

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，故並不包括閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。

任何投資均存在風險。投資[編纂]的部分風險載列於本文件「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前，應仔細閱讀該節。

概覽

關於我們

我們是中國領先的物業管理及商業運營服務供應商。我們為最大的住宅物業組合之一提供物業管理及增值服務。我們亦管理及運營購物中心和寫字樓等多種不斷擴大的商業物業組合。截至2020年6月30日，我們提供物業管理服務的住宅及商業物業建築面積約106.6百萬平方米，我們提供商業運營服務的購物中心建築面積約5.6百萬平方米。根據弗若斯特沙利文報告：

- 按2019年中國所有物業管理公司的物業管理公司服務收入計算，我們排名第五；
- 按2019年中國所有購物中心運營服務供應商的購物中心物業管理服務收入計算，我們排名第二；
- 按2019年所有購物中心運營服務供應商在中國所管理的重奢購物中心數目計算，我們排名首位；及
- 按2020年上半年中國所有購物中心運營服務供應商的購物中心運營服務市場總收入計算，我們排名第二。

憑藉我們領先的品牌、廣泛的資源和豐富的經驗、出眾的科技能力及具有吸引力的會員體系，攜手華潤集團、華潤置地及其他合作夥伴，我們致力於打造圍繞居住、消費及辦公的生活服務平台。我們希望通過我們的平台，改善物業用戶的生活品質並為資產擁有人激發物業運營的活力。我們認為，我們業務模式的獨特之處在於以下特色：

- 「**全業態**」：我們為住宅物業、購物中心及寫字樓以及公共設施等多種物業提供服務。
- 「**全客戶**」：我們秉承「全客戶」的方針，我們將在我們所管理的物業內生活、消費及工作的所有用戶及業主均視為客戶。

概 要

- 「**全產品與全服務**」：我們的業務已由傳統的物業管理服務延伸至提供全面的解決方案，以滿足客戶需求。
- 「**一體化的生態體系**」：我們持續打造一體化的生態體系，為在管物業及其用戶提供全面的服務。在管物業是我們生態體系的基礎。我們旨在通過整合生態體系內空間、業務及人群創造更大價值。
- **我們是華潤集團及華潤置地的主要貢獻者之一**：華潤集團是一家覆蓋五個主要業務領域的關鍵國有大型集團：大消費、大健康、城市建設與運營、能源服務以及科技及金融。華潤置地是華潤集團的戰略業務單位，為城市綜合投資開發運營商。我們受益於華潤集團及華潤置地強大的協同效應，並與其有著共同的願景。

我們的價值理念

我們致力於通過我們獨特的業務模式，進一步激發我們管理的住宅及商業物業的活力，為我們的「全客戶」群體創造價值。

用戶：我們所管理物業的住戶、租戶、員工及其他用戶可享有一系列社區服務、有效宣傳與營銷服務，以及全面便捷的管理服務。

業主：我們管理的物業業主可受益於我們高效的管理及優質的維護服務，並於長期享受穩定的資產升值與資產回報水準的提升。

我們的服務

我們的業務源自我們控股股東華潤置地的物業開發及投資業務，始於向華潤置地開發或擁有的物業提供物業管理及商業運營服務。自此，我們向多種類型的物業提供全面服務，並持續發展綜合生活服務平台。

住宅物業管理服務

我們為住宅物業以及體育館、公園和工業園等若干其他非商業物業提供管理服務，為生活在社區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務。我們的住宅物業管理服務內容可劃分為以下各項：

- 物業管理服務：包括為(i)未交付部分物業的物業開發商及(ii)已售及已交付物業的

概 要

業主、業主委員會或住戶提供的秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等服務；

- 針對物業開發商的增值服務：包括顧問、前期籌備及交付前營銷配合服務；及
- 社區增值服務：包括社區生活服務、二手房銷售、新單位銷售及房屋租賃的經紀服務以及停車位與其他物業的資產營運及投資服務。

商業運營及物業管理服務

我們管理的商業物業包括購物中心以及寫字樓物業。

購物中心方面，我們提供：

- 商業運營服務，包括開業前管理及運營管理服務；
- 物業管理及其他服務，主要包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護及其他增值服務；及
- 商業分租服務，我們從業主承租若干優質購物中心，分租予零售店及超市等租戶。

過往，我們的商業運營服務是華潤置地綜合商業物業開發及投資業務的一部分，以集團內跨部門服務的形式為購物中心提供商業運營服務，不另行收取費用。從2020年1月起，我們逐步將商業運營服務作為一個獨立的業務分部，作為我們未來的收入推動力，開始確認該項業務收入。於2020年上半年，我們提供商業運營服務的購物中心絕大部分由華潤集團及華潤置地擁有或開發。我們與業主訂立的商業運營服務合約主要條款包括服務範圍、以佣金制計算服務費、業主的權利及責任以及解決辦法。詳情請參閱「業務 — 服務合約 — 商業運營及物業管理服務合約 — 購物中心商業運營服務合約 — 運營管理服務合約的主要條款」及「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的商業運營服務作為獨立業務的經營期相當短，難以衡量前景或預測日後的業績」。

我們為寫字樓提供物業管理服務，包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護服務以及其他增值服務。自2020年下半年起，我們開始向寫字樓提供商業運營服務，如招商服務、資產管理與運營服務及開業服務。

概 要

我們的優勢

我們相信我們的下述優勢造就了我們領先的市場地位，確保我們的成功並使我們從競爭對手中脫穎而出：

- 中國領先的物業管理及商業運營服務供應商與生活服務平台；
- 形成網絡效應的獨特業務模式；
- 強大的住宅物業管理及商業運營能力；
- 有吸引力的會員體系可提高我們客戶的忠誠度及滿意度；
- 廣泛運用先進技術提升經營效率及用戶體驗；
- 華潤集團及華潤置地的強勁支持；及
- 高度經驗豐富及專業的管理團隊。

發展戰略

我們制定了以下策略實現我們的目標：

- 加速擴大我們的規模，鞏固我們的領先市場地位；
- 對我們的生態體系進行戰略投資；
- 進一步強化會員體系；
- 繼續投資科技能力；
- 加強我們與華潤集團及華潤置地的協同效應；及
- 通過招募、培訓及獎勵，增強人力資源。

客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主、業主委員會、住戶及租戶。營業紀錄期間，華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）為我們的前兩大客戶，所貢獻收入合共分別佔2017年、2018年、2019年與截至2020年6月30日止六個月總收入的31.2%、32.2%、32.3%及36.0%。

概 要

我們的主要供應商主要包括(i)提供清潔、綠化及若干維修保養服務的分包商；(ii)公共服務供應商；(iii)提供裝修服務、廣告及社區生活服務的的服務供應商；及(iv)提供活動策劃、市場推廣及客戶關係服務的分包商。營業紀錄期間，華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）位列我們的前五大供應商，自彼等的採購額合共分別佔2017年、2018年、2019年與截至2020年6月30日止六個月採購總額的20.8%、13.3%、14.9%及17.8%。

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及本文件「風險因素」所載若干風險。閣下在決定投資[編纂]前，應仔細閱讀該節全文。我們面臨的部分主要風險包括：

- 我們業務的成功與整體經濟及市況密切相關。
- 我們的商業運營服務作為獨立業務的經營期相當短，難以衡量前景或預測日後的業績。
- 未能有效達成未來的增長或維持盈利能力可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。
- 我們未必可按計劃或理想的進度或價格取得新服務合約。
- 我們維持或提升現有盈利水平的的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本。
- 我們大量服務合約終止或不續期或會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。
- 我們大部分收入來自營業紀錄期間為華潤集團及華潤置地所開發和／或擁有的物業提供服務。

我們的控股股東

於最後實際可行日期，華潤置地直接擁有我們已發行股本100%權益，而華潤(集團)間接擁有華潤置地已發行股本約59.55%權益。

緊隨[編纂]完成後，華潤置地將擁有本公司股本約[編纂]（假設並無行使[編纂]）或本公司股本約[編纂]（假設悉數行使[編纂]）。華潤置地及華潤(集團)於[編纂]後仍是我們的控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

概 要

建議分拆[編纂]及[編纂]

華潤置地董事會認為，建議分拆[編纂]符合華潤置地及其股東的整體利益，理由是建議分拆[編纂]將(其中包括)：(i)給予華潤置地及其股東機會，透過一個獨立業務平台，實現於本集團投資的價值，(ii)為華潤置地及本集團設定更明確的業務重點，(iii)明確分離華潤置地及本集團的營運及管理，及(iv)令我們管理層的責任及職責更直接吻合我們的營運及財務業績，亦可令我們的高級管理層與股東及投資者直接溝通。有關詳情，請參閱「歷史、重組及企業架構—建議分拆[編纂]的原因」。

分拆[編纂]符合上市規則第15條應用指引的規定。分拆[編纂]將視作華潤置地出售本集團。由於分拆[編纂]的各項適用百分比率低於5%，從華潤置地角度來看，分拆[編纂]獲豁免遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

為令華潤置地股東可優先(僅在分配方面)參與[編纂]，待香港聯交所批准股份於香港聯交所主板[編纂]及[編纂]且該批准未被撤回且[編纂]成為無條件後，[編纂](分別佔根據[編纂]及[編纂]初步可供認購的[編纂](假設[編纂]未獲行使)約[編纂]及[編纂])，作為[編纂]。詳情請參閱「[編纂]」。

歷史財務資料概要

下表呈列所示期間或日期的我們合併財務資料的概要。本概要來自本文件附錄一會計師報告所載我們的合併財務資料。下文所載合併財務數據概要應與本文件附錄一會計師報告所載合併財務資料(包括附註)及「財務資料」所載資料一併閱讀，以確保其完整性。我們的合併財務資料乃按照香港財務報告準則編製。

概 要

合併損益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 ⁽¹⁾	2020年 ⁽¹⁾
	(人民幣千元)				
收入.....	3,129,425	4,431,727	5,868,103	2,640,607	3,134,000
銷售成本.....	(2,722,113)	(3,766,301)	(4,925,797)	(2,165,947)	(2,378,689)
毛利.....	407,312	665,426	942,306	474,660	755,311
投資物業公允價值變動 的收益／(虧損) ⁽²⁾	343,660	312,922	47,691	19,500	(30,300)
其他收入及收益.....	28,466	55,040	77,150	23,096	62,009
市場推廣支出.....	(25,572)	(54,019)	(71,325)	(29,051)	(19,569)
行政開支.....	(204,594)	(334,693)	(432,201)	(188,261)	(264,220)
其他費用.....	(4,692)	(4,448)	(2,872)	(2,732)	(1,678)
財務費用.....	(28,418)	(68,263)	(64,241)	(32,283)	(33,427)
除稅前溢利.....	516,162	571,965	496,508	264,929	468,126
所得稅開支.....	(127,819)	(149,047)	(131,580)	(72,711)	(129,561)
年內或期內溢利.....	388,343	422,918	364,928⁽³⁾	192,218	338,565

(1) 所呈列的中期經營業績未必是全年或任何未來中期的經營業績的指標。

(2) 對於部分優質的獨立第三方開發商開發或持有的購物中心，我們從業主承租物業，以分租人身份分租予租戶作為商業分租服務。截至2020年6月30日，我們有兩個購物中心分租項目，即瀘州萬象匯（一期）及深圳布吉萬象匯。由於香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號的處理方式不同，深圳布吉萬象匯於我們的合併財務狀況表中確認為投資物業，而瀘州萬象匯（一期）未被確認為投資物業。請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干組成部分說明—投資物業」。根據香港財務報告準則第16號，投資物業深圳布吉萬象匯於合併財務狀況表按使用權資產公允價值確認。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損，於其產生年度或期間列入損益表。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

(3) 2019年的淨利潤較2018年下降主要是由於我們於2018年確認的深圳布吉萬象匯公允價值變動收益高於2019年，該物業裝修完成後於2018年4月開業。

營業紀錄期間，我們的收入快速增長，與我們在管建築面積增幅一致。與此同時，2017年、2018年、2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣407.3百萬元、人民幣665.4百萬元、人民幣942.3百萬元、人民幣474.7百萬元及人民幣755.3百萬元。毛利的增長主要是由於業務規模擴大加上成本控制能力提升。尤其是我們來自商業運營及物業管理服務的收入在截至2020年6月30日止六個月增加31.9%，主要是由於(i)為購物中心提供商業運營服務自2020年1月起轉為商業化，加上將該項服務的收入重組而使收入增加；及(ii)我們的寫字樓業務收入隨著所管理的寫字樓增加而上升。同期，我們的毛利率分別為13.0%、15.0%、16.1%、18.0%及24.1%。毛利率上升主要是由於商業運營及物業管理服務分部貢獻的收入增加，而該分部的毛利率高於住宅物業管理服務分部。

概 要

銷售成本指我們提供服務直接產生的成本及開支，主要包括：(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)公用區域設施成本；及(v)辦公室及相關開支。下表載列所示期間的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	估收入的百分比	金額	估收入的百分比	金額	估收入的百分比	金額	估收入的百分比	金額	估收入的百分比
	(人民幣千元，百分比除外)									
員工成本.....	1,443,586	46.1	1,910,264	43.1	2,454,333	41.8	1,159,544	43.9	1,281,533	40.9
分包成本.....	515,576	16.5	782,423	17.7	1,073,709	18.3	471,334	17.8	521,776	16.6
能源費.....	282,487	9.0	358,090	8.1	475,846	8.1	201,262	7.6	207,915	6.6
公用區域設施成本.....	235,882	7.5	324,979	7.3	413,699	7.0	137,308	5.2	161,383	5.1
辦公室及相關開支.....	104,965	3.4	169,742	3.8	209,831	3.6	87,342	3.3	90,594	2.9
其他 ⁽¹⁾	139,617	4.5	220,803	5.0	298,379	5.1	109,157	4.2	115,488	3.8
總計.....	2,722,113	87.0	3,766,301	85.0	4,925,797	83.9	2,165,947	82.0	2,378,689	75.9

(1) 其他主要包括折舊及攤銷、稅項及徵費與社區活動費。

合併財務狀況表概要

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
非流動資產總值.....	1,915,295	2,381,662	2,478,121	2,466,993
流動資產總值.....	1,965,494	3,359,952	4,623,157	4,788,070
流動負債總額.....	2,250,436	3,685,102	4,637,347	4,884,373
流動負債淨額.....	284,942	325,150	14,190	96,303
非流動負債總額.....	1,315,895	1,389,856	1,432,347	1,435,307
權益總額 ⁽¹⁾	314,458	666,656	1,031,584	935,383

(1) 我們的權益總額由2019年12月31日的人民幣1,031.6百萬元減至2020年6月30日的人民幣935.4百萬元，主要是由於我們宣派了股息，惟部分被期內溢利所抵銷。

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日錄得淨流動負債，主要是由於(i)我們有關重組應付關連方的大額一次性其他應付款項，該款項已於2020年11月3日前結清；及(ii)2017年之後我們與華潤置地建立現金池安排，我們將若干現金結餘存入華潤置地的現金池實體（須於要求時歸還）導致應收關連方款項普遍高於我們應付關連方的其他應付款項。我們已終止與華潤置地的現金池安排，已於2020年10月向我們全數歸還現金存款。我們的流動負債淨額由2020年6月30日的人民幣96.3百萬元大幅增至2020年9月30日的人民幣593.4百萬元，是由於我們的流動負債總額一次性增加人民幣544.8百萬元及其他應付款項及應計費用，乃主要關於我們根據重組轉讓歡樂頌香港及瀘州華潤置地的應付代價，該轉讓已於2020年6月30日後完成。見「歷史、重組及企業架構 — 重組」。於2020年11月3日，我們

概 要

已使用現金(人民幣22.0百萬元)及短期貸款所得款項(人民幣522.8百萬元)結清該等應付款項。我們預期透過包括(i)由於我們不斷提升盈利能力而自業務經營產生的資金，(ii)減少應付關連方的其他應付款項及(iii)[編纂][編纂]淨額，以改善流動負債淨額。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們於營業紀錄期間錄得流動負債淨額並於截至2020年6月30日止六個月從經營活動錄得負現金流量淨額，我們可能因此面臨流動性風險」及「財務資料 — 流動負債淨額」。

節選合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
營運資金變動前的經營現金流量...	228,401	360,941	547,554	296,475	544,122
營運資金變動	353,413	865,284	(10,046)	(605,562)	(743,120)
已付所得稅	(52,963)	(84,394)	(82,414)	(51,168)	(57,889)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	528,851	1,141,831	455,094	(360,255)	(256,887)
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(310,799)	(727,330)	(1,084,344)	(468,580)	28,831
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	(7,561)	(149,726)	98,502	193,986	(11,041)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	210,491	264,775	(530,748)	(634,849)	(239,097)
年初或期初現金及現金等價物	660,971	871,462	1,136,237	1,136,237	605,489
年末或期末現金及現金等價物	871,462	1,136,237	605,489	501,388	366,392

截至2020年6月30日止六個月，我們錄得經營現金流量淨額，主要由於(i)新商業化的商業運營服務使貿易應收款項增加，(ii)於一年中上半年的物業管理費收繳率與全年相比較低，及(iii)應付薪金款項及代供應商收取款項使其他應付款項及應計費用減少。[編纂]後，我們擬以業務經營所得現金連同[編纂][編纂]淨額撥付日後資金需求。日後我們打算通過增強及時(尤其是上半年)收取貿易應收款項的能力改善經營現金流出淨額狀況，並以(其中包括)(i)隨著我們不斷擴展業務規模、加強營運效率及提升盈利能力而自業務經營產生的資金及(ii)減少應付關連方的其他應付款項等方式確保我們的營運資金充足。

概 要

收益明細

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)							
按住宅物業管理服務								
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	2,010,468	64.2	2,490,706	56.2	2,986,755	51.0	1,453,397	46.3
— 獨立第三方	90,900	2.9	272,655	6.2	484,813	8.2	227,397	7.3
小計	<u>2,101,368</u>	<u>67.1</u>	<u>2,763,361</u>	<u>62.4</u>	<u>3,471,568</u>	<u>59.2</u>	<u>1,680,794</u>	<u>53.6</u>
按商業運營及物業管理服務								
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	968,128	31.0	1,446,479	32.7	2,074,603	35.3	1,317,556	42.0
— 獨立第三方	59,929	1.9	221,887	4.9	321,932	5.5	135,650	4.4
小計	<u>1,028,057</u>	<u>32.9</u>	<u>1,668,366</u>	<u>37.6</u>	<u>2,396,535</u>	<u>40.8</u>	<u>1,453,206</u>	<u>46.4</u>
總計	<u>3,129,425</u>	<u>100.0</u>	<u>4,431,727</u>	<u>100.0</u>	<u>5,868,103</u>	<u>100.0</u>	<u>3,134,000</u>	<u>100.0</u>

- (1) 於本「概要」一節中，僅為便利起見，華潤集團及華潤置地開發或擁有的物業指華潤集團及華潤置地連同各自的合營企業和聯營公司開發或擁有的物業，提供予華潤集團及華潤置地的服務指提供予華潤集團及華潤置地連同各自的合營企業和聯營公司的服務。

概 要

下表載列於所示期間按業務線及物業開發商類型劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)									
住宅物業管理服務										
住宅及其他非商業物業										
物業管理服務.....	1,643,644	52.5	2,105,952	47.5	2,667,177	45.5	1,195,175	45.3	1,317,109	42.0
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	1,564,427	50.0	1,889,259	42.6	2,250,785	38.4	1,023,234	38.7	1,121,981	35.8
— 獨立第三方開發商.....	79,217	2.5	216,693	4.9	416,392	7.1	171,941	6.6	195,128	6.2
向物業開發商提供的增值服務.....	310,231	9.9	438,711	9.9	507,234	8.6	214,203	8.1	237,205	7.6
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	307,253	9.8	420,960	9.5	486,420	8.3	201,408	7.6	223,696	7.1
— 獨立第三方開發商.....	2,978	0.1	17,751	0.4	20,814	0.3	12,795	0.5	13,509	0.5
社區增值服務.....	147,493	4.7	218,698	5.0	297,157	5.1	129,114	4.9	126,480	4.0
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	138,788	4.4	180,487	4.1	249,550	4.3	105,509	4.0	107,720	3.4
— 獨立第三方開發商.....	8,705	0.3	38,211	0.9	47,607	0.8	23,605	0.9	18,760	0.6
小計.....	2,101,368	67.1	2,763,361	62.4	3,471,568	59.2	1,538,492	58.3	1,680,794	53.6

概 要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)									
商業運營及物業管理服務										
(a) 購物中心										
商業運營服務	—	—	—	—	—	—	—	—	290,449	9.3
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	288,090	9.2
— 獨立第三方開發商	—	—	—	—	—	—	—	—	2,359	0.1
物業管理及其他服務	658,795	21.1	933,300	21.1	1,256,535	21.4	568,562	21.5	593,879	18.9
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	658,795	21.1	933,300	21.1	1,256,535	21.4	568,562	21.5	593,879	18.9
— 獨立第三方開發商	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業分租服務	58,536	1.8	209,852	4.7	301,772	5.2	145,312	5.5	120,691	3.9
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方開發商	58,536	1.8	209,852	4.7	301,772	5.2	145,312	5.5	120,691	3.9
(b) 寫字樓										
物業管理及其他服務	310,726	10.0	525,214	11.8	838,228	14.2	388,241	14.7	448,187	14.3
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	309,333	9.9	513,179	11.6	818,068	13.9	377,625	14.3	435,587	13.9
— 獨立第三方開發商	1,393	0.1	12,035	0.2	20,160	0.3	10,616	0.4	12,600	0.4
小計	1,028,057	32.9	1,668,366	37.6	2,396,535	40.8	1,102,115	41.7	1,453,206	46.4
總計	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	2,640,607	100.0	3,134,000	100.0

- (1) 於本「概要」一節中，僅為便利起見，華潤集團及華潤置地開發或擁有的物業指華潤集團及華潤置地連同各自的合營企業和聯營公司開發或擁有的物業，提供予華潤集團及華潤置地的服務指提供予華潤集團及華潤置地連同各自的合營企業和聯營公司的服務。

概 要

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)									
住宅及其他非商業物業	2,101,368	67.1	2,763,361	62.4	3,471,568	59.2	1,538,492	58.3	1,680,794	53.6
— 華潤集團及華潤置地	501,127	16.0	663,272	15.0	817,795	13.9	320,200	12.1	329,539	10.5
— 獨立第三方	1,600,241	51.1	2,100,089	47.4	2,653,773	45.3	1,218,292	46.2	1,351,255	43.1
商業運營及物業管理服務	1,028,057	32.9	1,668,366	37.6	2,396,535	40.8	1,102,115	41.7	1,453,206	46.4
— 華潤集團及華潤置地	473,675	15.2	762,209	17.2	1,077,310	18.4	502,468	19.0	801,607	25.5
— 獨立第三方	554,382	17.7	906,157	20.4	1,319,225	22.4	599,647	22.7	651,599	20.9
總計	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	2,640,607	100.0	3,134,000	100.0

下表列出所示期間按物業類型及業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)									
住宅及其他非商業物業										
物業管理服務	1,643,644	52.5	2,105,952	47.5	2,667,177	45.5	1,195,175	45.3	1,317,109	42.0
向物業開發商提供的增值服務	310,231	9.9	438,711	9.9	507,234	8.6	214,203	8.1	237,205	7.6
社區增值服務	147,493	4.7	218,698	4.9	297,157	5.1	129,114	4.9	126,480	4.0
小計	2,101,368	67.1	2,763,361	62.4	3,471,568	59.2	1,538,492	58.3	1,680,794	53.6
購物中心										
物業管理及其他服務	658,795	21.1	933,300	21.1	1,256,535	21.4	568,562	21.5	593,879	18.9
商業運營服務	—	—	—	—	—	—	—	—	290,449	9.3
商業分租服務	58,536	1.8	209,852	4.7	301,772	5.2	145,312	5.5	120,691	3.9
小計	717,331	22.9	1,143,152	25.8	1,558,307	26.6	713,874	27.0	1,005,019	32.1
寫字樓										
物業管理及其他服務	310,726	10.0	525,214	11.8	838,228	14.2	388,241	14.7	448,187	14.3
小計	310,726	10.0	525,214	11.8	838,228	14.2	388,241	14.7	448,187	14.3
總計	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	2,640,607	100.0	3,134,000	100.0

概 要

毛利及毛利率

住宅及其他非商業物業

下表載列所示期間按物業開發商類型劃分的住宅及其他非商業物業的物業管理服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
華潤集團及華潤置地.....	126,507	8.1%	165,722	8.8%	207,029	9.2%	87,485	8.6%	142,225	12.7%
獨立第三方開發商	7,986	10.1%	(18,459)	(8.5)%	12,221	2.9%	9,694	5.6%	1,370	0.7%
— 住宅項目.....	(341)	(1.5)%	(11,945)	(22.2)%	4,821	5.2%	5,359	11.7%	5,611	9.9%
— 國企改革項目.....	8,327	14.8%	(6,514)	(4.0)%	7,400	2.3%	4,335	3.4%	(4,241)	(3.1)%
總計	<u>134,493</u>	<u>8.2%</u>	<u>147,263</u>	<u>7.0%</u>	<u>219,250</u>	<u>8.2%</u>	<u>97,179</u>	<u>8.1%</u>	<u>143,595</u>	<u>10.9%</u>

華潤集團及華潤置地

華潤集團及華潤置地於2019年開發的住宅及其他非商業物業的毛利率高於獨立第三方開發商開發的住宅及其他非商業物業的毛利率，主要是由於我們所管理的華潤集團及華潤置地所開發的住宅物業主要為中高檔住宅物業，具有較高的費率。

獨立第三方開發商 — 住宅項目

2017年，我們開始獲得獨立第三方開發商開發的住宅項目，而該等其他住宅項目的毛利率為負1.5%，是由於我們管理新項目初期產生的若干一次性翻新成本。該毛利率於2018年進一步減至負22.2%，主要是由於我們獲得了更多物業管理費相對較低的物業管理項目，同時產生了相當金額的一次性翻新成本。由於我們持續提升營運效率，並加強其他物業管理項目的管理，故毛利率於2019年增至5.2%，並進一步提升至截至2020年6月30日止六個月的9.9%。

概 要

獨立第三方開發商 — 國企改革項目

為響應中國要求國企將其僱員住宅物業的供水、供電及供暖管理以及其他物業管理服務從其本身業務剝離的政策，我們自若干國有企業接管若干住宅物業及其他聯屬物業，以提供物業管理及其他服務，並自相關國有企業收取部分補助。詳情請參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 物業管理服務 — 擴大物業組合 — 國企改革項目」。2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們向國企改革項目提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務應佔的毛利(已計及補助，包括入賬列作收益和其他收入及收益的補助)分別為人民幣8.3百萬元、人民幣35.8百萬元、人民幣45.3百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣5.9百萬元。下表載列所示期間我們所管理國企改革項目的財務業績：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
國企改革項目物業管理服務的 毛利或虧損(未計補助).....	8,327	(43,062)	(17,176)	4,335	(18,589)
就國企改革項目物業管理服務 收取並入賬列為收益的補助 ⁽¹⁾	—	36,548	24,576	—	14,348
國企改革項目物業管理服務的 毛利或虧損	8,327	(6,514)	7,400	4,335	(4,241)
國企改革項目物業管理服務的 毛利率.....	14.8%	(4.0)%	2.3%	3.4%	(3.1)%
國企改革項目所涉物業開發商 增值服務的毛利.....	—	610	862	41	—
國企改革項目社區增值服務的 毛利.....	—	19,830	27,125	13,409	4,438
就國企改革項目物業管理服務 收取並入賬列為其他收入及 收益的補助 ⁽²⁾	—	21,837	9,864	—	5,725
計及所有已收取補助的 國企改革項目的毛利 (包括入賬列為收益以及 其他收入及收益者).....	8,327	35,763	45,251	17,785	5,922
計及所有已收取補助的 國企改革項目的毛利率 (包括入賬列為收益以及 其他收入及收益者).....	14.8%	16.4%	12.0%	11.9%	3.8%

(1) 就所有國企改革項目而言，入賬列為收益的補助由相關國有企業僅就提供物業管理服務而提供。

(2) 該部分補助僅與自東風汽車集團有限公司轉讓的國企改革項目有關。亦請參閱「財務資料 — 合併損益表的主要組成部分 — 其他收入及收益」及附錄一會計師報告附註6。

概 要

2017年國企改革項目物業管理服務的毛利率遠高於其他期間，是由於我們於2017年主要為有較高物業管理費率的若干工廠提供物業管理服務。就東風汽車集團有限公司轉讓的國企改革項目的若干物業而言，我們管理的住宅物業聯屬及鄰近工廠及零售店。我們向該等聯屬物業及住宅社區提供整體物業管理服務。

2018年國企改革項目的負毛利率主要是與東風汽車集團有限公司轉讓的國企改革項目有關，該項目於2018年錄得虧損總額人民幣16.1百萬元，對我們國企改革項目的毛利產生了不利影響。截至2020年6月30日止六個月的毛利率較2019年同期下降，主要是由於COVID-19疫情。我們提供物業管理服務的工廠大多位於湖北省，並在COVID-19疫情期間關閉。我們決定豁免該等工廠於2020年3月及4月的管理費，因此同期並無就管理該等物業產生任何收益。然而，在該等工廠關閉期間，我們仍因向該等工廠提供基本服務而產生勞工及其他相關成本。

購物中心

營業紀錄期間，我們提供物業管理服務的購物中心全部由華潤集團及華潤置地開發或擁有。於2020年上半年，我們提供商業運營服務的購物中心絕大部分由華潤集團及華潤置地擁有或開發。

下表載列所示期間按我們向購物中心提供商業運營及物業管理服務子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			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
商業運營服務.....	—	—	—	—	—	—	—	162,292	55.9%	
物業管理及其他服務.....	50,110	7.6%	99,809	10.7%	130,639	10.4%	85,506	15.0%	126,994	21.4%
商業分租服務.....	32,335	55.2%	139,849	66.6%	185,693	61.5%	95,594	65.8%	72,697	60.2%
總計.....	82,445	11.5%	239,658	21.0%	316,332	20.3%	181,100	25.4%	361,983	36.0%

概 要

寫字樓

下表載列所示期間按物業開發商類型劃分的寫字樓物業管理及其他服務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			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
華潤集團、華潤置地	63,280	20.5%	108,216	21.1%	203,794	24.9%	107,889	28.6%	156,543	35.9%
獨立第三方開發商	135	9.7%	1,172	9.7%	1,981	9.8%	2,661	25.1%	1,567	12.4%
總計 ⁽¹⁾	63,415	20.4%	109,388	20.8%	205,775	24.5%	110,550	28.5%	158,110	35.3%

(1) 我們自2020年上半年開始為寫字樓提供商業運營服務，因此營業紀錄期間並無自該服務獲得任何收入或利潤。

營業紀錄期間，華潤集團及華潤置地開發的寫字樓的物業管理及其他服務的毛利率整體增長，高於獨立第三方開發商開發的寫字樓的毛利率，主要是由於我們所管理的華潤集團及華潤置地開發的寫字樓主要位於一二線城市，費率相對較高。獨立第三方開發商開發的寫字樓截至2019年6月30日止六個月的毛利率較高，主要是由於與終止一個寫字樓項目相關的成本減少。

概 要

物業管理服務費率及每月成本

下表載列所示期間按物業開發商劃分的我們所管理住宅物業、購物中心及寫字樓的加權平均物業管理費費率：

	截至12月31日止年度			截至
				6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
	(人民幣每平方米/月)			
住宅物業				
華潤集團及華潤置地	2.29	2.42	2.44	2.45
獨立第三方開發商 ⁽¹⁾	2.56	1.94	2.19	1.85
— 住宅項目	3.10	2.36	2.37	2.40
— 國企改革項目	2.39	1.83	2.14	1.72
購物中心				
華潤集團及華潤置地	15.06	15.34	16.26	14.96
獨立第三方開發商	—	—	—	—
寫字樓				
華潤集團及華潤置地	12.21	12.53	14.51	14.11
獨立第三方開發商	12.74	11.40	10.10	7.71

- (1) 為與每平方米平均每月成本對比呈列，該等費率已包括若干並非直接與住宅物業管理服務相關的收入，例如為我們提供住宅物業管理服務所在住宅社區鄰近的零售店及其他類型物業提供的物業管理服務，將該等物業與住宅社區作為一個整體的方式處理。因此，以上費率與純粹基於所提供住宅物業管理服務計算的費率並不相同。

住宅物業

營業紀錄期間，華潤集團及華潤置地所開發的住宅物業的加權平均物業管理費費率高於獨立第三方所開發的住宅物業的加權平均物業管理費費率，主要是由於我們所管理的華潤集團及華潤置地所開發的住宅物業主要為中高檔住宅物業，具有較高的費率水平。

2018年，獨立第三方所開發的住宅物業的加權平均物業管理費費率較2017年有所下降，主要與2017年底獲得的國企改革項目（費率相對較低）有關，而截至2020年6月30日止六個月較2019年有所下降，則主要是由於我們為與住宅社區一併提供管理服務的部分工廠於COVID-19疫情期間關閉，且我們豁免該等工廠於2020年3月及4月的管理費，因此同期並無就管理該等物業產生任何收益。

購物中心

2018年及2019年，購物中心收取的加權平均物業管理費費率增加，主要是由於有新增

概 要

在管購物中心，且其物業管理費率較高，而截至2020年6月30日止六個月出現的下降則主要是由於我們對因COVID-19疫情而影響的部分購物中心的物業管理費有所減免。

寫字樓

2019年，華潤集團及華潤置地所開發的寫字樓的加權平均物業管理費費率較2018年增長主要是由於對2019年新交付的位於北京和深圳的高檔寫字樓收取的費率更高，而2020年上半年較2019年有所下降主要是由於COVID-19疫情的影響。

營業紀錄期間，獨立第三方所開發的寫字樓的加權平均物業管理費費率下降主要是由於在2017年及2018年我們所管理的寫字樓主要為位於一線及二線城市的高檔物業，具有相對較高的費率水平，而我們在2019年新獲取的項目為位於地理位置略為劣勢的地區的寫字樓，具有相對較低的費率水平。此外，於2020年上半年該費率的下降主要是由於COVID-19疫情的影響。

下表載列所示期間按物業開發商劃分的我們所管理住宅物業、購物中心及寫字樓的平均每月每平方米成本：

	截至12月31日止年度			截至6月30
	2017年	2018年	2019年	日止六個月
	(每月每平方米人民幣元)			
住宅物業				
華潤集團及華潤置地	2.11	2.21	2.21	2.11
獨立第三方開發商 ⁽¹⁾	2.30	2.11	2.12	1.85
— 住宅項目	3.14	2.93	2.25	2.18
— 國企改革項目	2.04	1.91	2.09	1.77
購物中心				
華潤集團及華潤置地	13.84	13.73	14.88	11.77
獨立第三方開發商	—	—	—	—
寫字樓				
華潤集團及華潤置地	9.79	9.72	10.89	9.15
獨立第三方開發商	11.86	10.44	8.86	6.83

(1) 每平方米平均每月成本包括住宅物業及住宅物業鄰近的其他類型物業的物業管理整體成本。

我們平均每月每平方米成本的趨勢整體與加權平均物業管理費費率的趨勢相符。

概 要

非香港財務報告準則計量

為補充根據香港財務報告準則呈列的合併損益表，我們亦使用核心利潤作為非香港財務報告準則的計量方式，即香港財務報告準則並無規定或並非根據香港財務報告準則呈列。我們相信，非香港財務報告準則計量方式的呈列，連同相應香港財務報告準則計量一併呈列時，為潛在投資者及管理層提供有用數據，以便比較我們不同期間的營運表現，撇除並不反映我們的持續經營表現的若干項目的潛在影響(包括投資物業之公允價值變動收益或虧損)。該項非香港財務報告準則計量在用作分析工具時存在局限性，閣下不應將其與根據香港財務報告準則報告的經營業績或財務狀況分析分開考慮或視作替代或優選方案。此外，該項非香港財務報告準則計量的定義或會與其他公司所用類似詞彙的定義不同。

下表列示所示相應期間內我們的核心利潤與根據香港財務報告準則的最直接可比較財務計量(即年/期內溢利)的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
年內或期內溢利	388,343	422,918	364,928	192,218	338,565
減去：投資物業之公允價值 變動收益/(虧損)	343,660	312,922	47,691	19,500	(30,300)
增加：投資物業之公允價值變動 收益/(虧損)相關貸記/(記入) 損益的遞延稅項 ⁽¹⁾	85,915	78,231	11,922	4,875	(7,575)
年內或期內核心利潤	130,598	188,227	329,159	177,593	361,290

(1) 投資物業之公允價值變動收益/(虧損)相關貸記/(記入)損益的遞延稅項為投資物業之公允價值變動收益/(虧損)的25%。

我們使用的非香港財務報告準則計量核心利潤經就以下各項作出調整(其中包括)，(i)投資物業之公允價值變動收益或虧損，及(ii)投資物業之公允價值變動收益或虧損相關貸記或記入損益的遞延稅項，其可視作經常性但並不被視作與我們作為一家服務供應商的日常業務相關，亦無法說明我們的持續核心經營表現。因此，我們認為於計算核心利潤時應就該等項目作出調整，以使潛在投資者完整及公平地了解我們的核心經營業績及財務表現，因此潛在投資者可在不受與我們日常業務營運無關的項目歪曲的情況下，評估我們的相關核心表現，尤其是作出我們經營及財務表現的同期比較及評估其情況。

概 要

主要財務比率

下表載列所示日期或期間的主要財務比率：

	12月31日或截至該日止年度			6月30日或 截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
資產回報比率 ⁽¹⁾	15.1%	8.8%	5.7%	9.4% ⁽²⁾
股本回報比率 ⁽¹⁾	121.2%	86.2%	43.0%	68.9% ⁽²⁾
流動比率 ⁽¹⁾	0.87	0.91	1.00	0.98
淨槓桿率 ⁽¹⁾⁽³⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

(1) 其定義詳情請參閱「財務資料 — 主要財務比率」。

(2) 該比率已按乘以二年化。因此，該比率未必可作為截至2020年12月31日止全年的比率。投資者務請注意切勿過分依賴該資料。

(3) 淨槓桿率乃按相關年末或期末計息借款總額減去現金除以權益總額再乘以100%計算。由於我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日持有現金淨額頭寸，故淨槓桿率並不適用。

我們的資產回報比率由2017年的15.1%下降至2018年的8.8%，並進一步下降至2019年的5.7%，主要是由於我們總資產的增長。我們的股本回報比率由2017年的121.2%下降至2018年的86.2%，並進一步下降至2019年的43.0%，主要是由於2017年我們的股本基數較低，而2018年和2019年股本基數因累計留存收益而增加所致。

我們的流動比率於2017年及2018年12月31日分別為0.87及0.91，保持相對穩定。我們的流動比率相比2018年12月31日增長至2019年12月31日的1.00，主要是由於我們存入華潤置地資金池的資金餘額增多致使其他應收款項增加。2019年12月31日及2020年6月30日的流動比率分別為1.00及0.98，保持穩定。

股息政策

於2020年6月，本公司向控股股東華潤置地宣派的股息為人民幣434.8百萬元，已於2020年10月以我們可用現金及我們自與華潤置地的現金池安排提取的存款支付。過往股息分配紀錄未必能作為確定日後可能宣派或派付股息水平的參考或依據。任何建議分派股息均須由董事會制定計劃並須經股東大會批准。日後決定宣派或派付任何股息及股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制，以及董事會認為重要的其他因素。僅可自合法可供分派溢利及儲備中宣派或派付股息。

概 要

我們打算於截至2020年12月31日止年度開始的各財政年度採用不低於可供分派年度核心利潤35%的年度派息率。詳情請參閱「— 非香港財務報告準則計量」及「財務資料 — 非香港財務報告準則計量」。概不保證將於任何年度宣派或派付任何金額的股息。

[編纂]用途

假設[編纂]並無獲行使，經扣除我們有關[編纂]應付[編纂]及其他估計[編纂]開支及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍[編纂]港元及[編纂]港元的中位數），我們估計將會從[編纂]收取[編纂]淨額約[編纂]百萬港元。我們擬將[編纂][編纂]的下述金額用作下述用途：

- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購。我們相信戰略性投資和收購將使我們提供更加多樣化的服務，並擴大我們的地理分佈、市場份額以及物業組合，實現規模經濟效應；
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，用於提供增值服務和本行業上下游產業鏈的戰略性投資；
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，用於投資信息技術系統和智能化社區；及
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，用於營運資金及一般公司用途。

詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

概 要

近期發展

自2020年6月30日起，由於中國境內放寬了許多與COVID-19疫情有關的出行限制，我們所管理的購物中心的零售額從之前封鎖的水平逐步回升。我們項目儲備中的購物中心已逐步恢復建設及翻新。我們的增值服務(例如向物業開發商提供的交付前營銷配合服務以及向業主及住戶提供的會所服務)亦已逐步恢復。下表載列我們於2020年6月30日後及直至最後實際可行日期獲得的新項目，以及截至最後實際可行日期的總訂約項目及建築面積：

物業種類	服務	新項目	截至最後實際可行日期的訂約項目及建築面積
住宅及其他非商業物業.....	物業管理服務	44個項目，合約建築面積9.5百萬平方米(包括24個項目，合約建築面積4.5百萬平方米，由華潤集團及華潤置地開發)	831個項目，合約建築面積141.4百萬平方米
購物中心.....	物業管理及其他服務	46個項目，合約建築面積4.2百萬平方米(包括42個項目，合約建築面積3.9百萬平方米，由華潤集團及華潤置地開發)	97個項目，合約建築面積9.8百萬平方米
	商業運營服務	32個項目，合約建築面積2.6百萬平方米，均由華潤集團及華潤置地開發	63個項目，合約建築面積6.5百萬平方米
寫字樓.....	商業運營服務	29個項目，合約建築面積1.8百萬平方米(包括28個項目，合約建築面積1.7百萬平方米，由華潤集團及華潤置地開發)	29個項目，合約建築面積1.8百萬平方米
	物業管理及其他服務	四個項目，合約建築面積0.3百萬平方米(包括三個項目，合約建築面積0.3百萬平方米，由華潤集團及華潤置地開發)	90個項目，合約建築面積6.9百萬平方米

同時，自2020年下半年開始，購物中心物業管理服務的收入模式由包幹制改為酬金制。收入模式轉變是為了理順我們與業主和租戶的關係，並提升我們的利潤水平。此外，我們亦於2020年下半年開始向寫字樓提供商業運營服務，如招商服務、資產管理與運營服務及開業服務。

我們預計截至2020年12月31日止年度的淨利潤相較2019年會有所增加，主要是由於：(i)物業管理服務的在管建築面積增加，預計有助於我們的收入增長；(ii)我們向購物中心提供的商業運營服務從2020年1月開始商業化，此服務毛利率相對較高；(iii)我們持續進行成本

概 要

控制，優化現有項目的管理，預計會進一步提升我們的盈利能力；及(iv)我們自2020年下半年開始向寫字樓提供商業運營服務，此服務毛利率相對較高。

除上文所披露者外，董事確認，自2020年6月30日（即本文件附錄一會計師報告所載我們的合併財務報表的最新審計日期）起直至本文件日期，我們的財務、經營或貿易狀況並無發生重大不利變動。

COVID-19的影響

我們於中國營運住宅物業管理服務和商業運營及物業管理服務。因此，中國政府及社會整體就COVID-19疫情所採取的應對措施對我們的經營業績造成影響。封鎖及強制或主動保持社交距離等阻止COVID-19傳播的措施導致中國消費及商業活動（尤其是線下消費及旅遊）水平下降。有關疫情及經濟的普遍擔憂及不確定性以及家庭收入整體下降，亦使消費受壓。中國政府於2020年初出台了促進消費實施意見。此外，各地政府已實施不同程度的救濟措施，例如減免企業的社保費用和向企業發放穩崗補貼。上述因素在以下方面影響了我們截至2020年6月30日止六個月的經營業績：

- 旅遊限制及消費水平下降導致(i)部分增值業務（例如交付前營銷配合服務以及會所服務）暫停；及(ii)購物中心在此期間自願關閉及租戶銷售額下降，因而對我們的收入造成不利影響。具體而言，截至2020年6月30日止六個月，由於COVID-19疫情，我們提供物業管理及商業運營服務的27個購物中心項目平均關閉18天。同時，於COVID-19爆發期間，我們並無暫停住宅物業的物業管理服務。
- 我們已在一定期間內下調或豁免商業運營及物業管理服務有關的物業管理費及／或商業分租項目的租戶的租金，以減輕租戶的財政壓力。截至2020年6月30日止六個月，我們就購物中心減免的物業管理費總額為人民幣6.1百萬元，我們就商業分租項目減免的租金總額為人民幣25.7百萬元。
- 就我們所知，自2020年1月至5月，我們管理的購物中心有287家租戶關閉商店並終止租約，主要是由於COVID-19疫情期間的經營及財務狀況惡化所致。自2020年6月起，我們管理的購物中心的業務運營已逐漸恢復。預期關閉零售商店及提前終止

概 要

租約不會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利影響。我們能夠迎接新租戶、更新我們的租戶品牌庫並優化租戶組合，以保持我們管理的購物中心的競爭力及活力。於最後實際可行日期，287家租戶終止租約而產生的空置單位中，約60%已簽訂新租約。

- 我們收到了有關COVID-19疫情的社保費用減免，截至2020年6月30日止六個月減免金額為人民幣87.9百萬元，因而減少了我們的員工成本。
- 我們決定減少購物中心的促銷及營銷活動，導致截至2020年6月30日止六個月的市場推廣支出較2019年同期有所減少。

假設COVID-19疫情發生最極端情況，而我們：

- 自2021年1月起停止住宅物業的物業管理服務(由於相關服務需求乃是滿足基本生活需求所必需的)以外的一切運營，前提是(i)自2021年初起，我們管理的住宅物業的建築面積或物業管理服務費率不會再增加，及(ii)除員工成本及租賃付款和租金等固定成本外，我們不再就為購物中心和寫字樓提供商業運營及物業管理服務而賺取或產生任何收入、收益、成本或費用；
- 保留所有員工並全額支付薪酬；
- 產生基本或必要的營運及行政開支；
- 計及過往的結算模式，截至2020年底及於2021年每個月底結清我們未償還的住宅物業物業管理費貿易應收款項；
- 計及過往的結算模式，截至2020年底結清我們未償還的貿易應付款項，並於2021年及時結清貿易應付款項；
- 將[編纂][編纂]的[編纂]用作我們的營運資金；
- 於[編纂]前支付現金股息人民幣434.8百萬元；
- 於[編纂]前償還貸款人民幣451.7百萬元；及
- 不再宣派及派付任何股息，

概 要

則至少於2021年1月1日起計十二個月我們將有足夠現金流以應付業務所需及維持財務狀況穩健，包括但不限於支付員工薪酬、向分包商付款、住宅物業的物業管理服務相關成本、償還貸款、租賃付款及稅務付款。

[編纂]

下表中所有統計數字基於假設：(i)[編纂]已完成，[編纂]股股份已根據[編纂]（假設並無行使[編纂]）；及(ii)[編纂]完成後，[編纂]股股份已發行及流通在外（假設並無行使[編纂]），下文附註(2)所披露者除外。

	按[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] [編纂]港元計算
我們股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審計備考經調整每股股份有形 資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)	[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)

(1) 市值基於緊隨[編纂]完成後預期已發行的[編纂]股股份計算。

(2) 於2020年6月30日的未經審計備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出本文件附錄二所述調整，基於緊隨[編纂]完成後預期已發行的[編纂]股股份計算。

[編纂]

[編纂]指[編纂]產生的專業費用、[編纂]及其他費用。我們估計[編纂]約為人民幣[編纂]百萬元（或[編纂]百萬港元，佔[編纂][編纂]總額[編纂]%）（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示[編纂]的中間價）且並無行使[編纂]），其中(i)約人民幣[編纂]百萬元與發行[編纂]直接相關，其後將於建議的[編纂]完成後予以資本化；(ii)約人民幣[編纂]百萬元已經於截至2020年6月30日止六個月的合併損益表支銷；及(iii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於2020年6月30日後於合併損益表支銷。董事預計該等開支不會對截至2020年12月31日止年度的經營業績造成重大影響。