

財務資料

下列討論及分析應與「附錄一—會計師報告」所載的合併財務報表及附註一併閱讀。合併財務報表按香港財務報告準則編製。

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。該等陳述乃根據經驗及對過往走勢的理解、當前狀況及未來發展預測和在有關情況下我們認為適當的其他因素作出的假設及分析。然而，實際業績或會很大程度上有別於前瞻性陳述所預測者。可能會引致未來業績很大程度上有別於前瞻性陳述所預測者的因素包括但不限於本文件「風險因素」及「業務」及其他章節所述者。

概覽

我們為住宅物業提供管理服務，為生活在社區內的家庭和居民引入滿足他們生活場景所需要的各種服務。我們住宅物業的服務內容可劃分為：(i)物業管理服務，包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等服務；(ii)針對物業開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。此外，我們亦管理購物中心及寫字樓。購物中心方面，我們提供：(i)商業運營服務，包括開業前管理及運營管理服務；(ii)物業管理及其他服務；及(iii)商業分租服務。我們為寫字樓提供物業管理服務及其他增值服務。

營業紀錄期間，住宅物業管理服務分部與商業運營及物業管理服務分部的收入均有所增長，使得總收入持續增長。2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的總收入分別為人民幣3,129.4百萬元、人民幣4,431.7百萬元、人民幣5,868.1百萬元、人民幣2,640.6百萬元及人民幣3,134.0百萬元。同期商業運營及物業管理服務分部的收入貢獻有所增加，主要是由於該分部快速擴張。具體而言，我們自2020年1月開始商業化向購物中心提供的商業運營服務並開始就該等服務確認收入。

編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則編製。除香港財務報告準則第3號(修訂本)業務之定義按未來適用法應用於2020年1月1日或之後訂立的交易外，我們編製整個營業紀錄期間的過往財務數據時，已提早採納自2020年1月1日開始的會計期間生效的所有香港

財務資料

財務報告準則連同相關過渡條文。我們亦在2020年1月1日提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本) COVID-19相關租金減讓，對於截至2020年6月30日止六個月出租人由於COVID-19疫情所獲得的所有租金減讓選擇不採用租賃修訂方式入賬。歷史財務資料根據歷史成本法編製，惟投資物業按公允價值計量。

本公司於2017年5月18日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備[編纂]，我們進行一系列企業重組交易。詳情請參閱「歷史、重組及企業架構—重組」。本公司及本集團現時旗下各附屬公司於重組前後受中國華潤有限公司共同控制。據此，歷史財務資料採用合併會計原則編製，猶如重組於營業紀錄期初已完成。

影響經營業績的主要因素

下列因素為影響及預期會繼續影響我們業務、財務狀況、經營業績及前景的主要因素。

在管建築面積

我們收入的增長主要取決於我們增加物業管理與商業運營服務的物業組合的能力。營業紀錄期間，我們大部分收入來自管理住宅及商業物業。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而此項能力又受到能否續訂現有管理服務合約及新訂管理服務合約的影響。此外，社區增值服務亦受在管建築面積的影響。

營業紀錄期間，我們物業管理服務的在管建築面積持續增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日，住宅及其他非商業物業在管建築面積分別為61.2百萬平方米、77.7百萬平方米、92.1百萬平方米及97.5百萬平方米；以及商業物業在管建築面積分別為4.9百萬平方米、6.9百萬平方米、9.1百萬平方米及9.1百萬平方米。除與華潤集團及華潤置地繼續合作外，我們亦花費精力擴展物業管理服務至獨立第三方開發的物業，以獲取額外收入來源及豐富我們的物業管理組合。

同時，我們商業運營服務的經營業績亦受在管建築面積的影響。截至2020年6月30日，我們為購物中心提供商業運營服務的建築面積為5.6百萬平方米。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。營業紀錄期間，我們按(i)住宅物業管理服務分部；及(ii)商業運營及物業管理服務分部兩個業務分部經營不同服務類別。視乎不同的合約安排下我們提供的服務類型及所採用的收入模式，我們的利潤水平因服務類別不同而有所差異。倘我們服務線的收入貢獻結構或任何服務類別的利潤水平出現變動，可能會對我們的整體利潤水平產生相應影響。下表載列所示期間按分部劃分的收入貢獻及毛利率：

	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		
	收入	收入貢獻	毛利率	收入	收入貢獻	毛利率	收入	收入貢獻	毛利率	收入	收入貢獻	毛利率	收入	收入貢獻	毛利率
(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)	(%)	(%)	
住宅物業管理服務...	2,101,368	67.1	12.4	2,763,361	62.4	11.4	3,471,568	59.2	12.1	1,538,492	58.3	11.9	1,680,794	53.6	14.0
商業運營及物業管理服務....	1,028,057	32.9	14.2	1,668,366	37.6	20.9	2,396,535	40.8	21.8	1,102,115	41.7	26.5	1,453,206	46.4	35.8
總計.....	<u>3,129,425</u>	<u>100.0</u>	<u>13.0</u>	<u>4,431,727</u>	<u>100.0</u>	<u>15.0</u>	<u>5,868,103</u>	<u>100.0</u>	<u>16.1</u>	<u>2,640,607</u>	<u>100.0</u>	<u>18.0</u>	<u>3,134,000</u>	<u>100.0</u>	<u>24.1</u>

一般而言，我們商業運營及物業管理服務分部的毛利率高於住宅物業管理服務分部的毛利率。因此，我們於營業紀錄期間的整體毛利率有所增加，部分是由於我們商業運營及物業管理服務分部的收入貢獻不斷增加所致。特別指出，我們自2020年1月開始商業化向購物中心提供的商業運營服務並開始就該等服務確認收入，此服務毛利率相對較高。截至2020年6月30日止六個月，為購物中心提供商業運營服務所得收入為人民幣290.4百萬元，佔該期間總收入的9.3%。我們亦於2020年下半年開始為寫字樓提供商業運營服務。由於2020年近期開始將該等服務商業化，因此2020年或任何中期的經營業績未必可與截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度相比。長遠而言，我們會通過擴大業務規模發揮規模經濟效益，加大發展高毛利率業務的力度，並且加強成本管理及定價標準，努力提升整體毛利率。詳情請參閱「一合併損益表的主要組成部分—毛利及毛利率」。因此，投資者不應過分依賴我們過往的經營業績來預測我們日後的財務表現。詳情請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們過往的業績未必是前景及經營業績的指標，而未來增長未必按計劃達成，未能有效確保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。」

品牌定位及服務定價

財務狀況及經營業績受我們保持或提升服務收費的能力所影響，而服務收費則受我們的品牌認可度及市場地位所影響。我們為服務定價時通常考慮多個因素，主要包括(i)對我

財務資料

們服務範圍及質素的要求；(ii)我們估計的成本及目標利潤率；及(iii)同業毗鄰及可比較物業收取的管理費。我們受到中國法律法規對的住宅物業管理服務定價管控的限制。於釐定定價時，我們致力令服務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。在釐定定價時達致各因素間的平衡的能力將影響財務狀況及經營業績。

管理員工及分包成本的能力

員工成本及分包成本合共佔大部分銷售成本。2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，員工成本分別佔銷售成本總額的53.0%、50.7%、49.8%及53.9%，而分包成本分別佔銷售成本總額的18.9%、20.8%、21.8%及21.9%。營業紀錄期間，我們的員工成本及分包成本大幅增加，是由於我們的業務擴張、我們所經營區域的平均工資上調以及外包予分包商的專業服務比例隨行業趨勢而增加。員工成本及分包成本大幅上漲或會對利潤率有不利影響及降低我們的盈利能力。我們維持或提高利潤的能力亦取決於我們管控其他經營開支的能力，如計入行政及市場推廣支出的員工成本。營業紀錄期間，我們採取一系列成本控制措施，包括加強員工管理及統一成本控制工作。我們計劃提高數字化程度進一步加強成本控制能力。

下表的敏感度分析載列於所示期間在所有其他因素保持不變的情況下，參照平均工資及外包予分包商的專業服務比例的歷史波幅，假設計入銷售成本的員工成本及分包成本增加對我們溢利的影響，惟僅供說明：

	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
年度溢利.....	388,343	422,918	364,928	192,218	338,565
(人民幣千元)					
假設我們的員工成本及 分包成本增加5%					
對除稅前溢利的影響.....	(97,958)	(134,634)	(176,402)	(81,544)	(90,165)
對年度溢利的影響 ⁽¹⁾	(73,469)	(100,976)	(132,302)	(61,158)	(67,624)
假設我們的員工成本及 分包成本增加10%					
對除稅前溢利的影響.....	(195,916)	(269,269)	(352,804)	(163,088)	(180,331)
對年度溢利的影響 ⁽¹⁾	(146,937)	(201,952)	(264,603)	(122,316)	(135,248)

(1) 對年度溢利的影響按假設以25%繳納企業所得稅計算。

財務資料

競爭

中國的物業管理及商業運營市場較為分散且競爭激烈，近年來市場集中度不斷上升。因此，我們與競爭對手展開有效競爭及維持或提高市場地位的能力至關重要，取決於我們能否透過確保服務質素及一致性令我們從業界同行中脫穎而出。我們能否維持該地位亦將影響我們新訂及續訂現有物業管理及商業運營服務合約及擴大在管建築面積的能力，如能力不足會阻礙業務和前景增長及盈利能力。

關鍵會計政策、判斷及估計

我們已識別若干對我們根據香港財務報告準則編製財務報表而言屬重大的會計政策及估計。該等關鍵會計政策（對於了解我們的財務狀況及經營業績起重要作用）載於本文件附錄一會計師報告附註2.4。

我們的部分會計政策涉及主觀假設、估計和判斷，詳見本文件附錄一會計師報告附註3。管理層編製財務報表時須作出會影響收入、開支、資產及負債的呈報金額以及其隨附披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素會導致須對未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

管理層已識別以下對我們編製財務報表而言屬重大的會計政策、估計及判斷。

收入確認

我們提供住宅物業管理服務及商業運營及物業管理服務。來自客戶合約之收入於向客戶提供服務時按我們預期就提供該等服務可換取代價的金額確認。

倘合約代價包括一項可變金額，則代價金額按我們就向客戶轉移貨品或服務有權換取的估計金額確認。可變代價於合約開始時估計並受規限，直至於與可變代價有關之不確定因素其後解決而所確認累計收入金額很大可能不會發生重大收入撥回。

住宅物業管理服務

住宅物業管理服務包括(i)物業管理服務；(ii)針對物業開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。

財務資料

物業管理服務主要包括向住宅物業及其他非商業物業提供的秩序維護、清潔和綠化以及維修及養護服務。物業管理服務方面，我們每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。倘我們為負責人，則按包幹制收取住宅及其他非商業物業所得物業管理服務收入，且我們有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲取收入。

針對物業開發商的增值服務主要包括交付前營銷配合服務、前期籌備服務、顧問服務及其他服務(包括房屋託管及空置單位管理)。我們與客戶預先協議每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，而月賬單因應當月已完成服務的實際水平各有不同。由於客戶同時收到及消耗我們提供的利益，故增值服務收入在一段時間內按我們有權開具發票的金額確認。

社區增值服務包括社區生活服務以及經紀及資產服務，收入於提供相關服務時確認。向客戶提供社區增值服務時，有關交易款項實時到期支付。貨品銷售屬於經紀及資產服務，貨品銷售收入於貨品控制權轉移至客戶(通常為客戶接收貨品)時確認。經紀服務收入在提供服務且獲客戶接納時確認。

商業運營及物業管理服務

我們向(i)購物中心；及(ii)寫字樓的物業開發商、業主或租戶提供商業運營及物業管理服務。

我們為購物中心提供：

- 商業運營服務，包括開業前管理及運營管理服務。我們一般按每平方米固定費率或月租或定額收取開業前管理服務費，視乎所提供的服務性質而定。我們一般按有關購物中心租金收入、營業收入及／或營業利潤的百分比收取運營管理服務費。商業運營服務所得收入按我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認。於2020年1月，我們開始自向購物中心提供的商業運營服務獲取收入。詳情請參閱「— 合併損益表的主要組成部分 — 收入 — 商業運營及物業管理服務」。
- 物業管理及其他服務，主要包括購物中心的秩序維護、清潔及綠化及維修及養護

財務資料

服務。我們按包幹制收取物業管理費。我們一般每月就服務開出固定金額賬單，並將我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

- 商業分租服務，我們就此主要每月自租戶收取租金收入。我們於租期內按時間比例確認租金收入。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款將於賺取相關租金的會計期間確認為收入。

對於寫字樓，我們提供物業管理及其他服務，主要包括秩序維護、清潔及維修及養護服務。我們按包幹制收取物業管理費。我們一般每月就服務開出固定金額賬單，並將我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按地區、服務類型、客戶類型及評級劃分）的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於我們的過往觀察違約率而作出。我們將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期，我們會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。我們的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關我們貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損的詳情載於本文件附錄一會計師報告附註18及附註19。

即期及遞延所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

流動稅項資產及負債乃經考慮我們經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制定或實際上已制定的稅率（及稅務法例），按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

財務資料

資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務合併)中的商譽或資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當我們有法定可強制執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

財務資料

租賃

我們於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

作為承租人

我們對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。我們就租賃付款確認租賃負債，就使用相關資產的權利確認使用權資產。

(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)獲確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

土地使用權.....	20年
樓宇.....	2至8年
汽車.....	2至3年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至我們或成本反映購買選擇權的行使，則折舊以有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括我們合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映我們行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，我們應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則

財務資料

關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

我們對短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12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。我們亦對低價值資產租賃應用確認豁免(按逐項租賃選擇)。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

作為出租人

當我們作為出租人，我們於租賃開始時(或租賃出現修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

所有我們並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，我們按相關單獨出售價格基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並根據其經營性質計入損益表內的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃，入賬列作融資租賃。

於開始日期，租賃資產的成本乃按租賃款項及相關付款(包括初始直接成本)的現值撥充資本及按相等於租賃投資淨額的金額呈列為應收款項。該等租賃的融資收入於損益表確認，以得出租賃期內的不變週期收費率。

當我們為中間出租人時，經參考主租賃產生的使用權資產，分租分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為我們適用財務狀況表確認豁免的短期租賃，則我們將分租分類為經營租賃。

提早採用2020年6月頒佈的香港財務報告準則第16號修訂COVID-19相關租金減讓規定

香港財務報告準則第16號的修訂，為租戶提供可行權宜，對與COVID-19疫情直接相關的租金減讓選擇不採用租賃修改會計方式處理，惟僅適用於直接因Covid-19疫情產生且符合

財務資料

以下條件的租金減讓(i)修改後的租金與修訂前當時租金基本相同或低於原租金；(ii)租金減讓僅涉及原應於2021年6月30日或之前應付的租金；及(iii)租賃其他條款與條件並無重大改變。修訂有追溯效力，適用於2020年6月1日或其後開始的年度，可以提早採用。

截至2020年6月30日止六個月，由於COVID-19疫情，我們的購物中心若干月份的租金獲得出租人減低或豁免，而租賃其他條款並無變動。我們已提早於2020年1月1日採用上述修訂，對於截至2020年6月30日止六個月由於COVID-19疫情所有獲出租人減讓租金不採用租賃修訂會計方式入賬。因此，人民幣7,468,000元的租金減讓入賬列為可變租金，相應取消確認截至2020年6月30日止六個月的租賃負債，改為計入損益。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的(而非用於生產或提供貨品或服務或管理用途或於日常業務過程中銷售)而持有的土地及樓宇的權益，包括作為使用權資產持有的租賃物業。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公允價值(反映有關報告期末的市況)列賬。

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。投資物業報廢或出售的收益或虧損於報廢或出售年度或期間的損益表中確認。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

採納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

為使我們的合併財務報表可按期比較，並讓投資者更好了解我們的財務表現及狀況，自營業紀錄期間開始及於整個營業紀錄期間，香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」已於合併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」、香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第17號「租賃」。因此，我們僅編製及存置一套合併財務報表，其於營業紀錄期間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號編製營業紀錄期間的合併財務報表，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號審核或審閱營業紀錄期間的合併財務報表。

財務資料

與香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的規定相比，我們認為採用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號對我們營業紀錄期間的財務狀況與表現並無重大影響。

同時，根據內部評估，與香港會計準則第17號的規定相比，採用香港財務報告準則第16號對我們營業紀錄期間的財務狀況及表現有重大影響。根據香港會計準則第17號，經營租賃款項於租期內按直線基準於合併收益表扣除，而經營租賃承擔於合併財務報表的附註中單獨披露，於合併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合併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的使用權資產）及金融負債（即財務報表中的租賃負債）形式確認。

因此，根據香港財務報告準則第16號，我們開始向業主租賃深圳布吉萬象匯時確認使用權資產人民幣1,250.8百萬元，並根據香港會計準則於合併財務狀況表入賬列為投資物業。詳情見「財務資料—合併財務狀況表若干組成部分說明—投資物業」。2017年、2018年及2019年，我們分別確認投資物業公允價值變動的收益人民幣343.7百萬元、人民幣312.9百萬元及人民幣47.7百萬元，繳納的相關遞延稅項分別為人民幣85.9百萬元、人民幣78.2百萬元及人民幣11.9百萬元。截至2020年6月30日止六個月，我們確認投資物業公允價值變動的虧損人民幣30.3百萬元，錄得相關遞延稅項人民幣7.6百萬元。就前述因素作出調整的純利見「財務資料—非香港財務報告準則計量」。

下表概述採用香港財務報告準則第16號對我們於所示期間或截至所示日期的合併財務報表若干關鍵項目及關鍵財務比率的影响：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
總資產增加.....	1,622,063	1,937,214	2,016,438	2,001,995
總負債增加.....	1,384,927	1,453,015	1,483,021	1,483,680
權益總額增加.....	237,136	484,199	533,417	518,315
	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
	(人民幣千元，百分比除外)			
年內或期內溢利增加／(減少).....	238,170	247,063	49,218	(15,102)
資產回報比率增加／(減少).....	6.6%	3.0%	(1.4)%	(4.3)%
股本回報比率增加／(減少).....	47.0%	(49.2)%	(49.8)%	(85.7)%

財務資料

合併損益表的主要組成部分

下表概述於所示期間的經營業績：

	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)				
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
投資物業之公允價值變動					
收益／(虧損).....	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	192,218	338,565

收入

營業紀錄期間，我們自兩個業務分部錄得收入，即(i)住宅物業管理服務分部及(ii)商業運營及物業管理服務分部。下表載列於所示期間按分部劃分的總收入明細：

	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)									
住宅物業管理服務.....	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
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
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

營業紀錄期間，住宅物業管理服務及商業運營及物業管理服務分部的收入均持續增長，使得總收入持續增長。住宅物業管理服務分部於整個營業紀錄期間貢獻了總收入的大部分，但其佔總收入比例有所下降。與此同時，同期商業運營及物業管理服務分部的收入

財務資料

貢獻有所增加，主要是由於近年來該分部快速擴張。具體而言，我們自2020年1月開始商業化向購物中心提供的商業運營服務並開始就該等服務確認收入。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收入明細：

	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)									
住宅物業管理服務	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 ⁽¹⁾	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

- (1) 於本「財務資料」一節中，僅為便利起見，「華潤置地」指華潤置地及其合營企業及聯營公司，「華潤集團」指華潤集團及其合營企業及聯營公司(不包括華潤置地)。

財務資料

我們在中國管理及經營多元化的物業管理組合，包括住宅及其他非商業物業、購物中心及寫字樓。我們最大收入貢獻者來自華南大區及華北大區，分別佔2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月總收入的45.5%、48.4%、51.7%及52.5%。下表載列於所示期間按地區劃分的總收入明細：

	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)									
住宅物業管理服務	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
— 華北大區	500,964	15.9	648,103	14.7	830,069	14.2	360,032	13.6	392,092	12.5
— 華南大區	402,499	12.9	504,661	11.4	648,118	11.0	293,660	11.1	322,047	10.3
— 華西大區	329,530	10.5	430,296	9.7	576,106	9.8	260,908	9.9	301,145	9.6
— 華東大區	340,439	10.9	426,111	9.6	496,090	8.5	217,984	8.3	245,342	7.8
— 華中大區	261,940	8.4	444,823	10.0	538,292	9.2	237,408	9.0	217,232	6.9
— 東北地區	265,996	8.5	309,367	7.0	382,893	6.5	168,500	6.4	202,936	6.5
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
— 華南大區	307,524	9.9	633,625	14.3	1,029,091	17.6	481,147	18.1	613,920	19.6
— 華北大區	213,233	6.8	356,984	8.1	528,935	9.0	229,585	8.7	315,979	10.1
— 華西大區	223,002	7.1	295,865	6.7	366,130	6.2	171,443	6.5	205,757	6.6
— 東北地區	118,107	3.8	121,133	2.7	148,710	2.5	62,933	2.4	109,328	3.5
— 華中大區	122,074	3.9	156,624	3.5	164,005	2.8	76,235	2.9	101,677	3.2
— 華東大區	44,117	1.4	104,135	2.3	159,664	2.7	80,772	3.1	106,545	3.4
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

下表載列於所示期間按城市級別劃分的總收入明細：

	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)									
住宅物業管理服務	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
— 一線城市	598,148	19.1	764,379	17.2	985,982	16.8	433,571	16.4	476,437	15.2
— 二線城市	1,043,904	33.4	1,352,116	30.5	1,728,167	29.5	760,768	28.8	858,445	27.4
— 其他	459,316	14.6	646,866	14.7	757,419	12.9	344,153	13.1	345,912	11.0
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
— 一線城市	232,956	7.4	592,588	13.4	937,490	16.0	452,712	17.1	543,630	17.3
— 二線城市	639,533	20.4	865,739	19.5	1,141,753	19.5	515,283	19.5	724,479	23.1
— 其他	155,568	5.1	210,039	4.7	317,292	5.3	134,120	5.1	185,097	6.0
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

財務資料

住宅物業管理服務

住宅物業管理服務包括：(i)物業管理服務；(ii)針對物業開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。下表載列於所示期間按服務類型劃分的住宅物業管理服務分部收入明細：

	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)									
物業管理服務										
住宅物業.....	1,603,844	76.3	2,050,699	74.2	2,560,033	73.7	1,147,248	74.6	1,269,636	75.5
其他非商業物業.....	39,800	1.9	55,253	2.0	107,144	3.1	47,927	3.1	47,473	2.9
小計.....	1,643,644	78.2	2,105,952	76.2	2,667,177	76.8	1,195,175	77.7	1,317,109	78.4
針對物業開發商的增值服務										
交付前營銷配合服務.....	201,731	9.6	252,265	9.1	322,976	9.3	150,301	9.8	160,130	9.5
前期籌備服務.....	86,798	4.1	158,971	5.8	150,394	4.3	51,376	3.3	67,161	4.0
顧問服務.....	21,702	1.1	27,475	1.0	33,864	1.0	12,526	0.8	9,914	0.6
小計.....	310,231	14.8	438,711	15.9	507,234	14.6	214,203	13.9	237,205	14.1
社區增值服務										
社區生活服務.....	106,949	5.1	106,312	3.8	145,383	4.2	58,384	3.8	52,913	3.1
經紀及資產服務.....	40,544	1.9	112,386	4.1	151,774	4.4	70,730	4.6	73,567	4.4
小計.....	147,493	7.0	218,698	7.9	297,157	8.6	129,114	8.4	126,480	7.5
總計.....	2,101,368	100.0	2,763,361	100.0	3,471,568	100.0	1,538,492	100.0	1,680,794	100.0

物業管理服務

我們就提供秩序維護、清潔及綠化以及維修及養護等物業管理服務賺取物業管理費作為收入。營業紀錄期間，物業管理服務所產生的收入呈上升趨勢，主要是由於我們管理的住宅物業建築面積增加。

營業紀錄期間，我們一次性收取住宅及其他非商業物業的所有物業管理服務費，根據弗若斯特沙利文的資料，此乃中國收取物業管理費的主要方法。我們預期日後會繼續一次性收取該等物業的物業管理服務費。

(i) 按物業種類劃分的明細

我們住宅物業管理服務分部的物業管理服務收入大部分來自住宅物業業主。我們亦自管理公共設施等其他非商業物業賺取小部分物業管理服務收入。

財務資料

於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們所管理住宅物業分別貢獻人民幣1,603.8百萬元、人民幣2,050.7百萬元、人民幣2,560.0百萬元、人民幣1,147.2百萬元及人民幣1,269.6百萬元，分別佔住宅物業管理服務分部下物業管理服務收入的97.6%、97.4%、96.0%、96.0%及96.4%。

從2017年至2019年，管理住宅物業所得收入佔住宅物業管理服務分部的物業管理服務總收入的比例整體減少，主要反映我們致力不斷豐富所管理的物業類別及擴大物業管理組合以涵蓋公建設施、體育場館及工業園。

具體而言，對於住宅物業，我們於交付後向業主或業主委員會提供物業管理服務。下表載列於所示期間按項目階段劃分的住宅物業的物業管理服務收入明細：

	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)									
前期階段.....	1,381,878	86.2	1,784,613	87.0	2,271,343	88.7	1,011,625	88.2	1,132,043	89.2
業主委員會階段.....	221,966	13.8	266,086	13.0	288,690	11.3	135,623	11.8	137,593	10.8
總計.....	1,603,844	100.0	2,050,699	100.0	2,560,033	100.0	1,147,248	100.0	1,269,636	100.0

(ii) 按物業開發商類型劃分的明細

營業紀錄期間，我們提供物業管理服務所得的收入來自華潤集團及華潤置地以及獨立第三方開發商開發的住宅及其他非商業物業。

財務資料

下表載列於所示日期有關住宅及其他非商業物業管理的建築面積以及所示期間按物業開發商類型劃分的住宅物業管理服務分部的物業管理服務收入明細：

	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			2019年			2020年		
	在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入	
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
華潤集團及	(以千計，百分比除外)														
華潤置地.....	58,371	1,564,427	95.2	67,129	1,889,259	89.7	74,846	2,250,785	84.4	69,647	1,023,234	85.6	79,554	1,121,981	85.2
獨立第三方.....	2,790	79,217	4.8	10,596	216,693	10.3	17,239	416,392	15.6	15,888	171,941	14.4	17,944	195,128	14.8
總計.....	61,161	1,643,644	100.0	77,725	2,105,952	100.0	92,085	2,667,177	100.0	85,535	1,195,175	100.0	97,498	1,317,109	100.0

營業紀錄期間，我們住宅物業管理服務分部的絕大部分物業管理服務收入來自華潤集團及華潤置地開發的物業，即使從2017年至2019年該等物業佔該分部物業管理服務總收入的百分比有所下降。此外，相同期間，我們自獨立第三方所開發物業獲取的物業管理服務收入亦有所增長。我們的目標是不斷擴展物業管理服務，以涵蓋獨立第三方所開發的物業。

於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，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分別為每月每平方米人民幣2.29元、人民幣2.42元、人民幣2.44元及人民幣2.45元。同期，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分別為每月每平方米人民幣1.50元、人民幣1.19元、人民幣1.37元及人民幣1.67元。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，而在2019年及截至2020年6月30日止六個月增加是由於我們獲得更多新管理服務合約（費率相對較高）。

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。

針對物業開發商的增值服務

我們提供以下服務收取服務費：(i)交付前營銷配合服務，以協助物業開發商進行物業

財務資料

銷售及營銷活動；(ii)前期籌備服務，使物業為後期物業管理工作做好準備；及(iii)顧問服務，就物業開發項目出現的各種問題為物業開發商提供建議。

社區增值服務

社區增值服務包括(i)社區生活服務及(ii)經紀及資產服務。營業紀錄期間，社區增值服務所產生的收入全面增加，主要是由於(i)住宅及其他非商業物業的在管物業項目數目及在管建築面積增加；及(ii)隨著我們開拓更多住宅社區，客戶需求進一步得到滿足。

商業運營及物業管理服務

我們的商業運營及物業管理服務包括：(i)購物中心業務；及(ii)寫字樓業務。下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營及物業管理服務所得收入明細：

	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)									
購物中心.....	717,331	69.8	1,143,152	68.5	1,558,307	65.0	713,874	64.8	1,005,019	69.2
寫字樓.....	310,726	30.2	525,214	31.5	838,228	35.0	388,241	35.2	448,187	30.8
總計.....	1,028,057	100.0	1,668,366	100.0	2,396,535	100.0	1,102,115	100.0	1,453,206	100.0

購物中心

下表載列於所示期間按服務類別劃分的向購物中心提供服務所得收入明細：

	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)									
商業運營服務.....	—	—	—	—	—	—	—	—	290,449	28.9
— 開業前管理服務.....	—	—	—	—	—	—	—	—	17,712	1.8
— 運營管理服務.....	—	—	—	—	—	—	—	—	272,737	27.1
物業管理及其他服務.....	658,795	91.8	933,300	81.6	1,256,535	80.6	568,562	79.6	593,879	59.1
商業分租服務.....	58,536	8.2	209,852	18.4	301,772	19.4	145,312	20.4	120,691	12.0
總計.....	717,331	100.0	1,143,152	100.0	1,558,307	100.0	713,874	100.0	1,005,019	100.0

財務資料

營業紀錄期間，我們向購物中心提供服務所產生的收入呈上升趨勢，主要歸因於物業管理及其他服務的收入增長。相關增長主要是由於購物中心在管建築面積增加所致。同時，自2020年1月起，我們開始自向購物中心提供的商業運營服務獲取收入，從而進一步推動了我們購物中心業務的收入增長。

(i) 商業運營服務

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，我們以華潤置地內跨部門的形式向購物中心提供商業運營服務作為補充服務，並且不單獨收取費用。因而，此前，商業運營服務並未錄得收入。我們商業化商業運營服務，並自2020年1月開始向購物中心提供該等服務確認收入。我們的商業運營服務包括：(i)開業前管理服務，例如購物中心的定位及設計管理和招商及管理服務；及(ii)運營管理服務，例如開業、租戶指導、消費者管理和市場推廣及宣傳服務。

(ii) 物業管理及其他服務

我們就購物中心提供物業管理服務及若干增值服務而產生收入。我們為購物中心提供物業管理服務，賺取物業管理費作為收入。營業紀錄期間，我們管理的購物中心全部由華潤集團及華潤置地開發或擁有，並按包幹制收費。然而，自2020年下半年起，我們按酬金制收取全部我們所管理購物中心的物業管理服務費。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。詳情請參閱「業務 — 商業運營及物業管理服務 — 購物中心 — 收入模式及定價政策 — 物業管理服務」及「業務 — 服務合約 — 商業運營及物業管理服務合約 — 購物中心物業管理服務合約」。

於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們對購物中心收取的加權平均物業管理費費率分別為每月每平方米人民幣15.06元、人民幣15.34元、人民幣16.26元及人民幣14.96元。2018年及2019年，在管購物中心收取的加權平均物業管理費費率增加，是由於有新增在管購物中心，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。

(iii) 商業分租服務

我們的商業分租服務包括向租戶分租購物中心的單位並且負責購物中心的管理和運營。我們一般從租戶收取提供分租服務的管理費及租金。營業紀錄期間，我們向深圳布吉萬象

財務資料

匯及瀘州萬象匯(一期)兩個購物中心項目提供商業分租服務。2018年及2019年，商業分租服務收入增加，主要是由於深圳布吉萬象匯於2018年4月開業，以及購物中心的客流量及出租率上升使得我們的租金收入上升。2020年上半年我們的商業分租服務收入較2019年同期減少，主要是由於COVID-19疫情。

寫字樓

營業紀錄期間，我們向寫字樓提供服務所產生的收入上升，乃因寫字樓物業管理服務的收入增長。相關增長主要是由於寫字樓在管建築面積增加所致。我們寫字樓物業管理服務的增長進一步帶動了相關增值服務的增長。

我們就寫字樓提供物業管理服務及若干增值服務而產生收入。我們為寫字樓提供物業管理服務，賺取物業管理費作為收入。於營業紀錄期間，我們按包幹制對所有在管寫字樓收費。

於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們對華潤集團及華潤置地開發的寫字樓收取的加權平均物業管理費費率分別為每月每平方米人民幣12.21元、人民幣12.53元、人民幣14.51元及人民幣14.11元。2019年該等費率較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。

於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們對獨立第三方開發的寫字樓收取的加權平均物業管理費費率分別為每月每平方米人民幣12.74元、人民幣11.40元、人民幣10.10元及人民幣7.71元。營業紀錄期間，該費率的下降主要是由於在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結束一個物業管理費率較高的寫字樓項目。

營業紀錄期間，由獨立第三方開發的寫字樓的加權平均物業管理費一般較華潤集團開發的寫字樓低，主要是由於由獨立第三方開發的寫字樓的新增項目增加部分均位於開發程度及收費較低的地區。

財務資料

銷售成本

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。

營業紀錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為員工成本及分包成本。營業紀錄期間員工成本上升，主要是由於業務擴張導致我們的人員數目增加以及平均工資上漲，但我們的員工成本佔總收入的比重逐漸下降。於2020年上半年，由於COVID-19疫情的緣故，我們也獲得了來自地方政府的社保費用減免，從而部分抵銷了員工成本的上升。分包成本主要包括就外包的專業服務如秩序維護、清潔及綠化而支付給分包商的費用。營業紀錄期間，分包成本上升，主要是由於業務擴張以及外包給分包商的專業服務比例隨行業趨勢而增加。

財務資料

我們通常將員工成本、分包成本、能源費及公用區域設施成本視作可變成本，將辦公室及相關開支連同其他開支視作固定成本。下表載列所示期間我們按可變及固定成本分類的銷售成本明細：

	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)									
可變成本.....	2,477,531	79.2	3,375,756	76.2	4,417,587	75.2	1,969,448	74.6	2,172,607	69.3
固定成本.....	244,582	7.8	390,545	8.8	508,210	8.7	196,499	7.4	206,082	6.6
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

營業紀錄期間，由於我們採用有效的成本管控措施，可變成本佔收入的百分比整體降低。具體而言，我們可變成本佔收入的百分比由截至2019年6月30日止六個月的74.6%減至2020年同期的69.3%，該減少亦因COVID-19疫情的社保費用減輕所致。同時，固定成本佔收入的百分比亦整體下降，是由於我們通過集中在部分城市的數量不斷增加的物業管理項目之間分攤成本實現規模經濟效益。上述兩種趨勢導致營業紀錄期間的毛利率提高。

下表載列所示期間按分部及服務類別劃分的銷售成本明細：

	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	%	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										
物業管理服務.....	1,509,151	55.4	1,958,689	52.0	2,447,927	49.7	1,097,996	50.7	1,173,514	49.3
針對物業開發商的增值服務.....	230,779	8.5	344,025	9.1	404,987	8.2	172,948	8.0	187,522	7.9
社區增值服務.....	99,986	3.7	144,267	3.9	198,455	4.0	84,538	3.9	84,540	3.6
小計.....	1,839,916	67.6	2,446,981	65.0	3,051,369	61.9	1,355,482	62.6	1,445,576	60.8
商業運營及物業管理服務										
購物中心.....	634,886	23.3	903,494	24.0	1,241,975	25.2	532,774	24.6	643,036	27.0
寫字樓.....	247,311	9.1	415,826	11.0	632,453	12.9	277,691	12.8	290,077	12.2
小計.....	882,197	32.4	1,319,320	35.0	1,874,428	38.1	810,465	37.4	933,113	39.2
總計.....	2,722,113	100.0	3,766,301	100.0	4,925,797	100.0	2,165,947	100.0	2,378,689	100.0

財務資料

毛利及毛利率

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。該增長主要是由於業務規模擴大加上成本控制能力提升。

整體毛利率主要受業務組合、我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率、在管建築面積集中程度及成本控制能力影響。下表載列所示期間按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)									
住宅物業管理服務										
物業管理服務.....	134,493	8.2%	147,263	7.0%	219,250	8.2%	97,179	8.1%	143,595	10.9%
針對物業開發商的增值服務.....	79,452	25.6%	94,686	21.6%	102,247	20.2%	41,255	19.3%	49,683	20.9%
社區增值服務.....	47,507	32.2%	74,431	34.0%	98,702	33.2%	44,576	34.5%	41,940	33.2%
小計.....	261,452	12.4%	316,380	11.4%	420,199	12.1%	183,010	11.9%	235,218	14.0%
商業運營及物業管理服務										
購物中心.....	82,445	11.5%	239,658	21.0%	316,332	20.3%	181,100	25.4%	361,983	36.0%
寫字樓.....	63,415	20.4%	109,388	20.8%	205,775	24.5%	110,550	28.5%	158,110	35.3%
小計.....	145,860	14.2%	349,046	20.9%	522,107	21.8%	291,650	26.5%	520,093	35.8%
總計.....	407,312	13.0%	665,426	15.0%	942,306	16.1%	474,660	18.0%	755,311	24.1%

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。

住宅物業管理服務的毛利率由2017年的12.4%降至2018年的11.4%，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年產生毛損人民幣16.1百萬元，是由於我們開始管理若干物業管理費率較低的住宅物業，其後毛利率上升至2019年的12.1%，主要是由於來自物業管理費率較高的項目的收入貢獻增加、有效的成本控制及國企改革項目管

財務資料

理工作改善。該分部的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的11.9%上升至2020年同期的14.0%，主要是由於有效的成本控制以及因COVID-19疫情的社保費用的減輕。

商業運營及物業管理服務的毛利率由2017年的14.2%增至2018年的20.9%，再增至2019年的21.8%，主要是由於通過集中在部分城市的物業項目數量增加且它們之間分攤成本改善規模經濟效益，加上深圳布吉萬象匯於2018年4月開業，此項目具有較高的毛利率。該分部的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的26.5%增至2020年同期的35.8%，主要是由於有效的成本管控，由於COVID-19疫情的緣故社保費用的減免，受到COVID-19疫情的影響我們所管理的購物中心部分期間停業及寫字樓使用較少而導致能源費的下降，以及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。截至2020年6月30日止六個月，購物中心商業運營服務的毛利率為55.9%。

儘管商業運營服務及物業管理服務均為輕資產業務，但商業運營服務較物業管理服務勞動密集程度低且擴展性更佳，因此毛利率更高。例如，物業管理服務範圍內的秩序維護、清潔及綠化以及維修養護服務通常需要大量勞動力，導致員工及分包成本偏高。勞動力流動性亦偏低，物業管理公司只有將項目集中在地理區域上才能實現規模經濟。對比而言，相對較少且穩定的員工可為多個購物中心提供商業運營服務，購物中心運營服務供應商比物業管理公司更容易實現規模經濟。

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.....	<u>82,445</u>	<u>11.5%</u>	<u>239,658</u>	<u>21.0%</u>	<u>316,332</u>	<u>20.3%</u>	<u>181,100</u>	<u>25.4%</u>	<u>361,983</u>	<u>36.0%</u>

財務資料

我們向購物中心提供的物業管理及其他服務的毛利率由2017年的7.6%增至2018年的10.7%，主要是由於有效的成本控制措施（尤其是能源費及公用區域設施成本）所致。毛利率由截至2019年6月30日止六個月的15.0%增至2020年同期的21.4%，主要是由於有效的成本控制以及因COVID-19疫情的社保費用減輕，以及因COVID-19疫情令我們管理的購物中心關閉了一段時期，令能源費減少。

同時，營業紀錄期間，我們向購物中心提供的商業分租服務毛利率仍然偏高，主要是由於鑑於深圳布吉萬象匯根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產，以及根據香港會計準則第40號於我們的合併財務狀況表中確認為投資物業，因此支付予深圳布吉萬象匯業主的租金並無確認為銷售成本，而我們作為承租人須確認(a)表示其有責任支付租賃款項的租賃負債；及(b)租賃負債的利息開支所致。

按物業開發商類型劃分的毛利及毛利率分析

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
華潤集團及華潤置地 (連同各自的合營企業和 聯營公司)	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>

(人民幣千元，百分比除外)

- (1) 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，我們自相關國有企業接管若干住宅物業及其他聯屬物業，以提供物業管理服務，並收取部分補助。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

財務資料

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45.3百萬元及人民幣5.9百萬元，而同期向國企改革項目提供服務的毛利率(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14.8%、16.4%、12.0%及3.8%。

就華潤集團及華潤置地(連同各自的合營企業和聯營公司)開發的住宅及其他非商業物業的物業管理服務而言，營業紀錄期間的毛利率全面增長。華潤集團及華潤置地(連同各自的合營企業和聯營公司)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(連同各自的合營企業和聯營公司)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。

就獨立第三方開發商開發的住宅及其他非商業物業的物業管理服務而言，2018年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。該等虧損總額導致國企改革項目於同年產生虧損總額人民幣6.5百萬元，較管理其他項目所錄得的虧損總額人民幣11.9元為高。截至2020年6月30日止六個月，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較2019年同期下降，主要是由於COVID-19疫情。特別是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。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。此外，就提供予獨立第三方開發商開發的住宅及其他非商業物業的物業管理服務而言：

- 對於國企改革項目，2017年的毛利率遠高於其他期間，是由於我們於2017年主要為若干有較高物業管理費率的工廠提供管理服務。
- 對於國企改革項目外的其他項目，2017年，我們開始獲得該等住宅項目，而毛利率為負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

財務資料

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，並獲得更多物業管理項目，管理較佳，故毛利率於2019年增至5.2%。

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(連同各自的合營企業和聯營公司)開發或擁有。

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
華潤集團、華潤置地及 彼等各自的合營企業及 聯營公司.....	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.....	<u>63,415</u>	<u>20.4%</u>	<u>109,388</u>	<u>20.8%</u>	<u>205,775</u>	<u>24.5%</u>	<u>110,550</u>	<u>28.5%</u>	<u>158,110</u>	<u>35.3%</u>

(人民幣千元，百分比除外)

投資物業公允價值變動的收益／(虧損)

我們投資物業公允價值變動的收益或損失指我們所持有用於賺取租金收入或資本增值的土地及樓宇(包括租賃物業)公允價值變動，但並非用於提供貨品或服務或待售或行政用途的物業。營業紀錄期間，我們的投資物業包括一個購物中心，即深圳布吉萬象匯，為我們商業分租業務的一部分。2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們由於投資物業公允價值變動分別有收益人民幣343.7百萬元、人民幣312.9百萬元、人民幣47.7百萬元及人民幣19.5百萬元及虧損人民幣30.3百萬元。

財務資料

其他收入及收益

其他收入、其他收益及虧損主要包括政府補助、利息收入及物業、廠房及設備的處置收益。下表載列於所示期間其他收入及收益的明細：

	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)									
政府補助.....	16,293	57.2	15,303	27.8	41,367	53.6	15,227	65.9	34,379	55.4
利息收入.....	7,521	26.5	9,937	18.0	8,124	10.6	4,229	18.3	1,615	2.7
物業、廠房及設備處置收益.....	14	0.0	31	0.1	10,276	13.3	499	2.2	18,131	29.2
國企改革項目補助 ⁽¹⁾	—	—	21,837	39.7	9,864	12.8	—	—	5,725	9.2
其他.....	4,638	16.3	7,932	14.4	7,519	9.7	3,141	13.6	2,159	3.5
總計.....	28,466	100.0	55,040	100.0	77,150	100.0	23,096	100.0	62,009	100.0

(1) 有關我們管理的國企改革項目詳情，請參閱「業務—住宅物業管理服務—物業管理服務—國企改革項目」。

政府補助主要指自地方政府收取與業務營運有關的財政補貼，作為對業務發展獎勵。概無與該等政府補助有關的未達成條件或或有事項。2018年至2019年政府補助大幅增加主要是由於收到抵稅優惠、供暖材料補貼及穩崗補貼等額外補助。截至2020年6月30日止六個月政府補助大幅增加主要是由於我們收到穩崗補貼金額增多以及COVID-19疫情相關的新增補助。

營業紀錄期間，我們亦自銀行存款在華潤置地資金池的存款獲得利息收入。自2019年2月以來，資金池停止計息，我們未再獲得資金池利息收入。我們已在2020年10月不再參與資金池安排。

我們於2019年及截至2020年6月30日止六個月的物業、廠房及設備處置收益主要與若干物業的一次性拆遷補償有關。倘該等收益為非經常性收益。因此，我們日後未必能錄得該等收益。

財務資料

市場推廣支出

市場推廣支出主要包括廣告及推廣開支，該等開支與我們提供商業分租服務的購物中心有關。下表載列所示期間市場推廣支出的明細：

	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)									
推廣及廣告開支	18,119	0.6	43,005	1.0	55,714	0.9	22,664	0.9	12,106	0.4
員工成本	6,434	0.2	9,889	0.2	11,957	0.2	4,937	0.1	6,274	0.2
辦公室開支	1,019	0.0	1,125	0.0	3,654	0.1	1,450	0.1	1,189	0.0
總計	25,572	0.8	54,019	1.2	71,325	1.2	29,051	1.1	19,569	0.6

2018年及2019年，我們的市場推廣支出上升，主要是由於自從2018年4月開業的深圳布吉萬象匯，以及瀘州萬象匯（一期），我們推廣活動的增加，而截至2020年6月30日止六個月相比2019年同期的下降，則主要是由於因COVID-19疫情緣故，我們租賃的購物中心於2020年上半年部分月份停業，因而我們開展的市場推廣活動有所減少。

行政開支

行政開支主要包括：(i)員工成本；(ii)辦公室及相關開支；(iii)折舊及攤銷；(iv)交通及差旅開支；及(v)[編纂]。下表載列於所示期間行政開支的明細：

	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	157,147	5.0	247,521	5.6	332,022	5.7	151,249	5.7	212,475	6.8
辦公室及相關開支	14,123	0.5	27,265	0.6	30,539	0.5	10,284	0.4	15,593	0.5
折舊及攤銷	7,625	0.2	13,972	0.3	13,096	0.2	5,181	0.2	7,866	0.3
交通及差旅開支	7,700	0.2	13,818	0.3	18,821	0.3	8,257	0.3	4,100	0.1
[編纂]	—	—	—	—	—	—	—	—	9,859	0.3
其他 ⁽¹⁾	17,999	0.6	32,117	0.8	37,723	0.7	13,290	0.5	14,327	0.4
總計	204,594	6.5	334,693	7.6	432,201	7.4	188,261	7.1	264,220	8.4

(1) 其他主要包括應酬費用、專業費用及銀行手續費。

財務資料

營業紀錄期間，我們的行政開支增加，主要是由於行政人員數量隨著業務擴展而增加導致行政員工成本以及其他辦公及設備相關費用增加。

其他費用

其他費用主要包括固定資產報廢損失及資產減值損失。

財務費用

財務費用主要包括租賃負債利息。下表載列於所示期間財務費用的明細：

	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)									
租賃負債利息.....	26,444	93.1	63,206	92.6	63,585	99.0	31,627	98.0	32,073	95.9
其他利息開支.....	1,974	6.9	5,057	7.4	656	1.0	656	2.0	1,354	4.1
總計.....	28,418	100.0	68,263	100.0	64,241	100.0	32,283	100.0	33,427	100.0

租賃負債利息主要指根據香港財務報告準則第16號按土地使用權及樓宇的若干租賃安排於租期內自損益扣除的利息。其他利息開支主要指與關連方貸款有關的利息開支。

所得稅

我們須按實體基準就於本集團成員公司所在地及經營地之稅務司法管轄區所產生或獲得之溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團旗下於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。營業紀錄期間，由於我們於香港註冊成立的附屬公司並無於香港錄得任何應課稅溢利，故毋須繳納所得稅。

營業紀錄期間，我們於中國營運的附屬公司一般須按25%稅率繳納中國企業所得稅，惟若干中國附屬公司(包括其分公司)可於若干年內按15%的減免稅率繳納企業所得稅，是由於該等公司因位於成都、重慶、西安、南寧及昆明等中國西部城市而適用西部大開發政策。

此外，根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須徵收10%預扣稅。倘中國與外國投資者之司法管轄區訂有相關稅務協

財務資料

議，則可應用5%預扣稅率。因此，我們須就於中國成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利分派的股息繳納預扣稅。

所得稅主要包括即期稅項及遞延稅項。下表載列於所示期間所得稅的明細：

	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
			(人民幣千元)		
即期所得稅.....	43,893	60,805	99,230	61,754	120,250
中國土地增值稅.....	—	456	1,316	164	633
遞延所得稅.....	83,926	87,786	31,034	10,793	8,678
總計.....	127,819	149,047	131,580	72,711	129,561

於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的所得稅分別為人民幣127.8百萬元、人民幣149.0百萬元、人民幣131.6百萬元、人民幣72.7百萬元及人民幣129.6百萬元。該等期間的所得稅變動與除稅前溢利變動大體相符。

我們的實際稅率按所得稅開支除以除稅前溢利計算，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為24.8%、26.1%、26.5%、27.4%及27.7%。

經營業績

以下討論是比較2017年、2018年、2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月的經營業績各主要組成部分。

截至2020年與2019年6月30日止六個月比較

收入

收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,640.6百萬元增加18.7%至2020年同期的人民幣3,134.0百萬元，主要是由於我們住宅物業管理服務及商業運營及物業管理服務分部的收入均有所上升。

住宅物業管理服務

住宅物業管理服務分部收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,538.5百萬元增加9.2%至2020年同期的人民幣1,680.8百萬元，主要是由於：(i)在管建築面積有所增加，因而物

財務資料

業管理服務收入增加；及(ii)物業開發商開盤項目數量增多，導致我們提供交付前營銷配合服務項目增多，使我們針對物業開發商的增值服務收入增加。

商業運營及物業管理服務

商業運營及物業管理服務分部收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,102.1百萬元增加31.9%至2020年同期的人民幣1,453.2百萬元，主要是由於：(i)向購物中心提供服務的收入增加，主要由於我們自2020年1月開始商業化向購物中心提供的商業運營服務並開始就該等服務確認收入；及(ii)我們寫字樓在管建築面積增加，因而寫字樓業務收入增加。

銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,165.9百萬元增加9.8%至2020年同期的人民幣2,378.7百萬元，主要是由於物業管理服務及我們於2020年1月開始商業化的購物中心的商業運營服務的銷售成本均有所增加。該等增加主要是由於我們的業務擴張導致成本增加所致，與我們截至2020年6月30日止六個月該兩個分部的收入增長一致。截至2019年及2020年6月30日止六個月，銷售成本中的員工成本維持相對穩定，分別為人民幣1,159.5百萬元及人民幣1,281.5百萬元，主要是由於業務擴展，惟部分被中國地方政府因COVID-19疫情減免社保費用所抵銷；而我們的分包成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣471.3百萬元增加10.7%至2020年同期的人民幣521.8百萬元，主要與我們的業務擴展及分包比重增加一致。

毛利及毛利率

由於上文所述的原因，毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣474.7百萬元增加59.1%至2020年同期的人民幣755.3百萬元。

毛利率由截至2019年6月30日止六個月的18.0%增加至2020年同期的24.1%，主要是由於(i)商業運營及物業管理服務分部的收入貢獻增加，而該分部的毛利率較住宅物業管理服務分部高；及(ii)該兩個分部的毛利率增加。住宅物業管理服務分部的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的11.9%增至2020年同期的14.0%，主要是由於我們所採取的有效的成本管控措施，以及由於COVID-19疫情的緣故社保費用的減免。商業運營及物業管理服務分部的毛利

財務資料

率由截至2019年6月30日止六個月的26.5%增加至2020年同期的35.8%，主要是由於自2020年1月起，受到COVID-19疫情的影響我們所管理的購物中心部分期間停業及我們所管理的寫字樓使用較少而導致能源費的下降，以及我們商業運營服務確認收入。

投資物業之公允價值變動收益／(虧損)

截至2019年6月30日止六個月，我們的投資物業之公允價值變動收益為人民幣19.5百萬元，主要是由於深圳布吉萬象匯的出租率及平均租金上升，導致其估值增加，而截至2020年同期，我們錄得投資物業之公允價值變動虧損人民幣30.3百萬元，主要是由於受2020年上半年COVID-19疫情的影響，深圳布吉萬象匯的零售額有所下降，從而評估值降低。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣23.1百萬元大幅增加至2020年同期的人民幣62.0百萬元，主要是由於穩崗補貼金額增多以及COVID-19疫情相關的新增補貼導致政府補助增加，以及物業、廠房及設備處置收益的增加，主要與若干物業的一次性拆遷補償有關。

市場推廣支出

市場推廣支出由截至2019年6月30日止六個月的人民幣29.1百萬元減少32.6%至2020年同期的人民幣19.6百萬元，主要是由於因COVID-19疫情緣故，我們商業分租服務的購物中心於部分月份停業，同時我們於2020年上半年開展的市場推廣活動相比2019年同期有所減少。

行政開支

行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣188.3百萬元增加40.3%至2020年同期的人民幣264.2百萬元，主要是由於我們的行政人員數量隨著業務擴展而增加導致行政人員成本以及其他辦公及設備相關費用增加以及向購物中心提供的商業運營服務開始商業化，以及2020年上半年新產生的[編纂]。

其他費用

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的其他費用維持相對穩定，分別為人民幣2.7百萬元及人民幣1.7百萬元。

財務資料

財務費用

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的財務費用維持相對穩定，分別為人民幣32.3百萬元及人民幣33.4百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣72.7百萬元增加78.3%至2020年同期的人民幣129.6百萬元，與我們的除稅前溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣264.9百萬元增至2020年同期的人民幣468.1百萬元一致。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為27.4%和27.7%，保持相對穩定。

期內溢利

由於上文所述，我們的期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣192.2百萬元增加76.2%至2020年同期的人民幣338.6百萬元。

2019年與2018年比較

收入

收入由2018年的人民幣4,431.7百萬元增加32.4%至2019年的人民幣5,868.1百萬元，主要是由於住宅物業管理服務和商業運營及物業管理服務分部的收入均有所上升。

住宅物業管理服務

住宅物業管理服務分部收入由2018年的人民幣2,763.4百萬元增加25.6%至2019年的人民幣3,471.6百萬元，主要是由於：(i)在管建築面積增加，因而物業管理服務收入增加；(ii)社區增值服務(主要為經紀服務及裝修服務)收入增加；及(iii)開發商開盤項目數量增多，導致我們提供交付前營銷配合服務項目增多，使我們針對物業開發商的增值服務收入增加。

商業運營及物業管理服務

商業運營及物業管理服務分部收入由2018年的人民幣1,668.4百萬元增加43.6%至2019年的人民幣2,396.5百萬元，主要是由於：(i)向購物中心提供服務的收入增加，是由於(a)購物中心在管建築面積增加，因而購物中心物業管理及其他服務收入增加；及(b)深圳布吉萬象匯

財務資料

自2018年4月開業以來僅產生九個月的分租收入，而2019年則錄得全年分租收入，因此商業分租服務收入增加；及(ii)寫字樓在管建築面積增加(包括位於中國深圳的中國華潤大廈項目及華潤萬家總部大廈項目，該兩個項目針對高端市場且管理費較高)，因而向寫字樓提供服務的收入增加。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣3,766.3百萬元增加30.8%至2019年的人民幣4,925.8百萬元，主要是由於住宅物業管理服務和商業運營及物業管理服務分部的銷售成本有所增加。有關增加主要是由於業務擴張。銷售成本中的員工成本由2018年的人民幣1,910.3百萬元增加28.5%至人民幣2,454.3百萬元，主要反映隨著業務擴張員工數目相應增加及平均工資上漲，而我們的外包成本由2018年的人民幣782.4百萬元增加37.2%至2019年的人民幣1,073.7百萬元，主要與我們的業務擴展及分包比重增加一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣665.4百萬元增加41.6%至2019年的人民幣942.3百萬元。

毛利率由2018年的15.0%增至2019年的16.1%，主要是由於(i)商業運營及物業管理服務分部的收入貢獻增加，而該分部的毛利率較住宅物業管理服務分部高；及(ii)該兩個分部的毛利率增加。住宅物業管理服務分部的毛利率由2018年的11.4%增至2019年的12.1%，主要是由於物業管理費率較高的新項目的收入貢獻增加、有效成本管控措施及若干國企改革項目的管理有所改善。商業運營及物業管理服務分部的毛利率由2018年的20.9%增至2019年的21.8%，主要是由於集中在部分城市的物業項目數量增加且它們之間分攤成本改善規模經濟效益。

投資物業之公允價值變動收益

2019年，我們的投資物業之公允價值變動收益為人民幣47.7百萬元，主要是由於深圳布吉萬象匯的出租率及平均租金上升，導致估值上升，而我們於2018年的投資物業之公允價值變動收益為人民幣312.9百萬元，主要與深圳布吉萬象匯裝修完成後於2018年4月開業確認的公允價值變動有關。

財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益由2018年的人民幣55.0百萬元增加40.4%至2019年的人民幣77.2百萬元，主要是由於收到退稅、供暖材料補貼及穩崗補貼等額外補助導致政府補助增加，惟部分被其他收入減少(包括國企改革補貼款減少)，主要因華潤置地資金池於2019年2月變為無息導致利息收入減少所抵銷。

市場推廣支出

市場推廣支出由2018年的人民幣54.0百萬元增加32.0%至2019年的人民幣71.3百萬元，主要是由於我們加強市場推廣工作以促進我們商業分租業務中的瀘州萬象匯(一期)及深圳布吉萬象匯的零售銷售額。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣334.7百萬元增加29.1%至2019年的人民幣432.2百萬元，主要是由於我們的行政人員數量隨著業務擴展而增加導致行政人員成本以及其他辦公及設備相關費用增加。

其他費用

其他費用由2018年的人民幣4.4百萬元減少34.1%至2019年的人民幣2.9百萬元，主要是由於2019年壞賬損失較2018年有所減少。

財務費用

財務費用由2018年的人民幣68.3百萬元減少6.0%至2019年的人民幣64.2百萬元，主要是由於我們於2019年1月償還部分關連方貸款導致其他利息開支減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣149.0百萬元減少11.7%至2019年的人民幣131.6百萬元，與我們除稅前溢利由2018年的人民幣572.0百萬元減少至2019年的人民幣496.5百萬元一致。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)由2018年的26.1%增至2019年同期的26.5%，主要是由於相關年份已宣派但未分派的股息預扣稅增加。

財務資料

期內溢利

由於上文所述，我們年內溢利由2018年的人民幣422.9百萬元減少13.7%至2019年的人民幣364.9百萬元。

2018年與2017年比較

收入

收入由2017年的人民幣3,129.4百萬元增加41.6%至2018年的人民幣4,431.7百萬元，主要是由於住宅物業管理服務和商業運營及物業管理服務分部的收入均有所上升。

住宅物業管理服務

住宅物業管理服務分部收入由2017年的人民幣2,101.4百萬元增加31.5%至2018年的人民幣2,763.4百萬元，主要是由於：(i)住宅及其他非商業物業在管建築面積增加，因而物業管理服務收入增加；(ii)(a)開發商交付的項目數量增多導致我們的前期籌備服務增加及(b)開發商開盤項目數量增多導致我們的交付前營銷配合服務增加，針對物業開發商的增值服務收入增加；及(iii)社區增值服務(主要為與銷售停車位相關的資產服務)收入增加。

商業運營及物業管理服務

商業運營及物業管理服務分部收入由2017年的人民幣1,028.1百萬元增加62.3%至2018年的人民幣1,668.4百萬元，主要是由於：(i)向購物中心提供服務的收入增加，是由於(a)購物中心物業管理及其他服務收入增加，該等項目增加主要是由於購物中心在管建築面積增加；及(b)2018年4月深圳布吉萬象匯自開業以來產生分租收入，因此商業分租服務收入增加；及(ii)寫字樓在管建築面積增加，因而向寫字樓提供服務的收入增加。

銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣2,722.1百萬元增加38.4%至2018年的人民幣3,766.3百萬元，主要是由於住宅物業管理服務和商業運營及物業管理服務分部的銷售成本增加。有關增加主要是由於業務擴張，與2018年各分部收入增長相符。銷售成本中的員工成本由2017年的人

財務資料

人民幣1,443.6百萬元增加32.3%至人民幣1,910.3百萬元，主要反映隨著業務擴張員工數目相應增加及平均工資上漲，而我們的外包成本由2017年的人人民幣515.6百萬元增加51.8%至2018年的人人民幣782.4百萬元，主要與我們的業務擴展一致及外包比例增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人人民幣407.3百萬元增加63.4%至2018年的人人民幣665.4百萬元。

毛利率由2017年的13.0%增至2018年的15.0%，主要是由於(i)商業運營及物業管理服務分部的收入貢獻增加，而該分部的毛利率較住宅物業管理服務分部高；及(ii)商業運營及物業管理服務分部的毛利率增加，惟部分被住宅物業管理服務分部的毛利率減少所抵銷。住宅物業管理服務分部的毛利率由2017年的12.4%降至2018年的11.4%，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年產生毛損人民幣16.1百萬元，是由於我們開始管理若干物業管理費率較低的住宅物業，商業運營及物業管理服務分部的毛利率由2017年的14.2%增至2018年的20.9%，主要是由於集中在部分城市的物業項目數量增加且它們之間分攤成本改善規模經濟效益，以及深圳布吉萬象匯於2018年4月開業，其錄得較高的毛利率。

投資物業之公允價值變動收益

於2017年及2018年，我們的投資物業之公允價值變動收益分別為人民幣343.7百萬元及人民幣312.9百萬元，主要與我們於2017年7月下旬獲得深圳布吉萬象匯的分租權時確認的收益及深圳布吉萬象匯裝修完成後於2018年4月開業確認的收益有關。

其他收入及收益

其他收入及收益由2017年的人人民幣28.5百萬元增加93.4%至2018年的人人民幣55.0百萬元，主要是由於於2018年收到國企改革補貼款及利息收入增加，利息收入增加主要是由於我們銀行存款平均結餘增加。

市場推廣支出

市場推廣支出由2017年的人人民幣25.6百萬元大幅增至2018年的人人民幣54.0百萬元，主要是由於深圳布吉萬象匯於2018年4月開業後我們的市場推廣工作增加。

財務資料

行政開支

行政開支由2017年的人民幣204.6百萬元增加63.6%至2018年的人民幣334.7百萬元，主要是由於我們的行政人員數量隨著業務擴展而增加導致行政人員成本以及其他辦公及設備相關費用增加。

其他費用

我們於2017年及2018年的其他費用分別為人民幣4.7百萬元及人民幣4.4百萬元，維持相對穩定。

財務費用

財務費用由2017年的人民幣28.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣68.3百萬元，主要是由於我們於2017年7月底獲得深圳布吉萬象匯的分租權並開始確認租賃負債，故於2017年確認了五個月的租賃負債利息，而2018年則確認了全年的租賃負債利息。

所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣127.8百萬元增加16.6%至2018年的人民幣149.0百萬元，這與我們的除稅前溢利由2017年的人民幣516.2百萬元增至2018年的人民幣572.0百萬元相符。我們的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前溢利計算）由2017年的24.8%增至2018年的26.1%，主要是由於可利用的以前年度可抵扣虧損金額的減少。

年內溢利

由於上文所述，我們的年內溢利由2017年的人民幣388.3百萬元增加8.9%至2018年的人民幣422.9百萬元。

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

財務資料

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/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。

財務資料

合併財務狀況表若干組成部分說明

下表載列於所示日期我們合併財務狀況表的組成部分：

	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				
物業、廠房及設備	132,748	179,544	202,867	201,475
投資物業	1,733,000	2,168,200	2,217,800	2,187,500
無形資產	1,888	1,451	1,556	2,367
使用權資產	21,687	22,032	46,545	57,122
遞延稅項資產	12,841	10,121	4,937	6,422
預付款項	13,131	314	4,416	12,107
非流動資產總值	1,915,295	2,381,662	2,478,121	2,466,993
流動資產				
存貨	36,969	105,964	105,761	173,097
貿易應收款項	190,965	422,846	588,961	1,238,171
預付款項、按金及其他應收款項	860,782	1,509,892	2,598,678	2,407,118
受限制銀行存款	5,316	184,863	723,968	602,988
已抵押存款	—	150	300	304
現金及現金等價物	871,462	1,136,237	605,489	366,392
流動資產總值	1,965,494	3,359,952	4,623,157	4,788,070
流動負債				
貿易應付款項	167,528	383,135	448,789	541,304
其他應付款項及應計費用	1,537,938	2,515,127	3,289,767	3,394,247
合約負債	447,249	711,291	798,154	768,797
租賃負債	74,131	75,093	82,048	98,444
應付稅項	23,590	456	18,589	81,581
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
總資產減流動負債	1,630,353	2,056,512	2,463,931	2,370,690
非流動負債				
租賃負債	1,224,881	1,213,776	1,222,507	1,211,607
遞延收入	—	—	7,910	11,607
遞延稅項負債	91,014	176,080	201,930	212,093
非流動負債總額	1,315,895	1,389,856	1,432,347	1,435,307
淨資產	314,458	666,656	1,031,584	935,383
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	88	88	88	88
儲備	314,370	666,568	1,031,496	935,295
權益總額	314,458	666,656	1,031,584	935,383

財務資料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括樓宇、機械設備、租賃裝修、汽車、其他設備及在建工程。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣132.7百萬元、人民幣179.5百萬元及人民幣202.9百萬元。物業、廠房及設備增加主要是由於我們購買樓宇、機械設備及其他設備。截至2020年6月30日，我們的物業、廠房及設備為人民幣201.5百萬元，與2019年12月31日相比維持穩定。

投資物業

我們的投資物業指我們與業主訂立租賃合約作為部分商業分租業務的購物中心深圳布吉萬象匯。香港財務報告準則第16號規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。香港會計準則第40.5號載列「投資物業指（由所有者或承租人作為使用權資產）所持有之以賺取租金或作資本增值或二者皆有之物業（土地或樓宇 — 或樓宇之一部分 — 或二者皆有），但不包括作為在生產或提供產品或服務過程中使用者或作行政用途者或在一般業務過程中出售者。」我們向深圳布吉萬象匯業主支付協定租金並向租戶收取租金及物業管理費。因此，深圳布吉萬象匯的主租賃根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產及根據香港會計準則第40號於我們的合併財務狀況表中確認為投資物業。

對比而言，我們與瀘州萬象匯一期的業主按預定比例分享經營收入，視作可變租賃付款。根據香港財務報告準則16.27號，應計入租賃負債計量的可變租賃付款應為「取決於一項指數或利率的可變租賃付款，初步計量時使用開始日期的指數或利率」，而瀘州萬象匯一期的可變租賃付款取決於未來表現。此外，根據香港財務報告準則16.38號，「於引致付款的事件或條件發生的期間未計入租賃負債計量的可變租賃付款」應「於損益確認，除非成本根據其他適用準則計入另一項資產的賬面值」，因此並無根據香港財務報告準則第16號將瀘州萬象匯一期確認為使用權資產或根據香港會計準則第40號於我們的合併財務狀況表中確認為投資物業。

我們按公允價值計量投資物業。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。我們的投資物業於各有關期間末的公允價值基於獨立專業合資格估值師高力進行的估值釐定。估值中採用的估值方法為收入法。

財務資料

收入法考慮來自現有租賃的物業租賃收入(就潛在的租賃復歸收入作出適當撥備)，然後以適當的資本化率資本化為價值。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日，我們的投資物業分別為人民幣1,733.0百萬元、人民幣2,168.2百萬元、人民幣2,217.8百萬元及人民幣2,187.5百萬元。我們於2018年12月31日的投資物業較2017年12月31日有所增加，主要與深圳布吉萬象匯裝修完成後於2018年4月開業時評估值有所增加有關。我們投資物業的公允價值於2020年6月30日較2019年12月31日下降，主要是由於2020年上半年受COVID-19疫情的影響，深圳布吉萬象匯的零售額下降導致租金收入降低，從而評估值降低。

使用權資產

我們的使用權資產與樓宇租賃合約、土地使用權及營運中所使用汽車有關。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為20年。樓宇的租期通常為2至8年，而汽車的租期通常介乎2至3年。於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日，我們的使用權資產分別為人民幣21.7百萬元、人民幣22.0百萬元、人民幣46.5百萬元及人民幣57.1百萬元。2019年12月31日的使用權資產較2018年12月31日有所增加，主要是由於與新住宅項目及僱員宿舍有關的新租賃合約，惟部分被折舊支出所抵銷。

存貨

我們的存貨主要包括停車位及其他低價值的消耗品庫存。下表載列於所示日期我們的存貨明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)		
停車位.....	9,554	76,764	71,293	138,125
其他.....	27,415	29,200	34,468	34,972
總計.....	36,969	105,964	105,761	173,097

於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日，我們的存貨分別為人民幣37.0百萬元、人民幣106.0百萬元、人民幣105.8百萬元及人民幣173.1百萬元。存貨由2017年12月31日的人民幣37.0百萬元增至2018年12月31日的人民幣106.0百萬元，主要是由於我們購買的停車位存貨增加。由於該等停車位使用權乃為其後於相對較短時間內出售，故該等停車位於相關日期我們的合併財務狀況表視為我們的存貨而非投資物業。2018年12月31日及2019年12月31日，我們的存貨分別保持相對穩定在人民幣106.0百萬元及人民幣105.8百萬元。我們

財務資料

於2019年12月31日的停車位存貨較2018年12月31日減少，主要是由於我們於2019年銷售部分停車位存貨。我們亦有其他消耗品庫存增加，主要是由於業務需求因在管建築面積增加而有所增長。存貨由2019年12月31日的人民幣105.8百萬元增至2020年6月30日的人民幣173.1百萬元，主要是由於我們購買了停車位存貨。

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日總存貨餘額中的人民幣[30.1]百萬元或[17.4]%已售出。

貿易應收款項

營業紀錄期間，我們的貿易應收款項主要來自物業管理服務及若干增值服務。於2020年上半年，我們開始產生來自商業運營服務的貿易應收款項。我們根據相關服務協議收取收入，於提供服務後向業主收取。貿易應收款項方面，一般而言，我們的貿易條款主要為信貸形式，關連方信貸期一般為180天，而第三方則為60天。我們尋求對未償還應收賬項保持嚴格控制，管理層會定期檢討逾期結餘。由於應收第三方的貿易應收款項與眾多客戶有關，故我們並無重大信貸集中風險。我們的貿易應收款項為免息。

下表載列於所示日期我們貿易應收款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
關連方.....	143,981	286,419	431,603	741,481
第三方.....	50,673	140,937	162,522	504,427
小計.....	194,654	427,356	594,125	1,245,908
減：減值撥備.....	(3,689)	(4,510)	(5,164)	(7,737)
總計.....	190,965	422,846	588,961	1,238,171

扣除貿易應收款項減值撥備前，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的貿易應收款項分別為人民幣194.7百萬元、人民幣427.4百萬元、人民幣594.1百萬元及人民幣1,245.9百萬元。整個營業紀錄期間貿易應收款項增加主要是由於業務擴充導致收入及業務規模加大。尤其是，2020年6月30日相比2019年12月31日的大幅增加主要與來自新商業化商業運營服務的貿易應收款項有關，我們預計該等貿易應收款項將於2020年下半年收回。

我們於營業紀錄期間一直加強清收應收第三方款項。於2017年、2018及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理費收繳率(按我們於有關期間未累計收取的物業

財務資料

管理費佔同期相應應收物業管理費總額計算)就住宅和其他非商業物業而言分別為90.9%、91.9%、92.5%及74.6%，就購物中心而言分別為99.8%、96.6%、100.0%及81.5%、以及就寫字樓而言分別為97.1%、95.2%、94.3%及75.4%。截至2020年6月30日止六個月的收繳率的下降主要是由於物業管理費用一般會於下半年度收取以及COVID-19疫情影響所致。

貿易應收款項周轉天數

下表載列所示期間我們貿易應收款項的周轉天數：

	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
貿易應收款項周轉天數(天)				
— 整體 ⁽¹⁾	20	25	31	52
— 關連方 ⁽²⁾	47	54	68	93
— 第三方 ⁽³⁾	7	12	14	30

(1) 整體貿易應收款項周轉天數為該年度或期間的期初與期末貿易應收款項平均數除以總收入，再乘以365天(就2017年、2018年及2019年而言)或180天(就截至2020年6月30日止六個月而言)。

(2) 就關連方而言，貿易應收款項周轉天數為該年度或期間關連方應佔的期初與期末貿易應收款項平均數除以關連方應佔收入，再乘以365天(就2017年、2018年及2019年而言)或180天(就截至2020年6月30日止六個月而言)。

(3) 就獨立第三方而言，貿易應收款項周轉天數為該年度或期間第三方應佔的期初與期末貿易應收款項平均數除以第三方應佔收入，再乘以365天(就2017年、2018年及2019年而言)或180天(就截至2020年6月30日止六個月而言)。

我們於營業紀錄期間整體貿易應收款項周轉天數的波動主要與我們關連方的貿易應收款項周轉天數的波動相對應。營業紀錄期間，關連方的貿易應收款項周轉天數遠遠長於第三方，主要是由於關連方違約風險偏低，我們一般向關連方授出較長信貸期。相關風險詳情，見「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 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」。營業紀錄期間，我們加大力度及時結算關連方款項。截至2020年6月30日止六個月的貿易應收款項周轉天數增加主要是由於物業管理費用一般會於下半年度收取以及COVID-19疫情影響所致。

財務資料

貿易應收款項賬齡分析

下表載列於所示日期按發票日期劃分的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
一年內.....	180,616	409,746	546,654	1,216,440
— 關聯方.....	135,916	274,864	395,462	716,706
— 第三方.....	44,700	134,882	151,192	499,734
一至二年.....	7,063	7,848	44,455	26,758
— 關聯方.....	3,707	4,745	36,135	23,995
— 第三方.....	3,356	3,103	8,320	2,763
二至三年.....	4,379	5,137	1,625	2,414
— 關聯方.....	3,601	3,565	—	726
— 第三方.....	778	1,572	1,625	1,688
三年以上.....	2,596	4,625	1,391	296
— 關聯方.....	757	3,245	6	54
— 第三方.....	1,839	1,380	1,385	242
小計.....	194,654	427,356	594,125	1,245,908
減：減值撥備.....	(3,689)	(4,510)	(5,164)	(7,737)
總計.....	190,965	422,846	588,961	1,238,171

我們於各報告期末使用撥備矩陣進行貿易應收款項減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率根據我們提供的服務類型或客戶類型，按虧損模式相似的不同客戶分組的逾期天數估計。有關計算反映概率加權結果、資金時間值及於報告日期可取得的有關過往事件、現時情況及未來經濟狀況預測的合理可靠資料。

2020年9月30日，我們已結算人民幣1,066.3百萬元，佔2020年6月30日未償還貿易應收款項的86.1%。同日，就關連方而言，人民幣621.4百萬元（佔2020年6月30日貿易應收款項總額的83.9%）其後已結算；就第三方而言，人民幣444.9百萬元（佔2020年6月30日貿易應收款項總額的89.4%）其後已結算。2020年9月30日，我們已結算人民幣580.7百萬元，佔2019年12月31日未償還貿易應收款項的98.6%。同日，就關連方而言，人民幣425.3百萬元（佔2020年6月30日貿易應收款項總額的98.6%）其後已結算；就第三方而言，人民幣155.4百萬元（佔2020年6月30日貿易應收款項總額的98.5%）其後已結算。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
<i>流動</i>				
預付款項.....	51,395	108,082	98,305	110,757
按金.....	10,713	14,861	12,891	15,902
其他應收款項.....	70,277	119,753	133,655	138,236
應收關連方款項.....	733,954	1,273,659	2,359,633	2,146,694
小計.....	866,339	1,516,355	2,604,484	2,411,589
減：減值撥備.....	(5,557)	(6,463)	(5,806)	(4,471)
總計.....	860,782	1,509,892	2,598,678	2,407,118
<i>非流動</i>				
預付款項.....	13,131	314	4,416	12,107

我們的預付款項主要指購買物業、廠房及設備的預付款項以及向供應商的付款。我們的按金主要指項目投標繳納的保證金、日常運營用品按金，例如租賃按金、員工宿舍按金及飲用水桶按金等。我們的其他應收款項主要包括為業主代墊的水電氣款項。我們的應收關連方款項主要指替關連方支付現金墊款。有關詳情，見「關連方交易及結餘—關連方結餘」。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項普遍增長，主要是由於應收關連方款項增加，該增加主要是由於我們存入華潤置地資金池的現金餘額增多。我們於2020年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項較2019年12月31日有所減少，主要是由於我們從華潤置地資金池轉回部分資金用於日常運營，因而應收關連方款項減少。

財務資料

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們須就我們於日常業務過程中向供應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。我們的貿易應付款項為無抵押、無息且一般於90日內結付。下表載列於所示日期我們的貿易應付款項明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
關連方.....	10,846	73,919	44,011	65,440
第三方.....	156,682	309,216	404,778	475,864
總計.....	167,528	383,135	448,789	541,304

營業紀錄期間，我們的貿易應付款項普遍增長，主要是由於應付第三方款項增加，該增加主要是由於隨著我們的業務擴張而向供應商購買的貨品及服務增加。

貿易應付款項周轉日數

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項周轉日數：

	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
貿易應付款項周轉日數(日) ⁽¹⁾	18	27	31	37

(1) 某一年度或期間的貿易應付款項周轉日數為期初及期末的平均貿易應付款項除以該年度或期間內銷售成本，再乘以365天(就2017年、2018年及2019年而言)或180天(就截至2020年6月30日止六個月而言)。

營業紀錄期間，我們的貿易應付款項總周轉日數有所增加，主要是由於隨著我們業務的擴張，向供應商採購的金額增長。

貿易應付款項的賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
一年內.....	156,316	376,562	407,088	499,753
一至兩年.....	9,338	6,364	40,419	31,469
兩至三年.....	892	128	1,128	9,644
三年以上.....	982	81	154	438
總計.....	167,528	383,135	448,789	541,304

財務資料

於2020年9月30日，我們已結付人民幣[376.4]百萬元，佔2020年6月30日未償還貿易應付款項[69.5]%。

其他應付款項及應計費用

應付關連方的其他應付款項及應計費用指不時來自關連方的現金墊款，主要與應付重組的代價、重組前應付前股東的股息、關連方代墊費用及關連方之間借款有關。應付關連方的若干其他應付款項為無息。詳情請參閱「—關連方交易及結餘—關連方結餘」。應付第三方的其他應付款項及應計費用主要由押金及保證金、預收租金、代供應商收取款項及預繳支出組成。應付第三方款項為無抵押、無息並須按要求償還。下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
其他應付款項及應計費用.....				
— 關連方	810,609	911,628	1,146,495	1,402,427
應付股息	277,518	232,831	232,831	538,250
應付關連方貸款及利息.....	174,247	180,990	291,846	308,260
股東註冊資本墊款.....	—	68,152	144,844	144,844
股權轉讓應付款項.....	119,593	89,251	83,300	75,972
其他	239,251	340,404	393,674	335,101
— 第三方	536,919	1,298,174	1,759,609	1,603,113
與國企改革項目有關的應付款項 ⁽¹⁾	—	167,491	702,226	599,214
按金及保證金付款.....	260,561	408,519	464,160	478,315
與代表業主興建物業有關的應付款項...	5,316	17,372	21,742	3,774
其他 ⁽²⁾	271,042	704,792	571,481	521,810
小計	1,347,528	2,209,802	2,906,104	3,005,540
應付薪金.....	171,592	271,624	356,080	345,161
即期所得稅負債以外的應付稅項.....	18,818	33,701	27,583	43,546
總計	1,537,938	2,515,127	3,289,767	3,394,247

(1) 該等應付款項自轉讓國企改革項目的相關國有企業及地方政府收取，指定用作翻新基本設施，須付予翻新服務供應商。該等資金由於受到限制，故入賬列為受限制現金存款。有關詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註20。

(2) 於2020年6月30日的其他包括就有關東風汽車集團有限公司所轉讓國企改革項目於2020年上半年收取的應付潤聯一項已出售業務款項人民幣6.5百萬元。有關我們管理的國企改革項目詳情，請參閱「業務—住宅物業管理服務—物業管理服務—國企改革項目」。

我們的其他應付關連方的其他應付款項及應計費用從2017年12月31日的人民幣810.6百萬元增長至2018年12月31日的人民幣911.6百萬元，並進一步增長至2019年12月31日的人民幣1,146.5百萬元，主要是與重組及對我們境內附屬公司的增資的關連方借款有關。我們的其他應付關聯

財務資料

方的其他應付款項及應計費用從2019年12月31日的人民幣1,146.5百萬元增長至2020年6月30日的人民幣1,402.4百萬元，主要是與部分附屬公司初始資金的關連方借款，以及應付股利的增長有關。

我們的應付第三方的其他應付款項及應計費用從2017年12月31日的人民幣536.9百萬元增長至2018年12月31日的人民幣1,298.2百萬元，主要是由於(i)代供應商收取款項增長，主要是由於本年新增代收國企改革項目維修金，及(ii)我們應付裝修供應商的應付按金餘額，是由於新交付的購物中心和寫字樓數目有所增多所致。我們的應付第三方的其他應付款項及應計費用從2018年12月31日的人民幣1,298.2百萬元增長至2019年12月31日的人民幣1,759.6百萬元，主要是由於隨著我們在管項目增多，代供應商收取款項增長。我們的應付第三方的其他應付款項及應計費用從2019年12月31日的人民幣1,759.6百萬元減少至2020年6月30日的人民幣1,603.1百萬元，主要是由於我們加大力度結算應付款項。

合約負債

我們的合約負債主要來自向物業管理服務的客戶收取的預付款，但我們尚未提供相關服務。下表載列所示日期的合約負債明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
合約負債				
— 關連方	876	16,257	826	8,449
— 第三方	446,373	695,034	797,328	760,348
總計	447,249	711,291	798,154	768,797

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約負債整體增加，主要是由於我們業務增長，而我們於2020年6月30日的合約負債相比2019年12月31日有所下降，主要是由於供暖季節的結束，供暖服務費的預付款下降。下表載列所示期間結轉合約負債相關的已確認收入：

	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)				
列入年初或期初合約負債的 已確認收入：					
住宅物業管理服務	312,971	410,195	637,764	575,732	670,791
商業運營及物業管理服務	14,657	34,893	68,722	64,384	60,087
總計	327,628	445,088	706,486	640,116	730,878

財務資料

租賃負債

我們的租賃負債主要來自與購物中心業主所訂立的商務安排，據此我們同意於協議期間就該等購物中心支付租金。下表載列於所示日期流動及非流動租賃負債：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
一年內.....	74,131	75,093	82,048	98,444
一年以上.....	1,224,881	1,213,776	1,222,507	1,211,607
總計.....	1,299,012	1,288,869	1,304,555	1,310,051

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日，我們的租賃負債維持相對穩定。

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2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	9月30日
	(人民幣千元)				
流動資產					
存貨.....	36,969	105,964	105,761	173,097	171,689
貿易應收款項.....	190,965	422,846	588,961	1,238,171	1,229,612
預付款項、按金及 其他應收款項.....	860,782	1,509,892	2,598,678	2,407,118	1,154,472
受限制銀行存款.....	5,316	184,863	723,968	602,988	491,145
已抵押存款.....	—	150	300	304	301
現金及現金等價物.....	871,462	1,136,237	605,489	366,392	1,692,665
流動資產總值.....	1,965,494	3,359,952	4,623,157	4,788,070	4,739,884
流動負債					
貿易應付款項.....	167,528	383,135	448,789	541,304	567,644
其他應付款項及應計費用.....	1,537,938	2,515,127	3,289,767	3,394,247	3,846,770
合約負債.....	447,249	711,291	798,154	768,797	759,243
租賃負債.....	74,131	75,093	82,048	98,444	117,960
應繳稅項.....	23,590	456	18,589	81,581	41,700
流動負債總額.....	2,250,436	3,685,102	4,637,347	4,884,373	5,333,317
流動負債淨額.....	284,942	325,150	14,190	96,303	593,433

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

財務資料

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。我們預期透過包括(i)[編纂]的[編纂]淨額，(ii)我們業務經營產生的資金，以及(iii)減少應付關連方的其他應付款項，以改善流動負債淨額。

我們的流動負債淨額由2020年6月30日的人民幣96.3百萬元大幅增加516.2%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大幅增加。流動負債總額大幅增加主要是由於其他應付款項及應計費用的一次性增加人民幣544.8百萬元，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。另一方面，與2020年6月30日相比，我們於2020年9月30日流動資產中的現金及現金等價物大幅增加1,326.3百萬元，主要是由於我們在華潤置地現金池安排的部分存款退回我們，因而令預付款項、按金及其他應收款項減少。

我們的流動負債淨額由2019年12月31日的人民幣14.2百萬元大幅增至2020年6月30日的人民幣96.3百萬元，是由於我們流動負債總額的增幅高於流動資產總值的增幅。流動資產總值增加主要是由於貿易應收款項增加人民幣649.2百萬元，主要是與來自新商業化商業運營服務的貿易應收款項有關及隨業務增長而增加，惟部分被(i)現金及現金等價物減少人民幣239.1百萬元所抵銷；(ii)預付款項、按金及其他應收款項主要因我們從華潤置地資金池轉回部分資金而減少人民幣191.6百萬元；及(iii)主要與代供應商收取的國企改革維修金有關的受限制銀行存款減少人民幣121.0百萬元。流動負債總額增加主要是由於(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣104.5百萬元，主要與應付關聯方股息增加有關；及(ii)貿易應付款項增加人民幣92.5百萬元，主要是與我們的業務增長一致。

我們的流動負債淨額由2018年12月31日的人民幣325.2百萬元減少95.6%至2019年12月31日的人民幣14.2百萬元，是由於流動資產總值的增加高於流動負債總額的增加。流動資產總值增加主要是由於預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1,088.8百萬元，主要因我們存入華潤置地資金池的現金餘額增多所致。流動負債總額增加主要是由於其他應付款項及應計費用增加人民幣774.6百萬元，主要因為我們收回與國企改革有關的款項。

流動負債淨額由2017年12月31日的人民幣284.9百萬元增加14.1%至2018年12月31日的人民幣325.2百萬元，是由於流動負債總額的增加高於流動資產總值的增加。流動資產總值增

財務資料

加主要是由於：(i)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣649.1百萬元，主要因我們存入華潤置地資金池的現金餘額增多所致；(ii)現金及現金等價物增加人民幣264.8百萬元；(iii)貿易應收款項主要隨著業務增長增加人民幣231.9百萬元。流動負債總額增加主要是由於：(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣977.2百萬元，主要與代供應商收取的款項、已收客戶按金及應付的員工薪酬增長及收取國企改革款項有關；(ii)合約負債增加人民幣264.0百萬元，主要是由於我們激勵客戶提前繳費的舉措；及(iii)貿易應付款項主要隨著業務增長增加人民幣215.6百萬元。

債項

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日及9月30日，我們的流動及非流動租賃負債分別為人民幣1,299.0百萬元、人民幣1,288.9百萬元、人民幣1,304.6百萬元及人民幣1,310.1百萬元及人民幣1,357.2百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日及9月30日，我們的關連方借款分別為人民幣170.9百萬元、人民幣244.1百萬元、人民幣435.0百萬元、人民幣451.7百萬元及人民幣545.0百萬元，預期於[編纂]前將悉數償還。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。截至同日，我們並無任何未動用銀行融資。

除正常業務過程中產生的正常貿易及其他應付款項外，截至2020年9月30日，我們並無任何重大按揭、抵押、債權證、貸款資本、債券、貸款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、抵押品或其他或有負債。

流動資金及資本資源

概覽

我們過去主要以業務營運所得現金撥付營運資金。[編纂]後，我們擬以上述資金來源連同[編纂][編纂]淨額撥付日後資金需求。我們預計日後營運資金供應不會有任何變化。

營運資金充足性

經考慮[編纂][編纂]淨額及我們可獲得的財務資源(包括現金及現金等價物及經營活動所得現金流量)後，董事相信我們有足夠營運資金可滿足本文件日期起計至少12個月的現時需求。

財務資料

現金流量

下表載列所示期間現金流量表資料摘要：

	截至12月31日年度			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

經營活動

經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非營運項目(如重估投資物業的收益或虧損、折舊及攤銷、財務費用、利息收入及應收款項減值)作出調整後的除稅前溢利；(ii)營運資金變動(如貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產、存貨、貿易應付款項和其他應付款項及應計費用)的影響；及(iii)其他現金項目(如已付所得稅)。經營活動所得現金流量可因日常業務過程中貿易應收款項的收取時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素而受到重大影響，這亦說明營業紀錄期間多年來經營活動所得現金流量淨額的差額的主要原因。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，並以業務營運所得資金確保我們的營運資金充足。

截至2020年6月30日止六個月，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣256.9百萬元，包括就非現金及非營運項目作出調整後的除稅前溢利人民幣468.1百萬元，以及營運資金的負變動：(i)貿易應收款項增加人民幣651.8百萬元，主要是與來自新商業化商業運營服務的貿易應收款項有關及由於一年中上半年的物業管理費收繳率與全年相比較低所致；及(ii)其他應付款項及應計費用減少人民幣74.3百萬元，主要是與應付薪金款項及代供應商收取款項的支付有關。

2019年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣455.1百萬元，包括就非現金及非營運項目作出調整後的除稅前溢利人民幣496.5百萬元，以及營運資金的負變動：貿易應收款

財務資料

項增加人民幣166.8百萬元，主要與我們的業務增長一致，部分被合約負債增加人民幣86.9百萬元(主要是由於客戶墊款所致)所抵銷。

2018年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣1,141.8百萬元，包括就非現金及非營運項目作出調整後的除稅前溢利人民幣572.0百萬元，以及營運資金的正變動：(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣773.3百萬元，主要是由於代供應商收取的款項、已收客戶按金及應付的員工薪酬增長；及(ii)合約負債增加人民幣264.0百萬元，主要是由於我們激勵客戶提前繳費的舉措。該等變動主要與我們的業務增長一致，部分被貿易應收款項增加人民幣232.7百萬元所抵銷。

2017年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣528.9百萬元，包括就非現金及非營運項目作出調整後的除稅前溢利人民幣516.2百萬元，以及營運資金的正變動：(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣651.8百萬元，主要是由於代供應商收取款項增加，以及應付的員工薪酬增長；及(ii)合約負債增加人民幣87.7百萬元，主要是由於客戶墊款所致。該等變動部分被預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣404.0百萬元所抵銷，主要與我們的業務增長一致。

投資活動

投資活動所得現金流入主要包括已收利息收入和出售物業、廠房及設備所得款項。投資活動所用現金流出主要包括向關連方作出墊款、向華潤置地資金池付款、購買物業、廠房及設備、投資物業及無形資產的付款。

截至2020年6月30日止六個月，我們投資活動所得現金流量淨額為人民幣28.8百萬元，主要是由於收取關聯方淨額人民幣225.6百萬元，部分被向華潤置地資金池流出現金人民幣165.9百萬元所抵銷。

2019年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,084.3百萬元，主要是由於向華潤置地資金池流出現金人民幣1,062.4百萬元，部分被收取關聯方淨額人民幣28.9百萬元所抵銷。

2018年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣727.3百萬元，主要是由於：(i)向關連方支付淨額人民幣382.7百萬元；(ii)向華潤置地資金池流出現金人民幣181.1百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備和投資物業人民幣183.7百萬元，主要與深圳布吉萬象匯於2018年4月開業前重裝有關。

財務資料

2017年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣310.8百萬元，主要是由於：(i)購買投資物業項目人民幣138.5百萬元，主要與2017年7月底取得深圳布吉萬象匯的分租權有關；及(ii)向華潤置地資金池流出現金人民幣111.1百萬元。

融資活動

融資活動主要包括墊款自或償還予關連方、租賃合約付款、股息分派及就收購受共同控制附屬公司付款。

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣11.0百萬元，主要是由於(i)股息付款人民幣129.3百萬元；及(ii)利息付款人民幣33.7百萬元。該等現金流量部分被收取關連方淨額人民幣172.3百萬元所抵銷。

2019年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣98.5百萬元，主要是由於收取關連方淨額人民幣190.9百萬元，惟部分被利息付款人民幣67.6百萬元所抵銷。

2018年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣149.7百萬元，主要是由於：(i)股息付款人民幣70.0百萬元；(ii)收購受共同控制附屬公司人民幣69.8百萬元；及(iii)利息付款人民幣66.6百萬元。該等現金流量部分被收取關連方淨額人民幣73.4百萬元所抵銷。

2017年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣7.6百萬元，主要是由於股息付款人民幣35.8百萬元，部分被收取關聯方淨額人民幣37.3百萬元所抵銷。

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%
股本回報比率 ⁽²⁾	121.2%	86.2%	43.0%	68.9%
流動比率 ⁽³⁾	0.87	0.91	1.00	0.98
淨槓桿率 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

(1) 資產回報比率乃按年內或期內溢利除以相關年初及年末或期初及期末的平均總資產再乘以100%計算。截至2020年6月30日止六個月的資產回報比率已按乘以二年化。因此，資產的年化回報比率未必可作為截至2020年12月31日止全年回報比率的指標。投資者務請注意切勿過分依賴該資料。

財務資料

- (2) 股本回報比率乃按年內或期內溢利除以相關年初及年末或期初及期末的平均股本權益總額再乘以100%計算。截至2020年6月30日止六個月的股本回報比率已按乘以二年化。因此，股本的年化回報比率未必可作為截至2020年12月31日止全年回報比率的指標。投資者務請注意切勿過分依賴該資料。
- (3) 流動比率乃按相關年末或期末流動資產總額除以相關年末或期末的流動負債總額計算。
- (4) 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。

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 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣每平方米/月)			
住宅物業				
華潤集團及華潤置地(連同各自的合營企業和聯營公司)	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(連同各自的合營企業和聯營公司)	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(連同各自的合營企業和聯營公司)	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。

財務資料

住宅物業

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)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(連同各自的合營企業和聯營公司)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(連同各自的合營企業和聯營公司)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。

財務資料

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(連同各自的合營企業和聯營公司)	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(連同各自的合營企業和聯營公司)	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(連同各自的合營企業和聯營公司)	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。尤其是，截至2020年6月30日止六個月華潤集團及華潤置地(連同各自的合營企業和聯營公司)開發的住宅物業平均每月每平方米成本較2019年度減少，主要是由於我們收到了有關COVID-19疫情的社保費用減免。2018年獨立第三方開發商所開發住宅物業每平方米每月平均成本較2017年減少，主要是由於2017年獲得費率較低的國企改革項目物業。

財務資料

資本開支及承擔

資本開支

營業紀錄期間，我們產生的資本開支主要用於購買物業、廠房及設備（如物業和建築物、機械設備），以及購買購物中心等投資物業。下表載列所示期間的資本開支明細：

	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
	(人民幣千元)			2020年
購買物業、廠房及設備項目	59,571	79,708	75,959	30,219
購買投資物業項目	138,537	103,993	—	20,194
購買無形資產	1,258	1,603	1,157	1,569
總計	199,366	185,304	77,116	51,982

我們估計2020年的資本開支約為人民幣149.0百萬元，我們計劃主要用於購買物業、廠房及設備。我們預期將以可得現金資源撥付該等資本開支。

資本承擔

我們擁有以下與辦公區相關的重大承擔，其已訂約惟並未於合併財務報表內撥備：

	12月31日			6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
有關以下項目的資本開支：				
— 投資物業	120,021	—	—	—
— 在建工程	18,056	17,747	24,054	21,917
總計	138,077	17,747	24,054	21,917

或有負債

截至2020年6月30日，我們並無涉及任何預計會對財務狀況或經營業績產生重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟，但我們無法保證未來不會涉及。董事確認自2020年6月30日至本文件日期，或有負債並無重大變動。

財務資料

關連方交易及結餘

關連方交易

我們的最終控股公司為中國華潤有限公司，而直接控股公司為華潤置地。營業紀錄期間，我們訂立數項關連方交易，據此：(i)我們向若干關連方提供物業管理服務、增值服務及商業運營服務等服務；(ii)我們向若干關連方購買貨品及服務；(iii)我們向若干關連方借款；及(iv)我們參與若干關連方的現金池安排等。

我們的董事認為，於營業紀錄期間，我們與關連方的交易乃按一般商業條款及按公平基準進行，不會損害我們的經營業績或使我們的歷史業績無法反映我們的未來表現。

提供服務

營業紀錄期間，我們向若干關連方的住宅及其他非商業物業提供物業管理服務。該等物業由關連方開發或擁有。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，向關連方的住宅及其他非商業物業提供物業管理服務錄得收入分別人民幣166.6百萬元、人民幣231.8百萬元、人民幣305.6百萬元、人民幣110.0百萬元及人民幣101.5百萬元。

營業紀錄期間，我們向若干關連方提供住宅及其他非商業物業增值服務，包括社區增值服務及針對物業開發商的增值服務。所提供的社區增值服務主要包括停車場及會所管理服務、停車位及物業代理銷售以及收取水電費。針對物業開發商的增值服務主要包括前期籌備服務及交付前營銷配合服務。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，向關連方就住宅及其他非商業物業提供的社區增值服務錄得收入分別人民幣27.2百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣25.8百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣4.3百萬元。同期，向關連方就住宅及其他非商業物業提供的針對物業開發商的增值服務錄得收入分別人民幣307.3百萬元、人民幣421.0百萬元、人民幣486.4百萬元、人民幣201.4百萬元及人民幣223.7百萬元。

我們向若干關連方的購物中心及寫字樓提供商業運營及物業管理服務。該等物業由關連方開發或擁有。商業運營服務以往為華潤置地的綜合商業物業開發及投資業務的一部分，以部門內部服務的形式作為補充服務而向購物中心提供的，故未單獨收費。我們自2020年1月起開始就提供商業運營服務收費。該等服務乃於營業紀錄期間提供予若干關連方。於

財務資料

2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，向關連方提供的購物中心商業運營及物業管理服務錄得收入分別人民幣380.7百萬元、人民幣564.9百萬元、人民幣722.7百萬元、人民幣327.7百萬元及人民幣636.2百萬元。同期，向關連方提供的寫字樓物業管理服務錄得收入分別人民幣93.0百萬元、人民幣197.4百萬元、人民幣354.6百萬元、人民幣174.8百萬元及人民幣165.4百萬元。

購買貨品及服務

於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別自關連方購買人民幣257.3百萬元、人民幣238.6百萬元、人民幣356.5百萬元、人民幣99.3百萬元及人民幣187.1百萬元的貨品及服務。該等貨品及服務主要包括室內設計與施工、購買傢俱及固定裝置和公用資源(水電)。

利息開支及利息收入

我們營業紀錄期間的利息開支主要指與關連方貸款相關的利息開支。營業紀錄期間，我們的利息收入來自銀行存款及華潤置地資金池存款。2019年2月以來，由於華潤置地的現金池安排開始免息，我們再沒有從資金池獲得利息收入。我們打算在[編纂]前退出參與現金池安排。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，關連方交易利息開支分別人民幣2.0百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣1.4百萬元。同期，關連方交易利息收入分別人民幣1.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元及零。

財務資料

關連方結餘

下表載列於所示日期我們的關連方結餘明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
應收關連方款項				
貿易應收款項				
— 華潤(集團)、其合營企業及聯營公司 (不包括華潤置地).....	106	4,466	18,976	23,223
— 華潤置地、其合營企業及聯營公司.....	143,875	281,953	412,627	718,258
	143,981	286,419	431,603	741,481
其他應收款項				
— 華潤(集團)、其合營企業及聯營公司 (不包括華潤置地).....	21,496	66,051	13,151	7,812
— 華潤置地、其合營企業及聯營公司 (不包括華潤置地投資有限公司).....	203,104	565,355	604,782	174,765
— 應收華潤置地投資有限公司款項.....	461,012	642,072	1,704,507	1,870,435
	685,612	1,273,478	2,322,440	2,053,012
預付款項				
— 華潤(集團)、其合營企業及聯營公司 (不包括華潤置地).....	30	181	113	13
— 華潤置地、其合營企業及聯營公司.....	48,312	—	37,080	93,669
	48,342	181	37,193	93,682
應收關連方款項總額.....	877,935	1,560,078	2,791,236	2,888,175
應付關連方款項				
貿易應付款項				
— 華潤(集團)、其合營企業及聯營公司 (不包括華潤置地).....	3,603	8,219	4,352	6,491
— 華潤置地、其合營企業及聯營公司.....	7,243	65,700	39,659	58,949
	10,846	73,919	44,011	65,440
其他應付款項				
— 華潤(集團)、其合營企業及聯營公司 (不包括華潤置地).....	127,388	135,629	272,077	189,533
— 華潤置地、其合營企業及聯營公司.....	405,703	543,168	641,587	674,644
— 應付華潤置地股息.....	277,518	232,831	232,831	538,250
	810,609	911,628	1,146,495	1,402,427
應付關連方款項總額.....	821,455	985,547	1,190,506	1,467,867
租賃負債				
— 華潤置地、其合營企業及聯營公司.....	1,779	694	25,213	37,317

應收關連方款項主要來自營業紀錄期間向該等關連方提供物業管理服務、增值服務及商業運營服務。向關連方預付款項指購買物業、廠房及設備以及停車位的預付款項。應付關連方款項則指我們就日常業務過程中自關連方(作為我們的供應商)獲取的貨品或服務付款的責任。

財務資料

其他應收款項指向關連方墊款，尤其是指存入華潤置地資金池的款項以及為業主代墊的水電費。其他應付款項指不時來自關連方的現金墊款，主要與應付重組的代價、重組前應付前股東的股息、關連方代墊費用及關連方之間借款以及代業主收取的水電費有關。

董事確認，於營業紀錄期間，我們與關連方的交易乃按公平基準進行，不會損害我們的經營業績或使我們的歷史業績無法反映我們的未來表現。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註28。

資產負債表外安排

截至最後實際可行日期，我們並無任何未完成的資產負債表外安排。

關於財務風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具主要包括與我們的業務直接相關的受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項。我們亦擁有其他金融資產及負債，如租賃負債、應付關連方款項及應收關連方款項。

與我們的金融工具相關的主要風險為信貸風險及流動資金風險。通常，我們於風險管理中採用保守策略。為將該等風險降至最低，我們並無為對沖目的而使用衍生工具及其他工具。我們並無為交易目的持有或發行衍生金融工具。董事會審閱及同意管理該等風險的政策，相關政策概述如下：

信貸風險

我們面臨與我們的貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制銀行存款有關的信貸風險。我們預期並無與現金及現金等價物以及受限制銀行存款有關的重大信貸風險，因為彼等主要存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。我們的管理層預期將不會因該等交易對手不履約而蒙受重大損失。我們預期與貿易應收款項及應收關連方的其他應收款項有關的信貸風險較低，因為關連方有足夠的能力於短期內履行合約現金流量義務。由於我們的貿易及其他應收款項的客戶基礎廣泛分散，因此本集團內部的信貸集中風險並不重大。此外，我們將持續監控應收賬項結餘。

財務資料

流動資金風險

流動資金風險指由於資金短缺而難以履行財務義務的風險。本集團的各個經營實體負責彼等各自的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集的貸款，惟當借款超過一定的預定權限時，須經管理層及董事批准。

下表載列營業紀錄期間各期間末的金融負債根據合約未貼現現金流量（包括使用合約利率或（倘為浮動利率）根據報告期末當前利率計算的應付利息）的到期情況：

	1年內或 按要求	1至5年	5年以上	總額
	(人民幣千元)			
2017年12月31日				
租賃負債.....	77,764	309,199	1,959,762	2,346,725
貿易應付款項.....	167,528	—	—	167,528
列入其他應付款項及應計費用的金融負債.....	1,067,323	—	—	1,067,323
	<u>1,312,615</u>	<u>309,199</u>	<u>1,959,762</u>	<u>3,581,576</u>
2018年12月31日				
租賃負債.....	78,772	317,690	1,877,476	2,273,938
貿易應付款項.....	383,135	—	—	383,135
列入其他應付款項及應計費用的金融負債.....	1,925,923	—	—	1,925,923
	<u>2,387,830</u>	<u>317,690</u>	<u>1,877,476</u>	<u>4,582,996</u>
2019年12月31日				
租賃負債.....	86,068	354,352	1,791,152	2,231,572
貿易應付款項.....	448,789	—	—	448,789
列入其他應付款項及應計費用的金融負債.....	2,618,294	—	—	2,618,294
	<u>3,153,151</u>	<u>354,352</u>	<u>1,791,152</u>	<u>5,298,655</u>
2020年6月30日				
租賃負債.....	103,268	391,394	1,727,706	2,222,368
貿易應付款項.....	541,304	—	—	541,304
列入其他應付款項及應計費用的金融負債.....	2,403,876	—	—	2,403,876
	<u>3,048,448</u>	<u>391,394</u>	<u>1,727,706</u>	<u>5,167,548</u>

我們的政策是定期監控流動資金需求及對貸款契約的遵守情況，確保我們維持足夠的現金儲備和來自主要金融機構的充足承諾資金額度，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

財務資料

股息政策

本公司為根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，未來股息的支付及金額取決於自附屬公司收取股息的情況。

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。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」。但是，概不保證將於任何年度宣派或派付任何金額的股息。

可供分配儲備

本公司於2017年5月18日在開曼群島註冊成立，自註冊成立日期起未開展任何業務。截至2020年6月30日，本公司按香港財務報告準則計算的留存收益為人民幣1.1百萬元，可作為可供分配儲備分配予股東。

未經審計備考經調整合併有形資產淨值

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載入投資通函內編製的本公司擁有人應佔未經審計備考經調整合併有形資產淨值僅供說明，並載列如下以說明[編纂]對2020年6月30日本公司擁有人應佔合併資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2020年6月30日發生。

本公司擁有人應佔未經審計備考經調整合併有形資產淨值僅供說明，由於其假設性質，倘[編纂]於2020年6月30日或任何未來日期完成，則未必能真實反映本集團的合併有形資產淨值。本公司擁有人應佔未經審計備考經調整合併有形資產淨值乃根據2020年6月30日的本

財務資料

公司擁有人應佔合併有形資產淨值(載於本文件附錄一會計師報告)編製，並已作出下文所述調整。本公司擁有人應佔未經審計備考經調整合併有形資產淨值並不構成本文件附錄一會計師報告的一部分。

	2020年 6月30日 本公司 擁有人 應佔經審計 合併有形 資產淨值	[編纂] 估計[編纂] 淨額	本公司 擁有人 應佔未經 審計備考 經調整合併 有形資產 淨值	未經審計備考 經調整每股股份有形 資產淨值	
	(附註1)	(人民幣千元) (附註2)		人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按[編纂]每股[編纂]港元 計算.....	933,016	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]港元 計算.....	933,016	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

- (1) 2020年6月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，其乃基於2020年6月30日本公司擁有人應佔經審計合併資產淨值約人民幣935.4百萬元扣除其他無形資產約人民幣2.4百萬元編製。
- (2) [編纂]估計[編纂]淨額按[編纂]每股股份[編纂]港元或每股股份[編纂]港元計算，已扣除我們應付的[編纂]費用及其他有關開支。[編纂]估計[編纂]淨額按1.00港元兌人民幣0.8913元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 本公司擁有人應佔未經審計備考經調整每股股份有形資產淨值按緊隨資本化發行及[編纂]後已發行[編纂]股股份計算。
- (4) 本公司擁有人應佔未經審計備考經調整合併每股股份有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.8913元的匯率換算為港元。
- (5) 概無作出調整以反映2020年6月30日後本集團的任何經營業績或訂立的其他交易。

上市規則的披露規定

除本文件另有披露者外，董事確認，截至最後實際可行日期，其並無發現任何可能導致須遵守上市規則第13.13至13.19條披露規定的情況。

無重大不利變動

董事確認，自2020年6月30日(即最近期經審計財務報表日期)起直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生對本文件附錄一會計師報告所載資料有重大影響的事件。

財務資料

[編纂]開支

[編纂]開支指[編纂]產生的專業費用、[編纂]及其他費用。我們估計[編纂]開支約為人民幣[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]範圍的中間價)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。