

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

敬啟者：

我們就第I-4至I-83頁所載華潤萬象生活有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度與截至2020年6月30日止六個月(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日的合併財務狀況表及 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日的財務狀況表，以及關鍵會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-83頁所載歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為載入 貴公司日期為[●]有關[編纂]的文件(「文件」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及附註2.2分別所載呈列基準及編製基準編製真實而公允的歷史財務資料，並落實董事認為編製歷史財務資料所必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述。

申報會計師之責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」進行工作。該準則要求我們遵守道德準則，並規劃及進行工作，以取得有關歷史財務資料是否不存在重大失實陳述的合理保證。

我們的工作涉及實施程序，以取得歷史財務資料中金額及披露的證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大失實陳

述的風險。在進行該等風險評估時，申報會計師考慮與實體按照歷史財務資料附註2.1及附註2.2分別所載呈列基準及編製基準編製真實公允的歷史財務資料相關的內部控制，以設計在有關情況下屬合適的程序，但並非旨在對實體內部控制的有效性表達意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的適當性及所作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們取得的證據屬充分及適當，可為我們的意見提供依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料按照歷史財務資料附註2.1及附註2.2分別所載呈列基準及編製基準，真實公允地反映了 貴集團及貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的財務狀況和 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2019年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。貴公司董事負責按照歷史財務資料附註2.1及附註2.2分別所載呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「*實體的獨立核數師對中期財務資料進行的審閱*」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據《香港審計準則》進行審計的範圍，故不能令我們保證我們將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。基於我們的審閱，我們並無注意到任何事項，令我們相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料並非在所有重大方面按照歷史財務資料附註2.1及附註2.2分別所載呈列基準及編製基準編製。

有關《香港聯交所證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事項的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註12，當中載有貴公司就有關期間派付股息的資料。

貴公司並無歷史財務報表

截至本報告日期，貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

此致

華潤萬象生活有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

[●]

謹啟

1. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列歷史財務資料(構成本會計師報告的一部分)。

貴集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料基於該等財務報表)由安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額已約整至最接近的千位(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元
收入	5	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)	16	343,660	312,922	47,691	19,500	(30,300)
其他收入及收益 ...	6	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	7	(28,418)	(68,263)	(64,241)	(32,283)	(33,427)
除稅前溢利	8	516,162	571,965	496,508	264,929	468,126
所得稅開支	11	(127,819)	(149,047)	(131,580)	(72,711)	(129,561)
年／期內溢利		<u>388,343</u>	<u>422,918</u>	<u>364,928</u>	<u>192,218</u>	<u>338,565</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人 ...		<u>388,343</u>	<u>422,918</u>	<u>364,928</u>	<u>192,218</u>	<u>338,565</u>
		<u>388,343</u>	<u>422,918</u>	<u>364,928</u>	<u>192,218</u>	<u>338,565</u>
年／期內全面收入 總額		<u>388,343</u>	<u>422,918</u>	<u>364,928</u>	<u>192,218</u>	<u>338,565</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人 ...		<u>388,343</u>	<u>422,918</u>	<u>364,928</u>	<u>192,218</u>	<u>338,565</u>
		<u>388,343</u>	<u>422,918</u>	<u>364,928</u>	<u>192,218</u>	<u>338,565</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	132,748	179,544	202,867	201,475
投資物業	16	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	15	21,687	22,032	46,545	57,122
遞延稅項資產	23	12,841	10,121	4,937	6,422
預付款項	19	13,131	314	4,416	12,107
非流動資產總值		<u>1,915,295</u>	<u>2,381,662</u>	<u>2,478,121</u>	<u>2,466,993</u>
流動資產					
存貨	17	36,969	105,964	105,761	173,097
貿易應收款項	18	190,965	422,846	588,961	1,238,171
預付款項、按金及其他應收款項	19	860,782	1,509,892	2,598,678	2,407,118
受限制銀行存款	20	5,316	184,863	723,968	602,988
已抵押存款	20	—	150	300	304
現金及現金等價物	20	871,462	1,136,237	605,489	366,392
流動資產總值		<u>1,965,494</u>	<u>3,359,952</u>	<u>4,623,157</u>	<u>4,788,070</u>
流動負債					
貿易應付款項	21	167,528	383,135	448,789	541,304
其他應付款項及應計費用	22	1,537,938	2,515,127	3,289,767	3,394,247
合約負債	5	447,249	711,291	798,154	768,797
租賃負債	15	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		<u>2,250,436</u>	<u>3,685,102</u>	<u>4,637,347</u>	<u>4,884,373</u>
流動負債淨額		<u>(284,942)</u>	<u>(325,150)</u>	<u>(14,190)</u>	<u>(96,303)</u>
總資產減流動負債		<u>1,630,353</u>	<u>2,056,512</u>	<u>2,463,931</u>	<u>2,370,690</u>
非流動負債					
租賃負債	15	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	23	91,014	176,080	201,930	212,093
非流動負債總額		<u>1,315,895</u>	<u>1,389,856</u>	<u>1,432,347</u>	<u>1,435,307</u>
資產淨值		<u>314,458</u>	<u>666,656</u>	<u>1,031,584</u>	<u>935,383</u>
母公司擁有人應佔權益					
股本	24	88	88	88	88
儲備	25	314,370	666,568	1,031,496	935,295
權益總額		<u>314,458</u>	<u>666,656</u>	<u>1,031,584</u>	<u>935,383</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	股本	合併儲備*	法定盈餘 儲備*	留存收益*	權益總額
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	—	86,313	11,029	229,119	326,461
年內溢利	—	—	—	388,343	388,343
年內全面收入總額	—	—	—	388,343	388,343
資本發行	88	—	—	—	88
提取留存收益	—	—	7,068	(7,068)	—
一間附屬公司成立時 當時股東注資	—	38,382	—	—	38,382
視作因進行集團重組向 華潤置地作出分派	—	(125,525)	—	—	(125,525)
附屬公司向當時股東宣派 的股息	—	—	—	(313,291)	(313,291)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	<u>88</u>	<u>(830)</u>	<u>18,097</u>	<u>297,103</u>	<u>314,458</u>
年內溢利	—	—	—	422,918	422,918
年內全面收入總額	—	—	—	422,918	422,918
提取留存收益	—	—	12,476	(12,476)	—
視作因進行集團重組向 華潤置地作出分派	—	(45,407)	—	—	(45,407)
附屬公司向當時股東宣派 的股息	—	—	—	(25,313)	(25,313)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	<u>88</u>	<u>(46,237)</u>	<u>30,573</u>	<u>682,232</u>	<u>666,656</u>
年內溢利	—	—	—	364,928	364,928
年內全面收入總額	—	—	—	364,928	364,928
注銷附屬公司	—	—	(1,013)	1,013	—
提取留存收益	—	—	68,451	(68,451)	—
於2019年12月31日及 2020年1月1日	<u>88</u>	<u>(46,237)</u>	<u>98,011</u>	<u>979,722</u>	<u>1,031,584</u>

附錄一

會計師報告

	股本	合併儲備*	法定盈餘 儲備*	留存收益*	權益總額
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日及					
2020年1月1日	88	(46,237)	98,011	979,722	1,031,584
期內溢利	—	—	—	338,565	338,565
期內全面收入總額	—	—	—	338,565	338,565
貴公司向股東宣派的股息	—	—	—	(434,766)	(434,766)
於2020年6月30日	<u>88</u>	<u>(46,237)</u>	<u>98,011</u>	<u>883,521</u>	<u>935,383</u>

* 該等儲備賬包括合併財務狀況表中於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的儲備分別為人民幣314,370,000元、人民幣666,568,000元、人民幣1,031,496,000元及人民幣935,295,000元。

於2018年12月31日及					
2019年1月1日	88	(46,237)	30,573	682,232	666,656
期內溢利	—	—	—	192,218	192,218
期內全面收入總額	—	—	—	192,218	192,218
註銷一家附屬公司	—	—	(1,013)	1,013	—
於2019年6月30日(未經審計)	<u>88</u>	<u>(46,237)</u>	<u>29,560</u>	<u>875,463</u>	<u>858,874</u>

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		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
經營活動現金流量						
除稅前溢利：						
來自持續經營業務		516,162	571,965	496,508	264,929	468,126
調整：						
財務費用.....	7	28,418	68,263	64,241	32,283	33,427
利息收入.....	6	(7,521)	(9,937)	(8,124)	(4,229)	(1,615)
貿易及其他應收款項 減值／ (減值撥回).....	8	1,871	1,727	(3)	2,479	1,238
投資物業之公允價 值變動(收益)／ 虧損.....	16	(343,660)	(312,922)	(47,691)	(19,500)	30,300
物業、廠房及設備 折舊.....	8	28,339	33,358	40,812	16,243	22,660
使用權資產折舊...	8	2,999	6,172	10,893	4,326	7,461
無形資產攤銷.....	8	1,705	2,041	1,052	443	656
出售物業、廠房及 設備的虧損／ (收益).....		88	274	(10,134)	(499)	(18,131)
		228,401	360,941	547,554	296,475	544,122
貿易應收款項增加...		(41,232)	(232,702)	(166,769)	(178,861)	(651,783)
預付款項、按金及 其他應收款項 增加.....		(404,042)	(85,958)	(55,288)	(563,936)	(16,530)
存貨(增加)／減少...		(11,574)	(68,995)	203	(4,493)	(67,336)
貿易應付款項增加...		70,753	215,607	65,654	49,510	92,515
其他應付款項及 應計費用增加／ (減少).....		651,821	773,290	51,011	67,158	(74,326)
合約負債增加／ (減少).....		87,687	264,042	86,863	16,780	(29,357)
遞延收入增加.....		—	—	8,280	8,280	3,697
經營所得／(所用) 現金.....		581,814	1,226,225	537,508	(309,087)	(198,998)
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)

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
投資活動現金流量					
已收利息.....	7,466	9,670	8,445	4,550	1,615
購買物業、廠房及 設備.....	(59,571)	(79,708)	(75,959)	(64,377)	(30,219)
購買投資物業.....	(138,537)	(103,993)	—	—	(20,194)
購買無形資產.....	(1,258)	(1,603)	(1,157)	(869)	(1,569)
墊款予華潤置地投資 有限公司.....	(111,093)	(181,060)	(1,062,435)	(763,108)	(165,928)
墊款予關連方.....	(109,083)	(466,616)	(700,492)	(314,845)	(1,419,482)
關連方還款.....	99,687	83,883	729,396	667,781	1,645,116
出售物業、廠房及 設備所得款項....	1,590	12,097	17,858	2,288	19,492
投資活動(所用)／ 所得現金流量淨額	<u>(310,799)</u>	<u>(727,330)</u>	<u>(1,084,344)</u>	<u>(468,580)</u>	<u>28,831</u>
融資活動現金流量					
已付股息.....	(35,773)	(70,000)	—	—	(129,347)
關連方墊款.....	237,010	572,780	561,933	437,398	1,461,692
向關連方還款.....	(199,725)	(499,426)	(371,076)	(193,336)	(1,289,421)
租賃付款的本金部分 因進行集團重組 向華潤置地支付 現金.....	(5,932)	(69,825)	(5,000)	(5,000)	(7,756)
已付利息.....	(905)	(66,596)	(67,635)	(35,675)	(33,667)
融資活動(所用)／ 所得現金流量淨額	<u>(7,561)</u>	<u>(149,726)</u>	<u>98,502</u>	<u>193,986</u>	<u>(11,041)</u>
現金及現金等價物 增加／(減少) 淨額.....					
年／期初現金及 現金等價物.....	660,971	871,462	1,136,237	1,136,237	605,489
年／期末現金及 現金等價物.....	<u>871,462</u>	<u>1,136,237</u>	<u>605,489</u>	<u>501,388</u>	<u>366,392</u>
現金流量表所示現金 及現金等價物....	20	<u>871,462</u>	<u>1,136,237</u>	<u>501,388</u>	<u>366,392</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
於附屬公司的投資		87	87	87	87
非流動資產總值		87	87	87	87
流動資產					
預付款項、按金及其他					
應收款項	32	95	68,247	144,855	593,771
流動資產總值		95	68,247	144,855	593,771
總資產		182	68,334	144,942	593,858
流動負債					
其他應付款項及應計費用	32	124	68,276	144,884	592,627
流動負債總額		124	68,276	144,884	592,627
流動(負債)／資產淨額		(29)	(29)	(29)	1,144
總資產減流動負債		58	58	58	1,231
資產淨值		58	58	58	1,231
母公司擁有人應佔權益					
股本		88	88	88	88
(累計虧損)／留存收益		(30)	(30)	(30)	1,143
權益總額		58	58	58	1,231

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2017年5月18日在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司從事在中華人民共和國（「中國」）提供住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務（「上市業務」）。

貴公司董事認為，貴公司的直接控股公司為華潤置地有限公司（「華潤置地」），該公司為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。貴公司的最終控股公司為中國華潤有限公司（「中國華潤」），該公司為於中華人民共和國（「中國」）註冊成立的公司。

貴公司及貴集團現時旗下各附屬公司已進行重組，如本文件「歷史、重組及企業架構」一節「重組」一段所載。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司中擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點及日期／經營地點	註冊資本	貴公司應佔權益百分比				於本報告日期	主要業務
			於12月31日			於6月30日		
			2017年	2018年	2019年	2020年		
創潤發展有限公司 ^{(2)(#)}	香港， 2017年5月18日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	100	投資控股
Golden Key Resources Limited（「Golden Key」） ⁽¹⁾⁽⁶⁾	香港， 2019年9月27日	10,000美元	—	—	100	100	100	投資控股
潮洋企業有限公司（「潮洋」） ⁽¹⁾⁽⁶⁾	香港， 2019年5月3日	100,000港元	—	—	100	100	100	投資控股
華潤歡樂頌（香港）有限公司（「觀樂頌」） ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	香港， 2017年2月10日	100港元	100	100	100	100	100	投資控股
瀘州華潤置地商業管理有限公司（「瀘州商業」） ⁽³⁾⁽⁶⁾	中國， 2014年12月22日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	100	商業運營 管理服務
華潤萬象商業（深圳）有限公司（「萬象商業」） ⁽¹⁾⁽⁶⁾	中國， 2019年11月8日	人民幣 300,000,000元	—	—	100	100	100	商業運營 管理服務
華潤物業科技服務有限公司 ⁽⁵⁾	中國， 2017年8月15日	人民幣 600,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務
華潤物業經紀顧問有限公司 ⁽⁵⁾	中國， 1995年11月9日	人民幣 30,000,000元	100	100	100	100	100	熱能供應服務

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立 地點及日期/ 經營地點	註冊資本	貴公司應佔權益百分比				於本報告 日期	主要業務
			於12月31日			於		
			2017年	2018年	2019年	6月30日 2020年		
華潤置地(瀋陽)物業服務有限公司 ⁽³⁾	中國， 2009年4月28日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務
華潤置地(上海)物業管理有限公司 ⁽³⁾	中國， 2004年11月4日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務
華潤置地(成都)物業服務有限公司 ⁽³⁾	中國， 2003年11月23日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務
華潤置地(北京)物業管理有限責任公司 ⁽³⁾	中國， 1997年5月5日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務
深圳華潤物業管理有限公司 ⁽³⁾	中國， 2001年11月8日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務
華潤置地(武漢)物業管理有限公司 ⁽³⁾	中國， 2005年9月6日	人民幣 20,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務
華潤潤欣商業管理(深圳)有限公司(「潤欣商業」) ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	中國， 2017年3月9日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	100	商業運營 管理服務
湖北潤聯物業管理有限公司(「湖北潤聯」) ⁽³⁾⁽⁷⁾	中國， 2017年10月16日	人民幣 3,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務
華潤物業工程科技有限公司 ⁽³⁾	中國， 2011年11月3日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	100	建築服務及 裝修服務
華潤物業(大連)有限公司 ⁽³⁾	中國， 2008年5月22日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理服務

除創潤發展有限公司由 貴公司直接持有外，所有其他公司均由 貴公司間接持有。

於中國註冊的所有集團公司的英文名稱為 貴公司董事對該等公司的中文名稱盡力進行的翻譯，原因是該等公司並無正式的英文名稱。

- (1) 該等實體並無編製及刊發經審計財務報表，原因是該等實體於2019年成立，且不受其註冊成立或成立所在的司法管轄區相關規定及法規的法定審計要求約束。
- (2) 該實體按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審計。該實體按照香港財務報告準則編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表由安永會計師事務所審計。
- (3) 該實體按照中國會計原則及規定(「中國公認會計原則」)編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表由德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所審計。

該實體按照中國公認會計原則編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表由安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審計。

- (4) 該實體按照香港財務報告準則編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審計。
- (5) 該實體按照中國公認會計原則編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)上海分所審計。
- (6) Golden Key、潮洋及萬象商業由 貴集團於有關期間後於2020年7月18日收購。瀘州商業由 貴集團於有關期間後於2020年8月12日收購。由於該等實體及 貴公司均受華潤置地控制，該等實體於有關期間及截至2019年6月30日止六個月的財務業績已列入歷史財務資料。
- (7) 歡樂頌及潤欣商業由 貴集團於有關期間後於2020年9月15日收購。湖北潤聯由 貴集團於有關期間後於2020年9月22日收購。由於該等實體及 貴公司均受中國華潤控制，該等實體於有關期間及截至2019年6月30日止六個月的財務業績已列入歷史財務資料。

2.1 呈列基準

根據重組(詳見本文件「歷史、重組及企業架構」一節「重組」一段)， 貴公司於2017年5月18日註冊成立。 貴公司及 貴集團現時旗下各附屬公司(除歡樂頌、潤欣商業及湖北潤聯外)於重組前後均由華潤置地控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃應用合併會計原則編製，猶如重組於有關期間之初已完成。

貴集團於有關期間及截至2019年6月30日止六個月的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司自呈列日期起或自附屬公司及／或業務首次受到華潤置地共同控制之日起(以期限較短者為準)的業績及現金流量。 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合併財務狀況表乃使用從華潤置地角度

的現有賬面值編製，以呈列附屬公司的資產及負債。並無為反映公允價值或因重組確認新資產或負債而作出調整。

就2020年自中國華潤收購歡樂頌、潤欣商業及湖北潤聯而言，由於該等實體及貴公司均受中國華潤控制，貴集團使用權益結合法將該等業務合併入賬。該等實體的業績自有關期間初或實體首次受到中國華潤共同控制之日(以較遲者為準)起合併，並繼續合併，直至貴公司控制權終止之日。該等實體的資產及負債按合併日期的現有賬面值反映。商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的淨公允價值的權益超出共同控制合併時的成本的金額不會確認，而是作為權益的一部分入賬。

所有集團內部公司間的交易及結餘已於合併時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃按照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(「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「業務的定義」修訂(就於2020年1月1日或之後發生的交易應用)外，在編製整個有關期間及中期比較財務資料涵蓋期間的歷史財務資料時，貴集團已提早採納於2020年1月1日起開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。貴集團已於2020年1月1日提早採納香港財務報告準則第16號「Covid-19相關租金減讓」修訂，並選擇不對截至2020年6月30日止六個月內出租人因Covid-19疫情授予的所有租金減讓應用租賃修改會計處理。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團的流動負債淨額分別約為人民幣284,942,000元、人民幣325,150,000元、人民幣14,190,000元及人民幣96,303,000元。

董事於審慎評估貴集團流動資金狀況時考慮(i) 貴集團預期經營活動所得現金流入；(b)華潤置地投資有限公司(華潤置地集團內的現金池實體)還款；(c)於報告日期後取得的銀行融資。貴公司董事相信貴集團擁有充足的資源可於自報告期末起計不少於12個月的可預見未來期間內持續經營並支付到期負債。因此，貴公司董事認為以持續經營為基礎編製歷史財務資料為合適。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團已於2020年1月1日提早採用已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則第16號修訂Covid-19相關租金減讓。於初次採用後修訂的影響於歷史財務資料附註2.4披露。

貴集團並未於歷史財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。貴集團擬於有關準則生效後應用有關準則(如適用)：

香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動 ¹
香港財務報告準則第3號修訂	更新概念框架內容 ¹
香港財務報告準則第4號修訂	應用香港財務報告準則第9號之 暫時豁免擴大 ²
香港會計準則第16號修訂	未作擬定用途之所得款項 ¹
香港財務報告準則第17號修訂	保險合約 ²
香港會計準則第37號修訂	虧損性合約－履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)修訂	投資者及其聯營公司或合營企業間之 資產出售或注資 ³
香港財務報告準則2018年至2020年之 年度改進	修訂香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第41號及 香港財務報告準則第16號的隨附範例 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 並無確定強制生效日期，但可供採納

貴集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。迄今為止，貴集團認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則可能導致會計政策變動，但不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

貴集團已於2020年1月1日提早採用於2020年6月發佈的香港財務報告準則第16號修訂COVID-19相關租金減讓。該修訂的影響於附註2.4進一步披露。

2.4 關鍵會計政策概要

附屬公司

附屬公司指由 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即賦予 貴集團能力以主導投資對象相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當 貴公司直接或間接擁有投資對象不到大部分投票權或類似權利時， 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘事實和情況顯示上文所述的三項控制因素之一項或多項出現變動， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動(未喪失控制權)按權益交易入賬。附屬公司的業績計入 貴公司損益，以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資按成本減去任何減值虧損列賬。

受共同控制實體的業務合併

受共同控制實體的業務合併使用權益結合法入賬。附屬公司的業績自有關期間初或附屬公司首次受到控股股東共同控制之日(以較遲者為準)起合併，並繼續合併，直至 貴公司控制權終止之日。合併實體的資產及負債按合併日期的現有賬面值反映。商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的淨公允價值的權益超出共同控制合併時的成本的金額不會確認，而是作為權益的一部分入賬。

公允價值計量

公允價值為於計量日期市場參與者在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格。公允價值計量乃基於假設於資產或負債的主要市場，或倘無主要市場，則於資產或

負債最有利的市場進行出售資產或轉讓負債的交易而釐定。貴集團必須可進入主要或最有利的市場。資產或負債的公允價值乃採用市場參與者於對資產或負債定價時採用的假設計量，並假設市場參與者以其最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量乃考慮市場參與者通過將資產用途最佳及最大化或將其出售予另外能將資產用途最佳及最大化的參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團使用在有關情況下屬適當且有充足的數據可供計量公允價值的估值技術，最大化使用相關可觀察輸入數據及減少使用不可觀察輸入數據。

根據對公允價值計量整體有重大影響的最低等級輸入數據，公允價值於財務報表中計量或披露的所有資產及負債於公允價值層級內的分類如下：

- 第1級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第2級 — 基於對公允價值計量有重大影響的最低等級輸入數據可直接或間接觀察的估值技術
- 第3級 — 基於對公允價值計量有重大影響的最低等級輸入數據不可觀察的估值技術

就經常性於財務報表確認的資產及負債而言，貴集團於各報告期末透過重新評估類別分類(根據對公允價值計量整體有重大影響的最低等級輸入數據)，釐定各層級之間是否已發生轉移。

非金融資產減值

如資產(存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作銷售的出售組別除外)存在減值跡象，或需要對資產進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為該資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本兩者中的較高者，並就個別資產釐定，除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，在此情況下，就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

只有當資產賬面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。在評估使用價值時，使用反映目前市場所評估的貨幣時間值及該資產獨有風險的除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。減值虧損按與該已減值資產的功能一致的開支類別，從其產生期間的損益表扣除。

於各有關期間末評估是否有跡象表明過往確認的減值虧損可能已不存在或可能已減少。如存在該跡象，則對可收回金額進行估計。早前確認的資產(商譽除外)減值虧損，只有在釐定該資產可收回金額使用的估計變動時才會撥回，但不得撥回至高於倘若過往年度未就資產確認減值虧損的情況下本可釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損撥回計入產生期間的損益。

關連方

一方如符合以下條件，則被視為與 貴集團有關連：

(a) 該方為符合以下情況的人士或該人士的家庭近親屬

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的關鍵管理人員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團為同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；

- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體為其僱員福利而設立的離職後福利計劃；以及該離職後福利計劃的贊助僱主；
- (vi) 該實體受(a)項中所指明的人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項中所指明的人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的關鍵管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達到預定可使用狀態及地點的直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的開支(如維修及保養)，一般在產生期間於損益中扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢查的開支於該資產賬面值中資本化為替換。如須定期替換物業、廠房及設備的重大部分，則 貴集團將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊按直線法計算，以將每項物業、廠房及設備的成本於其估計可使用年期內撇減至其剩餘價值。就此採用的主要年度比率如下：

樓宇	3.17%至5.00%
機械設備	5.00%至33.33%
汽車	10.00%至23.75%
其他設備	6.33%至33.33%
租賃裝修	相關租期與20.00%至50.00%中的較短者

如物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目成本乃按合理基準分配至各部分，而各部分均個別計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度末檢討並作出適當調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何已確認的重大部分)於出售時或其使用或出售預計不

附錄一

會計師報告

能帶來任何未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度的損益表中確認的出售或報廢收益或虧損，為出售所得款項淨額與相關資產的賬面值之間的差額。

在建工程指在建或安裝中的廠房及機械，按成本減任何減值虧損列賬，不予折舊。成本包括直接建設成本。在建工程於竣工且可供使用時重新分類至適當的物業、廠房及設備類別。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中收購的無形資產成本指於收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。可使用年期有限的無形資產隨後於可使用經濟壽命內攤銷，並在有跡象表明無形資產可能已減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討。

計算機軟件按成本減去任何減值虧損入賬，並於估計可使用年期2年內按直線法攤銷。

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的損益表中確認。

租賃

貴集團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。

貴集團作為承租人

貴集團就所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)應用單一確認及計量方法。貴集團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貴集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則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(含實質定額款項)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。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映貴集團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，貴集團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

貴集團對短期租賃(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。貴集團亦應用確認豁免於低價值資產租賃(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。

貴集團作為出租人

當貴集團作為出租人，貴集團於租賃開始時(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。

所有貴集團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，貴集團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，並於租期內按與租金收入相同的方法確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權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，租賃資產的成本按租賃付款及相關付款的現值(包括初始直接成本)資本化，並按等於租賃中投資淨額的金額呈列為應收款項。該等租賃的財務收入於損益表中確認，以於租期內提供固定的定期支出率。

當貴集團為中間出租人時，分租參考主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為貴集團應用財務狀況確認豁免表的短期租賃，則貴集團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疫情產生且符合以下條件的租金減讓：(i)租賃付款變動導致修訂租賃代價，與修訂前當時租金基本相同或低

於原租金；(ii)租賃付款減讓僅涉及原應於2021年6月30日或之前到期的租金；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，貴集團的購物中心租賃若干月份獲得出租人減低或豁免租金，而租賃其他條款並無變動。貴集團已於2020年1月1日提早採用上述修訂，對於截至2020年6月30日止期間由於Covid-19疫情獲出租人授予的所有租金減讓不採用租賃修改方式入賬。因此，因租金減讓產生的租賃付款減少人民幣7,468,000元入賬列為可變租賃付款，相應取消確認截至2020年6月30日止六個月的租賃負債的一部分，改為計入損益。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為隨後按攤銷成本計量、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入及按公允價值計量且其變動計入當期損益。

金融資產於初始確認時的分類視乎金融資產的合約現金流量特點及貴集團管理該等資產的業務模式而定。除不包含重大融資部分或貴集團已對其應用不調整重大融資部分的影響的簡化方法的貿易應收款項外，貴集團將金融資產初步按公允價值加上(就並非按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產而言)交易成本計量。不包含重大融資部分或貴集團已對其應用簡化方法的貿易應收款項，以按照下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

為令金融資產按攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量，其需要產生有關未償還本金的僅為本金及利息付款(「僅為本金及利息付款」)的現金流量。現金流量並非僅為本金及利息付款的金融資產，以按公允價值計量且其變動計入當期損益分類及計量(不論業務模式)。

貴集團管理金融資產的業務模式反映其管理金融資產，以產生現金流量的方式。業務模式決定現金流量將因獲取合約現金流量、出售金融資產或兩者同時產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以獲取合約現金流量的業務模式持有，而按公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量的金融資產按目標為同時獲取合約現金流量及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入當期損益分類及計量。

所有金融資產的常規買賣於交易日期(即 貴集團承諾購買或出售資產之日)確認。常規買賣指需要於市場規例或慣例一般規定的期限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產隨後使用實際利率法計量，並可予減值。在資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表確認。

金融資產終止確認

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要在以下情況下終止確認(即從 貴集團的合併財務狀況表中移除)：

- 收取資產現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已將其收取資產現金流量的權利轉讓，或已承擔悉數支付所收到現金流量的義務，未對「轉手」安排下第三方造成重大延誤；且(a) 貴集團已將資產的絕大部分風險及回報轉讓，或(b) 貴集團既未轉讓亦未保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當 貴集團已將其收取資產現金流量的權利轉讓或已訂立轉手安排時， 貴集團評估其是否及在何種程度上保留資產所有權的風險及回報。如 貴集團既未轉讓亦未保留資產的絕大部分風險及回報，亦未轉讓資產的控制權時， 貴集團在 貴集團持續參與的範圍內繼續確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。所轉讓資產及相關負債按反映 貴集團保留的權利及義務的基準計量。

所轉讓資產擔保形式的持續參與，按資產原賬面值與 貴集團可能須支付的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

貴集團就所有並非按公允價值計量且其變動計入當期損益而持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損基於按照合約到期的合約現金流量與 貴

附錄一

會計師報告

集團預計收到的所有現金流量之間的差額，按接近原始實際利率的利率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或為合約條款一部分的其他信用增強措施的現金流量。

一般法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起信貸風險並未大幅增加的信貸風險而言，預期信貸虧損就可能於未來12個月內發生的違約事件導致的信貸虧損作出撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認起信貸風險已大幅增加的信貸風險而言，須於風險的餘下年內就信貸虧損作出虧損撥備（不論違約時間）（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告日期，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認起是否已大幅增加。在作出評估時，貴集團將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險進行比較，考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理有支持資料（包括歷史及前瞻性資料）。

當合約付款逾期90天時，貴集團認為金融資產已違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明貴集團不大可能收回全部未收回的合約款項（在考慮貴集團持有的信貸增強措施前）時，貴集團亦可能將金融資產視為違約。當合理預期無法收回合約現金流量時，金融資產予以撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般法進行減值，並於以下預期信貸虧損計量階段內分類，惟貿易應收款項應用簡易法，詳情如下。

第1階段 — 自初始確認起信貸風險未大幅增加，且虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第2階段 — 自初始確認起信貸風險已大幅增加，但為未信貸減值的金融資產，且虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第3階段 — 於報告日期已信貸減值（但並非購買或原生信貸減值），且虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量的金融資產

簡易法

就不包含重大融資部分或貴集團應用不調整重大融資部分的影響的簡化方法的貿易應收款項而言，貴集團在計算預期信貸虧損時應用簡易法。根據簡易法，貴集團不跟

蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已基於其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分的貿易應收款項及應收租賃款項而言，貴集團的會計政策是在按上述政策計算預期信貸虧損時採納簡易法。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、貸款及借款及應付款項(視情況而定)。

所有金融負債初始按公允價值確認，如為應付款項，則扣除直接應佔的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項與其他應付款項及應計費用以及租賃負債。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債

初始確認後，貿易應付款項及其他應付款項及應計費用隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，在此情況下按成本計量。收益及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表中財務費用內。

金融負債終止確認

金融負債在負債項下義務解除、取消或到期時終止確認。

附錄一

會計師報告

當現有金融負債被同一貸款人實質上不同條款的另一金融負債取代，或現有負債的條款實質上修改時，該交換或修改被視為終止確認原負債及確認新負債處理，各自賬面值之間的差額於損益確認。

抵銷金融工具

當有現時可依法強制執行的法定權利抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產並清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，淨額於財務狀況表報告。

存貨

停車位

停車位按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。可變現淨值按估計售價減去完工及處置估計所需的任何成本計算。

其他存貨

其他存貨(包括觀賞植物及其他材料)按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本按先入先出法釐定。可變現淨值按估計售價減去完工及處置估計所需的任何成本計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、價值改變風險不大且購入後通常於三個月內到期的短期高流動性投資，減去須按要求償還並構成 貴集團現金管理一部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)及與現金性質相似且用途不受限制的資產。

撥備

撥備在現有義務(法定或推定)因過往事件而產生且未來很可能需要流出資源以清償義務時確認，前提是義務金額能夠可靠估計。

當折現的影響重大時，就撥備確認的金額為未來清償義務預計所需開支於報告期末的現值。隨時間推移而產生的已貼現現值之增加，計入損益表內財務費用。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益以外的其他全面收入內確認或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債根據截至報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅法），經考慮貴集團經營所在國家的現行解釋及慣例，按預期從稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量。

就財務申報而言，遞延稅項乃就於報告期末資產及負債的稅基與其賬面值之間的所有暫時性差額以負債法計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差額確認，以下情況除外：

- 遞延稅項負債因於並非業務合併且於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的應課稅暫時性差額而言，撥回暫時性差額之時間能夠控制，且暫時性差額很可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時性差額、未動用稅務抵免結轉及任何未動用稅務虧損確認。遞延稅項資產在很可能會有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅務抵免結轉及未動用稅務虧損時確認，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時性差額有關的遞延稅項資產因於並非業務合併且於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的交易中初始確認資產或負債而產生；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額很可能於可見將來撥回，且很可能會有應課稅溢利可用於抵銷該等暫時性差額時，才會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，如不再很可能有足夠應課稅溢利可供動用所有或部分遞延稅項資產，則予以減少。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並在很可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據截至報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅法），按變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率計量。

當且僅當 貴集團具有依法可強制執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產和遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一應評稅實體或對擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應評稅實體徵收的所得稅時，才會於預期清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各未來期間抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府補助

在合理保證將收到補助並將遵守所有附帶條件時，政府補助按公允價值確認。如補助涉及開支項目，則於補助擬補償的成本支出期間按系統法確認為收入。

如補助涉及資產，則公允價值計入遞延收入賬戶，並按等額年度分期在相關資產的預計可使用年期撥回損益，或透過降低折舊費用而從資產的賬面值中扣除並撥回損益。

收入確認

來自客戶合約的收入

貴集團提供住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務。來自客戶合約的收入在服務提供予客戶時，按反映 貴集團預期因交換該等服務而有權獲得的代價之金額確認。

倘合約代價包括一項可變金額，則代價金額按 貴集團就向客戶轉移貨品或服務有權換取的金額估計。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。

物業管理服務主要包括給住宅物業及其他非商業物業的秩序維護、清潔及綠化、維修養護服務以及客戶服務。就物業管理服務，貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團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。住宅物業的物業管理服務收入按包幹制管理，貴集團作為主事人。貴集團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、前期規劃及籌備服務、前期顧問服務及其他服務(包括房屋託管及空置單位管理)。貴集團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貴集團提供的利益，故增值服務收入在一段時間內按貴集團有權開具發票的金額確認。

對社區增值服務(包括社區生活服務與經紀及資產服務)而言，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。貨品銷售計入資產服務。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

商業運營及物業管理服務提供予(i)購物中心及(ii)寫字樓的物業開發商、業主或租戶。

就購物中心而言，貴集團提供：

- 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、維修養護以及客戶服務。物業管理費按包幹制收取。貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團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。
- 商業運營服務，包括開業前管理及開業後運營管理服務。貴集團按每平方米固定費率或月租收取開業前管理服務費，取決於所提供服務的性質。貴集團就開

業後運營管理服務收取費用，一般按相關購物中心的租金收入、經營收入及／或營業利潤的百分比計算。來自商業運營服務的收入按 貴集團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。

就寫字樓而言， 貴集團提供物業管理及其他服務，主要包括秩序維護、清潔與維修養護服務。物業管理費按包幹制收取。 貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團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。

來自其他來源的收入

貴集團就位於若干購物中心內的單位提供商業分租服務。 貴集團主要每月向租戶收取租金收入。租金收入於租期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入透過應用將估計未來收取的現金於金融工具的預計年期內貼現至金融資產賬面淨值的利率，使用實際利率法按應計基準確認。

股息收入在股東收取付款的權利已確立，很可能會有與股息相關的經濟利益流入 貴集團，且股息金額能可靠計量時確認。

合約負債

合約負債在 貴集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債在 貴集團履行合約時確認為收入。

僱員退休福利

貴集團在中國內地經營的附屬公司僱員須參加當地市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃繳納一定比例的工資成本。供款在按照中央退休金計劃規定須支付時從損益扣除。

借款成本

借款成本在產生期間列作開支。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息在股東於股東大會批准時確認為負債。

中期股息同時建議及宣派，原因是 貴公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時立即確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣為 貴公司的功能貨幣。 貴集團各實體決定其自身的功能貨幣，各實體財務資料中的項目使用該功能貨幣計量。外幣交易由 貴集團內實體使用交易日期各自的現行功能貨幣匯率初始入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按每個有關期間末的現行功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初步交易日期的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目，採用計量公允價值當日的匯率換算。因換算按公允價值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損，按與該項目公允價值變動的收益或虧損的確認一致的方式處理（即公允價值收益或虧損於其他全面收入或損益確認的項目的換算差額，亦分別於其他全面收入或損益確認）。

若干境外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按各有關期間末的現行匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收入表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

因此產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌波動儲備中累計。出售境外業務時，其他全面收入中與該特定境外業務相關的部分於損益確認。

就合併現金流量表而言，若干境外附屬公司的現金流量按現金流日期的現行匯率換算為人民幣。整個年度若干境外附屬公司經常發生的現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 關鍵會計判斷及估計

編製 貴集團的財務報表需要管理層作出影響收入、開支、資產及負債的呈報金額、其相應披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致未來需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定性

於報告期末，有關未來的關鍵假設及估計不確定性的其他關鍵來源具有須對下一財政年度內資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，如下所述。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項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 貴集團的過往觀察違約率而作出。 貴集團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， 貴集團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。 貴集團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 貴集團的貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損的資料分別披露於歷史財務資料附註18及附註19。

存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去估計銷售開支。停車位的可變現淨值由董事根據現行市價估計。估計基於現行市況及出售類似性質商品的過往經驗。估計

可能因客戶喜好變化或競爭對手的行為而發生重大變化。貴集團於報告期末重新評估該等估計。

投資物業的公允價值

投資物業(包括作為使用權資產持有的租賃物業)於合併財務狀況表中按公允價值入賬，詳情披露於附註16。投資物業的公允價值參考一名獨立專業合資格估值師採用涉及對現行市況的若干假設的物業估值技術對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變化可能導致列入合併財務狀況表的貴集團投資物業的公允價值變化，並相應調整合併損益及其他全面收益表中報告的公允價值變動。投資物業的公允價值詳情於歷史財務資料附註16中披露。

遞延稅項資產

如很可能會有應課稅溢利用於抵銷虧損，則就所有可扣減暫時性差額及未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額，需要管理層依據未來應課稅溢利可能的時間及水平連同未來稅務規劃策略作出重大判斷。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，有關已確認稅務虧損的遞延稅項資產賬面值分別為人民幣3,736,000元、人民幣4,551,000元、人民幣217,000元及人民幣468,000元。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，未確認稅務虧損金額分別為人民幣2,968,000元、人民幣3,667,000元、人民幣6,473,000元及人民幣7,752,000元。進一步詳情載列於歷史財務資料附註23。

就預扣稅確認遞延稅項負債

就於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收的預扣稅確認遞延稅項負債。釐定可確認的遞延稅項負債金額，需要管理層依據可能宣派的股息作出重大判斷。進一步詳情載列於歷史財務資料附註23。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。在有跡象表明賬面值可能無法收回時，非金融資產進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收

回金額(即公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者)時，即存在減值。公允價值減出售成本的計算基於類似資產的公平交易中具有約束力的交易的現有數據，或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本。進行使用價值計算時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率，以計算該等現金流量的現值。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團管理層釐定估計可使用年期。估計基於有關性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗。如可使用年期低於早前估計的可使用年期，管理層會增加折舊費用，或會撤銷或撤減技術上已過時或已被拋棄或出售的非戰略資產。定期檢討可能導致折舊年限變化，從而影響未來期間的折舊費用。

租賃—估計增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃中隱含的利率，因此，貴集團使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率指貴集團在類似經濟環境下按類似期限、以類似抵押品借入取得價值與使用權資產接近的資產所需的資金而須支付的利率。因此，增量借款利率反映貴集團「須支付」的利率，當並無可觀察利率時(如對並無訂立融資交易的附屬公司而言)，或需要調整利率以反映租賃條款及條件時，需要估計該利率。

4. 經營分部資料

向貴公司執行董事(為貴集團主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告的資料特別專注於住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務分部。該等劃分為貴集團根據香港財務報告準則第8號經營分部報告分部資料的依據。

住宅物業管理服務

貴集團為住宅物業及其他非商業物業提供住宅物業管理服務。該等服務包括(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。

商業運營及物業管理服務

商業運營及物業管理服務提供予物業開發商、購物中心及寫字樓的業主或租戶。就購

附錄一

會計師報告

物中心而言，貴集團提供物業管理及其他服務、商業運營服務及商業分租服務。就寫字樓而言，貴集團提供物業管理及其他服務。

分部業績指各分部除稅前賺取的溢利或產生的虧損，未分配非經常性或與主要經營決策者評估貴集團經營表現無關的收入或開支，如其他收入、其他收益及虧損、投資物業公允價值變動的收益、行政開支、其他費用及財務費用。分部收入及業績為向主要經營決策者報告以分配資源及評估表現的衡量標準。

分部資產不包括未分配總部及公司資產，原因是該等資產按集團管理。

分部負債不包括未分配總部及公司負債，原因是該等負債按集團管理。

以下為貴集團收入及業績按經營及可報告分部劃分的分析：

截至2017年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入			
來自客戶合約的收入			
在某一時點確認.....	50,749	—	50,749
在一段時間內確認.....	2,050,619	983,864	3,034,483
來自其他來源的收入			
租金收入.....	—	44,193	44,193
來自外部客戶的收入.....	2,101,368	1,028,057	3,129,425
業績			
分部業績.....	261,452	145,860	407,312
投資物業公允價值變動的收益.....			343,660
其他收入及收益.....			28,466
未分配開支.....			(234,858)
財務費用.....			(28,418)
除稅前溢利.....			516,162

附錄一

會計師報告

截至2018年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入			
來自客戶合約的收入			
在某一時點確認	120,335	—	120,335
在一段時間內確認	<u>2,610,857</u>	<u>1,518,230</u>	<u>4,129,087</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>32,169</u>	<u>150,136</u>	<u>182,305</u>
來自外部客戶的收入	<u>2,763,361</u>	<u>1,668,366</u>	<u>4,431,727</u>
業績			
分部業績	316,380	349,046	665,426
投資物業公允價值變動的收益			312,922
其他收入及收益			55,040
未分配開支			(393,160)
財務費用			<u>(68,263)</u>
除稅前溢利			<u><u>571,965</u></u>

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入			
來自客戶合約的收入			
在某一時點確認	145,011	—	145,011
在一段時間內確認	<u>3,293,828</u>	<u>2,170,402</u>	<u>5,464,230</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>32,729</u>	<u>226,133</u>	<u>258,862</u>
來自外部客戶的收入	<u>3,471,568</u>	<u>2,396,535</u>	<u>5,868,103</u>
業績			
分部業績	420,199	522,107	942,306
投資物業公允價值變動的收益			47,691
其他收入及收益			77,150
未分配開支			(506,398)
財務費用			<u>(64,241)</u>
除稅前溢利			<u><u>496,508</u></u>

附錄一

會計師報告

截至2019年6月30日止六個月(未經審計)

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入			
來自客戶合約的收入			
在某一時點確認	72,801	—	72,801
在一段時間內確認	<u>1,451,861</u>	<u>993,407</u>	<u>2,445,268</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>13,830</u>	<u>108,708</u>	<u>122,538</u>
來自外部客戶的收入	<u>1,538,492</u>	<u>1,102,115</u>	<u>2,640,607</u>
業績			
分部業績	183,010	291,650	474,660
投資物業公允價值變動的收益			19,500
其他收入及收益			23,096
未分配開支			(220,044)
財務費用			<u>(32,283)</u>
除稅前溢利			<u><u>264,929</u></u>

附錄一

會計師報告

截至2020年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入			
來自客戶合約的收入			
在某一時點確認	71,685	—	71,685
在一段時間內確認	<u>1,604,741</u>	<u>1,367,232</u>	<u>2,971,973</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>4,368</u>	<u>85,974</u>	<u>90,342</u>
來自外部客戶的收入	<u>1,680,794</u>	<u>1,453,206</u>	<u>3,134,000</u>
業績			
分部業績	235,218	520,093	755,311
投資物業公允價值變動的虧損			(30,300)
其他收入及收益			62,009
未分配開支			(285,467)
財務費用			<u>(33,427)</u>
除稅前溢利			<u><u>468,126</u></u>

(1) 由於 貴集團來自外部客戶的收入全部源自中國內地業務，且 貴集團非流動資產概無位於中國內地之外，因此並無呈列地區資料。

(2) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年6月30日止六個月，來自最終控股公司及同系附屬公司的收入分別佔 貴集團收入的31%、32%、32%、31%及36%。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年6月30日止六個月，概無來自對單一客戶或受共同控制的一組客戶銷售的收入佔 貴集團收入的10%或以上。

附錄一

會計師報告

以下為 貴集團資產及負債按經營及可報告分部劃分的分析：

於2017年12月31日

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	318,453	1,987,283	2,305,736
<u>對賬</u>			
公司及其他未分配資產.....			1,575,053
總資產.....			<u>3,880,789</u>
分部負債.....	659,104	2,005,606	2,664,710
<u>對賬</u>			
公司及其他未分配負債.....			901,621
總負債.....			<u>3,566,331</u>
資本開支(附註).....	54,718	144,648	199,366

於2018年12月31日

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	664,560	2,472,294	3,136,854
<u>對賬</u>			
公司及其他未分配資產.....			2,604,760
總資產.....			<u>5,741,614</u>
分部負債.....	3,375,826	611,427	3,987,253
<u>對賬</u>			
公司及其他未分配負債.....			1,087,705
總負債.....			<u>5,074,958</u>
資本開支(附註).....	78,543	106,761	185,304

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	926,465	2,517,813	3,444,278
<u>對賬</u>			
公司及其他未分配資產.....			<u>3,657,000</u>
總資產.....			<u><u>7,101,278</u></u>
分部負債.....	2,513,808	2,207,464	4,721,272
<u>對賬</u>			
公司及其他未分配負債.....			<u>1,348,422</u>
總負債.....			<u><u>6,069,694</u></u>
資本開支(附註).....	73,766	3,350	77,116

附錄一

會計師報告

於2020年6月30日

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	1,670,923	2,554,965	4,225,888
<u>對賬</u>			
公司及其他未分配資產.....			<u>3,029,175</u>
總資產.....			<u><u>7,255,063</u></u>
分部負債.....	2,310,974	2,394,190	4,705,164
<u>對賬</u>			
公司及其他未分配負債.....			<u>1,614,516</u>
總負債.....			<u><u>6,319,680</u></u>
資本開支(附註).....	45,017	6,965	51,982

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及使用權資產。

5. 收入

收入主要包括來自住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務的收益。貴集團於有關期間及截至2019年6月30日止六個月按類別劃分的收入及服務成本分析如下：

收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
來自客戶合約的收入	3,085,232	4,249,422	5,609,241	2,518,069	3,043,658
來自其他來源的收入：					
— 不取決於指數或利率的					
可變租賃付款	22,791	37,523	47,285	24,472	20,523
— 其他租賃付款，包括					
固定付款	21,402	144,782	211,577	98,066	69,819
	44,193	182,305	258,862	122,538	90,342
	<u>3,129,425</u>	<u>4,431,727</u>	<u>5,868,103</u>	<u>2,640,607</u>	<u>3,134,000</u>

附錄一

會計師報告

來自客戶合約的收入

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
貨品及服務類型					
住宅物業管理服務					
物業管理服務	1,643,644	2,105,952	2,667,177	1,195,175	1,317,109
社區增值服務	147,493	186,529	264,428	115,284	122,112
針對物業開發商的增值服務...	310,231	438,711	507,234	214,203	237,205
	<u>2,101,368</u>	<u>2,731,192</u>	<u>3,438,839</u>	<u>1,524,662</u>	<u>1,676,426</u>
商業運營及物業管理服務					
購物中心	673,138	993,016	1,332,174	605,166	919,045
寫字樓	310,726	525,214	838,228	388,241	448,187
	<u>983,864</u>	<u>1,518,230</u>	<u>2,170,402</u>	<u>993,407</u>	<u>1,367,232</u>
來自客戶合約的收入總額....	<u>3,085,232</u>	<u>4,249,422</u>	<u>5,609,241</u>	<u>2,518,069</u>	<u>3,043,658</u>
收入確認的時間					
在某一時點轉移的貨品	12,863	43,967	39,722	24,404	20,485
在某一時點轉移的服務	37,886	76,368	105,289	48,397	51,200
在一段時間內轉移的服務....	3,034,483	4,129,087	5,464,230	2,445,268	2,971,973
來自客戶合約的收入總額....	<u>3,085,232</u>	<u>4,249,422</u>	<u>5,609,241</u>	<u>2,518,069</u>	<u>3,043,658</u>

合約負債

貴集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
	<u>447,249</u>	<u>711,291</u>	<u>798,154</u>	<u>768,797</u>

貴集團的合約負債主要來自就尚未提供的相關服務預收客戶款項。該等負債隨著貴集團業務增長而增加。

附錄一

會計師報告

下表列示有關期間及截至2019年6月30日止六個月就結轉合約負債確認的收入：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
列入年／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
	<u>327,628</u>	<u>445,088</u>	<u>706,486</u>	<u>640,116</u>	<u>730,878</u>

履約義務

就住宅物業管理服務(經紀服務以及貨品銷售除外)與商業運營及物業管理服務而言，貴集團每月按等於開具發票權的金額(直接對應貴集團迄今履約對客戶的價值)確認收入。貴集團每月就提供的服務開出金額賬單或每半年預先收取服務費，款項則於開票30日內到期。貴集團已選擇香港財務報告準則15.121(b)所述的簡化方法，不披露該等類型合約的餘下履約義務。

經紀服務於較短期間(一般不到一年)提供，於各期間末並無未履行的履約義務。款項於向客戶提供服務時即時到期。

就貨品銷售而言，履約義務在客戶取得停車位的實際佔有權或合法所有權，貴集團有權收取款項且很可能收取代價時履行。款項於客戶取得停車位的實際佔有權或合法所有權時即時到期。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，並無未履行或部分履行的餘下履約義務。

附錄一

會計師報告

6. 其他收入及收益

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入.....	7,521	9,937	8,124	4,229	1,615
政府補助*.....	16,293	15,303	41,367	15,227	34,379
出售物業、廠房及 設備項目的收益.....	14	31	10,276	499	18,131
營運補助**.....	—	21,837	9,864	—	5,725
其他.....	4,638	7,932	7,519	3,141	2,159
	<u>28,466</u>	<u>55,040</u>	<u>77,150</u>	<u>23,096</u>	<u>62,009</u>

* 相關支出尚未支付而收到的政府補助列入合併財務狀況表的遞延收入。概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

** 營運補助指所收到有關管理若干「國企改革項目」的現金。

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他利息開支(附註28(2)(a))..	1,974	5,057	656	656	1,354
租賃負債利息.....	26,444	63,206	63,585	31,627	32,073
	<u>28,418</u>	<u>68,263</u>	<u>64,241</u>	<u>32,283</u>	<u>33,427</u>

8. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後計算：

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元
已提供服務的成本	2,714,824	3,740,089	4,901,529	2,147,788	2,368,305
已售存貨的成本	7,289	26,212	24,268	18,159	10,384
物業、廠房及設備折舊	14 28,339	33,358	40,812	16,243	22,660
使用權資產折舊	15 2,999	6,172	10,893	4,326	7,461
無形資產攤銷	1,705	2,041	1,052	443	656
[編纂].....	—	—	—	—	9,859
核數師酬金.....	72	63	80	40	87
僱員福利開支(不包括董事及 主要行政人員薪酬)：					
工資及薪金	1,494,812	1,993,589	2,601,187	1,210,513	1,446,431
退休金計劃供款*	112,355	174,085	197,125	105,217	53,851
	1,607,167	2,167,674	2,798,312	1,315,730	1,500,282
貿易應收款項減值**	18 16	821	654	3,499	2,573
列入預付款項、按金及其他應 收款項的金融資產減值／ (減值撥回)**	19 1,855	906	(657)	(1,020)	(1,335)
可變租賃付款(未計入 租賃負債計量)	4,519	12,856	37,730	12,483	7,786
短期租賃及低價值資產租賃的 租賃付款.....	1,823	3,731	6,942	1,532	4,897
香港財務報告準則第16號修訂 — Covid-19相關租金減讓的 影響.....	—	—	—	—	(7,468)
出售物業、廠房及設備的虧損／ (收益).....	88	274	(10,134)	(499)	(18,131)

* 於有關期間及截至2019年6月30日止六個月，貴集團並無已沒收供款可減少未來幾年對退休金計劃的供款。

** 列入合併損益及其他全面收益表中「其他費用」。

9. 董事薪酬

有關期間及截至2019年6月30日止六個月 貴公司的董事為李欣先生（於2019年4月23日辭任）、沈彤東先生（於2019年4月23日辭任）、YU Jian先生（於2018年12月28日辭任）、謝驥先生（自2018年6月11日起獲委任及於2020年7月9日辭任）、郭世清先生（自2018年12月28日起獲委任）及遲峰先生（自2019年4月23日起獲委任及於2020年7月9日辭任）。有關期間及截至2019年6月30日止六個月概無向任何董事支付或應付予彼等的酬金。

於2020年7月9日，李欣先生調任為 貴公司的非執行董事。

於2020年7月9日及2020年8月3日，以下執行董事獲委任：

喻霖康先生
王海民先生
魏小華女士
陽紅霞女士

於[●]，以下非執行董事獲委任：

張國正先生
劉炳章先生
秦虹女士
陳宗彝先生

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019及2020年6月30日止六個月並無董事放棄任何酬金。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019及2020年6月30日止六個月，並無董事收取任何酬金，作為加入 貴公司或於加入 貴公司後的獎金或作為離職補償。

附錄一

會計師報告

10. 五名最高薪酬僱員

五名最高薪酬僱員截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019及2020年6月30日止六個月的薪酬詳情分別如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,626	2,619	3,751	1,793	1,735
表現相關花紅	1,688	4,542	3,693	1,847	7,500
退休金計劃供款	392	561	537	280	269
	<u>3,706</u>	<u>7,722</u>	<u>7,981</u>	<u>3,920</u>	<u>9,504</u>

薪酬處於以下區間的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	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
零至1,000,000港元	5	—	—	4	—
1,000,001港元至1,500,000港元..	—	—	—	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元..	—	4	4	—	3
2,000,001港元至2,500,000港元..	—	1	—	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元..	—	—	1	—	1

於有關期間及截至2019年6月30日止六個月，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬。

11. 所得稅開支

貴集團須按實體就產生自或源自 貴集團成員公司所處及經營所在稅務管轄區的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規定及法規， 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司須就各有關期間及截至2019年6月30日止六個月於香港產生的估計應評稅溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。並無就香港利得稅作出撥備，原因是 貴集團於有關期間及截至2019年6月30日止六個月並無於香港產生的應評稅溢利。

附錄一

會計師報告

有關期間及截至2019年6月30日止六個月，貴集團於中國內地經營的附屬公司一般須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」），不包括貴集團位於中國西部城市或符合小微企業資格的若干附屬公司，有關附屬公司於有關期間及截至2019年6月30日止六個月享受15%至20%的優惠所得稅率。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法管轄區訂有稅收協定，可適用較低的預扣稅稅率。對貴集團而言，適用稅率為5%。因此，貴集團須就於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，與於中國內地附屬公司的投資相關且並未確認遞延稅項負債的暫時性差額總額分別為零、人民幣911,000元、人民幣5,493,000元及人民幣211,926,000元。貴公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

中國土地增值稅（土地增值稅）撥備乃根據中國相關稅務法律及法規的規定估計。土地增值稅已就增值部分按累進稅率作出撥備，並扣除若干可扣除項目。

年／期內所得稅開支的主要組成部分如下：

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審計)	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（「土地增值稅」）...	—	456	1,316	164	633
遞延所得稅..... 23	83,926	87,786	31,034	10,793	8,678
年／期內稅項支出總額.....	<u>127,819</u>	<u>149,047</u>	<u>131,580</u>	<u>72,711</u>	<u>129,561</u>

附錄一

會計師報告

按法定稅率適用於除稅前溢利的稅項開支與按實際利率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元
除稅前溢利.....	516,162	571,965	496,508	264,929	468,126
按法定稅率計算的稅項.....	129,041	142,991	124,127	66,232	117,032
5%預扣稅對 貴集團中國 附屬公司可分派溢利的 影響.....	5,099	6,836	11,530	7,888	15,000
地方政府徵收的不同稅費的 影響*.....	(3,831)	(7,183)	(8,843)	(6,439)	(7,284)
不可扣稅開支.....	2,526	3,644	2,001	1,869	3,066
動用的過往期間稅務虧損.....	(5,589)	—	(21)	—	(479)
未確認的稅務虧損及 暫時性差額.....	742	1,241	720	1,959	799
就過往期間即期稅項作出的 調整.....	(169)	1,176	1,079	1,079	952
土地增值稅撥備.....	—	456	1,316	164	633
土地增值稅的稅務影響.....	—	(114)	(329)	(41)	(158)
年／期內稅項支出總額.....	127,819	149,047	131,580	72,711	129,561
實際稅率.....	24.76%	26.06%	26.50%	27.45%	27.68%

* 該金額包括根據地方政府制定的適用於若干附屬公司的視作評稅方法的較低稅費的影響。

12. 股息

於2020年6月，貴公司向股東華潤置地宣派股息人民幣434,766,000元。[該股息將於[編纂]支付。]

13. 每股盈利

未呈列每股盈利資料，原因是由於重組及 貴集團於有關期間及截至2019年6月30日止六個月的業績的呈列基準(如歷史財務資料附註2.1所披露)，就本報告而言，加入該資料並無意義。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	樓宇	機械設備	汽車	其他設備	租賃裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日：							
成本.....	9,661	39,555	4,746	81,543	22,274	127	157,906
累計折舊.....	(612)	(14,957)	(3,079)	(49,034)	(8,885)	—	(76,567)
賬面淨值.....	<u>9,049</u>	<u>24,598</u>	<u>1,667</u>	<u>32,509</u>	<u>13,389</u>	<u>127</u>	<u>81,339</u>
於2017年1月1日，							
扣除累計折舊.....	9,049	24,598	1,667	32,509	13,389	127	81,339
添置.....	54,304	4,767	1,656	17,013	3,617	68	81,425
出售.....	(229)	(271)	(127)	(984)	(66)	—	(1,677)
年內計提折舊.....	<u>(3,433)</u>	<u>(4,727)</u>	<u>(966)</u>	<u>(14,502)</u>	<u>(4,711)</u>	<u>—</u>	<u>(28,339)</u>
於2017年12月31日，							
扣除累計折舊.....	<u>59,691</u>	<u>24,367</u>	<u>2,230</u>	<u>34,036</u>	<u>12,229</u>	<u>195</u>	<u>132,748</u>
於2018年1月1日：							
成本.....	63,732	43,784	5,513	95,751	25,822	195	234,797
累計折舊.....	(4,041)	(19,417)	(3,283)	(61,715)	(13,593)	—	(102,049)
賬面淨值.....	<u>59,691</u>	<u>24,367</u>	<u>2,230</u>	<u>34,036</u>	<u>12,229</u>	<u>195</u>	<u>132,748</u>
於2018年1月1日，							
扣除累計折舊.....	59,691	24,367	2,230	34,036	12,229	195	132,748
添置.....	—	23,642	2,236	37,039	8,842	20,767	92,526
轉撥.....	—	13,371	—	—	—	(13,371)	—
出售.....	—	(76)	(122)	(11,850)	(324)	—	(12,372)
年內計提折舊.....	<u>(6,377)</u>	<u>(6,420)</u>	<u>(828)</u>	<u>(15,142)</u>	<u>(4,591)</u>	<u>—</u>	<u>(33,358)</u>
於2018年12月31日，							
扣除累計折舊.....	<u>53,314</u>	<u>54,884</u>	<u>3,516</u>	<u>44,083</u>	<u>16,156</u>	<u>7,591</u>	<u>179,544</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	機械設備	汽車	其他設備	租賃裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日：							
成本.....	63,732	80,233	7,202	118,771	34,042	7,591	311,571
累計折舊.....	(10,418)	(25,349)	(3,686)	(74,688)	(17,886)	—	(132,027)
賬面淨值.....	<u>53,314</u>	<u>54,884</u>	<u>3,516</u>	<u>44,083</u>	<u>16,156</u>	<u>7,591</u>	<u>179,544</u>
於2019年1月1日，							
扣除累計折舊.....	53,314	54,884	3,516	44,083	16,156	7,591	179,544
添置.....	—	9,760	1,985	38,394	13,536	8,184	71,859
轉撥.....	—	6,618	—	—	—	(6,618)	—
出售.....	—	(323)	(47)	(6,529)	(825)	—	(7,724)
年內計提折舊.....	(6,343)	(8,087)	(1,247)	(20,528)	(4,607)	—	(40,812)
於2019年12月31日，							
扣除累計折舊.....	<u>46,971</u>	<u>62,852</u>	<u>4,207</u>	<u>55,420</u>	<u>24,260</u>	<u>9,157</u>	<u>202,867</u>
於2020年1月1日：							
成本.....	63,212	95,744	8,845	147,915	46,752	9,157	371,625
累計折舊.....	(16,241)	(32,892)	(4,638)	(92,495)	(22,492)	—	(168,758)
賬面淨值.....	<u>46,971</u>	<u>62,852</u>	<u>4,207</u>	<u>55,420</u>	<u>24,260</u>	<u>9,157</u>	<u>202,867</u>
於2020年1月1日，							
扣除累計折舊.....	46,971	62,852	4,207	55,420	24,260	9,157	202,867
添置.....	1,288	2,278	667	11,432	3,418	3,444	22,527
出售.....	—	(162)	(14)	(812)	(271)	—	(1,259)
期內計提折舊.....	(2,685)	(4,568)	(1,081)	(11,594)	(2,732)	—	(22,660)
於2020年6月30日，							
扣除累計折舊.....	<u>45,574</u>	<u>60,400</u>	<u>3,779</u>	<u>54,446</u>	<u>24,675</u>	<u>12,601</u>	<u>201,475</u>

15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就其經營中使用的各種土地使用權、樓宇及汽車項目訂有租賃合約。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。其他設備的租期一般為12個月或以下及／或個別價值較低。下文載列 貴集團的使用權資產及租賃負債的賬面值及於有關期間的變動：

	使用權資產				租賃負債
	土地使用權	樓宇	汽車	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	2,480	4,963	—	7,443	8,329
添置	—	17,243	—	17,243	1,268,045
折舊費用	(152)	(2,847)	—	(2,999)	—
利息開支	—	—	—	—	26,444
付款	—	—	—	—	(3,806)
於2017年12月31日	<u>2,328</u>	<u>19,359</u>	<u>—</u>	<u>21,687</u>	<u>1,299,012</u>
於2018年1月1日	2,328	19,359	—	21,687	1,299,012
添置	—	6,306	211	6,517	6,516
折舊費用	(152)	(6,002)	(18)	(6,172)	—
利息開支	—	—	—	—	63,206
付款	—	—	—	—	(79,865)
於2018年12月31日	<u>2,176</u>	<u>19,663</u>	<u>193</u>	<u>22,032</u>	<u>1,288,869</u>
於2019年1月1日	2,176	19,663	193	22,032	1,288,869
添置	—	35,388	18	35,406	35,406
折舊費用	(152)	(10,636)	(105)	(10,893)	—
利息開支	—	—	—	—	63,585
付款	—	—	—	—	(83,305)
於2019年12月31日	<u>2,024</u>	<u>44,415</u>	<u>106</u>	<u>46,545</u>	<u>1,304,555</u>
於2020年1月1日	2,024	44,415	106	46,545	1,304,555
添置	—	18,038	—	18,038	18,038
折舊費用	(75)	(7,333)	(53)	(7,461)	—
利息開支	—	—	—	—	32,073
付款	—	—	—	—	(44,615)
於2020年6月30日	<u>1,949</u>	<u>55,120</u>	<u>53</u>	<u>57,122</u>	<u>1,310,051</u>

附錄一

會計師報告

租賃負債分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
	1,299,012	1,288,869	1,304,555	1,310,051

就租賃於損益確認的金額如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息.....	26,444	63,206	63,585	31,627	32,073
資產權利折舊費用.....	2,999	6,172	10,893	4,326	7,461
與短期租賃及低價值資產租賃 有關的開支.....	1,823	3,731	6,942	1,532	4,897
可變租賃付款(未計入租賃 負債計量).....	4,519	12,856	37,730	12,483	7,786
香港財務報告準則第16號修訂 — Covid-19相關租金減讓的 影響.....	—	—	—	—	(7,468)
	35,785	85,965	119,150	49,968	44,749

租賃負債的到期日分析及現金流出總額於歷史財務資料附註31披露。

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註16)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時的現行市況定期調整租金。

附錄一

會計師報告

於報告期末，貴集團與承租人訂有合約，根據不可撤銷經營租賃於以下時間到期的未來未貼現租賃付款如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	51,505	172,680	173,034	179,797
於第二年至第五年(包括首尾兩年).....	214,095	381,099	257,589	330,799
五年後.....	209,227	206,320	192,920	201,316
	474,827	760,099	623,543	711,912

截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，不可撤銷經營租賃的分租收入分別為人民幣44,193,000元、人民幣182,305,000元、人民幣258,862,000元、人民幣122,538,000元及人民幣90,342,000元。

16. 投資物業

	根據租賃持有 人民幣千元
於2017年1月1日.....	—
添置.....	1,389,340
投資物業公允價值變動的收益.....	343,660
於2017年12月31日.....	<u>1,733,000</u>
於2018年1月1日.....	1,733,000
添置.....	122,278
投資物業公允價值變動的收益.....	312,922
於2018年12月31日.....	<u>2,168,200</u>
於2019年1月1日.....	2,168,200
添置.....	1,909
投資物業公允價值變動的收益.....	47,691
於2019年12月31日.....	<u>2,217,800</u>
於2020年1月1日.....	2,217,800
添置.....	—
投資物業公允價值變動的虧損.....	(30,300)
於2020年6月30日.....	<u>2,187,500</u>

附註：

(a) 貴集團的估值程序

貴集團投資物業位於中國內地。貴集團按公允價值計量其投資物業。貴集團投資

附錄一

會計師報告

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。

(b) 估值技術

估值中採用的估值方法為收入法。

收入法的運作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。

在估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途為現有用途。

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的資料(第3級)

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
公允價值(人民幣千元)	1,733,000	2,168,200	2,217,800	2,187,500
資本化率(%)	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%
經評估現行市場租金(每月每平方米 人民幣元).....	231	235	243	239

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：

- 資本化率越高，公允價值越低；
- 現行市場租金越高，公允價值越高。

(d) 於有關期間，公允價值計量第1級與第2級之間並無轉撥，亦並無轉入或轉出第3級。

17. 存貨

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

附錄一

會計師報告

18. 貿易應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 關連方(附註28(3))	143,981	286,419	431,603	741,481
— 第三方	50,673	140,937	162,522	504,427
	194,654	427,356	594,125	1,245,908
減：減值撥備	(3,689)	(4,510)	(5,164)	(7,737)
	<u>190,965</u>	<u>422,846</u>	<u>588,961</u>	<u>1,238,171</u>

貿易應收款項主要因按包幹制管理的物業管理服務及增值服務而產生。

包幹制物業管理服務收入按照相關物業服務合約的條款收取。物業管理服務的服務收入須由業主在提供服務時支付。貴集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期審閱。鑒於上文所述，且貴集團的貿易應收款項涉及大量分散的客戶，故並無信貸風險重大集中。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收款項不計息。

貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	180,616	409,746	546,654	1,216,440
1至2年	7,063	7,848	44,455	26,758
2至3年	4,379	5,137	1,625	2,414
3年以上	2,596	4,625	1,391	296
	194,654	427,356	594,125	1,245,908
減：減值撥備	(3,689)	(4,510)	(5,164)	(7,737)
	<u>190,965</u>	<u>422,846</u>	<u>588,961</u>	<u>1,238,171</u>

附錄一

會計師報告

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	3,673	3,689	4,510	5,164
減值虧損.....	16	821	654	2,573
於年／期末.....	<u>3,689</u>	<u>4,510</u>	<u>5,164</u>	<u>7,737</u>

貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即客戶類型及服務類型）的逾期天數釐定。計算反映概率加權結果、貨幣時間值及於報告日期有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有支持的資料。關連方的預期信貸虧損率計算為0.1%，經考慮違約率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。有關期間該數據保持不變，原因是關連方的信貸風險或房地產業預測經濟狀況並無重大變化。

附錄一

會計師報告

下文載列有關 貴集團貿易應收款項使用撥備矩陣的信貸風險的資料：

	第三方					關連方 人民幣千元	總計 人民幣千元
	不到1年	1至2年	2至3年	3年以上			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2017年12月31日							
預期信貸虧損率	1.73%	18.28%	41.02%	100.00%	0.10%		
賬面總值	44,699	3,356	779	1,839	143,981	194,654	
預期信貸虧損	773	614	319	1,839	144	3,689	
於2018年12月31日							
預期信貸虧損率	1.32%	16.15%	35.35%	100.00%	0.10%		
賬面總值	134,882	3,103	1,572	1,380	286,419	427,356	
預期信貸虧損	1,787	501	556	1,380	286	4,510	
於2019年12月31日							
預期信貸虧損率	1.09%	14.53%	30.32%	100.00%	0.10%		
賬面總值	151,192	8,327	1,626	1,377	431,603	594,125	
預期信貸虧損	1,652	1,210	493	1,377	432	5,164	
於2020年6月30日							
預期信貸虧損率	1.15%	15.26%	31.84%	100.00%	0.10%		
賬面總值	499,531	2,841	1,800	255	741,481	1,245,908	
預期信貸虧損	5,734	434	573	255	741	7,737	

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>即期</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(附註28(3))	733,954	1,273,659	2,359,633	2,146,694
減：減值撥備	(5,557)	(6,463)	(5,806)	(4,471)
	<u>860,782</u>	<u>1,509,892</u>	<u>2,598,678</u>	<u>2,407,118</u>
<i>非即期</i>				
預付款項	<u>13,131</u>	<u>314</u>	<u>4,416</u>	<u>12,107</u>

其他應收款項以人民幣計值，其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。應收第三方

附錄一

會計師報告

的其他應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。應收關連方的若干其他應收款項計息，詳情披露於附註28。

應收關連方款項及其他應收款項的內部信用評級被視為履約級別。貴集團評估認為，自初始確認起該等應收款項的信貸風險並無大幅增加。於各報告期末，該等應收款項分類為第1階段，計算12個月預期虧損。於有關期間，除應收華潤置地投資有限公司的款項（其預期虧損不大）外，貴集團計算應收關連方的其他應收款項的預期信貸虧損率為0.1%，經考慮違約率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。已基於逾期天數、還款歷史、現況及對未來經濟狀況的預測，使用撥備矩陣計量應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損。

下文載列有關 貴集團其他應收款項使用撥備矩陣的信貸風險的資料：

	第三方				關連方	總計
	不到1年	1至2年	2至3年	3年以上		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2017年12月31日						
預期信貸虧損率	1.73%	14.87%	24.52%	100.00%	0.10%	
賬面總值	58,028	2,462	3,591	3,105	201,479	268,665
預期信貸虧損	1,003	366	882	3,105	201	5,557
於2018年12月31日						
預期信貸虧損率	1.32%	10.90%	19.03%	100.00%	0.10%	
賬面總值	105,243	9,537	1,327	3,552	225,286	344,945
預期信貸虧損	1,394	1,040	252	3,552	225	6,463
於2019年12月31日						
預期信貸虧損率	1.09%	8.88%	17.69%	100.00%	0.10%	
賬面總值	105,375	17,047	3,437	2,290	241,408	369,557
預期信貸虧損	1,152	1,514	609	2,290	241	5,806
於2020年6月30日						
預期信貸虧損率	1.15%	9.32%	18.57%	100.00%	0.10%	
賬面總值	111,939	3,965	7,425	1,256	181,404	305,989
預期信貸虧損	1,285	370	1,379	1,256	181	4,471

附錄一

會計師報告

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	3,702	5,557	6,463	5,806
減值虧損／(撥回減值).....	1,855	906	(657)	(1,335)
於年／期末.....	<u>5,557</u>	<u>6,463</u>	<u>5,806</u>	<u>4,471</u>

20. 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	876,778	1,321,250	1,329,757	969,684
減：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.....	<u>871,462</u>	<u>1,136,237</u>	<u>605,489</u>	<u>366,392</u>

貴集團的現金及銀行結餘以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金基於每日銀行存款利率以浮動利率計息。銀行結餘存放於近期並無違約歷史的信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

按照相關政府規定，貴集團若干公司須將從政府收到的有關「國企改革項目」的款項存入相關物業建設的指定銀行賬戶(附註22)。受限制現金只能在取得相關政府部門批准後用於支付相關物業的建設成本。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，該等受限制現金金額分別為零、人民幣167,491,000元、人民幣702,226,000元及人民幣599,214,000元。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，受限制銀行存款亦包括金額分別為人民幣5,316,000元、人民幣17,372,000元、人民幣21,742,000元及人民幣3,774,000元的已收業主現金，有關款項僅限用於物業建設。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別為零、人民幣150,000元、人民幣300,000元及人民幣304,000元的銀行存款已就 貴集團一間附屬公司經營的經紀服務抵押作為擔保。

21. 貿易應付款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項				
— 關連方(附註28(3))	10,846	73,919	44,011	65,440
— 第三方	156,682	309,216	404,778	475,864
	<u>167,528</u>	<u>383,135</u>	<u>448,789</u>	<u>541,304</u>

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	156,316	376,562	407,088	499,753
1至2年	9,338	6,364	40,419	31,469
2至3年	892	128	1,128	9,644
3年以上	982	81	154	438
	<u>167,528</u>	<u>383,135</u>	<u>448,789</u>	<u>541,304</u>

貿易應付款項為無抵押、免息及一般於90天內結算。

由於到期時間較短，貿易應付款項於各有關期間末的公允價值與其相應賬面值相若。

22. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計費用				
— 關連方(附註28(3)).....	810,609	911,628	1,146,495	1,402,427
— 第三方.....	536,919	1,298,174	1,759,609	1,603,113
	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
	<u>1,537,938</u>	<u>2,515,127</u>	<u>3,289,767</u>	<u>3,394,247</u>

應付第三方的其他應付款項及應計費用為無抵押、免息及須按要求償還。應付關連方的若干其他應付款項計息，詳情披露於附註28。其他應付款項於各有關期間末的公允價值與其相應賬面值相若。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應付關連方款項包括應付股息分別為人民幣277,518,000元、人民幣232,831,000元、人民幣232,831,000元及人民幣538,250,000元。

應付第三方款項包括與「國企改革項目」(附註20)有關的應付款項(於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日金額分別為零、人民幣167,491,000元、人民幣702,226,000元及人民幣599,214,000元)，以及代業主產生的與物業建設有關的應付款項(於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日金額分別為人民幣5,316,000元、人民幣17,372,000元、人民幣21,742,000元及人民幣3,774,000元)。

附錄一

會計師報告

23. 遞延稅項

有關期間遞延稅項資產的變動如下：

	應收款項 減值撥備	香港財務 報告準則 第16號的 影響	稅項虧損	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	1,844	—	3,350	559	5,753
年內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項.....	468	6,491	386	(257)	7,088
於2017年12月31日及 2018年1月1日.....	2,312	6,491	3,736	302	12,841
年內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項.....	432	(3,665)	815	(302)	(2,720)
於2018年12月31日及 2019年1月1日.....	2,744	2,826	4,551	—	10,121
年內(扣除自)／計入損益的 遞延稅項.....	(2)	(2,826)	(4,334)	1,978	(5,184)
於2019年12月31日及 2020年1月1日.....	2,742	—	217	1,978	4,937
期內計入損益的遞延稅項....	310	—	251	924	1,485
於2020年6月30日.....	3,052	—	468	2,902	6,422

有關期間遞延稅項負債的變動如下：

	香港財務 報告準則 第16號的 影響	預扣稅	投資物業 公允價值 收益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	—	—	—	—
年內扣除自損益的遞延稅項.....	—	5,099	85,915	91,014
於2017年12月31日及2018年1月1日.....	—	5,099	85,915	91,014
年內扣除自損益的遞延稅項.....	—	6,835	78,231	85,066
於2018年12月31日及2019年1月1日.....	—	11,934	164,146	176,080
年內扣除自損益的遞延稅項.....	2,398	11,530	11,922	25,850
於2019年12月31日及2020年1月1日.....	2,398	23,464	176,068	201,930
期內扣除自／(計入)損益的遞延稅項....	2,738	15,000	(7,575)	10,163
於2020年6月30日.....	5,136	38,464	168,493	212,093

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團可用於抵銷未來應課稅溢利的未動用稅務虧損分別為人民幣17,914,000元、人民幣21,871,000元、人民幣7,341,000元、人民幣9,624,000元，其中分別為人民幣14,946,000元、人民幣18,204,000元、人民幣868,000元、人民幣1,872,000元的稅務虧損已確認為遞延稅項資產。並無就分別為人民幣2,968,000元、人民幣3,667,000元、人民幣6,473,000元、人民幣7,752,000元的餘下稅務虧損及可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產，原因是貴公司董事認為，有關附屬公司未來的溢利來源不確定。稅務虧損可結轉最多五年。

24. 股本

貴公司於2017年5月18日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立時，貴公司向Vistra (Cayman) Limited發行一股股份，該股份於2017年6月30日轉讓予華潤置地。於2017年6月30日，貴公司按面值向華潤置地發行12,999股股份。緊隨是次配發後，貴公司由華潤置地全資擁有。

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018年		2019年		2020年	2020年
	千美元	人民幣千元	千美元	人民幣千元	千美元	人民幣千元	千美元	人民幣千元
法定股本.....	50	338	50	338	50	338	50	338
已發行股本.....	13	88	13	88	13	88	13	88

除上述者及重組(詳見本文件)外，貴公司自註冊成立日期起並無經營任何業務。

25. 儲備

貴集團於有關期間及截至2019年6月30日止六個月的儲備金額及其變動呈列於歷史財務資料第I-8至I-9頁的合併權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指貴集團現時旗下各附屬公司的總繳足股本與貴集團就共同控制下業務合併支付的代價之間的差額。

(b) 法定盈餘儲備

按照《中華人民共和國公司法》及集團公司各自的組織章程細則，在中國註冊的各公司

附錄一

會計師報告

須將按照中國公認會計原則釐定的除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入該儲備必須於向股東分派股息前作出。

法定盈餘儲備不可分派(清盤時除外)，在遵守中國相關法規所載若干限制的前提下，可用於抵銷累計虧損或資本化為繳足資本。

26. 合併現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

	其他應付款項	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	192,453	8,329
融資現金流量變動	(3,755)	(3,806)
利息開支	1,974	26,444
其他非現金變動	382,782	1,268,045
於2017年12月31日	<u>573,454</u>	<u>1,299,012</u>
於2018年1月1日	573,454	1,299,012
融資現金流量變動	(69,861)	(79,865)
利息開支	5,057	63,206
其他非現金變動	70,720	6,516
於2018年12月31日	<u>579,370</u>	<u>1,288,869</u>
於2019年1月1日	579,370	1,288,869
融資現金流量變動	181,807	(83,305)
利息開支	656	63,585
其他非現金變動	—	35,406
於2019年12月31日	<u>761,833</u>	<u>1,304,555</u>
於2020年1月1日	761,833	1,304,555
融資現金流量變動	33,574	(44,615)
利息開支	1,354	32,073
其他非現金變動	285,048	18,038
於2020年6月30日	<u>1,081,809</u>	<u>1,310,051</u>
於2019年1月1日	579,370	1,288,869
融資現金流量變動	235,014	(41,028)
利息開支	656	31,627
其他非現金變動	—	30,727
於2019年6月30日(未經審計)	<u>815,040</u>	<u>1,310,195</u>

附錄一

會計師報告

(b) 租賃現金流出總額

列入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
經營活動內.....	6,342	16,587	44,672	14,015	12,683
融資活動內.....	3,806	79,865	83,305	41,028	44,615
	<u>10,148</u>	<u>96,452</u>	<u>127,977</u>	<u>55,043</u>	<u>57,298</u>

(c) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，貴集團有關樓宇租賃安排的使用權資產及租賃負債非現金增加分別為人民幣1,268,045,000元、人民幣6,516,000元、人民幣35,406,000元、人民幣30,727,000元及人民幣18,038,000元。

27. 承擔

貴集團已訂約但未於合併財務報表中作出撥備的重大承擔如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	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	17,940	21,917
	<u>138,077</u>	<u>17,747</u>	<u>24,054</u>	<u>17,940</u>	<u>21,917</u>

28. 關連方交易及結餘

(1) 關連方的名稱及關係

最終控股公司為中國華潤有限公司，直接控股公司為華潤置地有限公司。

附錄一

會計師報告

(2) 與關連方的交易

除歷史財務資料中其他地方詳述的交易外，貴集團於有關期間及截至2019年6月30日止六個月已與關連方進行以下交易：

a)

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
住宅物業管理及增值服務					
物業管理服務					
— 最終控股公司及其附屬公司 (「華潤集團」)與聯營公司 (不包括華潤置地集團)	13,715	14,655	25,389	6,040	17,390
— 直接控股公司及其附屬公司 (「華潤置地集團」)、 合營企業及聯營公司	152,912	217,146	280,194	103,947	84,108
	<u>166,627</u>	<u>231,801</u>	<u>305,583</u>	<u>109,987</u>	<u>101,498</u>
給非業主的增值服務					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業 (不包括華潤置地集團)	4,334	13,480	14,862	6,752	5,722
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業	302,919	407,480	471,558	194,656	217,974
	<u>307,253</u>	<u>420,960</u>	<u>486,420</u>	<u>201,408</u>	<u>223,696</u>
給業主的增值服務					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業 (不包括華潤置地集團)	276	9	311	—	38
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業	26,971	10,502	25,481	8,805	4,307
	<u>27,247</u>	<u>10,511</u>	<u>25,792</u>	<u>8,805</u>	<u>4,345</u>
零售物業的物業管理及運營服務					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業 (不包括華潤置地集團)	7,237	21,415	34,819	7,918	15,327
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業	373,468	543,442	687,910	319,766	620,835
	<u>380,705</u>	<u>564,857</u>	<u>722,729</u>	<u>327,684</u>	<u>636,162</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元
辦公物業的物業管理服務					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業(不包括華潤置地集團)...	2,318	48,148	128,154	59,585	66,436
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業.....	90,652	149,204	226,427	115,199	99,009
	<u>92,970</u>	<u>197,352</u>	<u>354,581</u>	<u>174,784</u>	<u>165,445</u>
購買貨品及服務					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業(不包括華潤置地集團)...	13,376	29,951	85,704	28,606	40,364
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業.....	243,904	208,665	270,798	70,647	146,706
	<u>257,280</u>	<u>238,616</u>	<u>356,502</u>	<u>99,253</u>	<u>187,070</u>
利息開支					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業(不包括華潤置地集團)...	294	3,820	540	540	1,354
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業.....	1,680	1,237	116	116	—
	<u>1,974</u>	<u>5,057</u>	<u>656</u>	<u>656</u>	<u>1,354</u>
利息收入					
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業.....	1,879	2,227	705	705	—
墊款予華潤置地投資有限公司 (附註(i)).....	<u>111,093</u>	<u>181,060</u>	<u>1,062,435</u>	<u>763,108</u>	<u>165,928</u>
墊款予關連方(附註(ii))					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業(不包括華潤置地集團)...	37,814	404,832	602,434	286,548	1,372,049
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業.....	71,269	61,784	98,058	28,297	47,433
	<u>109,083</u>	<u>466,616</u>	<u>700,492</u>	<u>314,845</u>	<u>1,419,482</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元
關連方還款(附註(ii))					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業(不包括華潤置地集團)...	29,650	18,447	639,197	635,149	1,009,359
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業.....	70,037	65,436	90,199	32,632	635,757
	<u>99,687</u>	<u>83,883</u>	<u>729,396</u>	<u>667,781</u>	<u>1,645,116</u>
關連方墊款(附註(iii))					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業(不包括華潤置地集團)...	204,891	461,312	502,088	414,010	1,338,346
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業.....	32,119	111,468	59,845	23,388	123,346
	<u>237,010</u>	<u>572,780</u>	<u>561,933</u>	<u>437,398</u>	<u>1,461,692</u>
向關連方還款(附註(iii))					
— 華潤集團及其聯營公司與 合營企業(不包括華潤置地集團)...	81,891	90,186	307,987	148,680	1,018,073
— 華潤置地集團及其聯營公司與 合營企業.....	117,834	409,240	63,089	44,656	271,348
	<u>199,725</u>	<u>499,426</u>	<u>371,076</u>	<u>193,336</u>	<u>1,289,421</u>

附註：

- (i) 於華潤置地投資有限公司(華潤置地的集團內部現金池實體)的存款乃無擔保、免息及須於要求時償還。自2017年1月1日至2019年1月31日，存款按年利率0.35%計息。自2019年2月1日至2020年6月30日，存款不計息。
- (ii) 向關連方貸款乃無擔保及須於要求時償還。自2017年1月1日至2019年1月31日，向關連方貸款按年利率1.61%至3.05%計息。自2019年2月1日至2020年6月30日，向關連方貸款不計息。
- (iii) 自關連方貸款乃無擔保及須於一年內或要求時償還。自2017年1月1日至2019年1月31日，自關連方貸款按年利率2.80%至3.5%計息。自2019年2月1日至2019年12月31日，自關連方貸款不計息。自2020年1月1日至2020年6月30日，自關連方貸款按年利率3.48%計息。

附錄一

會計師報告

- b) 於珠海華潤銀行股份有限公司（「華潤銀行」，為 貴集團的同系附屬公司）的存款於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日、2019年6月30日及2020年6月30日，現金及銀行結餘分別包括 貴集團存放於華潤銀行的存款人民幣12,567,000元、人民幣221,527,000元、人民幣411,463,000元、人民幣170,231,000元及人民幣332,908,000元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，該等存款產生的總利息收入分別為人民幣28,000元、人民幣150,000元、人民幣112,000元、人民幣107,000元及人民幣4,000元。
- c) 截至2020年6月30日止六個月，華潤置地提供辦公空間3,842平方米，供華潤萬象商業（深圳）有限公司免費使用。
- d) 截至2020年6月30日止六個月，關連方代為支付的華潤萬象商業（深圳）有限公司僱員工資為人民幣31,398,000元。
- e) 於截至2020年6月30日止六個月，華潤萬象商業（深圳）有限公司有權免費使用華潤置地的部分商標。
- f) 於有關期間及截至2019年6月30日止六個月， 貴集團有權免費使用華潤置地開發的部分軟件。

上述服務費及其他交易的價格乃按照訂約方共同商定的條款釐定。

上述關連方交易（不包括租賃負債增加）亦構成聯交所證券上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

(3) 與關連方的結餘

	截至12月31日止年度			截至 6月30日止 六個月
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關連方款項				
貿易應收款項				
— 華潤集團及其聯營公司與合營企業				
（不包括華潤置地集團）.....	106	4,466	18,976	23,223
— 華潤置地集團及其聯營公司與合營企業....	143,875	281,953	412,627	718,258
	<u>143,981</u>	<u>286,419</u>	<u>431,603</u>	<u>741,481</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至 6月30日止 六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項(附註(i))				
— 華潤集團及其聯營公司與合營企業 (不包括華潤置地集團)	21,496	66,051	13,151	7,812
— 華潤置地集團及其聯營公司與合營企業 (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
	<u>685,612</u>	<u>1,273,478</u>	<u>2,322,440</u>	<u>2,053,012</u>
預付款項				
— 華潤集團及其聯營公司與合營企業 (不包括華潤置地集團)	30	181	113	13
— 華潤置地集團及其聯營公司與合營企業....	48,312	—	37,080	93,669
	<u>48,342</u>	<u>181</u>	<u>37,193</u>	<u>93,682</u>
應收關連方款項總額	<u>877,935</u>	<u>1,560,078</u>	<u>2,791,236</u>	<u>2,888,175</u>
應付關連方款項				
貿易應付款項				
— 華潤集團及其聯營公司與合營企業 (不包括華潤置地集團)	3,603	8,219	4,352	6,491
— 華潤置地集團及其聯營公司與合營企業....	7,243	65,700	39,659	58,949
	<u>10,846</u>	<u>73,919</u>	<u>44,011</u>	<u>65,440</u>
其他應付款項(附註(ii))				
— 華潤集團及其聯營公司與合營企業 (不包括華潤置地集團)	127,388	135,629	272,077	189,533
— 華潤置地集團及其聯營公司與合營企業....	405,703	543,168	641,587	674,644
— 應付華潤置地集團的股息	277,518	232,831	232,831	538,250
	<u>810,609</u>	<u>911,628</u>	<u>1,146,495</u>	<u>1,402,427</u>
應付關連方款項總額	<u>821,455</u>	<u>985,547</u>	<u>1,190,506</u>	<u>1,467,867</u>
租賃負債				
— 華潤置地集團及其聯營公司與合營企業....	<u>1,779</u>	<u>694</u>	<u>25,213</u>	<u>37,317</u>

- (i) 應收直接控股公司控制的實體的其他應收款項為無抵押及預期於一年內結算。於2017年及2018年12月31日，除總金額人民幣482,421,861元及人民幣1,044,888,704元按

每年1.61%至3.05%的利率計息外，其餘款項為免息。於2019年2月1日至2020年6月30日，應收最終控股公司控制的實體的其他應收款項為免息。

- (ii) 應付最終控股公司控制的實體的其他應付款項為無抵押及須按要求或於一年內償還。於2017年及2018年12月31日，除總金額人民幣170,890,000元及人民幣175,649,000元按每年2.80%至3.50%的利率計息外，其餘款項為免息。於2019年2月1日至2019年12月31日，應付最終控股公司控制的實體的其他應付款項為免息。於2020年6月30日，除總金額人民幣74,681,000元按每年3.48%的利率計息外，餘下款項為免息。
- (iii) 應收關連方的貿易應收款項、向關連方的預付款項及應付關連方的貿易應付款項為貿易性質。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的其他應收款項分別人民幣484,133,000元、人民幣1,048,192,000元、人民幣2,081,032,000元及人民幣1,871,609,000元為非貿易性質，將於[編纂]前結算。應收關連方的其他應收款項餘額為貿易性質。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的其他應付款項分別人民幣571,358,000元、人民幣571,224,000元、人民幣752,821,000元及人民幣1,074,402,000元為非貿易性質，將於[編纂]前結算。應付關連方的其他應付款項餘額為貿易性質。

29. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產			
	於12月31日		於6月30日	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	190,965	422,846	588,961	1,238,171
列入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	761,045	1,401,629	2,463,180	2,202,680
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
	<u>1,828,788</u>	<u>3,145,725</u>	<u>4,381,898</u>	<u>4,410,535</u>

附錄一

會計師報告

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債			
	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	167,528	383,135	448,789	541,304
列入其他應付款項及應計費用的 金融負債.....	1,067,323	1,925,923	2,618,294	2,403,876
租賃負債.....	1,299,012	1,288,869	1,304,555	1,310,051
	<u>2,533,863</u>	<u>3,597,927</u>	<u>4,371,638</u>	<u>4,255,231</u>

30. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴集團財務部(由首席財務官領導)負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務經理分析金融工具價值變動，並釐定估值使用的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。

管理層評估認為，現金及現金等價物、列入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應收款項、貿易應付款項與列入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期時間較短。

租賃負債的公允價值乃使用條款、信貸風險及餘下到期時間類似的工具現時可獲得的利率貼現預期未來現金流量而計算。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，因貴集團有關計息銀行及其他借款的不履約風險導致的公允價值變動被評估為並不重大。

31. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括與貴集團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、貿易及其他應付款項。貴集團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。該等金融工具的主要目的是為貴集團的業務籌集資金。

貴集團金融工具引致的主要風險為信貸風險及流動資金風險。通常，貴集團於風險管理中採用保守策略。為將貴集團的該等風險降至最低，貴集團並無為對沖目的而使用衍生工具及其他工具。貴集團並無為交易目的持有或發行衍生金融工具。貴公司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

貴集團就其貿易應收款項及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制銀行存款面臨信貸風險。

貴集團預期並無與現金及現金等價物以及受限制銀行存款相關的重大信貸風險，因為彼等主要存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。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。

貴集團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。

貴集團僅與公認且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中根據按客戶／交易對手的分析進行管理。由於貴集團的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分散，因此貴集團內部的信貸集中風險並不重大。此外，貴集團持續監控應收款項結餘。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的最高風險及年／期末所處階段

下表列示於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日基於 貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要基於逾期資料，除非無需過多成本或努力即可獲得其他資料)以及年／期末所處階段分類。所呈列的金額為金融資產的賬面總值。

於2017年12月31日	12個月預期 信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡易法	
	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
貿易應收款項*.....	—	—	—	190,965	190,965
列入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	761,045	—	—	—	761,045
受限制銀行存款					
— 尚未逾期	5,316	—	—	—	5,316
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	871,462	—	—	—	871,462
	<u>1,637,823</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>190,965</u>	<u>1,828,788</u>
於2018年12月31日	12個月預期 信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡易法	
	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
貿易應收款項*.....	—	—	—	422,846	422,846
列入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	1,401,629	—	—	—	1,401,629
受限制銀行存款					
— 尚未逾期	184,863	—	—	—	184,863
已抵押存款					
— 尚未逾期	150	—	—	—	150
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	1,136,237	—	—	—	1,136,237
	<u>2,722,879</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>422,846</u>	<u>3,145,725</u>

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日	12個月預期	整個存續期預期信貸虧損				總計
	信貸虧損					
	第1階段	第2階段	第3階段	簡易法	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*.....	—	—	—	588,961	588,961	588,961
列入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產						
— 正常**	2,463,180	—	—	—	2,463,180	2,463,180
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	723,968	—	—	—	723,968	723,968
已抵押存款						
— 尚未逾期	300	—	—	—	300	300
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	605,489	—	—	—	605,489	605,489
	<u>3,792,937</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>588,961</u>	<u>4,381,898</u>	<u>4,381,898</u>

於2020年6月30日	12個月預期	整個存續期預期信貸虧損				總計
	信貸虧損					
	第1階段	第2階段	第3階段	簡易法	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*.....	—	—	—	1,238,171	1,238,171	1,238,171
列入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產						
— 正常**	2,202,680	—	—	—	2,202,680	2,202,680
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	602,988	—	—	—	602,988	602,988
已抵押存款						
— 尚未逾期	304	—	—	—	304	304
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	366,392	—	—	—	366,392	366,392
	<u>3,172,364</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,238,171</u>	<u>4,410,535</u>	<u>4,410,535</u>

* 就 貴集團應用簡易法進行減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料披露於歷史財務資料附註18。

** 列入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素在並無逾期且並無資料顯示有關金融資產的信貸風險自初始確認起已大幅增加時被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

附錄一

會計師報告

流動資金風險

貴集團內各經營實體負責自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求；惟如借款超出預定授權金額，則須獲得管理層及董事批准後，方可進行。

貴集團的政策是定期監察流動資金需要及其是否已遵守借貸契諾的規定，確保其維持充裕的現金儲備及從主要金融機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表列示於各有關期間末 貴集團非衍生金融負債的餘下合約到期時間，基於合約未貼現現金流量(包括使用合約利率或(如為浮動利率)基於報告期末的現行利率計算的利息付款)及 貴集團可能被要求支付的最早日期。

	1年內或 按要求	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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>
	1年內或 按要求	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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>

附錄一

會計師報告

	1年內或 按要求	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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>

	1年內或 按要求	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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>

資本管理

貴集團管理其資本，以確保 貴集團內實體有能力進行持續經營，並透過優化債務與權益平衡為股東帶來最大回報。

貴公司董事持續檢討負債與資產比率(為總資產除以總負債)，計及資本成本及與各類資本相關的風險。 貴集團將透過籌集新債務及贖回現有債務而平衡整體資本架構，並管理負債與資產比率。 貴集團的整體策略於有關期間維持不變。

於各有關期間末的負債與資產比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產.....	<u>3,880,789</u>	<u>5,741,614</u>	<u>7,101,278</u>	<u>7,255,063</u>
總負債.....	<u>3,566,331</u>	<u>5,074,958</u>	<u>6,069,694</u>	<u>6,319,680</u>
負債與資產比率.....	<u>92%</u>	<u>88%</u>	<u>85%</u>	<u>87%</u>

附錄一

會計師報告

32. 貴公司財務狀況表附註

(i) 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本化[編纂]	—	—	—	3,121
應收附屬公司款項	95	68,247	144,855	144,855
應收附屬公司股息	—	—	—	445,795
	<u>95</u>	<u>68,247</u>	<u>144,855</u>	<u>593,771</u>

上述應收款項無抵押、不計息及須於要求時償還。

(ii) 其他應付款項及應計費用

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計[編纂]	—	—	—	7,076
應付華潤置地款項	124	68,276	144,884	150,785
應付華潤置地股息	—	—	—	434,766
	<u>124</u>	<u>68,276</u>	<u>144,884</u>	<u>592,627</u>

其他應付款項及應計費用無抵押、不計息及須於要求時償還。

33. 報告期後事項

- (a) 2020年初爆發一種由新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病，並繼續在中國及全球蔓延。據 貴集團所知，鑑於 貴集團業務經營的性質， 貴集團因COVID-19爆發而被迫暫停經營或終止向客戶提供物業管理服務並降低物業管理費的風險很小。 貴集團將密切關注COVID-19爆發的進展，進一步評估其影響，並採取相關措施。
- (b) 2020年10月， 貴公司與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司簽訂貸款協議，分別按12個月香港銀行同業拆息加年利率1.50%及12個月香港銀行同業拆息加年利率1.65%計息向其貸款400,000,000港元及620,000,000港元。該等貸款無擔保及須於一年內償還。

34. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日後任何期間編製經審計財務報表。