



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1209

全球發售

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

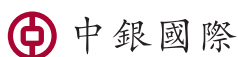


(按英文字母排序)

其他聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



其他聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



(按英文字母排序)

重要提示

倘閣下對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	550,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	27,500,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	522,500,000股股份(包括優先發售的55,000,000股預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股股份22.30港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費(須於申請時繳足，多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份0.00001美元
股份代號	:	1209

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



(按英文字母排序)

其他聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



其他聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



(按英文字母排序)

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所列文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價由聯席全球協調人(代表香港承銷商)與我們於定價日協定。預期定價日為2020年12月1日(星期二)(香港時間)或前後，惟無論如何不遲於2020年12月6日(星期日)(香港時間)。發售價將不超過22.30港元，且目前預期不低於每股發售股份18.60港元。倘聯席全球協調人(代表香港承銷商)與我們因任何理由截至2020年12月6日(星期日)(香港時間)仍未協定發售價，全球發售將不會進行並告失效。

聯席全球協調人(代表香港承銷商)在認為合適的情況下可在取得我們同意後，於截止遞交香港公開發售申請當日上午前隨時將香港發售股份數目及/或指示發售價範圍下調至低於本招股章程所述者(即18.60港元至22.30港元)。在此情況下，調低香港發售股份數目及/或指示發售價範圍的公告，將於作出調低決定後，盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登。該等公告亦將在本公司網站www.crmixclifestyle.com.cn及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。詳情載於本招股章程「全球發售的安排」及「如何申請香港發售股份及預留股份」。

有意投資者作出投資決定前，應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」所載風險因素。倘於上市日期上午八時正前發生若干事項，聯席全球協調人(代表香港承銷商)可終止香港承銷商根據香港承銷協議的責任。詳情請參閱「承銷—承銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」。

發售股份並無且不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且僅可(a)根據美國證券法第144A條，或在豁免根據美國證券法登記的情況下，或於毋須根據美國證券法登記的交易中，向「合資格機構買家」及(b)根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

2020年11月25日

預期時間表⁽¹⁾

向合資格華潤置地股東寄發 藍色 申請表格	2020年11月25日(星期三)或之前
香港公開發售及優先發售開始及 白色 及 黃色 申請表格可供索取	2020年11月25日(星期三) 上午9時正起
透過下列其中一種方式以(i) 網上白表 服務及(ii) 網上藍表 服務完成電子認購申請的截止時間 ⁽²⁾	2020年12月1日(星期二) 上午11時30分
(1) 第(i)及(ii)通過指定網站 www.hkeipo.hk	
(2) 第(i)通過 IPO App (可於App Store或Google Play搜尋「 IPO App 」下載)或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載	
開始辦理申請登記 ⁽³⁾	2020年12月1日(星期二) 上午11時45分起
(a)遞交 白色 、 黃色 及 藍色 申請表格；(b)透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成 網上白表 申請及 網上藍表 申請付款；及(c)向香港結算發出 電子認購指示 的截止時間	2020年12月1日(星期二) 中午12時正
截止辦理申請登記 ⁽³⁾	2020年12月1日(星期二)中午12時正
預期定價日 ⁽⁴⁾	2020年12月1日(星期二)
(1) 有關發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平及香港公開發售及優先發售的香港發售股份和預留股份分配基準的公佈 .	2020年12月8日(星期二)或之前
(2) 透過「如何申請香港發售股份及預留股份—E.公佈結果」一節所載多種途徑公佈香港公開發售及優先發售的分配結果	2020年12月8日(星期二)起

預期時間表⁽¹⁾

(3) 在本公司網站 www.crmixclifestyle.com.cn 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 分別登載載有上文第(1)及(2)項的公佈	2020年12月8日(星期二)起
於 www.tricor.com.hk/ipo/result (或 www.hkeipo.hk/IPOResult)或IPO App的 「分配結果」以「按身份證號碼搜索」功能查閱 香港公開發售及優先發售的分配結果	2020年12月8日(星期二)起
寄發股票及電子自動退款指示／退款支票 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2020年12月8日(星期二)或之前
預期股份開始在香港聯交所買賣.....	2020年12月9日(星期三)

(1) 所有日期及時間均指香港日期及時間。

- 閣下不得於截止遞交申請日期上午11時30分後透過指定網站www.hkeipo.hk或IPO App使用網上白表服務或網上藍表服務遞交申請。倘閣下已於上午11時30分之前遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則可於截止遞交申請日期中午12時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續辦理申請程序(完成支付申請款項)。
- 倘於2020年12月1日(星期二)上午9時正至中午12時正期間的任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或出現極端情況，則不會在當日開始及截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。
- 定價日預期將為2020年12月1日(星期二)或前後，惟無論如何不會遲於2020年12月6日(星期日)。倘聯席全球協調人(本身及代表承銷商)與我們因任何理由截至2020年12月6日(星期日)仍未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- 股票將於上市日期(預期為2020年12月9日(星期三))上午8時正方會生效，前提是全球發售已於當日或之前於所有方面成為無條件。按公開分配詳情或於領取股票前或於股票生效前買賣股份的投資者，須自行承擔全部風險。
- 對於全部或部分未獲接納申請及獲接納申請(倘發售價低於申請時應付價格)，本公司將發出電子自動退款指示／退款支票。

有關全球發售的安排(包括其條件)詳情以及香港發售股份及預留股份的申請程序，請分別參閱本招股章程「全球發售的安排」及「如何申請香港發售股份及預留股份」兩節。

倘全球發售並無成為無條件或根據其條款終止，則全球發售將不會進行。在此情況下，本公司隨後將盡快作出公佈。

預期時間表⁽¹⁾

藍色申請表格已寄發予所有合資格華潤置地股東。此外，合資格華潤置地股東將收取本招股章程。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代理人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能違反任何有關司法管轄區的證券法例。尤其是，除本招股章程中指定的合資格華潤置地股東外，本招股章程不得連同**藍色**申請表格或單獨於任何指定地區派發、轉發或呈交。

目 錄

我們僅就香港公開發售及優先發售刊發本招股章程，本招股章程並不屬於出售或招攬認購或購買除香港發售股份及預留股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不屬於在任何其他司法管轄區或任何其他情況下作出的出售或招攬認購或購買任何證券的要約。我們概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程，向合資格華潤置地股東所作優先發售除外。在其他司法管轄區派發本招股章程和發售及出售發售股份須受限制，除非已根據該等司法管轄區的適用證券法向相關證券監管部門登記或獲其授權准許或獲得豁免，否則不得進行有關活動。

閣下應僅根據本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載資料不符的資料。閣下不得將任何並非載於本招股章程的資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或彼等的代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。我們網站www.crmixclifestyle.com.cn所載資料並不屬於本招股章程的一部分。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	24
技術性詞匯.....	37
前瞻性陳述.....	40
風險因素.....	42
豁免嚴格遵守上市規則.....	73
有關本招股章程及全球發售的資料.....	78
董事及參與全球發售的各方.....	82
公司資料.....	87
行業概覽.....	89

目 錄

	<u>頁次</u>
監管概要.....	108
歷史、重組及企業架構.....	125
業務.....	134
關連交易.....	218
董事及高級管理人員.....	243
與控股股東的關係.....	256
主要股東.....	277
股本.....	278
基石投資者.....	281
財務資料.....	290
未來計劃及所得款項用途.....	361
承銷.....	365
全球發售的安排.....	376
如何申請香港發售股份及預留股份.....	393
附錄一—會計師報告.....	I-1
附錄二—未經審計備考財務資料.....	II-1
附錄三—物業估值報告.....	III-1
附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	IV-1
附錄五—法定及一般資料.....	V-1
附錄六—送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於其為概要，故並不包括閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定投資發售股份前，應閱讀整份招股章程。

任何投資均存在風險。投資發售股份的部分風險載列於本招股章程「風險因素」。閣下在決定投資發售股份前，應仔細閱讀該節。

概覽

關於我們

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

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

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

- 「**全業態**」：我們為住宅物業、購物中心及寫字樓以及公共設施等多種物業提供服務。
- 「**全客戶**」：我們秉承「全客戶」的方針，我們將在我們所管理的物業內生活、消費及工作的所有用戶及業主均視為客戶。
- 「**全產品與全服務**」：我們的業務已由傳統的物業管理服務延伸至提供全面的解決方案，以滿足客戶需求。

概 要

- 「一體化的生態體系」：我們已打造一體化的生態體系，為在管物業及其用戶提供全面的服務。在管物業是我們生態體系的基礎。我們旨在通過整合生態體系內空間、業務及人群創造更大價值。
- **我們是華潤集團及華潤置地的主要貢獻者之一**：華潤集團是一家重要的大型國有企業集團，覆蓋五個主要業務領域：大消費、大健康、城市建設與運營、能源服務以及科技及金融。華潤置地是華潤集團的戰略業務單位，為城市綜合投資開發運營商。我們受益於華潤集團及華潤置地強大的協同效應，並與其有著共同的願景。

我們的價值理念

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

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

業主：我們所管理物業的業主可受益於我們高效的管理服務及優質的維護服務，並於長期享受穩定的資產升值與資產回報水準的提升。

我們的服務

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

住宅物業管理服務

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

- 物業管理服務：包括為(i)物業開發商在交付物業前及(ii)已售及已交付物業的業主、業主委員會或住戶提供的秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等服務；
- 針對物業開發商的增值服務：包括顧問、前期籌備及交付前營銷配合服務；及

概 要

- 社區增值服務：包括社區生活服務、二手房銷售、新單位銷售及房屋租賃的經紀服務以及停車位與其他物業的資產營運及投資服務。

商業運營及物業管理服務

我們管理的商業物業包括購物中心以及寫字樓物業。

購物中心方面，我們提供：

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

過往，我們的商業運營服務是華潤置地綜合商業物業開發及投資業務的一部分，以集團內跨部門服務的形式為購物中心提供商業運營服務，不另行收取費用。從2020年1月起，我們逐步將商業運營服務作為一個獨立的創收業務分部，開始確認該項業務收入。於2020年上半年，我們提供商業運營服務的購物中心絕大部分由華潤集團及華潤置地擁有或開發。我們與業主訂立的商業運營服務合同主要條款主要包括服務範圍、期限（一般為三年）、服務費、業主的權利及責任以及解決爭議機制。詳情請參閱「業務 — 服務合同 — 商業運營及物業管理服務合同 — 購物中心商業運營服務合同 — 運營管理服務合同的主要條款」及「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的商業運營服務作為獨立業務的經營期相對較短，難以衡量前景或預測日後的業績」。

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

我們的優勢

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

- 中國領先的物業管理及商業運營服務供應商與生活服務平台；

概 要

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

發展戰略

我們制定了以下策略實現我們的目標：

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

客戶及供應商

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

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

風險因素

我們的業務及全球發售涉及本招股章程「風險因素」所載若干風險。閣下在決定投資發售股份前，應仔細閱讀該節全文。我們面臨的部分主要風險包括：

- 我們業務的成功取決於整體經濟及市況。
- 我們的商業運營服務作為獨立業務的經營期相對較短，難以衡量前景或預測日後的業績。
- 未能維持增長及盈利能力可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。
- 我們未必可按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同。
- 我們維持或提升現有盈利水平的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本。
- 我們大量服務合同終止或不續期或會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。
- 我們營業記錄期間的大部分收入來自為華潤集團及華潤置地所開發和／或擁有的物業提供服務。

我們的控股股東

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

緊隨全球發售完成後，華潤置地將擁有本公司股本約75.0% (假設並無行使超額配股權) 或本公司股本約72.3% (假設悉數行使超額配股權)。華潤置地及華潤(集團)於上市後仍是我們的控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

建議分拆上市及優先發售

華潤置地董事會認為，建議分拆上市符合華潤置地及其股東的整體利益，理由是建議分拆上市將(其中包括)：(i)給予華潤置地及其股東機會，透過一個獨立業務平台，實現於本集團投資的價值，(ii)為華潤置地及本集團設定更明確的業務重點，(iii)明確分離華潤置地及本集團的營運及管理，及(iv)令我們管理層的責任及職責更直接吻合我們的營運及財務業

概 要

績，亦可令我們的高級管理層與股東及投資者直接溝通。有關詳情，請參閱「歷史、重組及企業架構 — 建議分拆上市的原因」。

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

為令華潤置地股東可優先(僅在分配方面)參與全球發售，待香港聯交所批准股份於香港聯交所主板上市及買賣且該批准未被撤回且全球發售成為無條件後，合資格華潤置地股東獲邀申請優先發售中合共55,000,000股預留股份(分別佔根據國際發售及全球發售初步可供認購的發售股份(假設超額配股權未獲行使)約10.5%及10.0%)，作為保證配額。詳情請參閱「全球發售的安排 — 優先發售」。

歷史財務資料概要

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

合併損益表概要

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

概 要

- (1) 所呈列的中期經營業績未必是全年或任何未來中期的經營業績的指標。
- (2) 對於部分優質的獨立第三方開發商開發或持有的購物中心，我們根據商業分租服務從業主承租物業，以分租人身份分租予租戶。截至2020年6月30日，我們有兩個購物中心分租項目，即瀘州萬象匯（一期）及深圳布吉萬象匯。由於香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號的處理方式不同，深圳布吉萬象匯於我們的合併財務狀況表中確認為投資物業，而瀘州萬象匯（一期）未被確認為投資物業。請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干組成部分說明—投資物業」。根據香港財務報告準則第16號，投資物業深圳布吉萬象匯的公允價值於合併財務狀況表按使用權資產公允價值確認。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損，於其產生年度或期間列入損益表。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註16。
- (3) 2019年的年內溢利較2018年下降主要是由於我們於2018年確認的深圳布吉萬象匯公允價值變動收益高於2019年，該物業裝修完成後於2018年4月開業。

營業紀錄期間，我們的收入快速增長，與我們在管建築面積增長趨勢一致。與此同時，2017年、2018年、2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣407.3百萬元、人民幣665.4百萬元、人民幣942.3百萬元、人民幣474.7百萬元及人民幣755.3百萬元。毛利的增長主要是由於業務規模擴大加上成本控制能力提升。尤其2020年上半年我們的收入及毛利增長，主要是由於(i)為購物中心提供商業運營服務自2020年1月起開始商業化，並自該項服務確認額外收入；及(ii)我們所管理的寫字樓規模加大使我們來自商業運營及物業管理服務的收入及溢利增加。同期，我們的毛利率分別為13.0%、15.0%、16.1%、18.0%及24.1%。毛利率上升主要是由於商業運營及物業管理服務分部貢獻的收入增加，而該分部的毛利率高於住宅物業管理服務分部。

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。

概 要

合併財務狀況表概要

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

(1) 我們的權益總額由2019年12月31日的人民幣1,031.6百萬元減至2020年6月30日的人民幣935.4百萬元，主要是由於我們宣派了股息，惟部分被截至2020年6月30日止六個月的溢利所抵銷。

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日錄得流動負債淨額，是由於營業紀錄期間各期間我們的流動負債總額總體增長超過流動資產總值的增長。營業紀錄期間流動負債總額增加主要是由於(i)有關重組的應付關聯方的一次性其他應付款項及應計費用持續增加，例如應付股息及應付關聯方貸款及利息，已於最後實際可行日期前結清；(ii)應付第三方的其他應付款項及應計費用持續增加，乃主要關於我們交付的購物中心和寫字樓項目數量增加導致應付裝修服務供應商的按金及保證金付款，以及應付若干國企改革項目維修金；及(iii)合同負債增加(尤其是2018年)，主要是由於我們激勵客戶提前繳費的舉措。同時，流動資產總值增加主要是由於(i)貿易應收款項增加，反映了我們的業務增長；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項大幅增加，是由於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)。我們已停止參與上述與華潤置地的現金池安排，而現金存款已於2020年10月悉數歸還。

我們的流動負債淨額由2020年6月30日的人民幣96.3百萬元大幅增至2020年9月30日的人民幣593.4百萬元，是由於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，該轉讓已於2020年6月30日後完成。見「歷史、重組及企業架構 — 重組」。我們已於最後實際可行日期前使用現金(人民幣22.0百萬元)及短期貸款(人民幣522.8百萬元)結清該等應付款項。我們預期通過(i)隨着我們持續提升盈利能力而自業務經營產生的資金，(ii)減少應付關聯方的其他應付款項，以及(iii)全球發售的募集資金淨額，減少流動負債淨額。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們於營業紀錄期間錄得流動負債淨額並於截至2020年6月30日止六個月從經營活動錄得負現金流量淨額，我們可能因此面臨流動性風險」及「財務資料 — 流動負債淨額」。

概 要

節選合併現金流量表

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

截至2020年6月30日止六個月，我們錄得經營現金流出淨額，主要由於(i)開始商業化的商業運營服務使貿易應收款項增加，(ii)於一年中上半年的物業管理費收繳率與全年相比較低，及(iii)應付薪金款項及代供應商收取款項使其他應付款項及應計費用減少。全球發售後，我們擬以業務經營所得現金連同全球發售所得款項淨額撥付日後資金需求。日後我們打算通過增強及時(尤其是一年中上半年)收取貿易應收款項的能力改善經營現金流出淨額狀況，並以(其中包括)(i)隨著我們不斷擴展業務規模、加強營運效率及提升盈利能力而自業務經營產生的資金；及(ii)減少應付關聯方的其他應付款項等方式確保我們的營運資金充足。

收入明細

下表載列於所示期間按物業開發商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		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)							
按住宅物業管理服務								
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	2,010,468	64.2	2,490,706	56.2	2,986,755	51.0	1,453,397	46.3
— 獨立第三方開發商.....	90,900	2.9	272,655	6.2	484,813	8.2	227,397	7.3
小計.....	2,101,368	67.1	2,763,361	62.4	3,471,568	59.2	1,680,794	53.6
按商業運營及物業管理服務								
— 華潤集團及華潤置地 ⁽¹⁾	968,128	31.0	1,446,479	32.7	2,074,603	35.3	1,317,556	42.0
— 獨立第三方開發商.....	59,929	1.9	221,887	4.9	321,932	5.5	135,650	4.4
小計.....	1,028,057	32.9	1,668,366	37.6	2,396,535	40.8	1,453,206	46.4
總計.....	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	3,134,000	100.0

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

概 要

下表載列於所示期間按業務線及物業開發商類型劃分的總收入明細：

	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	%	金額	%
(人民幣千元，百分比除外)												
住宅物業管理服務												
住宅及其他非商業物業												
物業管理服務	1,643,644	52.5	2,105,952	47.5	2,667,177	45.5	1,195,175	45.3	1,317,109	42.0		
— 華潤集團及華潤置地.....	1,564,427	50.0	1,889,259	42.6	2,250,785	38.4	1,023,234	38.7	1,121,981	35.8		
— 獨立第三方開發商.....	79,217	2.5	216,693	4.9	416,392	7.1	171,941	6.6	195,128	6.2		
針對物業開發商的增值服務	310,231	9.9	438,711	9.9	507,234	8.6	214,203	8.1	237,205	7.6		
— 華潤集團及華潤置地.....	307,253	9.8	420,960	9.5	486,420	8.3	201,408	7.6	223,696	7.1		
— 獨立第三方開發商.....	2,978	0.1	17,751	0.4	20,814	0.3	12,795	0.5	13,509	0.5		
社區增值服務	147,493	4.7	218,698	5.0	297,157	5.1	129,114	4.9	126,480	4.0		
— 華潤集團及華潤置地.....	138,788	4.4	180,487	4.1	249,550	4.3	105,509	4.0	107,720	3.4		
— 獨立第三方開發商.....	8,705	0.3	38,211	0.9	47,607	0.8	23,605	0.9	18,760	0.6		
小計	2,101,368	67.1	2,763,361	62.4	3,471,568	59.2	1,538,492	58.3	1,680,794	53.6		
商業運營及物業管理服務												
(a) 購物中心												
商業運營服務	—	—	—	—	—	—	—	—	290,449	9.3		
— 華潤集團及華潤置地.....	—	—	—	—	—	—	—	—	288,090	9.2		
— 獨立第三方開發商.....	—	—	—	—	—	—	—	—	2,359	0.1		
物業管理及其他服務	658,795	21.1	933,300	21.1	1,256,535	21.4	568,562	21.5	593,879	18.9		
— 華潤集團及華潤置地.....	658,795	21.1	933,300	21.1	1,256,535	21.4	568,562	21.5	593,879	18.9		
— 獨立第三方開發商.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
商業分租服務	58,536	1.8	209,852	4.7	301,772	5.2	145,312	5.5	120,691	3.9		
— 華潤集團及華潤置地.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
— 獨立第三方開發商.....	58,536	1.8	209,852	4.7	301,772	5.2	145,312	5.5	120,691	3.9		
(b) 寫字樓												
物業管理及其他服務	310,726	10.0	525,214	11.8	838,228	14.2	388,241	14.7	448,187	14.3		
— 華潤集團及華潤置地.....	309,333	9.9	513,179	11.6	818,068	13.9	377,625	14.3	435,587	13.9		
— 獨立第三方開發商.....	1,393	0.1	12,035	0.2	20,160	0.3	10,616	0.4	12,600	0.4		
小計	1,028,057	32.9	1,668,366	37.6	2,396,535	40.8	1,102,115	41.7	1,453,206	46.4		
總計	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	2,640,607	100.0	3,134,000	100.0		

概 要

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	501,127	16.0	663,272	15.0	817,795	13.9	320,200	12.1	329,539	10.5
— 獨立第三方	1,600,241	51.1	2,100,089	47.4	2,653,773	45.3	1,218,292	46.2	1,351,255	43.1
商業運營及物業管理服務	1,028,057	32.9	1,668,366	37.6	2,396,535	40.8	1,102,115	41.7	1,453,206	46.4
— 華潤集團及華潤置地	473,675	15.2	762,209	17.2	1,077,310	18.4	502,468	19.0	801,607	25.5
— 獨立第三方	554,382	17.7	906,157	20.4	1,319,225	22.4	599,647	22.7	651,599	20.9
總計	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	2,640,607	100.0	3,134,000	100.0

下表列出所示期間按物業類型及業務線劃分的總收入明細：

	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)									
住宅及其他非商業物業										
物業管理服務	1,643,644	52.5	2,105,952	47.5	2,667,177	45.5	1,195,175	45.3	1,317,109	42.0
針對物業開發商的增值服務	310,231	9.9	438,711	9.9	507,234	8.6	214,203	8.1	237,205	7.6
社區增值服務	147,493	4.7	218,698	5.0	297,157	5.1	129,114	4.9	126,480	4.0
小計	2,101,368	67.1	2,763,361	62.4	3,471,568	59.2	1,538,492	58.3	1,680,794	53.6
購物中心										
物業管理及其他服務	658,795	21.1	933,300	21.1	1,256,535	21.4	568,562	21.5	593,879	18.9
商業運營服務	—	—	—	—	—	—	—	—	290,449	9.3
商業分租服務	58,536	1.8	209,852	4.7	301,772	5.2	145,312	5.5	120,691	3.9
小計	717,331	22.9	1,143,152	25.8	1,558,307	26.6	713,874	27.0	1,005,019	32.1
寫字樓										
物業管理及其他服務	310,726	10.0	525,214	11.8	838,228	14.2	388,241	14.7	448,187	14.3
小計	310,726	10.0	525,214	11.8	838,228	14.2	388,241	14.7	448,187	14.3
總計	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	2,640,607	100.0	3,134,000	100.0

概 要

毛利及毛利率

住宅及其他非商業物業

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

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

華潤集團及華潤置地

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

獨立第三方開發商 — 住宅項目

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

獨立第三方開發商 — 國企改革項目

為響應中國要求國企將其僱員住宅物業的供水、供電及供暖管理以及其他物業管理服務從其本身業務剝離的政策，我們自若干國有企業接管若干住宅物業及其他聯屬物業，以

概 要

提供物業管理及其他服務，同時自相關國有企業收取部分補助。詳情請參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 物業管理服務 — 擴大物業組合 — 國企改革項目」。下表載列所示期間我們所管理國企改革項目的財務業績：

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

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

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

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

2018年國企改革項目的負毛利率主要是與東風汽車集團有限公司轉讓的國企改革項目有關，該項目於2018年錄得虧損總額人民幣16.1百萬元。截至2020年6月30日止六個月的毛利率較2019年同期下降，主要是由於COVID-19疫情。我們提供物業管理服務的工廠大多位

概 要

於湖北省，並在COVID-19疫情期間關閉。我們決定豁免該等物業於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入。然而，在該等工廠關閉期間，我們仍因向該等工廠提供秩序維護等基本服務而產生勞工及其他相關成本。

購物中心

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

下表載列所示期間按我們向購物中心提供商業運營及物業管理服務子分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
商業運營服務.....	—	—	—	—	—	—	—	162,292	55.9%	
物業管理及其他服務.....	50,110	7.6%	99,809	10.7%	130,639	10.4%	85,506	15.0%	126,994	21.4%
商業分租服務.....	32,335	55.2%	139,849	66.6%	185,693	61.5%	95,594	65.8%	72,697	60.2%
總計.....	82,445	11.5%	239,658	21.0%	316,332	20.3%	181,100	25.4%	361,983	36.0%

寫字樓

下表載列所示期間按物業開發商類型劃分的寫字樓物業管理及其他服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
華潤集團及華潤置地.....	63,280	20.5%	108,216	21.1%	203,794	24.9%	107,889	28.6%	156,543	35.9%
獨立第三方開發商.....	135	9.7%	1,172	9.7%	1,981	9.8%	2,661	25.1%	1,567	12.4%
總計 ⁽¹⁾	63,415	20.4%	109,388	20.8%	205,775	24.5%	110,550	28.5%	158,110	35.3%

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

概 要

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

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

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

住宅物業

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

2018年，獨立第三方開發商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，且我們豁免該等物業於2020年3月及4月的管理費。

概 要

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，獨立第三方開發商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一個物業管理費費率較高的寫字樓項目終止。

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

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

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

概 要

非香港財務報告準則計量

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

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

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

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

我們使用的非香港財務報告準則計量年內或期內核心利潤經就以下各項作出調整，(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，我們認為於計算年內或期內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，尤其是評估及同期比較我們的經營及財務表現。

概 要

主要財務比率

下表載列所示日期或期間的主要財務比率：

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

(1) 其定義詳情請參閱「財務資料 — 主要財務比率」。

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

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

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

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

股息政策

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

概 要

心利潤35%的年度派息率。詳情請參閱「— 非香港財務報告準則計量」及「財務資料 — 非香港財務報告準則計量」。我們無法保證將於任何年度宣派或派付任何金額的股息。

所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們有關全球發售應付承銷佣金及其他估計發售開支及假設發售價為每股股份20.45港元（即指示發售價範圍18.60港元及22.30港元的中位數），我們估計將會從全球發售收取所得款項淨額約11,004.7百萬港元。我們擬將全球發售所得款項的下述金額用作下述用途：

- 所得款項淨額約60%或6,602.8百萬港元，用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購。我們相信戰略性投資和收購將使我們提供更加多樣化的服務，並擴大我們的地理分佈、市場份額以及物業組合，實現規模經濟效應；
- 所得款項淨額約15%或1,650.7百萬港元，用於提供增值服務和本行業上下游產業鏈的戰略性投資；
- 所得款項淨額約15%或1,650.7百萬港元，用於投資信息技術系統和智能化社區；及
- 所得款項淨額約10%或1,100.5百萬港元，用於營運資金及一般公司用途。

詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

概 要

近期發展

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

物業種類	服務	新項目	截至最後實際可行日期的訂約項目及建築面積
住宅及其他非商業物業.....	物業管理服務	48個項目，合同建築面積9.7百萬平方米(包括26個項目，合同建築面積4.7百萬平方米，由華潤集團及華潤置地開發)	835個項目，合同建築面積141.5百萬平方米
購物中心.....	商業運營服務	48個項目，合同建築面積4.5百萬平方米(包括44個項目，合同建築面積4.2百萬平方米，由華潤集團及華潤置地開發)	99個項目，合同建築面積10.1百萬平方米
	物業管理及其他服務	32個項目，合同建築面積2.6百萬平方米，均由華潤集團及華潤置地開發	63個項目，合同建築面積6.5百萬平方米
寫字樓.....	商業運營服務	29個項目，合同建築面積1.8百萬平方米(包括28個項目，合同建築面積1.7百萬平方米，由華潤集團及華潤置地開發)	29個項目，合同建築面積1.8百萬平方米
	物業管理及其他服務	四個項目，合同建築面積0.3百萬平方米(包括三個項目，合同建築面積0.3百萬平方米，由華潤集團及華潤置地開發)	90個項目，合同建築面積6.9百萬平方米

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

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

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

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

COVID-19的影響

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

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

概 要

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

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

假設COVID-19疫情發生最極端情況，而我們：

- 自2021年1月起除住宅物業的物業管理服務(由於相關服務需求乃是滿足基本生活需求所必需的)以外，停止一切運營，前提是(i)自2021年初起，我們管理的住宅物業的建築面積或物業管理服務費率不會再增加，及(ii)除員工成本及租賃付款和租金等固定成本外，我們不再就為購物中心和寫字樓提供商業運營及物業管理服務而賺取或產生任何收入、收益、成本或費用；
- 保留所有員工並全額支付薪酬；
- 產生基本或必要的營運及行政開支；
- 計及過往的結算模式，截至2020年底及於2021年每個月底結清我們未償還的住宅物業物業管理費貿易應收款項；
- 計及過往的結算模式，截至2020年底結清我們未償還的貿易應付款項，並於2021年及時結清貿易應付款項；
- 將全球發售所得款項淨額的10%用作我們的營運資金；
- 於上市前支付現金股息人民幣434.8百萬元；
- 於上市前償還貸款人民幣451.7百萬元；及
- 不再宣派及派付任何股息，

概 要

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

發售統計數字

下表中所有統計數字基於假設：(i)全球發售已完成，550,000,000股股份已根據全球發售發行；(ii)全球發售完成後，2,200,000,000股股份已發行及流通在外；及(iii)並無行使超額配股權。

	按發售價 18.60港元計算	按發售價 22.30港元計算
我們股份的市值 ⁽¹⁾	40,920,000,000港元	49,060,000,000港元
未經審計備考經調整每股股份有形 資產淨值 ⁽²⁾	5.05港元 (人民幣4.30元)	5.96港元 (人民幣5.08元)

(1) 市值基於緊隨全球發售完成後預期已發行的2,200,000,000股股份計算。

(2) 於2020年6月30日的未經審計備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出本招股章程附錄二所述調整，基於緊隨全球發售完成後預期已發行的2,200,000,000股股份計算。

上市開支

上市開支指全球發售產生的專業費用、承銷佣金及其他費用(例如酌情激勵費)。我們估計上市開支約為人民幣206.8百萬元(或242.8百萬港元，佔全球發售所得款項總額2.2%)(假設發售價為每股發售股份20.45港元(即指示發售價範圍的中間價)且並無行使超額配股權)，其中(i)約人民幣173.7百萬元與發行發售股份直接相關，其後將於建議的上市完成後予以資本化；(ii)約人民幣9.9百萬元已經於截至2020年6月30日止六個月的合併損益表支銷；及(iii)約人民幣23.2百萬元預期將於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。

釋 義

在本招股章程，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具以下涵義。

「聯屬人士」	指	由特定人士直接或間接控制或受特定人士直接或間接控制或與特定人士受到直接或間接共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或按文義所指任何一種申請表格，以及有關優先發售的 藍色 申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2020年11月19日有條件採納之組織章程細則(於上市後生效)，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「保證配額」	指	合資格華潤置地股東可根據優先發售申請預留股份的保證配額，乃按記錄日期下午4時30分彼等各自所持華潤置地股權釐定
「實益華潤置地股東」	指	於華潤置地股東名冊所示於記錄日期其華潤置地股份以登記華潤置地股東名義登記的華潤置地股份的任何實益擁有人
「 藍色 申請表格」	指	將寄予合資格華潤置地股東用於根據優先發售認購預留股份的申請表格
「營業日」	指	香港銀行通常開放辦理一般銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(2020年修訂本)(第22章，1961年第3號法例)，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「華潤深圳」	指	華潤(深圳)有限公司，於2000年11月13日在中國註冊成立的有限公司，為華潤置地的間接全資附屬公司
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	華潤萬象生活有限公司，於2017年5月18日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	上市規則所定義者以及華潤集團及／或華潤置地(視乎文義而定)
「華潤(集團)」	指	華潤(集團)有限公司，1983年7月8日在香港註冊成

釋 義

		立的有限公司，為中國華潤有限公司的間接全資附屬公司，亦為我們的間接控股股東
「華潤集團」	指	華潤(集團)及其控股公司以及彼等的附屬公司(另有明確規定者除外)
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司(於開曼群島註冊成立的有限公司，已發行股份在香港聯交所主板上市，股份代號：1109，為我們的控股股東)及其附屬公司，或華潤置地有限公司(視乎文義而定)(另有明確規定者除外)
「華潤置地股份」	指	華潤置地股本中每股面值0.10港元的普通股，於香港聯交所上市
「華潤置地股東」	指	華潤置地股份的持有人
「華潤萬象深圳」	指	華潤萬象商業(深圳)有限公司，於2019年11月8日在中國註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事，包括所有執行、非執行及獨立非執行董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	2007年3月16日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》及2007年12月6日頒佈的實施細則，均於2008年1月1日生效
「合資格董事或僱員」	指	由本公司挑選願意參與僱員優先發售並符合以下條件的本集團董事(「合資格董事」)或僱員(「合資格僱員」)：(a)於本招股章程日期仍為董事及／或僱員；(b)並非本公司核心關連人士(除因作為本公司或其任何附屬公司董事外(倘適用))或本公司現有股東或其緊密聯繫人；(c)認購證券的資金並非由核心關連人士直接或間接提供(彼自資且作為本公司或其任何附屬公司董事則除外)；(d)就

釋 義

		收購、出售、投票或以其他方式處置以其名義登記或由其持有之本公司證券，並不慣於遵照核心關連人士之指示(彼自行指示且作為本公司或其任何附屬公司董事則除外)；及(e)身處美國境外且並非美國人士(定義見S規例第902條)
「僱員優先發售」	指	以發售價向合資格董事及僱員優先發售僱員預留股份以供認購，詳述於本招股章程「全球發售的安排」
「僱員預留股份」	指	根據僱員優先發售向合資格董事及僱員提呈發售不超過52,250,000股國際發售股份
「極端情況」	指	一旦出現會導致香港日常業務受到干擾及／或影響上市日期的極端情況或事件
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，獨立市場研究及諮詢公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	弗若斯特沙利文受我們委託就本招股章程編製的獨立市場研究報告
「GDP」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售(包括優先發售)
「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的網上白表服務供應商填寫的申請表格

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司(或按文義所指本公司及其任何一間或多間附屬公司)
「網上藍表」	指	透過 網上藍表 指定網站 www.hkeipo.hk 於網上遞交申請以合資格華潤置地股東本身名義發行預留股份
「網上藍表服務供應商」	指	於指定網站 www.hkeipo.hk 所列明由本公司指定的 網上藍表 服務供應商
「網上白表」	指	透過指定網站 www.hkeipo.hk 於網上遞交申請以申請人本身名義發行香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	於指定網站 www.hkeipo.hk 所列明由本公司指定的 網上白表 服務供應商
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈以供認購的27,500,000股新股份(可予重新分配)
「香港公開發售」	指	本公司根據本招股章程及申請表格所載條款及條件，按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交

釋 義

		易徵費及0.005%香港聯交所交易費)提呈發售以供香港公眾人士以現金認購的香港發售股份(可予重新分配)
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港承銷商」	指	名列「承銷 — 香港承銷商」的香港公開發售承銷商
「香港承銷協議」	指	由聯席全球協調人、聯席保薦人、香港承銷商及本公司於2020年11月24日就香港公開發售所訂立的承銷協議，詳述於「承銷」
「歡樂頌香港」	指	華潤歡樂頌(香港)有限公司，於2017年2月10日在香港註冊成立的有限公司，重組完成後為本公司全資附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何該等董事、主要行政人員或主要股東之聯繫人的人士或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈以供認購的522,500,000股新股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)(包括優先發售的55,000,000股預留股份)
「國際發售」	指	根據S規例在美國境外按發售價提呈發售國際發售股份，以及根據第144A條或美國證券法註冊規定的其他豁免在美國境內僅向合資格機構買家按發售價提呈發售國際發售股份，詳述於「全球發售的安排」
「國際承銷商」	指	預期將訂立國際承銷協議以承銷國際發售的一組國際承銷商

釋 義

「國際承銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司及國際承銷商於2020年12月1日或前後就國際發售訂立的承銷協議,詳述於「承銷」
「IPO App」	指	網上白表服務的手機應用程式,可於App Store 或 Google Play 搜索「 IPO App 」下載或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載
「聯席賬簿管理人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列名的聯席賬簿管理人
「聯席全球協調人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列名的聯席全球協調人
「聯席牽頭經辦人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列名的聯席牽頭經辦人
「聯席保薦人」	指	上市的聯席保薦人,即建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司(按英文字母排序)
「最後實際可行日期」	指	2020年11月16日,即本招股章程刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在香港聯交所主板上市
「上市日期」	指	股份上市及首次獲准在香港聯交所開始買賣的日期,預期為2020年12月9日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則,經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「瀘州華潤置地」	指	瀘州華潤置地商業管理有限公司，於2014年12月22日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於2020年11月19日有條件採納之組織章程大綱(於上市後生效)，其概要載於本招股章程附錄四
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「不合資格華潤置地股東」	指	於記錄日期名列華潤置地的股東名冊，且於該名冊中所示地址位於任何指定地區的華潤置地股東，以及當時據華潤置地所知屬於任何指定地區居民的任何華潤置地股東或實益華潤置地股東
「發售價」	指	根據香港公開發售認購香港發售股份及根據國際發售提呈國際發售股份的每股發售股份最終港元價格(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)，將按「全球發售的安排—定價及分配」所述方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份(包括預留股份)，連同(如相關)本公司因超額配股權獲行使而將發行的任何額外股份

釋 義

「超額配股權」	指	預期將由本公司授予國際承銷商的購股權，可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)根據國際承銷協議行使，以要求本公司按發售價額外配發及發行合共最多82,500,000股股份，藉此(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)，詳情載於「全球發售的安排」一節
「中國人民銀行」	指	中國中央銀行中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言，且僅作地區參考，除文義所指外，本招股章程中對「中國」之提述均不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，經修訂
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)
「優先發售」	指	根據本招股章程及藍色申請表格所載條款及條件，從國際發售提呈發售的股份中向合資格華潤置地股東優先發售55,000,000股預留股份(佔全球發售初步提呈發售的發售股份約10%)作為保證配額，詳述於「全球發售的安排」一節
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2020年12月1日(香港時間)或前後，或聯席全球協調人(代表承銷商)及本公司可能協定的較後時間，但無論如何不遲於2020年12月6日
「招股章程」	指	與香港公開發售有關的本招股章程

釋 義

「省」	指	中國各省，或按文義所指，指省級自治區或由中央政府直接管轄的直轄市
「合資格機構買家」	指	第144A條所界定的合資格機構買家
「合資格華潤置地股東」	指	於記錄日期名列華潤置地股東名冊的華潤置地股東，不合資格華潤置地股東除外
「記錄日期」	指	2020年11月18日，為釐定合資格華潤置地股東有關預留股份的保證配額之記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組，詳情請參閱「歷史、重組及企業架構—重組」
「預留股份」	指	本公司根據優先發售作為保證配額向合資格華潤置地股東提呈發售的55,000,000股發售股份，將從根據國際發售提呈發售的股份中分配
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「潤聯」	指	湖北潤聯物業管理有限公司，於2017年10月16日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理相關事務的中國政府機關

釋 義

「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括(視乎文義而定)地方機構，合併為中國國家市場監督管理總局
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「國企」	指	國有企業
「指定地區」	指	中國(地址位於中國且華潤置地認為屬於符合相關中國監管規定的合資格境內機構投資者的華潤置地股東除外)及本公司及其董事經考慮相關司法管轄區法例的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定後認為有必要或適宜排除在優先發售之外的地區
「分拆上市」	指	我們的股份於香港聯交所主板分拆上市，預期以全球發售方式進行
「穩定價格經辦人」	指	高盛(亞洲)有限責任公司

釋 義

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預計約於2020年12月1日由華潤置地與穩定價格經辦人(或其聯屬人士)訂立的借股協議，穩定價格經辦人據此可以從華潤置地借入最多82,500,000股股份以安排國際發售的超額分配
「創潤」	指	創潤發展有限公司，於2017年5月18日在香港註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「營業紀錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度與截至2020年6月30日止六個月
「商標局」	指	國家工商行政管理總局商標局
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州份及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「白色申請表格」	指	要求以申請人自身名義發行有關香港發售股份的公眾人士所使用的申請表格
「黃色申請表格」	指	要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所使用的申請表格
「珠海華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，總部位於中國珠海的

釋 義

城市商業銀行，截至最後實際可行日期由中國華潤有限公司間接持有70.28%股權

「%」 指 百分比

在本招股章程，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙具有上市規則所賦予的含義。

為方便閱覽，本招股章程載有在中國成立的公司或實體、法律或法規的中英文名稱，中英文版本如有不符，概以中文版為準。

技術性詞匯

本技術詞彙表載有本招股章程所用若干技術詞彙的釋義。因此，該等詞彙及其涵義未必與業界標準定義或用法相符。

「華中大區」	指	中國地理區域，就本招股章程而言，由安徽省、湖北省、湖南省及江西省構成
「收繳率」	指	有關期間末累計收到的物業管理費佔同期應收相應物業管理費總額之百分比
「酬金制」	指	一種創收模式，在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金，其餘全部用於物業管理服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式
「合同建築面積」	指	根據我們訂立的相關住宅物業管理服務、商業運營服務及商業物業管理服務合同，由本集團管理或將由本集團管理的建築面積
「華東大區」	指	中國地理區域，就本招股章程而言，由江蘇省、上海市及浙江省構成
「預期信貸虧損」	指	預期信貸虧損
「一線城市」	指	根據中國國家統計局，北京、上海、廣州及深圳
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	我們就提供服務的合同義務收取物業管理及其他服務費的物業建築面積
「大灣區」	指	中國地理區域，除非另有指明，僅就本文件而言，指粵港澳大灣區的內地部分，包括廣州市、深圳市、

技術性詞匯

		珠海市、佛山市、惠州市、東莞市、中山市、江門市及肇慶市
「物聯網」	指	物聯網，具有資訊感應功能的物理儀器網絡，以實現智能識別、定位、追蹤、監控及管理
「包幹制」	指	一種創收模式，業主須向物業管理公司支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理公司享有或者承擔的物業服務計費方式
「華北大區」	指	中國地理區域，就本招股章程而言，由北京市、河北省、河南省、山東省、山西省及天津市構成
「東北大區」	指	中國地理區域，就本招股章程而言，由黑龍江省、吉林省、遼寧省及內蒙古自治區構成
「出租率」	指	按我們的內部紀錄，於各有關期末出租予租戶的建築面積除以商業物業的可出租總建築面積，即合同建築面積減若干公共區域及設施
「留存率」	指	期內在管物業總數減同期終止管理的物業數目，再除以同期在管物業總數
「二線城市」	指	根據中國國家統計局，共有31個主要城市，即天津、石家莊、太原、呼和浩特、瀋陽、大連、長春、哈爾濱、南京、杭州、寧波、合肥、福州、廈門、南昌、濟南、青島、鄭州、武漢、長沙、南寧、海口、重慶、成都、貴陽、昆明、西安、蘭州、西寧、銀川及烏魯木齊

技術性詞匯

「國企改革項目」	指	與根據2015年國資委發佈關於貫徹落實《中共中央國務院關於深化國有企業改革的指導意見》的通知(國資發研究[2015] 112號)及國資委與財務部於2016年頒佈《關於國有企業職工家屬區「三供一業」分離移交工作的指導意見》(國辦發[2016]45號)管理的一系列物業項目，該等指導意見規定國有企業須將其職工家屬區的水、電、熱供應管理及其他物業管理服務從自有業務中分離出來並移交至專業物業管理服務供應商，以便管理
「華南大區」	指	中國地理區域，就本招股章程而言，由福建省、廣東省、廣西壯族自治區及海南省構成
「平方米」	指	平方米
「加權平均物業管理費費率」	指	按我們受託提供物業管理服務期間的各物業建築面積計算所收取的加權平均物業管理費費率
「華西大區」	指	中國地理區域，就本招股章程而言，由甘肅省、貴州省、寧夏回族自治區、陝西省、四川省、雲南省及重慶市構成
「長三角」	指	中國地理區域，就本招股章程而言，由上海市、浙江省及江蘇省構成

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述。本招股章程所載除過往事實陳述以外的一切陳述，包括但不限於關於我們的未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的、目標及我們參與或正尋求參與的市場的未來發展，以及上下文包含「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「擬」、「將會」、「可能會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應」、「可」、「將」、「繼續」等詞語或類似措詞或反義措詞的陳述，均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不確定因素及其他因素，其中部分風險及因素超出我們所能控制的範圍，可能會導致我們的實際業績、表現或成就或行業業績，與前瞻性陳述所表述或隱含的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。該等前瞻性陳述基於我們對現時及未來業務策略和未來所處經營環境作出的多項假設而編製。可能會導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述所載者存在重大差異的重要因素包括下列各項：

- 整體政治及經濟狀況，包括與中國有關的狀況；
- 我們成功執行業務計劃及策略的能力；
- 我們經營和擬擴展業務所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務經營及前景；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的競爭對手的行動及發展；
- 我們的財務狀況及表現；
- 資本市場發展；
- 我們的股息政策；
- 有關我們業務及業務計劃各方面的中國中央及地方政府及其他相關司法管轄區法律、規則及規定和有關政府部門規則、規定及政策的任何變更；及
- 我們可能尋求的各種商機。

可能會導致實際表現或成就出現重大差異的其他因素，包括但不限於本招股章程「風險因素」及其他章節所論述者。我們謹提醒閣下不宜過分倚賴僅反映管理層於本招股章程刊

前 瞻 性 陳 述

發日期的意見的前瞻性陳述。我們並無責任因出現新數據、未來發生事件或其他理由而更新或修訂任何前瞻性陳述。鑑於該等風險、不確定因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件未必會發生。本節所載警告聲明適用於本招股章程所載全部前瞻性陳述。

風險因素

閣下投資我們股份前應仔細考慮本招股章程的所有資料，包括下文所述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到任何該等風險及不明朗因素的重大不利影響。我們股份的交易價格可能會因任何該等風險而下跌，閣下可能因此而損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們業務的成功取決於整體經濟及市況。

我們於中國的物業管理及商業營運服務市場營運，該市場的增長受整體經濟及市場狀況影響，包括但不限於：

- 國際、全國、區域及當地經濟狀況改變，例如中美貿易爭端的影響；
- 電子商貿及免稅店增長對租戶及零售空間需求的影響；
- 當地房地產狀況，例如住宅物業、零售或辦公空間供過於求或需求減少、租金下降、租戶多少及信譽度；
- 消費者支出水平及波動情況與消費者信心變化；及
- 與稅務、環境、安全及土地使用權等有關的法律法規變更。

經濟疲軟或衰退、利率上升、財政或政治不確定、市場波動、住宅或商業房地產需求下降、房地產價格下降、全球資本或信貸市場中斷或公眾認為可能發生任何該等事件亦可能對中國物業管理及商業營運服務市場造成負面影響，進而可能會對我們造成重大不利影響。

我們的商業運營服務作為獨立業務的經營期相對較短，難以衡量前景或預測日後的業績。

我們自2020年1月開始將為購物中心提供的商業運營服務商業化，確認該項服務的收入。之前我們以華潤置地的集團跨部門服務方式為客戶提供服務，因此並無記錄服務的收入。截至2020年6月30日止六個月，剛商業化的該項服務收入為人民幣290.4百萬元，佔同期我們總收入9.3%，而該項服務的毛利佔同期我們總毛利21.4%。因此，我們截至2020年6月

風 險 因 素

30日止六個月的收入及毛利增長，是由於為購物中心提供商業運營服務商業化所促成。此外，我們自2020年下半年開始為寫字樓提供商業運營服務。

商業運營服務以獨立業務方式經營的業績期相對較短，難以衡量該項業務的前景或預測其未來業績，且亦受到多項非我們可控制的因素影響。我們財務報表的若干收支項目在一年內可能有較大波幅，亦使我們在個別年度若干期間的經營業績不可作為該年或另一完整年度經營業績的指標。因此，投資者不應過度依賴我們過往的經營業績而預測我們未來的財務表現。

未能維持增長及盈利能力可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們不斷擴大業務及服務，收入、在管建築面積、合同建築面積及我們所管理的項目數目持續增長。於2020年6月30日，我們提供物業管理服務的住宅及商業物業建築面積約106.6百萬平方米，而我們提供商業運營服務的購物中心建築面積約5.6百萬平方米。我們計劃通過(其中包括)(i)業務規模及服務範圍的內部增長，(ii)戰略收購及聯盟，及(iii)整合華潤集團及華潤置地所有資源而擴大業務。詳情請參閱「業務 — 發展戰略」。

具體地，我們力求繼續擴張，增加在現有及新市場我們所管理的物業總合同建築面積及數目，包括華潤置地及華潤集團或第三方開發商所開發的物業。然而，擴張計劃乃基於我們對市場前景的評估，我們並不保證我們的評估一直正確，亦不保證我們可按計劃發展業務，且未必能收回相關的成本。我們的增長策略受我們無法控制的多項因素所影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及中國營運及物業管理市場變動(尤其是政府法規或政策變動)、我們服務的供需及競爭格局轉變。因此，我們無法保證日後能實現增長或能有效管理未來增長或維持盈利能力。如若失敗，將會對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們未必可按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同。

營業紀錄期間，我們通常通過招投標獲得新的物業管理服務合同。挑選物業管理公司取決於許多因素，包括但不限於提供的服務質量、定價水平、品牌知名度、市場佔有率及物業管理公司經營歷史。另一方面，營業紀錄期間，我們主要通過與物業開發商訂約獲得

風險因素

新的商業運營服務合同。物業開發商挑選商業運營服務供應商會取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平、品牌知名度、市場佔有率及商業運營服務供應商的經營歷史。

我們無法保證日後能按計劃或以理想的進度或價格獲得新的物業管理服務合同。我們的努力或會受多項非我們可控制的¹因素影響，包括整體經濟狀況、政府規則以及物業管理和商業運營服務市場的供需狀況的不斷變化。未能及時按合理商業條款獲得新服務合同，甚至無法獲得任何新服務合同，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們維持或提升現有盈利水平的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本。

2017年、2018年、2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們計入銷售成本的員工成本分別佔總收入的46.1%、43.1%、41.8%及40.9%，而計入銷售成本的分包成本分別佔總收入的16.5%、17.7%、18.3%及16.6%。此外，同期間，我們計入行政開支的員工成本分別佔總收入的5.0%、5.6%、5.7%及6.8%，計入市場推廣開支的員工成本分別佔總收入的0.2%、0.2%、0.2%及0.2%。為維持及提升盈利能力，我們有必要控制及減少員工成本、分包成本及其他經營成本。我們面對因多項因素導致員工及分包成本上漲的壓力，該等因素包括(但不限於)：

- **平均工資上漲。**平均工資近年已大幅提高，直接影響我們的員工成本以及付予第三方分包商的費用。
- **員工人數增加。**隨著業務擴張，我們的業務營運人員、銷售及市場營銷人員以及行政人員可能繼續增加。我們亦需留任並持續招聘合格員工，以滿足不斷增長的人才需求，故總人數將進一步增加。此外，隨著我們的業務規模繼續擴大，我們所需的分包商數量亦隨之增加。員工人數增加亦導致其他相關費用上升，例如培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關費用。

我們能否維持及提高當前盈利水平很大程度上取決於我們能否在業務擴張的同時控制及降低員工成本、分包成本及其他經營成本，並且在所管理的不同物業應用相同的成本模式。我們無法保證能控制或降低經營成本、提高成本效益或成功將成本影響轉移至所收取的物業管理費，從而維持我們的盈利能力。倘無法實現，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

尤其是，我們控制成本的能力對我們維持並提高按包幹制收費的物業管理服務的盈利能力至關重要。營業紀錄期間，我們就住宅及其他非商業物業、購物中心及寫字樓的物業管理服務收入均按包幹制收取。基於包幹制，我們依據預先釐定的建築面積的每平方米固定總價，於合同期內通常按月收取物業管理費（涵蓋所提供的物業管理服務的費用）。該等管理費固定，不隨我們產生的實際物業管理成本而變化。因此，我們將收取客戶的全數物業管理費確認為收入，並將提供服務所產生的實際成本確認為我們的銷售成本。詳情請參閱「業務—住宅物業管理服務—收入模式及定價政策—物業管理服務」。倘我們收取的物業管理費金額不足以抵償我們提供物業管理服務所產生的所有成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額，我們可能因此蒙受損失。2017年、2018年、2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們分別有96個、113個、95個及99個按包幹制收費模式管理的住宅及其他非商業物業項目（若干國企改革項目除外，營業紀錄期間我們就該等項目收取補貼以補償我們的虧損）錄得虧損，金額分別為人民幣80.1百萬元、人民幣75.7百萬元、人民幣78.6百萬元及人民幣57.3百萬元。於同期，我們分別有兩個、五個、七個及兩個按包幹制收費模式管理的購物中心項目錄得虧損，金額分別為人民幣23.5百萬元、人民幣26.5百萬元、人民幣24.9百萬元及人民幣4.9百萬元，並且分別有五個、11個、八個及五個按包幹制收費模式管理的寫字樓項目錄得虧損，金額分別為人民幣9.9百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣11.0百萬元。

我們繼續採用包幹制管理住宅及其他非商業物業以及寫字樓，而購物中心物業管理服務的收入模式自2020年下半年開始由包幹制改為酬金制。住宅及其他非商業物業以及寫字樓方面，倘我們未能提高物業管理收費水平，而經扣除物業管理成本後出現差額，則我們的毛利率可能會受到不利影響。在該等情況下，我們可能會嘗試不同措施降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本的舉措等緩和措施未必成功，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成不利影響，可能因此進一步削弱客戶向我們支付更高物業管理費的意願，並因此對我們的聲譽、業務經營及財務狀況造成不利影響。

我們大量服務合同終止或不續期會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

對於住宅物業的物業管理服務合同，大多數前期物業管理服務合同（截至2020年6月30日有419份，合同建築面積為78.7百萬平方米）並無固定期限。該等合同可於業主通過業主大會選定另一家物業管理服務公司且與業主委員會訂立的替代物業管理合同生效之時終止。我

風險因素

們與業主委員會訂立的物業管理服務合同通常有固定期限，須於屆滿時重續。另一方面，購物中心及寫字樓的服務合同一般有固定期限，須於到期時續訂。詳情請參閱「業務 — 服務合同」。

我們無法保證提供的服務能讓業主滿意，使其選擇與我們再訂立服務合同，或重續的服務合同屆滿時可重續。大量服務合同終止或不獲重續可對我們的經營業績有重大不利影響，並會損害我們的聲譽和削弱我們的市場競爭力。

此外，我們增值服務的表現及發展很大程度依賴物業管理服務業務所管理的物業數目。因此，未能重續我們任何物業管理服務合同或該等合同終止亦會對該等增值服務的表現有不利影響。

我們大部分收入來自營業紀錄期間為華潤集團及華潤置地所開發和／或擁有的物業提供服務。

營業紀錄期間，我們提供的物業管理及商業運營服務大部分與華潤集團及華潤置地所開發和／或擁有的物業有關。例如，於2017年、2018年、2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們向華潤集團及華潤置地所開發的住宅及其他非商業物業提供物業管理服務而產生的收入分別佔我們住宅及其他非商業物業管理服務總收入的95.2%、89.7%、84.4%及85.2%。

華潤集團及華潤置地為我們營業紀錄期間的前兩大客戶。於2017年、2018年、2019年與截至2020年6月30日止六個月，來自華潤集團及華潤置地的收入分別佔我們總收入的31.2%、32.2%、32.3%及36.0%。我們並無控制華潤集團及華潤置地的商業策略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，但與華潤集團及華潤置地之運營或彼等開發新物業之能力有關的不利發展可能影響我們獲得新服務合同的能力。華潤集團及華潤置地在考慮選聘給彼等所開發和／或擁有的物業提供物業管理和商業運營服務的候選人時，我們可能享有優先權。但是，我們無法保證我們將會在招投標程序或華潤集團及華潤置地所開展的選聘程序中，就彼等所開發的新物業，獲得所有服務合同。此外，營業紀錄期間，按採購額計，華潤集團及華潤置地(連同各自的合營企業和聯營公司)亦屬於我們的前五大供應商。詳情請參閱「業務 — 客戶」及「業務 — 供應商」。無法保證我們與華潤集團及華潤置地的所有服務合同可於到期後成功續簽。若我們未有續簽該等合同，我們未必可成功從其他來源取得替代合同以及時或按合理商業條款予以補足，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

風 險 因 素

此外，營業紀錄期間我們應收華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）賬款構成我們貿易應收款項總額的主要部分。由於我們認為關聯方違約風險相對較低，因此通常授予該等關聯方較第三方更長的信貸期，並打算日後繼續授予彼等較第三方更長的信貸期。較長信貸期可能增加我們的潛在信貸風險敞口。為此，我們於營業紀錄期間加大力度及時結算關聯方款項，日後亦打算繼續努力。然而，我們無法保證應收關聯方的所有該等賬款會按時結算，倘無法按時結算，則可能對我們的流動資金狀況及經營業績產生不利影響。

此外，我們打算通過與獨立第三方合作有策略地拓展業務。然而，倘我們日後多元化發展、自獨立第三方開發商承接更多項目或簽訂更多服務合同，我們無法保證能夠維持當前收入水平及盈利能力。例如，營業紀錄期間，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，具有較高的物業管理費率。倘我們所管理的獨立第三方開發商所開發的住宅物業無法與華潤集團及華潤置地所開發物業的質素相比，我們可能得到較低的物業管理費率，可能對我們的收入及盈利能力有不利影響。

品牌是我們的重要資產，影響市場對我們的認知。任何對「華潤」、「萬象城」、「萬象匯」或相關字號或商標的不當使用以及「華潤」、「萬象城」或「萬象匯」品牌形象惡化均可能對我們的業務產生不利影響。

品牌是我們的重要資產。我們以「華潤」字號提供物業管理服務。我們主要以「萬象城」及「萬象匯」品牌提供商業運營及分租服務。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、商業慣例、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀質素的看法。我們業務的成功很大程度取決於持續提高品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。

由於若干字號名稱，如「華潤」，由我們與華潤集團成員公司共享，如我們或該等實體或我們或彼等各自董事、管理人員或其他僱員作出有損該品牌名稱或其企業形象的行為，或出現與彼等有關的任何重大負面報道（例如，因任何該等實體或人士而涉及監管調查或其他法律訴訟、不當或貪腐行為），我們的品牌形象與聲譽及市值可能受到不利影響。

同時，未經授權使用我們的品牌名稱或相關商標有損我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及不論是否與事實相符，亦會削弱現有和潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，可能使我們難以吸引新客戶及維持現有客戶。

風 險 因 素

我們相信我們的持續成功取決於保護、發展和利用該等品牌價值的能力。保護品牌(包括相關商標)可能需要耗費大量財務及營運資源。此外，我們為保護品牌而採取的措施未必能充分保障權利或阻止第三方侵犯或盜用商標。即使我們發現有侵犯或盜用商標的情況，我們亦未必能執行所有該等商標的權利。第三方未經授權使用我們的品牌可能會對我們的品牌造成不利影響。此外，隨著繼續擴展業務，我們可能面臨就侵權或其他涉嫌侵犯第三方知識產權申索的風險，這可能會限制我們以符合業務目標的方式運用我們的品牌。

我們的業務運營和財務表現已經並且可能繼續受到COVID-19爆發的影響。

自2020年初以來，全球越來越多的國家及地區，包括中國，都爆發了COVID-19，一種會引起呼吸系統疾病的高度傳染性疾病。於2020年3月11日，世界衛生組織評定COVID-19疫情為大流行。隨後，COVID-19在全球100多個國家和地區傳播，死亡人數及感染病例持續上升。疫情已對中國人民的生活和經濟產生不利影響。為應對COVID-19爆發，已採取多項措施，包括出行及公共交通限制、延長關閉辦公及公共場所、保持社交距離及強制隔離等，造成期內區域和國家經濟活動明顯減少。

疫情爆發對我們的供應商、分包商以及物業開發商及租戶等客戶均有影響。該等供應商、分包商及客戶營運可能因COVID-19爆發或對COVID-19的憂慮而導致的員工缺勤、隔離或其他旅遊或健康相關的限制所干擾。倘任何供應商、分包商及客戶受到影響，維持財務能力以及履行與我們協議的責任(例如提供服務或付款責任)方面可能有困難。倘彼等未能履行協議責任，或會對我們的業務及經營業績不利。為此，我們於2020年上半年加大了對應收款項的收繳力度，並採取了線上支付的方式。我們也提升了供應商及分包商的管理，並在評估未來合作時，特別關注其在疫情期間的履約表現。然而，我們無法保證有關應對措施會有效。

截至2020年6月30日止六個月，我們已就COVID-19疫情下調或豁免一段期間的商業運營及物業管理服務有關的物業管理費人民幣6.1百萬元及／或商業分租項目的租戶的租金，以減輕租戶的財務壓力。詳情請參閱「概要 — COVID-19的影響」。雖然我們在中國經營所在地的COVID-19情況有所改善，但COVID-19疫情的持續發展及其影響仍不確定，我們的業務及經營業績或會受到重大不利影響。任何上述因素及我們無法控制的其他因素均可能不利於

風險因素

整體業務環境，導致我們經營業務的地區出現不確定因素，我們的業務可能有無法預測的損失，對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們未必能夠完全收回物業管理費、增值服務費、運營服務費及／或租金，因而可能導致貿易應收款項減值。

我們在業務過程中面臨有關收回貿易應收款項的信用風險。住宅物業管理服務分部方面，我們自業主及住戶收回物業管理費及自物業開發商及住戶收回增值服務費可能遇到困難。另外，商業運營及物業管理服務分部方面，倘租戶的店面客流量減少或因任何其他因素而難於持續營運，我們自業主及租戶收取物業管理費及運營服務費以及就商業分租業務自租戶收取物業管理費及／或租金可能遇到困難。倘我們與上述各方的業務關係終止或縮減，或彼等改變與我們的合作安排或向我們支付時有財務困難，我們收取相應貿易應收款項可能會受到不利影響，繼而會對我們的財務狀況及流動資金造成不利影響。尤其是，營業紀錄期間我們應收華潤集團及華潤置地(連同各自的合營企業和聯營公司)賬款佔我們貿易應收款項總額的主要部分。有關風險的詳情，請參閱「— 我們大部分收入來自營業紀錄期間為華潤集團及華潤置地所開發和／或擁有的物業提供服務」。我們力求透過多種收款措施收取逾期的服務費及租金，例如收取預付款項及保證金。然而，我們無法保證該等措施有效。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日，我們的貿易應收款項減值虧損撥備分別為人民幣3.7百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣7.7百萬元，該等減值撥備乃基於預期信貸虧損。我們不能保證將來不會有壞賬。倘實際收回低於預期，我們可能需要計提貿易應收款項減值撥備進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成負面影響。

我們倚賴第三方分包商及服務供應商提供若干物業管理及其他服務，或會由於彼等提供客戶的服務不達標而承擔責任或成本超支。

我們將清潔及綠化等若干特定物業管理服務委託予第三方分包商。於2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別佔銷售成本總額的18.9%、20.8%、21.8%及21.9%。同時，我們委聘其他服務供應商提供若干增值服務。我們可能無法如監督自身僱員一樣直接及有效監督我們分包商或服務供應商的服務。分包商可能採取違背我們指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行責任。因此，我們可能與分包商或服務

風險因素

供應商發生糾紛，或可能須就其行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。我們或能夠自分包商或服務供應商收回我們因該分包商或服務供應商未根據我們與之訂立的協議履約而須支付予客戶的款項，惟無法保證我們能夠收回任何款項，或根本不能收回任何款項。我們與目前分包商及服務供應商的協議到期時，我們無法保證能按可接受的條款及時覓得合適替代分包商，甚至無法覓得替代分包商。此外，倘我們的分包商或服務供應商無法維持穩定的團隊，或不能輕易獲得合資格員工的穩定供應，工作進度可能會中斷。任何分包商或服務供應商工作進度中斷均可能導致違反我們與客戶簽訂的合同。任何此等情況皆會對我們的服務質量、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於不可預計的成本、延誤、提早終止聘用或不理想的結果，個別項目未必能按預期獲利。

我們於遞交項目投標計劃時計提成本估計。我們相信該等估計反映我們對於計劃為項目所配置的方法及專業人員效率的最佳判斷。有關項目的成本增加或發生預期外的成本或延誤，包括由我們控制範圍以外的因素造成的延誤，均可能導致項目利潤減少或無利可圖，對我們的利潤率產生不利影響。營業紀錄期間，我們若干物業管理項目有虧損。詳情請參閱「— 我們維持或提升現有盈利水平的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本」。

此外，由於大型項目涉及多次聘用或分多個階段，故存在客戶可能選擇不繼續委聘我們參與項目其他階段，或客戶可能取消或延遲原本的經營計劃或其他計劃委聘的風險。該等終止、取消或延遲可能與我們的工作產品或項目進度無關，而由與客戶的業務或財務狀況或總體經濟狀況有關的因素引起。我們的經營業績可能因此受損。

我們亦進行若干大型合作，其部分報酬與我們的服務成果掛鉤。因此，倘該等合作並無為客戶創造可觀利益，則我們於當中的利潤率亦將受損。

我們未必可以協助商業運營服務的業主出租所有新開發物業及重續現有租約，及將購物中心準確定位。

商業運營服務方面，我們為購物中心的單位提供招商服務。然而，我們未必可以協助業主將所有新物業出租予合適的租戶。此外，一旦現有在管物業的租約到期，我們未必可

風險因素

以協助業主以有利商業條款重續該等租約，或根本無法重續租約。即使我們幫助彼等成功續約，約定的租金或會因市場環境不利等市場原因減少。由於我們根據與相關業主的安排按預定比例的購物中心的運營收入或類似財務指標收取費用，倘我們未能幫助業主按預期租金水平向租戶出租該等物業，甚至根本未能出租該等物業，或我們在管商業物業開業時未能達到協議預期出租率或在其租期內保持協議的高出租率，我們的收入可能會減少，我們的經營業績及財務狀況可能會因此受到不利影響。

同時，我們也協助業主定位他們的購物中心。我們致力於提高我們準確定位購物中心以及準確評估市場需求及競爭格局的能力。然而，這些努力未必會成功，繼而對我們的經營業績及財務狀況有不利影響。

我們可能無法收回代表按酬金制所管理物業的業主作出的付款。

我們購物中心物業管理服務的收入模式自2020年下半年起採用酬金制。當我們訂立合同按酬金制管理物業時，我們主要擔任業主代理。截至報告期末，倘購物中心的管理公司在我們財務部門累積的營運資金不足以應付就安排有關物業的物業管理服務所產生及通過我們財務部門支付的開支，則差額確認為其他應收款項(或會減值)。釐定購物中心是否能代業主結清付款時須管理層作出估計。釐定是否有客觀證據表明代業主的付款出現信用虧損時須考慮多個指標。相關購物中心的財務表現可能會影響部分代業主支付的款項的可收回性。管理層認為在合理時間內未必能收回的餘額，我們列為其他應收款項減值而撇銷。

儘管管理層根據可得資料及假設對付款的可回收性作出估計，倘出現新信息，或須調整相關估計或假設。倘實際可收回性低於預期，或根據新信息我們以往的壞賬撥備不足，我們可能需要計提額外壞賬撥備，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們未來收購或投資其他公司未必會成功，且我們將收購業務與我們現有業務整合時或會有困難。

我們計劃不斷評估機會，以收購及投資其他公司及與我們現有業務互相配合的業務，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法保證可覓得適當機遇。收購涉及

風險因素

不確定因素及風險，例如潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及分散資源及管理層的注意力。即使成功發現合適的機會，我們未必能及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們將收購業務與現有業務整合可能面臨困難，特別是將區域物業管理的現有人員與我們可能收購的公司人員進行整合時。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的精力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

部分主力店或其他主要租戶可能影響我們吸引消費者至我們在管的購物中心的能力。

我們在管的購物中心一般由數家獲廣泛認可的大型租戶作為主力店。倘該等主力店或其他主要租戶不履行合同義務或終止營運，我們的購物中心的運營可能會受到不利影響。

由於存在因疫情(例如新冠肺炎的爆發)而產生之不確定因素及消費者信心水平欠佳、可替代零售選擇(如互聯網零售選擇)所帶來的競爭加劇，以及其商業模式所承受的其他形式的壓力，部分主力店及主要租戶的客流量可能會下降。因此，該等租戶經營商店及履行對業主、我們及外部借款方的義務的能力或會受損，繼而可能關閉店舖或向業主要求修改租約，而這可能導致我們的運營服務費減少。

倘任何主力店或主要租戶關閉位於我們在管購物中心的商店，我們可能難以按具吸引力或相若的價格覓得新租戶以及出租該等空置主力店或主要租戶附近的空間及有所延遲，或根本無法覓得新租戶及出租該等空間。此外，主力店或主要租戶關閉可能導致客流量減少，因而導致其他商店的銷售額下降。倘由於關閉主力店或主要租戶、不利的經濟狀況或其他原因導致於我們在管購物中心內經營的商店業務大幅下降，則租戶可能無法支付租金、服務費或其他開支。倘租戶違約，我們可能無法悉數收回及／或準時並不產生費用地執行我們作為服務供應商的權利以收回我們根據與該等訂約方的協議條款應付予我們的款項。

我們的商業分租服務未必能成功收回管理購物中心的成本。

對於商業分租服務，我們通常不僅承擔與業主的租賃協議期間的租賃成本，亦可能承擔滿足運營及後續分租要求所產生的大筆翻新或裝修成本。我們通過向分租租戶收取租金

風險因素

及管理費賺取收入。倘我們通過分租模式賺取的購物中心收入不足以收回分租模式產生的成本，我們的經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們所營運的移動應用程序的開發未必會按計劃進行，我們可能面臨涉及在該等移動應用程序上推廣銷售的產品及服務的糾紛所產生的責任。

我們利用移動應用程序作為用戶獲取在線及線下服務的渠道，以增強客戶體驗和忠誠度以及我們的品牌知名度。詳情請參閱「業務 — 數字化及信息技術」。該等移動應用程序的未來發展取決於我們增強移動應用程序功能的能力，以及我們緊跟新興生活方式和消費者喜好以吸引及迎合用戶的能力。我們無法保證用戶能通過移動應用程序獲取所需服務，或我們的用戶可能會對移動應用程序失去興趣，因而減少使用該等移動應用程序的頻率，甚至根本不再使用，從而會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

由於我們與第三方合作並會在我們的移動應用程序平台展示其產品及服務，因此，根據相關中國法律法規，我們可能因展示有關產品或服務而須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗時。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。在我們的相關移動應用程序平台上展示的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，導致我們失去現有移動應用程序平台用戶，用戶參與度降低，管理層的注意力分散及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國的電子商貿業務和免稅店的快速發展，可能對購物中心的運營有不利影響，因而損害我們商業運營及商業分租服務的盈利能力。

隨著中國的電子商貿業務快速發展，消費者的購物習慣可能發生顯著變化。人們可能傾向於在線購物而非到訪購物中心。同時，免稅店的發展也會加劇零售市場對於客流量的競爭。前述因素均可能導致我們在管購物中心的客流量減少，進而對租戶的業務及財務狀況產生不利影響。倘該等租戶的業務及財務狀況受購物習慣或消費者喜好的變動影響，彼等可能會減少租賃面積或甚至終止租用店鋪。因此，倘發生該等不利變動，我們的商業運營及商業分租服務可能會受到影響，且我們可能無法維持過往的收入及溢利增長率，或保持盈利。

風 險 因 素

我們受限於影響中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施，包括政府有關物業管理服務收費水平的指引。

我們的營運受影響中國物業管理行業的監管環境及措施所影響，尤其是物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受相關監管部門監管及監督。例如，對於我們在中國的業務，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合同所收取的物業管理費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，相關省級主管部門必須廢除所有與住宅物業有關的價格控制政策。雖然政府所施加的就物業管理費的價格管控可能會隨着時間繼續放寬，我們的物業管理費將繼續遵循適用的價格控制，直到實施該通知的當地法規通過。此外，倘我們提供物業管理服務的相關項目未有就物業管理費進行必要登記，或該等費用高於相關的政府指導價格，則我們可能會遭受相應的行政處罰。詳情請參閱「業務—住宅物業管理服務—收入模式及定價政策—定價政策」。政府對物業管理費施加的限制及其他監管要求，加上勞工及其他經營成本上漲，可能對我們的盈利產生負面影響。因此，我們的利潤率可能下降，尤其是按包幹制管理的物業之利潤率。我們無法保證涉及物業管理費的政府規定及有關物業管理行業的其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，隨著我們將業務擴張至新的地區及擴大我們服務的範圍，我們遵守更多的省級及地方規則及法規。此外，由於我們的營運規模及範圍於營業紀錄期間有所擴大，因此確保遵守各種地方物業管理法規的難度及不合規導致虧損的可能性有所提升。倘我們未有遵守相關的地方法規，我們可能會遭受中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規的變更亦可能大大增加我們的合規成本，不合規可能會導致重大經濟處罰，因而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

再者，我們亦受中國政府有關房地產行業的法規所影響。中國政府不斷出台各種限制措施，遏制房地產市場投機，並透過施加行業政策及其他經濟措施(如控制物業發展的土地供應、借貸水平、外匯管制、物業融資及稅項)對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行

風 險 因 素

向購房者提供貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵費，以及影響我們所服務的物業的交付期及出租率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長，亦對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國任何經濟放緩、衰退或社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新的物業開發項目減少，或我們所管理的物業內居住的住戶或租戶的購買力下降，結果我們服務的需求及我們的收入減少，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會因此受到重大不利影響。

倘我們未能取得開展業務所需的政府批文、證書、許可或牌照或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響。

我們須取得及維持我們業務經營所需的若干牌照、許可、證書及批文。我們無法保證我們將來能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可的條件方面不會遭遇重大延遲或困難，甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或在申請時遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的相關業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

我們營運可能不時牽涉法律及其他糾紛和申索。

我們為物業開發商、業主、住戶或租戶提供物業管理、商業營運及其他服務，可能會不時與彼等發生糾紛或遭彼等申索。倘該等業主、住戶或租戶對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與物業管理服務合同規定的服務標準不一致，則可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方(包括我們的僱員、第三方分包商、其他供應商及造訪我們所管理物業時遭受傷害或損害的其他第三方)的糾紛及遭彼等申索。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他訴訟或導致對我們的負面宣傳，使我們的聲譽受損、產生大量成本，分散我們業務活動的資源及管理層注意力。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風 險 因 素

我們的住宅物業管理服務合同可能未通過規定的招投標程序獲得。

根據中國法律法規，住宅物業開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂住宅物業的前期物業管理服務合同。此外，中國法律法規亦規定，中國政府及事業單位以公共財政資金為政府大樓及公共設施等物業委聘物業管理公司時或須通過公開招標方式。倘住宅物業開發商未遵守中國法律有關招投標的規定而簽訂前期物業管理服務合同，或會被要求限期整改或被處以罰金。

截至2020年6月30日，我們與住宅物業開發商的少數前期物業管理服務合同未遵守中國法律法規規定的招投標程序以及當地相關部門的強制規定。截至2020年6月30日，前期物業管理協議的合同面積佔在管總建築面積不足2.0%，所產生的收入佔截至2020年6月30日止六個月的總收入不足0.4%。詳情請參閱「業務 — 服務合同 — 住宅物業管理服務合同 — 招標程序」。然而，該等前期物業管理服務合同可能被當地司法部門視情況判定為無效。如此，相關住宅物業開發商或須為所開發項目組織招投標篩選物業管理公司。倘我們未能中標，我們將無法繼續為相關項目提供物業管理服務，我們的收入及業務可能因此受到負面影響。

部分出租方未必就我們於中國的部分租賃物業提供相關物業權屬證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府辦理登記。

營業紀錄期間，我們的部分出租方未能提供位於中國的若干租賃物業有效業權證書。有關詳情，請參閱「業務 — 物業 — 租賃物業」。倘我們的出租方並非所有權人，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索（包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟）均可能要求我們遷置我們的營業場所。倘我們的任何租賃由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外的成本。

營業紀錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理備案登記。有關詳情請參閱「業務 — 物業 — 租賃物業」。我們可能因未能完成租賃登記備案而遭受罰款，這會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風 險 因 素

我們的成功取決於高級管理層留任以及我們能否吸引及保留合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及關鍵僱員之努力。倘任何高級管理人員或關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。詳情請參閱「董事及高級管理人員」。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及保留合資格人員，包括物業管理及商業運營人員。倘我們無法吸引及保留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務競爭對手眾多，競爭激烈，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

中國物業管理及商業運營服務市場競爭激烈且分散。我們的主要競爭對手包括中國的全國性及區域性物業管理公司及商業運營服務供應商。詳情請參閱「業務 — 競爭」及「行業概覽」。隨著競爭對手擴充服務範圍，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在物業管理組合、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績紀錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自現有公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。我們無法保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

在我們所管理物業的住戶、我們的僱員或其他人員發生意外或受傷，我們或須承擔責任。

我們的業務過程中，我們的住戶、僱員或是其他人員(包括分包商工人、購物中心的租戶和顧客及寫字樓的辦公人員)可能發生意外或受傷。例如，我們通過自身僱員或第三方分包商為我們的客戶及所管理的物業提供維修及養護服務。電梯及消防設施等的維修及養護服務涉及重型機械的操作，因此有工傷或事故風險。於營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響之任何工傷事故或意外。然而，我們無法保證日後不會發生可能對住戶、業主、我們的僱員或分包商造成財產損壞、人身傷害甚至死亡的事故或意外。在此等情況下，發生該等風險

風 險 因 素

可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件對我們在管物業的公共區域造成損毀，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

我們在管物業的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀，包括但不限於自然災害及蓄意或無意行為。倘為地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意破壞(例如火災)造成的破壞，則破壞範圍可能較廣。我們有時或須分配額外資源以協助警方及其他政府機關調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務的提供方，我們被視為有責任整修公共區域及協助調查。倘彌補所有相關成本的專項基金資金不足，我們或須先以自有資源補足差額，其後再向業主或開發商收回不足資金部分。然而，我們向彼等收取有關費用時可能面臨困難。倘我們的努力未能成功，我們的業務、財務狀況或經營業績可能受重大不利影響。由於我們擬繼續發展業務，發生上述事件的可能性可能隨在管物業數目增加而增大。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於營業紀錄期間及直至最後實際可行日期並無受到任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件的重大影響，但我們繼續承受有關風險，倘未能管控有關風險，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

系統中斷及安全風險(包括安全漏洞及身份盜用)可能導致我們的客戶減少使用我們的相關移動應用程序，並使我們面臨訴訟風險，可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響及損害我們的聲譽。

我們可能會偶爾遇到系統中斷、延遲或其他技術問題，導致我們相關移動應用程序及其服務不可用或難以訪問，並阻止我們及時回覆或向客戶提供產品或服務，或會降低相關應用程序的吸引力。倘我們無法繼續有效升級系統及網絡基礎架構並採取其他措施來提高我們的系統效率，則可能會出現系統中斷或延遲，對我們的經營業績造成不利影響。此外，

風 險 因 素

我們利用任何移動應用程序的服務都面臨安全漏洞及身份盜用等安全風險。提供相關服務時，我們必須能夠保障公共網絡上機密信息的傳輸。網絡安全的任何滲透或其他盜用或濫用個人信息的行為都可能導致我們業務的中斷，並使我們承受的成本、訴訟及其他責任增加，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響及損害我們的聲譽。

我們於中國享有的優惠所得稅待遇及政府補貼可能會更改或終止。

我們的若干中國附屬公司位於西部城市，如成都、重慶、西安、南寧及昆明，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率，而中國的法定企業所得稅稅率為25%。詳情請參閱「財務資料 — 合併損益表的主要組成部分 — 所得稅」及本招股章程附錄一會計師報告附註11。同時，我們享有當地政府在業務運營方面的財務支持，作為業務發展的激勵。2017年、2018年、2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們的政府補貼分別為人民幣16.3百萬元、人民幣15.3百萬元、人民幣41.4百萬元及人民幣34.4百萬元，分別佔同年或同期溢利的4.2%、3.6%、11.3%及10.2%。於2020年上半年，我們也獲得了有關COVID-19疫情的社保費用的減免。

我們無法保證，稅收優惠政策或政府補貼不會變更，或我們享有或將享有的任何稅收優惠待遇或政府補貼不會終止。倘優惠稅收待遇或政府補貼發生任何變更或終止，稅務費用或其他相關稅項負債的增加或我們其他收入的減少可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們於營業紀錄期間錄得流動負債淨額並於截至2020年6月30日止六個月從經營活動錄得負現金流量淨額，我們可能因此面臨流動性風險。

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日及2020年9月30日分別錄得流動負債淨額人民幣284.9百萬元、人民幣325.2百萬元、人民幣14.2百萬元、人民幣96.3百萬元及人民幣593.4百萬元。截至2020年6月30日止六個月，我們亦從經營活動錄得負現金流量淨額人民幣256.9百萬元。詳情請參閱「財務資料 — 流動負債淨額」及「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 現金流量」。日後，我們無法保證不會繼續出現流動負債淨額或產生經營活動所得負現金流量淨額，可能使我們有流動性風險。我們未來的流動性及作出經營及業務擴張所需額外資本投資的能力將主要取決於我們維持足夠經營活動所得現金及獲得外部融資

風險因素

的能力。倘我們繼續出現流動負債淨額或產生經營活動所得負現金流量淨額，則我們業務經營的營運資金可能受到限制。倘我們未產生足夠的正經營現金流量，或未獲得額外融資以滿足我們的營運資金需求，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

我們或需額外資金用於運營和未來收購，而未必可以按我們可接受的條款獲得資金甚至無法獲得資金。倘若我們未能籌集資金，則投資我們的價值或會受到負面影響。

為我們未來的發展計劃(包括通過收購或投資其他物業管理及商業運營服務供應商實現業務及運營模式組合多元化)提供資金，我們需要取得額外資金用於未來的資本支出。我們無法保證我們可以按可接納的條款或及時獲得資金，甚至根本無法獲得資金。倘我們內部產生的資金資源不足以應付資本開支及發展計劃，我們或須向第三方(包括銀行、合營夥伴及其他策略投資者)尋求額外融資。我們亦可能考慮透過發行新股份籌資，這可能導致現有股東於本公司的權益遭攤薄。倘我們未能及時以合理成本及可接納的條款取得融資，我們可能不得不延遲擴展計劃，或縮減或放棄該等計劃，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績以及未來前景造成不利影響。

我們可能無法收回遞延稅項資產。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣12.8百萬元、人民幣10.1百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣6.4百萬元。應用會計政策時，我們的管理層須對未能隨時從其他資料來源獲取的若干資產及負債的眼面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出，因此實際結果或會有差別。

基於我們的會計政策，當我們的管理層認為將來可能出現應課稅溢利而因此可使用暫時差額或稅項虧損，我們會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。暫時差額或稅項虧損的實際使用效果或會有差異。倘我們的表現出現重大不利變動，則部分或全部相關遞延稅項資產可能需要核銷並計入收益表，從而對我們的財務狀況造成不利影響。此外，遞延稅項資產的使用程度在很大程度上取決於我們的管理層對未來是否有足夠可用的溢利或應課稅暫時差異所作出的判斷。

倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響。

我們已經及正在中國註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我

風 險 因 素

們的品牌、商業名稱及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製商業名稱或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱「業務 — 知識產權」。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，且成本高昂。此外，中國監管知識產權的法律的執行、涵蓋範圍及法律效力存在不明朗因素且不斷變化，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們獲華潤集團與華潤置地授權使用其多個商標經營我們的業務。詳情請參閱「業務 — 知識產權」。倘相關許可人不再向我們授權使用該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰許可人對相關許可商標所有權或我們對相關許可商標使用權的風險，倘第三方未經授權使用該等商標，我們亦會面臨風險。

第三方可能堅稱或聲稱我們侵犯其知識產權，或會阻礙或影響我們的業務。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，不論其是非曲直，均可能引致巨額成本，導致資本資源及管理層注意力分散。倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，不論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋甚至根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任。

我們投購若干保險，主要包括財產一切險、公眾責任險及機器損壞險，以涵蓋我們在業務營運過程中所招致的潛在責任。詳情請參閱「業務 — 保險」。我們無法保證我們保險的保障範圍足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失方面，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因出現保險不充足或沒有保險須對任何損害、責任或損失負責，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們的聲譽可能受到與我們提供的服務有關的客戶投訴(即使有關客戶投訴或屬不值一提或無理取鬧)的不利影響。

我們的客戶可能會就我們的服務對我們提出投訴或申索。住宅物業管理服務方面，我們的客戶主要為個人業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他增值服務，包括滿足其居家及家庭的日常需求。即使生活在我們管理的相同物業中，該等業主及住戶來自不同背景，對其物業及居民區的管理方式可能有不同的期望。同時，就我們的商業運營及物業管理服務而言，我們所管理及運營的購物中心的租戶及顧客可能也會就我們服務的質量投訴我們。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主、住戶、租戶及顧客群體的不同期望之間取得平衡。

儘管我們已建立監控服務質量的程序並維持客戶可以提供反饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主、住戶、租戶及顧客的期待及需求均可以及時有效的方式得到滿足。概不保證我們所管理物業的若干業主、住戶、租戶及顧客及／或該等群體不會有超出我們在一般業務過程中可提供的範圍的特定需求或期望。此外，我們無法保證有關業主、住戶、租戶及顧客不會為迫使我們滿足該等需求而試圖以超出我們控制範圍的方式(例如直接或透過媒體資源向我們提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴)對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力，對我們的業務及聲譽造成不利影響。

營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到可能對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們無法保證日後不會收到可能會嚴重影響我們業務及聲譽的客戶投訴(即使有關投訴屬不值一提或無理取鬧)。

負面報道(包括互聯網上關於我們、控股股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、業務夥伴及在我們所營運的移動應用程序上推廣銷售的產品及服務的負面數據)或會對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

關於我們、控股股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、業務夥伴及在我們所營運的移動應用程序上提供的產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發貼及其他媒體來源關於我們管理的物業、該等移動應用程序所提供產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，我們無法保證日後不會出現其他類別的負面報道。例如，我們與所提供物業

風 險 因 素

管理及商業運營服務的購物中心租戶或客戶的糾紛可能引發有損我們聲譽的負面報道。此外，我們所營運的移動應用程序的業務夥伴（例如第三方服務供應商）亦可能因多種原因（例如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等業務夥伴的其他公共關係事件）而遭受負面報道，這或會對彼等在我們所營運的移動應用程序有關產品或服務的供應造成不利影響，因而間接影響我們的聲譽。再者，關於中國物業管理服務供應商的其他移動應用程序的負面報道可能會不時出現，並引起客戶對通過我們所營運的移動應用程序提供的產品及服務失去信心。任何該等負面報道（不論是否屬實）可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

我們未必能夠及時發現並預防僱員或第三方的欺詐或其他不當行為。

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，並可能令我們遭受財務損失及受到政府部門的處罰以及可能會嚴重損害我們的聲譽。我們的信息系統及內部控制程序旨在監察我們的營運及整體合規事宜。然而，該等系統及程序未必能及時發現甚至完全無法發現不合規及／或可疑的交易。此外，我們未必能夠經常發現並預防欺詐及其他不當行為，而我們為預防及發現該等行為所採取的預防措施亦未必有效，因此可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

未能保障客戶的個人資料或不遵守數據保密及保障法規，會損害我們的聲譽，且會打擊客戶使用我們的服務，會對我們的經營業績有重大影響。

在我們的日常業務過程中，我們收集、存儲及處理客戶的個人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。由於僱員錯誤、失職、系統錯誤或漏洞或其他原因，我們的安全措施可能遭破壞。外界人士亦可能試圖欺詐誘使僱員披露敏感資料，以獲取對我們數據或客戶數據的訪問權限。雖然我們已採取措施保護我們可以訪問的機密信息，但有關安全措施仍可能遭破壞。因為破壞或獲得對未授權系統訪問的技術日新月異，且通常只有在入侵目標後才會被識別，故我們未必能識別該等技術或實施充足的預防措施。任何意外或故意的安全漏洞或對我們平台的其他未經授權的訪問均可能導致客戶機密信息被盜用及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔與信息丟失有關的責任、面臨耗時且昂貴的訴訟及負面報導。

中國有關網絡安全的法律法規相對較新且不斷發展，其解釋及執行存在不確定性，中國政府部門日後亦可能會頒佈監管該領域的新法律法規，導致遵守該等法規的成本高昂。

風險因素

此外，公眾對我們有關收集、使用、披露個人信息或其他隱私事宜有任何疑慮，即使並無事實依據，亦可能會損害我們的聲譽，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

確定投資物業的公允價值變動需使用基於不可觀察參數得出的估計，故必然涉及一定程度的不確定性，可能會影響我們的業務、經營業績及財務狀況。

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，而截至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。我們在投資物業估值過程中使用資本化率及現行市場租金等重大不可觀察參數。投資物業的公允價值變動或會影響我們的財務狀況及經營業績。因此，我們須作出重大估計以確定變動，但估計可能受到重大變動的影響，故必然涉及一定程度的不確定性。我們無法控制的因素顯著影響我們所使用的估計並導致其出現不利變動，從而影響投資物業的公允價值。該等因素包括但不限於總體經濟狀況、市場利率變動及資本市場的穩定。任何該等因素以及其他因素可能會導致我們的估計與實際結果有所差異，進而影響我們的經營業績及財務狀況。

發生自然災害、廣泛的衛生疫情或其他爆發可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們的業務可能會受到諸如暴風雪、地震、火災或水災等自然災害、爆發廣泛的衛生疫情或流行病(包括COVID-19、SARS、H5N1或H7N9流感、H1N1流感、豬流感、禽流感及MERS)或戰爭、恐怖主義行為、環境事故、電力短缺或通訊中斷等其他事件的重大不利影響。詳情請參閱「— 我們的業務運營和財務表現已經並且可能繼續受到COVID-19爆發的影響」。在中國或其他地方發生此類災難或爆發長期的疫情或其他不利的公共衛生事件發展可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，可能會嚴重擾亂我們的業務及營運。此類事件亦可能會嚴重影響我們的行業，並導致我們或我們業務夥伴暫時關閉我們營運使用的設施，這將嚴重擾亂我們的營運，並對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。倘若我們或我們業務夥伴的任何僱員疑似患有任何傳染性疾病，由於我們或我們業務合作夥伴可能必須隔離部分或全部有關僱員或對我們營運使用的設施進行消毒，則我們的業務可能會中斷。此外，由於自然災害、衛生疫情或其他爆發對全球或中國經濟造成普遍影響，故

風險因素

我們的收入和盈利能力可能會大幅減少。倘若我們的客戶受到該等自然災害、衛生疫情或其他爆發的影響，則我們的營運亦可能受到嚴重中斷。

有關在中國經營業務的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變化可能影響我們的業務及前景。

營業紀錄期間，我們的全部收入來自中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景極大程度上取決於中國經濟、政治及法律發展。中國經濟在許多方面不同於發達國家的經濟，其中包括政府參與程度、投資控制、經濟發展水平、增長率、外匯控制以及資源分配。

儘管四十多年來中國從計劃經濟轉向市場經濟，中國政府仍擁有絕大部分生產性資產。中國政府亦通過分配資源、外幣債務償還管控、制定貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠，對中國經濟增長施加重大控制。近年來，中國政府已採取措施，強調在經濟改革中利用市場力量、降低國有生產性資產和在商界企業建立健全的公司治理機制。我們未必能在所有情況下利用該等措施，且在部分情況下我們可能受不利影響。

政府對貨幣兌換或跨境匯款的管制可能限制我們有效使用資金的能力。

中國政府在若干情況下對人民幣兌換為外幣及將貨幣匯入或匯出中國實施管制。營業紀錄期間，我們的所有收入均以人民幣計值。根據我們目前的結構，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外幣的短缺可能限制中國附屬公司向我們支付股息或作出其他付款或以其他方式償付其以外幣計值債務(如有)的能力。倘外匯或跨境匯款管制制度妨礙我們獲取足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，則我們未必能向股東支付外幣股息。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易的外幣使用。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯入或匯出中國以支付資本支

風 險 因 素

出(例如償還以外幣計值的債務)，則需要來自適當的政府部門的批准。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司透過債務或股權融資(包括通過來自我們的貸款或出資)獲取外匯的能力。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響。

人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能波動且人民幣可能進一步升值，從而可能導致人民幣兌美元、港元或其他貨幣的價值升值或貶值。匯率的波動可能對我們的現金流、收入、盈利及財務狀況及我們的中國附屬公司應付我們的任何股息換算或兌換為美元或港元(港元與美元掛鈎)的價值造成不利影響。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑑於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會進一步宣佈匯率系統的變動，我們無法保證人民幣兌美元、港元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長產生不利影響。

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。為此，中國政府不時實施政策以控制通貨膨脹，如透過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高利率限制信貸可得性。中國政府可能會採取類似措施以應對未來通貨膨脹壓力。嚴峻的通貨膨脹若沒有中國政府的緩解政策可能增加我們的成本，因而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證我們能夠將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動延緩及對我們服務的需求減少。

根據中國法律，閣下可能須就從我們取得的股息或轉讓我們股份所取得的收入繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，在不影響中國與閣下居所所在管轄區之間規定的不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的情況下，對於非中國居民企業(在中國沒有營業場所或有營業場所，但相關收入與營業場所無關)投資者來源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者轉讓股份所取得的任何收入若被認定來自於中國境內，則按10%的稅率徵收中國所得稅，除非稅收協定或類似安排另有規定。根據《中

風 險 因 素

華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，對於外國個人投資者（非中國居民）取得的來源於中國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者轉讓股份所取得來源於中國境內的收入，一般按照20%的稅率徵收中國所得稅，在這兩種情況下，均以任何適用稅收協定和中國法律規定的稅收減免規定為準。

儘管我們的所有業務在中國經營，但若我們被認為是中國居民企業，我們不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所取得的收入是否被認定為來源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們非中國居民投資者轉讓股份所取得的收入或我們支付給他們的股息徵收中國所得稅，閣下的投資股份價值可能受重大不利影響。此外，居所地管轄區與中國簽署稅收協定或安排的股東可能不符合資格享受相關稅收協定或安排的福利。

中國法律制度的不確定因素可能會對我們產生不利影響，並可能限制 閣下可獲得的法律保障。

中國法律制度具有固有的不確定性，且可能限制我們股東可獲取的法律保護。由於我們的所有業務均在中國開展，我們主要受中國法律、法規和規則的規限。中國法律制度以民事法制度為基礎。有別於普通法制度，民事法制度建基於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決的指導性有限。此外，該等中國成文法一般以原則為導向，並需執法機構進行詳細解釋，以便進一步實施及執行。

中國政府在制定涉及經濟事務和事宜的法律法規方面（例如公司組織和管治、外商投資、商務、稅務和交易）已取得重大進展。然而，許多該等法律法規相對較新，且由於公佈的裁決數量有限，其實施和解釋存在不確定性，亦未必與其他司法管轄區般具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度在若干程度上乃基於具有追溯力的政府政策和行政規則而制定。因此，我們可能在違反該等政策和規則一段時間後，才知悉已違反該等政策和規則。此外，根據該等法律、規則和法規，閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟或非常耗時，可能招致龐大成本，並會分散資源和管理層注意力。

可能難以對我們、居住於中國的董事或高級管理層送達法律程序文件或執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的絕大部分資產位於中國且大部分董事及高級管理層居於中國。因此，投資者可能難以對中國境內的該等人士送達法律程序文件或在中國對

風 險 因 素

我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決。此外，中國並無與美國、英國、日本及許多其他國家訂立互相承認及執行法院判決的協議。因此，在中國承認及執行任何其他司法管轄區的法院判決可能屬困難甚或不可能。

中國的法律法規對境外投資者收購若干中國公司訂立更複雜的程序，會使我們通過在中國進行收購而增長存在一定難度。

中國的若干法律法規(包括併購規定、《反壟斷法》及商務部在2011年8月25日頒佈並於2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(「安全審查規定」))就對外國投資者在中國進行的若干併購活動的審查，制定了較耗時和複雜的程序和規定。該等程序和規定包括在若干情況下，外國投資者為控制中國境內企業而進行任何交易前須知會商務部，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司前，須取得商務部批准。中國法律法規同時要求對若干併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合同安排控制或境外交易等方式安排各項交易，從而規避安全審查。若我們被認為違反安全審查規定及關於在中國進行併購活動的其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關將會自行決定處理該等違法行為，包括罰款、撤銷營業執照、沒收我們的收入、要求我們重組或取消重組活動。任何該等措施或會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬安全審查範圍，則我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合同安排成功收購該等公司。我們可能通過收購本行業的其他公司，實現部分業務增長。遵守相關法規的要求完成相關交易可能相當耗時，且獲取任何所需批准的手續(包括商務部的批准)可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

中國有關境外持股公司對中國企業貸款或直接投資的法規，可能會拖延甚至阻止運用全球發售所得款項對我們中國附屬公司貸款或增加注資。

作為我們中國附屬公司的境外控股公司，我們或須向中國附屬公司提供貸款，或須向我們的中國附屬公司作出額外注資。向我們中國附屬公司作出的任何貸款受中國法律、法

風 險 因 素

規及外匯貸款登記規限。例如，我們向中國附屬公司用於資助彼等活動的貸款不得超過法定限額，且須在國家外匯管理局、其地方分局或合資格銀行登記。我們亦可決定以注資的方式資助我們的中國附屬公司。有關注資須向國家工商行政管理總局或其地方分局登記，並於中國商務部或地方分局備案。我們無法保證對於向中國附屬公司提供的未來貸款或注資，我們能夠及時完成有關政府登記或備案，甚至根本無法完成有關登記或備案。倘我們未能辦妥備案或取得有關登記、批准或備案，則可能對我們使用全球發售所得款項及向中國營運出資的能力有不利影響，從而可能對我們的流動資金及擴展業務的能力有重大不利影響。

與分拆上市及全球發售有關的風險

閣下將面臨即時重大攤薄，且日後可能面臨進一步攤薄。

由於股份發售價高於緊接全球發售前每股股份有形賬面淨值，全球發售股份買家將遭受即時攤薄。此外，倘我們日後發行額外股份，全球發售股份買家可能面臨股權比例進一步攤薄。

股份並無現有公開市場，其流通量和市價可能會有波動。

於全球發售完成前，我們的股份並無公開市場。我們無法保證全球發售完成後股份一定會形成並維持一個活躍的交易市場。發售價將由本公司與聯席全球協調人(本身及代表承銷商)協議釐定，而該價格未必反映全球發售完成後的股份市價。股份市價可能於全球發售完成後隨時低於發售價。

股份成交價及流通性或會波動而導致 閣下重大損失。

股份成交價及成交量或會波動，且可廣泛因應我們無法控制的因素(包括香港、中國、美國及全球其他地方證券市場的整體市況)而波動。尤其是，業務營運主要位於中國但其證券於香港上市的其他公司的表現及市價波動或影響我們股份的價格及成交量波動。大量中國公司於香港上市證券，部分公司曾經大幅波動，包括首次公開發售後股價大幅下跌。該等公司的證券於發售時或之後的成交表現可影響所有投資者對在香港上市的中國公司的觀感，因而影響我們股份的成交表現。該等廣泛的市場及行業因素可大大影響我們股份的市價及波動，而不論我們的實際營運表現。

風險因素

我們的股份日後在公開市場大量出售或預期大量出售可能對我們股份當時的市價和我們日後籌集額外資金的能力有重大不利影響。

我們股份的市價可能因股份或與股份相關的其他證券日後在公開市場大量出售而下跌。發行新股份或與股份相關的其他證券，或預期發生上述出售或發行事宜，亦可能導致股份市價下跌。日後大量出售或預期大量出售我們的股份亦會對我們股份當時的市價和我們將來按有利價格適時籌集資金的能力有重大不利影響。股東的持股比例可能因基於任何原因發行或出售額外證券而被攤薄。

控股股東可能對本公司擁有重大影響力，其利益未必與其他股東的利益一致。

於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東已經並將繼續保持對本公司已發行股本權益的重大影響力。詳情請參閱「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事選舉以及其他重大公司行動)擁有重大影響力，而擁有權集中可能會不利、延誤或妨礙有利其他股東的本公司控制權的變更。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，則可能剝奪其他股東提升或保護其利益的機會。

我們日後可能不會就股份宣派股息。

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月支付。上市後，向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運要求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他狀況，且將須經過我們股東的批准。詳情請參閱「財務資料—股息政策」。我們無法保證會於日後任何年度內宣派或分派任何金額的股息。過往的股息政策並不代表我們日後的股息政策。

我們無法保證本招股章程所載從各獨立第三方來源取得的若干事實、預測及其他統計數字(包括行業專家報告)的準確性或完整性。

本招股章程，尤其是「業務」及「行業概覽」章節，載有關於物業管理及商業運營市場的資料和統計數字。有關資料及統計數字源自我們委託編製的第三方報告及公開來源。我們

風 險 因 素

認為，資源來源適當，而我們在摘錄及轉載有關資料時已採取合理審慎措施。然而，我們不能保證有關來源資料的質素或可靠性。我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商或參與全球發售的其他各方並無獨立核實有關資料，亦無就其準確性發表聲明。有關資料的收集方法可能有缺陷或無效，或發佈的資料與市場實踐存在差異，可能導致本招股章程所載的統計數字不正確或不可與其他經濟體編製的統計數字比較。因此，閣下不應過分依賴有關資料。此外，我們無法向閣下保證有關資料按照與其他章節呈列的同類統計數字相同的基礎或準確度陳述或編製。閣下應審慎考慮權衡有關資料或統計數字。

閣下須細閱整份招股章程，不應依賴新聞文章或其他媒體所載有關我們、分拆上市及全球發售的任何資料。

我們強烈提醒閣下不應依賴新聞文章或其他媒體所載有關我們、分拆上市及全球發售的任何資料。本招股章程出版前後，或會有關於我們、分拆上市及全球發售的新聞及媒體報道。新聞及媒體報道可能引述本招股章程未包含或不正確的若干資料。我們並無授權任何未授權新聞及媒體報道所載有關資料的發佈。因此，我們不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明，亦不就當中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。我們明確否認媒體報導的任何與本招股章程內容不一致或相衝突的資料。因此，決定是否購買發售股份時，有意投資者應僅依賴本招股章程所載資料，而非新聞文章或其他媒體報導的任何資料。

於本招股章程所載的前瞻性陳述受風險及不明朗因素影響。

本招股章程載有若干與我們有關的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的看法連同彼等的假設以及目前可得的資料。本招股章程中使用的「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「擬」、「將會」、「可能」、「計劃」、「考慮」、「預計」、「尋求」、「應該」、「可」、「會」、「持續」等詞彙及其他類似表述因與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、業務營運、流動資金及資本資源的觀點，當中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則規定的持續披露責任或香

風 險 因 素

港聯交所的其他規定，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

由於開曼群島法律給予少數股東的保障與根據香港法例或其他司法管轄區法律給予的保障可能不同，投資者可能難以行使其根據開曼群島法律所擁有的股東權利。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱及細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東起訴董事的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對本公司所負誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律與香港或投資者可能所處的其他司法管轄區的相關法律可能不同。因此，少數股東未必能享有香港或其他司法管轄區的法律賦予的相同權利。詳情請參閱「附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 — 開曼群島公司法概要及稅務」。

由於發售股份的定價與交易有時差，當開始買賣時發售股份的價格或會低於發售價。

股份上市將於定價日釐定，預期為2020年12月1日或前後，惟無論如何不得遲於2020年12月6日。然而，我們的股份不會於上市日期（預期為2020年12月9日）前於香港聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間出售或以其他方式買賣我們的股份。股東須承受股份價格可能於買賣開始前因不利市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備上市，我們已就下列事項向香港聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則的相關規定。

非豁免持續關連交易

我們已訂立若干根據上市規則第14A章屬於非豁免持續關連交易的交易，並預期於上市後會繼續進行有關交易。我們已申請並已獲香港聯交所豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章有關「關連交易—非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)」一節所披露持續關連交易的公告規定；及(ii)上市規則第14A章有關「關連交易—非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)」一節所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定。

除上述我們尋求並已獲授予的豁免若干規定外，本公司將於上市後遵守上市規則第14A章的相關規定。

詳情請參閱「關連交易」。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條規定，本公司須有足夠的管理層留駐香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。由於(i)我們的業務主要在中國建立、管理及經營且將繼續主要以中國為基地；(ii)本集團大部分執行董事及高級管理團隊主要居於中國且將繼續居於中國；及(iii)本集團的管理及營運主要由負責本集團整體管理、企業戰略、規劃、業務發展及業務監控的本公司執行董事監督，因此我們目前及預期於可預見將來不會根據上市規則第8.12條的規定調派足夠的管理層留駐香港。

因此，我們已申請且香港聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須遵守以下條件以維持與香港聯交所定期有效溝通：

1. 授權代表：我們已根據上市規則第3.05條委任李欣先生及喻霖康先生為我們的授權代表(「授權代表」)。授權代表將作為我們與香港聯交所的主要溝通渠道，香港聯交所可隨時與授權代表聯絡，授權代表可應要求於合理期間與香港聯交所會面討論有關本公司的任何事宜。

豁免嚴格遵守上市規則

2. 董事：當香港聯交所因任何事宜欲聯絡董事時，各授權代表均有一切必要方法隨時迅速與所有董事(包括獨立非執行董事)取得聯繫。為加強香港聯交所、授權代表及董事之間的溝通，我們已採取以下措施：(a)各董事將向授權代表提供電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼(如適用)；(b)倘董事預期將因外游或其他原因而出外，須向授權代表提供住宿地的電話號碼；及(c)我們已向香港聯交所提供各董事的電話號碼、電郵地址及傳真號碼。

並非常居香港的其他各董事均持有或可在合理情況下申請前往香港的有效旅行證件，且均可在合理時間內與香港聯交所會面。

3. 合規顧問：根據上市規則第3A.19條，我們已委任大華繼顯(香港)有限公司擔任我們的合規顧問(「合規顧問」)，其將向我們提供有關根據上市規則持續履行責任的專業建議，及自上市日期起至我們根據上市規則第13.46條就緊隨上市後首個完整財政年度發佈財務業績當日期間，作為我們與香港聯交所的另一溝通渠道。合規顧問可回答香港聯交所的查詢。

4. 公司秘書：我們已委任常居香港的羅志力先生為公司秘書。羅志力先生將通過各種渠道與董事及高級管理團隊成員保持緊密聯繫。

公眾持股量規定

上市規則第8.08(1)(a)條規定，於任何時候公眾持股量均須佔發行人已發行總股本至少25%。香港聯交所可根據上市規則第8.08(1)(d)條酌情接納較低的公眾持股量水平。

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條規定，接納我們維持較低的公眾持股量。因此，本公司的最低公眾持股量須為以下較高者：(1)我們已發行總股本約23.37%；及(2)緊隨全球發售完成及行使超額配股權後，公眾人士將持有的股份百分比。

為申請該豁免，我們已向香港聯交所確認：

(a)上市時，我們的估計市值將超過100億港元；

豁免嚴格遵守上市規則

- (b)即使公眾持股量百分比比較低，股份的數量及規模仍足夠市場妥善運作；
- (c)我們將於本招股章程適當披露規定的較低公眾持股量百分比；
- (d)我們將於上市後的每份年報連續確認維持充足的公眾持股量；
- (e)我們將採取適當措施及機制以確保持續維持上市後的最低公眾持股量；及

(f)倘公眾持股量百分比跌至低於香港聯交所指定的最低百分比，我們的董事將採取適當措施，可能包括進一步向獨立第三方發行股份，確保符合香港聯交所指定的最低公眾持股量百分比。

回補機制

根據上市規則第18項應用指引第4.2段規定，倘首次公開發售包括配售部分及公開認購部分，則公開認購部分的最低股份配額須為首次公開發售初步分配股份的10%，亦須遵守回補機制，即視乎該等股份的需求而增加公開認購部分的股份數目。

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段規定，即倘香港公開發售出現超額認購，聯席保薦人及聯席全球協調人將於截止辦理申請登記後，應用替代回補機制。詳情請參閱本招股章程「全球發售的安排 — 香港公開發售 — 重新分配及回補」一節。

根據僱員優先發售向董事作出分配

根據上市規則附錄六第5(2)段，除非已達成上市規則第10.03條所載條件，否則未經香港聯交所事先書面同意，不得向董事或其緊密聯繫人（不論以其本身名義或通過代名人）分配股份。

上市規則第10.03條規定，董事及其緊密聯繫人認購或購買尋求上市而正由本公司或其代表銷售的證券，必須符合下列條件：(a)並無按優惠條件向彼等發售證券，而在配發證券時亦無給予彼等優惠待遇；及(b)符合上市規則第8.08(1)條有關公眾股東最低指定百分比的規定。

豁免嚴格遵守上市規則

鑑於(i)合資格董事因其僱員身份且並非本公司核心關連人士而合資格參與僱員優先發售；(ii)並無就僱員優先發售給予合資格董事較合資格僱員優惠的待遇；(iii)任何合資格董事或僱員可申請的股份數目上限為根據僱員優先發售可供認購股份的1% (即522,500股股份)；(iv)合資格董事無權干預僱員預留股份的分配；及(v)經計及全球發售的規模及上文所載獲豁免嚴格遵守香港上市規則第8.08(1)(a)條規定，即使合資格董事根據僱員優先發售申請認購，預計本公司仍能符合公眾持股量要求，我們已向香港聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免就合資格董事及僱員根據僱員優先發售認購僱員預留股份嚴格遵守上市規則第10.03條規定及上市規則附錄六第5(2)段所述同意。

詳情請參閱本招股章程「全球發售的安排 — 僱員優先發售」一節。

向僱員優先發售的關連客戶配售

本公司已委任中國國際金融香港證券有限公司(「中金公司」)為全球發售的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一。CICC Financial Trading Limited(「CICC FT」)與中金公司屬同一集團的成員公司，因此CICC FT為中金公司的關連客戶。

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已授予上市規則附錄六第5(1)段所述同意，批准CICC FT於全球發售中以承配人的身份行事，以促使合資格董事及僱員參與僱員優先發售，惟須符合以下條件：

1. 將分配予CICC FT的任何僱員預留股份將為及代表合資格董事及僱員持有；
2. 根據上市規則第10.01條所載原則，除根據僱員優先發售向合資格董事及僱員優先分配外，CICC FT作為承配人並無亦不會因其與中金公司的關係而在首次公開發售分配中獲得任何優惠待遇；
3. 本公司、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、中金公司及CICC FT已經根據指引信HKEX-GL85-16向香港聯交所提供書面確認；及
4. 合資格董事及僱員認購的僱員預留股份總數將於本公司的配發結果公告披露。

國調基金通過工銀瑞信擬認購股份

上市規則附錄六第5(1)段規定，申請人如事前未取得香港聯交所的書面同意，不得向牽頭經紀商或任何分銷商的「關連客戶」分配證券；

附錄六第13(7)段規定，就交易所參與者而言，「關連客戶」指該名交易所參與者所屬集團的成員公司。

為進行基石投資，中國國有企業結構調整基金股份有限公司（「國調基金」）僱用工銀瑞信基金管理有限公司（「工銀瑞信」，資產管理人，一家經中國相關機關批准的合資格境內機構投資者）代表國調基金酌情認購及持有相關發售股份。

工銀瑞信與工銀國際融資有限公司（「工銀融資」）及工銀國際證券有限公司（「工銀證券」）隸屬同一集團。因此，工銀瑞信為工銀融資及工銀證券的關連客戶，彼等分別為全球發售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段授出同意，允許國調基金通過工銀瑞信（作為基石投資者）參與全球發售，惟須滿足下列條件：

1. 工銀瑞信獲配發的全部股份均為及代表國調基金（獨立第三方）持有；
2. 有關工銀瑞信的基石投資協議並無包含任何與其他基石投資協議的重大條款相比對工銀瑞信更有利的重大條款；
3. 工銀融資及工銀證券並無亦不會參與本公司、聯席賬簿管理人及承銷商之間有關國調基金（通過工銀瑞信）是否將入選基石投資者的決策程序或相關討論；
4. 除根據HKEX-GL51-13所載原則就基石投資獲得保證配額優待外，工銀瑞信並無亦不會因其與工銀融資及工銀證券的關係獲得優待；
5. 聯席保薦人、本公司、聯席賬簿管理人、工銀瑞信、工銀融資及工銀證券均已根據HKEX-GL85-16向香港聯交所提供書面確認；及
6. 配發詳情已／將披露於招股章程及配發結果公告。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則而向公眾提供的有關本集團的詳細資料，董事就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項導致本招股章程任何陳述或令本招股章程有誤導成分。

香港公開發售、承銷及本招股章程

本招股章程僅就屬全球發售一部分的香港公開發售及優先發售而刊發。全球發售包括香港公開發售與國際發售，分別初步提呈27,500,000股發售股份及522,500,000股發售股份(包括預留股份)，均受限於重新分配及視乎「全球發售的安排」所述的超額配股權獲行使與否而定。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份及預留股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明依據當中所載條款提呈發售，並受限於當中所載條件。概無任何人士獲授權就全球發售提供本招股章程所載者以外的任何資料或聲明，任何並非載於本招股章程的資料或聲明均不應視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何承銷商、任何彼等各自的董事、高級職員、代理、僱員、顧問或代表或任何參與全球發售的其他各方授權發出而加以依賴。

在任何情況下，交付本招股章程或進行與股份相關的任何發售、銷售或交付並不構成有關我們的事務自本招股章程日期以來並無任何變動或(合理可能涉及改變的)發展的聲明，亦不暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後任何日期仍然正確。

悉數承銷的發售股份

於香港聯交所上市的股份由聯席保薦人保薦，全球發售由聯席全球協調人經辦。香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議條款悉數承銷，惟須待我們與聯席全球協調人(為

有關本招股章程及全球發售的資料

其本身及代表承銷商)於定價日或之前協定發售價後方可作實。有關國際發售的國際承銷協議預期約於定價日訂立，惟須待協定發售價後方可作實。

倘我們與聯席全球協調人(為其本身及代表承銷商)因任何理由截至定價日仍未協定發售價，全球發售將不會進行並告失效。有關承銷商及承銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「承銷」一節。

申請香港發售股份及預留股份的程序

申請香港發售股份及預留股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

全球發售安排

全球發售安排(包括其條件)詳情載於本招股章程「全球發售安排」一節。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於本招股章程「全球發售安排」一節。

發售及出售股份的限制

凡根據香港公開發售購買香港發售股份的人士均須(或因其購買香港發售股份而視為)確認其已了解本招股章程及申請表格所述香港發售股份的發售及出售限制。

本公司概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份，或在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或相關申請表格。因此，在任何不獲授權作出要約或邀請的司法管轄區，或在向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程及／或相關申請表格不得用作亦不屬於有關要約或邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程及／或相關申請表格及提呈發售及出售發售股份須受限制，亦可能無法進行，除非已向有關證券規管機關登記或獲其授權或豁免且根據該等司法管轄區相關證券法獲准進行上述行動則。具體而言，發售股份並未於中國或美國直接或間接公開發售或出售。

有關本招股章程及全球發售的資料

申請於香港聯交所上市

我們已向香港聯交所上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將發行的股份(包括可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份)上市及買賣。除向香港聯交所申請批准股份上市及買賣外，我們概無任何部分股份或貸款資本在香港聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無及近期亦不擬尋求有關上市或批准上市。

股份開始買賣

預期股份於2020年12月9日(星期三)上午九時正開始於香港聯交所主板買賣。股份將以每手200股股份買賣。股份代號為1209。

股份合資格納入中央結算系統

倘香港聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算接納股份的規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統記存、結算及交收。香港聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。鑑於交收安排或會影響彼等的權利及權益，投資者務請諮詢股票經紀或其他專業顧問的意見，了解該等安排的詳情。我們已作出一切必要安排使股份獲納入中央結算系統。

股東名冊及印花稅

本公司股東名冊將由股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司存置於香港。

買賣股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的詳情請徵詢專業稅務意見。

向股份持有人派付的股息

除非本公司另有決定，股份應付股息將透過普通郵遞方式派付至名列本公司香港股東名冊股東之登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

有關本招股章程及全球發售的資料

建議徵詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者對認購、購買、持有或處置及／或買賣股份(或隨附行使權)之稅務影響如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、顧問或代表或任何其他參與全球發售的人士或各方概不會因任何人士認購、購買、持有、處置或買賣股份，或行使有關股份的任何權利而產生的稅務影響或責任承擔任何責任。

匯率兌換

僅為 閣下方便起見，本招股章程載有按人民幣0.85187元兌1.00港元(為中國人民銀行於最後實際可行日期設定的現行匯率)的換算，亦載有按7.7532港元兌1.00美元(為美國聯邦儲備委員會發佈的H.10每週統計數據所載2020年11月13日的匯率)的換算，反之亦然，另有指明者除外。

概不表示任何人民幣或港元金額可以或應可於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本無法兌換。

語言

本招股章程的英文版如與中文譯本有任何歧義，概以英文版為準。本招股章程所載中國法律及法規、政府機關、部門、實體(包括我們的若干附屬公司)、機構、自然人、設施、證書、業權及類似名稱的英文譯名如非官方譯名，即為非官方翻譯，僅供識別。如有歧義，概以中文名稱為準。

約整

在本招股章程內，如資料是以百、千、萬、百萬或億為單位呈列，部分不足一百、一千、一萬、一百萬或一億之數(視情況而定)已分別約整至最接近之一百、一千、一萬、一百萬或一億。以百分比呈列之數，在若干情況下已約整至最接近的十分之一或百分之一個百分點。任何表格或圖表所示總額與所列數額總和的任何差異乃因約整所致。

董事及參與全球發售的各方

有關董事的更多資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
喻霖康先生	中國香港新界 沙田愉翠苑 愉欣閣27樓6室	中國
王海民先生	中國深圳南山區 大沖城市花園5棟12C室	中國
魏小華女士	中國北京朝陽區 南湖南路9號C座2003室	中國
陽紅霞女士	中國深圳南山區 蛇口花園城五期2棟10D室	中國
非執行董事		
李欣先生	中國香港灣仔 港灣道28號 灣景中心大廈C座3501室	中國
郭世清先生	中國深圳 羅湖區寧水花園4棟204室	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
劉炳章先生	中國香港渣甸山 白建時道33號 嘉雲臺3座19樓B室	中國
張國正先生	中國香港九龍 柯士甸道西1號 凱旋門映月閣(2A座) 66樓A室	中國
陳宗彝先生	中國香港九龍 深水埗深旺道28號 匯璽天鑽匯11樓A室	中國
秦虹女士	中國北京海淀區 紫竹院路88號 D座1601	中國

參與全球發售的各方

聯席保薦人、聯席全球協調人、
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按英文字母排序)

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

花旗環球金融亞洲有限公司
(聯席保薦人、聯席全球協調人以及
僅就香港公開發售而言的聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人)
香港
中環
花園道3號
冠君大廈50樓

董事及參與全球發售的各方

Citigroup Global Markets Limited

(僅就國際發售而言的聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人)

33 Canada Square

Canary Wharf

London E14 5LB

United Kingdom

高盛(亞洲)有限責任公司

香港

皇后大道中2號

長江集團中心68樓

其他聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人

農銀國際融資有限公司

(僅擔任聯席全球協調人及聯席賬簿管理人)

香港

中環

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

農銀國際證券有限公司

(僅擔任聯席牽頭經辦人)

香港

中環

干諾道中50號

中國農業銀行大廈10樓

其他聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按英文字母排序)

中銀國際亞洲有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈26樓

招銀國際融資有限公司

香港

中環

花園道3號

冠君大廈45樓

工銀國際融資有限公司

(僅擔任聯席賬簿管理人)

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓

董事及參與全球發售的各方

工銀國際證券有限公司
(僅擔任聯席牽頭經辦人)
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

申報會計師及獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

本公司法律顧問

有關香港及美國法律：
高偉紳律師行
香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
27樓

有關開曼群島法律：
邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
26樓

有關中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層
郵編：100025

聯席保薦人及承銷商法律顧問

有關香港及美國法律：
富而德律師事務所
香港
鰂魚涌
太古坊
港島東中心55樓

董事及參與全球發售的各方

	<p>有關中國法律： 德恆律師事務所 中國 深圳市 金田路4018號 安聯大廈 B座11層</p> <p>漢坤律師事務所 中國 北京市 東長安街1號 東方廣場 C1座9層</p>
行業顧問	<p>弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司 上海分公司 中國 上海市 徐匯區 雲錦路500號 綠地匯中心 B座1018室 郵編：200232</p>
物業估值師	<p>高力國際物業顧問(香港)有限公司 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場5701室</p>
收款銀行	<p>中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號</p> <p>中國建設銀行(亞洲)股份有限公司 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈28樓</p>

公司資料

註冊辦事處	PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 深圳市南山區 大沖一路18號 華潤置地大廈E座
香港主要營業地點	香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈37樓
公司網站	www.crmixclifestyle.com.cn (網站所載資料並不屬於本招股章程的一部分)
公司秘書	羅志力先生
授權代表	李欣先生 喻霖康先生
審核委員會	陳宗彝先生(主席) 張國正先生 秦虹女士 郭世清先生
提名委員會	李欣先生(主席) 劉炳章先生 秦虹女士
薪酬委員會	劉炳章先生(主席) 張國正先生 陳宗彝先生 李欣先生
合規顧問	大華繼顯(香港)有限公司 香港 告士打道39號 夏慤大廈6樓

公司資料

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

珠海華潤銀行股份有限公司
中國
珠海市
吉大九洲大道東1346號
珠海華潤銀行大廈

招商銀行股份有限公司
中國
深圳市
深南大道7088號
招商銀行大廈

行業概覽

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據乃摘錄自我們委託弗若斯特沙利文就全球發售獨立編製的行業報告。除另有說明外，弗若斯特沙利文已向我們表示，本節所載統計數據及圖表數據乃來自其數據庫及其他來源。我們相信該等資料及統計數據的來源屬恰當，且我們已合理謹慎摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料及統計數據在任何重大方面屬虛假或有所誤導，或已遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或有所誤導。然而，我們或參與全球發售的任何其他方（不包括弗若斯特沙利文）概無獨立核實該等資料及統計數據，我們或參與全球發售的任何其他方亦無對該等資料及統計數據的準確性或完整性發表任何聲明。投資者切勿過份依賴該等資料，包括本節所載統計數據及估計或本招股章程其他章節所載相似資料。有關我們行業風險之討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務及行業有關的風險」。

資料來源

我們已委託獨立市場研究顧問弗若斯特沙利文對中國物業管理及運營服務市場進行分析並編製報告，以供加載本招股章程。弗若斯特沙利文創於1961年，向多個行業提供市場研究服務及其他服務。本招股章程所披露的弗若斯特沙利文之資料乃摘錄自弗若斯特沙利文報告，該報告由我們以人民幣590,000元的費用委託編製，並在取得弗若斯特沙利文的同意後披露。

我們將弗若斯特沙利文報告若干數據加載本招股章程，是由於董事相信該等資料可讓有意投資者了解相關行業。就弗若斯特沙利文報告而進行的市場研究乃透過詳盡的一級研究進行，包括與領先行業參與者及行業專家討論有關物業管理及運營服務市場狀況。二級研究包括查閱公司報告、獨立研究報告、政府官方公開數據及其他數據庫以及基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

弗若斯特沙利文報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時的以下主要假設：(i)於未來十年中國經濟可能維持穩定增長；(ii)於預測期間中國的社會、經濟及政治環境很可能維持穩定；(iii)COVID-19短期內會影響市場穩定；及(iv)房地產行業持續發展、技術的廣泛應用、資本市場參與等市場驅動力將推動物業管理及運營服務市場發展。董事經合理審慎考慮後確認，自弗若斯特沙利文報告日期起，整體市場數據並無重大不利變動而可能會使該等數據存有保留意見、相抵觸或對其造成影響。

行業概覽

中國全業態物業管理及商業運營服務市場

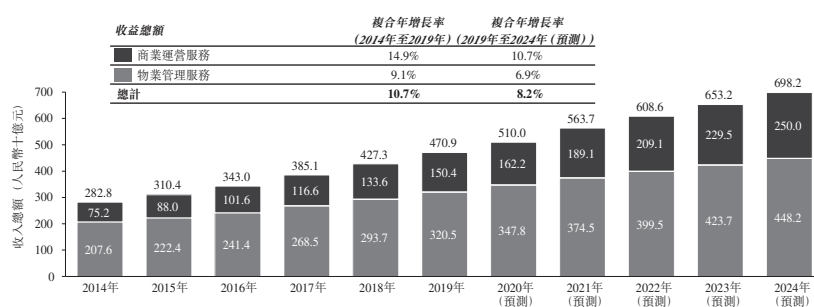
概覽

全業態物業管理及商業運營服務市場主要包括為各業態提供的物業管理服務及增值服務，以及為購物中心及寫字樓提供的運營服務。目前，雖然大部分市場參與者服務的主要業態為住宅物業或小規模的非住宅物業，但有少部分頭部企業已開始進行全業態佈局，同時，市場開始出現像華潤萬象生活有限公司這樣能夠將運營服務及物業管理服務等整合形成輕資產整合型業務的服務平台。具有多業態多區域協同發展的市場參與者具有競爭優勢。通過採用全業態的發展模式，市場參與者可以分散收入來源，提高品牌知名度，並利用多業態的協同效應，將各類資源整合到產業鏈中。

購物中心物業管理服務可按包幹制收取費用，亦可根據中國的行業慣例按酬金制收取該等服務費。住宅物業及寫字樓的物業管理服務主要按包幹制收取費用。

市場規模

中國全業態物業管理及商業運營服務市場收入總額由2014年的人民幣2,828億元增加至2019年的人民幣4,709億元，年複合增長率為10.7%。根據弗若斯特沙利文的資料，未來，隨著商業運營服務市場的發展，預期該市場總收入將於2024年達到人民幣6,982億元，2019年至2024年的複合年增長率為8.2%。中國全業態物業管理及商業運營服務市場預測複合年增長率較過往複合年增長率下降，主要是由於中國經濟增長率持續放緩，加上中國房地產行業已發展成熟，導致已買賣住宅物業總建築面積、購物中心數目、寫字樓空間的新供應的預測增長率下降。下圖載列2014年至2024年按收入劃分的中國全業態物業管理及商業運營服務市場過往及預測市場規模：



數據源：弗若斯特沙利文

競爭格局

中國全業態物業管理及商業運營服務市場僅少數參與者成功將業務擴展至全業態。2019年，以中國全業態物業管理及商業運營服務市場收入計算，我們排名第七，該市場包括向全業態(包括住宅物業、購物中心、寫字樓、公共、工業及其他物業)提供的物業管理服務及其他服務，以及向購物中心和寫字樓提供的商業運營服務。

該市場大部分參與者僅專注提供物業管理服務，僅少數服務供應商成功整合物業管理服務和購物中心及寫字樓運營服務，且於各分部達致平衡的大規模發展。物業管理服務進一步分為傳統物業管理服務及其他服務。傳統物業管理服務通常包括秩序維護、維修及養護、清潔及綠化服務。其他服務包括針對物業開發商的增值服務及社區增值服務。2019年，以住宅物業的物業管理服務收入及傳統物業管理服務收入計，我們於所有中國物業管理公司中分別排名第五和第七，以購物中心物業管理服務收入計，我們於所有中國購物中心運營服務供應商中排名第二，以寫字樓物業管理服務收入計，我們於所有中國物業管理公司中排名第四。

此外，於該等服務供應商中，僅少數企業成功管理和運營大量中高端商業綜合體(包括住宅物業、購物中心及寫字樓)，且於不同物業種類達致協同效應。2019年，以一二線城市住宅物業傳統物業管理服務收入計算，我們於所有中國物業管理公司中排名第三，以在中國所管理的重奢購物中心數目計算，我們於所有在中國的購物中心運營服務供應商中排名第一。

行業概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，中國全業態物業管理及商業運營服務市場十大公司佔2019年市場總收入約15.3%，而我們排名第七，佔市場份額1.2%。下表載列2019年按收入計算的中國全業態物業管理及商業運營服務市場十大公司部分詳情：

排名	公司名稱	市場份額(%)
1	公司A	3.0
2	公司B	2.0
3	公司C	1.8
4	公司D	1.6
5	公司E	1.3
6	公司F	1.3
7	本集團	1.2
8	公司G	1.1
9	公司H	1.1
10	公司I	0.9
總計		15.3

數據源：相關公司年報；弗若斯特沙利文

中國物業管理服務市場是中國全業態物業管理及商業運營服務市場的子市場，根據弗若斯特沙利文的資料，2019年總收入達人民幣3,205億元。市場較為分散，2019年有超過110,000家物業管理公司，其中十大公司佔總市場份額約20.3%，我們的市場份額為1.8%，排名第五。下表載列2019年按收入劃分的中國物業管理服務市場十大公司的若干詳情：

排名	公司名稱	市場份額(%)
1	公司A	3.8
2	公司B	2.9
3	公司C	2.4
4	公司D	2.2
5	本集團	1.8
6	公司F	1.7
7	公司H	1.5
8	公司E	1.4
9	公司G	1.4
10	公司I	1.2
總計		20.3

數據源：相關公司年報；弗若斯特沙利文

行業概覽

此外，根據弗若斯特沙利文的資料，物業開發商的附屬物業管理公司與彼等各自的關連物業開發商有密切的業務關係，在中國物業管理服務市場尤為常見。由於物業開發商傾向於委聘其擁有所有權或有密切業務關係的物業管理公司為所開發物業提供服務，中國差不多所有與物業開發商有關連的物業管理公司均自彼等的母物業開發商或關連物業開發商產生收益及獲得建築面積。

未來機遇及挑戰

行業集中度提升：近年來，該市場因有利政策環境（尤其是旨在滿足「人民對美好生活的嚮往」）、市場競爭加劇及信息技術進步而愈趨集中。中國政府已實施一連串政策規範行業標準，並且鼓勵頭部市場參與者發展。預料頭部市場參與者會運用先進信息科技（例如物聯網和移動互聯網技術）改進管理標準及服務質量。此外，市場參與者結成聯盟及整合以達致規模經濟，預期會令市場愈趨集中。

服務範圍擴大，提供增值服務：近年來，該市場的服務及客戶類型逐步擴寬，由傳統物業管理服務擴大至購物中心、寫字樓、工業園區、公共物業及其他物業類型。市場參與者一直在本身服務範圍內整合多元化的生活服務，例如教育、醫療、保健和其他服務。諮詢、社區生活及經紀服務等增值服務通常比傳統物業管理服務利潤率更高，亦能夠增強客戶忠誠度、增強品牌形象及提高盈利水平。

服務質量意識提升：業主及用戶在選擇服務供應商時更加關注服務質量。隨著人均可支配收入的增長，彼等追求更好的生活條件及社區環境，並更願為優質的住宅物業管理服務支付更高的費用。另一方面，消費升級對購物中心提出了更高的要求。未來，預期市場參與者會運用信息技術提升服務質量和運營能力。

勞動力成本增加：中國全業態物業管理及商業運營服務市場，尤其是物業管理領域，需要大量的勞動力，因而使員工成本於物業管理服務的經營成本中佔比最高。員工成本增加主要受中國工資增長的大勢所影響。根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理服務市場工人的月平均工資已由2014年的人民幣3,606元增至2019年的人民幣5,327元，而中國購物中心運營服務市場員工的月平均工資由2014年的人民幣3,914元增至2019年的人民幣6,127元。未能緩解勞動力成本上升可能對在該市場營運的各公司的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。

行業概覽

准入門檻高：只有少數的市場參與者在零售商之間建立了良好的聲譽，並具有吸引知名租戶的能力，尤其是對管理能力有更高要求的購物中心運營服務。

不同物業種類連通性弱：近年來，眾多頭部服務供應商擴展多元化物業種類的物業管理及運營服務，以形成規模化運營。此外，該等公司利用物業種類間的協同效應共享客戶群體，提高品牌知名度。然而，對眾多中小型服務供應商而言，由於所管理的各業態之間的互動性弱，故該等協同效應未必能實現。

擬訂立三紅線法規：預期擬訂立的「三紅線」法規將加快房地產公司去槓桿的進程及促進中國房地產行業的健康發展，預期將有利大型房地產公司及國營企業，此乃由於該等公司及企業享有資金充裕的優勢。由於該等公司及企業的大部分項目均來自關聯方，故此對其聯屬的物業管理服務供應商有正面影響。相反，由於小型及中型公司以及私營企業未必能通過高財務槓桿達成快速擴展甚至生存，故此擬訂立的法規對該等公司及企業構成挑戰。

根據住房和城鄉建設部及中國人民銀行於2020年8月共同舉行的專題研討會，住房和城鄉建設部及中國人民銀行提議實施限制規定，規限房地產公司的計息負債與融資活動增長水平。該等規定列出三道紅線標準，包括：

- 第一道紅線 — 資產負債率(不包括客戶預付款)不大於70%；
- 第二道紅線 — 淨負債率不高於100%；及
- 第三道紅線 — 現金短債比不低於1.0倍。

根據上述標準，房地產公司按顏色分為四級，每級須遵守不同限制：

- 紅色：財務比率超越上述三道紅線的公司不得增加計息負債；
- 橙色：財務比率超越上述兩道紅線的公司計息負債可按年增長最多5%；
- 黃色：財務比率超越上述一道紅線的公司計息負債可按年增長最多10%；及
- 綠色：財務比率並無超越任何一道紅線的公司計息負債可按年增長最多15%。

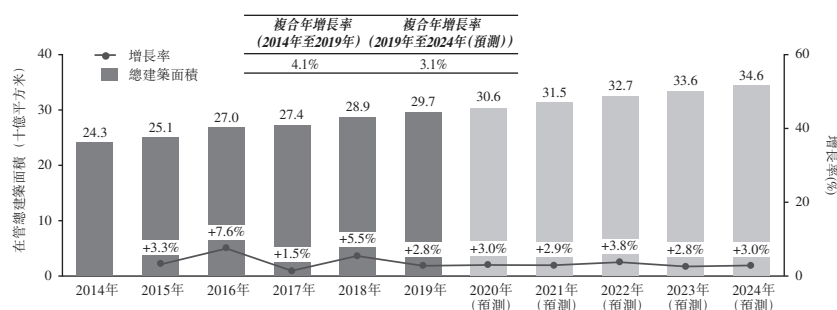
中國住宅物業管理服務市場

概覽

中國住宅物業管理服務市場是中國物業管理服務市場的子市場，住宅物業管理公司通常提供(i)傳統物業管理服務；及(ii)其他服務，包括針對物業開發商的增值服務及社區增值服務。傳統物業管理服務一般包括秩序維護、維修及養護、清潔及綠化服務。針對物業開發商的增值服務主要包括交付前服務和顧問服務。社區增值服務主要包括社區生活、智能家居、經紀及資產管理、工程及停車位管理服務。

市場規模

近年來，中國住戶的購買力及對物業管理服務的需求持續增長。根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理公司管理的住宅物業總建築面積由2014年的243億平方米增至2019年的297億平方米，複合年增長率為4.1%，預計2024年將達到346億平方米，2019年到2024年的複合年增長率為3.1%。下圖載列2014年至2024年中國物業管理公司管理的住宅物業的過往及預測建築面積：

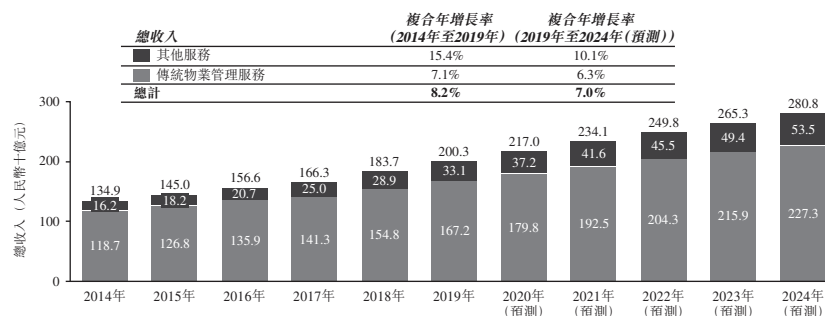


數據源：弗若斯特沙利文

根據弗若斯特沙利文的資料，住宅物業管理服務市場的總收入由2014年的人民幣1,349億元增至2019年的人民幣2,003億元，複合年增長率為8.2%。預計2024年將達到人民幣2,808億元，預計2019年至2024年的複合年增長率為7.0%。中國住宅物業管理服務市場預測複合年增長率較過往複合年增長率下降，主要是由於地方政府政策限制以投資目的購買住宅物業，令已買賣住宅物業總建築面積增長減慢，導致中國住宅物業的在管總建築面積預測增

行業概覽

長率下降。下圖載列2014年至2024年中國住宅物業管理服務市場按收入及服務類別劃分的過往及預測市場規模：



數據源：弗若斯特沙利文

競爭格局

根據弗若斯特沙利文的資料，在中國住宅物業管理服務市場，十大公司佔傳統物業管理服務總收入約19.5%，其中我們的市場份額為1.5%，排名第七。同時，根據相同資料來源，2019年五大公司佔一、二線城市住宅物業傳統物業管理服務總收入約10.0%。其中我們的市場份額為1.8%，排名第三。下表載列2019年按一、二線城市住宅物業傳統物業管理服務收入排名的前五大中國物業管理公司詳情：

排名	公司名稱	市場份額(%)
1	公司A	2.7
2	公司C	2.3
3	本集團	1.8
4	公司B	1.6
5	公司I	1.6
總計		10.0

數據源：弗若斯特沙利文

行業概覽

於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，管理位置、規模及屬性(如物業定位、服務範圍、服務質量及當地勞工成本)相若的主要同業對手收取的一線及二線城市住宅物業的平均物業管理費(每月每平方米)分別介乎人民幣2.13元至人民幣2.78元、人民幣1.97元至人民幣2.81元、人民幣2.16元至人民幣2.70元及人民幣2.25元至人民幣2.75元。下表載列所示期間本集團及其主要同業就一線及二線城市住宅物業收取的平均物業管理費水平的比較：

	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
	(每月每平方米人民幣元)			
公司C.....	2.78	2.81	2.70	2.75
本集團⁽¹⁾.....	2.29	2.42	2.44	2.45
公司F.....	2.22	2.31	2.36	2.40
公司I.....	2.13	2.27	2.27	2.29
公司B.....	2.18	1.97	2.16	2.25

來源：弗若斯特沙利文

(1) 本集團的費率指向華潤集團及華潤置地開發的物業收取的費率。

市場驅動因素

有利政策：一系列支持住宅物業管理服務市場發展的有利政策已生效，例如《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，要求省級價格主管部門廢止對提供予住宅物業(但若干由政府補貼的物業(如經濟適用房)除外)的服務價格管控或指導政策，以及《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，旨在促進物業管理服務標準化。

人均可支配收入不斷增加：城鎮居民人均可支配收入由2014年的人民幣28,844元增加至2019年的人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%。業主追求更好的生活條件及社區環境，將願意為優質的物業管理服務及增值服務支付更高的費用。

快速城鎮化：中國的城鎮化率由2014年的54.8%提高至2019年的60.6%。快速城鎮化促進房地產行業的快速增長，從而刺激了對住宅物業管理服務的需求。

加快智慧社區建設：為提高居民生活質量，中國政府高度鼓勵智慧住宅社區的發展。

行業概覽

智慧社區發展加快令住宅物業管理服務設立了更高的標準。部分領先住宅物業管理服務供應商可抓住機遇，積極參與智慧住宅社區發展。

中國購物中心運營服務市場

概覽

購物中心運營服務是指購物中心開業前後向購物中心開發商或業主、商戶及消費者提供的全方位服務，以確定購物中心合適的市場定位及設計，優化物業開發商或業主的商戶與品牌組合，協助商戶改善商店運營及提供專業的物業管理服務。

特別是在購物中心開業前的籌備階段，提供的運營服務主要包括(i)市場研究、市場定位及購物中心設計的顧問服務；(ii)招商服務，包括確定及招攬購物中心租戶並協調簽訂租賃協議；及(iii)購物中心開業的籌備服務，包括制定開業前營銷策略以及安排開業儀式和推廣活動等。在購物中心的運營階段，提供的服務主要包括：(i)運營管理服務，例如租戶輔導、營銷推廣與消費者管理服務；(ii)購物中心物業管理服務，例如秩序維護、清潔及綠化、維修及養護以及其他增值服務(例如停車場、廣告位及公共區域管理服務)；及(iii)向位於購物中心內的物業單位提供物業租賃服務。

具有高品牌知名度、強大經營管理能力及良好經營往績的購物中心運營服務供應商很可能繼續在中國購物中心運營服務市場中保持領先地位。

行業概覽

輕資產模式

在輕資產模式下，購物中心運營服務供應商無需投資土地收購及購物中心開發，主要負責購物中心的運營及管理。該模式旨在減少持有資產的購物中心運營服務供應商的財政負擔、提高運營效率，同時優化資源分配，為相關服務供應商提供更高溢利。下表列明不同輕資產模式的比較：

不同輕資產模式的比較		
	收入來源	成本投入
分租	<ul style="list-style-type: none">向開發商或業主租用購物中心及分租予租戶主要包括租金收入及物業管理收入	<ul style="list-style-type: none">承擔支付予物業開發商或業主的租金以及人力與經營成本
委託管理	<ul style="list-style-type: none">派遣管理團隊和運營人員收入主要為運營管理收入	<ul style="list-style-type: none">主要是人力成本和經營成本
外包	<ul style="list-style-type: none">派遣核心部門管理層收入主要為運營管理收入	<ul style="list-style-type: none">主要是人力成本和經營成本
品牌授權	<ul style="list-style-type: none">品牌授權費	<ul style="list-style-type: none">考察經營狀況以維護品牌聲譽

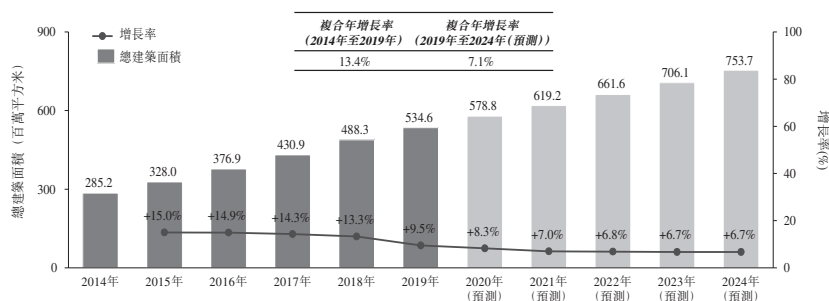
數據源：弗若斯特沙利文

近年來，隨著零售商業房地產行業不斷發展，越來越多的開發商開始參與購物中心開發，因此對購物中心運營服務需求不斷增長。但是，大多數開發商，特別是中小型開發商，在這方面沒有豐富的經驗。少數大型購物中心運營服務供應商具有掌握市場機會的優勢。預期輕資產模式會隨著中國購物中心運營服務市場發展而日益盛行。

行業概覽

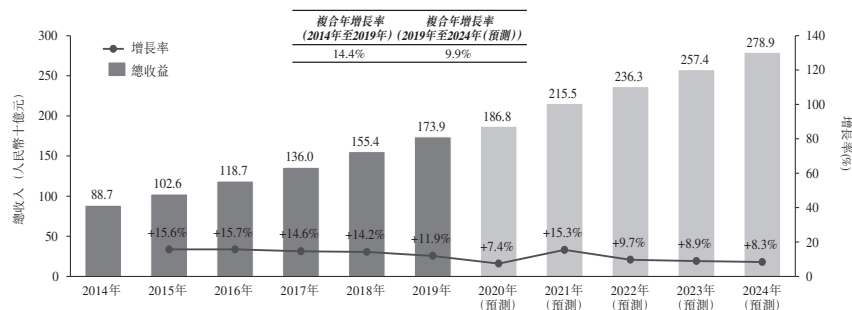
市場規模

在管建築面積是指由購物中心運營服務供應商管理及運營的購物中心的總建築面積。根據弗若斯特沙利文的資料，中國購物中心運營服務市場的在管總建築面積由2014年的285.2百萬平方米增至2019年的534.6百萬平方米，複合年增長率為13.4%，預計2024年將達到753.7百萬平方米，2019年到2024年的複合年增長率為7.1%。下圖載列2014年至2024年按在管建築面積劃分的中國購物中心運營服務過往及預測市場規模：



數據源：弗若斯特沙利文

根據弗若斯特沙利文的資料，中國購物中心運營服務供應商的總收入已由2014年的人人民幣887億元增至2019年的人人民幣1,739億元，複合年增長率為14.4%。隨著政府進一步出台促進零售消費的優惠政策，預計該市場於2024年達到人民幣2,789億元，2019年至2024年的複合年增長率為9.9%。中國購物中心運營服務市場預測複合年增長率較過往複合年增長率下降，主要是由於中國經濟增長率放緩，加上一線城市的商業設施改善且土地收購成本增加令市場飽和，導致若干購物中心的預測增長率下降。下圖載列2014年至2024年按收入劃分的中國購物中心運營服務過往及預測市場規模：



數據源：弗若斯特沙利文

附註：總收入包括向分租模式租戶收取的租金收入。

行業概覽

競爭格局

根據弗若斯特沙利文的資料，2020年上半年，購物中心運營服務供應商總收入約為人民幣832億元。以購物中心運營服務市場收入計算，前五大購物中心運營服務供應商約佔7.3%，而我們排名第二，市場份額為1.2%。

根據弗若斯特沙利文的資料，按購物中心物業管理服務收入計，前五大購物中心運營服務供應商約佔2019年總收入的23.4%，其中，我們排名第二，市場份額為4.3%。下表載列2019年按中國購物中心物業管理服務收入劃分的前五大中國購物中心運營服務公司詳情：

排名	公司名稱	市場份額(%)
1	公司J	13.1
2	本集團	4.3
3	公司K	2.4
4	公司L	1.9
5	公司M	1.7
總計		23.4

數據源：相關公司年報；弗若斯特沙利文

根據弗若斯特沙利文的資料，在中國購物中心運營服務市場主要競爭者中，按2019年在管購物中心加權平均租金計，我們排名第一，每月加權平均租金為每平方米人民幣291.4元。在管購物中心加權平均租金處於高位，反映購物中心運營服務的領先市場定位及強勁實力。下表列出按2019年中國在管購物中心加權平均租金排列的購物中心運營服務市場主要競爭對手的詳情：

排名	公司名稱	在管購物中心 加權平均租金 (人民幣元/ 平方米/月)
1	本集團	291.4
2	公司K	197.2
3	公司L	181.6
4	公司M	135.8
5	公司J	111.3

數據源：相關公司年報；弗若斯特沙利文

附註：主要競爭者指按購物中心物業管理服務收入計的前五大購物中心運營服務公司。

行業概覽

重奢購物中心指位於市中心有多個國際重奢品牌入駐的購物中心。重奢品牌是指品質和價格都是最高檔次的獨特、稀缺且代表高品質生活的商品或服務品牌。根據弗若斯特沙利文的資料，2019年，按在管重奢購物中心數量計，我們在中國排名第一，在管重奢購物中心有七個。下表列出按2019年在中國所管理的重奢購物中心數目排列的在中國的五大購物中心運營服務供應商若干詳情：

排名	公司名稱	在管重奢購物中心數目
1	本集團	7
2	公司N	6
3	公司O	5
4	公司P	4
5	公司Q	3

數據源：弗若斯特沙利文

市場驅動因素

- **政府支持消費及服務產業：**於2020年初，中國政府發佈了政策，旨在從市場供給、消費升級、消費網絡、消費生態、消費能力及消費環境六個方面促進消費擴容提質。購物中心運營服務供應商可受惠於該等政府支持。
- **購物中心投資持續增長：**近年來，中國購物中心投資穩定增長，在建及竣工購物中心的總建築面積維持穩定增長，使購物中心總數持續增加。根據弗若斯特沙利文的資料，中國購物中心的總數由2014年約2,650個增至2019年約5,080個，複合年增長率為13.9%，預期2024年將上升至約7,450個，2019年至2024年複合年增長率為8.0%。
- **輕資產運營服務需求不斷增加：**由於住宅物業開發商更注重建設配套商業物業，預期越來越多房地產開發商會加大購物中心開發。能力強大且經驗豐富的領先購物中心運營服務供應商乃購物中心業主的首選，預期會得益於不斷增加的需求。
- **消費升級對購物中心的運營能力更有要求：**隨著消費升級的需求不斷增加，購物中心對品牌租戶的要求也越來越高。同時，中國購物中心運營服務供應商致力於

行業概覽

通過創新為消費者提供更個性化的體驗，例如設立會員體系及應用新技術，以提供多元化服務及提升消費者的購物體驗。知名輕資產購物中心運營服務供應商成為購物中心業主改善運營狀況的首選。

中國寫字樓運營服務市場

概覽

寫字樓運營服務指向寫字樓開發商、業主、租戶及用戶提供的貫穿開業前期間至開業後期間的全方位服務，旨在創造良好的辦公環境及實現寫字樓升值。

具體而言，寫字樓運營服務供應商提供的服務主要包括寫字樓運營服務和物業管理服務。寫字樓運營服務主要包括：(i)租賃管理服務；(ii)資產管理與運營服務；(iii)寫字樓開業籌備服務；以及(iv)寫字樓大宗交易服務。寫字樓物業管理服務主要包括：(i)傳統物業管理服務；及(ii)向物業開發商、業主及租戶提供的增值服務。

寫字樓開發商或業主通常持有寫字樓作長期使用及投資，因此挑選寫字樓運營服務供應商時會著重關注其提升寫字樓價值的能力。近年，高端寫字樓作為城市的標誌性建築，在商業地產行業有著巨大的發展前景。同時，三線或以下城市的寫字樓數目不斷增加，故寫字樓運營服務的需求亦迅速上升。

行業概覽

中國領先的物業管理公司已累積富豐的寫字樓物業管理服務經驗。按2019年寫字樓物業管理服務收入計，前五大市場參與者佔市場份額合共14.7%。與此同時，提供寫字樓運營服務(尤其是為高端寫字樓所提供)的主要市場參與者為國際房地產公司。按2019年寫字樓運營服務收入計，中國前五大市場參與者主要為國際房地產服務企業，佔市場份額合共約42.6%。於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，管理位置、規模及屬性(如物業定位、服務範圍、服務質量及當地勞工成本)相若的主要同業對手收取的一線及二線城市寫字樓的平均物業管理費(每月每平方米)分別介乎人民幣11.62元至人民幣14.10元、人民幣12.18元至人民幣15.06元、人民幣13.40元至人民幣16.74元及人民幣13.52元至人民幣16.93元。下表載列所示期間本集團及其主要同業就一線及二線城市寫字樓收取的平均物業管理費水平的比較：

	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
	(每月每平方米人民幣元)			
公司I	14.10	15.06	16.74	16.93
公司A	13.48	13.96	15.03	15.11
本集團⁽¹⁾	12.21	12.53	14.51	14.11
公司E	11.62	12.18	13.40	13.52

來源：弗若斯特沙利文

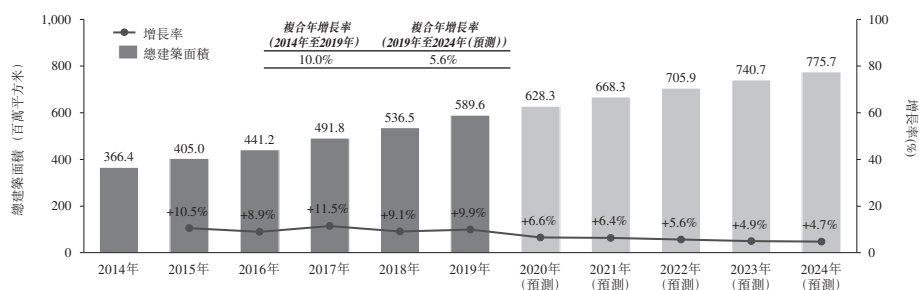
(1) 本集團的費率指向華潤集團及華潤置地開發的物業收取的費率。

越來越多的中國物業管理公司的業務範圍延伸至寫字樓運營服務，而領先的服務供應商有望獲得更多寫字樓開發商或業主的認可，因而進一步提升領先服務供應商的市場外拓能力，市場的競爭力以及市場份額不斷提高。

行業概覽

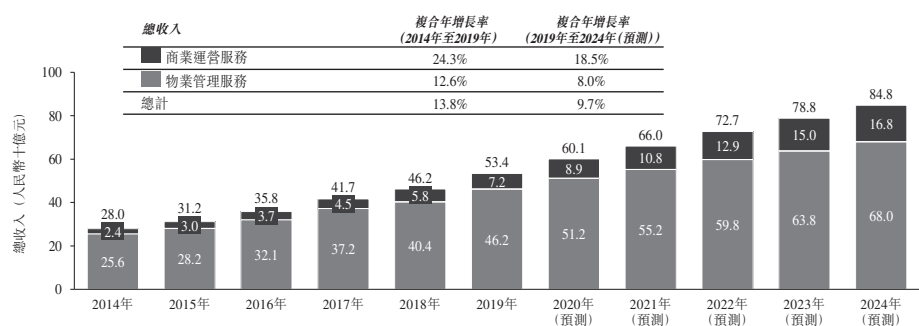
市場規模

根據弗若斯特沙利文的資料，中國寫字樓運營服務市場的在管總建築面積從2014年的366.4百萬平方米增加至2019年的589.6百萬平方米，複合年增長率為10.0%。寫字樓在管總建築面積於2024年預計將達到775.7百萬平方米，即2019年至2024年的複合年增長率為5.6%。下圖展示2014年至2024年以在管建築面積計算中國寫字樓運營服務市場過往及未來的市場規模：



數據源：弗若斯特沙利文

中國寫字樓運營服務市場近年來保持了快速增長。根據弗若斯特沙利文的資料，中國寫字樓運營服務市場的總收入從2014年的人民幣280億元增至2019年的人民幣534億元，複合年增長率為13.8%，預期至2024年達到人民幣848億元，即2019年至2024年的複合年增長率為9.7%。中國寫字樓運營服務市場預測複合年增長率較過往複合年增長率下降，主要是由於中國經濟增長率及中國服務行業持續放緩，辦公空間需求下降，令寫字樓物業開發商減少投資，導致寫字樓空間的新供應的預測增長率下降。下圖展示2014年至2024年以收入及服務類別計算中國寫字樓運營服務市場過往及未來的市場規模：



數據源：弗若斯特沙利文

市場驅動因素

寫字樓發展穩定：由於城鎮化加快，商業物業佈局廣泛，寫字樓的增加刺激寫字樓運

行業概覽

營服務需求。同時，由於二線及三線城市進一步發展，更多商業中心及工業群已規劃，為中國寫字樓運營服務市場帶來增長空間。

勞工集中於市區：現時，勞動力主要集中於京津冀城市群、長江三角洲、珠江三角洲、華中及四川重慶地區等經濟發展迅速的城市群。勞動力集中預期推動該等地區的企業發展，進而刺激寫字樓運營服務的需求。

廣泛應用科技：中國寫字樓運營服務供應商一直致力透過應用新科技提供創新服務，以擴展服務種類。具體而言，信息技術改善及數據數字化使服務供應商提升服務質素並有效減少成本。

中國全業態物業管理及商業運營服務市場的進入壁壘

客戶關係：客戶關係領域是影響中國全業態物業管理及商業運營服務市場的服務供應商業務的一項決定性因素。憑藉緊密穩定的客戶關係，服務供應商能有更高的客戶滿意度、續約率及收繳率。此外，與對優質物業管理服務需求較高的客戶（如醫院、政府機構）之間的合作需建立長期的客戶關係。

運營及管理能力：市場參與者正在努力降低成本，而能否更有效提供服務對新參與者是一個挑戰。對於非住宅運營及物業管理服務市場，進入壁壘相對較高，因為大多數現有參與者是大型企業，有強大的寫字樓和購物中心的運營和管理能力。

足夠租戶資源：為了根據市場定位和購物中心開發商或業主的要求優化租戶組合，購物中心運營服務供應商通常需要擁有足夠的知名品牌租戶資源。同時，領先的購物中心運營服務供應商可以吸引優質的租戶並具有較強的議價能力。品牌商傾向於與在全國有購物中心網絡的領先購物中心運營服務供應商形成長期合作並互惠互利，因為這有利於發揮網絡效應。同時，擁有優質的租戶資源也有利於購物中心運營服務供應商降低招商所需的成本和工作。

消費者認知度：隨著中國購物中心運營服務市場競爭加劇，消費者對知名的、經驗豐富的購物中心運營服務供應商有著更高的偏好。同時，領先的購物中心運營服務供應商已

打造自身的消費者體系，可顯著提高客戶忠誠度及客戶滿意度。因此，預料新進入者在吸引消費者和建立自己的客戶基礎方面將面臨巨大的挑戰。

技術：市場上大部分服務供應商都具有核心運營和管理能力，尤其是其信息系統。高效的信息系統有利於整合資源、大大提高管理效率和服務水平，並且節省成本。主要參與者通過結合自身的業務特點建立信息系統，形成了技術優勢，成為新進入者面對的壁壘。

人力資源：主要運營和物業管理公司已經形成了自己的人才庫、培訓計劃和激勵計劃。在人才的招聘和培養以及提倡企業價值和文化方面，新進入者和主要參與者之間有一段差距。優秀的人才一般更傾向選擇現有的公司，而不是新進入者。

COVID-19對中國全業態物業管理及商業運營服務市場的影響

根據弗若斯特沙利文報告，由於需要購買衛生及防護物資以確保員工的健康及安全，COVID-19持續爆發增加公司管理及運營物業的短期經營成本。此外，由於員工需要於爆發期間工作，市場的服務供應商須發放額外值班津貼補償員工及分包商。由於購物中心及寫字樓租戶可能有持續財務虧損甚至可能會終止其租約以規避進一步財務虧損，對非住宅物業(尤其是購物中心及寫字樓)收益的影響相對住宅物業而言更為嚴重。

COVID-19爆發可能增加增值服務的需求而刺激收益增長。爆發期間，越來越多人選擇外賣配送而非外出就餐，食物配送服務的需求擴張。爆發亦推動迅速及新鮮到家服務的發展，眾多領先的運營及物業管理公司把握機會，擴展服務範圍。

本節概述影響我們所經營業務及行業的最主要中國法律及法規。

有關外商投資的法律監管

於2000年7月25日頒佈、2000年9月1日生效並於2015年10月28日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》規定，外商投資企業的境內投資須遵守(i)1995年6月20日頒佈並於同日生效的《指導外商投資方向暫行規定》(後被2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》取代)，以及(ii)1995年頒佈及不時修訂或重述的《外商投資產業指導目錄》(「指導目錄」)所載要求。

根據最近於2017年6月28日修訂並於2017年7月28日生效的指導目錄，外商投資者投資的行業分為兩類：鼓勵類行業及列入外商投資准入特別管理措施的行業(包括限制類行業及禁止類行業)。於2018年6月2日頒佈、於2019年6月30日及2020年6月23日重述並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(「負面清單」)，取代之指導目錄中的部分外商投資准入特別管理措施。於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《鼓勵外商投資產業目錄》(「鼓勵目錄」)，取代之指導目錄中的鼓勵類行業。外商投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的類別。取得外商投資准入許可方可投資負面清單中的限制類投資。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄或負面清單所載鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般視為允許外商投資。因此，物業管理服務行業屬允許外商投資行業。

2019年3月15日，第十三屆全國人民代表大會第二次會議通過於2020年1月1日實施的《中華人民共和國外商投資法》。《中華人民共和國外商投資法》取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》以及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資指外國自然人、企業或其他組織(統稱「外國投資者」)直接或間接的投資活動。國家採用先前建立

監管概要

的國民待遇加負面清單的外商投資管理制度。負面清單指國家對所規定特定領域的外商投資准入的特殊行政措施。國家將給予負面清單制度範圍以外的外商投資國民待遇。

商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈、於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，取代了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》。自2020年1月1日起，倘外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，外國投資者或外商投資企業應根據該辦法向商務主管機關提交投資資料。

物業管理服務法律監管

物業服務企業資質

根據於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效，並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，對於從事物業管理活動的企業採取資質管理制度。

根據於2017年1月12日頒佈並生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]第7號)，取消由省級及市級住房和城鄉建設主管部門進行的物業服務企業二級或以下的資質核定。

根據於2017年9月22日頒佈並生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]第46號)，取消物業服務企業一級資質核定。

根據於2017年12月15日頒佈並生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，將不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理服務的條件。

國務院於2018年3月19日頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》(國務院令第698號)，修訂了《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修正)刪除了物業服務企業的所有資質規定。

物業服務企業的委聘

根據於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，業主可自行或委聘物業服務企業或管理人管理建築物及附屬設施。業主有權根據相關法律替換由開發商僱用的物業服務企業或任何其他管理人。物業服務企業或其他管理人應當按照業主的委託管理建築物區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，小區業主大會在取得專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，可委聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業訂立物業管理服務合同。在由業主及業主大會委聘物業服務企業之前，開發商應當與所選擇及委聘的物業服務企業訂立書面的前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同可規定合同期限。然而，倘由業主委員會與物業服務企業訂立的物業管理服務合同於前期物業管理服務的期限內生效，則前期物業管理服務合同將自動終止。

根據《物業管理條例》及於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位應當通過招投標或在媒體刊發公告的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於三個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級或以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

根據於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]第8號)，建設單位與物業服務企業根據相關法律法規簽訂的前期物業管理服務合同，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法

監管概要

規選聘的物業服務企業簽訂的物業管理服務合同，對業主具有法律約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，法院不予支持。業主委員會或業主向法院提起訴訟，請求確認物業管理服務合同中免除物業服務企業責任、加重或排除業主委員會或業主責任或權利的條款無效的，法院應予支持。

物業管理服務收費

根據《物業管理條例》，業主應根據物業管理服務合同支付物業服務費用。對於已竣工但尚未出售或未向物業買受人交付的物業，物業服務費用由建設單位支付。

根據於2003年11月13日頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理服務收費應當區分不同物業的性質及特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

全國物業管理服務收費受國務院價格主管部門及建設主管部門監督管理。縣級或以上地方人民政府的價格主管部門以及同級的建設主管部門，負責監督管理各自行政範圍內物業管理服務收費。

業主與物業服務企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業服務企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業服務企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業服務企業，其餘全部用於物業管理服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

物業服務企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

監管概要

根據於2004年7月19日頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業服務企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業管理服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準及其他有關情況。實行明碼標價的物業管理服務收費的標準等發生變化時，物業服務企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據發改委及建設部於2007年9月10日聯合發佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門應制定及監管物業管理服務收費標準並對相關物業服務企業實施政府定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業服務定價成本監審工作。物業服務定價成本包括人員費用、物業公共場所的公用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業公共場所的公用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據於2014年12月17日頒佈及生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，放開非保障性住房物業服務費的價格管理。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。

停車服務費

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)(由建設部、發改委及中國公安部共同頒佈，並於2010年5月19日實施)，各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

監管概要

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)(由發改委、建設部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日起生效)，停車服務收費主要依市場而定，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，對住宅社區停車服務的價格控制亦已被取消。

物業服務外包

根據《物業管理條例》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託予第三方。

國有企業職工家屬區三供一業分離移交

根據於2016年6月11日發佈的《國務院辦公廳轉發國務院國資委、財政部關於國有企業職工家屬區「三供一業」分離移交工作指導意見的通知》(國辦發[2016]45號)，國有企業職工家屬區供水、供電、供熱(供氣)及物業管理(統稱「三供一業」)分離移交是剝離國有企業辦社會職能的重要內容，有利於國有企業減輕負擔、集中精力發展主營業務，也有利於改造提升基礎設施，進一步改善職工居住環境。2012年以來，國資委、財政部在黑龍江、河南、湖南、重慶、遼寧、吉林、廣東、海南、四川、貴州省開展了「三供一業」分離移交試點。該通知要求，自2016年開始，在全國全面推進國有企業(含中央企業和地方國有企業)職工家屬區「三供一業」分離移交工作，對相關設備設施進行必要的維修改造，達到城市基礎設施的平均水平，2018年年底基本完成，自2019年起國有企業不再以任何方式為職工家屬區「三供一業」承擔相關費用。根據該通知，國有企業職工家屬區的物業管理可由物業管理公司接收，也可由當地政府指定有關單位接收，支持實力強、信譽好的國有物業管理公司跨

地區接收移交企業的物業管理職能。已經進行過房改的職工家屬區，也可在當地政府指導下，由業主大會市場化選聘物業管理機構，或者實行業主自我管理。

對互聯網信息服務的法律監管

對互聯網信息服務的監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於同日生效、其後於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號[2000])，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。

倘違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元至人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。倘違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的實體，由省級電信管理機構責令限期改正，拒不改正的，責令關閉網站。

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體應當取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈及傳播法律法規禁止的信息內容。

廣告業務的法律監管

根據全國人大常委會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日生效並於2015年4月24日及2018年10月26日修訂的《中華人民共和國廣告法》(主席令第16號)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求。廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，公正、誠實信用以及公平競爭。縣級以上地方市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府其他有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

勞動及社會保險法律監管

根據於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日生效，隨後於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品。

根據2007年6月29日頒佈、2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫勞動者違法超時工作，並須按照國家法規向勞動者支付超時工作工資。此外，用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。國務院於2008年9月18日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規管簽訂勞動合同的雙方(即用人單位及勞動者)，並載有若干涉及勞動合同條款的條文。此外，勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同和以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並解僱勞動者。於《中華人民共和國勞動合同法》頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存

監管概要

在的勞動合同應繼續履行。如已達成勞動關係但尚未訂立勞動合同，應自勞動者開始工作後一個月內簽訂勞動合同。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控制被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《勞動部關於企業實行不定時工作制和綜合計算工時工作制的審批辦法》(勞部發[1994]503號)，企業因生產特點可以實行不定時工作制或綜合計算工時工作制等其他工作和休息辦法。

根據2010年10月28日頒佈、2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、1999年1月22日頒佈及實施並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、2003年4月27日頒佈、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、1999年1月22日頒佈並實施的《失業保險條例》(國務院令第258號[1999])以及1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，中國境內的用人單位應為員工繳納基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險以及基本醫療保險。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費用。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據1999年4月3日頒佈並於同日生效、其後分別於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位

為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。用人單位須按時足額繳存住房公積金，禁止逾期或少繳。用人單位應向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金管理中心有權力責令有關公司於限期內整改。未能於指定時限為職工辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金管理中心將責令該公司限期支付款項，倘於上述限期屆滿後，公司仍未能遵守法規的，可以向人民法院進一步申請強制執行。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，將基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據於2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》(稅總辦發[2018]142號)以及於2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2019]142號)，仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。於2018年11月16日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]174號)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

知識產權法律監管

專利法

根據全國人民代表大會常務委員會於1984年3月12日頒佈、1985年4月1日生效並分別於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。直屬中央政府的各省、

監管概要

自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足以下三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受全國人民代表大會常務委員會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效、最後於2019年4月23日修訂並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(中華人民共和國主席令第29號)以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2002年9月15日生效、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)保護。國家市場監督管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使用，可每十年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標授權合同許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存檔備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「先申請」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」的商標。

著作權法

由全國人民代表大會常務委員會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。

監管概要

中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈、於1991年10月1日生效並分別於2001年12月20日、2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第84號)規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

域名

根據2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

中國稅務法律監管

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈、2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令[2007]第63號，下稱「企業所得稅法」)，以及於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)，企業分類為「居民企業」及「非居民企業」。居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，統一適用25%的企業所得稅稅率。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%。

監管概要

非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得所得與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的企業所得稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的企業所得稅稅率繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據中國與香港政府於2006年8月21日簽訂並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「安排」)，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息可按較低的5%稅率繳納預扣稅。

根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並實施的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]81號)，稅收協定對方稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定規定的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈並於同日生效的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告[2015]第7號)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照此公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或個人為扣繳義務人。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院134號)以及財政部於1993年12月25日頒佈並分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內銷售貨物或提供加工、修理修配勞務(以下簡稱「勞務」)、銷售服務、無形資產、不動產及進口貨物的納稅人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人。除另行規定外，銷售貨物、勞務或有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人應按17%的稅率繳納，提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。而銷售不動產租賃服務、銷售不動產、轉讓土地使用權的納稅人應按11%的稅率繳納。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發<營業稅改徵增值稅試點方案>的通知》(財稅[2011]110號)，中國自2012年1月1日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯的試點地區，在交通運輸業、若干現代服務等生產性行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，經國務院批准，將自2016年5月1日起在全國推廣全面推開營業稅改徵增值稅試點，所有從事建築業、房地產業、金融業和生活服務業的營業稅納稅人應納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《關於調整增值稅稅率的通知》(由財政部及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈，並於2018年5月1日生效)對適用的增值稅稅率進行調整，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%、10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，則稅率調整為9%。

外匯法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、1996年4月1日生效並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)和國家外匯管理局及其他相關中國政府機關頒佈的各種條例，境內單位或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外且人民幣可兌換為其他貨幣。調回中國境內或存放境外的條件及期限應由國家外匯管理局按國際收支狀況及外匯管理局的需要作出規定，如將人民幣兌換為其他貨幣及就資本賬項目(如直接股權投資、貸款等)目的將所兌換外幣匯出中國，須取得國家外匯管理局或其當地辦事處事先批准。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內單位或個人向境外直接投資或從事境外證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述單位或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查、批准及備案。人民幣匯率實行以市場供求為基礎的、有管理的浮動匯率制度。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)，外商投資企業經常項目的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯。任何超出最高金額的部分須售予指定外匯銀行或通過外匯調劑中心售出。

根據於2015年2月13日頒佈、2015年6月1日生效並於2019年12月30日修訂的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，境內居民首次為設立特殊目的公司或取得特殊目的公司控制權履行的外匯登記手續可在符合資格的銀行而非當地外匯局辦理。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)(「外管局19號文」)，外商投資企業資本金賬戶中經相關外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資

監管概要

入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。此外，外管局19號文規定外商投資企業資本金的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(「第16號通知」)，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金及外債資金)可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。第16號通知重申外幣資本結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於經營範圍以外的用途，且不得用於證券投資，銀行保本型金融產品除外。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

對我們經營業務和行業重要的未來法律監管

於2020年5月28日頒佈並將於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)將規範平等主體的自然人、法人和非法人組織的人身關係及財產關係。《民法典》生效後將同時取代《中華人民共和國婚姻法》、《中華人民共和國繼承法》、《中華人民共和國民法通則》、《中華人民共和國收養法》、《中華人民共和國擔保法》、《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國侵權責任法》及《中華人民共和國民法總則》。

根據《民法典》，開發商與物業服務供應商依法訂立前期物業服務合同，業主委員會與業主會議上選定的物業服務供應商依法訂立的物業服務合同對所有業主具有法律約束力；且業主委員會或業主與新物業服務供應商訂立的物業服務合同在開發商與物業服務供應商依法訂立的前期物業服務合同約定的服務期限屆滿前生效，前期物業服務合同應予終止。根據業主委託，物業服務企業應當按照《民法典》第三編關於物業服務合同的規定，管理建

監管概要

築區劃內的建築物及其附屬設施，接受業主的監督並及時回應業主有關物業管理服務的詢問；建築單位、物業服務企業或其他管理人等利用業主的共有部分產生的收入，在扣除合理成本後，應屬於業主共有。

歷史及發展

概覽

本集團歷史可追溯至1994年，當時華潤集團投資北京市華遠房地產股份有限公司（華潤置地前身）並開展物業開發、投資及管理業務，其後重組成為華潤置地。自此以來，我們作為華潤置地的一部分，一直為華潤置地（中國領先的大型住宅及商業房地產開發商及香港上市公司）所開發及／或擁有的物業提供配套物業管理服務。

本集團初期專注於提供住宅物業管理服務，以補充及配合華潤置地的物業開發及投資業務。本集團的業務規模與華潤置地的物業開發及投資業務一起顯著增長。得益於我們與我們控股股東的互惠互補關係，我們已成為中國領先的物業管理及商業運營服務供應商，並迅速將業務地域覆蓋範圍擴展至主要地區。

迄今，我們提供的服務包括住宅物業管理服務，以及商業運營及物業管理服務。根據弗若斯特沙利文的資料，按2019年物業管理服務的收入計算，我們在中國所有的物業管理公司中排名第五位，按2019年購物中心物業管理服務收入計算，我們在中國所有的購物中心運營服務供應商中排名第二位。

發展里程碑

下表載列我們業務發展的主要里程碑：

年度	事件
1994年	<ul style="list-style-type: none">華潤集團投資華潤置地的前身，其物業管理服務業務亦同步展開，主要提供住宅物業管理服務
2000年	<ul style="list-style-type: none">開始開發及建設第一個「萬象城」購物中心項目：深圳萬象城展開籌備以「萬象城」品牌提供商業運營服務
2004年	<ul style="list-style-type: none">深圳萬象城（第一個「萬象城」購物中心項目）開業確立以「萬象城」品牌提供商業運營服務
2005年	<ul style="list-style-type: none">華潤置地收購華潤集團若干物業，包括北京華潤大廈、上海華潤時代廣場及深圳華潤中心，使得本集團得以展開其寫字樓物業管理服務

歷史、重組及企業架構

年度	事件
2009年	<ul style="list-style-type: none">華潤置地發佈「高品質」品牌戰略，其中包括本集團之物業管理服務業務
2014年	<ul style="list-style-type: none">深圳萬象城開幕十週年，華潤置地確立「中國商業地產領導者」的定位並強化本集團向商業物業提供服務之戰略
2017年	<ul style="list-style-type: none">本公司正式成立
2019年	<ul style="list-style-type: none">本集團的住宅和商業物業在管建築面積超過100百萬平方米

本公司的主要股權變動

本公司註冊成立及重組

本公司於2017年5月18日在開曼群島註冊成立為有限公司，法定股本50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

註冊成立後，本公司向Vistra (Cayman) Limited發行一股股份，該股股份於2017年6月30日轉讓予華潤置地。2017年6月30日，本公司向華潤置地按面值發行12,999股股份。緊隨此次配發後，本公司由華潤置地全資擁有。

2020年7月18日，作為重組一部份，本公司向華潤置地按面值發行一股股份。

股份拆細及資本化發行

2020年10月19日，我們的唯一股東決議（當中包括）將當時每股面值1美元的已發行及未發行普通股分拆為100,000股每股面值0.00001美元的股份（「**股份拆細**」）。因此，華潤置地持有1,300,100,000股每股面值0.00001美元的股份。

2020年11月19日，我們的唯一股東亦決議，在本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權向於緊接上市日期之前的營業日營業時間結束時名列本公司股東名冊的唯一股東華潤置地，按面值配發及發行合共349,900,000股於上市日期入賬列作繳足股款的股份（「**資本化發行**」）。

由於股份拆細及資本化發行，緊接全球發售完成前，本公司法定股本將為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的普通股，其中1,650,000,000股為已發行及繳足。

重組

為籌備建議分拆上市而進行的架構調整和重組(「重組」)旨在將營運本集團相關業務的各實體進行整合，以建立統一的股權及管理結構。本集團的業務主要包括(1)住宅物業管理服務；及(2)商業運營及物業管理服務，重組採取以下步驟將各營運主體整合至本集團。

1. 間接轉讓華潤萬象深圳

華潤萬象深圳(於中國註冊成立的公司)合併及持有提供商業運營服務的業務。

重組前，華潤萬象深圳由Golden Key Resources Limited(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)間接持有全部股權，而Golden Key Resources Limited則由日冠控股有限公司(於開曼群島註冊成立的有限公司及華潤置地的直接全資附屬公司)持有全部股權。作為重組的一部分，華潤置地首先從日冠控股有限公司收購Golden Key Resources Limited的全部股份，其後於2020年7月17日與本公司訂立股份轉讓協議，將Golden Key Resources Limited的全部已發行股本轉讓予本公司，而本公司向華潤置地發行及配發一股股份作為轉讓Golden Key Resources Limited的代價，轉讓於2020年7月18日完成。

2. 轉讓歡樂頌香港

歡樂頌香港是於香港註冊成立的有限公司，由華潤(集團)透過Ting Cao (C.I.) Holding Corp.間接持有。歡樂頌香港持有華潤潤欣商業管理(深圳)有限公司(於中國註冊成立的公司)全部股權，管理深圳布吉萬象匯並向其提供商業分租服務。作為重組的一部分，創潤(本公司於香港註冊成立的全資附屬公司)與Ting Cao (C.I.) Holding Corp.(於開曼群島註冊成立的公司，為華潤(集團)的間接全資附屬公司)於2020年6月22日訂立買賣協議，創潤同意收購歡樂頌香港全部已發行股本，代價約為人民幣523百萬元，由創潤與Ting Cao (C.I.) Holding Corp.參考獨立估值師的估值公平磋商釐定。歡樂頌香港轉讓已於2020年9月15日完成。

3. 轉讓瀘州華潤置地

瀘州華潤置地為一家於中國註冊成立的公司，管理瀘州萬象匯並向其提供商業分租服務。作為重組的一部分，華潤萬象深圳與華潤置地(成都)有限公司(於中國註冊成立的公

歷史、重組及企業架構

司，為華潤置地的全資附屬公司)於2020年7月24日訂立股權轉讓協議，華潤萬象深圳同意收購華潤置地(成都)有限公司所持瀘州華潤置地全部股權，代價約為人民幣22百萬元，乃由各方公平磋商釐定。瀘州華潤置地於2020年8月12日完成轉讓。

4. 轉讓潤聯

潤聯是在中國註冊成立並主要在湖北省擁有多個物業管理項目的公司。作為重組的一部分，華潤置地(武漢)物業管理有限公司(於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司)與中國華潤有限公司於2020年8月26日訂立股權轉讓協議，華潤置地(武漢)物業管理有限公司同意收購中國華潤有限公司所持潤聯全部股權，代價約為人民幣47百萬元，乃由各方公平磋商釐定。潤聯轉讓於2020年9月22日完成。

中國法律合規

中國法律顧問確認，上文所述轉讓瀘州華潤置地已依法完成，已根據中國法律及法規取得辦理轉讓所需全部相關監管批文。中國法律顧問亦確認，上文所述轉讓潤聯已依法完成，已根據中國法律及法規取得辦理轉讓所需全部相關監管批文。

我們的主要附屬公司

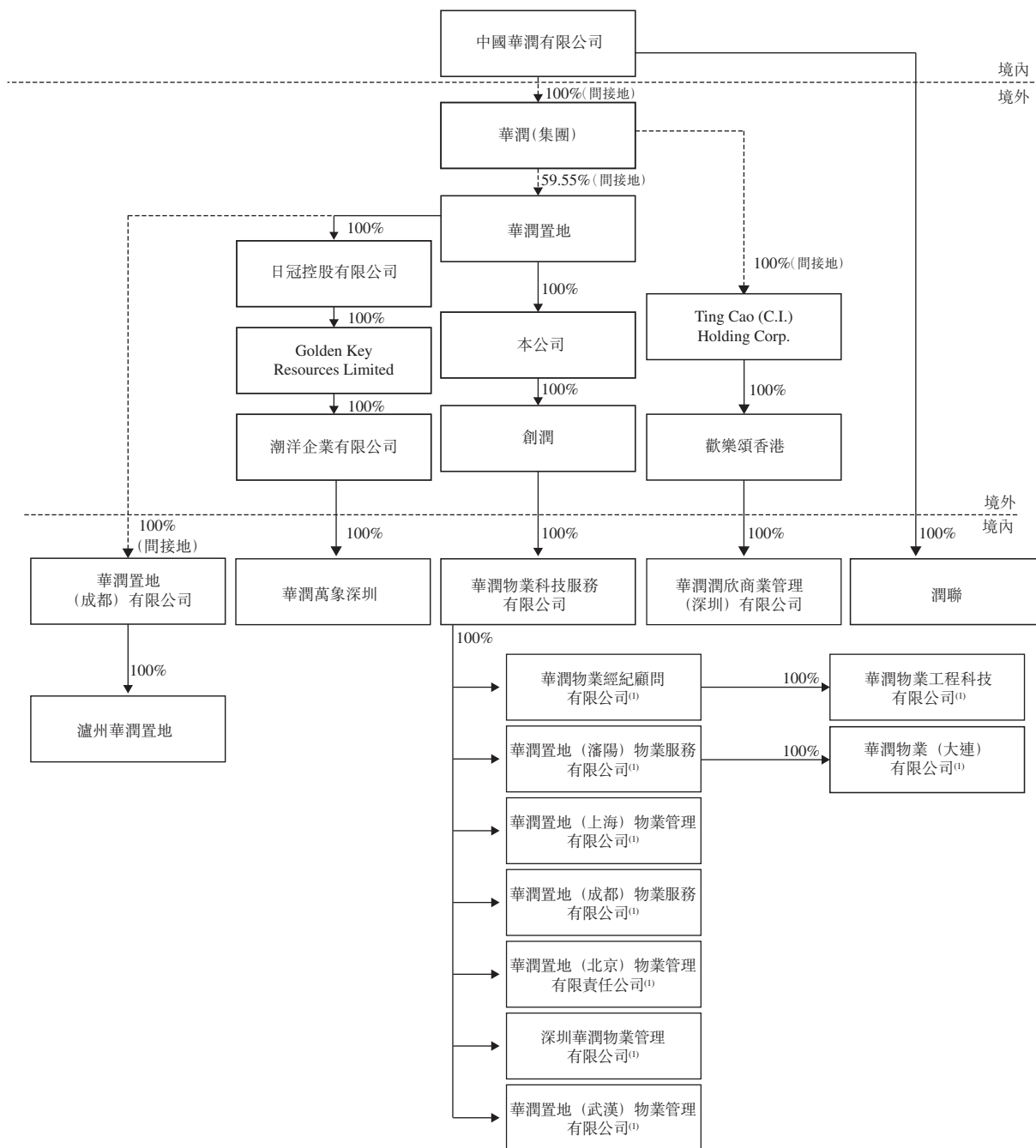
於最後實際可行日期，我們有三家主要附屬公司經營我們的主要業務。下表載列於最後實際可行日期主要附屬公司的詳情：

編號	主要附屬公司名稱	註冊 成立地址	註冊成立日期	註冊股本	本集團 應佔權益	主要業務
1.	華潤萬象深圳	中國	2019年11月8日	人民幣 300,000,000元	100%	商業運營服務
2.	華潤物業科技服務 有限公司	中國	2017年8月15日	人民幣 600,000,000元	100%	物業管理
3.	華潤潤欣商業管理 (深圳)有限公司	中國	2017年3月9日	人民幣 10,000,000元	100%	商業分租服務

歷史、重組及企業架構

企業架構

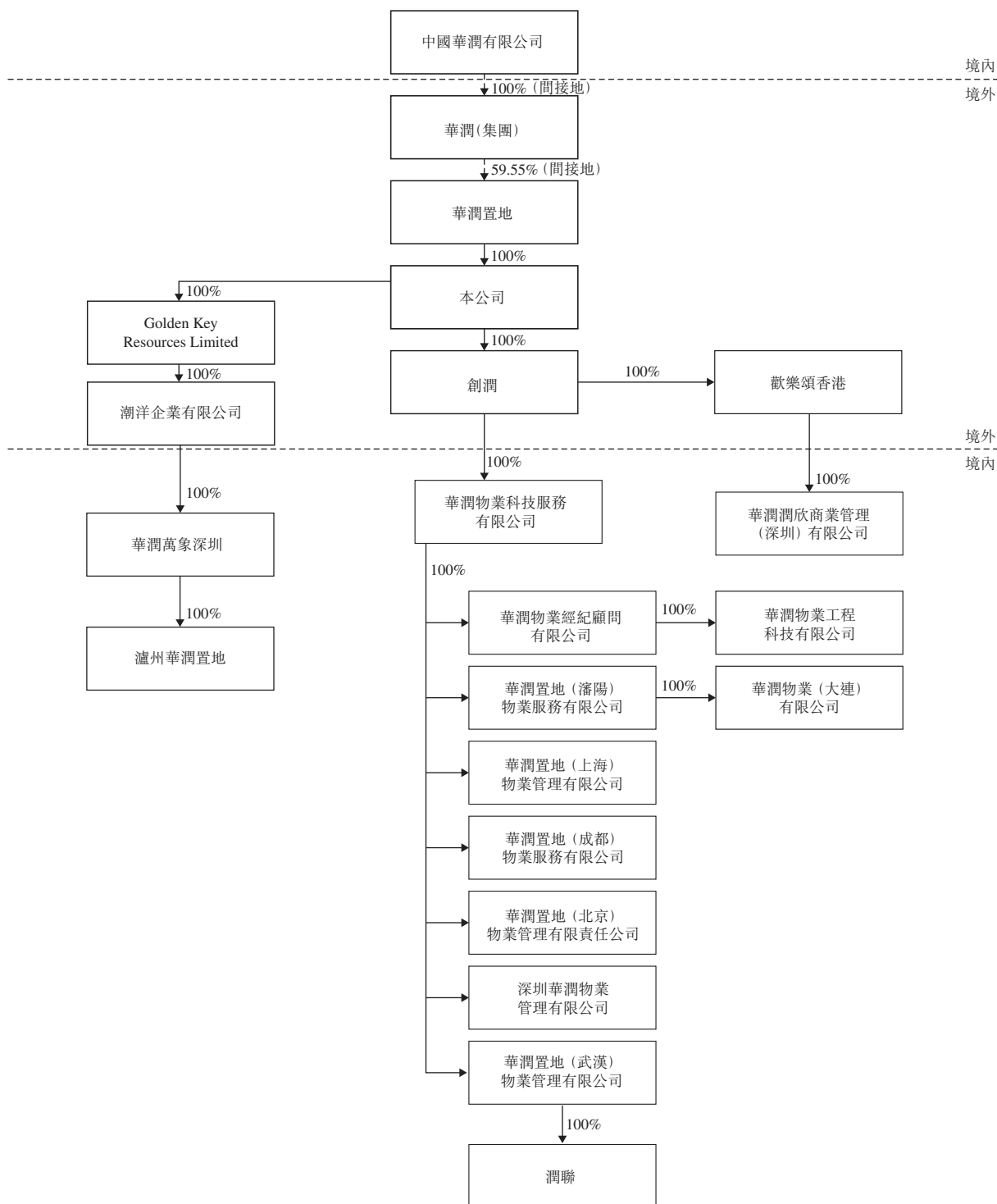
下圖載列緊接重組前本集團的企業架構：



附註(1)：該等公司於營業紀錄期間自華潤置地轉至本集團，代價分別按各公司於轉讓前最近一個審計年度的資產淨值釐定。

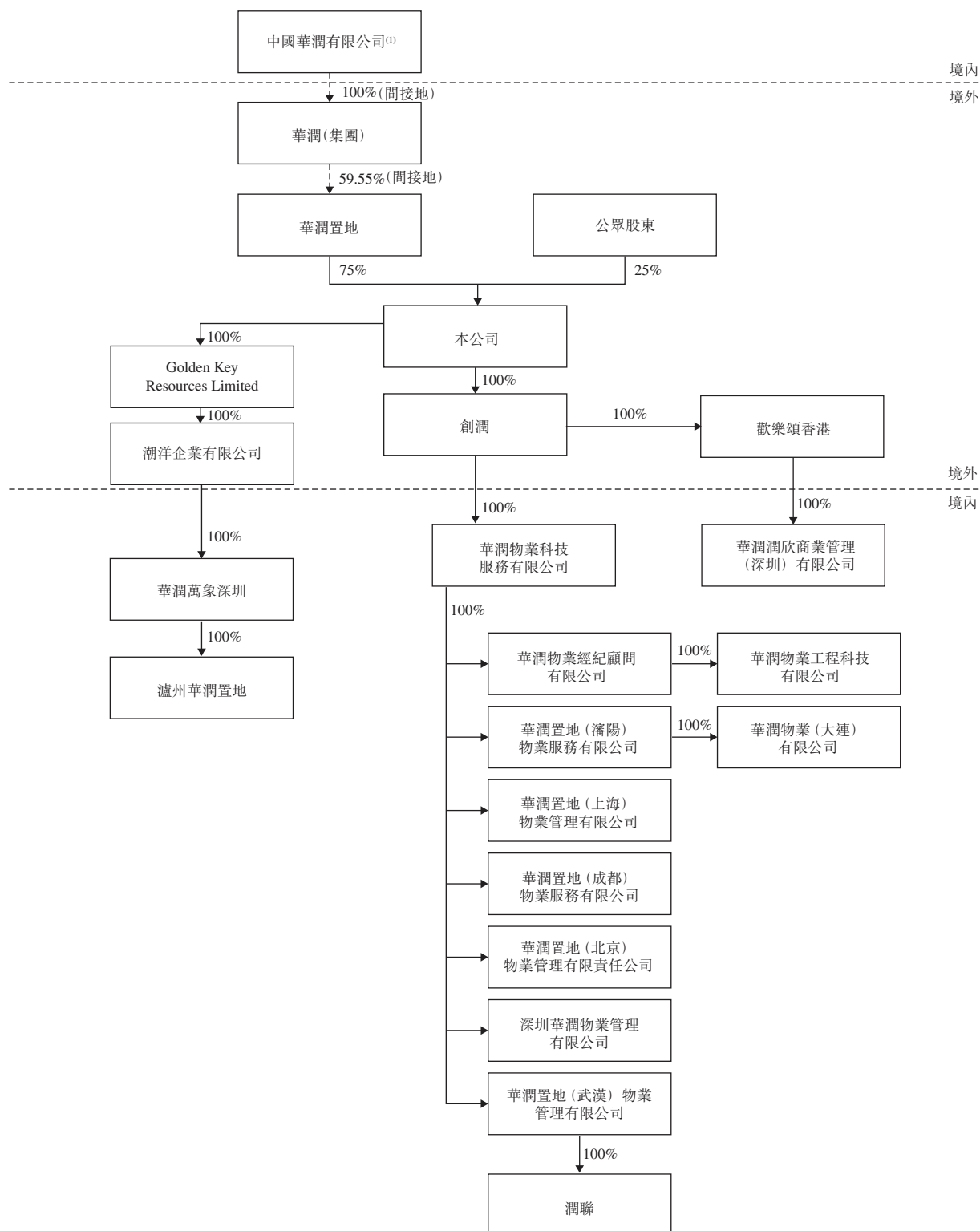
歷史、重組及企業架構

下圖載列緊接重組完成後但全球發售前本集團的企業架構：



歷史、重組及企業架構

下圖載列緊隨全球發售後(假設超額配股權未獲行使)本集團的企業架構：



- (1) 此外，CRH (Land) Limited及Commotra Company Limited (均為中國華潤有限公司附屬公司) 分別可按各自的優先發售保證配額認購最多32,644,400股及21,600股預留股份，分別佔全球發售完成後本公司已發行股份總數1.48%及0.001% (假設超額配股權未獲行使)。

建議分拆上市的原因

根據上市規則及根據本公司的企業架構及所有權，本公司上市將構成華潤置地分拆上市。

華潤置地董事會認為，分拆上市符合華潤置地及其股東的整體利益，原因如下：

- (a) 分拆上市可給予華潤置地及其股東機會，透過一個獨立業務平台，實現於本集團投資的價值。投資者將獲得我們業務的經營業績的更多詳情並將有機會專門投資我們的業務。
- (b) 分拆上市將為華潤置地及本集團設定更明確的業務重點。鑑於兩個集團的發展道路及業務策略有所不同，分拆上市可為華潤置地及本集團的業務發展建立獨立平台。
- (c) 華潤置地及本集團業務所要求的專業知識及專業技能因各自業務的不同性質而有所差異，而分拆上市將明確分離營運及管理。這將使得華潤置地及本集團的業務戰略更為集中且資源分配更為有效。
- (d) 股份獨立上市令我們管理層的责任及職責更直接吻合本公司的營運及財務業績，亦可令本公司高級管理層與股東及投資者直接溝通。此舉將增強管理層的專注力，進而完善決策程序，更迅速地應對市場變化，以及提升營運效率。高級管理層團隊將受到投資者更為直接的嚴格監督，亦可透過比較本公司與香港聯交所同類上市公司於股市之表現評價管理層之表現，並可將管理層之獎勵與該表現掛鉤，從而增強管理層的工作積極性及投入程度。
- (e) 分拆上市可令本集團提升企業形象，繼而提升對正打算投資物業管理和商業運營服務業的策略投資者(可為本集團帶來協同效應)於本集團投資並與本集團直接建立戰略夥伴關係的吸引力。

歷史、重組及企業架構

- (f) 分拆上市可令本集團進一步建立聲譽，洽商業務更具優勢，有利於爭取更多業務，尤其可令我們擴展至獨立第三方。
- (g) 分拆上市可令本集團定位為獨立上市集團，可直接進入債務及股本市場以為未來增長提供資金。分拆上市可向根據經營我們業務的公司之信用評級作出分析或貸款之金融機構提供有關本集團信貸狀況的明確資料。

分拆上市符合上市規則第15項應用指引的規定。分拆上市將視作華潤置地出售本集團。由於分拆上市的各项適用百分比率低於5%，就華潤置地而言，分拆上市獲豁免遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

概覽

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

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

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

- **「全業態」**：我們為住宅物業、購物中心及寫字樓以及公共設施等多種物業提供服務。
- **「全客戶」**：我們秉承「全客戶」的方針，我們將在我們所管理的物業內生活、消費及工作的所有用戶及業主均視為客戶。
- **「全產品與全服務」**：我們的業務已由傳統的物業管理服務延伸至提供全面的解決方案，以滿足客戶需求。
- **「一體化的生態體系」**：我們已打造一體化的生態體系，為在管物業及其用戶提供全面的服務。在管物業是我們生態體系的基礎。我們旨在通過整合生態體系內空間、業務及人群創造更大價值。

業 務

- **我們是華潤集團及華潤置地的主要貢獻者之一：**華潤集團是一家覆蓋五個主要業務領域的關鍵國有大型集團：大消費、大健康、城市建設與運營、能源服務以及科技及金融。華潤置地是華潤集團的戰略業務單位，為城市綜合投資開發運營商。我們受益於華潤集團及華潤置地強大的協同效應，並與其有著共同的願景。

我們的價值理念

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

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

業主：我們所管理物業的業主可得益於我們高效的管理服務及優質的維護服務，並於長期享受穩定的資產升值與資產回報水準的提升。

我們的服務

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

以下示意圖展示了我們針對各類主要物業形態提供的服務內容：



住宅物業管理服務

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

- 物業管理服務：包括為(i)物業的物業開發商在交付物業前及(ii)已售及已交付物業的業主、業主委員會或住戶提供的秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等服務；
- 針對物業開發商的增值服務：包括顧問、前期籌備及交付前營銷配合服務；及
- 社區增值服務：包括社區生活服務及經紀及資產服務。

商業運營及物業管理服務

我們管理的商業物業包括購物中心以及寫字樓物業。

購物中心方面，我們提供：

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

過往，我們的商業運營服務是華潤置地綜合商業物業開發及投資業務的一部分，以集團內跨部門服務的形式為購物中心提供商業運營服務，不另行收取費用。從2020年1月起，我們逐步將商業運營服務作為一個獨立的創收業務分部，開始確認該項業務收入。於2020年上半年，我們提供商業運營服務的購物中心絕大部分由華潤集團及華潤置地擁有或開發。

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

業 務

下表載列於所示期間按服務類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	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
住宅物業管理服務										
物業管理服務.....	1,643,644	52.5	2,105,952	47.5	2,667,177	45.5	1,195,175	45.3	1,317,109	42.0
針對物業開發商的增值服務.....	310,231	9.9	438,711	9.9	507,234	8.6	214,203	8.1	237,205	7.6
社區增值服務.....	147,493	4.7	218,698	5.0	297,157	5.1	129,114	4.9	126,480	4.0
小計.....	<u>2,101,368</u>	<u>67.1</u>	<u>2,763,361</u>	<u>62.4</u>	<u>3,471,568</u>	<u>59.2</u>	<u>1,538,492</u>	<u>58.3</u>	<u>1,680,794</u>	<u>53.6</u>
商業運營及物業管理服務										
購物中心.....	717,331	22.9	1,143,152	25.8	1,558,307	26.6	713,874	27.0	1,005,019	32.1
寫字樓.....	310,726	10.0	525,214	11.8	838,228	14.2	388,241	14.7	448,187	14.3
小計.....	<u>1,028,057</u>	<u>32.9</u>	<u>1,668,366</u>	<u>37.6</u>	<u>2,396,535</u>	<u>40.8</u>	<u>1,102,115</u>	<u>41.7</u>	<u>1,453,206</u>	<u>46.4</u>
總計.....	<u>3,129,425</u>	<u>100.0</u>	<u>4,431,727</u>	<u>100.0</u>	<u>5,868,103</u>	<u>100.0</u>	<u>2,640,607</u>	<u>100.0</u>	<u>3,134,000</u>	<u>100.0</u>

我們獨特的業務模式的構建充分考慮了我們在相關行業的專業洞見，我們所處的行業在過去四十年間經歷了不斷的變化和發展。根據弗若斯特沙利文的資料，中國全業態物業管理及商業運營服務市場自二十世紀八十年代開始發展以來，經歷了三個主要發展階段：

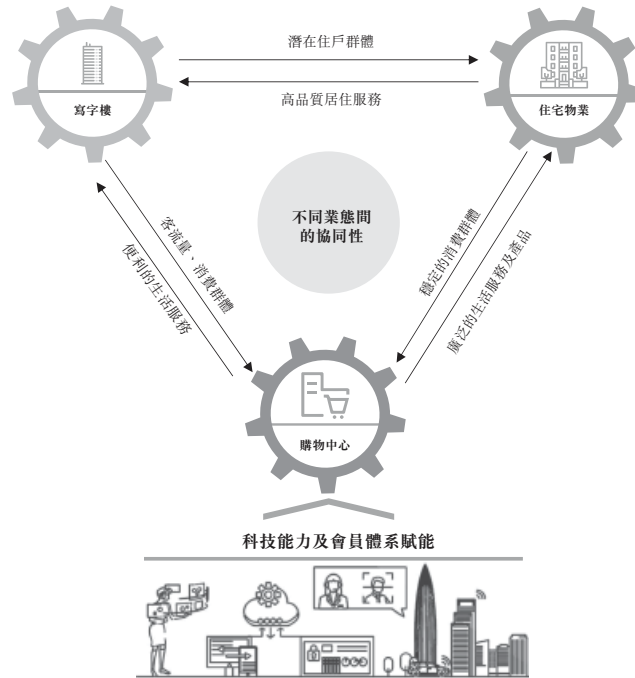
- **行業發展初期**：服務內容通常僅限於住宅物業的秩序維護、清潔及綠化等基礎物業管理服務，而中國缺乏成熟的商業運營服務供應商。
- **擴張階段**：物業管理及商業運營服務供應商在管項目數量及在管建築面積不斷增加，而服務內容(尤其是增值服務)仍然有限。
- **整合階段**：物業管理及商業運營服務供應商已擴大其服務範圍，開始提供全面服務。

在這個整合階段，我們相信我們擁有建立一個生活服務平台的有利地位，以加強我們的市場領先地位。

我們的生態體系

我們管理全業態物業的能力來自於我們管理大型商業綜合體的資源及經驗，該等綜合體包括住宅物業、購物中心及寫字樓等相互臨近的多種業態及空間。由於同類商業綜合體

內的不同物業之間存在著天然的物理及商業聯繫，因此我們得以建立生活服務平台，為生活、購物及工作的人群提供全方位的服務。我們的目標是提升物業用戶的生活便利度、舒適度及滿意度，提高對我們品牌及平台的認可度，及為股東創造價值。下圖展示了我們所管理的各類主要物業之間的多向關係：



購物中心與住宅物業的協同效應：

- 我們高效管理及運營的購物中心為住宅物業的住戶提供涵蓋購物、餐飲、娛樂、教育等各類生活服務與產品，這有利於提升周邊我們在管物業住戶的整體滿意度及忠誠度。
- 我們管理的住宅物業為社區內我們管理的購物中心提供穩定客戶基礎，可支持購物中心租戶的銷售。

購物中心與寫字樓的協同效應：

- 由於我們所管理及運營的臨近購物中心能提供各種便捷服務，寫字樓業主可吸引更多優質租戶。
- 我們所管理及運營的購物中心受益於我們所管理鄰近寫字樓帶來的客流量及購買力較強的優質零售客戶人群。

住宅物業與寫字樓的協同效應：

- 享用我們優質物業管理服務的住宅物業可為辦公空間用戶提供便捷住宿服務，從而提升我們所管理寫字樓的吸引力及幫助留存辦公租戶。
- 我們管理的寫字樓吸引大量優質的租戶及辦公空間用戶，該等人群是我們所管理住宅物業的潛在住戶。

此外，我們通過發起聯合營銷活動、在我們運營的線上平台(如一點萬象、Officeasy及悦家)上應用大數據分析，以及為我們的用戶提供會員及獎勵計劃，進一步促進不同類型物業之間的協同效應。

與華潤集團及華潤置地協同發展

華潤集團在2020年財富500強中排名第79位，在零售、健康和金融等領域有廣泛佈局且處於業內領先地位，與我們所服務的業主及用戶對生活產品與服務日漸增長的需求高度契合，因此可成為我們寶貴的合作夥伴。此外，「華潤」品牌於市場參與者、商業人士、客戶及政府機構中擁有高認可及信任度，並可為我們的業務賦能。

華潤置地致力於開發及投資商業綜合體，使我們能向多類業態提供綜合服務。

依託華潤集團及華潤置地的資源及品牌知名度，我們相信可提升一體化生態體系，從而提高物業用戶的生活品質。

競爭優勢

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

中國領先的物業管理及商業運營服務供應商與生活服務平台

我們是中國領先的物業管理及商業運營服務供應商。根據弗若斯特沙利文的資料，按2019年物業管理服務收入計算，我們在全國所有物業管理公司中位居第五，按2020年上半年購物中心運營服務市場收入計算，我們在全國所有購物中心運營服務供應商中位居第二。

- **龐大規模**：截至2020年6月30日，我們提供物業管理服務的住宅及商業物業的建築

面積約為106.6百萬平方米，而我們提供商業運營服務的購物中心的建築面積約為5.6百萬平方米。

- **廣泛區域覆蓋：**截至2020年6月30日，我們的服務網絡擁有廣闊的區域覆蓋，管理的物業覆蓋中國27個省級行政區62個城市，其中按項目數目計，76%的在管住宅物業和80%的在管及運營商業物業位於一二線城市。
- **知名品牌：**我們的品牌於中國廣受認可。中國指數研究院授予我們2019年中國物業服務專業化運營領先品牌企業，品牌價值超過人民幣70億元。根據弗若斯特沙利文的資料，按2019年所有在中國的購物中心運營服務供應商在中國所管理的重奢購物中心數目計算，我們排名首位，且我們旗下的「萬象城」及「萬象匯」系列品牌為中國市場知名度最高、最受認可的購物中心品牌之一。

於我們的經營歷史中，我們一直在建立以生活、購物及工作為中心的生活服務平台，透過與第三方商家(包括社區增值服務供應商及購物中心租戶)合作改善生活質量並激發物業運營活力。

形成網絡效應的獨特業務模式

我們以「全業態」、「全客戶」、「全產品與全服務」及「一體化的生態體系」為特色的獨特業務模式，盡量提升我們所管理不同物業種類的協同效應。該業務模式使得我們能夠在競爭者(通常僅專注傳統物業管理或商業運營服務，且並無享有不同物業種類及服務的強大協同效應)中脫穎而出，增加我們管理的住宅及商業物業的活力，為我們的客戶創造價值，並提高其滿意度與忠誠度。

在我們的生態體系中，企業與商家可通過在我們平台交易獲得賦能成長；客戶可以獲得更好的產品、服務及解決方案，業主可享有資產增值。該等參與者之間的互動各有裨益。隨著業務擴張，我們吸引了更多參與者進入我們的生態體系，以網絡效應形成自我強化的循環，創造更多價值。

強大的住宅物業管理及商業運營能力

我們領先的物業管理分部能力廣受認可：

- 我們所管理的七個住宅物業獲中國住房和城鄉建設部評為國家示範社區，證明了

我們優質的物業管理服務。根據弗若斯特沙利文的資料，2019年我們來自一二線城市的物業管理服務收入於中國所有物業管理公司中位列第三。

- 強大的管理能力使我們得以保持業內領先的收費水準。2017年、2018年及2019年，我們的住宅物業管理費收繳率分別高達90.9%、91.9%及92.5%。
- 客戶的信任使我們得以擴大及商業化我們的生活服務平台並從中盈利，使我們的社區增值服務賺取可觀的收入。2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，該等服務分別實現收入人民幣147.5百萬元、人民幣218.7百萬元、人民幣297.2百萬元及人民幣126.5百萬元。

我們的購物中心品牌「萬象城」及「萬象匯」以及強大的商業運營管理能力享譽中國，原因如下：

- 根據弗若斯特沙利文的資料，按中國2019年所管理重奢購物中心數目計算，我們在中國購物中心營運服務供應商中排名第一；按2020年上半年購物中心運營服務市場收入計算，我們在全國所有購物中心運營服務供應商中位居第二。我們打造了地標性項目購物中心組合，例如我們的深圳萬象城項目，為深圳首家現代化高端購物中心，亦為中國典範性購物中心之一。
- 我們具備端到端為客戶提供從策劃、設計、招商、品牌授權、運營管理及其他服務等貫穿商業地產開發運營全流程所需的「一攬子」服務的能力，並以此為榮。
- 我們擁有廣泛的國際及本土租戶資源，橫跨奢侈品、快時尚、餐飲、教育及娛樂在內的約5,000個全球及中國零售品牌。強大的租戶資源及管理能力的我們深刻了解零售業務及市場趨勢。我們可藉此協助購物中心業主於商業物業開發前期穩定主要租戶、優化租戶組合並實施旨在吸引更多客流及創造更多客戶消費的有效租賃及營銷策略，因此可提高租戶滿意度及留存率。

有吸引力的會員體系可提高我們客戶忠誠度及滿意度

我們提供具吸引力的會員計劃，服務於業主及用戶。我們在購物中心推出了「一點萬象」會員計劃、在住宅物業推出了「悅家」會員計劃及在寫字樓推出了「Officeasy」會員計劃，旨在提升客戶滿意度與忠誠度。

截至2020年6月30日，我們「一點萬象」計劃已擁有逾10百萬個會員，「悅家」已擁有約790,000個會員，「Officeasy」及其相關計劃擁有約60,000個租戶會員。我們認為，這套會員體系可以帶來以下好處：

- 鼓勵會員在全國範圍內我們廣泛的在管購物中心進行消費以獲得積分，並以積分兌換我們及合作夥伴提供的權益(例如現金券、個人商品與禮物及電影票)，顯著提升用戶體驗及我們在管購物中心租戶的競爭能力。
- 會員計劃有利於增強「華潤」及我們品牌的認可度及影響力。
- 會員計劃及積分為商家推廣產品與服務提供了額外的行銷手段。
- 會員計劃可令我們建立更準確的消費者資料並更好了解客戶的需求，有助於開展精準營銷。

廣泛運用先進技術提升經營效率及用戶體驗

我們相信科技驅動運營效率，提高生活品質和推動行業進步。我們在「數字化、信息化、智能化」策略方面的投入推動了我們的經營效率和客戶滿意度。我們在我們管理的社區和物業充分運用物聯網、人工智能及大數據分析，以實現自動化，減少依賴人力及提高我們的服務品質。例如：

- 我們已安裝物聯網感測器，密切監測主要設備及設施，以便管理團隊即時掌握其運行情況；
- 我們的在管物業通過配送機器人、消毒機器人及人工智能溫感系統的運用，實現了無接觸配送、場地消毒和對進入社區、購物中心和寫字樓人員的無接觸測溫，於近期COVID-19疫情期間有效控制社區疾病傳播；及
- 通過安裝具備人臉識別功能的智慧門禁系統，我們減少了在管物業的秩序維護人員人數，不但降低了成本，且提升了客戶體驗。

我們推出了一系列面向客戶及用戶的移動應用程序和微信小程序，包括住戶的「悅家」、購物中心訪客的「一點萬象」和寫字樓用戶的「Officeasy」等。我們認為，通過利用互聯網科技及大數據分析，我們能夠大大提升運營效率並了解客戶偏好及消費習慣，為其生活、購物及工作提供定製化服務。

華潤集團及華潤置地的強勁支持

華潤集團在零售、健康和金融等領域有廣泛佈局且處於業內領先地位，預期可滿足我們所服務的業主及用戶對品質生活產品與服務日漸增長的需求。例如，華潤集團的「Ole」精品超市是我們眾多在管購物中心的主要租戶，為我們所管理社區的住戶提供優質的品質生活購物體驗。同時，我們亦與「Ole」發起聯合營銷活動促進銷售。

華潤置地擁有豐富優質的土地儲備。2020年6月30日，華潤置地合共有71.1百萬平方米的土地儲備，用作開發住宅物業、購物中心及寫字樓。華潤置地的土地儲備推動了我們物業管理與商業運營服務的未來增長。

華潤置地的多元化業務（例如電影院、溜冰場及書店）是我們主要潛在租戶，為我們的在管購物中心吸引客流，為消費者提供更好的零售及娛樂體驗。

高度經驗豐富及專業的管理團隊

我們的董事和高層管理人員曾於控股股東擔任重要職位，在物業管理、商業運營及房地產領域有平均超過15年經驗。他們深刻的行業洞見和豐富的管理經驗對我們十分寶貴，有助於我們把握市場機遇並優化戰略規劃。他們的背景及過往經驗亦將有助於我們整合行業價值鏈的上下游資源。

我們已採用一套嚴謹高效的人力資源管理體系，包括有競爭力的薪酬方案、有效的內部考評制度以及完善的培訓及晉升體系。同時，我們也確保各個層級的員工均享有充分的福利，激勵其提升工作效率。此外，我們也通過制定人才補充方案，挖掘市場上滿足業務發展需求的專業化管理型人才，及時補充我們的人才梯隊。我們相信，我們的人力資源體系是我們搭建穩定的管理團隊、持續提供高品質服務的根基。

發展戰略

我們制定了以下策略實現我們的目標：

加速擴大我們的規模，鞏固我們的領先市場地位

我們尋求通過擴大在管住宅物業及商業物業的規模以及增加生態體系中物業的住戶、

業主及租戶及其他用戶的數量，以積極鞏固我們的市場地位。我們亦將繼續改善物業用戶的生活質量，並為資產所有者振興物業業務。

為實現該等目標，我們計劃實施以下措施：

- 我們計劃通過選擇性收購具有互補優勢或是目標運營規模、盈利能力的物業管理及商業運營服務提供者，或與之建立股權合作。我們亦計劃確定及選擇性收購運營中或在建優質購物中心的經營權。我們相信戰略性投資和收購將使我們提供更多多樣化的服務，擴大我們的地理分佈及市場份額，實現規模經濟效應。我們計劃將全球發售所得款項淨額約60%用於擴大物業管理和商業運營業務規模的戰略投資和收購。詳情見「未來計劃及所得款項用途」。截至最後實際可行日期，我們並未發現任何潛在收購目標或簽訂任何投資或收購的最終協議。
- 基於服務物業及用戶的經驗，我們計劃通過與獨立第三方合作及加強推廣有策略地拓展業務。具體而言，我們有興趣與中小型物業開發商(物業管理能力有限)及當地政府投資機構(通常不具備物業管理經驗)合作。
- 我們將繼續與華潤置地合作，贏得華潤置地開發或擁有的住宅物業及商業物業的新物業管理及商業運營服務合同，以穩定業務擴張。此外，我們亦計劃承接華潤集團所擁有的其他類型物業(例如工業園及工廠)的管理服務委聘。

我們的區域策略將深耕華潤置地已建立強大業務的一線、二線和經濟發達的三線重點城市。此外，在主動獲取的獨立第三方項目上，我們將利用我們已建立強大業務的城市積累的網絡及發揮「華潤」和「萬象城／萬象匯」品牌優勢。

此外，我們打算進一步推廣我們的品牌，藉此幫助我們獲取新委聘，豐富我們提供的服務。

對我們的生態體系進行戰略投資

基於我們在行業方面的豐富經驗及深刻了解，我們計劃選擇性地投資於可以提供滿足我們客戶和其他用戶需求的產品、服務及解決方案的企業，藉此擴展生態體系。

業 務

我們打算對提供增值服務及經營上下游產業鏈公司進行戰略投資，該等公司通常位於一二線城市或我們或華潤置地已建立業務的城市。具體而言，我們計劃戰略投資於：

- 與我們業務具有協同效應且經營專門業務（例如經紀、資產管理及新零售）的全國型或區域型服務供應商，以建立服務提供生態體系，提高客戶忠誠度。我們相信該等投資能加強與相關企業的合作與協同作用，並支持彼等的增長及我們生態體系的發展；及
- 我們上下游產業鏈上的業務夥伴，例如送貨上門服務及智能家居技術公司以及垂直市場的服務平台，提高我們的盈利能力及拓寬客戶基礎。我們相信於供應鏈上下游業務的戰略投資不僅將提高我們的生產力及效率，亦將改善用戶體驗及降低成本。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15%用於增值服務及上下游產業鏈相關的戰略投資。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。截至最後實際可行日期，我們並未發現任何潛在收購目標或簽訂任何投資或收購的最終協議。

進一步強化會員體系

我們計劃進一步發展會員體系，將會員體系打造成為聯繫我們平台及商業生態體系內各方的核心紐帶。具體而言，我們計劃：

- 進一步整合住宅社區、購物中心及寫字樓，創造更多的商業機會；
- 推廣會員體系以吸引第三方商家，通過創造價值及增長機會進一步發展我們的平台及生態體系；
- 繼續增強會員體系的功能，以吸引會員對會員體系所提供產品及服務的興趣，提高其忠誠度並以有效的方式進一步吸引新用戶進入我們的生態體系；
- 整合會員體系，讓我們充分了解用戶需求，增強不同物業類型的互動，加強合作營銷措施，提升客戶跨平台體驗；及

- 積極利用我們的會員體系推廣我們的品牌，提升我們的品牌形象及客戶忠誠度。

繼續投資科技能力

我們將加大對科技能力的持續投入，將科技創新作為我們核心的競爭優勢。具體而言，我們計劃實施以下措施：

- 推進「產品+、客戶+、員工+、運營+」的數字化舉措，實現全業態的即時線上運營與協同效應，從而提高運營效率；
- 我們繼續研發智能技術解決方案，支持業務運營管理及提高客戶體驗，例如物聯網設備及設施，並促成向更安全、舒適、便利的智慧社區發展；
- 對商業運營、物業管理及城市管理相關的科技公司進行戰略投資，該等公司主要位於一二線城市、大灣區、長三角及京津冀城市群；及
- 持續升級「一點萬象」、「悅家」及「Officeasy」應用程序等數字化服務平台的功能及能力，為用戶創造獨特體驗。尤其是大數據分析的升級投入，以便我們更加了解消費者行為模式。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15%用於投資信息技術系統及智慧社區。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。截至最後實際可行日期，我們並未發現任何潛在收購目標或簽訂任何投資或收購的最終協議。

加強我們與華潤集團及華潤置地的協同效應

我們計劃充分利用華潤集團及華潤置地的支持，擴大我們的業務規模，提升我們為客戶提供產品、服務及解決方案的範疇及品質，鞏固我們的市場領先地位，尤其是在我們、華潤置地及華潤集團已建立業務的城市或華潤置地或華潤集團計劃擴張的地區。

- 我們將繼續擴大與華潤集團及華潤置地的合作，將彼等現有及新增的業務與企業引入成為我們所管理商業物業的主力租戶。

業 務

- 我們計劃把握來自華潤集團及華潤置地的新業務機會，幫助我們拓寬至新的物業領域，鞏固我們的平台。
- 我們致力將華潤集團及華潤置地旗下更多服務及資源引入我們所管理的物業，相信藉此會為我們的客戶帶來價值，同時幫助華潤集團及華潤置地發展。

我們將進一步加強與華潤集團及華潤置地的業務協同效應，擴大我們的業務規模及提升我們的服務，在我們的生態體系內形成正向循環。

通過招募、培訓及獎勵，增強人力資源

我們將繼續通過以下措施增強人力資源管理，擴大我們的人才隊伍，建立適當的激勵機制，保留重點人才：

- 以具市場競爭力的薪酬待遇及良好的公司文化與聲譽吸引人才；
- 定期組織由資深員工及外聘顧問舉辦的培訓，內容涵蓋業務的各個方面，例如整體管理、項目執行及技術知識，繼續完善員工培訓體系；
- 繼續加強薪酬計劃及制定員工激勵機制，以挽留和激勵優秀員工，使得員工的利益更好地與本公司利益相符合；及
- 透過宣傳企業文化，提升員工的職業自豪感、使命感及專業精神。我們將激勵員工積極參與平台和生態體系，完全理解及接納業務模式，一方面提升服務品質，另一方面也提升員工的生產力及對企業的歸屬感。

獎勵及認可

於營業紀錄期間及截至最後實際可行日期，我們憑藉優良服務獲得獎勵及認可，其中具有代表性的獎勵及認可如下：

<u>年</u>	<u>獎項或榮譽名稱</u>	<u>授予人</u>
2020年	中國商業地產TOP100第一名	觀點指數研究院
2020年	中國物業服務年度社會責任感企業	中國指數研究院

業 務

年	獎項或榮譽名稱	授予人
2020年	物業服務企業潛力獨角獸	中物研協
2020年	中國物業優質服務品牌	易居企業集團•克而瑞
2018年至2020年	中國物業管理百強企業第11名	中國指數研究院
2018年至2019年	中國商業地產TOP100第一名	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2019年	中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院
2019年	特色物業服務品牌企業	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2016年至2018年	中國商業地產TOP100第一名	觀點指數研究院
2018年	商業地產影響力TOP10第一名	中國商業房地產TOP100研究組
2018年	中國房地產開發企業商業地產運營10強第一名	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2017年	中國商業地產百強企業第一名	中國指數研究院

住宅物業管理服務

概覽

我們為住宅及其他非商業物業提供物業管理服務，亦向物業開發商、業主及住戶提供若干增值服務。

營業紀錄期間，我們的住宅物業管理服務增長穩定。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，住宅物業管理服務分部的收入分別為人民幣2,101.4百萬元、人民幣2,763.4百萬元、人民幣3,471.6百萬元、人民幣1,538.5百萬元及人民幣1,680.8百萬元，分別佔總收入的67.1%、62.4%、59.2%、58.3%及53.6%。

業 務

下表載列所示期間按服務類別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

下表載列所示期間按客戶類別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)									
華潤集團及華潤置地.....	501,127	23.8	663,272	24.0	817,795	23.6	320,200	20.8	329,539	19.6
獨立第三方.....	1,600,241	76.2	2,100,089	76.0	2,653,773	76.4	1,218,292	79.2	1,351,255	80.4
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

業 務

下表載列所示期間按地區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)									
華北大區.....	500,964	23.8	648,103	23.5	830,069	23.9	360,032	23.4	392,092	23.3
華南大區.....	402,499	19.2	504,661	18.3	648,118	18.7	293,660	19.1	322,047	19.2
華西大區.....	329,530	15.7	430,296	15.6	576,106	16.6	260,908	17.0	301,145	17.9
華東大區.....	340,439	16.2	426,111	15.4	496,090	14.3	217,984	14.2	245,342	14.6
華中大區.....	261,940	12.5	444,823	16.1	538,292	15.5	237,408	15.4	217,232	12.9
東北大區.....	265,996	12.6	309,367	11.1	382,893	11.0	168,500	10.9	202,936	12.1
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

下表載列所示期間按城市級別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)									
一線城市.....	598,148	28.5	764,379	27.7	985,982	28.4	433,571	28.2	476,437	28.3
二線城市.....	1,043,904	49.7	1,352,116	48.9	1,728,167	49.8	760,768	49.4	858,445	51.1
其他.....	459,316	21.8	646,866	23.4	757,419	21.8	344,153	22.4	345,912	20.6
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

2020年6月30日，我們在中國管理502個住宅及其他非商業物業，在管總建築面積為97.5百萬平方米。下表載列所示日期住宅及其他非商業物業的合同建築面積及在管建築面積的詳情：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
合同建築面積(千平方米).....	66,907	97,252	118,089	131,847
合同建築面積的項目數目.....	331	600	713	787
在管建築面積(千平方米).....	61,161	77,725	92,085	97,498
在管建築面積的項目數目.....	308	399	470	502

於2020年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們獲得48個合同建築面積9.7百萬平方米的住宅及其他非商業物業項目，其中26個合同建築面積4.7百萬平方米的項目由華潤集團

業 務

及華潤置地開發。於最後實際可行日期，我們有835個已訂立物業管理服務合同的住宅及其他非商業物業項目，總合同建築面積141.5百萬平方米。

下表載列按物業開發商劃分的最後實際可行日期尚未交付的住宅及其他非商業物業若干詳情：

	於最後實際可行日期	
	項目數量	合同建築面積 (千平方米)
華潤集團及華潤置地	136	27,412
獨立第三方開發商	170	11,487
總計	306	38,899

下表載列於最後實際可行日期尚未交付的住宅及其他非商業物業按預計交付年度劃分的若干詳情明細：

預計交付年度	項目數量	合同建築面積 (千平方米)
2020年	31	5,764
2021年	56	11,371
2022年	48	10,084
2023年或之後	171	11,680
總計	306	38,899

服務範圍

我們的住宅及其他非商業物業管理服務包括下列各項：

- **秩序維護。**我們提供的秩序維護服務主要包括門衛、巡邏、電子門禁控制、有人值守的警衛站、視頻監控、停車場管理、訪客管理及應急響應。我們主要通過自身員工提供秩序維護服務。我們將若干項目的秩序維護服務外包予分包商。
- **清潔及綠化。**我們提供一般清潔、處置廢物、滅蟲、綠化及園藝服務。我們的清潔及綠化服務主要通過分包商提供。
- **維修及養護。**我們物業維修及養護服務的範疇通常涵蓋(i)公共區域設備及設施，如電梯、自動扶梯及中央空調系統，(ii)消防安全設施，如滅火器及火警警報系統，

業 務

(iii)水電設施，如供配電系統及給排水系統，及(iv)其他樓宇以及配套設施和設備。我們亦提供改造及裝修管理服務以及滅火設備檢查檢驗服務。我們一般通過自身員工提供維修及養護服務。電梯、消防系統及高空工作會外包予分包商。

所管理物業類型

住宅物業佔物業組合的大部分，我們亦為公用設施(如體育館、公園和工業園)等若干其他非商業物業提供物業管理服務。下表載列所示期間按物業類別劃分的住宅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)									
住宅物業.....	1,603,844	97.6	2,050,699	97.4	2,560,033	96.0	1,147,248	96.0	1,269,636	96.4
其他非商業物業.....	39,800	2.4	55,253	2.6	107,144	4.0	47,927	4.0	47,473	3.6
總計.....	1,643,644	100.0	2,105,952	100.0	2,667,177	100.0	1,195,175	100.0	1,317,109	100.0

下表載列所示期間按物業類別劃分的住宅物業管理服務在管建築面積及在管建築面積的項目數目：

	於12月31日									
	2017年		2018年		2019年		2019年		2019年	
	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)
住宅物業.....	60,551	99.0	75,876	97.6	89,415	97.1	89,415	97.1	89,415	97.1
其他非商業物業.....	610	1.0	1,849	2.4	2,670	2.9	2,670	2.9	2,670	2.9
總計.....	61,161	100.0	77,725	100.0	92,085	100.0	92,085	100.0	92,085	100.0

業 務

於6月30日

	2019年		項目數目	2020年		項目數目
	在管建築面積	(%)		在管建築面積	(%)	
	(千平方米)			(千平方米)		
住宅物業.....	83,254	97.3	409	94,310	96.7	481
其他非商業物業.....	2,281	2.7	14	3,188	3.3	21
總計.....	85,535	100.0	423	97,498	100.0	502

項目來源

營業紀錄期間，我們所管理的大部分住宅和其他非商業物業由華潤集團及華潤置地開發，而我們亦管理由獨立第三方開發或擁有的住宅和其他非商業物業。

下表載列所示日期按物業開發商劃分的我們所管理住宅及其他非商業物業的數目和在管總建築面積，及所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務收入：

於12月31日或截至該日止年度

	2017年			2018年			2019年		
	在管建築面積	收入	項目數目	在管建築面積	收入	項目數目	在管建築面積	收入	項目數目
	(千平方米)	(人民幣千元)		(千平方米)	(人民幣千元)		(千平方米)	(人民幣千元)	
華潤集團及華潤置地.....	58,371	1,564,427	288	67,129	1,889,259	333	74,846	2,250,785	379
獨立第三方開發商.....	2,790	79,217	20	10,596	216,693	66	17,239	416,392	91
總計.....	61,161	1,643,644	308	77,725	2,105,952	399	92,085	2,667,177	470

於6月30日或截至該日止六個月

	2019年			2020年		
	在管建築面積	收入	項目數目	在管建築面積	收入	項目數目
	(千平方米)	(人民幣千元)		(千平方米)	(人民幣千元)	
華潤集團及華潤置地.....	69,647	1,023,234	344	79,554	1,121,981	405
獨立第三方開發商.....	15,888	171,941	79	17,944	195,128	97
總計.....	85,535	1,195,175	423	97,498	1,317,109	502

業 務

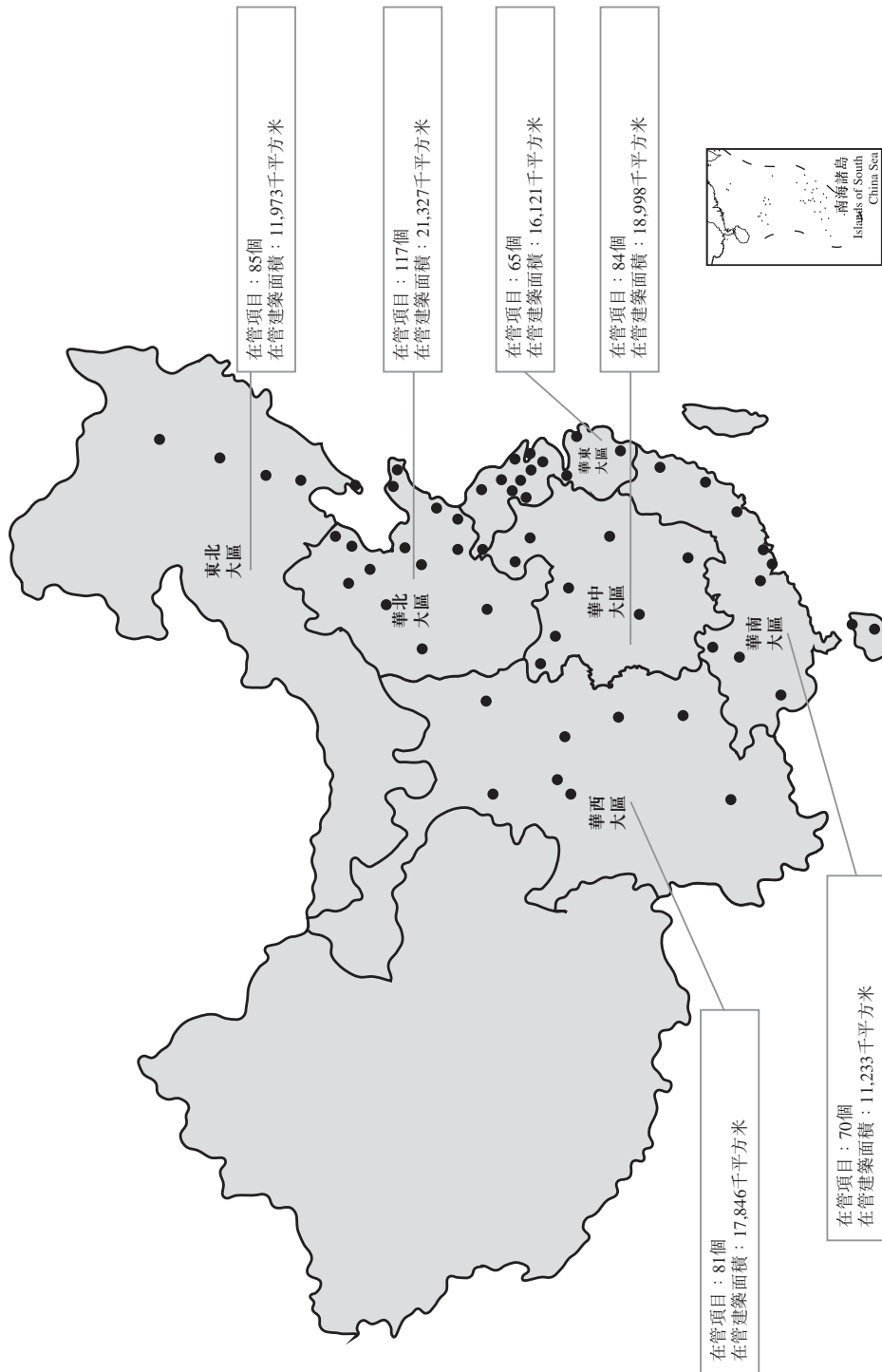
2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們的住宅及其他非商業物業的物業管理服務的在管建築面積和收入主要來自於華潤集團及華潤置地開發的物業。在同時期，我們向獨立第三方開發商開發的住宅及其他非商業物業提供物業管理服務所得收入持續增長，這主要是源於我們豐富物業管理項目來源的發展策略。

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物業管理服務毛利及毛利率明細：

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

地理範圍

我們的足跡遍及全國各地，截至2020年6月30日已擴展至中國26個省、直轄市及自治區的59個城市。我們物業管理服務的地理範圍大致均衡。以下地圖顯示2020年6月30日我們所管理的住宅及其他非商業物業所在的地區：



業 務

下表載列所示日期以地區劃分我們提供住宅物業管理服務的在管總建築面積及項目數目明細：

	於12月31日									於6月30日					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目
	(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)	
華北大區.....	11,872	19.4	70	16,819	21.6	94	20,640	22.4	111	19,492	22.8	105	21,327	21.9	117
華南大區.....	7,252	11.9	41	9,502	12.2	58	10,838	11.8	69	9,085	10.6	56	11,233	11.5	70
華西大區.....	11,491	18.8	54	12,505	16.1	59	16,498	17.9	72	15,006	17.5	64	17,846	18.3	81
華中大區.....	10,332	16.9	41	15,820	20.4	66	17,284	18.8	75	17,078	20.0	71	18,998	19.5	84
華東大區.....	12,865	21.0	48	13,824	17.8	53	15,490	16.8	62	15,021	17.6	56	16,121	16.5	65
東北大區.....	7,349	12.0	54	9,255	11.9	69	11,335	12.3	81	9,853	11.5	71	11,973	12.3	85
總計.....	61,161	100.0	308	77,725	100.0	399	92,085	100.0	470	85,535	100.0	423	97,498	100.0	502

下表載列所示日期以城市級別劃分我們提供住宅物業管理服務的在管總建築面積及項目數目明細：

	於12月31日									於6月30日					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目
	(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)	
一線城市.....	8,277	13.5	62	12,870	16.6	91	16,635	18.1	112	15,939	18.6	103	17,092	17.6	116
二線城市.....	35,397	57.9	171	41,082	52.8	206	49,312	53.5	242	45,032	52.7	215	53,746	55.1	267
其他.....	17,487	28.6	75	23,773	30.6	102	26,138	28.4	116	24,564	28.7	105	26,660	27.3	119
總計.....	61,161	100.0	308	77,725	100.0	399	92,085	100.0	470	85,535	100.0	423	97,498	100.0	502

業 務

擴大物業組合

營業紀錄期間，我們一直主要透過獲取新合同的方式來擴展住宅及其他非商業物業組合。下表列示營業紀錄期間(i)合同建築面積，及(ii)在管建築面積的變動情況：

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積
	(千平方米)							
年初或期初.....	51,682	49,883	66,907	61,161	97,252	77,725	118,089	92,085
新合同 ⁽¹⁾	15,434	9,530	15,413	11,577	21,266	13,943	14,411	6,066
— 華潤集團及華潤置地.....	14,099	8,761	9,108	8,758	17,415	7,732	12,363	4,943
— 獨立第三方開發商.....	1,335	769	6,305	2,819	3,851	6,211	2,048	1,123
收購 ⁽²⁾	—	1,957	14,934	4,989	—	673	—	—
終止 ⁽³⁾	209	209	2	2	429	256	653	653
年/期末.....	66,907	61,161	97,252	77,725	118,089	92,085	131,847	97,498

- (1) 就我們所管理的住宅及其他非商業物業而言，新合同主要包括物業開發商進行新物業管理所需的服務合同及在少數情況下為住宅及其他非商業物業替換先前物業管理公司的服務合同。
- (2) 收購指有關期間通過轉讓潤聯股權（最初於2018年由東風汽車集團有限公司轉讓予華潤集團，並於2020年根據重組轉讓予我們）轉移予我們的國企改革項目。詳情請參閱「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 4.轉讓潤聯」。
- (3) 終止主要包括部分物業管理服務合同到期沒有續約。於2020年，由於部分物業管理服務合同盈利能力低、經營虧損或在環境、健康及安全方面不達標，我們自願終止該等物業管理服務合同。

營業紀錄期間，憑借我們的優質服務以及客戶忠誠度，我們維持較高留存率。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，住宅及其他非商業物業的物業管理服務合同的留存率（期內在管物業總數減同期終止管理的物業數目，除以同期在管物業總數）分別為99.4%、99.8%、98.5%、99.5%及99.0%。

透過新合同實現內生增長

我們於中國一二線城市及大灣區、長三角、京津冀等經濟帶積極尋求住宅及其他非商業物業的新物業管理服務合同的機會。

我們於接受新合同前會按相關服務標準估計項目定價，當中考慮多項因素，例如物業概況及規模、預計服務標準、目標客戶、管理物業的估計成本、過往收繳率、估計盈利能力、當地市場的競爭格局、相關監管要求。

根據中國法律，物業開發商通常須透過招投標程序為住宅物業挑選物業管理服務供應商並訂立前期物業管理服務合同。當無充足投標人或所管理物業規模較小時，物業開發商可根據中國法律不透過招投標程序挑選物業管理服務供應商，惟須獲得中國物業行政主管部門批准。詳情請參閱「一 服務合同 — 住宅物業管理服務合同 — 招標程序」。

國企改革項目

根據2015年的《國資委發佈關於貫徹落實〈中共中央國務院關於深化國有企業改革的指導意見〉的通知》(國資發研究[2015]112號)及國資委及財政部於2016年頒佈的《關於國有企業職工家屬區「三供一業」分離移交工作的指導意見》(國辦發[2016]45號)，國有企業須自其自營業務中分離其職工家屬區的供水、供電、供熱及其他物業管理服務管理並將其移交至專業服務供應商以供管理。有關詳情，請參閱「監管概要 — 物業管理服務法律監管 — 國有企業職工家屬區三供一業分離移交」。

中國的國企改革項目(一般稱為「三供一業項目」)一般由國有企業或地方政府直接指示而轉移至知名的國有物業管理公司，毋須通過公開投標及競價程序。2017年至2020年間，東風汽車集團有限公司、中國航天科工集團有限公司、中國航天科技集團有限公司、中國電子科技集團有限公司、中國新興集團有限責任公司及南京長江電子信息產業集團有限公司將合共65個國企改革項目轉交我們負責管理。對於該等國企改革項目，我們向相關國有企業的營運附屬公司、住宅物業的業主委員會(主要由相關國有企業僱員及彼等的家人組成)及該等物業的住戶提供物業管理服務。

業 務

下表列出我們所管理國企改革項目及相關國有企業的若干相關資料：

國有企業名稱	主要業務	轉讓年份	地點	已轉讓物業	協定補助
東風汽車集團有限公司 ⁽¹⁾	汽車生產	2018年	湖北	36個物業項目，建築面積7.6百萬平方米	人民幣100.9百萬元 ⁽²⁾
中國航天科工集團有限公司、中國航天科技集團有限公司.....	設計及製造飛機、發射載具、飛彈系統及地面設備	2018年	北京	20個物業項目，建築面積3.7百萬平方米	人民幣98.5百萬元 ⁽³⁾
中國電子科技集團公司.....	設計、研究及製造保安電子信息產品	2018年、2019年	陝西	5個物業項目，建築面積1.7百萬平方米	零
中國航天科技集團有限公司.....	設計及製造飛機、發射載具、飛彈系統及地面設備				
中國新興集團公司	基礎設施建設服務	2020年	北京	3個物業項目，建築面積0.5百萬平方米	零
南京長江電子信息產業集團有限公司	設計及製造電子設備	2019年	江蘇	1個物業項目，建築面積0.2百萬平方米	人民幣22.1百萬元 ⁽⁴⁾

(1) 東風汽車集團有限公司於2018年通過轉讓潤聯(管理該等項目的物業管理公司)全部股權將其國企改革項目轉交華潤集團。根據重組，該等國企改革項目於2020年轉移予我們。2018年東風汽車集團有限公司首次將潤聯轉讓予華潤集團視為在相同控制權之下的業務合併，因此潤聯的業績自2017年1月1日起營業紀錄期間開始時合併。

(2) 東風汽車集團有限公司同意自2018年至2023年的六年內，向我們支付補助人民幣100.9百萬元，其中(i)人民幣66.3百萬元擬用作補償潤聯的虧損；(ii)人民幣28.1百萬元擬用作補貼潤聯高級管理層的薪金及其他僱員福利；及(iii)餘下應付潤聯一項已出售業務的人民幣6.5百萬元於2020年6月30日入賬列為其他應收款項及應計費用，已於2020年上半年收取。東風汽車集團有限公司提供的人民幣66.3百萬元補助中，我們已於2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月分別收到人民幣21.8百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣5.7百萬元，該等款項已於我們收取有關補貼的期間在合併損益表全數確認為其他收入及收益。亦請參閱「財務資料—合併損益表的主要組成部分—其他收入及收益」。人民幣28.1百萬元的補助中，我們已於2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月分別收到人民幣8.5百萬元、人民幣8.1百萬元及零，該等款項於收款後但未付予相關人士前確認為其他應付款項及應計費用。餘下的人民幣40.4百萬元補助將由東風汽車集團有限公司於2020年11月至2023年6月支付，其中人民幣28.9百萬元擬用作補償潤聯的虧損，人民幣11.5百萬元擬用作補貼潤聯高級管理層的薪金及其他僱員福利。

業 務

- (3) 中國航天科工集團有限公司及中國航天科技集團有限公司同意向我們支付補助共人民幣98.5百萬元，我們於2018年收到其中的人民幣38.2百萬元，再於2019年收到餘下的人民幣60.3百萬元。2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別將已收補助中的人民幣36.5百萬元、人民幣19.3百萬元及人民幣9.6百萬元確認為收入，是由於該等款項擬用作支持我們為所轉讓項目提供物業管理服務，例如基本設施維修及升級。餘下補助人民幣33.1百萬元已於2020年6月30日的合併資產負債表列為合同負債，是由於我們仍未提供有關物業管理服務。有關合同負債詳情，請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干組成部分說明—合同負債」。
- (4) 南京長江電子信息產業集團有限公司同意向我們支付補助共人民幣22.1百萬元，我們於2019年收到其中的人民幣20.3百萬元，餘下的人民幣1.8百萬元將於2020年下半年支付。2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別將已收補助中的人民幣5.3百萬元及人民幣4.7百萬元確認為收入，是由於該等款項擬用作支持我們為所轉讓項目提供物業管理服務，例如基本設施維修及升級。餘下補助人民幣10.3百萬元已於2020年6月30日的合併資產負債表列為合同負債，是由於我們仍未提供有關物業管理服務。有關合同負債詳情，請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干組成部分說明—合同負債」。

下表載列所示期間我們所管理國企改革項目的財務業績：

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

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

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

業 務

計及從相關國有企業獲得的補助(包括入賬列為收入以及其他收入及收益的補助)後：

- 於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，從國企改革項目獲得的收入分別為人民幣56.2百萬元、人民幣217.8百萬元、人民幣378.6百萬元及人民幣154.6百萬元；
- 於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，國企改革項目應佔毛利分別為人民幣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；
- 於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，國企改革項目的毛利率分別為14.8%、16.4%、12.0%及3.8%；及
- 於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，國企改革項目的住宅物業加權平均物業管理費費率分別為每月每平方米人民幣2.39元、人民幣1.83元、人民幣2.14元及人民幣1.72元。

以上加權平均物業管理費費率偏低，主要是由於僱員及其家人居住的住宅物業(i)相當舊且狀況欠佳，普遍設施設備不足，因此我們的維護及勞工成本較高；及(ii)分散在多個地點而難以降低勞工成本，如住宅物業鄰近一般可以降低勞工成本。此外，該等項目大部分住戶是國有企業僱員及其家人，享有國有企業僱員福利，因此我們接管後並未提高該等項目的物業管理費。

為秉持我們自2016年起根據中國的國有企業「三供一業」改革的企業責任，雖然有關轉讓協議並不限制我們終止物業管理責任，但我們仍將繼續管理和改善該等歷史遺留項目。然而，我們計劃進一步提高效率，控制成本及擴大收入來源，改善該等物業的盈利能力。截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何新的轉讓協議獲得國企改革項目，但我們日後或會考慮承辦更多國企改革項目，作為我們與地方國有企業和政府投資平台的戰略合作。

針對物業開發商的增值服務

我們為物業開發商及其他非業主提供增值服務，以解決其物業開發和管理前期階段的各種需求，有關增值服務主要包括(i)顧問服務、(ii)前期籌備服務；及(iii)交付前營銷配合服務。

業 務

營業紀錄期間，我們的大部分收入來自為華潤集團及華潤置地所開發物業提供增值服務。我們亦向獨立第三方開發商提供若干增值服務。日後，我們計劃增加為獨立第三方開發商提供的服務，擴大我們的增值服務來源。我們計劃憑藉我們的品牌、技術及經驗豐富的管理團隊增加向其他物業管理公司提供的顧問服務。

顧問服務

我們為物業開發商提供顧問服務，以解決彼等於物業開發早期階段的任何需求。我們為整體物業規劃及設計，包括安裝公共設施和設備、服務質量控制及提供物聯網智能化物業管理等提供意見，以優化物業設計和促進日常物業管理服務。我們就服務、客戶和市場進行行業研究及分析，以確定物業管理服務模式和未來發展定位。我們亦為物業開發商制定成本及費用估算，提供可行性報告以供審閱。我們於需要時協助物業開發商選擇及僱用物業管理公司、進行招標及投標、項目註冊和備案，以及獲取相關證書和政府批准。

前期籌備服務

我們在開始提供物業管理服務之前會參與物業的前期籌備工作。交付物業前，我們成立物業管理籌備團隊，提供一系列的準備工作，包括組織施工現場的監督，輔助項目準備，協調項目的交接工作。我們也會制定物業管理計劃及定價方案、收費標準，組織人員培訓。

交付前營銷配合服務

我們協助物業開發商於物業銷售地點及展示單位的銷售及市場推廣活動，向潛在物業買家創造良好品牌形象。我們派遣物業銷售地點及展示單位的現場人員，提供接待訪客、清潔、泊車、秩序維護、維修及其他客戶服務等各種服務。

社區增值服務

作為物業管理服務業務的延伸，我們為所管理住宅物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們建立了生態體系，提供高品質服務，滿足業主及住戶的生活及日常需求，提升客戶體驗，協助業主實現資產升值。

我們的社區增值服務主要包括：(i)社區生活服務；及(ii)經紀及資產服務。

社區生活服務

我們提供社區生活服務，主要包括以下服務：

- **公共空間服務。**根據物業管理服務合同，在中國法律規定的限額內，我們在業主同意下獲授權代表業主經營及出租公共空間(例如廣告位)而收取服務費。我們亦利用所管理社區的公共空間(例如戶外公共場地)組織文化活動並收取企業贊助費。
- **裝修服務。**我們為業主及住戶提供裝修服務，包括新單位的全屋裝修、家具宅配及舊單位的翻新裝修。我們一般與第三方商家合作，收取定額或上述服務收入特定百分比金額作為服務費。
- **其他社區服務。**我們提供其他社區服務，包括通過「悅家」移動應用程序和會員計劃提供零售及家居送貨服務。我們還經營小區會所，為住戶提供社交、娛樂與運動的便利。

經紀及資產服務

我們提供二手房銷售、新單位銷售及房屋租賃的經紀服務，主要包括在我們所管理社區刊登物業廣告、房屋信息諮詢服務及協助租賃談判與備案。當房屋銷售或租賃交易成功完成時，我們按預先商定的合同價值或月租固定百分比向業主或買家收取酬金。此外，我們提供資產運營及投資等資產相關服務，協助客戶達致資產升值。具體而言，我們協助物業開發商物色有意買家，並轉讓停車位、儲物室及單位等物業所有權或使用權予該等買家。我們購入物業(主要為停車場)並提供必要的運營及管理服務，然後轉售予業主或住戶。我們亦為業主或物業開發商委託的空置房單位提供管理或分租服務。

收入模式及定價政策

物業管理服務

營業紀錄期間，我們參考經驗以及行業慣例，按包幹制收取住宅及其他非商業物業的物業管理費。

業 務

根據包幹制收入模式，我們通常對在管建築面積按月收取每平方米預定物業管理費，即我們提供的所有物業管理服務的費用。我們可將自物業開發商、業主及住戶收取的物業管理費全數確認為收入，並承擔提供物業管理服務所產生的成本。根據弗若斯特沙利文的資料，包幹制收入模式為在中國收取物業管理費的主要方式，尤其是住宅物業。

磋商及訂立物業管理服務合同前，我們會估計銷售成本。銷售成本包括勞務與分包成本、採購供應品與設備、公共空間維修及養護、辦公設施管理營運、清潔與垃圾處置及秩序維護相關的開支。由於我們自行承擔該等開支，故此我們的利潤率受到我們降低銷售成本的能力所影響。倘我們的銷售成本超出預期，我們未必能向客戶收取額外金額以維持利潤率。2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們分別有96個、113個、95個及99個按包幹制收費模式管理的住宅及其他非商業物業項目錄得虧損（若干國企改革項目除外，營業紀錄期間我們就該等項目收取補貼以補償我們的虧損），金額分別為人民幣80.1百萬元、人民幣75.7百萬元、人民幣78.6百萬元及人民幣57.3百萬元，其中分別有91個、96個、85個及83個項目來自華潤集團及華潤置地，而分別有73個、90個、70個及70個項目於2020年10月31日已轉虧為盈。虧損主要是由於我們管理該等物業早期招募員工及協調分包商導致的成本上升，而我們收取的物業管理費較穩定。有關詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們維持或提升現有盈利水平的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本」。我們繼續管理若干虧損物業，由於我們一直採取各項措施節約成本，提高該等物業的盈利能力，並擴充增值服務以增加該等項目的整體收入，因此許多項目於營業紀錄期間已轉虧為盈。於2020年10月31日，我們剩餘29個虧損項目，其中25個項目來自華潤集團及華潤置地。一般而言，除非在我們持續努力提升營運效率後，項目仍產生虧損，或項目未能符合我們環境保護及職業健康與安全的規定，否則我們不會終止該等項目。日後，我們計劃繼續實施自動化信息系統以提高管理效率，並且採取節約成本的措施，包括採用節省能源及用水措施、採用集中採購以及優化人員架構。

針對物業開發商的增值服務

我們通常按包幹制或固定費率收取物業前期籌備服務和顧問服務費用，基於在管建築面積及項目階段計算，同時考慮服務的性質與範圍、我們部署的員工人數與職位以及所涉及物業的規模、位置及定位。我們按酬金制收取交付前營銷配合服務費用。

社區增值服務

對於社區生活服務，我們通常根據所提供社區增值服務的性質收取不同費用。至於與第三方商家合作提供的社區增值服務(如裝修業務)，我們通常向該等商家收取固定費用或按相關服務收入特定百分比收取費用。對於經紀及資產服務，我們通常收取佣金或通過賺取轉租或轉賣的差價作為收入。

定價政策

我們將服務分為四類，即基本服務、優質服務、高端服務及優越服務，並按分類為住宅物業管理服務定價。內部服務分類基於(i)住宅物業的特點及地點；(ii)業主及住戶組合；(iii)我們的服務範圍及標準；(iv)估計成本及預算；(v)我們的目標利潤率；(vi)當地定價規定；及(vii)鄰近和可比較小區的物業管理費等多個因素。特別是增值服務方面，我們通常參考市場標準和競爭對手在同一地區的平均價格水平。我們定期審閱財務狀況，確保收取足夠物業管理費以維持利潤率。磋商續訂我們的物業管理服務合同時，我們可能會上調物業管理費。

國務院的價格管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理與相關服務的收費，我們亦須遵守中國政府實施的價格管制。2014年12月，發改委頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「通知」)，要求省級價格管理部門放寬所有住宅物業管理的價格管制或指引政策，但若干由政府補貼的物業(例如經濟適用房)除外。此外，通知亦容許省級價格管理主管部門以及地方住房及城鄉建設部門有權共同決定是否就以下各項執行政府價格指引：(i)經濟適用房、房改房及老舊住宅區(「福利房」)的物業管理費；及(ii)起始物業管理費。我們的中國法律顧問表示，我們經營所在地的所有省級價格管理部門已實行地方政策，放寬對除福利房外的住宅物業的物業管理費價格管制，但尚未放寬對起始物業管理費的價格管制，其中我們經營所在地(例如福建、海南、江西、四川、廣東、河南及河北)的省級價格管理部門已出台政策全面或局部放寬對以下各項的價格管制：(i)福利房的物業管理費；或(ii)起始物業管理費。中國的物業管理公司根據在業主或業主大會委任物業管

業 務

理服務供應商前所訂立的前期物業管理服務合同列明的起始物業管理費就物業管理服務收費。詳情請參閱「— 服務合同 — 住宅物業管理服務合同 — 物業管理服務合同」。

截至最後實際可行日期，我們管理24個在管總建築面積為6.6百萬平方米的福利房項目，須遵守當地政府的價格管制，我們亦根據前期物業管理服務合同管理另外247個在管總建築面積為54.9百萬平方米的住宅物業項目(不包括福利房)，須遵守當地政府的價格管制。我們餘下254個在管總建築面積為40.7百萬平方米的在管住宅物業項目(包括110個前期物業管理服務合同住宅物業項目)，則毋須遵守有關價格管制。於2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們自不受當地政府價格管制的住宅物業項目獲得約35%至38%的住宅物業管理服務收入。

我們就福利房以外的住宅物業的不同階段採用不同的定價政策：

- 在業主或業主大會委任我們之前的住宅物業項目早期階段，我們與物業開發商訂立前期物業管理服務合同並收取起始物業管理費。於省級價格管理部門已放寬價格管制的地區，計及服務質素、目標客戶及同業收費水平後，我們可與物業開發商靈活決定起始物業管理費的定價。於物業管理服務仍須遵守政府指導價格的地區，我們根據地方監管規定與物業開發商釐定起始物業管理費。
- 住宅物業已交付後，我們可與業主或代表業主行事的業主委員會訂立物業管理服務合同而收取物業管理費(根據通知不再受政府價格管制)。只要獲得(a)物業總建築面積之居住面積一半以上；及(b)物業業主數目一半及以上的業主同意，我們可要求按照業務計劃及策略調高物業管理費及設定物業管理費率。

福利房(僅佔我們在管住宅物業的小部分且大部分為國企改革項目)方面，我們遵守相關價格監管規定，不打算在短期內增加有關管理費率。

我們的中國法律顧問表示，於營業紀錄期間，我們遵守關於物業管理費方面相關法律法規的所有重大規定。詳情請參閱「監管概要 — 物業管理服務法律監管 — 物業管理服務收

費」。我們預計，由於相關地方部門已通過實施通知的法規，住宅物業的價格管制會陸續放寬。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們未必可按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同」。

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、每月每平方米人民幣2.42元、每月每平方米人民幣2.44元及每月每平方米人民幣2.45元，與我們的主要同業對手相若。同期，獨立第三方開發商所開發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、每月每平方米人民幣1.19元、每月每平方米人民幣1.37元及每月每平方米人民幣1.67元。營業紀錄期間，華潤集團和華潤置地所開發住宅物業的加權平均物業管理費略高於獨立第三方開發商所開發住宅物業的加權平均物業管理費，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，我們主要提供具有較高費率水平的優質至優越服務，而獨立第三方開發商所開發的我們在管住宅物業主要為中檔物業，我們主要提供基本服務。

商業運營及物業管理服務

概覽

我們為商業物業提供商業運營與物業管理服務，包括購物中心及寫字樓。於2020年6月30日，我們為51個購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積為5.6百萬平方米，我們為31個購物中心項目提供物業管理服務，總建築面積為4.0百萬平方米。我們為73棟寫字樓項目提供物業管理服務，在管總建築面積為5.1百萬平方米。

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，我們以跨部門服務的形式為購物中心提供商業運營服務，不另行收取費用。從2020年1月起，我們逐步將商業運營服務作為一個獨立的業務分部及營收動力，開始確認該項業務收入。對於若干優質購物中心，我們亦考慮開展商業分租業務，自業主承租物業，然後向租戶分租空間。截至2020年6月30日，我們有兩個購物中心分租項目。

業 務

營業紀錄期間，我們的商業運營及物業管理服務分部收入穩定增長。下表載列所示期間按服務類別劃分來自商業運營及物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)									
購物中心										
物業管理及其他服務	658,795	64.1	933,300	55.9	1,256,535	52.4	568,562	51.6	593,879	40.9
商業運營服務	—	—	—	—	—	—	—	—	290,449	20.0
商業分租服務	58,536	5.7	209,852	12.6	301,772	12.6	145,312	13.2	120,691	8.3
小計	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										
物業管理及其他服務	310,726	30.2	525,214	31.5	838,228	35.0	388,241	35.2	448,187	30.8
小計	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

截至2020年6月30日，我們的商業運營及物業管理服務已覆蓋中國22個省、直轄市及自治區的40個城市。下圖列示截至2020年6月30日我們管理及／或運營的購物中心和寫字樓的所在地區：



業 務

下表載列我們於所示期間按地區劃分的商業運營及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)									
華南大區.....	307,524	29.9	633,625	38.0	1,029,091	42.9	481,147	43.7	613,920	42.2
華北大區.....	213,233	20.7	356,984	21.4	528,935	22.1	229,585	20.8	315,979	21.7
華西大區.....	223,002	21.7	295,865	17.7	366,130	15.3	171,443	15.6	205,757	14.2
東北大區.....	118,107	11.5	121,133	7.3	148,710	6.2	62,933	5.7	109,328	7.5
華中大區.....	122,074	11.9	156,624	9.4	164,005	6.8	76,235	6.9	101,677	7.0
華東大區.....	44,117	4.3	104,135	6.2	159,664	6.7	80,772	7.3	106,545	7.4
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

下表載列我們於所示期間按城市級別劃分的商業運營及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)									
一線城市.....	232,956	22.7	592,588	35.5	937,490	39.1	452,712	41.1	543,630	37.4
二線城市.....	639,533	62.2	865,739	51.9	1,141,753	47.6	515,283	46.8	724,479	49.9
其他.....	155,568	15.1	210,039	12.6	317,292	13.3	134,120	12.1	185,097	12.7
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

商業運營服務

概覽

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，我們以跨部門服務的形式為購物中心提供商業運營服務，並無另行收取費用。從2020年1月以來，我們開始將該業務商業化，為購物中心提供的商業運營服務錄得收入。截至2020年6月30日，我們經營51個購物中心項目，商業運營服務的總建築面積為5.6百萬平方米，其中在管建築面積4.0百萬平方米的31個購物中心項目由我們提供物業管理服務。

業 務

下表載列於所示日期購物中心合同建築面積及商業運營服務的建築面積部分詳情：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
合同建築面積(千平方米).....	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	5,610
合同建築面積的項目數目.....	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	51
商業運營服務的建築面積(千平方米) ⁽²⁾	3,616	4,728	5,483	5,610
商業運營服務的項目數目.....	31	41	50	51

- (1) 於2017年、2018年及2019年，我們的商業運營服務作為跨部門服務，是華潤置地綜合商業物業開發及投資業務的一部分，並無另行收取費。
- (2) 我們向華潤集團及華潤置地擁有或開發的購物中心提供商業運營服務(截至2020年6月30日商業運營服務建築面積為127.4千平方米的一個項目除外)，2020年上半年商業運營服務的收入為人民幣2.4百萬元。

服務範圍

開業前管理服務

我們的開業前管理服務主要包括以下各項：

- **定位及設計管理服務。**我們開展市場調查，根據對購物中心地理位置、營商環境、競爭對手、客戶需求及地區文化確定購物中心之服務和運營的定位。我們根據項目定位協助物業開發商挑選設計公司，並提供設計諮詢及管理服務。
- **招商及管理服務。**我們根據項目定位制訂招商策略。我們協助物業開發商或業主物色及招攬目標租戶。此外，我們會進行租戶背景調查並與租戶洽商。

運營管理服務

我們的運營管理服務主要包括以下各項：

- **開業籌備服務。**我們在購物中心的開業籌備期間提供一系列管理服務，包括制訂宣傳策略、成本控制及預算規劃以及物業管理規劃，亦會安排開幕式和推廣活動。
- **租戶指導服務。**我們通過與租戶的日常溝通及管理服務協助租戶提升業務表現，積極響應租戶的廣告空間分配及設備養護等需求。我們協助租戶的日常運營，倘

業 務

租戶提出要求，我們可就經營不善的業務提供建議解決方案。我們提供購物中心管理制度、店面陳設、客戶關係及客戶招攬等方面的培訓。

- **消費者管理服務。**我們為購物中心建立了一體化的會員體系，會員可享受相對一致的服務及福利。對於不同層級的會員，我們提供差異化的權益和服務。我們通過例如「一點萬象」app、微信小程序等線上媒體或移動應用程序提供服務。
- **市場推廣及宣傳服務。**我們協助租戶的經營推廣活動，如新品發佈、節日促銷及主題活動。

我們的品牌

我們通過「萬象城」和「萬象匯」兩大品牌為購物中心提供商業運營服務。截至2020年6月30日，我們管理22個萬象城旗下的購物中心項目及26個萬象匯旗下的購物中心項目。

萬象城

萬象城是我們管理的高端品牌，目標客戶為中高端客戶。它的購物中心一般位於一線及二線城市的市中心或核心區域。萬象城購物中心有多家旗艦商店，提供覆蓋餐飲、服裝及其他類別的優質服務及品牌（包括國際重奢品牌），滿足消費者的生活品味追求。每個萬象城購物中心均會定位成相關地區的地標購物中心。

我們萬象城品牌的部分地標購物中心有：

深圳萬象城



第一座萬象城購物中心誕生於2004年的深圳，坐落於羅湖商業中心區，是華潤置地首個都市商業綜合體項目，也是中國早期購物中心的典範之一。截至2020年6月30日，深圳萬

象城的在管建築面積約139千平方米，是全國最高端的購物中心之一，定位深圳及廣東省的高端客戶，提供優質服務和眾多高端奢侈品牌。

杭州萬象城



杭州萬象城位於杭州錢江新城商業中心區，於2010年開業，截至2020年6月30日，在管建築面積約140千平方米。杭州萬象城定位高端，提供重奢品牌和優質服務，面向杭州以及周邊城市高端客群，為客戶提供奢侈高端品牌及優質服務，是杭州最高端的購物中心之一。

瀋陽萬象城



瀋陽萬象城位於瀋陽「金廊」青年大街，為瀋陽的核心商業區。截至2020年6月30日，在管建築面積約166千平方米，於2011年開業，以高端客戶為目標，提供眾多國際與國內知名高端品牌，是瀋陽市及東北大區的地標購物中心，具有很強的市場影響力及客群吸力。

萬象匯

萬象匯品牌於2013年正式推出，定位為優質生活方式提供服務的商業中心，面向年輕人和家庭。本品牌的購物中心大多位於一二線城市區域中心或三線城市的核心地段。萬象匯提供購物、餐飲、娛樂設施，為消費者提供活力生動的購物及社交勝地。

我們萬象匯品牌下部分代表性的購物中心有：

瀋陽鐵西萬象匯



瀋陽鐵西萬象匯位於瀋陽市鐵西區核心地段，於2015年開業，截至2020年6月30日，在管建築面積約143千平方米。鐵西萬象匯定位中高端，面向周邊社區家庭型客戶，提供方便社區的購物場所，讓消費者享受輕鬆體驗。

杭州蕭山萬象匯



杭州蕭山萬象匯位於杭州市蕭山區核心區位，於2018年開業，截至2020年6月30日，在管建築面積約92千平方米。蕭山萬象匯定位中高端，面向家庭型客戶，提供以家庭為主導的購物體驗。

淄博萬象匯



淄博萬象匯位於淄博市張店區核心商業區，於2015年開業，截至2020年6月30日，在管建築面積約155千平方米。淄博萬象匯面向家庭型客戶，提供快時尚品牌及覆蓋零售、餐飲、休閒及娛樂的一站式購物體驗，為淄博最受歡迎的購物中心之一。

地理覆蓋

我們已於經濟潛力強的全國一線及二線城市及省會城市建立穩固地位，同時在長三角和大灣區等經濟區擴展業務。截至2020年6月30日，我們將地理覆蓋範圍擴展至中國21個省份、直轄市及自治區的35個城市。

項目概覽

下表載列於截至2020年6月30日，我們已經獲取商業運營服務合同並已經開業的購物中心若干資料：

地區	項目數	建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	出租率 ⁽²⁾ (%)
萬象城			
華北大區.....	5	985	90.2
華南大區.....	7	979	93.8
華東大區.....	4	565	91.0
華西大區.....	3	481	96.2
華中大區.....	2	324	97.3
東北大區.....	1	166	98.6
萬象匯			
華北大區.....	8	739	92.8
東北大區.....	4	384	93.5
華東大區.....	5	355	95.2
華中大區.....	4	232	93.8
華南大區.....	4	145	91.4
華西大區.....	1	59	91.0

業 務

地區	項目數	建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	出租率 ⁽²⁾ (%)
其他			
華北、華東及華南大區	3	196	87.5
總數	51	5,610	93.1

(1) 建築面積指我們提供商業運營服務的購物中心的在管建築面積。

(2) 出租率乃根據我們內部紀錄按各相關期末購物中心實際已簽署租賃協議的面積除以可供租賃面積計算。

前期項目

自2020年6月30日起至最後實際可行日期，我們已簽訂了48份購物中心商業運營服務合同，涉及合同建築面積4.5百萬平方米。截至最後實際可行日期，其中3個購物中心已經開業，其餘項目預計在未來2021年到2024年內開業。

下表載列於最後實際可行日期，我們已訂立商業運營服務合同的前期購物中心若干資料：

地區	項目數	合同建築面積 (千平方米)
萬象城		
華西大區	3	380
華南大區	3	374
華中大區	2	344
華東大區	5	543
東北大區	1	153
萬象匯		
華南大區	6	453
華東大區	4	384
華西大區	4	332
華北大區	4	313
東北大區	2	167
華中大區	1	41
其他		
華南大區	6	475
華北大區	3	238
華東大區	3	173
華西大區	1	153
總數	48	4,522

業 務

下表載列於最後實際可行日期按預期開業年份劃分的已訂立商業運營服務合同的前期購物中心若干資料：

開業年份／預期開業年份	項目數	合同建築面積 (千平方米)
2020年底前 ⁽¹⁾	7	567
2021年.....	10	984
2022年.....	12	955
2023年.....	13	1,404
2024年.....	6	613
總計	48	4,522

(1) 包括分別於2013年及2016年開業，而商業運營服務合同分別自2020年8月及2020年11月起生效的兩個項目。

下表載列於最後實際可行日期按物業開發商類型劃分的我們已訂立商業運營服務合同的前期購物中心若干資料：

	項目數量	合同建築面積 (千平方米)
華潤集團及華潤置地.....	44	4,244
獨立第三方開發商.....	4	278
總計	48	4,522

於最後實際可行日期，我們就99個購物中心項目(包括截至2020年6月30日由我們提供商業運營服務的51個項目)簽訂商業運營服務合同，總合同建築面積10.1百萬平方米。

物業管理及其他服務

我們主要為提供商業運營服務的購物中心同時提供物業管理服務及其他服務。營業紀錄期間，由我們提供物業管理服務的所有購物中心均由華潤集團及華潤置地開發或擁有。下表載列於所示日期購物中心合同建築面積及在管建築面積的若干詳情：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
合同建築面積(千平方米).....	2,515	3,396	3,954	3,954
合同建築面積的項目數目.....	19	26	31	31
在管建築面積(千平方米).....	2,403	3,375	3,954	3,954
在管建築面積的項目數目.....	17	25	31	31

業 務

於2020年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們獲新委託授權，為另外32個購物中心項目(由華潤集團及華潤置地開發)提供物業管理及其他服務，合同建築面積2.6百萬平方米，其中13個購物中心項目尚未交付。於最後實際可行日期，我們有63個購物中心項目已訂立物業管理服務合同，總合同建築面積6.5百萬平方米，其中50個在管購物中心項目(在管建築面積5.3百萬平方米)由我們同時提供商業運營服務及物業管理及其他服務。

下表載列於最後實際可行日期尚未交付的購物中心按物業開發商類型劃分的若干詳情：

	於最後實際可行日期	
	項目數量	合同建築面積 (千平方米)
華潤集團及華潤置地	13	1,206
獨立第三方開發商	—	—
總計	13	1,206

下表載列於最後實際可行日期尚未交付的購物中心按預計交付年度劃分的若干詳情明細：

預計交付年度	項目數量	合同建築面積 (千平方米)
2020年	3	268
2021年	5	487
2022年	5	451
總計	13	1,206

服務範圍

我們為購物中心的物業開發商、業主及租戶提供的物業管理及其他服務包括：

- **秩序維護**。我們提供的秩序維護服務包括交通管理、停車場管理、巡邏、大型活動管理、應急響應、出入控制及防火安全。我們主要由本身員工提供秩序維護服務，亦透過分包商於若干項目提供停車管理及秩序維護服務。
- **清潔及綠化**。我們為公共區域提供一般清潔及衛生維護服務，公共區域包括外牆、

業 務

樓梯間、大堂、停車場、地下室及花園。我們亦提供修剪、施肥及滅蟲等綠化服務。我們主要透過分包商提供清潔及綠化服務。

- **維修及養護。**我們一般負責確保電梯系統、供配電系統、給排水系統、消防及空調系統以及其他設施和設備正常運作。我們亦安排場地改造工程。我們一般由本身員工提供維修及養護服務，而通常將電梯及消防系統、場地改造以及高空作業外包予分包商。
- **其他增值服務。**我們向物業開發商提供早期顧問服務及開業籌備服務。物業建設期間，我們協助審閱設計及建築圖紙、挑選設備、進行實地視察及在開業前促進項目交接。

地理覆蓋

截至2020年6月30日，我們的地域覆蓋範圍擴展至中國17個省、直轄市及自治區的25個城市。

下表載列按地區劃分於所示日期我們為購物中心提供物業管理服務及其他服務的在管總建築面積以及項目數目明細：

	於12月31日									於6月30日					
	2017年		2018年			2019年				2019年		2020年			
	在管建築面積 (千平方米)	項目數量 (%)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量 (%)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量 (%)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量 (%)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量 (%)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量 (%)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量 (%)	
華北大區.....	774	32.2	6	1,166	34.5	8	1,459	36.9	10	1,166	34.5	8	1,459	36.9	10
華南大區.....	553	23.0	3	899	26.6	6	1,020	25.8	8	899	26.6	6	1,020	25.8	8
東北大區.....	310	12.9	2	394	11.7	3	483	12.2	4	394	11.7	3	483	12.2	4
華西大區.....	349	14.5	2	408	12.1	3	408	10.3	3	408	12.1	3	408	10.3	3
華中大區.....	418	17.4	4	418	12.4	4	493	12.5	5	418	12.4	4	493	12.5	5
華東大區.....	—	—	—	90	2.7	1	90	2.3	1	90	2.7	1	90	2.3	1
總計.....	2,403	100.0	17	3,375	100.0	25	3,954	100.0	31	3,375	100.0	25	3,954	100.0	31

業 務

下表載列按城市級別劃分於所示日期我們為購物中心提供物業管理服務及其他服務的在管總建築面積以及項目數目明細：

	於12月31日						於6月30日								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年						
	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目			
(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)				
一線城市.....	509	21.2	4	589	17.5	5	589	14.9	5	589	17.5	5	589	14.9	5
二線城市.....	1,510	62.8	10	2,104	62.3	14	2,478	62.7	18	2,104	62.3	14	2,478	62.7	18
其他.....	384	16.0	3	682	20.2	6	887	22.4	8	682	20.2	6	887	22.4	8
總計.....	2,403	100.0	17	3,375	100.0	25	3,954	100.0	31	3,375	100.0	25	3,954	100.0	31

擴大物業組合

下表列示營業紀錄期間(i)合同建築面積及(ii)在管建築面積的變動情況：

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	合同建築面積	在管建築面積	合同建築面積	在管建築面積	合同建築面積	在管建築面積	合同建築面積	在管建築面積
	(千平方米)							
年初或期初.....	2,177	2,177	2,515	2,403	3,396	3,375	3,954	3,954
新合同 ⁽¹⁾	338	226	881	972	558	579	—	—
收購.....	—	—	—	—	—	—	—	—
終止.....	—	—	—	—	—	—	—	—
年/期末.....	2,515	2,403	3,396	3,375	3,954	3,954	3,954	3,954

(1) 就我們所管理的購物中心而言，新合同主要包括華潤集團及華潤置地所興建的新物業管理服務合同。

營業紀錄期間，我們維持高留存率。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，購物中心物業管理服務合同的留存率(期內在管物業總數減去同期不再由我們管理的物業數目，再除以期內在管物業總數)均為100.0%。

商業分租服務

對於少數優質的獨立第三方開發商開發或持有的購物中心，我們從業主承租物業，以分租人身份分租予租戶。根據我們對每個商業分租項目的定位和招商策略，我們會對一些承租資產進行必要的場地改造及裝修以提高經營效益。

業 務

下表列出2020年6月30日有關兩個購物中心分租項目的若干資料：

項目	品牌	開業日期	地點	地區	合同生效日	合同有效期 ⁽¹⁾	出租率 ⁽²⁾	總可出租面積 ⁽³⁾
		(年月)			(年月)	(年)	(%)	(千平方米)
瀘州萬象匯(一期)	萬象匯	2015年11月	瀘州	華西	2014年4月	18	97.0	53
布吉萬象匯.....	萬象匯	2018年4月	深圳	華南	2017年7月	25	94.0	68

*：由於香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號的處理方式不同，深圳布吉萬象匯於我們的合併財務狀況表中確認為投資物業，而瀘州萬象匯(一期)則否。請參閱「財務資料 — 合併財務狀況表若干組成部分說明 — 投資物業」。

- (1) 合同有效期指我們租賃購物中心的時期。合同有效期通常在有關購物中心的開業日期開始。
- (2) 出租率乃按截至2020年6月30日購物中心實際已簽署租賃協議的面積除以總可出租面積計算。
- (3) 總可出租面積是指商業物業中只供租戶使用的面積。

我們已於2020年8月與獨立第三方蘭州萬象城業主訂立商業分租服務協議，該購物中心位於甘肅蘭州，預計於2021年下半年開業，估計建築面積約為157千平方米。

業務擴張

我們主要向華潤集團及華潤置地擁有或開發的購物中心提供商業運營服務。此外，我們選擇為提供商業運營服務的購物中心同時提供物業管理服務及其他服務。營業紀錄期間，我們主要透過獲取華潤集團及華潤置地內開發或擁有的購物中心的新合同擴展購物中心的物業管理服務業務。

我們亦將拓展業務，為獨立第三方提供服務，並透過輕資產商業模式擴展服務。我們將借助品牌名稱和市場影響力，獲取潛在客戶，包括有商業運營服務需求的中小型地產開發商、企業以及其他機構。我們會繼續提供全方位服務，包括向購物中心提供商業運營及物業管理服務，以進一步提升我們品牌的市場影響力。我們持續於已立足的地區提高業務滲透，亦將積極於地域市場(例如大灣區及長三角經濟區)尋求購物中心的新運營服務合同機遇。

收入模式及定價政策

商業運營服務

提供商業運營服務方面，我們通常根據所提供服務的性質收取服務費。我們亦可收取其他費用，例如品牌授權費。

下表載列我們商業運營服務的類型以及我們通常收取的相應費用：

業務	收入模式
開業前管理服務	
— 定位及設計管理服務.....	• 定額費用
— 招商及管理服務.....	• 不超過三個月租金的定額服務費
運營管理服務.....	• 佣金制服務費，按租金收入或營業收入的特定百分比(最高5%)及／或營業利潤的特定百分比(最高10%)計算
	• 其他固定費用：管理外包費及品牌授權費

對於商業運營服務費用的定價，我們會考慮一系列因素，(i)目標購物中心的定位及規模；(ii)物業狀況及設施的可用性；及(iii)同業競爭對手收取的費用。

物業管理服務

營業紀錄期間，我們參考購物中心的過往管理經驗，按包幹制收取購物中心的物業管理費。自2020年下半年起，我們逐步將收入模式轉變為酬金制，這主要是基於我們的戰略計劃，理順我們與業主和租戶的關係，並提升我們的利潤水平。尤其是我們相信，該轉變可(i)梳理業主、租戶與我們的關係，原因在於我們現時直接向購物中心業主收取全部物業管理費，而非過往向業主及／或租戶收取管理費，預期此舉將減低我們面對的交易對手風險及行政負擔；及(ii)提高我們的盈利能力，原因在於根據包幹制收入模式，我們提供物業管理服務產生若干直接成本，而該等成本現時由購物中心業主承擔，而根據佣金制收入模式不會計入我們的合併損益賬。2020年6月30日前，我們絕大部分購物中心物業管理費來自業主，其餘部分來自租戶。截至最後實際可行日期，因我們的收入模式有變，所有購物中心物業管理費均由相關業主支付或應付。對於其他費用(如早期顧問服務費和開業籌備服務費)，我們基於實際成本計取酬金或按包幹制收取。

物業管理費

對於購物中心收取物業管理費，我們採用與住宅類似的包幹制收入模式。詳情請參閱「—住宅物業管理服務—收入模式及定價政策—物業管理服務」。

營業紀錄期間，我們按包幹制收費的部分物業管理項目錄得虧損，主要是由於經營成本波動。詳情請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們維持或提升現有盈利水平的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本」。

自2020年下半年起，我們逐步將購物中心的物業管理服務收入模式轉為酬金制。根據酬金制，我們按照每平方米定額單價收取物業管理費。我們一般代業主先行支付運營過程中產生的支出和成本，然後業主定期償付。因此，我們一般不會確認按酬金制收取的商業物業管理服務直接成本，該等成本由業主承擔。我們根據該收入模式直接向購物中心業主收取物業管理費，而業主則向各自的租戶收回該等物業管理費。

我們通常基於多項因素為物業管理服務定價，例如(i)項目定位；(ii)同類公司收費；及(iii)估計成本及利潤率目標。中國法律顧問表示，與住宅物業不同，商業物業不受中國政府實施的價格法規限制。

2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們的購物中心加權平均物業管理費收費分別為每月每平方米人民幣15.06元、每月每平方米人民幣15.34元、每月每平方米人民幣16.26元及每月每平方米人民幣14.96元。詳情請參閱「財務資料—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—購物中心—(ii)物業管理及其他服務」。由於根據包幹制收入模式，我們提供物業管理服務產生若干直接成本，而該等成本由購物中心的業主承擔，且根據我們酬金制收入模式不錄入合併損益表，因此採用酬金制收入模式預計將減少我們購物中心今後的加權平均物業管理費。因此，我們按包幹制計算與按酬金制計算的購物中心的加權平均物業管理費不可比較。根據酬金制收入模式，我們按每平方米基準收取固定酬金，費用通常介乎每月每平方米人民幣1.2元至每月每平方米人民幣1.8元。

商業分租服務

我們會向租戶收取租金和物業管理費，費用通常與市場普遍收費一致，並向業主支付協定金額的租金或與業主按預定比例分享該分租物業的經營收入。

業 務

寫字樓

於2020年6月30日，我們為73棟寫字樓提供物業管理服務及其他服務，在管總建築面積5.1百萬平方米。從2020年下半年起，我們開始提供寫字樓的商業運營服務。

下表列出截至2020年6月30日我們已訂立物業管理服務合同的在營寫字樓項目的若干資料：

地區	項目數	建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)
華南大區.....	22	1,714
華東大區.....	16	1,108
華北大區.....	17	1,206
華西大區.....	7	549
華中大區.....	6	380
東北大區.....	5	184
總數	73	5,141

(1) 建築面積指我們提供物業管理及其他服務的建築面積。

物業管理及其他服務

我們為中國的寫字樓提供物業管理及其他服務。我們管理的寫字樓主要位於一、二線城市及大灣區、長三角及京津冀其他有強勁經濟潛力的城市。下表列出所示日期我們的寫字樓項目的合同建築面積及在管建築面積的若干細節：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
合同建築面積(千平方米).....	3,442	5,153	5,862	6,572
合同建築面積的項目數目.....	45	64	76	86
在管建築面積(千平方米).....	2,467	3,496	5,155	5,141
在管建築面積的項目數目.....	34	56	72	73

於2020年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們獲得新授權為四個合同建築面積0.3百萬平方地的寫字樓項目提供物業管理及其他服務，其中三個合同建築面積0.3百萬平方米的寫字樓項目由華潤集團及華潤置地開發。於最後實際可行日期，我們有90個已訂立物業管理服務合同的寫字樓項目，總合同建築面積6.9百萬平方米。

業 務

下表載列於最後實際可行日期尚未交付的寫字樓按物業開發商類型劃分的若干詳情明細：

	於最後實際可行日期	
	項目數量	合同建築面積
	(千平方米)	
華潤集團及華潤置地	15	1,749
獨立第三方開發商	1	2
總計	16	1,751

項目來源

下表載列所示日期我們所管理的寫字樓項目數目、在管總建築面積以及所示日期按物業開發商類型劃分的物業管理及其他服務收入：

	於12月31日														
	2017年					2018年					2019年				
	在管建築面積		收入		項目數目	在管建築面積		收入		項目數目	在管建築面積		收入		項目數目
	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)		(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)		(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	
華潤集團及華潤置地	2,434	98.7	309,333	99.6	33	3,418	97.8	513,179	97.7	53	4,886	94.8	818,068	97.6	66
獨立第三方開發商	33	1.3	1,393	0.4	1	78	2.2	12,035	2.3	3	269	5.2	20,160	2.4	6
總計	2,467	100.0	310,726	100.0	34	3,496	100.0	525,214	100.0	56	5,155	100.0	838,228	100.0	72

	於6月30日									
	2019年					2020年				
	在管建築面積		收入		項目數目	在管建築面積		收入		項目數目
	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)		(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	
華潤集團及華潤置地	4,319	98.2	377,625	97.3	59	4,903	95.4	435,587	97.2	68
獨立第三方開發商	78	1.8	10,616	2.7	3	238	4.6	12,600	2.8	5
總計	4,397	100.0	388,241	100.0	62	5,141	100.0	448,187	100.0	73

營業紀錄期間，我們所管理的大部分寫字樓由華潤集團及華潤置地開發。下表載列所

業 務

示期間按開發商類型劃分的寫字樓物業管理及其他服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
華潤集團及華潤置地	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	63,415	20.4%	109,388	20.8%	205,775	24.5%	110,550	28.5%	158,110	35.3%

我們努力將獨立第三方開發商所開發寫字樓項目的在管建築面積百分比由2017年12月31日的1.3%增至2019年12月31日的約5.2%。我們所管理的由獨立第三方開發商開發的寫字樓項目數目由2017年12月31日的一個增至2019年12月31日的六個。我們將該增長歸因於我們獨立於與華潤置地或華潤集團的聯屬關係而尋找及把握市場機遇的能力。我們計劃日後進一步擴展提供予獨立第三方的服務。

地理覆蓋

截至2020年6月30日，我們已將地理覆蓋範圍擴展至中國21個省份、直轄市及自治區的32個城市。

下表載列所示日期我們為寫字樓提供物業管理及其他服務的在管總建築面積及項目數量按地區劃分的明細：

	於12月31日									於6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2019年		2020年		
	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	
華南大區	371	15.0	4	539	15.4	11	1,686	32.7	21	1,134	25.8	14	1,714	33.3	22
華東大區	304	12.3	4	1,016	29.1	13	1,152	22.3	17	1,085	24.7	15	1,108	21.6	16
華北大區	861	34.9	11	969	27.7	16	1,206	23.4	17	1,206	27.4	17	1,206	23.5	17
華西大區	408	16.6	5	408	11.7	5	547	10.6	6	408	9.3	5	549	10.7	7
華中大區	339	13.7	5	380	10.9	6	380	7.4	6	380	8.6	6	380	7.4	6
東北大區	184	7.5	5	184	5.2	5	184	3.6	5	184	4.2	5	184	3.5	5
總計	2,467	100.0	34	3,496	100.0	56	5,155	100.0	72	4,397	100.0	62	5,141	100.0	73

業 務

下表載列所示日期我們為寫字樓提供物業管理及其他服務的在管總建築面積及項目數量按城市級別劃分的明細：

	於12月31日									於6月30日					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	
一線城市.....	472	19.1	8	1,150	32.9	22	2,065	40.1	28	1,832	41.7	25	2,004	39.0	27
二線城市.....	1,725	69.9	21	1,973	56.4	25	2,425	47.0	31	2,084	47.4	26	2,454	47.7	33
其他.....	270	11.0	5	373	10.7	9	665	12.9	13	481	10.9	11	683	13.3	13
總計.....	2,467	100.0	34	3,496	100.0	56	5,155	100.0	72	4,397	100.0	62	5,141	100.0	73

服務範圍

我們為寫字樓的物業開發商、業主及租戶提供的物業管理及其他服務包括：

- **秩序維護。**我們提供的秩序維護服務主要包括巡邏、電子門禁控制、有人值守的警衛站、視頻監控、停車場管理、訪客管理及應急響應。我們一般由本身員工提供秩序維護服務。
- **清潔及綠化。**我們提供一般清潔、處置廢物、滅蟲、綠化及園藝服務。我們的清潔及綠化服務主要通過分包商提供。
- **維修及養護。**我們物業維修及養護服務的範疇通常涵蓋(i)公共空間設備及設施，如電梯、自動扶梯及中央空調系統；(ii)消防安全設施，如滅火器及火警警報系統；(iii)水電設施，如供配電系統及給排水系統；及(iv)其他樓宇以及配套設施和設備。我們一般由本身員工提供維修及養護服務，而通常將電梯、消防系統及高空作業外包予專業及合資格分包商。
- **其他增值服務。**我們亦向物業開發商及業主提供增值服務。對於物業開發商，我們提供交付前服務，協助物業開發商的銷售及營銷活動，向潛在物業買家營造良好品牌形象。營業紀錄期間，我們一般按佣金方式收費。我們亦提供前期顧問、前期籌備服務，以滿足物業開發商在物業開發項目早期的需要，並在我們開始提

業 務

供物業管理服務前協助完成主要前期籌備工作。對於租戶，我們提供(i)辦公室銷售及租賃交易的經紀服務；(ii)裝修服務；及(iii)公共空間管理服務，主要為出租停車位、廣告位及其他公共空間，並分享所得收入。

擴大物業組合

營業紀錄期間，我們一直主要透過獲取與房地產開發商的新物業管理服務合同擴大寫字樓物業管理服務業務。下表載列營業紀錄期間(i)合同建築面積及(ii)在管建築面積的變動：

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積
	(千平方米)							
年初或期初.....	2,909	1,713	3,442	2,467	5,153	3,496	5,862	5,155
新合同 ⁽¹⁾	533	754	1,742	1,029	754	1,705	802	78
收購.....	—	—	—	—	—	—	—	—
終止.....	—	—	31	—	46	46	92	92
年末或期末.....	3,442	2,467	5,153	3,496	5,862	5,155	6,572	5,141

(1) 我們所管理的寫字樓方面，新合同主要包括華潤集團及華潤置地開發的新物業的服務合同及少數情況下因替換其他舊物業管理公司而取得的任何服務合同。

營業紀錄期間，我們維持高留存率。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，寫字樓物業管理服務合同的留存率(按期內在管物業總數減去同期不再由我們管理的物業數目，再除以期內在管物業總數計算)分別為100.0%、100.0%、97.3%、96.9%及97.3%。

我們主要透過獲取與房地產開發商的新物業管理服務合同擴大寫字樓物業管理組合。我們憑藉品牌地位及管理經驗，積極尋求機會管理一二線城市的區域地標性寫字樓。

我們在接受新合同前會進行可行性分析及財務預測，考慮多個因素，包括物業的情況與規模、管理物業的估計成本、過往物業管理費收繳率、預計盈利能力、當地市場的競爭格局、任何適用的監管規定及與我們其他業務的潛在協同效應等。

業 務

商業運營服務

同時，我們亦積極物色機會為寫字樓項目提供商業運營服務。自2020年下半年起，我們開始為寫字樓提供商業運營服務，包括招商服務、資產管理與運營服務及開業籌備服務等。

截至最後實際可行日期，我們就29個寫字樓項目簽訂商業運營服務合同，並已開始為其中19個項目提供商業運營服務。同時，我們亦為該19個寫字樓項目提供物業管理服務。除其中一個合同建築面積0.05百萬平方米的項目已與一名獨立第三方開發商訂立物業管理服務合同外，其餘我們仍未開始提供服務的10個寫字樓項目，我們計劃在不久將來向目前仍在早期開發階段的其餘九個項目提供物業管理服務。

下表列出截至最後實際可行日期我們已訂立商業運營服務合同的寫字樓項目若干資料：

地區	項目數	合同建築面積 (千平方米)
華南大區.....	6	862
華北大區.....	12	427
華東大區.....	6	239
華中大區.....	2	82
東北大區.....	2	75
華西大區.....	1	72
總數	29	1,757

下表載列於最後實際可行日期按物業開發商類型劃分的我們已訂立商業運營服務合同的寫字樓項目若干資料：

	項目數量	合同建築面積 (千平方米)
華潤集團及華潤置地.....	28	1,744
獨立第三方開發商.....	1	13
總計	29	1,757

業 務

下表載列我們已簽訂商業運營服務合同但於最後實際可行日期尚未提供服務的寫字樓項目按預計服務開始年度劃分的若干資料：

預計開業年度	項目數量	合同建築面積 (千平方米)
2020年	4	332
2021年	2	51
2022年	1	96
2023年或之後 ⁽¹⁾	3	44
總計	10	523

(1) 包括我們預計於2023年開始提供服務的一個合同建築面積14千平方米的項目，以及預計服務開始年度待定的兩個合同建築面積30千平方米的項目。

收入模式

營業紀錄期間，我們參考過往經驗以及行業慣例，按包幹制收取寫字樓的物業管理費。

我們採用與住宅物業類似的包幹制收入模式收取寫字樓的物業管理費。詳情請參閱「—住宅物業管理服務—收入模式及定價政策—物業管理服務」。

營業紀錄期間，我們部分物業管理項目錄得虧損，主要是由於我們提供優質物業管理服務而導致成本增加。詳情請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們維持或提升現有盈利水平的的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本」。

為降低成本、防止或減少上述虧損，我們已採取多項節約成本措施，例如自動化和硬件升級、集中採購和智能管理。倘我們的銷售成本突然上漲，我們可向業主建議根據相關法律及法規上調寫字樓物業管理費，並且磋商更新寫字樓物業管理服務合同。有關我們定價政策的詳情，請參閱「—定價政策」。

對於我們就經紀服務、裝修服務及公共空間管理服務收取的管理和相關費用，我們採用與住宅物業增值服務相同的收入模式。詳情請參閱「—住宅物業管理服務—收入模式及定價政策—針對物業開發商的增值服務」及「—住宅物業管理服務—收入模式及定價政策—社區增值服務」。

定價政策

我們一般根據多項因素為寫字樓的物業管理服務定價，例如(i)物業類型、位置及周邊設施；(ii)業主及住戶組合；(iii)物業的基建設備；(iv)建議服務範圍及質量；(v)估計成本及利潤率目標；及(vi)同類物業的定價。磋商續訂物業管理服務協議時，我們可提議上調物業管理費以維持或改善盈利能力。中國法律顧問表示，與住宅物業不同，商業物業不受中國政府的價格法規限制。

2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們就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分別為每月每平方米人民幣12.21元、每月每平方米人民幣12.53元、每月每平方米人民幣14.51元及每月每平方米人民幣14.11元，與我們的主要同業對手相若。同期，我們收取獨立第三方所開發的寫字樓的加權平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣12.74元、每月每平方米人民幣11.40元、每月每平方米人民幣10.10元及每月每平方米人民幣7.71元。詳情請參閱「財務資料 — 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 — 寫字樓」。

對於其他增值服務，我們的服務定價一般參考所提供服務類型、品牌溢價、項目情況、我們的利潤率及服務需求。

付款及信用條款

物業管理服務和增值服務

對於物業管理服務，我們每月收取物業管理費，視乎我們的物業管理服務合同條款而定。我們的客戶須在我們每月發出繳款單時支付物業管理費。對於住宅物業，在適用中國法律許可的情況下，除協議物業管理費外，我們亦就公共空間使用的水電向業主收取水電費，按彼等所佔在管總建築面積的比例計算。

我們主要通過銀行轉賬、自動轉賬、信用卡或微信支付及支付寶等第三方支付平台收取物業管理費。為準時收款，我們會通過發送短信、微信消息或信件等方式提示住戶繳納物業費。如出現拖欠物業費的情況，我們會向業主、住戶及租戶發送欠費通知書，如有長期欠費情況，我們會考慮發送催繳律師函。

2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們的住宅物業的物業管理費收繳率(按相關期末累計已收物業管理費佔同期應收物業管理費總額的百分比算)分別為

90.9%、91.9%、92.5%及74.6%；我們的購物中心的物業管理費(直接自租戶收取)收繳率分別為99.8%、96.6%、100.0%及81.5%；我們的寫字樓的物業管理費收繳率分別為97.1%、95.2%、94.3%及75.4%。截至2020年6月30日止六個月物業管理費的收繳率減少的原因主要是我們通常於下半年加強催款力度。詳情請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干組成部分說明—貿易應收款項」。

商業運營服務

商業運營服務方面，我們視乎服務性質收取服務費。對於運營管理服務費及品牌授權費，我們一般一年收兩次費用。

服務合同

住宅物業管理服務合同

物業管理服務合同

提供物業管理服務方面，我們通常會與(i)物業開發商訂立前期物業管理服務合同或(ii)業主委員會(代表業主)訂立物業管理服務合同。前期物業管理服務合同一般在物業開發項目施工及交付前的階段訂立，當時尚未成立業主委員會，故此類合同是由物業開發商與物業管理服務供應商在業主或業主委員會委聘物業管理服務供應商前訂立的物業管理服務合同。對於已成立業主委員會的已交付住宅物業，我們與代表業主的業主委員會訂立物業管理服務合同。於營業紀錄期間，大部分住宅物業的物業管理服務收入來自與物業開發商所訂立的前期物業管理服務合同，於2017年、2018年及2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔我們源自住宅物業的物業管理服務收入的86.2%、87.0%、88.7%、88.2%及89.2%。

我們通常與物業開發商簽訂無固定期限的物業管理服務合同，而與業主委員會則簽訂有固定期限的物業管理服務合同，介乎一至五年。

業 務

下表載列截至2020年6月30日有關我們物業管理服務的物業管理服務合同的期限：

	合同建築面積 (千平方米)	合同數目
無固定期限的物業管理服務合同 ⁽¹⁾	78,727	419
我們於合同到期後仍提供服務的物業管理服務合同 ⁽²⁾	21,623	101
有固定期限且將於下列日期到期的物業管理服務合同		
2020年	13,418	166
2021年	7,162	51
2022年	3,940	22
2023年及以後	6,977	28
總計	131,847	787

(1) 無固定期限的物業管理服務合同主要指與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同，無固定期限且可於業主委員會成立及新物業管理服務合同訂立並生效時終止。截至2020年6月30日，我們已訂立的相當一部分物業管理服務合同乃與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。

(2) 儘管截至2020年6月30日合同期限已屆滿，我們仍繼續提供該等物業管理服務合同之服務，主要由於該等物業的相關業主大會尚未召開以重續我們的物業管理服務合同或選擇更換物業管理服務供應商。我們的中國法律顧問表示，我們有權就於合同到期後為有關物業管理服務合同繼續提供服務收取物業管理費。

前期物業管理服務合同的主要條款

我們的前期物業管理服務合同通常包含以下主要條款：

- **服務範圍**。我們負責提供標準物業管理服務，包括公共區域及相關設施設備的秩序維護、清潔、綠化及維修養護管理等服務。
- **服務標準**。我們會於合同中約定物業管理服務須達到的相關服務標準，及對公共區域的設施設備進行定期檢查和養護的要求。
- **物業開發商的責任**。物業開發商的主要責任包括：(i)按政府規定的保修期限和保修範圍承擔物業的保修責任；(ii)向物業買家取得承諾書，表明會遵守物業買賣合同隨附的前期物業管理服務合同的規定；(iii)向我們提供房間用作物業管理處以便

業 務

提供物業管理服務；(iv)確保物業配套公共區域設施設備的品質；(v)向我們提供施工圖、驗收文件及物業相關資料。

- **物業管理費。**我們會於合同中約定物業管理費的收費標準及結算條款，該管理費通常按物業管理服務合同於所購置物業交付完成後開始累計。物業開發商通常負責承擔未售出或未交付的物業所涉及的物業管理費。我們會就客戶逾期支付的物業管理費收取違約金，並在必要時可通過法律訴訟的方式追收物業管理費。
- **分包。**我們會選擇將部分物業服務業務(如秩序維護、保潔、綠化、電梯消防設施維修及養護)分包予分包商並負責整體的安排及協調。
- **服務期限。**我們與物業開發商簽訂的合同一般無固定期限，一般自合同簽訂時生效，至業主委員會與我們訂立物業管理服務合同或選聘新的物業服務企業之日終止。

物業開發商通常向業主出售新開發物業前通過招投標程序或以中國適用法律法規規定的其他形式委聘物業管理服務供應商，並直接與物業管理服務供應商簽立合同。物業開發商向業主交付物業後，業主可組織並運作業主委員會，在若干條件下就物業相關事宜代表業主。待物業開發商完成委聘後，物業管理公司通常須到當地中國機關登記前期物業管理服務合同(連同建議物業管理費)。當地中國機關要求的相關備案通常須在物業開發商的物業預售許可證獲當地中國機關批准前完成。

業主委員會獨立於我們。我們需要按合理價格、優質服務、管理方法及其他競爭優勢獲取業主委員會聘用。倘業主委員會成立，則根據相關中國法律法規，業主委員會大會可由擁有物業總建築面積一半以上並佔業主總數一半以上的業主投票通過聘用或罷免物業管理服務供應商。大會可透過公開招標挑選新物業管理服務供應商或根據若干挑選標準直接與特定物業管理服務供應商訂立合同。

我們的中國法律顧問告知，儘管業主委員會及業主均不屬前期物業管理服務合同的訂約方，但根據中國法律，該等合同對未來業主有法律約束力，因為業主與物業開發商訂立

業 務

的物業買賣協議須載有前期物業管理服務合同的內容。因此，根據該等合同的規定，業主須承擔直接向我們支付物業服務費的責任。業主將於物業交付後成為我們的物業管理服務客戶。當業主委員會成立而新物業管理服務合同訂立及生效時，前期物業管理服務合同將會終止。

與業主委員會簽訂物業管理服務合同的主要條款

我們與業主委員會簽訂的物業管理服務合同通常包含以下主要條款：

- **服務範圍。**我們負責提供標準物業管理服務，包括公共區域及相關設施設備的秩序維護、清潔、綠化及維修養護管理等服務。
- **服務標準。**我們會於合同中約定物業管理服務須達到的相關服務標準，及對公共區域的設施設備進行定期檢查和養護的要求。
- **物業服務費。**我們會於合同中約定物業服務費的收費標準及結算條款，業主通常按其擁有物業的建築面積繳納物業服務費。我們會就客戶逾期支付的物業服務費收取違約金，並在必要時通過法律訴訟的方式追收物業服務費。
- **業主委員會的權利及責任。**業主委員會的權利與責任主要包括：(i)對我們的物業管理服務情況進行監督；(ii)向我們提供房間用作物業管理處以便提供物業管理服務；(iii)確保業主及時繳納物業服務費；及(iv)協助我們做好物業區域內的物業服務、宣傳教育、社區活動等事項。
- **服務期限。**我們與業主委員會簽訂的合同一般有固定期限，為一至五年。

根據相關中國法律及法規，業主委員會由業主大會推選，以就物業管理代表本身的利益。業主委員會的決定對所有業主具有約束力。中國法律顧問表示，業主委員會與物業管理公司訂立的合同(包括該等合同規定的業主合法權利及責任)均屬有效且對相關業主委員會所代表的業主具有法律約束力(即使業主並非該等合同的訂約方)。因此，我們有權依法

就應計而拖欠的物業服務費向業主作出申索。業主及住戶有權獲悉並監督公共資金的運用情況及空間與公共設施的管理。

招標程序

根據中國法律，物業開發商一般須透過招投標程序就住宅物業挑選物業管理服務供應商及訂立前期物業管理服務合同。倘投標者不足或所管理物業的規模小，則物業開發商可根據中國法律在不進行招投標程序的情況下挑選物業管理服務供應商，惟須獲得主管中國物業管理當局的批准。

一般招投標程序主要包括以下階段：

- **邀約**。物業開發商可發佈公告邀請潛在投標人，或發出私人邀請給至少三名合資格投標人，公告及私人邀請內容須列明招標物業管理項目的規格及要求。有關物業項目的招標邀請函相關文件及政府批文須事先提交予中國的當地房地產行政主管部門備案。
- **投標**。投標人向物業開發商提交投標文件(通常包含物業管理擬議定價、建議及計劃以及招標邀請函規定的其他資料)。提交正式投標文件之前，投標人或須提供資格預審文件以供審核。
- **評估**。物業開發商須成立評標委員會，對所提交的招標書進行審核及評級。評標委員會的評標過程及組成須遵守有關中國法律法規的要求。評標委員會一般會考慮證書、服務質素、可用資金及建議收費水平等因素。
- **甄選**。根據評估情況，評標委員會向物業開發商推薦排序前三名投標人。物業開發商一般會確認第一名投標人為中標人然後安排必要通知。
- **中標及簽立合同**。物業開發商須於中標確認後15日內在當地有關部門備案招標結果。授予中標人的物業管理服務合同預計於中標通知發出後30日內簽立。

根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業(如政府大樓及公共設施)委聘物業管理服務供應商亦可能需要進行公開招投標程序。

業 務

營業紀錄期間，我們主要透過以下方式自物業開發商取得前期物業管理服務合同：(i) 相關中國法律規定的招投標程序；或(ii)根據有關地方部門之批文或有關地方部門非強制要求之其他方式進行的商業談判。截至2020年6月30日，我們與住宅物業開發商已訂立十份前期物業管理合同，該等合同並非通過中國法律法規或有關地方部門的強制規定的招投標程序獲得，佔住宅及其他非商業物業在管總建築面積1.9%。於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，有關物業管理項目所得收入分別為人民幣13.0百萬元、人民幣13.2百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣9.9百萬元，佔各期間總收入0.4%、0.3%、0.3%及0.3%。

我們的董事確認，上述未經招投標程序選擇物業管理服務供應商並非由我們而是有關物業開發商引起。據我們的中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務合同會遭受行政處罰。我們的中國法律顧問亦表示，未進行招投標程序訂立有關物業管理項目的前期物業管理服務合同不會影響中國法律規定的此等合同之有效性。董事亦確認，基於我們中國法律顧問的意見及有關項目的合同建築面積及收入貢獻較少，上述選擇物業管理服務供應商時未進行招投標程序不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的住宅物業管理服務合同可能未通過規定的招投標程序獲得」。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管部門針對我們前期物業管理服務合同所需的任何招投標程序而對相關物業開發商施加任何行政處罰或發出任何可能施加行政處罰的通知。

中國法律顧問表示，根據相關中國法律法規，我們與業主委員會直接磋商延續現有合同毋須進行招標程序。

於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們所管理華潤集團及華潤置地開發的住宅及其他非商業物業的中標率分別約為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們所管理獨立第三方開發商開發的住宅物業的中標率分別約為63.2%、50.0%、76.5%及54.5%。

商業運營及物業管理服務合同

購物中心商業運營服務合同

為購物中心提供商業運營服務方面，我們一般簽訂(大多與業主簽訂)的運營管理服務合同大多為期3年，少數為期1年。我們亦就提供開業前管理服務簽訂服務合同，包括前期定位和設計顧問服務合同、招商及服務合同。

運營管理服務合同的主要條款

我們與業主簽訂的運營管理服務合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍**：我們負責的運營管理服務主要包括(i)制定宣傳策略、安排開幕式和推廣活動等開業籌備服務；(ii)租戶指導及業務和財務分析等運營管理服務；及(iii)市場推廣及宣傳服務。
- **服務費**：運營管理服務合同會規定以佣金制為基礎的運營管理服務費，按購物中心運營所產生的租金收入或營業收入及／或營業利潤及管理外包費和品牌授權費的一定比例計算。
- **業主的權利及責任**：業主主要負責(其中包括)支付服務費和其他相關費用，並為我們提供必要的設施、場地和相關文件的支持。
- **解決糾紛**：通常雙方須先通過談判解決合同糾紛，不果才訴諸訴訟。

購物中心物業管理服務合同

為購物中心提供的物業管理服務方面，營業紀錄期間，我們一般與物業開發商或業主簽訂物業管理服務合同，固定期限為1年至5年不等。部分購物中心物業管理服務合同期限超過10年。自從2020年下半年，我們與合作的物業開發商及業主重新簽署物業管理服務合同，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，將收費模式由包幹制轉變為酬金制。物業管理服務合同有效期一般為三年。

物業管理服務合同的主要條款

我們的物業管理服務合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍：**我們負責提供標準物業管理服務，包括公共區域的秩序維護、設備或設施的維修養護管理、清潔、綠化及維修及若干裝修管理服務。
- **物業管理費：**物業管理服務合同規定的物業管理費金額按包幹制或酬金制每月、每季或每年支付。業主負責繳納物業管理費。逾期未交物業管理費的，業主按逾期金額的一定比例，繳納按日累計相當於附加費的罰款。如果我們同意管理及出租停車場，物業管理服務合同亦會訂明該等服務應付的費用。
- **物業開發商的權利及責任：**物業開發商主要負責(其中包括)確保業主及租戶遵守其制定的管理規章、承諾支付物業管理費的義務、為我們的服務和舉辦活動提供必要的支持。
- **解決糾紛：**通常雙方須先通過談判解決合同糾紛，不果才訴諸訴訟。

寫字樓物業管理服務合同

為寫字樓提供物業管理服務方面，我們一般與物業開發商或業主簽訂固定期限的物業管理服務合同，期限為2至5年。

物業管理服務合同的主要條款

我們的物業管理服務合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍：**我們負責提供標準物業管理服務，包括公共區域及相關設施設備的秩序維護、清潔、綠化及維修養護管理等服務。
- **服務標準：**我們會於合同中約定物業管理服務須達到的相關服務標準，及對公共區域的設施設備進行定期檢查和養護的要求。

業 務

- **物業開發商的責任：**業主的主要責任包括：(i)按政府規定的保修期限和保修範圍承擔物業的保修責任；(ii)向我們提供房間用作物業管理處以便提供物業管理服務；(iii)確保物業配套公共區域設施設備的品質；及(iv)向我們提供施工圖、驗收文件及物業相關資料。
- **物業管理費：**我們會於合同中約定物業管理費的收費標準及結算條款。業主通常按其擁有物業的建築面積繳納物業管理費。我們會就客戶逾期支付的物業管理費收取違約金，並在必要時通過法律訴訟的方式追收物業管理費。
- **分包：**我們可將物業管理服務的若干部分分包給專業第三方分包商，並負責整體的安排與協調。

招標程序

中國法律顧問表示，根據相關中國法律及法規，與住宅物業不同，物業開發商或業主毋須就購物中心等商業物業聘用商業物業管理及運營服務供應商進行招標。我們通常通過直接協議的方式取得購物中心項目的物業管理服務及商業運營服務業務。寫字樓項目的部分物業管理服務業務通過招投標取得，而其他項目則通過直接協議取得。

數字化及信息技術

我們秉承「數字化、信息化、智能化」的策略，提高了運營效率及客戶滿意度。我們在所管理社區及物業充分運用物聯網、人工智能及大數據分析，實現自動化，降低對人工的依賴，從而提高我們的服務品質。例如，

- 我們在重點設備安裝物聯網感測器，以便管理人員即時密切監控設備的運行情況。
- 通過在我們管理的物業運用配送機器人、消毒機器人、人工智能溫感系統，我們實現了無接觸配送、場地消毒和對進入社區、購物中心和寫字樓人員的無接觸測溫，有效控制近來COVID-19爆發期間社區疾病的傳播。
- 通過安裝具備人臉識別功能的智慧門禁系統，減少了所管理物業秩序維護人員的配備數量，不但降低了成本，且提升了客戶體驗。

- 通過數字化工作分配系統實現工單自動分配、流程選擇等，提高總體標準化和自動化。此外，我們通過智能管理系統實現停車位的統一管理，有助我們依據分析所生成的實時數據進行高效決策。

我們運營一系列面向客戶及用戶的移動應用程序和微信小程序，包括住戶的「悅家」、購物中心用戶的「一點萬象」和寫字樓用戶的「Officeasy」等。我們通過移動應用程序和微信小程序提供的所有服務均不收費。我們認為，利用互聯網科技及大數據分析能大大提升運營效率，深入了解客戶偏好及消費習慣，為彼等生活、購物及工作方面提供定製化服務。

「悅家」

通過與世界領先的雲計算和數據管理服務供應商深度合作及運用先進技術系統，我們推出了「悅家」移動應用程序，是集物業管理和增值服務為一體的智能物業管理平台。該平台提供生活服務，住戶可在此平台支付物業管理費及水電費，而我們的員工可幫忙代收快遞。該應用程序的「鄰里圈」包括鄰里間緊急求助、信息共享及禮物相送等功能。「跳蚤市場」包含二手買賣、租借及小生意。通過留言及上傳圖片，用戶亦可以對公共設施維修、噪音干擾或鄰里糾紛等問題提出投訴或建議。

「一點萬象」

作為購物中心商業運營服務的線上延伸，一點萬象是我們為提升消費者的購物體驗而運營的官方線上顧客服務平台，通過移動應用程序、微信公眾號等方式提供。該平台提供我們運營的各購物中心服務介紹，定期發佈有關促銷、服務更新及其他購物中心活動的報道及最新資訊。我們建立了全國統一的購物中心會員平台，因而會員可享受一致的服務和權益。我們為會員提供了積分、優惠、禮品和商品兌換及其他會員福利。我們亦根據會員等級提供差異化服務，旨在提升會員購物體驗。

「Officeasy」

為滿足寫字樓租戶之業務需求及提升辦公環境和體驗，我們運營Officeasy移動應用程序。用戶可預訂企業服務，包括設施使用、寫字樓租賃及公司法律和稅務意見等專業服務。我們亦會根據用戶要求提供其他特定服務。我們與第三方商家合作，為租戶提供送餐服務及商家特別優惠等福利。我們在該平台發佈票務、活動及租賃的活動資訊。

隱私及數據保護

為有效提供服務及管理客戶，我們或需要收集用戶基本數據，如姓名、性別、身份證明信息、手提電話號碼及即時位置等僅經用戶授權後方可獲取的部分可選個人數據。我們不會在未經用戶事先同意或授權的情況下與其他實體分享、轉移或公開披露用戶數據。我們保留用戶數據的時間不超過我們向用戶提供服務所需，除非經相關法律及法規許可或客戶授權。例如，只要客戶經我們建立賬戶，且仍允許我們獲取用戶數據及享有我們提供的服務，我們就會於信息技術系統中保留彼等的數據。客戶有權關閉彼等賬戶，賬戶一經關閉，我們將立即清除所有保存的個人信息及數據。

此外，我們已採取多項內部控制措施以確保與我們內部運營數據及外部數據相關的數據安全及隱私保護。我們嚴格限制員工的信息系統獲取權限。我們根據職位及職責將員工分類，授予彼等不同獲取權限以及採用密碼管控識別系統用戶，故此僅必要員工可獲取若干保密數據及信息。所有數據及信息處理會被記錄，我們的數據運作及維護人員會定期檢查系統紀錄以進一步確保信息安全。技術上，我們選取數據庫系統儲存信息。我們加密及備份必要信息及就若干數據進行脫敏以確保數據私隱。我們透過雙重數據伺服器系統傳遞數據以達至數據實時及遠程同步，有助我們於緊急情況下轉換伺服器及復原數據，保障業務營運。同時，我們與專業團隊合作，定期進行信息系統安全評估及風險評估，以便調整信息風險控制及安全管理策略。我們亦定期培訓僱員，確保僱員熟悉有關用戶數據保護的內部政策。

中國法律顧問表示，我們於所有重大方面已遵守收集及使用個人信息的適用中國法律法規。營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們的董事認為且中國法律顧問表示，我們並無涉及任何有關侵犯個人信息保護的重大訴訟、仲裁或行政訴訟，亦無任何未決或威脅我們或預期對我們的業務經營及財務狀況產生重大不利影響的個人信息保護相關重大訴訟、仲裁或索償。

業 務

客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括物業開發商、業主、業主委員會、住戶及租戶。下表載列我們各業務分部的主要客戶：

業務分部	主要客戶
住宅物業管理服務	
— 物業管理服務	物業開發商、業主、業主委員會及住戶
— 針對物業開發商的增值服務	物業開發商
— 社區增值服務	業主及住戶
商業運營及物業管理服務	
購物中心	
— 商業運營服務	業主
— 物業管理及其他服務	業主及租戶
— 商業分租服務	租戶
寫字樓	
— 物業管理及其他服務	業主、物業開發商及租戶

營業紀錄期間，我們大部分物業管理及商業運營服務與華潤集團及華潤置地開發的物業有關。2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們來自單一最大客戶華潤置地的收入分別為人民幣946.9百萬元、人民幣1,327.8百萬元、人民幣1,691.6百萬元及人民幣1,026.2百萬元，分別佔我們總收入的30.3%、30.0%、28.8%及32.7%。2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們來自五大客戶(主要為關聯方)的收入分別為人民幣993.0百萬元、人民幣1,483.7百萬元、人民幣1,996.7百萬元及人民幣1,170.3百萬元，分別佔我們總收入的31.9%、33.5%、34.0%及37.2%。營業紀錄期間，我們與五大客戶建立持續穩定的業務關係。我們與部分五大客戶(為物業開發商)簽訂物業管理服務合同，基本條款載於「一 服務合同」。

2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們五大客戶除華潤集團及華潤置地外均為獨立第三方。

截至最後實際可行日期，據我們所知，營業紀錄期間概無任何信息或安排會導致我們與五大客戶的關係中斷或終止。據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人或任何持有我們已發行股本超過5%的股東擁有我們五大客戶(華潤集團及華潤置地除外)任何權益。詳情請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「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，我們的主要客戶除華潤集團及華潤置地外均非我們的供應商。

業 務

下表載列營業紀錄期間按收入貢獻計我們五大客戶的若干資料：

排名	客戶	背景	我們提供的服務	業務關係 建立時間	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
2017年						
1	華潤置地	控股股東	住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務	1994年	946,922	30.3
2	華潤集團	控股股東	住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務	2010年	27,880	0.9
3	客戶A	合營企業汽車生產公司	住宅物業管理服務	2017年	7,861	0.3
4	客戶B	經營電影院線的公司	商業運營及物業管理服務	2014年	5,570	0.2
5	客戶C	經營電影院線的公司	商業運營及物業管理服務	2015年	4,749	0.2
總計					992,982	31.9
2018年						
1	華潤置地	控股股東	住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務	1994年	1,327,774	30.0
2	華潤集團	控股股東	住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務	2010年	97,707	2.2
3	客戶D	生產各類車輛和零件的上市中國汽車集團	住宅物業管理服務	2017年	40,968	0.9

業 務

排名	客戶	背景	我們提供的服務	業務關係 建立時間	收入 <small>(人民幣千元)</small>	佔總收入 百分比 <small>(%)</small>
4	客戶E	丹麥時裝公司的中國附屬公司	商業運營及物業管理服務	2015年	9,294	0.2
5	客戶C	經營電影院線的公司	商業運營及物業管理服務	2015年	7,976	0.2
總計					1,483,719	33.5

2019年

1	華潤置地	控股股東	住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務	1994年	1,691,570	28.8
2	華潤集團	控股股東	住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務	2010年	203,535	3.5
3	客戶D	生產各類車輛和零件的上市中國汽車集團	住宅物業管理服務	2017年	72,215	1.2
4	客戶F	中國上市商業銀行	商業運營及物業管理服務	2019年	18,288	0.3
5	客戶E	丹麥時裝公司的中國附屬公司	商業運營及物業管理服務	2015年	11,127	0.2
總計					1,996,735	34.0

截至2020年6月30日止六個月

1	華潤置地	控股股東	住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務	1994年	1,026,233	32.7
2	華潤集團	控股股東	住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務	2010年	104,913	3.3

業 務

排名	客戶	背景	我們提供的服務	業務關係 建立時間	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
3	客戶D	生產各類車輛和零件的上 市中國汽車集團	住宅物業管理服務	2018年	22,111	0.7
4	客戶F	中國上市商業銀行	商業運營及物業管理服 務	2019年	10,152	0.3
5	客戶G	專注於航空技術相關研 究、生產及維護的研究所	住宅物業管理服務	2018年	6,852	0.2
總計					1,170,261	37.2

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，五大客戶通過銀行轉帳向我們付款。

供應商

我們與大多數主要供應商建立了穩定的業務關係。下表載列我們各業務分部的主要供應商：

業務分部	主要供應商
住宅物業管理服務	
— 物業管理服務.....	提供清潔、綠化及若干維修養護服務的分包商以及公用服務供應商
— 針對物業開發商的增值服務.....	提供清潔服務的分包商
— 社區增值服務.....	提供裝修服務、廣告及社區生活服務的第三方商家
商業運營及物業管理服務	
購物中心	
— 商業運營服務.....	提供活動策劃、市場推廣及客戶關係服務的分包商
— 物業管理及其他服務.....	提供清潔、綠化及若干維修養護服務的分包商
— 商業分租服務.....	業主
寫字樓	
— 物業管理及其他服務.....	提供清潔、綠化及若干維修養護服務的分包商

營業紀錄期間，我們相當部分物業管理及商業運營服務與華潤集團及華潤置地開發的物業有關。2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們自單一最大供應商

業 務

的採購額分別為人民幣243.9百萬元、人民幣208.7百萬元、人民幣270.8百萬元及人民幣146.7百萬元，分別佔採購總額的19.7%、11.6%、11.3%及14.0%。2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們自五大供應商的採購額分別為人民幣305.7百萬元、人民幣333.3百萬元、人民幣470.7百萬元及人民幣224.3百萬元，分別佔採購總額的24.7%、18.5%、19.7%及21.3%。

營業紀錄期間，五大供應商中除華潤集團及華潤置地外均為獨立第三方。我們並無遇到任何與供應商有關的任何供應重大延誤、短缺或業務中斷，或任何因供應商引起的索賠。我們一般與供應商訂立不超過兩年的協議。截至最後實際可行日期，據我們所知，營業紀錄期間概無任何信息或安排會導致我們與五大供應商的關係中斷或終止。營業紀錄期間，主要供應商除華潤集團及華潤置地集團外均非我們的客戶。

我們的供應商(除華潤集團及華潤置地外)一般授予我們不超過30個營業日的信用期限。於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們通過銀行轉賬向五大客戶／客戶群付款。

據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人或任何持有我們已發行股本超過5%的股東擁有我們的五大供應商(華潤集團及華潤置地除外)任何權益。

下表載列營業紀錄期間我們五大供應商的若干資料：

排名	供應商	背景	所購買服務／商品	業務關係 建立時間	購買金額 <small>(人民幣千元)</small>	佔購買金額 總額百分比 <small>(%)</small>
2017年						
1	華潤置地	控股股東	室內設計及建設、傢俱 及固定裝置和公用服務	2014年	243,904	19.7
2	供應商A	清潔及衛生服務上市公司	清潔	2013年	24,051	1.9
3	供應商B	物業管理及清潔服務公司	清潔	2010年	14,586	1.2
4	華潤集團	控股股東	工裝、食物及公用服務	2015年	13,376	1.1
5	供應商C	清潔服務公司	清潔	2014年	9,804	0.8
總計					305,721	24.7

業 務

排名	供應商	背景	所購買服務／商品	業務關係 建立時間	購買金額 (人民幣千元)	佔購買金額 總額百分比 (%)
2018年						
1	華潤置地	控股股東	室內設計及建設、傢俱 及固定裝置和公用服務	2014年	208,665	11.6
2	供應商B	物業管理及清潔服務公司	清潔	2010年	38,202	2.1
3	供應商D	清潔服務公司	清潔	2018年	31,104	1.7
4	華潤集團	控股股東	工裝、食物及公用服務	2015年	29,951	1.7
5	供應商E	秩序維護服務公司	秩序維護	2018年	25,391	1.4
總計					333,313	18.5
2019年						
1	華潤置地	控股股東	室內設計及建設、傢俱 及固定裝置和公用服務	2014年	270,798	11.3
2	華潤集團	控股股東	工裝、食物及公用服務	2015年	85,704	3.6
3	供應商B	物業管理及清潔服務公司	清潔	2010年	61,597	2.6
4	供應商D	清潔服務公司	清潔	2018年	26,946	1.1
5	供應商A	清潔及衛生服務上市公司	清潔	2013年	25,649	1.1
總計					470,694	19.7
截至2020年6月30日止六個月						
1	華潤置地	控股股東	室內設計及建設、傢俱 及固定裝置和公用服務	2014年	146,706	14.0
2	華潤集團	控股股東	工裝、食物及公用服務	2015年	40,364	3.8
3	供應商B	物業管理及清潔服務公司	清潔	2010年	14,745	1.4
4	供應商E	秩序維護服務公司	秩序維護	2018年	12,592	1.2
5	供應商D	清潔服務公司	清潔	2018年	9,912	0.9
總計					224,319	21.3

分包商

我們一直有外包安排，並預料會繼續將部分勞動密集型服務任務及專業或技術服務工作(主要是秩序維護、清潔、綠化及若干維修及養護)外包給物業管理服務分包商，有助降低我們的經營成本，提高服務質量，將更多資源投入管理及其他增值服務。

我們相信相關分包安排使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長、降低我們的經營成本、提高服務質量、為核心業務貢獻更多資源並提高我們業務的整體盈利能力。我們的目標是建立及維持一個有效且全面的分包商管理系統。我們制訂了有關甄選分包商、服務評估和定期檢討、服務質量監察及評估程序的內部政策。2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的分包成本(包括我們支付給分包商的服務費用)為人民幣515.6百萬元、人民幣782.4百萬元、人民幣1,073.7百萬元、人民幣471.3百萬元及人民幣521.8百萬元，分別佔我們銷售成本總額的18.9%、20.8%、21.8%、21.8%及21.9%。

分包協議的主要條款

我們與分包商按一般商業條款訂立分包協議。我們基本分包協議的主要條款包括以下內容：

- **服務內容。**我們一般委託分包商在指定的區域或範圍提供秩序維護、清潔、綠化及其他服務。
- **服務期限。**我們與分包商簽訂的分包協議期限一般為一年至兩年。
- **我們的責任。**我們一般負責為分包商派遣的現場工作人員提供必要的辦公場地及設施。
- **分包商的責任。**分包商負責根據分包協議約定的範圍、頻率和標準提供服務，並遵守相關法律法規。如果分包商的服務未達標，須在我們規定的期限採取必要的整改措施。若分包商不能糾正，我們有權單方面終止分包協議。分包商須自行管理其員工，我們與分包商的員工之間不存在僱傭關係。
- **風險分配。**分包商承擔在提供服務過程中所造成的全部損失，同時我們會要求分包商補償就其對客戶或第三方造成且已由我們支付的任何費用。分包商須依據中

國法律規定為其員工繳納社保及住房公積金費用，並須承擔任何違反中國法律法規或行業標準所應承擔的責任。

- **分包費用。**分包費用一般每月或每季支付，分包費用包含原材料成本、人工成本、設備成本、稅款及其他雜項費用。
- **不得轉讓。**未經我們事先同意，分包商不得向任何其他方轉讓或轉包其分包協議責任。

質量控制

我們在提升服務質量方面往績斐然，我們認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們設有品質管理人員，監管業務過程的服務品質，主要專注於保持服務水平、規範服務流程、參與甄選供應商及監督供應商及分包商。

對服務的質量控制

我們自2006年已取得ISO9001:2000質量管理體系的認證，並更新了內部體系及採用國際質量標準、環保環境、員工職業健康安全，整合了ISO9001:2015質量管理體系、ISO14001:2015環境管理體系、ISO45001:2018職業健康安全管理體系，建立「三標一體」管理體系，為日常服務提供質量控制指引、最大限度降低經營成本及減少因服務質量不穩定造成的運營中斷。並且，在寫字樓及購物中心眾多的一線城市（如北京、深圳）更採用ISO50001:2011能源管理體系（認證）以改善經營成本、節能及環保。

我們的質量控制工作涉及總部、主要城市公司和項目三個層面，涵蓋各服務類別及分包商。我們的質量控制涵蓋整個服務流程，包括對服務方案的預先評審、服務過程監控和服務績效審查。參與質量控制工作的主要是物業服務項目人員、主要城市公司和總部專職質量控制人員及第三方專業人員。我們的質量控制重點在於保持服務質量、標準化服務流程、選擇分包商及貫徹其服務質量。有效的服務質量控制使得我們能夠及時發現及糾正問題，以確保服務質量可靠。同時我們持續通過升級新技術和信息科技系統，提升質量控制效率。

對分包商及服務供應商的質量控制

我們與分包商訂立的協議一般會包括詳細的服務質量標準。我們定期監察並評估分包商的表現。倘分包商的服務未達到協定的標準，我們或會要求分包商採取必需的修正措施。我們亦進行有關分包商服務質量的業主及住戶調查，並以此作為對供方付款的主要因素。根據我們與彼等訂立的協議，我們有權根據評估結果調整分包費用甚至終止協議。倘分包商不符合我們的標準或業主的滿意度，或未能通過我們的績效審查，則會從我們選定的合格分包商列表中除名。

提供增值服務的服務供應商方面，我們根據多項因素篩選合適的增值服務供應商，例如服務的性質、經營規模和能力、財務狀況、行業排名、品牌聲譽及經驗、售後服務、定價及服務質素。我們採用嚴格的篩選標準及質量控制措施，以確保第三方供應商所提供產品或服務的質量。

競爭

中國物業管理行業分散且競爭激烈，市場參與者眾多。根據弗若斯特沙利文的資料，2019年，中國有逾110,000家物業管理服務供應商，排名前十的公司佔中國物業管理服務市場總收入約20.3%。2019年，購物中心運營服務供應商超過2,000家，排名前五的公司佔2019年在管總建築面積超過13.0%。中國的寫字樓運營服務市場方面，2019年領先運營服務供應商佔寫字樓物業管理服務總收入超過14.0%。

我們的物業管理服務主要與中國的大型全國及區域物業管理公司及商業運營服務供應商競爭。我們的增值服務主要與其他物業管理公司及提供類似服務的同業競爭。我們認為，我們在物業管理組合、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。根據弗若斯特沙利文的資料：

- 按2019年收入計，我們在中國全業態物業管理及商業運營服務市場中排名第七；
- 按2019年中國所有物業管理公司的物業管理服務收入計算，我們排名第五；
- 按2019年中國所有購物中心運營服務供應商的購物中心物業管理服務收入計算，我們排名第二；

業 務

- 按2019年所有在中國購物中心運營服務供應商在中國所管理的重奢購物中心數目計算，我們排名首位；及
- 按2020年上半年中國所有購物中心運營服務供應商的購物中心運營服務市場總收入計算，我們排名第二。

僱員

於2020年6月30日，我們所有的僱員全部位於中國。下表載列2020年6月30日按職能劃分的僱員人數：

	僱員人數	百分比
		(%)
現場物業管理服務	23,109	87.4
行政及管理	2,260	8.6
增值服務	539	2.0
商業運營服務	370	1.4
信息科技	149	0.6
總計	26,427	100.0

下表載列2020年6月30日按地區劃分的僱員明細：

區域	僱員人數	百分比
		(%)
華北大區	5,511	20.9
華東大區	3,201	12.1
華南大區	6,804	25.7
華西大區	4,393	16.6
東北大區	3,291	12.5
華中大區	3,227	12.2
總計	26,427	100.0

2020年6月30日，3,816名僱員擁有學士或以上學位，佔僱員總數的14.4%；512名僱員擁有碩士或以上學位，佔僱員總數的1.9%。

我們致力於建立富有競爭力且公平的薪酬福利制度。我們以薪酬和獎勵有效激勵僱員，並且確保僱員得到具市場競爭力的薪酬待遇，我們通過市場調研及與競爭對手比較，不斷改善薪酬及激勵政策。我們每年會評估僱員表現，對僱員表現提供反饋意見。僱員薪酬通常包括基本工資、津貼補貼(交通、通訊、異地人員的住宿補助和津貼)、福利(午餐補助、防寒防暑補貼)、績效獎金及年終獎。

業 務

根據中國相關法律法規，我們為僱員提供基本養老金計劃、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金。我們十分重視僱員福利，亦不斷改善福利制度。我們為僱員提供其他福利，如年假、商業保險及體檢等。

我們針對不同部門僱員的需求定期提供專業培訓。我們向服務鏈各環節的管理和服務人員提供培訓，逐步建立起多層級的培訓系統。在物業管理服務分部，我們設置有對管理團隊、高級管理人才的「PRO青藤」人才培養項目；對項目負責人和管理人員的「UP」系列人才培訓項目及「GET」培訓項目；對專業崗位服務人員的「CAN」培訓項目。在商業運營服務分部，形成了以購物中心管理人才為中心的商業運營人才培養體系。我們定期組織由資深員工及外聘顧問舉辦的培訓課程，內容涵蓋業務的各個方面，例如整體管理、項目執行及技術知識。

除了內部推薦，我們也通過專業招聘公司及其他第三方招聘人才。

我們的員工沒有成立工會。營業紀錄期間，我們概無任何可能嚴重損害業務及企業形象的罷工、抗議或其他重大勞工衝突。

保險

如同市場一般慣例，我們並無投購任何非中國法律或相關外國法律強制購買的業務中斷保險或產品責任保險。我們亦無投購任何要員人壽保險、保障網絡基建或信息技術系統毀壞的保險，或任何保障財產的保險。我們投購若干保險，主要包括財產一切險、公眾責任險及機器損壞險。

截至最後實際可行日期，我們並無就業務提出任何重大未償付的保險索償。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的保險未必能充分涵蓋甚至根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任」。

物業

自有物業

截至最後實際可行日期，我們擁有23個物業，總建築面積約為3,199.3平方米，主要用作辦公室。截至最後實際可行日期，我們已取得所有自有物業的房屋所有權證。

租賃物業

截至最後實際可行日期，我們在中國租賃128項物業，總建築面積約149,681.2平方米，主要用作辦公室、宿舍及商業經營用途。

截至最後實際可行日期，上述位於中國的租賃物業的9個出租人並無取得或向我們提供相關房屋所有權證。中國法律顧問表示，我們無法確定出租人是否有合法權利或必要的授權向我們出租該等物業，亦不確定該等物業是否受制於抵押或第三方權利，或該等租賃是否受到第三方的質疑。我們未按照中國法律及法規的要求向當地房管局備案該等租賃物業的租賃協議，主要是由於相關業主不配合及缺少所有權證。董事認為，該等缺陷不會對我們整體業務或財務狀況產生重大不利影響，主要是由於未能備案租賃協議不會影響租賃協議的有效性，且我們可能受到的行政處罰相對我們總資產及業務營運收入偏少。

截至最後實際可行日期，我們或出租人未按中國法律規定向當地房管局就所有租賃物業的租賃協議辦理備案。中國法律顧問表明，我們可能會被主管部門責令改正未備案的情況，如果我們未能在規定期限內改正，可能會因此受到行政處罰。根據相關物業租賃管理規定，我們或會因個別未遵守租賃物業的租賃登記規定而被處以最高人民幣10,000元的罰金，因此，上述未備案情況的估計最高罰金為人民幣1,280,000元。截至最後實際可行日期，我們沒有收到任何監管部門有關因未備案上述租賃協議而可能受到行政處罰的通知。我們已安排定期業務人員法律合規培訓及附屬公司與分公司自檢，由於有關租賃的登記備案需要業主配合，我們將採取所有合理可行的措施配合地方有關政府單位，以滿足登記規定。根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》之規定，當事人僅以租賃合同未辦理登記備案為由請求確認合同無效的，法院不予支持。因此，中國法律顧問表明，未備案租賃協議不會影響租賃協議的有效性，且基於罰金上限、合同效力及我們的整改措施，中國法律顧問進一步表示，未備案租賃合同不會對我們的業務經營產生重大不利影響。

詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 部分出租方未必就我們於中國的部分租賃物業提供相關物業權屬證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府辦理登記」。

知識產權

截至最後實際可行日期，我們於中國註冊251項商標、7項專利及22項版權。華潤置地與我們已訂立一系列商標轉讓協議（「萬象商標轉讓協議」），將包括但不限於萬象城及萬象匯的商標在內的一系列對於我們商業運營及物業管理服務重要的商標（「萬象商標」）轉讓予我們。於最後實際可行日期，正在辦理該等萬象商標轉讓，尚待完成有關政府機關的登記程序。華潤置地於萬象商標轉讓協議承諾，在該等萬象商標的登記程序完成之前，不可撤銷地將有關商標授予我們使用。

華潤置地同意將「一點萬象」app以及相關微信小程序（均實際由我們運營）的運營權和有關軟件著作權，以預估約人民幣1.2億元的代價（該等代價或會根據國有資產評估備案的結果進行調整）轉讓予我們。華潤置地承諾在該等轉讓完成之前，不可撤銷地將「一點萬象」app以及相關微信小程序授予我們繼續使用、開發和運營。此外，華潤置地同意繼續將「Officeasy」、「CR Union」和「Smart OE」app（均實際由我們運營）不可撤銷地授予我們使用、開發和運營。華潤置地授予的該等授權於上市後將構成全面豁免持續關連交易。

截至最後實際可行日期，就我們所知，並無任何以下情況：(i)我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方嚴重侵犯我們擁有的任何知識產權。詳情請參閱「附錄五—法定及一般資料—B.我們業務的其他資料—2.知識產權」。

牌照、批准及許可證

我們的中國法律顧問表示，截至最後實際可行日期，我們已獲得中國相關政府機關授出在我們的業務經營各重大方面所需的全部牌照、許可證、批准及證書，而有關牌照、許可證、批准及證書均屬有效。我們需要不時更新該等牌照、許可證、批准和證書。據中國法律顧問告知，只要我們滿足相關政府機構規定的適用要求和條件，並遵守相關法律和法規規定的程序，我們預計在續期方面不會有任何法律障礙。

法律訴訟及合規事宜

法律訴訟

營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們不曾亦並無涉及任何重大法律、仲裁或行政訴訟，而就我們所知，我們或我們董事（個別或整體）並無牽涉任何會對業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響的未決或潛在法律、仲裁或行政訴訟。

監管合規

我們主要於中國經營業務，因此須遵守中國相關法規。

營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們已根據有關部門的規定糾正及整改若干不合規事件，且並無遭受停業行政措施或對我們業務運營及財務狀況可能有重大不利影響的其他處罰。我們的中國法律顧問表示，根據我們的營業紀錄及自有關政府部門獲得的合規證明，營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們不曾亦並無因任何重大不合規事件（個別或整體）而招致對業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響的罰款、強制執行行動或其他處罰。

為確保遵守相關法律法規，我們一直關注與我們業務相關的法律、法規及管理政策的變更及發展，諮詢法律顧問及有關政府部門，以確保在所有重大方面遵守有關法律法規。

社會健康、安全及環境事宜

我們在勞動、安全及環保方面須遵守中國法律法規。我們已建立職業安全和衛生系統，亦定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面遵守工作場所安全的相關中國法律，並無發生任何可能對我們的業務營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環保至關重要，因此實施多項舉措以確保遵守所有適用規定。鑒於業務的性質，我們相信不會面臨重大環保責任風險或合規成本。營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律而受到任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罰款或處罰。

我們致力於履行社會責任，並認為環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）對我們的持續發展至關重要。我們專注於經濟責任、僱員責任、客戶責任、合作夥伴責任、環境責任及公眾責任等領域。我們計劃針對該等環境、社會及管治問題制定衡量標準和目標，並定期審閱我們的主要環境、社會及管治表現。我們的董事將積極參與設計我們的環境、社會及管治戰略和目標，並評估、確定和處理環境、社會及管治相關風險。我們可能會不時聘請獨立專業第三方幫助我們進行必要的改進。

上市後，我們將根據上市規則附錄27每年發佈環境、社會及管治報告，分析及披露重要的環境、社會及管治事項、風險管理以及業績和目標的完成情況。

風險管理及內部控制

我們的業務及運營會有各類風險，相關細節請參閱「風險因素」。我們致力於推行有效管控風險，謹守法律及合規底線，以合理的風險承擔獲取相應收入。

我們的全面風險管理包括風險識別、風險評估、風險策略(包括風險承受度、風險規避、風險轉移及減少風險)、風險解決方案及加強監督。我們於日常營運管理中持續收集有關風險與風險管理的內外信息，然後對所得初步信息進行必需的處理程序，妥善記錄及校對數據，以識別內外風險並設立和更新風險數據庫。我們根據風險發生的機會及其影響對已識別的風險進行分析排序，以釐定重要及需優先處理的風險，並分析有關風險是否可規避或減少其發生機會或影響，或可根據風險的性質及水平轉移或接受的程度，然後實施相應合理的解決方案。

對於運營過程中的經營風險，我們採取了一系列應對措施，主要包括：(i)我們的人事行政部負責監控員工遵守內部政策及員工手冊的情況，確保規範經營，降低運營風險；(ii)我們的法律合規團隊監督我們的整體法律和監管合規性，降低法律風險；及(iii)我們的審計團隊定期對我們的經營及財務表現進行審計，確保經營的監管合規以及財務數據的真實、準確。

我們持續提升內部控制系統，並根據既有內部控制制度經營業務。我們定期評估內部控制系統的運作，並將評估發現的潛在缺陷根據其影響分類為高、中、低級，然後確定相關的整改時間。

我們致力推廣合規文化，並就各項合規事宜採取政策及程序，包括聯交所對企業管治及環境、社會及管治事宜的規定。董事會將集體負責管理及經營，包括建立相關機製。董事將參與機製及相關政策的制定。

關 連 交 易

根據上市規則第14章，上市後，我們與關連人士於我們日常業務過程中進行的部分交易將屬於本公司持續關連交易。

關連人士

上市後，以下實體將成為我們的關連人士：

華潤置地及其聯營公司 （「華潤置地關連人士」）	華潤置地為我們的控股股東，將直接持有全球發售完成後我們股本約75%（假設並無行使超額配股權）
華潤集團及其聯營公司 （不包括華潤置地關連人士） （「華潤（集團）關連人士」）	華潤置地由華潤（集團）間接持有約59.55%，而華潤（集團）由中國華潤有限公司間接全資擁有

持續關連交易

交易性質	交易對手方	適用上市規則	尋求豁免
非豁免持續關連交易（須遵守申報、年度審閱及公告規定）			
1 物業租賃	華潤置地關連人士	14A.76(2)、14A.105	公告規定
2 物業租賃	華潤（集團）關連人士	14A.76(2)、14A.105	公告規定
3 購買停車位	華潤置地關連人士	14A.76(2)、14A.105	公告規定
4 採購貨品與服務	華潤（集團）關連人士	14A.76(2)、14A.105	公告規定
5 提供商業運營服務	華潤（集團）關連人士	14A.76(2)、14A.105	公告規定
6 提供增值服務 （社區增值服務及 針對物業開發商的 增值服務）	華潤（集團）關連人士	14A.76(2)、14A.105	公告規定

關 連 交 易

交易性質	交易對手方	適用上市規則	尋求豁免
非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)			
7 提供物業管理服務	華潤置地關連人士	14A.105	公告及獨立股東批准規定
8 提供商業運營服務	華潤置地關連人士	14A.105	公告及獨立股東批准規定
9 提供增值服務 (社區增值服務及 針對物業開發商的 增值服務)	華潤置地關連人士	14A.105	公告及獨立股東批准規定
10 採購貨品與服務	華潤置地關連人士	14A.105	公告及獨立股東批准規定
11 提供物業管理服務	華潤(集團)關連人士	14A.105	公告及獨立股東批准規定
12 存款及其他金融服務	珠海華潤銀行	14A.105	公告及獨立股東批准規定

非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)

我們已訂立以下交易，董事目前預期，該等交易就上市規則第14A章按年計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%。根據上市規則第14A.76(2)條，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章獨立股東批准的規定。

1. 物業租賃

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年11月20日訂立物業租賃框架協議(「華潤置地物業租賃框架協議」)，(1)本集團可不時自華潤置地關連人士租賃若干物業自用作辦公室及／或員工宿舍；(2)華潤置地關連人士可不時自本集團租賃若干物業自用作辦公室；及(3)華潤置地關連人士可按商業分租模式租賃若干由本集團管理的零售空間。

關 連 交 易

華潤置地物業租賃框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

本集團租用物業及華潤置地關連人士租用物業方面，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；及(ii)同類物業當前市場租金，尤其是獨立第三方就同類辦公空間收取本集團／華潤置地關連人士的租金而公平磋商釐定。

華潤置地關連人士根據商業分租模式租用物業方面，租金亦計及本集團按商業分租模式向華潤置地關連人士(作為租戶)提供的物業管理服務，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；(ii)本集團與各購物中心業主根據商業分租模式所訂立相關租賃的相關成本，及提供相關服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)當前市場租金及本集團就同類零售空間及服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
(1)本集團自華潤置地關連人士租用物業 ^(附註1)	819	1,327	4,096	3,183
(2)華潤置地關連人士自本集團租用物業 ^(附註2)	—	—	—	—
(3)華潤置地關連人士根據商業分租模式 自本集團租用物業	—	4,938	6,638	350

附註1：指歷史租金。

附註2：由於預期華潤置地關連人士將於2021年下半年開始自本集團租賃若干物業作辦公室，故歷史金額為零。

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地物業租賃框架協議的最高年度總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
(1)本集團自華潤置地關連人士租用物業 ^(附註1)	86,396	96,459	108,357
(2)華潤置地關連人士自本集團租用物業	—	5,175	13,662
(3)華潤置地關連人士根據商業分租模式 自本集團租用物業	4,167	20,072	24,087

關 連 交 易

附註1：年度上限指估計租金及若干物業租賃所確認的使用權資產。截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，年度上限分別為人民幣86.396百萬元（其中約人民幣83.435百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產及約人民幣2.961百萬元將確認為租金）、人民幣96.459百萬元（其中約人民幣91.778百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產及約人民幣4.681百萬元將確認為租金）及人民幣108.357百萬元（其中約人民幣100.956百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產及約人民幣7.400百萬元將確認為租金）。

(1)本集團租用物業的上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間的歷史交易金額；(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積及租金；(c)本集團可能租用的任何新地點；(d)本集團的擴展計劃以及未來對辦公空間及／或員工宿舍的需求；及(e)華潤置地物業租賃框架協議內相關物業的租金預期升幅而釐定；(2)華潤置地關連人士租賃物業的上述建議年度上限乃參考預期華潤置地關連人士將租用的面積而釐定；及(3)華潤置地關連人士根據商業分租模式自本集團租用物業的上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間的歷史交易金額；(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積及租金；(c)預期蘭州萬象城將於2021年開業（將以商業分租模式進行經營及管理，估計建築面積約157千平方米）；(d)華潤置地關連人士的預期需求增長；及(e)華潤置地物業租賃框架協議內物業的租金及物業管理費預期升幅而釐定。

2. 物業租賃

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年11月20日訂立物業租賃框架協議(「**華潤(集團)物業租賃框架協議**」)，(1)本集團可不時自華潤(集團)關連人士租賃若干物業自用作辦公室；(2)華潤(集團)關連人士可不時自本集團租賃若干物業用於運營；及(3)華潤(集團)關連人士可作為租戶按商業分租模式租賃若干由本集團管理的零售空間。

華潤(集團)物業租賃框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

本集團租用物業及華潤(集團)關連人士租用物業方面，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；及(ii)同類物業當前市場租金，尤其是獨立第三方就同類物業收取本集團／華潤(集團)關連人士的租金而公平磋商釐定。

關連交易

華潤(集團)關連人士根據商業分租模式租用物業方面，租金亦計及本集團按商業分租模式向華潤(集團)關連人士(作為租戶)提供的物業管理服務，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；(ii)本集團與各購物中心業主根據商業分租模式所訂立相關租賃的相關成本，及提供相關服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)當前市場租金及本集團就同類零售空間及服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
(1)本集團自華潤(集團)關連人士租用物業 ^(附註1)	—	—	—	—
(2)華潤(集團)關連人士自本集團租用物業 ^(附註2)	—	—	—	—
(3)華潤(集團)關連人士根據商業分租模式 自本集團租用物業.....	26	7,633	9,457	3,860

附註1：指歷史租金。由於本集團預期於2020年第三季度開始自華潤(集團)關連人士租賃香港的若干物業作辦公室，故歷史金額為零。

附註2：預期若干資產及業務重組後，華潤(集團)關連人士將於2020年下半年開始自本集團租用物業。

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)物業租賃框架協議的最高年度總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
(1)本集團自華潤(集團)關連人士租用物業 ^(附註1) ..	12,851	16,256	20,564
(2)華潤(集團)關連人士自本集團租用物業.....	25	51	55
(3)華潤(集團)關連人士根據商業分 租模式自本集團租用物業.....	11,963	21,534	34,454

附註1：截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，因預期租賃將為長期租賃，故所有年度上限均指使用權資產確認。

(1)本集團租用物業的上述建議年度上限乃參考(a)將於香港租用的辦公空間租賃協議的預期條款及條件；(b)同類物業市場租金；及(c)本集團的預期需求增長；(2)華潤(集團)關連人士租賃物業的上述建議年度上限乃參考(a)租賃協議的預期條款及條件，尤其是承諾建築

關 連 交 易

面積及租金；及(b)同類物業的市場租金而釐定；及(3)華潤(集團)關連人士根據商業分租模式自本集團租用物業的上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間的歷史交易金額；(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積以及租金及物業管理費；(c)預期蘭州萬象城將於2021年開業(將以商業分租模式進行經營及管理，估計建築面積約157千平方米)；(d)華潤(集團)關連人士的預期需求增長；及(e)華潤(集團)物業租賃框架協議內物業的租金及物業管理費預期升幅而釐定。

3. 購買停車位

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年11月20日訂立停車位購買框架協議(「**停車位購買框架協議**」)，本集團可不時進行交易購買由華潤置地關連人士所擁有的若干未售停車位的擁有權及／或使用權。

停車位購買框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

根據停車位購買框架協議購買的代價乃參考(其中包括)同一或鄰近物業項目面積、類型、位置相若的可比停車位當前市值及將購買的停車位數目以及(尤其是)華潤置地關連人士之前向終端用戶出售停車位的售價而公平磋商釐定。

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
購買金額.....	8,475	91,097	20,430	68,929

關 連 交 易

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，停車位購買框架協議的最高年度購買總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
購買金額.....	232,068	350,000	350,000

上述截至2020年12月31日止年度的建議年度上限乃基於：

- (a) 本集團已訂立的採購合同和計劃購買的停車位數量；及
- (b) 本集團管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額。

上述截至2021年及2022年12月31日止年度的建議年度上限經參考以下因素釐定：

- (a) 估計儲備／自上年度結轉的停車位數量；
- (b) 我們根據華潤置地關連人士未售停車位估計數量作出的相關年度銷售計劃；
- (c) 根據華潤置地關連人士每年交付的住宅物業估計新增在管總建築面積約15百萬平方米而估計的未來三年未售停車位建築面積；
- (d) 為使本集團開始購入未售停車位，新開發項目達致滿意水平住戶租用率的所需速率；及
- (e) 採購價格預計升幅。

年度上限大幅增加是由於我們致力以實際可行且有利可圖的方式擴大社區增值服務的資產投資服務。詳情請參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 社區增值服務 — 經紀及資產服務」。

關 連 交 易

4. 採購貨品與服務

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年11月20日訂立採購及提供貨品與服務框架協議(「華潤(集團)採購框架協議」)，(1)本集團可不時自華潤(集團)關連人士採購若干種類的貨品及服務，包括員工制服、食品及公用資源(燃氣及電力)(為方便管理，我們已將該等交易整合)；(2)華潤(集團)關連人士可不時通過積分兌換就華潤通用戶自本集團採購營銷服務。

華潤(集團)採購框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

根據華潤(集團)採購框架協議採購貨品及服務的代價乃雙方經參考當前市價並考慮供應品、產品及服務的數量及品質及付款條款等其他條款而公平磋商釐定。條款不遜於本集團或華潤(集團)關連人士與獨立第三方於相同情況下進行的交易之條款。

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
本集團的購買金額.....	13,376	16,027	53,454	14,430
華潤(集團)關連人士的購買金額.....	—	—	71	14

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)採購框架協議的最高年度購買總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團的購買金額.....	68,550	101,662	151,476
華潤(集團)關連人士的購買金額.....	115	253	278

關 連 交 易

上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間的歷史交易金額；(b)預期我們因擴充業務(包括僱員人數自然增長、項目數量增加及開始向寫字樓提供商業運營服務)而對華潤(集團)關連人士相關供應品、產品及服務需求有所上升；(c)預期華潤(集團)關連人士對我們的服務的需求有所上升；及(d)截至2022年12月31日止三個年度，供應品、產品及服務平均市價的預計升幅而釐定。

5. 提供商業運營服務

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年11月20日訂立提供商業運營服務(商業物業)框架協議(「華潤(集團)商業運營服務框架協議」)，本集團可不時向華潤(集團)關連人士的商業物業(包括購物中心及寫字樓)提供商業運營服務。商業運營服務包括(i)開業前管理服務，例如定位及設計管理服務與招商及管理服務；及(ii)運營管理服務，例如開業籌備服務、租戶指導、消費者管理及市場推廣及宣傳。

華潤(集團)商業運營服務框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

商業運營服務的服務費乃參考(i)物業位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準；(iv)提供相關服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(v)同類服務的當前市場收費而公平磋商釐定。

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
本集團收取的服務費	—	—	—	1,258

以往為購物中心提供的商業運營服務是以跨部門服務形式所提供的配套服務，屬於華潤置地綜合商業物業開發和投資業務的一部分，因而並無另行收費。因此，截至2019年12月

關 連 交 易

31日止三個年度並無確認商業運營服務收入／歷史金額。詳情請參閱「財務資料 — 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 — 購物中心 — (i)商業運營服務」。

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)商業運營服務框架協議的最高年度服務費總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團收取的服務費	11,160	142,984	147,612

上述建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 截至最後實際可行日期與華潤(集團)關連人士的現有合同及現有前期項目數目。截至2020年12月31日止年度的建議年度上限較截至2020年6月30日止六個月的歷史金額大幅增加，是由於我們自2020年7月1日開始向華潤(集團)關連人士的四個新寫字樓項目(在管建築面積約0.3百萬平方米)提供商業運營服務。我們於截至2020年12月31日止年度已為該四個項目訂立合同並提供服務。截至2021年及2022年12月31日止年度各年，我們預期最少有並維持共16個提供商業運營服務的商業物業項目來自華潤(集團)關連人士。我們已就其中4個項目訂立合同，並正為另外12個購物中心項目(在管建築面積約0.6百萬平方米)進行合同磋商。我們亦估計截至2022年12月31日止年度將有一個新增項目(在管建築面積約50,000平方米)；
- (b) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；
- (c) 我們所產生經營成本的預計增長；
- (d) 目前／日後提供商業運營服務的商業物業預計財務表現。我們注意到，截至2020年6月30日止六個月的歷史金額與截至2020年12月31日止年度的建議年度上限低於截至2021年及2022年12月31日止年度的建議年度上限，主要是由於COVID-19疫情引

關 連 交 易

致的封鎖、強制或自願社交距離措施、旅遊限制及消費水平較低，導致2020年所管理購物中心的整體營運收入較低；及

(e) 華潤(集團)關連人士需求的預計增長。

截至2021年12月31日止年度的建議年度上限較截至2020年12月31日止年度大幅增加，是由於(i)寫字樓的商業運營服務已經開始並快速增長，本集團預計收入將有所增長；及(ii)華潤(集團)關連人士擁有的11個購物中心項目的商業運營服務將直接與本集團訂約，以取代華潤(集團)關連人士與華潤置地訂立服務協議的現行安排，華潤置地隨後與本集團簽訂單獨的協議，要求我們於2020年提供服務。

6. 提供增值服務(社區增值服務及針對物業開發商的增值服務)

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年11月20日訂立增值服務框架協議(「華潤(集團)增值服務框架協議」)，本集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及/或擁有的住宅物業及其他非商業物業向彼等提供增值服務。所提供的增值服務包括社區增值服務(例如社區生活服務及經紀及資產服務)及針對物業開發商的增值服務(例如顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷配合服務)。

華潤(集團)增值服務框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

服務費乃經雙方考慮同類服務的公開市場當前收費及營業紀錄期間過往收取的費用，參考(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及面積；(iii)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)本集團通常就同類服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

關 連 交 易

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
本集團就社區增值服務收取的費用	276	9	311	38
本集團就針對物業開發商的增值服務 收取的費用	4,334	13,480	14,862	5,722
總計	4,610	13,489	15,173	5,760

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)增值服務框架協議的最高年度服務費總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團就社區增值服務收取的費用	1,392	6,124	13,851
本集團就針對物業開發商的增值服務 收取的費用	21,240	27,790	29,463
總計	22,632	33,914	43,314

上述建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 特別對於針對物業開發商的增值服務：截至最後實際可行日期的現有合同；
- (b) 營業紀錄期間的歷史交易金額；我們注意到截至2020年6月30日止六個月的歷史金額較低，是由於COVID-19疫情引致的封鎖、強制或自願社交距離措施，導致住宅物業建設工程和物業開發商的營銷需要以及向業主及住戶提供的會所服務暫停；
- (c) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；
- (d) 我們所產生經營成本的預計增長；及
- (e) 華潤(集團)關連人士對我們服務需求的預計增長，乃根據(1)營業紀錄期間向物業開發商提供增值服務和社區增值服務分部的過往增長趨勢；(2) 2021年及2022年每

關 連 交 易

年華潤(集團)關連人士將交付的住宅物業估計新增在管總建築面積約1.2百萬平方米估計得出。

非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)

我們已訂立以下交易，董事目前預期，該等交易就上市規則第14A章按年計算的最高適用百分比率高於5%。根據上市規則第14A.03條，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

7. 提供物業管理服務

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年11月20日訂立提供物業管理服務框架協議(「華潤置地物業管理服務框架協議」)，本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。

華潤置地物業管理服務框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

物業管理費乃根據相關投標／挑選程序及參考(i)物業類型、位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準；(iv)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(v)客戶情況；及(vi)同類服務的公開市場當前收費及營業紀錄期間的歷史費用而公平磋商釐定。

關 連 交 易

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
本集團收取的物業管理費(商業物業).....	464,120	687,708	907,623	432,662
本集團收取的物業管理費 (住宅物業及其他非商業物業).....	152,912	217,146	280,194	81,194
總計	617,032	904,854	1,187,817	513,856

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地物業管理服務框架協議的最高年度管理費總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團收取的物業管理費(商業物業) ..	971,489	662,057	845,405
本集團收取的物業管理費 (住宅物業及其他非商業物業).....	378,475	531,894	735,832
總計	1,349,964	1,193,951	1,581,237

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 特別對於商業物業管理服務：截至2020年12月31日止年度我們已訂立了合同並且正為42個現有項目(在管建築面積約5百萬平方米)提供服務；截至2021年及2022年12月31日止年度，我們已訂立合同分別為46個(在管建築面積約5.5百萬平方米)及51個(在管建築面積約6.0百萬平方米)項目提供服務，並且估計該兩年度分別會額外增加3個(在管建築面積約0.3百萬平方米)及10個(在管建築面積約0.8百萬平方米)項目；
- (b) 特別對於住宅物業及其他非商業物業：(1)基於華潤置地關連人士每年所交付住宅物業的估計新增在管建築面積約15百萬平方米而估計截至2021年及2022年12月31日止年度的估計未售物業建築面積；(2)過往住宅物業平均空置率；(3)估計每平方米管理服務收費；

關 連 交 易

- (c) 基於華潤置地的前期項目而估計得出的需求增幅。根據華潤置地2020年中期報告，截至2020年6月30日，華潤置地有(1)合共71.09百萬平方米建築面積土地儲備及應佔建築面積49.80百萬平方米，足夠未來三至五年開發之用；(2)合共50個購物中心前期項目及另外28個輕資產購物中心項目；
- (d) 營業紀錄期間的歷史交易額；
- (e) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；及
- (f) 預計我們經營成本的增幅。

截至2021年12月31日止年度的建議年度上限低於截至2020年12月31日止年度，是由於所有商業物業的物業管理服務將轉為採納酬金制，使所收取的收入減少（然而該安排不會影響我們的溢利）。詳情請參閱「業務 — 商業運營及物業管理服務 — 收入模式及定價政策 — 物業管理服務」。

8. 提供商業運營服務

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年11月20日訂立提供商業運營服務（商業物業）框架協議（「**華潤置地商業運營服務框架協議**」），本集團可不時向華潤置地關連人士提供商業物業（包括購物中心及寫字樓）商業運營服務。商業運營服務包括(i)開業前管理服務（例如定位及設計管理服務與招商及管理服務）及(ii)運營管理服務（例如開業籌備服務、租戶指導、消費者管理及市場推廣及宣傳）。

華潤置地商業運營服務框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

商業運營服務的服務費乃經參考(i)物業位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準；(iv)提供服務的預計經營成本（其中包括勞工成本、材料成本及行政成本）；及(v)就同類服務的當前市場收費而公平磋商釐定。

關 連 交 易

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
本集團收取的服務費	—	—	—	286,832

以往為購物中心提供的商業運營服務是以跨部門服務形式所提供的配套服務，屬於華潤置地綜合商業物業開發和投資業務的內部服務，因而並無另行收費。因此，截至2019年12月31日止三個年度並無確認商業運營服務的收入／歷史金額。詳情請參閱「財務資料 — 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 — 購物中心 — (i)商業運營服務」。

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地商業運營服務框架協議的最高年度服務費總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團收取的服務費	904,638	1,581,347	1,807,973

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 截至最後實際可行日期與華潤置地關連人士的現有合同及現有前期項目數目。截至2020年12月31日止年度的建議年度上限較截至2020年6月30日止六個月的歷史數字大幅增加，是由於我們自2020年7月1日起為華潤置地關連人士的19個新寫字樓項目及4個新增購物中心項目(在管建築面積約1.5百萬平方米)提供商業運營服務。截至2020年12月31日止年度，我們訂立合同，為73個項目(在管建築面積約7百萬平方米)提供服務。截至2021年及2022年12月31日止年度，我們已分別就71個項目(在管建築面積約7.3百萬平方米)及85個項目(在管建築面積約8.4百萬平方米)訂立合同，並且估計該兩年會分別新增7個(在管建築面積約0.6百萬平方米)及8個(在管建築面積約0.7百萬平方米)項目；
- (b) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；

關 連 交 易

- (c) 預計我們經營成本的增幅；
- (d) 我們現在／日後提供商業運營服務的商業物業的預期財務表現。我們留意到截至2020年6月30日止六個月的歷史金額及截至2020年12月31日止年度的建議年度上限均低於截至2021年及2022年12月31日止年度的建議年度上限，主要是由於COVID-19疫情引致的封鎖、強制或自願社交距離措施、旅遊限制及消費水平較低，導致2020年所管理購物中心的整體營運收入偏低；
- (e) 預計華潤置地的需求增幅（尤其基於我們新開展的寫字樓商業運營服務及華潤置地的前期項目）。根據華潤置地2020年中期報告，截至2020年6月30日，華潤置地有(1)合共71.09百萬平方米建築面積土地儲備及應佔建築面積49.80百萬平方米，足夠未來三至五年開發之用；(2)合共50個購物中心前期項目及另外28個輕資產購物中心項目。

9. 提供增值服務（社區增值服務及針對物業開發商的增值服務）

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年11月20日訂立增值服務框架協議（「華潤置地增值服務框架協議」），本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅物業及其他非商業物業向彼等提供增值服務。所提供的增值服務包括社區增值服務（例如社區生活服務及經紀及資產服務）及針對物業開發商的增值服務（例如顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷配合服務）。

華潤置地增值服務框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

服務費乃經雙方考慮同類服務的公開市場當前收費及營業紀錄期間的歷史費用，參考(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及面積；(iii)提供服務的預計經營成本（其

關 連 交 易

中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)本集團通常就同類服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
本集團就社區增值服務收取的費用	26,971	10,502	24,839	4,307
本集團就針對物業開發商的增值服務 收取的費用	302,919	407,480	464,776	213,520
總計	329,890	417,982	489,615	217,827

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地增值服務框架協議的最高年度服務費總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團就社區增值服務收取的費用	51,880	91,700	110,604
本集團就針對物業開發商的增值服務 收取的費用	660,289	863,897	915,919
總計	712,169	955,597	1,026,523

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 針對物業開發商的增值服務方面：截至最後實際可行日期的現有合同；
- (b) 營業紀錄期間的歷史交易額。我們留意到截至2020年6月30日止六個月的過往金額減少，是由於COVID-19疫情引致的封鎖、強制或自願社交距離措施，導致住宅物業建設工程和物業開發商的營銷需要以及向業主及住戶提供的會所服務暫停；
- (c) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；
- (d) 我們所產生的經營成本的預計增長；

關 連 交 易

- (e) 基於華潤置地的前期項目得出華潤置地對我們服務需求的預計增長，乃根據(1)營業紀錄期間針對物業開發商的增值服務和社區增值服務分部的過往增長趨勢；(2)估計2021年及2022年每年華潤置地關連人士將交付約15百萬平方米新增住宅物業在管總建築面積估計得出；及
- (f) 根據華潤置地2020年中期報告，截至2020年6月30日，華潤置地有合共71.09百萬平方米建築面積土地儲備及應佔建築面積49.80百萬平方米，足夠未來三至五年開發之用。

10. 採購貨品與服務

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年11月20日訂立採購貨品與服務框架協議(「華潤置地採購框架協議」)，本集團可不時自華潤置地關連人士採購若干種類的貨品及服務，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)。

華潤置地採購框架協議初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

根據華潤置地採購框架協議自華潤置地關連人士採購貨品及服務的代價乃雙方經參考當時市價及考慮供應品、產品及服務的數量及品質及付款條款等其他條款而公平磋商釐定。條款不遜於本集團與獨立第三方於相同情況下進行的交易之條款。

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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 2020年
本集團的購買金額	235,386	116,652	231,906	75,613

關連交易

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地採購框架協議的最高年度購買總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團的購買金額	299,111	590,954	860,366

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 營業紀錄期間的歷史交易額；
- (b) 隨著我們擴充業務，預期對相關供應品、產品及服務的需求增長；
- (c) 蘭州萬象城開業前預計可能產生的翻新開支；
- (d) 估計華潤置地關連人士於2021年及2022年各年所交付住宅物業的新增在管總建築面積約15百萬平方米；及
- (e) 截至2022年12月31日止三年度預計供應品、產品及服務平均市價的升幅。

11. 提供物業管理服務

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年11月20日訂立提供物業管理服務框架協議(「華潤(集團)物業管理服務框架協議」)，本集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。

華潤(集團)物業管理服務框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

關連交易

定價基準

物業管理費乃根據相關投標／挑選程序及參考(i)物業類型、位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準；(iv)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(v)客戶情況；及(vi)同類服務的公開市場當前收費及營業紀錄期間的歷史費用而公平磋商釐定。

歷史金額

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
本集團收取的物業管理費(商業物業)	9,529	61,930	153,445	76,631
本集團收取的物業管理費(住宅物業及 其他公共設施)	13,715	14,655	25,389	17,390
總計	23,244	76,585	178,834	94,021

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)物業管理服務框架協議的最高年度管理費總金額不得超過以下上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團收取的物業管理費(商業物業)	426,013	376,173	498,685
本集團收取的物業管理費(住宅物業及 其他公共設施)	34,421	48,449	66,951
總計	460,434	424,622	565,636

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 特別對於商業物業管理服務：截至2020年12月31日止年度我們已訂立了合同並且正為11個現有項目(在管建築面積約0.5百萬平方米)提供服務；截至2021年及2022年12月31日止年度，我們已訂立合同分別為12個(在管建築面積約0.6百萬平方米)項目提供服務，並且估計截至2022年12月31日止年度會額外增加1個(在管建築面積約50,000平方米)項目；

關 連 交 易

- (b) 對於住宅物業及其他非商業物業：(1)營業紀錄期間的歷史交易額及增長趨勢；(2)基於華潤(集團)關連人士每年所交付住宅物業的估計新增在管建築面積約1.2百萬平方米而估計截至2021年及2022年12月31日止年度未售物業建築面積；(3)過往住宅物業平均空置率；(4)估計每平方米管理服務收費；
- (c) 營業紀錄期間的歷史交易額；
- (d) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；及
- (e) 預計我們經營成本的增幅。

截至2021年12月31日止年度的建議年度上限低於截至2020年12月31日止年度，是由於所有商業物業的物業管理服務將轉為採納酬金制，使所收取的收入減少(然而該安排不會影響我們的溢利。詳情請參閱「業務 — 商業運營及物業管理服務 — 收入模式及定價政策 — 物業管理服務」)。

12. 存款及其他金融服務

訂約方 珠海華潤銀行及本公司

珠海華潤銀行為受中國銀行保險監督管理委員會監管的持牌銀行，總部設於中國珠海。珠海華潤銀行的分行及支行遍佈中國不同地區，於該等地區經營並提供金融及商業銀行服務。截至最後實際可行日期，珠海華潤銀行由華潤股份有限公司(持有華潤(集團)100%權益)持有約70.28%，根據上市規則，珠海華潤銀行於上市後將成為我們的關連人士。

主要條款

我們與珠海華潤銀行於2020年11月20日訂立存款及金融服務框架協議(「**存款及金融服務框架協議**」)，本集團可不時(1)將現金存入珠海華潤銀行，而珠海華潤銀行將向本集團提供存款服務並就有關存款向本集團支付存款利息；(2)使用珠海華潤銀行之商業銀行服務，包括但不限於信用狀、擔保函、授出附有抵押品的貸款、票據承兌及貼現服務、貿易應收款項保理服務、提供貸款及抵押、理財及現金管理服務、財務顧問服務及訂約方協定之其他金融服務。存款及金融服務框架協議(包括協議條款)符合珠海華潤銀行與華潤置地於2019年12月9日訂立的「2019年華潤銀行戰略合作協議」。

關 連 交 易

存款及金融服務框架協議的初步年期為自上市日期起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

根據存款及金融服務框架協議存入珠海華潤銀行的任何存款、金融服務及產品的利息、條款與條件均與任何其他客戶向珠海華潤銀行存入相若存款、金融服務及／或產品之利息、條款與條件相同，利率乃參考更優惠利率釐定。

歷史金額

下表載列截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月本集團存放於珠海華潤銀行的最高每日存款額及珠海華潤銀行向本集團提供的金融服務及產品(不包括僅本集團支付的費用及佣金用於計算相關百分比的珠海華潤銀行提供的存款服務及金融服務)的單日最高金額的概約歷史金額：

	歷史金額(人民幣千元)			
	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
本集團存放於珠海華潤銀行的				
最高每日存款額	28,815	221,527	417,430	411,700
珠海華潤銀行提供金融服務及產品				
單日最高金額	0	0	0	0

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，存款及金融服務框架協議下本集團存放於珠海華潤銀行的最高每日存款額及珠海華潤銀行向本集團提供的金融服務及產品(不包括僅本集團支付的費用及佣金用於計算相關百分比的珠海華潤銀行提供的存款服務及金融服務)的單日最高金額不得超過以下上限。最高每日存款額適用於相關年度的每日，而單日最高金額以相關年度每天結束時的個別餘額計算，而不合併計算前日所發生的單日金額。

	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元)		
	2020年	2021年	2022年
本集團存放於珠海華潤銀行的最高			
每日存款額	525,000	525,000	525,000
珠海華潤銀行提供金融			
服務及產品單日最高金額	821,429	821,429	821,429

關 連 交 易

預期本集團就珠海華潤銀行於存款及金融服務框架協議期內所提供金融服務支付的年度費用及佣金總額不會超過相關百分比率0.1%，故根據上市規則，該等安排將屬符合最低豁免水平的交易。

上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間我們存放於珠海華潤銀行的歷史每日最高存款額；(b)基於我們預計日後業務規模及存款服務需求，本公司目前及預計未來現金流量狀況；及(c)本集團的業務需求及預期珠海華潤銀行所提供的服務水平釐定。

非豁免持續關連交易的豁免申請

根據上市規則第14A.76(2)條，「一 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)」分節及「一 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)」分節所述交易將於上市後屬於須遵守上市規則第14A章有關規定的持續關連交易。

由於預期該等非豁免持續關連交易會繼續經常及持續地進行並且已於本招股章程全面披露，故董事認為遵守公告及獨立股東批准規定(視情況而定)乃不切實際，且該等規定會使我們產生不必要的行政成本，造成沉重負擔。

因此，我們已向香港聯交所申請，而香港聯交所已向我們授出豁免，豁免我們(i)就本節「一 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)」所披露持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定；及(ii)就本節「一 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)」所披露持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，惟條件是持續關連交易於各財政年度的總額不得超過各年度上限所載相關金額(詳見上文)。

倘日後修訂上市規則而對本招股章程所述持續關連交易施加較最後實際可行日期所適用者更嚴格的規定，則我們會即時採取措施，確保於合理時間內遵守新規定。

關 連 交 易

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述非豁免持續關連交易於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，公平合理且符合本公司及股東整體利益，該等交易的建議年度上限(如適用)亦公平合理且符合本公司及股東整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為上述非豁免持續關連交易於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，公平合理且符合本公司及股東整體利益，該等交易的建議年度上限(如適用)亦公平合理且符合本公司及股東整體利益。

保障股東權益的內部控制措施

為了進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已實施以下與持續關連交易有關的內部控制措施：

- 本集團已審批內部指引，其中規定倘任何建議關連交易的價值預期會超出若干最低金額，有關員工須向相關事業部負責人報告該等建議交易以便本公司開展必要的額外評估及審批程序並確保本公司將遵守上市規則第14A章的有關規定；及
- 本集團將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程訂立、是否按一般商務條款訂立、是否遵照其規管協議、是否按公平合理的條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，核數師則將每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。

董事及高級管理人員

概覽

本集團董事會包括十名董事，其中四名為執行董事，兩名為非執行董事及四名為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會、決定本集團的業務計劃及投資計劃、制定本集團的年度預算及決算、制訂利潤分配的提案以及行使我們的組織章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。

本集團高級管理人員包含管理本公司及其附屬公司日常營運之高級管理人員。

董事及高級管理人員

下表載列有關我們董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本集團的日期	董事職位獲委任日期	與其他董事及高級管理人員的關係
喻霖康先生..	49	執行董事兼總裁	負責本集團整體管理	2005年10月	2020年7月9日	無
王海民先生..	50	執行董事兼副總裁	負責本集團整體管理及物業管理業務	2013年10月	2020年8月3日	無
魏小華女士..	51	執行董事兼副總裁	負責本集團整體管理及商業運營業務	2007年10月	2020年8月3日	無
陽紅霞女士..	42	執行董事兼首席財務官	負責本集團整體財務管理	2004年7月	2020年8月3日	無
李欣先生....	49	非執行董事及董事會主席	通過董事會參與制定本集團業務計劃、戰略及重大決策	2001年7月	2020年7月9日	無

董 事 及 高 級 管 理 人 員

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本集團的日期	董事職位 獲委任日期	與其他董事及 高級管理人員的 關係
郭世清先生..	51	非執行董事	監督本集團的財務管理	2001年10月	2018年12月28日	無
劉炳章先生..	69	獨立非執行董事	監督並向董事會提供 獨立判斷，並擔任若干 董事會委員會主席／委員	2020年11月	2020年11月25日	無
張國正先生..	59	獨立非執行董事	同上	2020年11月	2020年11月25日	無
陳宗彝先生..	54	獨立非執行董事	同上	2020年11月	2020年11月25日	無
秦虹女士....	57	獨立非執行董事	同上	2020年11月	2020年11月25日	無

本集團高級管理人員亦包括以下成員：

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本集團的日期	目前職位 獲委任日期	與其他董事及 高級管理人員的 關係
郭瑞鋒先生..	42	助理總裁兼 首席人力資源官	負責本集團人力資源管理	2003年7月	2020年8月19日	無
羅冰先生....	42	助理總裁兼 首席戰略官	負責本集團戰略、投資、 運營管理等工作	2016年10月	2020年8月19日	無

董事及高級管理人員

董事

執行董事

喻霖康先生，49歲，自2020年7月起擔任本公司董事並於2020年8月獲委任為本公司執行董事兼總裁。喻先生擁有約28年地產投資、商業運營及企業管理經驗。

喻先生於1992年8月至1996年9月任職北京華潤飯店，並先後擔任餐飲部副經理及經理。彼及後於1996年9月至2000年12月任職隆地企業有限公司，並先後擔任投資管理部主任、副經理及經理。於2000年12月至2003年6月，喻先生擔任深圳對外貿易中心助理總經理，並於2002年1月至2003年6月同時擔任深圳市木棉花酒店有限公司董事長、總經理。於2003年6月至2004年11月，彼為木棉花酒店有限公司副總經理。

喻先生於2004年11月至2011年5月擔任華潤深圳(由2005年10月起成為華潤置地的附屬公司)副總經理，期間自2008年12月至2011年5月同時擔任華潤深圳灣發展有限公司總經理。彼於2011年5月至2013年8月擔任深圳區域副總經理。由2013年8月至2016年7月，他曾擔任商業地產總監、武漢區域總經理以及華潤置地助理總裁。2016年7月，彼獲委任為華潤置地副總裁，負責本集團相關之業務，尤其是我們的商業運營服務業務。喻先生自2018年11月起，獲委任為華潤置地高級副總裁，而彼並自2020年3月起兼任物業總公司董事長，持續管理本集團整體營運及業務。為重組之目的，喻先生於2020年8月獲委任為本集團總裁，繼續領導及管理本集團業務，並不再於華潤置地擔任職務。喻先生獲中國商業地產行業年度獎項評委會頒發的2018年商業地產領軍人物獎。

喻先生於1992年取得中國北京第二外國語學院酒店管理專業學士學位，及於2006年取得美國俄亥俄州萊特州立大學工商管理碩士學位。

王海民先生，50歲，於2020年8月獲委任為本公司執行董事兼副總裁，富有地產及企業管理等方面的經驗。

王先生於1993年7月至2003年5月任職中國北方航空公司，歷任其大連分公司修建處預算員、大連航空賓館總經理、瀋陽北方航空揚子實業有限公司董事、副總經理。彼於2003年5

董事及高級管理人員

月加入中國南方航空集團旅遊酒店籌備組，並於2003年8月至2010年4月擔任南航集團旅遊發展公司副總經理。期間，王先生亦由2007年2月至2012年1月任職北方航空楊子實業有限公司，期間曾擔任副董事長、董事及副總經理。由2012年1月到10月，他曾為中國南方航空股份有限公司北方分公司企管部經理。除此以外，王先生也於2012年10月到2013年10月擔任瀋陽越秀地產有限公司副總經理。

王先生於2013年10月起加入華潤置地至今，歷任多個職務，包括由2013年10月至2015年5月擔任瀋陽區域華潤置地(瀋陽)有限公司副總經理、由2015年5月至2016年12月擔任瀋陽區域營銷管理部總經理。王先生自2016年12月起，持續管理本集團業務，主要負責本集團物業管理業務之管理等工作，其中包括由2016年12月至2019年8月擔任東北大區大連公司總經理，期間亦由2017年8月至2019年8月擔任東北大區助理總經理。王先生自2019年8月起為華潤置地總部運營管理部總經理，直至2020年8月。為重組之目的，王先生於2020年8月獲委任為本集團副總裁，繼續領導本集團之業務，並不再於華潤置地擔任職務。

王先生分別於1993年及2010年取得中國東北財經大學投資經濟管理專業經濟學學士學位及國民經濟學博士學位。

魏小華女士，51歲，於2020年8月獲委任為本公司執行董事兼副總裁，擁有地產及企業管理等方面的經驗。

魏女士於1998年5月至2003年9月任職愛立信(中國)有限公司市場經理。

魏女士於2003年9月至2005年6月任職華潤深圳，擔任市場部副經理。魏女士其後於2007年10月起曾在華潤置地擔任多個職位，包括由2007年10月至2011年1月為華潤(瀋陽)地產有限公司市場部總監、由2011年1月至2013年2月擔任華潤(瀋陽)地產有限公司助理總經理並兼任瀋陽華潤中心總經理、由2013年2月至2015年2月擔任華潤(瀋陽)地產有限公司副總經理，並兼任瀋陽區域商業地產管理部總經理，及由2015年2月至2016年12月擔任北京區域商

董事及高級管理人員

業地產管理部總經理。魏女士自2016年12月起，持續管理本集團業務，並負責本集團商業運營服務業務之管理等工作，其中包括由2016年12月至2017年9月為華北大區助理總經理，由2017年9月至2020年3月擔任商業地產事業部華北大區總經理。魏女士於2020年3月至2020年8月擔任華潤置地商業地產事業部總經理。為重組之目的，魏女士於2020年8月獲委任為本集團副總裁，繼續領導本集團之業務，並不再於華潤置地擔任職務。

魏女士於1991年取得中國北京郵電大學科技英語專業工學學士學位，及於2001年取得中國清華大學工商管理專業碩士學位。

陽紅霞女士，42歲，於2020年8月獲委任為本公司執行董事、首席財務官及財務部總經理，擁有財務、人力資源以及運營管理的經驗。

陽女士自2004年7月碩士畢業後加入華潤置地至今，由2004年7月至2010年7月歷任華潤深圳財務部主任、助理經理、副經理，由2010年7月至2016年11月為深圳區域財務部副經理、經理、副總經理。自2016年11月起，陽女士持續管理本集團業務，亦負責本集團財務相關事宜，其中她由2016年11月至2017年7月擔任華南大區財務部副總經理，負責管理本集團在華南大區業務之財務管理等工作。陽女士於2017年7月至2020年3月擔任華南大區人事行政部總經理，包括負責本集團在華南大區相關人事行政工作，其間由2018年6月起至2020年8月亦擔任為華潤置地華南大區助理總經理，除負責華南大區人事行政工作外，同時管理華南大區開發業務的運營工作。為重組之目的，陽女士於2020年8月獲委任為本集團首席財務官，繼續領導本集團之業務。

陽女士於2001年及2004年分別取得中國廈門大學管理學院會計學學士及碩士學位，彼於2003年獲得註冊會計師資格及自2006年起獲得中級會計師職稱。

非執行董事

李欣先生，49歲，自2020年7月起為我們的董事，並於2020年8月獲委任非執行董事，擁有企業管理、地產開發管理等方面的經驗。

李先生於1994年8月加入華潤(集團)，曾擔任當時的中國華潤總公司(現稱中國華潤有限公司)人事部員工、重慶奎星實業股份有限公司董事、重慶潤隆實業有限公司董事總經理、隆地企業有限公司經理、高級經理職務，並於2001年7月加入華潤置地，2001年7月至2013年

董事及高級管理人員

6月歷任華潤置地企業發展部總經理、華潤(大連)有限公司總經理、華潤置地副總裁、瀋陽區域總經理等職位。彼於2013年6月獲委任為華潤置地高級副總裁，同時兼任瀋陽區域總經理，負責東北地區業務發展。於2016年7月獲委任為華潤置地聯席總裁，並兼任華東大區董事長(2016年11月前為上海區域)，負責華潤置地華東地區業務發展。自2017年4月，李先生被委任為華潤置地執行董事，他目前為提名委員會、企業管治委員會、執行委員會和企業社會責任委員會成員。及後，李先生於2018年12月獲委任華潤置地總裁，並兼任華東大區董事長職務。

李先生於1994年及2005年分別取得中國東北財經大學投資經濟管理專業經濟學學士學位及香港理工大學項目管理專業理學碩士學位。

郭世清先生，51歲，自2018年12月起一直為我們的董事，並於2020年8月獲委任為非執行董事。

郭先生於1994年7月至2001年10月擔任廣東省電力工業局第一工程局會計師，後於2001年10月加入華潤置地，於2001年10月至2006年9月擔任深圳華潤物業管理有限公司財務管理部經理。其後於2006年9月至2011年1月擔任華潤(大連)有限公司財務總監、於2011年1月至2012年8月擔任華潤(大連)有限公司助理總經理、於2012年8月至2014年11月擔任瀋陽區域(2013年10月前為遼寧區域)財務部總經理。同時於該時段先後擔任華潤(瀋陽)地產有限公司助理總經理及副總經理、郭先生於2014年11月至2016年11月為瀋陽區域助理總經理及財務總監，於2016年11月至2017年8月為東北大區助理總經理及財務總監，於2017年8月至2018年10月為東北大區副總經理，主要負責華潤置地在東北大區的財務管理。2018年10月起擔任華潤置地財務部總經理。彼於2020年6月獲委任華潤置地助理總裁、首席財務官。

郭先生於1994年本科畢業於中國廈門大學會計學專業。

獨立非執行董事

劉炳章先生，GBS, SBS, J.P.，69歲，於2020年11月25日獲委任為獨立非執行董事。

董事及高級管理人員

劉先生現時擔任建滔積層板控股有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：1888)及澳達控股有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：9929)的獨立非執行董事。此前，劉先生於2015年8月至2019年5月擔任香港鐵路有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：0066)獨立非執行董事。劉先生有逾30年房地產行業經驗。

劉先生為香港專業聯盟創辦人之一，並自2012年6月起出任主席。彼亦擔任團結香港基金理事會成員、基本法推廣督導委員會委員。此前，他曾由2012年9月至2013年12月擔任長遠房屋策略督導委員會委員及1996年至1997年擔任香港專業測量師註冊管理局主席。

劉先生亦自2018年3月起擔任中國人民政治協商會議全國委員會委員及於2000年10月至2004年9月期間曾為香港特別行政區立法會議員。

劉先生於1974年取得香港理工學院(現稱香港理工大學)工科測量學高級文憑。

張國正先生，59歲，於2020年11月25日獲委任為獨立非執行董事。

張先生有逾30年房地產行業經驗，是2019年3月成立之安獅資產的創始人兼主席。成立安獅資產前，張先生於1995年9月加入當時的梁振英測量師行，擔任中國業務總監，並於1997年成為其上海辦公室之總經理。梁振英測量師行於2000年成為戴德梁行。彼於2007年獲委任為戴德梁行中國大陸區總裁，並於2010年獲升任為戴德梁行大中華區總裁，戴德梁行與Cushman & Wakefield(紐約證券交易所上市公司，股份代號：CWK)於2015年合併後，彼兼任Cushman & Wakefield大中華區總裁及亞太區董事局主席，直至2019年4月。張先生為中國香港(地區)商會—上海榮譽會長、上海香港聯會會長及中國人民政治協商會議上海代表。

張先生於1985年取得英國安格利亞魯斯金大學城市環境規劃學士學位。彼亦自2018年起為英國皇家特許測量師學會資深會員。

陳宗彝先生，54歲，於2020年11月25日獲委任為獨立非執行董事。

陳先生現在同時為美建集團有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：0335)及開明投資有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：0768)之獨立非執行董事及審核委員會主席。

董事及高級管理人員

陳先生自2003年起為中港通集團有限公司(冠忠巴士集團有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：306)的全資附屬公司)之董事總經理。之前，彼由2002年10月至2003年4月為恒基中國集團有限公司副總裁(企業支援部)。

陳先生自2011年起為廣東雲浮市政治協商會議常務委員，自2009年起為廣東省粵港澳合作促進會常務理事，自2019年起為中華海外聯誼會理事及香港友好協進會會員，自2020年起為香港再出發大聯盟共同發起人及中港澳直通巴士聯會秘書長。之前，陳先生於2009年至2011年間獲委任為香港特別行政區稅務上訴委員會委員。

陳先生於1989年取得香港理工學院(現稱香港理工大學)商業學專業文憑(銀行學)，及分別於2000年及2006年取得澳洲蒙納殊大學實務會計碩士學位及商業法律碩士學位。

彼自2002年及2014年起先後成為香港會計師公會會計師及資深會計師，自2001年及2014年起先後成為澳洲會計師公會註冊會計師及資深註冊會計師，自2003年起成為澳洲公認管理會計師公會公認管理會計師，自2001年起成為特許公司治理學會資深會員(其後於2018年獲「特許秘書」及「特許公司治理專業」職稱)，自2001年起成為香港特許秘書公會資深會士，自2002年起成為香港董事學會資深會員，自2015年起成為香港證券及投資學會會員，並自2000年起成為香港運輸物流學會會員。陳先生亦為英國蘇格蘭特許銀行家協會會員(獲「特許銀行家」職稱)及香港銀行學會「銀行專業會士」。

秦虹女士，57歲，於2020年11月25日獲委任為獨立非執行董事。秦女士擁有豐富的房地產研究經驗。

秦女士為紅星美凱龍家居集團股份有限公司(香港聯交所上市公司，股份代號：1528)的獨立非執行董事兼戰略及投資委員會成員，以及自2019年5月起於中國人民大學擔任研究員。在2019年11月至2020年6月期間，她曾於房天下(於紐約證券交易所上市，股份代號：SFUN)擔任獨立非執行董事、提名及企業管治委員會主席，以及為審核委員會及薪酬委員會的成員。

秦女士於1994年11月至2019年4月於住房和城鄉建設部政策研究中心任副研究員、研究員、副主任、主任；其中，2012年9月至2019年4月兼任中國城鄉建設經濟研究所所長。秦女士於2014年取得全國傑出專業技術人才之榮譽證書。

董事及高級管理人員

秦女士於2000年8月至2004年6月亦擔任中國社會科學院研究生院城鄉建設經濟系主任。

秦女士於1985年取得中國山東經濟學院(現稱山東財經大學)工商經濟學士學位，並於1988年取得中國社會科學院研究生院經濟碩士學位。

除於本節上文所披露者外，各董事已確認，彼於最後實際可行日期前三年內概無於任何上市公司擔任任何其他董事職務，概無任何與其獲委任為董事有關的其他事項需提請股東注意，亦無任何與其委任有關的其他數據須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

除本招股章程所披露者外，概無董事於對我們業務形成競爭或可能直接或間接形成競爭的任何業務中擁有權益。

高級管理人員

有關喻霖康先生、王海民先生、魏小華女士及陽紅霞女士的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。其他高級管理人員的履歷詳情如下：

郭瑞鋒先生，42歲，於2020年8月獲委任為本公司助理總裁兼首席人力資源官，擁有房地產開發管理、商業地產運營管理、人力資源管理方面的經驗。

郭先生自2003年7月碩士畢業後加入華潤置地至今，先後擔任華潤置地企業發展部主管，以及由2005年2月到2008年11月為華潤置地(合肥)有限公司合同管理部副經理及經理，由2008年11月至2012年9月為營銷管理部經理、副總監及總監。郭先生於2012年9月至2016年11月為武漢區域營銷管理部總經理，並由2015年至2016年11月兼任武漢區域光谷長動項目總經理。自2016年11月起，郭先生主要負責本集團商業運營服務業務，其中在2016年11月至2019年2月間，郭先生任職商業地產事業部杭州萬象城的總經理，亦兼任華東大區華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司副總經理，其間亦在2018年8月至2019年2月間出任商業地產事業部華東大區副總經理。郭先生於2019年2月獲委任為商業地產事業部深圳萬象城的總經理。為重組之目的，郭先生於2020年8月獲委任為本集團助理總裁兼首席人力資源官，繼續管理本集團之業務。

董事及高級管理人員

郭先生分別於2000年7月及2003年7月取得中國清華大學土木工程專業工學學士學位及管理科學與工程專業工學碩士學位。

羅冰先生，42歲，於2020年8月獲委任為本公司助理總裁兼首席戰略官，擁有地產、金融及企業管理等方面的經驗。

羅先生於2004年6月至2012年4月任職華潤深圳，曾擔任冰場管理部主任、投資部助理經理、副經理、經理，深圳華潤中心副總經理以及冰場總經理及推廣總監。由2012年4月至2013年4月，羅先生修讀華潤(集團)首屆產融結合高級實戰班，及後自2013年4月至2016年10月任職珠海華潤銀行總行，擔任行業金融部行業專家、住建中心總經理及地產金融業務拓展部助理總經理等職位。

羅先生於2016年10月調入華潤置地，自此主要負責本集團物業管理業務。羅先生於2016年10月至2018年1月期間先後擔任本集團總部物業管理部及物業總公司助理總經理，並由2018年1月起獲委任為本集團物業總公司副總經理。為重組之目的，羅先生亦於2020年8月獲委任為本集團助理總裁及首席戰略官，繼續領導本集團之業務。

羅先生分別於2001年及2004年取得中國廈門大學國際經濟與貿易專業學士學位及經濟思想史專業碩士學位。

公司秘書

羅志力先生，70歲，於2020年8月獲委任為本公司公司秘書。羅先生於1976年在香港取得律師資格，自此一直從事律師工作。羅先生現為胡關李羅律師行的合夥人。

董事會委員會

我們已成立的董事會轄下委員會如下：審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。該等委員會按照董事會訂立的職權範圍運作。

審核委員會

我們已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C3段成立審核委員會，並訂有書面職權範圍。審核委員會由一名非執行董事(即郭世清先生)及三名獨立

董事及高級管理人員

非執行董事(即陳宗彝先生、張國正先生及秦虹女士)組成。審核委員會的主席為陳宗彝先生，彼持有上市規則第3.10(2)條及3.21條規定的適當專業資格。審核委員會的主要職責為審核及監督我們的財務報告程序及本公司的風險管理和內部控制系統，以及提名和監督外聘核數師。

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A5段成立提名委員會，並訂有書面職權範圍。提名委員會由一名非執行董事(即李欣先生)及兩名獨立非執行董事(即劉炳章先生及秦虹女士)組成。提名委員會的主席為李欣先生。提名委員會的主要職責為就委任及罷免本公司董事向我們的董事會提出建議。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第B1段成立薪酬委員會，並訂有書面職權範圍。薪酬委員會由一名非執行董事(即李欣先生)及三名獨立非執行董事(即劉炳章先生、張國正先生及陳宗彝先生)組成。薪酬委員會的主席為劉炳章先生。薪酬委員會的主要職責為評估我們的董事及高級管理層的表现並作出薪酬安排建議，以及評估並作出員工福利安排建議。

董事、高級管理人員及員工薪酬

我們向亦為本公司僱員的執行董事及高級管理人員提供袍金、薪酬、退休金計劃供款、酌情花紅、住房津貼及其他實物福利等形式的報酬。獨立非執行董事按其職責(包括作為董事會委員會的成員或主席)收取酬金。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們概無向我們當時的董事支付薪酬(包括袍金、薪酬、退休金計劃供款及其他福利)。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們付予五名最高薪酬人士的薪酬總額(包括袍金、薪酬、退休金計劃供款及其他福利)分別為約人民幣3.71百萬元、人民幣7.72百萬元、人民幣7.98百萬元及人民幣9.50百萬元。

董事及高級管理人員

根據截至本招股章程日期仍然有效的安排，估計將就截至2020年12月31日止財政年度向董事支付及給予相當於合共約人民幣9.90百萬元的薪酬。

本集團並無向我們的董事或五名最高薪酬人士支付任何報酬，作為促使其加盟本集團或作為加盟本集團時的報酬。於營業紀錄期間，本集團並無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付或彼等並無收取任何酬金，作為失去本集團任何成員公司的董事職位或失去本集團任何成員公司管理事務的任何其他職位的補償。概無董事於營業紀錄期間放棄收取任何酬金。

除上文所披露者外，我們或我們的任何附屬公司並無就2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月向董事支付或應付任何其他款項。

企業管治

本公司遵守或有意遵守企業管治守則。於上市後，董事會將於各財政年度檢討我們的企業管治政策及遵守企業管治守則，並遵守我們年報所載企業管治報告內「不遵守就解釋」原則。

董事會多元化

董事會已採納董事會多元化政策，其中載列實現董事會多元化的目標及方法。本集團深知董事會多元化帶來的益處並視董事會層面日益多元化為支持本集團達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本集團尋求通過考慮多種因素來實現董事會多元化，包括但不限於專業經驗、才能、技能、知識、文化及教育背景、性別、年齡、種族及服務年期。我們董事組合具備均衡的經驗，包括全面管理、品牌提升、業務發展及財務經驗。此外，董事的年齡範圍為41至68歲，學位涵蓋會計、工程、經濟等多個專業。

上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施，以確保其實施並監控其持續效力，且將根據上市規則在企業管治報告中予以披露，當中包括為執行董事會多元化政策而設定的任何可衡量的目標以及每年在達致該等目標方面取得的進展。

我們致力於採納類似方法提升本公司從董事會下至所有其他層面的多元化（包括但不限於性別多元化），以提升我們整體企業管治的有效性。

購股權計劃或激勵計劃

我們為我們的管理層及僱員提供多種福利，我們注重保護彼等福利。為獎勵及激勵我們的董事、高級管理層成員及其他關鍵僱員，我們目前正在考慮於上市後可能實施一項購股權計劃或其他形式的激勵計劃，這將為我們的董事、高級管理層成員、關鍵僱員及董事不時釐定的其他合資格人士提供透過(例如)持股方式收購於本公司的權益的選擇權或權利，惟有待(其中包括)獲得國資委、我們的董事會及股東批准後，方可進行。

預期該購股權計劃或激勵計劃(倘實施)將有助於確認及獎勵我們管理層及僱員的貢獻，及便於可促成本公司整體發展的利益一致。

截至最後實際可行日期，國資委、我們的董事會及股東尚未批准任何有關購股權計劃或激勵計劃。有關計劃是否及何時會被批准及/或採納尚不確定。倘我們於上市後採納任何相關購股權計劃或激勵計劃，我們將努力制定符合上述原則及目標的計劃條款，且我們將遵守上市規則的適用規定，包括上市規則第十七章的規定(如適用)。本公司將適時刊發進一步公告。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任大華繼顯(香港)有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於以下情況向我們提供意見：

- 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易(可能屬須予公佈或關連交易)，包括發行股份及購回股份；
- 我們建議運用全球發售的所得款項方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績與本招股章程中的任何預測、估計或其他數據不同；及
- 香港聯交所就我們股份的價格或交投量的不尋常變動向我們作出查詢。

委任期將由上市日期開始，直至我們就上市日期後首個完整財政年度的財務業績派發年報當日結束，而此項委任可在雙方協議下延長。

與控股股東的關係

概覽

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

緊隨全球發售完成後，華潤置地將擁有本公司股本約75% (假設並無行使超額配股權)，或本公司股本約72.3% (假設悉數行使超額配股權)，詳情請參閱「主要股東」。華潤置地及華潤(集團)於上市後仍是我們的控股股東。

華潤置地

華潤置地是中國領先的城市綜合投資開發運營商，於香港聯交所主板上市(股份代號：1109)。

華潤(集團)

華潤(集團)是一家總部位於香港的重要的大型國有企業集團，其核心業務包括消費品(含零售、飲食)、醫療保健、能源服務、城市建設及營運、科技及金融。

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事認為，我們在全球發售後可獨立於控股股東及彼等聯繫人(不包括本集團)開展業務。

營運獨立

儘管華潤置地及華潤(集團)於上市後將保留本公司的控股權益，但我們認為，我們可獨立於華潤置地及華潤集團(不包括本集團)經營業務，原因如下：

- 本集團有足夠的業務運作、資產、設施及僱員支持本身上市地位及獨立於控股股東經營及運作。具體而言，我們已取得業務所需相關資格及牌照、獨立營運場所、域名及電子資料系統；
- 本集團有獨立人力資源管理系統，已與僱員訂立僱傭合同，該等僱員主要通過招聘網站、校園招聘計劃、報刊廣告、專業招聘公司和內部轉介招聘；及

與控股股東的關係

- 本集團有獨立財務團隊處理財務工作，亦有獨立的組織結構，各部門均有特定的職責範圍(例如財務、人力資源、法律及合規等職能)，毋須華潤置地支持即可執行必要行政職能。本集團設有一套內部控制程序來促成業務的有效運營。

我們與控股股東保持密切業務關係，並已與控股股東訂立若干持續關連交易，將會按本招股章程「關連交易」一節所載於本集團的一般及日常業務過程中按公平及正常商業條款進行。

本集團將繼續擴大與獨立第三方的合作。營業紀錄期間，我們努力拓展向獨立第三方提供的服務，通過參加更多投標增加來自獨立第三方開發商所開發項目的在管項目數量／在管建築面積。我們將成立業務拓展部門，用於(i)考察獨立物業開發商開發的潛在項目，旨在參與甄選程序，為該等項目提供住宅物業管理及增值服務、商業運營服務及物業管理服務(視情況而定)；(ii)探尋潛在收購機會，以收購實力相當的相關服務公司作為策略收購及投資；及(iii)透過多種渠道擴大市場，提升品牌知名度，包括與中國領先物業諮詢公司的有關部門／團隊及領先物業開發商合作，並在各個地區調派指定人員。我們亦將與主要城市的地方政府及彼等相關的物業開發商和平台、華潤置地的現有及潛在合營夥伴合作以物色潛在項目及商機。詳情見「未來計劃及所得款項用途」。

儘管華潤置地於營業紀錄期間為我們的最大客戶之一，但董事認為，(1)本集團並無過度依賴華潤置地；及(2)我們與華潤置地的關係有重大不利變動或終止的可能性很低，原因如下：

1. 我們大部分客戶為獨立第三方

我們大部分收入來自獨立第三方。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度與截至2020年6月30日止六個月，來自獨立第三方的收入分別約人民幣2,155百萬元、人民幣3,006百萬元、人民幣3,973百萬元及人民幣2,003百萬元，佔相關期間總收入約68.8%、67.8%、67.7%及64.0%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，獨立第三方開發的住宅物業所產生的收入分別大幅增至約人民幣79百萬元、人民幣217百萬元及人民幣416百萬元，而截至2020年6月30日止六個月的收益約為人民幣195百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度與截至2020年6月30日止六個月，獨立第三方所開發的在管住宅物業項目數量亦由20個增至66個、91個及97個。

與 控 股 股 東 的 關 係

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)							
總收入								
— 華潤集團及華潤置地.....	2,978,596	95.2	3,937,185	88.9	5,061,358	86.3	2,770,953	88.3
— 獨立第三方開發商.....	150,829	4.8	494,542	11.1	806,745	13.7	363,047	11.7
總計	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	3,134,000	100.0
按住宅物業管理服務								
— 華潤集團及華潤置地.....	2,010,468	64.2	2,490,706	56.2	2,986,755	51.0	1,453,397	46.3
— 獨立第三方開發商.....	90,900	2.9	272,655	6.2	484,813	8.2	227,397	7.3
小計.....	2,101,368	67.1	2,763,361	62.4	3,471,568	59.2	1,680,794	53.6
按商業運營及物業管理服務								
— 華潤集團及華潤置地.....	968,128	31.0	1,446,479	32.7	2,074,603	35.3	1,317,556	42.0
— 獨立第三方開發商.....	59,929	1.9	221,887	4.9	321,932	5.5	135,650	4.4
小計.....	1,028,057	32.9	1,668,366	37.6	2,396,535	40.8	1,453,206	46.4
總計	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	3,134,000	100.0

與 控 股 股 東 的 關 係

住宅物業管理服務分部：

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

與 控 股 股 東 的 關 係

商業運營及物業管理服務分部：

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

2. 客戶甄選物業管理及商業運營服務供應商涉及獨立的招標及投標／甄選程序

根據相關中國法律法規，本集團主要通過標準投標程序取得客戶的前期住宅物業管理服務業務。標準投標程序包括：

- (i) 於交付前階段，開發商(即華潤置地或其他獨立第三方開發商)須根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(「《暫行辦法》」)，在甄選物業管理公司時進行招標(當

與控股股東的關係

無充足投標人或所管理物業規模較小且獲中國相關物業管理部門批准後，物業開發商可根據中國法律不透過招投標程序挑選物業管理服務供應商的情況除外），而本集團僅可透過上述招投標獲得前期管理合同。根據《暫行辦法》，須成立由不少於五名的奇數成員組成的投標評估委員會，以審閱申請並做出招標決定。除招標人代表外的物業管理專家應不少於投標評估委員會總成員的三分之二。物業管理專家應當從房地產行政主管部門編製的專家小組名單中隨機選取，與投標人有利關係的人士不得成為相關項目的投標評估委員會成員。

- (ii) 於交付後階段，本集團會直接向業主提供住宅物業管理服務，而業主有權透過業主委員會聘用(或解聘)住宅物業管理服務供應商。業主有權自行評估是否聘用(或解聘)住宅物業管理服務供應商，而物業開發商在聘用(或解聘)決定方面並無任何作用或影響。業主委員會獨立於我們。我們需要按合理價格、優質服務、管理方法及其他競爭優勢獲取業主委員會聘用。倘業主委員會成立，則根據相關中國法律法規，業主委員會大會可由擁有相關物業項目總建築面積一半以上並佔業主總數一半以上的業主投票通過而聘用或罷免物業管理服務供應商。大會可透過公開招標挑選新物業管理服務供應商或根據若干挑選標準直接與特定物業管理服務供應商訂立合同。就現有合同續期而言，本集團可直接與業主委員會(代表業主)協商，並無監管規定要求須再進行投標程序。

儘管並無監管規定要求業主就商業物業採用及續簽商業運營及物業管理服務進行投標程序，本集團仍需通過甄選程序取得商業運營及物業管理服務的合同。

與控股股東的關係

對於華潤置地全資擁有的項目，甄選程序包括：

- (i) 華潤置地將邀請本集團提供商業運營及物業管理服務方案(主要包括市場調查報告、定位方案及標準化定價)；
- (ii) 華潤置地各部門／團隊將審閱及評估所提交的方案並決定是否將合同授予本集團。

對於並非華潤置地全資擁有的項目或獨立第三方的項目，甄選程序包括：

- (i) 各項目公司將邀請本集團提供商業運營及物業管理服務方案(主要包括市場調查報告、定位方案及標準化定價)；
- (ii) 項目公司各部門／團隊將根據本集團的經驗、定位策略、標準化定價、品牌形象等多個因素，審閱及評估所提交的方案並決定是否將合同授予本集團。

並無監管規定要求業主就商業物業續期商業運營及物業管理服務合同進行投招標程序。續期相關合同(就華潤置地全資擁有的項目、非華潤置地全資擁有的項目或獨立第三方的項目而言)須根據終止及其續期條款釐定，可根據所載規定自動續期或按照挑選程序續期。

本集團所提供物業管理服務涉及的在管建築面積大部分來自華潤置地及華潤集團開發的物業，上述事實不應視為本集團過度依靠控股股東。相反，上述事實反映我們的經驗及能力有助我們於中國政府指示的招標程序／甄選程序中標或獲選成為相關物業管理及／或商業運營服務供應商。此外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度與截至2020年6月30日止六個月，我們為住宅及其他非商業物業提供的物業管理服務留存率(按期內在管物業總數減同期我們不再管理的物業數量再除以期內在管物業總數計算)分別為99.4%、99.8%、98.5%及99.0%，顯示我們已能與獨立第三方重續服務。我們認為留存率已準確反映業主對我們服務的真实需求，原因是業主有權成立業主委員會，自行評估是否聘用／解聘住宅物業管理服務供應商。

與 控 股 股 東 的 關 係

下表載列於所示期間與已成立業主委員會的物業訂立的住宅物業管理服務合同（「業主委員會合同」）的明細：

	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	2020年
待續期業主委員會合同數目.....	18	13	19	16
成功續期的業主委員會合同及／ 或續期的合同服務數目.....	18	13	17	15
續期成功率.....	100%	100%	89%	94%
	(人民幣千元)			
待續期業主委員會合同產生的收入.....	135,734	112,873	146,444	63,035
成功續期的業主委員會合同及／ 或續期的合同服務產生的收入.....	135,734	112,873	144,837	61,088
成功續期的業主委員會合同及／ 或續期的合同服務產生的收入比例....	100%	100%	99%	97%

3. 互 利 互 補 關 係

本集團與華潤置地之間的業務關係為互利互補性質。我們已為華潤置地履行物業管理及商業運營服務超過25年，雙方已充分了解華潤置地的業務需求。於營業紀錄期間，我們一直是華潤置地開發的超過99%的住宅物業及超過70%的商業物業的物業管理服務供應商。於營業紀錄期間，我們亦一直為華潤置地開發的超過93%的購物中心的商業運營服務供應商。

鑑於(1)前述本集團與華潤置地的長遠合作歷史；(2)本集團的專業知識、經驗、品牌及市場認可度；(3)我們理解華潤置地計劃日後繼續使用知名品牌「萬象城／萬象匯」對商業物業項目進行市場定位；(4)華潤置地已訂立不競爭承諾，承諾根據承諾條款及條件不會從事競爭業務（定義見下文）（詳情請參閱「—我們與控股股東的業務劃分—華潤置地的主要業務—華潤置地不競爭承諾」）；及(5)我們及華潤置地是控制所有權相對較穩定的國有企業，我們與華潤置地的業務關係不太可能有重大不利變動或終止。

基於上文所述，董事認為我們於全球發售後獨立於華潤置地及華潤集團（不包括本集團）營運。

與控股股東的關係

財務獨立

我們認為，本集團於上市後將在財務上獨立於華潤置地及華潤集團(不包括本集團)，原因如下：

- 我們設有獨立財務人員團隊的財務部門，負責獨立於華潤置地處理財務管理、會計、報告、資金及內控工作；及
- 我們獨立作出財務決策，華潤置地不會干預我們的資金使用。我們亦設有獨立審核系統、標準會計系統及全面財務管理系統。此外，我們獨立開立和管理銀行賬戶，華潤置地不會與我們共用任何銀行賬戶。我們根據適用法律辦理獨立稅務登記，且根據適用中國稅務法律法規繳稅，並非與華潤置地或其管理的其他企業合併處理。

未償還結餘

於2020年6月30日，本集團有華潤集團提供的若干貸款約人民幣451.7百萬元，截至最後實際可行日期一直由本集團以存放於華潤置地的現金池安排及將從中提取的經營現金和本集團單獨獲取的貸款悉數償還。此外，我們有應付華潤置地全資離岸附屬公司優高雅有限公司的未償還結餘約人民幣4.4百萬元，是由於內部重組的轉讓款以及若干外匯匯款規定導致我們難以結算截至最後實際可行日期未償還結餘所致。我們將致力於可行情況下盡快結清有關未償還結餘。儘管如此，我們認為未償還結餘不會影響我們的財務獨立於華潤置地。

除上文所述者外，在上市時，概無任何應付或應收控股股東的貸款、墊款及非貿易結餘，控股股東亦無提供其他形式的財務資助。董事認為我們能獨立獲得外部融資。

於珠海華潤銀行的現金存款

於2020年6月30日，本集團在珠海華潤銀行(我們的關連人士)的存款約為人民幣332.9百萬元，並計劃在上市後於一般業務過程中繼續存入珠海華潤銀行。該等存款安排將構成本集團的持續關連交易。由於珠海華潤銀行並無提供財務資助，故該等存款安排不會影響本集團的財務獨立。詳情請參閱本「關連交易」。

與控股股東的關係

與華潤置地的現金池安排

於2020年6月30日，本集團有約人民幣1,870.4百萬元的存款(包括利息)放入華潤置地的集團內部現金池的安排。本集團已停止參與上述現金池安排，而所有存款已在2020年10月退還給本集團。

管理層獨立

董事會於上市後將由10名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

目前，我們兩名非執行董事亦於華潤置地擔任以下職務：

姓名	於本公司所擔任主要職務	於華潤置地所擔任主要職務
李欣先生	非執行董事	華潤置地執行董事兼總裁
郭世清先生	非執行董事	華潤置地助理總裁、 首席財務官兼財務部總經理

除上文所披露者外，上市後概無董事或高級管理層於華潤置地擔任任何職務。

雖然我們的非執行董事亦於華潤置地擔任職務，但我們認為，我們的董事及高級管理層可獨立履行本公司職責，我們可獨立於華潤置地營運，原因如下：

- 我們的董事會及華潤置地董事會並無任何重疊的執行董事。具體而言，四名執行董事於上市後均不會於華潤置地擔任行政或管理職務；
- 於華潤置地擔任管理職務的非執行董事李欣先生及郭世清先生並無且於上市後不會參與本公司的日常營運及管理；
- 本公司委任的獨立非執行董事不會在華潤置地及華潤集團擔任任何職位；
- 組織章程細則規定的董事會決策機制設有相關規定避免利益衝突，包括但不限於：
(i)倘相關建議導致我們與華潤置地有利益衝突，與華潤置地有關的董事應放棄投票

與控股股東的關係

且不應計入董事會會議法定人數，其餘董事有充足相關知識及經驗為我們決策；及(ii)審議關連交易時，本公司獨立非執行董事須根據上市規則就相關關連交易向董事會及／或獨立股東提供獨立意見；及

- 董事知悉(其中包括)須以符合本集團及股東整體最佳利益的方式行事的受託責任。

基於上文所述，董事認為我們的管理層將於上市後獨立於華潤置地及華潤集團(不包括本集團)。

確認

經考慮上述因素，董事認為，我們於上市後能獨立於控股股東及彼等緊密聯繫人開展業務，不會過度依靠控股股東及彼等緊密聯繫人。

我們與控股股東的業務劃分

我們的主要業務

我們是中國領先的物業管理及商業運營服務供應商。我們的業務主要包括(1)住宅物業管理服務及(2)商業運營及物業管理服務。

華潤集團的主要業務

華潤(集團)是一家總部位於香港的重要的大型國有企業集團，其核心業務包括消費品(含零售、飲食)、醫療保健、能源服務、城市建設及營運、科技及金融。包括華潤置地在內，華潤集團的六個成員公司，即華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)、華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：0291)、華潤電力控股有限公司(股份代號：0836)、華潤醫藥集團有限公司(股份代號：3320)及華潤燃氣控股有限公司(股份代號：1193)於香港聯交所上市。

與控股股東的關係

下表載列華潤(集團)香港聯交所上市附屬公司(「華潤(集團)上市附屬公司」)的業務範圍及華潤(集團)所持各附屬公司股權：

名稱	業務範圍	於最後實際 可行日期 華潤(集團) 的股權
華潤水泥控股有限公司 (股份代號：1313)	製造和銷售水泥、混凝土及相關產品	68.72%
華潤啤酒(控股)有限公司 (股份代號：0291)	製造、銷售和分銷啤酒產品	51.91%
華潤電力控股有限公司 (股份代號：0836)	投資、發展和營運發電廠(火力發電、可再生 能源及煤礦開採)	62.94%
華潤醫藥集團有限公司 (股份代號：3320)	研發、製造、分銷和零售藥物及其他保健產品	53.05%
華潤燃氣控股有限公司 (股份代號：1193)	燃氣分銷業務，包括銷售和分銷氣體燃料及 其他產品、燃氣接駁及銷售天然氣調壓設備 和燃氣用具	61.46%
華潤置地*	請參閱「—華潤置地的主要業務」	59.55%

(*詳情請參閱「—我們與控股股東的業務劃分—華潤置地的主要業務」)

於最後實際可行日期，華潤(集團)亦有以下全資附屬公司從事物業管理相關業務：

1. 華潤物業有限公司(「華潤物業」)及華創物業(香港)有限公司(「華創香港」)

華潤物業主要從事(1)香港商業、住宅與寫字樓的物業投資與運營；(2)香港中藝零售業

與控股股東的關係

務；(3)泰國住宅、商業及寫字樓物業運營；及(4)香港(瑞吉酒店)、泰國(曼谷康萊德酒店)及中國(木棉花酒店及米蘭花酒店)酒店管理業務。

華創香港主要從事香港八個本身擁有的商業／零售物業項目的運營和管理。

我們相信本集團現有的業務與華潤物業及華創香港的業務在地域及／或業務模式方面有明顯區分，因為我們僅在中國經營，且沒有經營零售或酒店管理業務。

2. 深圳市永達利物業管理有限公司(「永達利」)

永達利為華潤集團(以除外華潤(集團)零售物業(定義見下文)為主)若干物業提供臨時和輔助的物業管理服務。永達利的物業管理服務屬於配套性質，專為華潤集團的購物中心提供物業管理服務。根據重組，除由除外華潤(集團)零售物業保留的服務外，永達利大部分物業管理業務已轉讓予本集團。

按下文「— 華潤置地的主要業務 — 華潤置地保留業務 — 1. 為除外華潤(集團)零售物業提供商業運營服務」所闡釋，有關除外華潤(集團)零售物業的物業管理和商業運營服務分別由永達利及華潤置地保留。為進行可能的重組或出售除外華潤(集團)零售物業，華潤集團認為永達利應繼續為該等項目提供物業管理服務，但無意將永達利視為華潤集團的主要業務。

與華潤集團有明顯區分

按上文所述，我們的業務與華潤集團(不包括本集團)的業務無論業務重心及地域均有明顯區分，董事並不認為任何直接或間接競爭會或可能會在性質上構成重大競爭。華潤集團現時不擬將華潤物業、華創香港或永達利注入本集團。

華潤置地的主要業務

華潤置地的主要業務包括(1)物業開發，大多以中高端物業／住房市場為目標的各種住宅物業；(2)投資物業，擁有的商業投資物業組合(購物中心、寫字樓和酒店)是中國最大規模商業投資物業組合之一；及(3)「X」戰略及創新發展，包括物業管理、長租公寓、康養地產、城市更新、產業地產、影院、文化、體育及教育地產，以配合物業開發及投資物業等業務。

與控股股東的關係

華潤置地保留業務

於最後實際可行日期，華潤置地經營以下商業運營及物業管理服務（「華潤置地保留業務」）：

1. 為除外華潤(集團)零售物業提供商業運營服務

華潤置地為華潤集團所擁有的十個購物中心項目（「除外華潤(集團)零售物業」）提供商業運營服務。華潤置地打算至2020年底不再向所有除外華潤(集團)零售物業提供該等服務，亦不打算將相關服務添加至本集團。營業紀錄期間，華潤置地向外華潤(集團)零售物業提供商業運營服務的收入並不重大。

除外華潤(集團)零售物業其中七項物業的購物中心項目運營和業績受到相當制肘，出租率相當低或仍在建造階段但由於開發計劃有爭議而停工，因此預料在可見將來未必達到可持續有利可圖的商業運營。因此，該等項目未必需要實質的商業運營服務，而從中獲得的收入（如有）並不重大。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三年度與截至2020年6月30日止六個月，華潤置地提供上述服務產生的收入分別為零、零、人民幣13.2百萬元及人民幣4.2百萬元，佔相關期間華潤置地總收入的零、零、0.01%及0.01%。基於該等項目的狀況，我們認為包括為該等物業提供的商業運營服務並不符合本集團利益。

對於除外華潤(集團)零售物業其中一項物業，華潤(集團)合營夥伴並不同意商業運營服務供應商由華潤置地改為本集團。華潤置地並無就向該除外華潤(集團)零售物業提供商業運營服務而收費。

華潤置地為除外華潤(集團)零售物業其中兩項物業所提供的服務（包括為個別住宅招商及為公寓和商業單位提供代理銷售服務）與本集團提供的服務（包括為商店／零售或辦公室物業招商及購物中心的租戶管理與運營服務）有明顯區分。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三年度與截至2020年6月30日止六個月，華潤置地提供上述服務產生的收入分別為零、零、人民幣10.0百萬元及人民幣0.3百萬元，佔相關期間華潤置地總收入的零、零、0.01%及0.00%。

與控股股東的關係

2. 為小規模商業地點提供商業運營服務

華潤置地為本身擁有的小規模商業地點(即商業街、住宅物業配套的零售區域及較低端的購物中心)(「小規模商業地點」)提供商業運營服務：

- (i) 商業街指戶外地區，包括步行街和沿街的一層或多層的商業物業(商店、餐廳及其他服務等)，並無特定的品牌重心或客戶群，有別於綜合物業的購物中心(即本集團商業運營服務的焦點)主要是室內購物區(或會有附屬的室外購物區)並且有明確的定位策略和重心的品牌與客戶群。
- (ii) 住宅物業的零售區域指規模更小又無特定重心品牌或客戶群而附設在住宅物業的零售區域，與本集團提供商業運營服務的購物中心並不相同。
- (iii) 較低端購物中心指規模相當小(在管建築面積不足30,000平方米)且並非以本集團品牌(例如萬象城／萬象匯)經營，亦無特定重心／目標品牌或客戶群。

於最後實際可行日期，有24處小規模商業地點，其中10處正在運營，14處正在施工或將會施工。營業紀錄期間，華潤置地向小規模商業地點提供的商業運營服務屬集團內公司間的服務，故並無錄得任何收入。華潤置地為該等小規模商業地點提供的商業運營服務與本團所提供的有明顯區分，如下所示：

華潤置地為小規模商業地點提供的商業運營服務

- 以招商服務為主，目標在於盡量提高出租率，該項服務並無固定品牌，目的在於引入能為街坊／鄰近社區服務的租戶
- 該項服務的主要目標物業類型是商業街、住宅物業附屬零售區域及較低端的購物中心

本集團提供的商業運營服務

- 全面的管理服務涵蓋開業前(包括設計、定位及開業籌備服務)及開業後服務(運營服務)，目的是為購物中心業主提供一站式服務
- 該項服務的目標物業是以中高端消費者為目標的大型購物中心(採用萬象城／萬象匯品牌)

與控股股東的關係

3. 為華潤置地保留運營合資項目提供商業運營及物業管理服務

華潤置地與全球及本地夥伴以合資方式共同經營多項住宅及商業物業項目（「合資項目」），包括收購土地、規劃及設計、施工及運營，而華潤置地可從資金、經驗及／或當地知識方面獲得合資夥伴襄助。部分合資項目正在運營，而大部分現有合資項目正在或將會施工（「現有儲備合資項目」）。華潤置地日後亦會繼續以合資經營模式進行新的合資項目。

作為因分拆所進行的重組的一部分，為大部分該等項目提供的商業運營及物業管理服務已經／將會從有關的合資項目中分割，並成為本集團業務一部分。因此，我們現時或將會為大部分合資項目（無論是正在運營還是現有儲備合資項目）提供商業運營及物業管理服務。然而，由於若干運營中合資項目的夥伴對於將商業運營及物業管理服務從項目開發的實體（即華潤置地持有權益的合資項目公司）移交予本集團的同意難以獲取，因此，現時預料部分運營合資項目會繼續保留各自的商業運營及物業管理服務，惟僅為有關合資企業擁有的項目服務（「華潤置地保留運營合資項目」）。

於最後實際可行日期，華潤置地保留運營合資項目有兩個購物中心項目有物業管理服務，一個購物中心項目有商業運營服務。我們認為華潤置地保留運營合資項目的範圍有限，是由於有物業管理服務的兩個購物中心項目的在管建築面積僅約234,000平方米，而有商業運營服務的一個購物中心項目的在管建築面積僅約90,000平方米。此外，華潤置地從華潤置地保留運營合資項目產生的收入並不重大。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三年度與截至2020年6月30日止六個月，有物業管理服務的兩個購物中心項目產生的收入分別為人民幣99.1百萬元、人民幣86.8百萬元、人民幣107.3百萬元及人民幣55.3百萬元，佔相關期間華潤置地總收入的0.10%、0.07%、0.07%及0.12%。華潤置地保留運營合資項目內一個購物中心的商業運營服務未產生任何收入。雖然本集團為合資項目提供的服務與為華潤置地保留運營合資項目提供的服務沒有重大差異，但後者由各有關合資企業為個別項目提供，而該等合資企業本身擁有相關華潤置地保留運營合資項目的合法權益，服務純粹是出於內部功能為各合資項目提供服務，並不算是一項業務。

我們相信本集團與華潤置地在華潤置地保留運營合資項目方面的競爭有限，原因是華潤置地通過合資企業為華潤置地保留運營合資項目提供服務屬於內部功能的配套服務，是

與控股股東的關係

與相關合資項目夥伴共同開發土地及／或物業整個安排的一部分。華潤置地(不包括本集團)除此以外並無提供商業運營及物業管理服務，且無論如何日後亦不打算成為華潤置地(不包括本集團)的主要業務。

現有儲備合資項目方面，雖然我們並未因其開發階段而就所有現有儲備合資項目確定商業運營及物業管理服務合同，但我們相信本集團與華潤置地在這方面並無競爭。現有儲備合資項目現時仍(a)在施工前階段，合資項目公司仍在辦理收購土地；或(b)在施工初期階段，並未到預期的啟業日期，在有關的磋商／招標／投標工作開展前毋須提供該等服務。根據華潤置地作出的不競爭承諾，當開展磋商／招標／投標工作時，會成為新業務機會(定義見下文)，本集團有優先權利參與(詳情請參閱「華潤置地不競爭承諾」)。謹此說明，華潤置地不會為新合資項目提供商業運營及物業管理服務，除非根據不競爭承諾獲得允許。

與華潤置地有明顯區分

按上文所述，我們的業務與華潤置地的業務有明顯區分。我們相信本集團與華潤置地保留業務之間並無重大競爭。此外，本集團與華潤置地之間的潛在利益衝突可以通過華潤置地的不競爭承諾及下文另有說述的其他企業管治措施解決。華潤置地現時不擬將華潤置地保留業務注入本集團。

華潤置地不競爭承諾

我們於2020年11月20日與華潤置地已訂立不競爭承諾協議(「不競爭承諾」)，將於上市後生效。根據不競爭承諾，華潤置地同意，除華潤置地保留業務外，不會在中國從事、參與或協助他人從事或參與任何直接或間接與我們主要業務有競爭或可能有競爭的業務，即住宅物業管理服務與向中高端品牌購物中心及寫字樓提供的商業運營及物業管理服務(「競爭業務」)，並且會促使其附屬公司(定義見不競爭承諾，不包括本集團)不得從事任何直接或間接與競爭業務有競爭或可能有競爭的業務。

華潤置地亦在不競爭承諾中承諾，在承諾有效期間：

1. 不競爭

除華潤置地保留業務及不競爭承諾另有規定者外，其本身不會且會促使其附屬公司(不包括本集團)不會(1)直接或間接在中國以任何形式(包括但不限於投資、合併或收購、共同

與控股股東的關係

經營、合資經營、合作協議、合夥、合同安排、租賃或購買上市公司股份)從事或參與或協助他人從事或參與競爭業務；或(2)協助本集團以外的實體在中國從事競爭業務；或(3)以任何其他方式直接或間接從事競爭業務。然而，上述(1)至(3)項並不適用於以下情況，如

- (a) 華潤置地擁有本集團任何成員公司的權益(即華潤置地可維持其於本集團的股權)；
- (b) 華潤置地擁有本集團以外公司的權益但：
 - (i) 該公司經營或從事的競爭業務(或相關的資產)相當於本集團最近期經審計財務報表所列本集團綜合收入及綜合資產不足10%；
 - (ii) 華潤置地及其附屬公司所持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本20%。此外，該公司須一直至少有一名股東的股權超過華潤置地及其附屬公司所合共持有者；且
 - (iii) 華潤置地及其附屬公司不得委任該公司大多數董事。

II. 新業務優先選擇權

倘若華潤置地或其附屬公司(就不競爭承諾而言不包括本集團)計劃就與我們主要業務相若的服務開始或重新為(1)現有物業項目(不論是否正在經營或施工，包括除外華潤(集團)零售物業、華潤置地保留運營合資項目及現有儲備合資項目)進行服務採購／招標／磋商，而華潤置地或其附屬公司正在或計劃提供該等服務；或(2)新物業開發項目或新獲得的物業項目(不論華潤置地有否重大權益)，但不包括小規模商業地點(「**新業務機會**」)進行服務採購／招標／磋商，則華潤置地須即時以書面通知本公司，並且提供有關新業務機會的一切資料(「**邀約通知**」)，同時盡力以對我們屬公平合理的條款及條件將新業務機會提供予本公司或本公司的附屬公司以便投標及參與新業務，惟須遵守適用法律。倘本公司決定接受新業務機會，則本公司須及早(無論如何不遲於接獲邀約通知後30日內)知會華潤置地。倘若本公司決定不接受或未有在指定限期回覆，則華潤置地屆時可決定是否接受新業務機會。

儘管如此，華潤置地或其附屬公司(就不競爭承諾而言不包括本集團)可以(1)收購新物業項目而毋須通知本集團，惟該物業項目所包含的競爭業務不得超過該物業項目綜合資產

與控股股東的關係

價值5%（「許可收購」）。倘若競爭業務等於或超過相關物業項目綜合資產價值的5%，則華潤置地或其附屬公司須將有關競爭業務視為新業務機會而向本集團發出邀約通知；及(2)增加華潤置地保留運營合資項目或現有儲備合資項目的股權，惟須按上文所述給予本集團有關新業務機會的優先選擇權。

III. 優先購買權

倘若華潤置地（或其附屬公司）有意向任何第三方出讓、出售、出租、許可或以其他方式處置競爭業務或華潤置地保留業務，則須即時以書面知會本公司有關意向（「出售通知」），並且提供一切必要資料，讓本公司可以作出投資決定。

本公司會決定是否購買有關業務，在接獲出售通知後30日內以書面通知華潤置地是否有意購買有關業務。倘若決定不購買或未有在指定限期回覆，則華潤置地可向任何第三方出讓、出售、出租或許可經營有關業務，而條款不得優於出售通知所列者。倘若我們決定提出反建議回覆，而華潤置地並不接納反建議，則華潤置地可向任何第三方出讓、出售、出租或許可經營有關業務，而條款不得優於反建議。

IV. 認購權

本集團可以(1)收購華潤置地保留業務及／或競爭業務任何股權、資產或其他權益；或(2)要求通過委託管理、租賃或分包方式管理華潤置地保留業務及／或競爭業務任何資產或業務，惟(y)須遵守相關的法規及法律文件（包括協議），且(z)並無第三方（包括其他股東或華潤置地保留業務及／或競爭業務的利益相關方）根據相關法律或章程文件按相同的條件行使優先選擇權。本集團可以隨時行使認購權。

終止

不競爭承諾會一直有效，直至以下任何一種狀況最早出現的時間：

- (1) 華潤置地及其附屬公司合共直接或間接持有本公司股本不足30%，或不再擁有董事會控制權，導致華潤置地不再作為本公司「控股股東」（定義見上市規則）之日；或

與控股股東的關係

- (2) 股份不再於香港聯交所或任何國際認可證券交易所上市之日，惟基於任何理由暫停股份買賣則除外。

企業管治措施

本公司已採取以下措施管理本集團與華潤置地潛在競爭的利益衝突(如有)：

- (1) 獨立非執行董事會每年檢討不競爭承諾的履行及執行情況；
- (2) 華潤置地已承諾會應獨立非執行董事或任何相關監管部門的要求提供一切必要資料以便進行每年有關不競爭承諾的履行及執行情況的檢討；
- (3) 華潤置地會在本公司年報中確認遵守不競爭承諾；
- (4) 本公司會在年報中披露獨立非執行董事有關不競爭承諾的履行及執行情況的檢討；
- (5) 我們承諾，董事會內執行董事、非執行董事和獨立非執行董事的組合應保持均衡。我們已委任獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事擁有足夠的經驗且不牽涉任何有可能重大影響其作出獨立判斷的業務或其他關係，能提供公正的外部意見，以保障股東的整體利益。本公司獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理人員」一節；
- (6) 根據上市規則規定，獨立非執行董事將每年檢討任何關連交易，並於年報確認該等交易已於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方獲得或給予的條款進行，公平合理且符合股東整體利益；
- (7) 董事將會遵守組織章程細則，其中規定擁有利益的董事須(1)呈報利益衝突或潛在利益衝突；及(2)不得就董事會有關批准本身或其緊密關聯人有重大利益的合同或安排或其他建議投票；

與 控 股 股 東 的 關 係

- (8) 董事(包括獨立非執行董事)在適當情況下可以徵求外界第三方獨立專業顧問意見，費用由本公司承擔；
- (9) 本公司與董事(包括獨立非執行董事)會監察本集團及關連人士之間的潛在或建議交易，以確保符合上市規則第14A章規定，包括(如適用)公告、呈報、每年檢討及獨立股東批准的規定。我們亦採取內部控制措施，確保妥善監管持續關連交易，保障股東整體權益。詳情見「關連交易 — 保障股東權益的內部控制措施」；
- (10) 本公司已委任大華繼顯(香港)有限公司作為合規顧問，就本集團遵守相關法例與上市規則提供意見，包括有關董事責任及內部控制的規定；
- (11) 我們的審核委員會每年檢討上述內部控制措施的成效；及
- (12) 如有董事同時在華潤置地任職，我們的提名委員會將不時檢討其履行職責方面的獨立性，以確保董事能有效管理利益衝突。

主 要 股 東

就董事所知，截至最後實際可行日期及緊隨全球發售完成後，以下人士已及將於我們的股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及香港聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本10%或以上的權益：

股東	權益性質	截至最後實際可行日期持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權獲悉數行使）持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
		中國華潤有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	1,300,100,000(L)	100%	1,650,000,000(L)	75%
華潤股份有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	1,300,100,000(L)	100%	1,650,000,000(L)	75%	1,650,000,000(L)	72.3%
CRC Bluesky Limited ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	1,300,100,000(L)	100%	1,650,000,000(L)	75%	1,650,000,000(L)	72.3%
華潤(集團) ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	1,300,100,000(L)	100%	1,650,000,000(L)	75%	1,650,000,000(L)	72.3%
CRH (Land) Limited ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	1,300,100,000(L)	100%	1,650,000,000(L)	75%	1,650,000,000(L)	72.3%
Commotra Company Limited ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	1,300,100,000(L)	100%	1,650,000,000(L)	75%	1,650,000,000(L)	72.3%
華潤置地 ⁽²⁾	實益擁有人	1,300,100,000(L)	100%	1,650,000,000(L)	75%	1,650,000,000(L)	72.3%

除上文所披露者外，就董事所知，並無任何其他人士於緊隨全球發售完成後將於我們的股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及香港聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本10%或以上的權益。

- (1) 英文字母(L)表示該人士於我們股份的好倉。
- (2) 截至最後實際可行日期，華潤置地直接持有我們1,300,100,000股股份，佔我們全部股本，CRH (Land) Limited直接持有華潤置地4,243,788,418股股份，而Commotra Company Limited直接持有華潤置地2,830,000股股份。華潤(集團)為CRH (Land) Limited及Commotra Company Limited之唯一股東。此外，華潤(集團)為CRC Bluesky Limited的全資附屬公司，而CRC Bluesky Limited由華潤股份有限公司全資擁有。華潤股份有限公司由中國華潤有限公司全資擁有。
- (3) 此外，CRH (Land) Limited及Commotra Company Limited分別可按各自的優先發售保證配額認購最多32,644,400股及21,600股預留股份，分別佔全球發售完成後本公司已發行股份總數1.48%及0.001%（假設超額配股權未獲行使）。

股 本

法定及已發行股本

以下為緊隨全球發售完成後本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的描述：

	<u>股份總面值</u>
<u>於本招股章程日期</u>	
法定股本	
5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份	50,000美元
已發行股本	
1,300,100,000股每股面值0.00001美元的股份	13,001美元
	<u>股份總面值</u>
<u>緊隨資本化發行完成後</u>	
法定股本	
5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份	50,000美元
資本化發行後已發行股本	
1,650,000,000股每股面值0.00001美元的股份	16,500美元
	<u>股份總面值</u>
<u>緊隨全球發售完成後</u>	
法定股本	
5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份	50,000美元
根據全球發售將予發行的股份(假設超額配股權未獲行使)	
550,000,000股每股面值0.00001美元的股份	5,500美元
緊隨全球發售完成後已發行股份總數(假設超額配股權未獲行使)	
2,200,000,000股每股面值0.00001美元的股份	22,000美元

假設

上表假設全球發售成為無條件及股份根據全球發售予以發行。上表亦並無計及我們根據下文所述授予董事的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將在所有方面與本招股章程所述目前已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，並將合資格及同等享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份，惟有關股份總面值不得超過以下兩者之總和：

- 緊隨全球發售完成後已發行股份總面值的20%；及
- 我們根據本節「一 購回股份的一般授權」一段所述權力購回股份的總面值。

該項發行股份的一般授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

- 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上另行通過普通決議案無條件或有條件續期；或
- 大綱及細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- 股東於股東大會通過普通決議案修改或撤銷該項授權之日。

詳情請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 5. 本公司於2020年10月19日及2020年11月19日的唯一股東決議案」。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回我們本身的證券，惟面值不超過緊隨全球發售完成後我們已發行股份總面值的10%。

該項購回授權僅與在香港聯交所或股份上市(並已就此獲證監會及香港聯交所認可)的任何其他證券交易所進行的購回有關，且須按上市規則進行。相關上市規則概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 6.購回本身證券」一節。

該項購回股份的一般授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

- 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上另行通過普通決議案無條件或有條件續期；或

股 本

- 大綱及細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；
或
- 股東於股東大會通過普通決議案修改或撤銷該項授權之日。

詳情請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 6.購回本身證券」。

基石配售

我們已與基石投資者（「**基石投資者**」）訂立基石投資者協議，基石投資者同意認購或促使其指定實體認購以總額約650百萬美元（將根據本節採用的1.00美元兌7.7532港元的匯率換算為港元）（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）按發售價可購買的發售股份數目（下調至最接近每手200股股份的完整買賣單位）。

假設發售價為18.60港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限），基石投資者將認購的股份總數約為270,944,400股股份，約佔(i)發售股份的49.3%（假設並無行使超額配股權）；(ii)全球發售完成後已發行股份的12.3%（假設並無行使超額配股權）；及(iii)全球發售完成後已發行股份的11.9%（假設超額配股權獲悉數行使）。

假設發售價為20.45港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），基石投資者將認購的股份總數約為246,433,200股股份，約佔(i)發售股份的44.8%（假設並無行使超額配股權）；(ii)全球發售完成後已發行股份的11.2%（假設並無行使超額配股權）；及(iii)全球發售完成後已發行股份的10.8%（假設超額配股權獲悉數行使）。

假設發售價為22.30港元（即本招股章程所述發售價範圍的上限），基石投資者將認購的股份總數約為225,989,200股股份，約佔(i)發售股份的41.1%（假設並無行使超額配股權）；(ii)全球發售完成後已發行股份的10.3%（假設並無行使超額配股權）；及(iii)全球發售完成後已發行股份的9.9%（假設超額配股權獲悉數行使）。

基石配售屬於國際發售的一部分。本公司認為基石投資者對本公司的投資向有意投資者展示了彼等對本公司業務及前景的信心。所有基石投資者均由聯席全球協調人推薦及介紹予本公司。經聯席全球協調人介紹前，本公司與基石投資者並無任何關係。

基石投資者將根據國際發售及作為國際發售的一部分收購發售股份。基石投資者將認購的發售股份於各方面與已發行的其他繳足股份具有同等地位，並會計入本公司的公眾持股量。

本公司並無與基石投資者訂立補充協議／安排，亦無透過彼等的認購或就此向基石投資者授予任何直接或間接利益，惟保證按發售價分配相關發售股份除外。全球發售完成後，基石投資者不會佔據任何董事會席位，亦不會成為本公司的主要股東。除根據下文所述基

基石投資者

石投資者協議外，基石投資者不會根據全球發售認購任何發售股份。我們不會採納延遲付款或延遲交付各基石投資者認購的發售股份的安排。

據本公司所知，(i)各基石投資者為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非本公司現有股東或緊密聯繫人，且獨立於其他基石投資者(下文「基石投資者」分節所披露者除外)；(ii)在收購、出售、投票或以其他方式處置以基石投資者名義登記或由其持有之本公司證券方面，基石投資者並不慣於接受本公司、董事、本公司主要行政人員、控股股東或現有股東或彼等各自的緊密聯繫人，或本公司任何附屬公司的董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自的緊密聯繫人的指示；及(iii)基石投資者認購發售股份概無由本公司、董事、本公司主要行政人員、控股股東或現有股東或彼等各自的緊密聯繫人，或本公司任何附屬公司的董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自的緊密聯繫人提供資金。就本公司所知，平安(定義見下文)將使用所管理的現有基金撥付款項，GIC(定義見下文)將使用所管理的新加坡外匯儲備撥付款項，其餘基石投資者將使用各自的內部資源撥付款項。

倘香港公開發售出現本招股章程「全球發售的安排 — 香港公開發售 — 重新分配及回補」一節所述的超額認購時，基石投資者將認購的發售股份可能受國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份所影響。基石投資者可獲分配的發售股份實際數目詳情，將在我們於2020年12月8日或前後刊發的分配結果公告中披露。

基石投資者

基石投資者

以發售價18.60港元(即最低發售價)計算

基石投資者(定義分別見下文)	投資金額 (百萬美元)	發售 股份數目 (下調至最接 近每手200股 股份的完整買 賣單位)	估發售股份總數的 概約百分比		估緊隨全球發售完成後 已發行股份總數的 概約百分比	
			假設 超額配股權 未獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使	假設 超額配股權 未獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使
GIC	150.0	62,525,800	11.4%	9.9%	2.8%	2.7%
Hillhouse Capital <i>Gaoling Fund, L.P.</i>	120.0	50,020,600	9.1%	7.9%	2.3%	2.2%
平安	100.0	41,683,800	7.6%	6.6%	1.9%	1.8%
Cephei	100.0	41,683,800	7.6%	6.6%	1.9%	1.8%
<i>Cephei QFII China Total Return Fund Ltd.</i> <i>Cephei China Equity Index Enhanced</i> <i>Fund Ltd.</i> <i>Cephei China Equity Growth Fund Ltd.</i>						
Matthews Funds	80.0	33,347,000	6.1%	5.3%	1.5%	1.5%
<i>Matthews International Funds (US)</i> <i>Matthews Asia Funds (Lux)</i>						
國調基金	50.0	20,841,800	3.8%	3.3%	0.9%	0.9%
GLP	50.0	20,841,600	3.8%	3.3%	0.9%	0.9%
<i>GLP China Capital Investment 15 Limited</i>	30.0	12,505,000	2.3%	2.0%	0.6%	0.5%
<i>UBAN Capital I, L.P.</i>	20.0	8,336,600	1.5%	1.3%	0.4%	0.4%
總計	650.0	270,944,400	49.3%	42.8%	12.3%	11.9%

基石投資者

以發售價20.45港元(即發售價範圍的中位數)計算

基石投資者(定義分別見下文)	投資金額	發售 股份數目 (下調至最接 近每手200股 股份的完整買 賣單位)	估發售股份總數的 概約百分比		估緊隨全球發售完成後 已發行股份總數的 概約百分比	
			假設 超額配股權未 獲行使	假設 超額配股權獲 悉數行使	假設 超額配股權未 獲行使	假設 超額配股權獲 悉數行使
	(百萬美元)					
GIC	150.0	56,869,400	10.3%	9.0%	2.6%	2.5%
Hillhouse Capital	120.0	45,495,400	8.3%	7.2%	2.1%	2.0%
<i>Gaoling Fund, L.P.</i>						
平安	100.0	37,912,800	6.9%	6.0%	1.7%	1.7%
Cephei	100.0	37,912,800	6.9%	6.0%	1.7%	1.7%
<i>Cephei QFII China Total Return Fund Ltd.</i>						
<i>Cephei China Equity Index Enhanced Fund Ltd.</i>						
<i>Cephei China Equity Growth Fund Ltd.</i>						
Matthews Funds	80.0	30,330,200	5.5%	4.8%	1.4%	1.3%
<i>Matthews International Funds (US)</i>						
<i>Matthews Asia Funds (Lux)</i>						
國調基金	50.0	18,956,400	3.4%	3.0%	0.9%	0.8%
GLP	50.0	18,956,200	3.4%	3.0%	0.9%	0.8%
<i>GLP China Capital Investment 15 Limited</i>	30.0	11,373,800	2.1%	1.8%	0.5%	0.5%
<i>UBAN Capital I, L.P.</i>	20.0	7,582,400	1.4%	1.2%	0.3%	0.3%
總計	650.0	246,433,200	44.8%	39.0%	11.2%	10.8%

基石投資者

以發售價22.30港元(即最高發售價)計算

基石投資者(定義分別見下文)	投資金額 (百萬美元)	發售 股份數目 (下調至最接 近每手200股 股份的完整買 賣單位)	估發售股份總數的 概約百分比		估緊隨全球發售完成後 已發行股份總數的 概約百分比	
			假設 超額配股權未 獲行使	假設 超額配股權獲 悉數行使	假設 超額配股權未 獲行使	假設 超額配股權獲 悉數行使
GIC	150.0	52,151,400	9.5%	8.2%	2.4%	2.3%
Hillhouse Capital	120.0	41,721,200	7.6%	6.6%	1.9%	1.8%
<i>Gaoling Fund, L.P.</i>						
平安	100.0	34,767,600	6.3%	5.5%	1.6%	1.5%
Cephei	100.0	34,767,600	6.3%	5.5%	1.6%	1.5%
<i>Cephei QFII China Total Return Fund Ltd.</i>						
<i>Cephei China Equity Index Enhanced Fund Ltd.</i>						
<i>Cephei China Equity Growth Fund Ltd.</i>						
Matthews Funds	80.0	27,814,000	5.1%	4.4%	1.3%	1.2%
<i>Matthews International Funds (US)</i>						
<i>Matthews Asia Funds (Lux)</i>						
國調基金	50.0	17,383,800	3.2%	2.7%	0.8%	0.8%
GLP	50.0	17,383,600	3.2%	2.7%	0.8%	0.8%
<i>GLP China Capital Investment 15 Limited</i>	30.0	10,430,200	1.9%	1.6%	0.5%	0.5%
<i>UBAN Capital I, L.P.</i>	20.0	6,953,400	1.3%	1.1%	0.3%	0.3%
總計	650.0	225,989,200	41.1%	35.7%	10.3%	9.9%

基石投資者向本公司提供以下有關基石投資者的資料。

GIC Private Limited

GIC Private Limited (「GIC」) 是一家成立於1981年的全球投資管理公司，管理新加坡的外匯儲備。GIC在國際上投資於股票、固定收益、外匯、大宗商品、貨幣市場、其他類別的投資、不動產及私募股權。GIC當前投資組合規模超過1,000億美元，為全球最大的基金管理公司之一。

基石投資者

Gaoling Fund, L.P.

Gaoling Fund, L.P.是根據開曼群島法律成立的有限合夥公司。Hillhouse Capital Advisors, Ltd. (「**Hillhouse Capital**」)擔任Gaoling Fund, L.P.的唯一投資管理人。

Hillhouse Capital是於2005年創辦的全球公司，麾下投資專業人士及經營主管專注於建立及投資能實現可持續增長的優質業務特許經營。Hillhouse Capital利用獨立專有研究及行業專業知識和世界級經營及管理的能力制定投資方針。Hillhouse Capital與卓越企業家及管理團隊合作創造價值，通常專注於實行創新及技術轉型。Hillhouse Capital投資所有股權階段的醫療保健、消費者、TMT、先進製造、金融及業務服務領域公司。Hillhouse Capital及其集團成員公司代表機構客戶(例如大學捐贈、基金會、主權財富基金及家族辦公室)管理資產。

中國平安資產管理(香港)有限公司

中國平安資產管理(香港)有限公司(「**平安**」)成立於2006年5月，為中國平安保險(集團)股份有限公司(「**平安集團**」，於中國註冊成立的有限公司，股份於香港聯交所(股份代號：2318)及上海證券交易所(股份代號：601318)上市)的間接全資附屬公司，是負責平安集團海外投資管理業務的主要實體。就本公司所知，平安投資本公司毋須取得(i)香港聯交所或上海證券交易所；(ii)平安集團股東；或(iii)其他監管機構的批准。

Cephei QFII China Total Return Fund Ltd.、Cephei China Equity Index Enhanced Fund Ltd. 及Cephei China Equity Growth Fund Ltd.

Cephei QFII China Total Return Fund Ltd.為於2013年2月註冊成立的開曼群島獲豁免有限責任公司，以私募投資基金形式營運(「**Cephei QFII China Total Return Fund**」)。Cephei QFII China Total Return Fund主要投資在中國、香港及其他海外市場上市的中國相關公司。CDH Investment Advisory Private Limited(於2005年根據新加坡法律註冊成立)是Cephei QFII China Total Return Fund的投資管理人，而Cephei Capital Management (Hong Kong) Limited(「**Cephei Capital**」，根據香港法例註冊成立的私人有限公司)是管理Cephei QFII China Total Return Fund投資的投資顧問。

Cephei China Equity Index Enhanced Fund Ltd.為於2019年1月註冊成立的開曼群島獲豁免有限責任公司，以私募投資基金形式營運(「**Cephei CEIE Fund**」)。Cephei CEIE Fund主要投資在中國、香港及其他海外市場上市的中國相關公司。Cephei Capital是該基金的投資管理人。

基石投資者

Cephei China Equity Growth Fund Ltd.為於2018年7月註冊成立的開曼群島獲豁免有限責任公司，以私募投資基金形式營運（「**Cephei CEG Fund**」）。Cephei CEG Fund主要投資在中國、香港及其他海外市場上市的中國相關公司。Cephei Capital是該基金的投資管理人。

Matthews Funds

Matthews Pacific Tiger Fund及Matthews Asia Innovators Fund為一系列Matthews International Funds（作為Matthews Asia Funds經營業務）（根據1940年美國投資公司法（經修訂）註冊的開放式管理公司，「**Matthews International Funds (US)**」）。

Matthews Asia Funds — Pacific Tiger Fund為Matthews Asia Funds（合資格作為2010年12月17日有關集合投資計劃的盧森堡法律所指以可變股本組建的投資公司的公眾有限公司）的子基金，該等基金均註冊成立為雨傘基金，由獨立子基金組成（「**Matthews Asia Funds (Lux)**」，連同Matthews International Funds (US)統稱為「**Matthews Funds**」）。

Matthews International Capital Management, LLC（「**Matthews Asia**」）為Matthews Funds的授權代理及投資管理人。Matthews Asia酌情為美國註冊投資公司及類似的非美國投資基金（當中部分為根據基金成立所在國家的法律註冊）等機構客戶及全球其他客戶管理主要位於亞太區的證券組合。

中國國有企業結構調整基金股份有限公司

中國國有企業結構調整基金股份有限公司（「**國調基金**」）為一間在中國註冊成立的公司，並由國務院國有資產監督管理委員會間接地最終擁有控制權。其主要業務包括非公開募集基金、股權投資、項目投資、資本管理、投資諮詢及企業管理諮詢。

誠通基金管理有限公司（中國誠通控股集團有限公司（「**誠通集團**」）的全資附屬公司）為國調基金的投資管理人。

為進行基石投資，國調基金僱用工銀瑞信基金管理有限公司（「**工銀瑞信**」，資產管理人，一家經中國相關機關批准的合資格境內機構投資者）代表國調基金酌情認購及持有相關發售股份。

工銀瑞信與工銀國際融資有限公司（「**工銀融資**」）及工銀國際證券有限公司（「**工銀證券**」）隸屬同一集團。因此，工銀瑞信為工銀融資及工銀證券的關連客戶，而工銀融資及工銀證券分別為全球發售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

基石投資者

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段授出同意，允許國調基金在若干條件下通過工銀瑞信(作為基石投資者)參與全球發售。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—國調基金通過工銀瑞信擬認購股份」。

GLP China Capital Investment 15 Limited及UBAN Capital I, L.P.

GLP China Capital Investment 15 Limited最終由GLP Pte. Ltd. (「普洛斯」)控制。GLP China Capital Investment 15 Limited作出的認購由普洛斯中國控股有限公司(「普洛斯中國」)擔保。

UBAN Capital是一家致力於房地產行業PE投資的私募股權基金。UBAN Capital I, L.P.的普通合夥人為UBAN Capital I GP, Ltd.,由GLP China Fund Management Holdings Limited擁有51%的股權，而GLP China Fund Management Holdings Limited由普洛斯最終控制。UBAN Capital I, L.P.作出的認購由普洛斯中國擔保。

普洛斯為全球領先的專注於物流、不動產、基礎設施、金融及相關科技領域的投資管理與商業創新公司。普洛斯將投資和運營的專長相結合，為客戶及投資者創造價值。普洛斯的業務遍及巴西、中國、歐洲、印度、日本、美國及越南，在不動產及私募股權基金領域的資產管理規模達970億美元。

普洛斯中國是普洛斯的附屬公司，目前在中國43個城市擁有、管理及經營約400處物流、製造、數據基礎設施及商業園設施。通過私募股權、金融科技、技術及數據分析平台，普洛斯中國率先採納及孵化最新的創新，提高運營效率，為客戶及投資者創造價值。

先決條件

各基石投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 已訂立香港承銷協議及國際承銷協議，且在不遲於該等承銷協議的指定日期及時間生效及成為無條件且並無終止(按原有條款或各訂約方其後同意豁免或修改的條款)；
- (b) 本公司與聯席全球協調人(代表全球發售承銷商)協定發售價；

基石投資者

- (c) 上市委員會批准股份上市及買賣，且已授出其他適用的豁免及批准，而股份開始買賣前上述批准、許可或豁免並無撤回；
- (d) 政府當局並無頒佈相關法例或法規禁止完成香港公開發售、國際發售或基石投資協議的交易，且有關司法管轄區的法院亦無已生效的命令或禁令阻止或禁止完成上述交易；及
- (e) 相關基石投資者在基石投資協議所作的各項聲明、保證、承諾及確認的所有重要內容均準確及真實，並無誤導，且相關基石投資者並無嚴重違反基石投資協議。

基石投資者出售股份的限制

各基石投資者已與本公司、聯席全球協調人及／或聯席保薦人同意、協定及承諾，(其中包括)未經本公司、聯席全球協調人及／或聯席保薦人事先書面同意，基石投資者不會自上市日期起六個月內(「禁售期」)以任何方式直接或間接出售其根據有關基石投資協議所認購的股份(「相關股份」)或持有任何相關股份之任何公司或實體的任何權益，亦不會直接或間接訂立任何交易而引致與任何上述交易相同的經濟效果。

若干基石投資者可於相關基石投資協議許可的若干少數情況下轉讓或訂立相關股份的相關特定交易，例如向該基石投資者的全資附屬公司轉讓，惟轉讓前該全資附屬公司承諾，且該基石投資者承諾促使該附屬公司同意受相關基石投資協議規定之基石投資者責任的約束並遵守對基石投資者所施加的出售限制。

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招股章程「風險因素」及「業務」及其他章節所述者。

概覽

我們為住宅物業及其他非商業物業提供管理服務，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。自2020年下半年起，我們開始向寫字樓提供商業運營服務。

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。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就該等服務確認收入，令2020年上半年錄得快速增長。

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。為籌備全球發售，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同及新訂管理服務合同的影響。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，我們亦致力於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。視乎不同的合同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，此服務毛利率更高。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。由於近期於2020年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標準化定價，努力提升整體毛利率。詳情請參閱「—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—未能維持增長及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開支的員工成本。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
			(人民幣千元)		
年內或期內溢利	388,343	422,918	364,928	192,218	338,565
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)
對年內或期內溢利的影響 ⁽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)
對年內或期內溢利的影響 ⁽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。

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同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）載於本招股章程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，詳見本招股章程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。來自客戶合同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。

倘合同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。可變代價於合同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、清潔及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。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。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招股章程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溢利或應課稅溢利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溢利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溢利或應課稅溢利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溢利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溢利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溢利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。

租賃

我們於合同開始時評估合同是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合同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，則該合同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。倘合同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同代價分配至各部分。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

財務資料

合以下條件的租金減免：(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)租金減免僅涉及原應於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免租金不採用租賃修訂會計方式入賬。因此，人民幣7,468,000元的租金減免入賬列為可變租金，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。詳情請參閱本招股章程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「來自客戶合同的收入」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第40號於合併財務狀況表入賬列為投資物業。詳情見「— 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，計入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，計入的相關遞延稅項人民幣7.6百萬元。就前述因素作出調整的淨溢利見「— 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
市場推廣開支.....	(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

- 所呈列的中期經營業績未必是全年或任何未來中期的經營業績的指標。
- 對於部分優質的獨立第三方開發商開發或持有的購物中心，我們根據商業分租服務從業主承租物業，以分租人身份分租予租戶。截至2020年6月30日，我們有兩個購物中心分租項目，即瀘州萬象匯（一期）及深圳布吉萬象匯。由於香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號的處理方式不同，深圳布吉萬象匯於我們的合併財務狀況表中確認為投資物業，而瀘州萬象匯（一期）未被確認為投資物業。請參閱「合併財務狀況表若干組成部分說明—投資物業」。根據香港財務報告準則第16號，投資物業深圳布吉萬象匯的公允價值於合併財務狀況表按使用權資產公允價值確認。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損，於其產生年度或期間列入損益表。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註16。
- 2019年的年內溢利較2018年下降主要是由於我們於2018年確認的深圳布吉萬象匯公允價值變動收益高於2019年，該物業裝修完成後於2018年4月開業。

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

財務資料

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，使得2020年上半年的收入增長。

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	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

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
— 東北大區	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
— 東北大區	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，主要是由於我們的住宅物業在管建築面積增加。

營業紀錄期間，我們按包幹制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按包幹制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

財 務 資 料

管理體育館、公園和工業園等其他非商業物業賺取小部分物業管理服務收入。

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其他非商業物業。

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的在管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	%	
	(以千計，百分比除外)														
華潤集團及															
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同（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。

財務資料

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

財務資料

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

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。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並確認收入。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，例如開業籌備、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

財務資料

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 — 服務合同 — 商業運營及物業管理服務合同 — 購物中心物業管理服務合同」。

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疫情的影響。

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。

我們就向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。

財務資料

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停止向一個物業管理費率較高的寫字樓項目提供服務。

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中，位於開發程度及收費費率較低地區的項目的比例上升。

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。

財務資料

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。

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	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比
	(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疫情的社保費用減免所致。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成本分攤實現規模經濟效益。上述兩種趨勢導致營業紀錄期間的毛利率提高。

財務資料

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

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。

財 務 資 料

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、有效的成本控制及我們對國企改革項目的管理改善。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與COVID-19疫情相關的社保費用的減輕。

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%，主要是由於集中在部分城市的物業項目數量增加且它們之間成本分攤改善規模經濟效益，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

財務資料

率由截至2019年6月30日止六個月的26.5%進一步增至2020年同期的35.8%，主要是由於有效的成本管控，與COVID-19疫情相關的社保費用的減免，受到COVID-19疫情的影響我們所管理的購物中心於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可實現比物業管理公司更大的規模經濟。

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>

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與COVID-19疫情相關的社保費用減免，以及因COVID-19疫情我們管理的購物中心關閉了一段時期，令能源費減少。

財務資料

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。

按物業開發商類型劃分的毛利及毛利率

住宅及其他非商業物業

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

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
華潤集團及華潤置地.....	126,507	8.1%	165,722	8.8%	207,029	9.2%	87,485	8.6%	142,225	12.7%
獨立第三方開發商.....	7,986	10.1%	(18,459)	(8.5)%	12,221	2.9%	9,694	5.6%	1,370	0.7%
—住宅項目.....	(341)	(1.5)%	(11,945)	(22.2)%	4,821	5.2%	5,359	11.7%	5,611	9.9%
—國企改革項目 ⁽¹⁾	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>

- (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，同時收取部分補助。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、針對物業開發商的增值服務及社區增值服務應佔的毛利(已計及已收取的補助，包括入賬列作收入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(已計及已收取的補助，包括入賬列作收入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，主要是由於我們管理的華潤集團及華潤置地開發的住宅物業主要為中高檔住宅物業，具有較高的費率。

財務資料

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。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商舖。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。我們決定豁免該等物業於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入。然而，在該等工廠關閉期間，我們仍因向該等工廠提供秩序維護等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。
- 對於住宅項目，2017年，我們開始獲得該等項目，而毛利率為負，是由於我們管理初期產生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住宅物業管理項目，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開發或擁有。於2020年上半年，我們提供商業運營服務的購物中心絕大部分由華潤集團及華潤置地擁有或開發。

財務資料

下表載列所示期間按我們向購物中心提供商業運營及物業管理服務子分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
商業運營服務.....	—	—	—	—	—	—	—	—	162,292	55.9%
物業管理及其他服務.....	50,110	7.6%	99,809	10.7%	130,639	10.4%	85,506	15.0%	126,994	21.4%
商業分租服務.....	32,335	55.2%	139,849	66.6%	185,693	61.5%	95,594	65.8%	72,697	60.2%
總計.....	82,445	11.5%	239,658	21.0%	316,332	20.3%	181,100	25.4%	361,983	36.0%

寫字樓

下表載列所示期間按物業開發商類型劃分的寫字樓物業管理及其他服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
華潤集團及華潤置地.....	63,280	20.5%	108,216	21.1%	203,794	24.9%	107,889	28.6%	156,543	35.9%
獨立第三方開發商.....	135	9.7%	1,172	9.7%	1,981	9.8%	2,661	25.1%	1,567	12.4%
總計 ⁽¹⁾	63,415	20.4%	109,388	20.8%	205,775	24.5%	110,550	28.5%	158,110	35.3%

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

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

財務資料

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虧損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，我們因投資物業公允價值變動分別錄得收益人民幣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。

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，百分比除外)									
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 — 擴大物業組合 — 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，我們其後亦已在2020年10月不再參與資金池安排。

財務資料

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。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。

市場推廣開支

市場推廣開支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	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比
	(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，我們的市場推廣開支上升，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年同期下降，則主要是由於COVID-19疫情期間，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。

財務資料

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)上市開支。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	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比	金額	佔收入的百分比
	(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
上市開支.....	—	—	—	—	—	—	—	—	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。

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，百分比除外)									
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

財務資料

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聯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)商業化向購物中心提供的商業運營服務及自2020年1月起就該等服務確認額外收入；及(ii)我們在管寫字樓規模擴大。

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

財務資料

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；而我們的外包成本由截至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外包比重增加一致。

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高；及(ii)上述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，以及與COVID-19疫情相關的社保費用的減免。商業運營及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，以及我們自2020年1月開始商業化商業運營服務，該分部毛利率較高。

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。

市場推廣開支

市場推廣開支由截至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

財務資料

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期間停業，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增加，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年上半年新產生的上市費用。

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。

財務資料

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分部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，而我們的分包成本由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高；及(ii)上述兩個分部的毛利率增加。住宅物業

財務資料

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成本分攤改善規模經濟效益。

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月開業後確認的公允價值變動有關。

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)，和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。

市場推廣開支

市場推廣開支由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。

財務資料

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月償還部分關聯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。

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

財務資料

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，而我們的分包成本由2017年的人民幣515.6百萬元增加51.8%至2018年的人民幣782.4百萬元，主要與我們的業務擴展一致及分包比例增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣407.3百萬元增加63.4%至2018年的人民幣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，且它們之間的成本分攤改善了規模經濟效益，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。

財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益由2017年的人民幣28.5百萬元增加93.4%至2018年的人民幣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。

市場推廣開支

市場推廣開支由2017年的人民幣25.6百萬元大幅增至2018年的人民幣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。

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。

財務資料

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

下表列示所示期間內我們的年內或期內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年內或期內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，我們認為於計算年內或期內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，尤其是評估我們的經營及財務表現及作出我們的經營及財務表現的同期比較。

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
合同負債	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

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同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。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

財務資料

適當的資本化率資本化為價值。詳情請參閱本招股章程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同、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同，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

財務資料

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，我們開始產生來自向購物中心提供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，關聯方信貸期一般為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)			
關聯方.....	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開始商業化的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(按我們於有關期間截至期末累計收取

財務資料

的物業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
	2017年	2018年	2019年	止六個月
貿易應收款項周轉天數(天)				2020年
— 整體 ⁽¹⁾	20	25	31	52
— 關聯方 ⁽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) 就關聯方而言，貿易應收款項周轉天數為該年度或期間關聯方應佔的期初與期末貿易應收款項平均數除以關聯方應佔收入，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聯方的貿易應收款項周轉天數的波動相對應。營業紀錄期間，關聯方的貿易應收款項周轉天數遠遠長於第三方，主要是由於關聯方違約風險偏低，我們一般向關聯方授出較長信貸期。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聯方款項。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，就關聯方而言，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，就關聯方而言，人民幣425.3百萬元（佔2019年12月31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2019年12月31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
應收關聯方款項.....	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。我們的應收關聯方款項主要指替關聯方支付現金墊款。有關詳情，見「關聯方交易及結餘—關聯方結餘」。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，主要是由於應收關聯方款項增加，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，因而應收關聯方款項減少。

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)			
關聯方.....	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 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
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。

財務資料

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

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

應付關聯方的其他應付款項及應計費用指不時來自關聯方的現金墊款，主要與應付重組的代價、重組前應付前股東的股息、關聯方代墊費用及關聯方之間借款有關。應付關聯方的若干其他應付款項為無息。詳情請參閱「關聯方交易及結餘—關聯方結餘」。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.....				
— 關聯方.....	810,609	911,628	1,146,495	1,402,427
應付股息.....	277,518	232,831	232,831	538,250
應付關聯方貸款及利息.....	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

財務資料

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
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.....	<u>1,537,938</u>	<u>2,515,127</u>	<u>3,289,767</u>	<u>3,394,247</u>

- (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。有關詳情請參閱本招股章程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—擴大物業組合—國企改革項目」。

我們的應付關聯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聯方借款有關。我們的應付關聯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聯方借款，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。

合同負債

我們的合同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同負債明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
合同負債				
— 關聯方.....	876	16,257	826	8,449
— 第三方.....	446,373	695,034	797,328	760,348
總計.....	<u>447,249</u>	<u>711,291</u>	<u>798,154</u>	<u>768,797</u>

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合同負債整體增加，主要是由於我們業務增長，而我們於2020年6月30日的合同負債相比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同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)				
列入年初或期初合同負債的 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

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6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(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。

財務資料

流動負債淨額

下表載列於所示日期我們流動資產及負債的組成部分：

	於12月31日			於6月30日	於9月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	(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
合同負債.....	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日錄得流動負債淨額，是由於營業紀錄期間各期間我們的流動負債總額總體增長超過流動資產總值的增長。營業紀錄期間流動負債總額增加主要是由於(i)有關重組的應付關聯方的一次性其他應付款項及應計費用持續增加，例如應付股息及應付關聯方貸款及利息，已於最後實際可行日期前結清；(ii)應付第三方的其他應付款項及應計費用持續增加，乃主要關於我們交付的購物中心和寫字樓項目數量增加導致應付裝修服務供應商的按金及保證金付款，以及應付若干國企改革項目維修金；及(iii)合同負債增加(尤其是2018年)，主要是由於我們激勵客戶提前繳費的舉措。同時，流動資產總值增加主要是由於(i)貿易應收款項增加，反映了我們的業務增長；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項大幅增加，是由於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)。我們已停止參與上述與華潤置地的現金池安排，而我們的現金存款已於2020年10月悉數歸還。我們預期通過(i)隨着我們持續提升盈利能力而自業務經營產生的資金，(ii)減少應付關聯方的其他應付款項，以及(iii)全球發售的募集資金淨額，減少流動負債淨額。

財務資料

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至2020年9月30日的人民幣593.4百萬元，是由於其他應付款項及應計費用一次性增加人民幣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」。我們已於最後實際可行日期前使用現金(人民幣22.0百萬元)及短期貸款(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人民幣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還我們，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，主要是與來自開始商業化的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)合同負債增加人民幣264.0百萬

財務資料

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、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，我們的關聯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，截至最後實際可行日期將悉數償還。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。全球發售後，我們擬以上述資金來源連同全球發售所得款項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

經考慮全球發售所得款項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招股章程日期起計至少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，主要是與來自開始商業化的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，部分被合同負債增加人民幣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)合同負債增加人民幣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)合同負債增加人民幣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聯方作出墊款、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)向關聯方支付淨額人民幣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月開業前翻新有關。

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聯方、租賃合同付款、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聯方淨額人民幣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，主要是由於收取關聯方淨額人民幣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聯方淨額人民幣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數據。

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數據。
- (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
	(每月每平方米人民幣元)			
住宅物業				
華潤集團及華潤置地	2.29	2.42	2.44	2.45
獨立第三方開發商 ⁽¹⁾	2.56	1.94	2.19	1.85
— 住宅項目	3.10	2.36	2.37	2.40
— 國企改革項目	2.39	1.83	2.14	1.72
購物中心				
華潤集團及華潤置地	15.06	15.34	16.26	14.96
獨立第三方開發商	—	—	—	—
寫字樓				
華潤集團及華潤置地	12.21	12.53	14.51	14.11
獨立第三方開發商	12.74	11.40	10.10	7.71

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

住宅物業

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

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

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受COVID-19疫情影響的部分購物中心的物業管理費有所減免。

寫字樓

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

營業紀錄期間，獨立第三方開發商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年上半年該費率下降主要是由於一個物業管理費費率較高的寫字樓項目終止。

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 日止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)			
住宅物業				
華潤集團及華潤置地	2.11	2.21	2.21	2.11
獨立第三方開發商 ⁽¹⁾	2.30	2.11	2.12	1.85
— 住宅項目	3.14	2.93	2.25	2.18
— 國企改革項目	2.04	1.91	2.09	1.77
購物中心				
華潤集團及華潤置地	13.84	13.73	14.88	11.77
獨立第三方開發商	—	—	—	—
寫字樓				
華潤集團及華潤置地	9.79	9.72	10.89	9.15
獨立第三方開發商	11.86	10.44	8.86	6.83

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

我們平均每月每平方米成本的趨勢整體與加權平均物業管理費費率的趨勢相符。尤其是，截至2020年6月30日止六個月華潤集團及華潤置地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。

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
				2020年
				(人民幣千元)
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。我們預期將以可用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日至本招股章程日期，或有負債並無重大變動。

關聯方交易及結餘

關聯方交易

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，我們訂立數項關聯方交易，據此：(i)我們向若干關聯方提供物業管理服務、增值服務及商業運營服務等服務；(ii)我們向若干關聯方購買貨品及服務；(iii)我們向若干關聯方借款；及(iv)我們參與若干關聯方的現金池安排等。

我們的董事認為，於營業紀錄期間，我們與關聯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，我們向若干關聯方的住宅及其他非商業物業提供物業管理服務。該等物業由關聯方開發或擁有。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，向關聯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，我們向若干關聯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，向關聯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，向關聯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。

我們向若干關聯方的購物中心及寫字樓提供商業運營及物業管理服務。該等物業由關聯方開發或擁有。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，以集團內跨部門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聯

財務資料

方。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，向關聯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，向關聯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，我們分別自關聯方購買人民幣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聯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。我們已停止參與上述與華潤置地的現金池安排，而我們的現金存款已於2020年10月悉數歸還。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，關聯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，關聯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

關聯方結餘

下表載列於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
應收關聯方款項				
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
應收關聯方款項總額	877,935	1,560,078	2,791,236	2,888,175
應付關聯方款項				
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
應付關聯方款項總額	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

應收關聯方款項主要來自營業紀錄期間向該等關聯方提供物業管理服務、增值服務及商業運營服務。向關聯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。應付關聯方款項則指我們就日常業務過程中自關聯方(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聯方墊款，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聯方的現金墊款，主要與應付重組的代價、重組前應付前股東的股息、關聯方代墊費用及關聯方之間借款以及代業主收取的水電費有關。

除「與控股股東的關係」一節所披露應付華潤置地一家附屬公司的未償還結餘外，在上市時，概無任何應付或應收我們控股股東的貸款、墊款及非貿易結餘。

董事確認，於營業紀錄期間，我們與關聯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。詳情請參閱本招股章程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、應付關聯方款項及應收關聯方款項。

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聯方的其他應收款項有

財務資料

關的信貸風險較低，因為關聯方有足夠的能力於短期內履行合同現金流量義務。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。

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同未貼現現金流量(包括使用合同利率或(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。

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、監管及合同限制，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，我們無法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，並載列如下以說明全球發售對2020年6月30日本公司擁有人應佔合併資產淨值的影響，猶如全球發售已於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，倘全球發售於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

財務資料

本公司擁有人應佔合併有形資產淨值(載於本招股章程附錄一會計師報告)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招股章程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 合併有形 資產淨值 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額 (人民幣千元) (附註2)	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	
				人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股18.60港元 計算.....	933,016	8,532,690	9,465,706	4.30	5.05
按發售價每股22.30港元 計算.....	933,016	10,236,255	11,169,271	5.08	5.96

- (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招股章程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) 全球發售估計所得款項淨額按發售價每股股份18.60港元或每股股份22.30港元計算，已扣除我們應付的承銷費用及其他有關開支。全球發售估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.85187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全球發售後已發行2,200,000,000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0.85187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

除本招股章程另有披露者外，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)起直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生對本招股章程附錄一會計師報告所載資料有重大影響的事件。

上市開支

上市開支指全球發售產生的專業費用、承銷佣金及其他費用(包括酌情獎勵費)。我們估計上市開支約為人民幣206.8百萬元(或242.8百萬港元,佔全球發售所得款項總額2.2%)(假設發售價為每股發售股份20.45港元(即指示發售價範圍的中間價)且並無行使超額配股權),其中(i)約人民幣173.7百萬元與發行發售股份直接相關,其後將於建議的上市完成後予以資本化; (ii)約人民幣9.9百萬元已經於截至2020年6月30日止六個月的合併損益表支銷; 及(iii)約人民幣23.2百萬元預期將於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。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，見本招股章程「業務 — 發展戰略」。

所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們有關全球發售應付承銷佣金及其他估計發售開支及假設發售價為每股股份20.45港元（即本招股章程所述指示發售價範圍的中位數），我們估計將會從全球發售收取所得款項淨額約11,004.7百萬港元。我們擬將全球發售所得款項的下述金額用作下述用途：

- 所得款項淨額約60%或6,602.8百萬港元，用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購。我們相信戰略性投資和收購將使我們提供更加多樣化的服務，並擴大我們的地理分佈、市場份額以及物業組合，實現規模經濟效應。具體而言，我們計劃分配，

物業管理服務方面：

- (i) 所得款項淨額約25%或2,751.2百萬港元，於未來五年，用於收購能夠鞏固我們行業領導定位、加強我們區域業務市場地位或與策略形成協同效應的物業管理服務商。除住宅物業外，我們亦考慮為商業物業、市政公用、學校、醫院等非住宅物業提供服務。當我們評估潛在目標時，我們通常會青睞具備以下條件的物業管理服務商：(a)在管建築面積至少為200萬平方米，且主要業務範圍與我們的地位相契合；(b)最近財政年度的年度收入至少為人民幣50.0百萬元；及(c)具有可持續的盈利能力；
- (ii) 所得款項淨額約5%或550.2百萬港元，於未來五年，用於與地方政府投資平台、國有企業、同業市場定位相若的其他物業管理公司合作獲取新的項目，聚焦佈局具有戰略性意義的區域；

商業運營服務方面：

- (i) 所得款項淨額約20%或2,200.9百萬港元，於未來五年，用於戰略性收購及投資其他商業運營公司，以獲取優質商業物業項目、豐富我們的項目組合並提高行業影響力。我們會優先關注國內一二線城市、大灣區、長三角等經濟發達及具備較高經濟潛力區域的收購及投資機會。在評估潛在目標時，我們將重

未來計劃及所得款項用途

點考慮內部增長潛力及與我們業務的協同效應。我們相對傾向於至少有五個在管商業運營項目或在管建築面積至少達0.3百萬平方米的目標公司。我們同時會謹慎評估目標公司的財務情況、管理能力及合規紀錄等。我們計劃定期開展市場調研並廣泛接觸各類商業運營管理公司，以持續性地挖掘可能的投資機會；

- (ii) 所得款項淨額約10%或1,100.5百萬港元，於未來五年，用於擴大商業分租業務。我們計劃尋找優質的在營或在建購物中心，並通過分租或其他方式以有選擇性地收購經營權。我們開展商業分租業務的首要考慮是把控區位核心且具備較高戰略意義的購物中心資源。在評估潛在項目時，我們格外關注(a)項目所處的城市及區位；(b)物業條件與我們業務的匹配程度；(c)項目的規模；及(d)增長空間。我們傾向於選擇一二線城市核心區位的、可落位我們購物中心品牌的、建築面積至少達80,000平方米以上的優質商業分租項目機會。我們會通過重新定位、再招商及改造翻新等措施，發揮我們專業的商業運營管理能力，打造具備市場影響力的品牌商業項目。我們會於商業談判前謹慎評估此類項目的經營風險及回報預期；
- 所得款項淨額約15%或1,650.7百萬港元，用於提供增值服務和本行業上下游產業鏈的戰略性投資。具體而言，我們計劃分配：
 - (i) 所得款項淨額約7%或770.3百萬港元，於未來三至五年，用於戰略性的投資與我們的業務有協同效應的全國性或區域性從事專業化業務的服務供應商，如物業經紀公司、資產管理公司及新零售等，打造我們的服務高黏性生態鏈；
 - (ii) 所得款項淨額約4%或440.2百萬港元，於未來一至兩年，用於戰略性投資上下游合作夥伴整合產業鏈，如到家服務公司、智能家居科技公司、垂直領域服務平台等，提高我們盈利能力與擴大用戶基礎；
 - (iii) 所得款項淨額約4%或440.2百萬港元，於未來三至五年，用於客戶生活與商務活動的服務生態建設，包括計劃用於開設經紀門店及社區生活中心。此外，我們擬戰略性收購停車位獲取合理回報；

未來計劃及所得款項用途

- 所得款項淨額約15%或1,650.7百萬港元，用於投資信息技術系統和智能化社區。具體而言，我們計劃分配：
 - (i) 所得款項淨額約6%或660.3百萬港元，於未來一至兩年，用於支持業務運營和提升客戶體驗的智能化技術解決方案投入，包括物聯網各類設備設施，推進社區智能化；
 - (ii) 所得款項淨額約5%或550.2百萬港元，於未來五年，用於外部策略性投資與商業運營、物業管理、城市管理等相關的技術性公司；
 - (iii) 所得款項淨額約2%或220.1百萬港元，於未來一至兩年，用於內部業務運營的持續迭代更新，以促進集團業務規模快速發展及效率提升，包括投資平台、招商平台、客流平台、會員平台、物業管理服務平台等；
 - (iv) 所得款項淨額約2%或220.1百萬港元，於未來一至兩年，用於持續更新數字化服務平台（例如「一點萬象」、「悅家」、「Officeasy」等），為用戶打造更好的生活體驗生態；及
- 所得款項淨額約10%或1,100.5百萬港元，用於營運資金及一般公司用途。

截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何潛在收購目標或簽訂任何投資或收購的最終協議。根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理服務市場相當分散，十大物業管理公司佔2019年該類市場總收入的20.1%。大部分服務供應商為中小型企業，主要為住宅物業提供服務或在特定區域內經營獨立或小規模非住宅物業。隨著該市場競爭日趨激烈，該等中小型企業預期在通過使在管物業類型多樣化及實現跨區域發展以拓展業務時會面臨困難。同時，物業管理公司之間的併購預期將成為主流，進而使領先的市場參與者增加彼等的市場份額並實現規模經濟。根據弗若斯特沙利文的資料，自2017年至2019年，同期被上市物業管理公司收購的中國物業管理公司中約70%為獨立物業管理公司。2019年，中國有超過110,000家物業管理公司，其中約40%為房地產開發商的聯屬公司，約60%為獨立物業管理公司。基於上文所述，董事認為我們在物色合適的收購及投資目標以及實施業務策略方面不大可能遇到困難。

未來計劃及所得款項用途

倘發售價定為指示發售價範圍的最高發售價或最低發售價，則全球發售所得款項淨額將分別增加或減少約999.9百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，則我們將會收取的額外所得款項淨額將為(i)1,807.9百萬港元(假設發售價為每股股份22.30港元，即指示發售價範圍之最高發售價)；(ii)1,657.9百萬港元(假設發售價為每股股份20.45港元，即指示發售價範圍之中位數)；或(iii)1,508.0百萬港元(假設發售價為每股股份18.60港元，即指示發售價範圍之最低發售價)。

倘全球發售所得款項淨額較預期高或低，則我們將按比例調整上述用途的所得款項淨額分配。

倘全球發售所得款項淨額未立即用作上述用途或我們未能實行原定未來發展計劃的任何部分，則在被認為符合本公司最佳利益的情況下，我們可能將該等所得款項以短期存款方式存入香港或中國持牌銀行。在此情況下，我們將遵守上市規則的適當披露規定。

香港承銷商

建銀國際金融有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
花旗環球金融亞洲有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司
農銀國際證券有限公司
中銀國際亞洲有限公司
招銀國際融資有限公司
工銀國際證券有限公司

承銷

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售而刊發。香港公開發售由香港承銷商有條件悉數承銷。國際發售預期將由國際承銷商悉數承銷。倘聯席全球協調人(代表承銷商)與本公司之間因任何理由而未能協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括初步提呈27,500,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈522,500,000股國際發售股份(包括優先發售下的55,000,000股預留股份)的國際發售，在各情況下均可按本招股章程「全球發售的安排」一節所述基準重新分配，而國際發售亦視乎是否行使超額配股權而定。

承銷安排及開支

香港公開發售

香港承銷協議

本公司於2020年11月24日訂立香港承銷協議。根據香港承銷協議，本公司將按本招股章程、申請表格及香港承銷協議所載條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供認購。

在(a)香港聯交所批准已發行及根據全球發售將予發行的股份於香港聯交所主板上市及買賣，且有關批准並無撤銷以及(b)在載於香港承銷協議的若干其他條件的規限下，香港承銷商協定個別(而非共同)根據本招股章程、申請表格及香港承銷協議所載條款及條件，按

承 銷

其各自適用比例促使認購人認購或自行認購根據香港公開發售提呈發售而未獲認購的香港發售股份。

香港承銷協議須待(其中包括)國際承銷協議簽訂並成為無條件且並無根據其條款被終止,方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前發生下列任何事件,則聯席全球協調人(本身及代表香港承銷商)可全權酌情書面通知本公司即時終止香港承銷協議:

- (A) 下列事件出現、發生、存在或生效:
- (i) 於或影響香港、中國、美國、英國、歐盟(或任何成員國)、日本或新加坡(統稱「**相關司法管轄區**」)之任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律或法規或現行法律或法規的任何變動或涉及潛在變動的發展,或出現任何事件或情況可能導致有關法律或法規的詮釋或應用發生任何變動或涉及潛在變動的發展;
 - (ii) 於任何相關司法管轄區發生任何當地、全國、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、法律、財政、監管、貨幣、信貸或市場事項或情況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的變動或港元價值與美元掛鈎的系統或港元或人民幣兌任何外幣的重估變動)的任何變動或涉及潛在變動的事態發展,或出現任何導致或可能導致或象徵上述變動或發展或涉及潛在變動的事態發展的事件或連串事件;
 - (iii) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施)、紐約(由聯邦或紐約州級別或任何其他主管部門實施)或任何其他相關司法管轄區全面禁止商業銀行活動;
 - (iv) 香港聯交所、紐約證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所全面中止、暫停或限制證券買賣(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間);

承 銷

- (v) 任何相關司法管轄區出現涉及稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的變動或發展或涉及潛在變動的事件而對投資股份有不利影響；
- (vi) 涉及或影響任何相關司法管轄區的敵對爆發或升級(不論是否宣戰)或任何相關司法管轄區宣佈全國緊急狀態或戰爭或任何其他全國或國際災難或危機；
- (vii) 於或直接或間接影響任何相關司法管轄區的任何單次或一連串不可抗力事件(包括但不限於任何天災、政府行動、宣佈地區、國家或國際進入緊急狀態或宣戰、災難、危機、暴亂、公眾動亂、民眾暴動、火災、水災、爆炸、傳染病、疫症、爆發傳染病、疾病升級、不利變異或加劇、經濟制裁、地震、恐怖活動、罷工或停工)；
- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載風險發生任何變動或潛在變動或實現；
- (ix) 任何針對或懲患本集團任何成員公司或任何董事的重大訴訟或索償，或任何相關司法管轄區的任何政府機關或政治或監管機構或組織對本集團任何成員公司或任何董事開始任何調查或採取其他行動或公告有意調查或採取其他行動；
- (x) 任何董事被指控可公訴罪行或依法被禁止參與或因其他理由不符合資格參與管理公司；
- (xi) 由或為任何相關司法管轄區對中國或香港直接或間接以任何形式根據任何制裁法律法規實施制裁；
- (xii) 本集團任何成員公司或董事違反任何公司條例、《公司(清盤及雜項條文)條例》、中國公司法、上市規則或其他適用法律；
- (xiii) 除獲得聯席全球協調人的事先書面同意外，在聯席全球協調人全權認為將予披露的事項對全球發售的推廣或實施產生不利影響的情況下，本公司根據《公司(清盤及雜項條文)條例》或上市規則或按香港聯交所及／或證監會的規定

承 銷

或要求而刊發或要求刊發本招股章程的補充或修訂、申請表格、聆訊後資料集、初始發售通函或發售通函或發售及出售股份的其他相關文件；

- (xiv) 頒令或呈請將本集團任何成員公司清盤或解散，或本集團任何成員公司與債權人達成任何和解或安排或訂立任何償債計劃或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人以接管本集團任何成員公司全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司出現任何類似事項；或
- (xv) 任何債權人正式要求本集團任何成員公司償還或支付任何債項，或本集團任何成員公司須於債項既定到期日期前支付相關債項；

而聯席全球協調人(本身及代表其他香港承銷商)全權認為該等情況(個別或共同)：

- (i) 現時或將來或可能對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或條件或業績產生重大不利影響；
- (ii) 現時或將來或可能對香港公开发售或國際發售的成功、香港公开发售的申請水平、發售股份的申請、接納、認購或購買水平或發售股份的分配產生重大不利影響；或
- (iii) 導致或將會或可能導致按預期履行、實行或繼續進行香港承銷協議、香港公开发售或全球發售的任何部分或交付發售股份或按本招股章程擬訂方式推廣全球發售成為不理智、不適宜或不可行；

(B) 聯席全球協調人或任何香港承銷商獲悉：

- (i) 本公司或本公司代表就香港公开发售所刊發或批准的任何本招股章程、申請表格、正式通告、其他發售文件及／或任何公告、廣告或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載的任何陳述於刊發時屬或已在任何重大方面變得不真實、不正確、具誤導性，或本公司或本公司代表就香港公开发售所刊發或批准的任何本招股章程、申請表格、正式通告及／或任何公告、廣告或其他文件(包

承 銷

括其任何補充或修訂)所表達或載列的任何預測、估計、意見表達、意向或預期並不公允、並非根據合理理由或(倘適用)參考當時事實及情況基於合理假設作出；

- (ii) 本招股章程(或就擬認購及出售發售股份所用任何其他文件)或全球發售的任何方面在重大方面不符合上市規則或任何其他適用法律；
- (iii) 出現或發現任何事宜或事件而導致或任何聯席全球協調人或香港承銷商發現任何事宜或事件顯示本公司於香港承銷協議或國際承銷協議(倘適用)中作出的聲明、保證及承諾於任何重大方面為(或於重申時將屬)失實、不準確、或具有誤導性或已在重大方面被違反；
- (iv) 已發生任何事宜或事件、作為或不作為而導致或可能導致本公司根據自身在香港承銷協議下作出的彌償保證產生任何重大責任；
- (v) 本公司嚴重違反香港承銷協議或國際承銷協議的任何規定或責任；
- (vi) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、盈利、虧損、財產、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)出現任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動(不論是否永久性)或發展的事態發展；
- (vii) 本招股章程所載任何專家(聯席保薦人除外)撤回就刊發本招股章程(當中以本招股章程現有格式及內容載入其報告、函件及/或法律意見(視情況而定)及引述其名稱)發出的相關同意書；
- (viii) 本公司已撤回本招股章程、申請表格(及/或任何就全球發售已刊發或使用的其他文件)或全球發售；或
- (ix) 發生或發現任何事宜，而倘該等事宜於緊接本招股章程日期前發生或被發現但未於本招股章程披露，將會構成本招股章程的重大錯誤陳述或遺漏。

禁售安排

根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

(A) 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向香港聯交所承諾，自上市日期起計六個月內其不會行使權力以發行任何額外股份或可轉換為股份的證券（不論該類股份或證券是否已上市），亦不會訂立任何涉及有關發行的協議（不論股份或證券的發行會否於上市日期起計六個月內完成），惟(a)根據全球發售或(b)上市規則第10.08條規定的任何情況除外。

(B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，華潤置地及華潤(集團)(控股股東)均已向香港聯交所及本公司承諾，未經香港聯交所事先書面同意或除非符合上市規則的適用要求，其不會並將促使相關登記持有人不會：

- (a) 於本招股章程中披露其持有股份的參考日期起至上市日期起計六個月之日止期間（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議以出售本招股章程所示其實益擁有的任何股份，或就有關股份創立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於首六個月期間屆滿起六個月期間，出售或訂立任何協議以出售上文(a)段所述任何有關股份，或就有關股份創立任何購股權、權利、權益或產權負擔（如緊隨該出售或該購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再為本公司控股股東）。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，華潤置地及華潤(集團)(控股股東)均向香港聯交所及本公司承諾，自於本招股章程披露其持股量當日起，直至上市日期起計滿12個月當日止期間內，其將會並將會促使相關登記持有人進行以下事宜：

- (1) 如其根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業

承 銷

條例》)質押或押記其實益擁有的任何證券，則須即時通知本公司有關質押或押記以及已質押或已押記的股份數目；及

- (2) 如其接獲任何股份的承押人或承押記人口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已押記的證券，則須即時將有關指示通知本公司。

本公司將於獲控股股東告知上文第(1)及(2)段所述事項後盡快通知香港聯交所，並刊發公告披露該等事項。

根據香港承銷協議作出的承諾

本公司已根據香港承銷協議向聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港承銷商各自承諾，除非根據全球發售(包括超額配股權)進行並獲上市規則允許且符合上市規則的規定，否則自香港承銷協議日期起至上市日期後滿六個月之日(包括該日)止期間內任何時間，未經聯席全球協調人(為本身及代表香港承銷商)事先書面同意，不會：

- (a) 直接或間接，有條件或無條件提呈發售、配發、發行、出售、接受認購、訂約以配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、轉讓、授予或出售任何購股權、認股權證、權利或合約以購買、購買任何購股權或合約以出售、授予或同意授予任何購股權、權利或認股權證以購買或認購，或以其他方式轉讓或處置，或同意轉讓或處置，或購回任何股份或本公司其他證券的任何合法或實際權益或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使為或可交換為或代表有權收取本公司任何股份或其他證券的任何證券，或可購買本公司任何股份或其他證券的任何認股權證或其他權利)；或
- (b) 訂立任何互換或其他安排以向他人轉讓認購或擁有(合法或實益)本公司任何股份或其他證券的全部或部分經濟後果或其中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取本公司任何股份或其他證券的任何證券，或可購買本公司任何股份或其他證券的任何認股權證或其他權利)；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (d) 提呈或訂約或同意公佈或公開披露本公司將會或可能訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何有關交易，

承 銷

在上述任何情況下，不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否通過交付股份或我們的其他證券，以現金或其他方式結算（不論相關股份或我們的其他證券的發行會否在香港承銷協議開始之日至上市日期後第六個月之日（包括該日）的期間內任何時間完成），惟上述限制不適用於我們根據全球發售發行股份。

香港承銷商於本公司的權益

除香港承銷商各自於香港承銷協議及（如適用）借股協議項下的責任外，截至最後實際可行日期，概無香港承銷商直接或間接於任何股份或本集團任何成員公司的任何證券中擁有法定或實益權益，或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買任何股份或本集團任何成員公司的任何證券的任何權利或購股權（不論可否合法執行）。

全球發售完成後，香港承銷商及其聯屬公司可能因履行彼等各自根據香港承銷協議的責任而持有若干部分股份。

國際發售

國際承銷協議

預期本公司將就國際發售於定價日與國際承銷商訂立國際承銷協議。根據國際承銷協議及視乎是否行使超額配股權而定，國際承銷商將在遵從其所載條件的前提下，個別（而非共同）同意促使認購人認購或購買或自行認購或購買根據國際發售初步提呈發售的彼等各自適用比例之國際發售股份。預期國際承銷協議可按與香港承銷協議類似的理由終止。有意投資者須注意，如未訂立國際承銷協議，則全球發售不會進行。請參閱本招股章程「全球發售的安排—國際發售」一節。

超額配股權

預期本公司會向國際承銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人（代表國際承銷商）於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止隨時行使，據此本公司或須應要求按發售價發行最多合共82,500,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份數目

承 銷

不超過15%，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。請參閱本招股章程「全球發售的安排 — 超額配股權」一節。

佣金及開支

承銷商將收取所有發售股份(包括因行使超額配股權而將予發行的任何發售股份)發售價總額1.23%的承銷佣金，並將從中支付任何分承銷佣金及其他費用。

承銷商可收取酌情獎勵費最多為所有發售股份(包括因行使超額配股權而將予發行的任何發售股份)發售價總額的0.5%。

就重新分配至國際發售的任何未獲認購的香港發售股份而言，承銷佣金將不會支付予香港承銷商，而將按適用於國際發售的比率支付予相關國際承銷商。

就全球發售應付予承銷商的承銷佣金總額(假設每股發售股份發售價為20.45港元(即發售價範圍的中位數)及假設悉數支付酌情獎勵費以及假設超額配股權獲全面行使)將約為223.8百萬港元。

承銷佣金及費用連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷以及其他有關全球發售的所有開支總額估計約為人民幣206.8百萬元(假設每股發售股份發售價為20.45港元(即發售價範圍的中位數)、超額配股權未獲行使及全數支付酌情獎勵費)，而該等費用將由本公司支付。

彌償保證

本公司已同意對聯席保薦人及香港承銷商可能蒙受或招致的若干損失(包括因履行彼等在香港承銷協議項下的責任及本公司違反香港承銷協議而招致的損失)向彼等作出賠償。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的承銷商(統稱「銀團成員」)及彼等的聯屬公司可個別進行不屬於承銷或穩定價格過程的各種活動(詳情載於下文)。

承 銷

銀團成員及彼等的聯屬公司是全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。於銀團成員及彼等各自的聯屬公司的不同日常業務活動過程中，彼等可能為本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約互換及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有關係的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的互換及其他金融工具。

股份方面，銀團成員及彼等的聯屬公司的活動可包括作為股份買家及賣家的代理人行事、以當事人身份與該等買家及賣家訂立交易（包括作為在全球發售中作為股份初始買家的貸款人，而有關融資或會以股份作抵押）、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），而該等交易的相關資產包括股份。該等交易可與選定交易對手以雙邊協議或買賣方式進行。該等交易活動可能要求該等實體進行對沖活動，直接或間接涉及買賣股份，而有關活動或會對股份交易價產生負面影響。所有該等活動可能於香港及全球各地出現，可能導致銀團成員及彼等的聯屬公司持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

對於銀團成員或彼等的聯屬公司於香港聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關證券），有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其一名聯屬公司或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動可能於本招股章程「全球發售的安排」一節所述穩定價格期間或穩定價格期結束後出現。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或交易量及股份的價格波幅，而每日產生的影響程度無法估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員（穩定價格經辦人或代其行事之任何人士除外）一概不得就經銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權

或其他衍生產品的交易)，以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時可能的公開市價不同的水平；及

- (b) 銀團成員須遵守證券及期貨條例的市場失當行為條文等所有適用法律法規，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱股票市場的規定。

若干銀團成員或彼等各自的聯屬公司已不時提供且預期將於日後向本公司及其各聯屬公司提供投資銀行及其他服務，而有關銀團成員或彼等各自的聯屬公司已就此收取或將收取慣常費用及佣金。

此外，銀團成員或彼等各自的聯屬公司或會向投資者提供融資，以為其在全球發售中認購發售股份提供資金。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

全球發售的安排

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售(作為全球發售的一部分)而刊發。建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司(按英文字母排序)及農銀國際融資有限公司為全球發售的聯席全球協調人。

聯席保薦人保薦股份於香港聯交所上市。聯席保薦人已代表本公司向香港聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣。

根據全球發售初步可供認購的發售股份將為550,000,000股，其中包括：

- (a) 根據下文「— 香港公開發售」所述，於香港公開發售中在香港初步提呈27,500,000股股份(可予重新分配)；及
- (b) 根據下文「— 國際發售」所述，(i)於美國境內根據第144A條或美國證券法其他登記豁免規定或在毋須受限於美國證券法登記規定的交易中僅向合資格機構買家，及(ii)於美國境外(包括向香港境內專業及機構投資者)在依賴S規例進行的離岸交易中，於國際發售中初步提呈522,500,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

根據國際發售初步提呈發售的522,500,000股發售股份中，55,000,000股發售股份將按下文「— 優先發售」所述根據優先發售提呈發售予合資格華潤置地股東，作為保證配額。

投資者可：

- (i) 根據香港公開發售申請認購香港發售股份；或
- (ii) 根據國際發售申請認購或表示有意申請認購國際發售股份，

惟不可兩者同時申請(惟有資格於優先發售中申請預留股份的合資格華潤置地股東，亦可(i)根據香港公開發售申請香港發售股份(如有資格)；或(ii)表示有意根據國際發售申請認購國際發售股份(如有資格))。

發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數約25.0%(假設超額配股權未獲行使)。倘超額配股權獲全面行使，發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數約27.7%。

全球發售的安排

本招股章程內對申請、申請表格、申請股款或申請手續的提述僅與香港公開發售及優先發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售27,500,000股股份(相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的5%)，以供香港公眾人士認購。根據香港公開發售初步提呈的發售股份數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數約1.3%(假設超額配股權未獲行使)，惟須視乎國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而定。

香港公開發售供香港公眾人士以及機構及專業投資者申請認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)及定期投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待下文「—全球發售的條件」所載條件達成後方告完成。

分配

香港公開發售的發售股份將僅根據香港公開發售所接獲有效申請水平分配予投資者。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配(如適用)可包括抽籤，即部分申請人可能獲分配的股份數目多於申請相同數目香港發售股份的其他申請人，而未中籤的申請人可能不獲得任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(已計及下述任何重新分配)將等分(至最接近的每手買賣單位)為兩組：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予已申請認購香港發售股份且總價格為5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)或以下的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予已申請認購香港發售股份且總價格為5百萬港元以上(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)直至乙組總值的申請人。

全球發售的安排

投資者謹請注意，甲組及乙組申請的分配比例或會不同。倘其中一組（而非兩組）香港發售股份認購不足，則未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組需求，並作出相應分配。僅就上段而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付的價格（毋須理會最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不可兩組兼得。根據香港公開發售重複申請或疑屬重複申請以及認購超過13,750,000股香港發售股份的任何申請將不獲受理。

重新分配及回補

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可予以重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回補機制，倘達到某個預先設定的總需求水平，該機制會將香港公開發售的發售股份數目增至佔全球發售提呈發售的發售股份總數的特定百分比。我們已向香港聯交所申請並已獲准豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段的規定，有關詳情載於下文。

香港公開發售初步可供認購的發售股份為27,500,000股，佔根據全球發售可供認購的發售股份5%。倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購發售股份總數的(a)15倍或以上但少於50倍，(b)50倍或以上但少於100倍及(c)100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。有關重新分配將令香港公開發售可供認購的發售股份總數增至41,250,000股發售股份（情況(a））、55,000,000股發售股份（情況(b））及110,000,000股發售股份（情況(c）），分別佔全球發售初步可供認購發售股份的7.5%、10%及20%（未計行使超額配股權）。於各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為合適的方式相應減少。

此外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

倘香港公開發售未獲全數認購，聯席全球協調人有權按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

除可能規定要強制分配者外，聯席全球協調人可按照指引信HKEX-GL-91-18酌情將初步分配予國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下A組及B組

全球發售的安排

的有效申請。如(i)國際發售股份認購不足，而香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論倍數)；或(ii)國際發售股份獲悉數認購或超額認購，而香港發售股份獲悉數認購或超額認購達根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份的不到15倍(前提是發售價將設定為18.60港元(指示發售價範圍的下限))，則最多27,500,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至55,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數(行使超額配股權前)約10%。

根據國際發售提呈發售的發售股份中，根據優先發售向合資格華潤置地股東發售的預留股份不會按上文「— 香港公開發售 — 重新分配及回補」所述在香港公開發售與國際發售之間重新分配。

申請

香港公開發售的每名申請人均須於遞交的申請上承諾及確認，申請人及申請人為其利益提出申請的任何人士並無申請或承購或表示有意申請，而且將不會申請或承購或表示有意申請國際發售的任何國際發售股份。倘違反上述承諾及／或確認及／或上述承諾及／或確認失實(視乎情況而定)，或其已經或將獲配售或分配國際發售的國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須在申請時支付每股發售股份的最高發售價22.30港元，另加就每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，一手買賣單位200股股份合共4,504.94港元。倘發售價(按下文「— 定價及分配」所述方式最終釐定)低於每股發售股份的最高發售價22.30港元，則本公司會向成功申請人不計利息退回適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

優先發售

保證配額的基準

為令華潤置地股東可優先(僅在分配方面)參與全球發售，待香港聯交所批准股份於香港聯交所主板上市及買賣且該批准未被撤回且全球發售成為無條件後，合資格華潤置地股

全球發售的安排

東獲邀申請優先發售中合共55,000,000股預留股份(分別佔根據國際發售及全球發售初步可供認購的發售股份(假設超額配股權未獲行使)約10.5%及10.0%)，作為保證配額。預留股份從國際發售的國際發售股份中提呈發售，不會按上文「香港公開發售—重新分配及回補」所述重新分配。如超額配股權獲行使，預留股份的數目不會發生變化。

保證配額的基準為於記錄日期下午四時三十分合資格華潤置地股東每持有130股華潤置地股份可申請一股預留股份。

合資格華潤置地股東應注意，彼等的預留股份保證配額可能並非一手完整買賣單位的200股股份。概不會提供零碎股份的對盤服務，而零碎股份的買賣價格可能低於完整買賣單位當時的市價。

合資格華潤置地股東的預留股份保證配額不可轉讓。未繳股款配額不可於香港聯交所買賣。

於記錄日期持有不到130股華潤置地股份，並因此不享有預留股份保證配額的合資格華潤置地股東，仍有權透過僅申請超額預留股份而參與優先發售(詳見下文所述)。

申請預留股份的分配基準

合資格華潤置地股東可(a)申請(i)少於或相等於其保證配額數目或(ii)多於其保證配額數目的預留股份；或(b)僅可申請優先發售的超額預留股份。

- 在藍色申請表格或網上藍表服務指定網站www.hkeipo.hk所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格華潤置地股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。
- 倘合資格華潤置地股東申請的預留股份數目多於合資格華潤置地股東在優先發售的保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

全球發售的安排

- 倘合資格華潤置地股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用藍色申請表格或透過網上藍表服務申請少於其保證配額或有意使用藍色申請表格或透過網上藍表服務申請超額預留股份的合資格華潤置地股東(香港結算代理人除外)，應申請藍色申請表格或網上藍表服務指定網站www.hkeipo.hk內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下須於申請時採用藍色申請表格或網上藍表服務指定網站www.hkeipo.hk所載公式計算出正確的應付金額。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於合資格華潤置地股東未認購的保證配額(「可供認購預留股份」)，則可供認購預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 與可供認購預留股份相同，則可供認購預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後有任何剩餘股份，有關股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

優先發售不會受上文「—香港公開發售—重新分配及回補」所述國際發售與香港公開發售之間的回補安排規限。

華潤置地股份由代名人公司持有的實益華潤置地股東(並非不合資格華潤置地股東)應注意，本公司會根據華潤置地的股東名冊將代名人公司視為單一華潤置地股東。

因此，華潤置地股份由代名人公司持有的該等實益華潤置地股東應注意，上文(c)段所述安排不會對其單獨適用。華潤置地股份以代名人、受託人或任何其他身份的登記持有人

全球發售的安排

名義登記的任何實益華潤置地股東(並非不合資格華潤置地股東)，應就根據優先發售申請預留股份與該代名人、受託人或登記持有人作出安排。任何相關人士務請考慮是否有意安排於記錄日期前將相關華潤置地股份以實益擁有人的名義登記。

合資格華潤置地股東申請香港發售股份

除以藍色申請表格或透過網上藍表服務申請預留股份外，合資格華潤置地股東亦有權以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務申請而提出一份香港發售股份申請。在以白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示或透過香港公開發售的網上白表服務申請香港發售股份時，合資格華潤置地股東不會享有配額或分配優先權。

合資格華潤置地股東及不合資格華潤置地股東

只有於記錄日期名列華潤置地股東名冊且並非不合資格華潤置地股東的華潤置地股東，才有權根據優先發售認購預留股份。

不合資格華潤置地股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據華潤置地所知為香港以外司法管轄區居民的華潤置地股東，而華潤置地及本公司的董事根據彼等就該等股東所作出的查詢，考慮到相關華潤置地股東所居住的相關司法管轄區法例的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定後，認為有必要或適宜將彼等排除在優先發售之外。

華潤置地及本公司的董事已查詢指定地區適用證券法例有關向指定地區的華潤置地股東發售預留股份的法律限制及相關監管機構或證券交易所的相關規定。經考慮有關情況，華潤置地及本公司的董事認為，由於在指定地區登記或存檔本招股章程及／或相關機關要求的批准及／或本公司及華潤置地股東為遵守需符合的當地法律及／或其他要求而需採取的額外措施以遵守該等地區的相關當地或監管要求所涉及的時間及成本，有必要或適宜限制指定地區的華潤置地股東根據優先發售接納彼等的預留股份保證配額。

全球發售的安排

因此，就優先發售而言，不合資格華潤置地股東為：

- (a) 於記錄日期名列華潤置地的股東名冊，且於該名冊中所示地址位於任何指定地區的華潤置地股東；及
- (b) 於記錄日期據華潤置地所知屬於任何指定地區居民的華潤置地股東或實益華潤置地股東。

不管本招股章程或藍色申請表格或網上藍表服務指定網站www.hkeipo.hk所載的任何其他條文，如本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司保留權利允許任何華潤置地股東接納其預留股份保證配額。

透過滬港通或深港通持有華潤置地股份的實益華潤置地股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國結算不提供與認購新發行股份相關的服務。因此，透過滬港通或深港通持有華潤置地股份的實益華潤置地股東，不能參與優先發售，並將無法透過滬港通或深港通的交易機制接納彼等各自根據優先發售的預留股份保證配額。

派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發予所有合資格華潤置地股東。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

申請程序

根據優先發售的條款及條件的申請程序載列於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及藍色申請表格及網上藍表服務指定網站www.hkeipo.hk。

全球發售的安排

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括本公司初步發售的522,500,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的95%（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。假設超額配股權未獲行使，根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數約23.8%，惟須視乎國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而定。根據優先發售提呈發售的預留股份乃自國際發售股份中提呈。

分配

國際發售將包括有選擇地向美國合資格機構買家以及依賴S規例向香港及美國以外其他司法管轄區內的機構及專業投資者及預期對發售股份有龐大需求的其他投資者推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及定期投資股份及其他證券的公司實體。國際發售的發售股份將根據下文「定價及分配」所述「累計投標」程序分配，且取決於多項因素，包括需求水平和時機、相關投資者在相關行業的投資資產或股本資產的總規模，以及預期相關投資者於上市後會否增購股份及／或持有或出售股份。相關分配旨在以導致形成穩固的專業及機構股東基礎的基準經銷股份，使本集團及全體股東受益。

聯席全球協調人（代表承銷商）或會要求已根據國際發售獲提呈發售股份而同時根據香港公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以便識別香港公開發售的相關申請，並確保該等投資者不會在香港公開發售中獲分配任何發售股份。

重新分配及回補

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「—香港公開發售—重新分配及回補」所述回補安排、超額配股權獲悉數或部分行使及／或最初列入香港公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而變動。

全球發售的安排

超額配股權

預期本公司會就全球發售向國際承銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)行使。

根據超額配股權，國際承銷商將有權(可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)行使)在上市日期起直至香港公開發售及優先發售截止申請日期後30日內，隨時要求本公司按發售價根據國際發售增發最多合共82,500,000股股份(即相當於不超過根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的15%)，以(其中包括)補足國際發售中的超額分配(如有)。

倘超額配股權獲悉數行使，則據此發行的額外發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數(並無計及因行使超額配股權而發行的股份)約3.75%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

僱員優先發售

根據國際發售初步提呈發售的522,500,000股發售股份中，最多52,250,000股股份(相當於國際發售初步可供認購的發售股份10%)可根據上市規則第10.01條作為僱員預留股份，供合資格董事及僱員根據僱員優先發售優先認購。

僱員預留股份將自國際發售股份撥出發售，但不會納入本節「全球發售的安排 — 香港公開發售 — 重新分配及回補」所述的回補機制。

合資格董事及僱員將根據彼等的年資、目前職位及對本集團的貢獻而挑選。由於所有合資格董事及僱員均為中國居民，根據相關中國法律及法規不可直接參加全球發售，故本公司計劃將若干僱員預留股份配售予CICC FT(中金公司的關連客戶)，以便合資格董事及僱員通過場外互換交易(定義見下文)根據僱員優先發售參與本公司全球發售的經濟敞口。

CICC FT與中國國際金融股份有限公司(於中國註冊成立，為中金公司集團的成員公司)已互相以及與合資格僱員所認購的各項私募投資基金訂立一系列跨境delta-one場外互換交易(「場外互換交易」)。因此，CICC FT將持有本公司股份，作為場外互換交易的對沖，而相關

全球發售的安排

股份的經濟風險和回報將轉移至該等合資格董事及僱員，惟須扣除遵守適用中國法律及法規收取的常規費用及佣金。

根據《中華人民共和國證券投資基金法》，非公開募集基金的投資者不得超過二百名。因此，合資格董事及僱員計劃認購和成立兩隻私募投資基金產品（「產品A」及「產品B」，統稱「產品」），通過場外互換交易方式參與僱員優先發售。兩隻產品具備相同的結構及認購條款。每隻產品下的合資格董事及僱員不得超過二百名。因此，僱員優先發售期間，不超過四百名合資格董事及僱員將獲配發不超過52,250,000股僱員預留股份，相當於根據國際發售及全球發售初步可供認購發售股份總數分別約10%及9.5%（假設發售價為指示發售價範圍之最低發售價每股股份18.60港元，且不計及超額配股權獲行使）。合資格僱員僅可通過產品A或產品B其中一隻產品參與國際僱員優先發售。

各合資格董事或僱員可根據僱員優先發售間接申請認購的股份數目上限為522,500股股份，相當於初步可供認購發售股份約0.095%以及根據僱員優先發售可供認購股份的1%。倘任何合資格董事或僱員申請認購超過522,500股股份，將視為申請認購522,500股股份。有關措施可助確保不會有個別合資格董事或僱員將根據僱員優先發售持有過多股份而對其他合資格董事及僱員不利，亦確保僱員預留股份的分配不會偏向申請較大數目股份的合資格董事及僱員。

各合資格董事或僱員將須確認，彼：

- (a) 為本集團董事或僱員；
- (b) 並非本公司核心關連人士（除因作為本公司或其任何附屬公司（如適用）董事外）；
- (c) 並非本公司現有股東或其緊密聯繫人；
- (d) 認購證券的資金並非由核心關連人士直接或間接提供（彼自資且作為本公司或其任何附屬公司董事則除外）；
- (e) 就收購、出售、投票或以其他方式處置以其名義登記或由其持有之本公司證券，

全球發售的安排

並不慣於遵照核心關連人士之指示(彼自行指示且作為本公司或其任何附屬公司董事則除外)；

- (f) 身處美國境外且並非美國人士(定義見S規例第902條)；及
- (g) 只會通過根據僱員優先發售認購僱員預留股份的方式參與本公司的全球發售，不會通過其他渠道認購本公司股份。

未獲合資格董事及僱員認購的僱員預留股份按本招股章程「全球發售的安排 — 香港公開發售」所述重新分配後，將可供其他機構及專業投資者和其他投資者按國際發售認購。合資格董事及僱員認購的僱員預留股份總數將於本公司的配發結果公告披露。

CICC FT與中金公司屬同一集團的成員公司，因此CICC FT為中金公司的關連客戶(定義見上市規則)。我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已授予香港上市規則附錄六第5(1)條所述同意，批准CICC FT於全球發售中以承配人的身份行事，以促使合資格董事及僱員參與僱員優先發售。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則 — 向僱員優先發售的關連客戶配售」一節。

穩定價格行動

穩定價格乃承銷商在一些市場為便於經銷證券所採用的做法。為了穩定價格，承銷商或會於特定期間在二級市場競投或購買證券，以阻止及在可能情況下避免證券的首次公開市場價格跌至低於發售價。該等交易可於所有獲准進行上述行動的司法管轄區進行，在各情況下須遵守所有(包括香港的)適用法律及監管規定。在香港，經採取穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可代表承銷商超額分配股份或進行交易，以於上市日期後一段有限期間內將股份市價穩定或維持在高於原本可能的水平。然而，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)並無責任進行任何有關穩定價格行動。倘進行上述穩定價格行動，則上述穩定價格行動(a)將由穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)全權酌情並以穩定價格經辦人合理認為符合本公司最佳利益的方式進行，(b)可隨時終止及(c)必須於香港公開發售及優先發售截止申請日期起計30日內結束。

全球發售的安排

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括(a)為阻止或盡量減緩股份市價下跌而超額配發，(b)為防止或盡量減緩股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉，(c)根據超額配股權購買或同意購買股份，以將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉，(d)僅為阻止或盡量減緩股份市價下跌而購買或同意購買任何股份，(e)出售或同意出售任何股份以將因該等購買所建立的任何倉盤平倉及(f)建議或嘗試進行上文(b)、(c)、(d)或(e)段所述任何事宜。

尤其是，發售股份的有意申請人及投資者應注意以下事項：

- (a) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)或會就穩定價格行動而維持股份好倉；
- (b) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)維持該好倉的規模及時間和期限並不明確；
- (c) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將相關好倉平倉及於公開市場出售，或會對股份市價造成不利影響；
- (d) 為支持股份價格進行的穩定價格行動不得超逾穩定價格期，該穩定價格期將於上市日期開始，並預期於2020年12月31日(星期四)結束，即香港公開發售截止申請日期後第30日。此日期之後，不得再進行穩定價格行動，股份的需求以至股價或會下跌；
- (e) 採取任何穩定價格行動不能確保股份價格可維持於或高於發售價；及
- (f) 於穩定價格行動過程中作出的具穩定價格作用的買盤或交易，或會按發售價或低於發售價的價格進行，因此可能按低於發售股份的申請人或投資者所付價格的價格完成。

本公司將確保或促使於穩定價格期屆滿後七日內根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

超額分配

就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可能透過(其中包括)悉數或部分行使超額配股權、使用穩定價格經辦人(或代其行事的任何人

全球發售的安排

士)於第二市場以不超過發售價購買的股份，或透過下文詳述的借股協議或結合上述方式，以補足有關超額分配。

借股協議

為促成有關全球發售的超額分配(如有)的結算，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可根據借股協議(預期由穩定價格經辦人(或其聯屬人士)與華潤置地於定價日或前後訂立)選擇向華潤置地借入最多82,500,000股股份(為根據超額配股權的行使可予發行的股份最高數目)。

如與華潤置地訂立借股協議，借入股份將僅由穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)進行，以結算國際發售中的超額分配。該借股安排不受上市規則第10.07(1)(a)條的限制約束，前提是遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，即借股協議將僅用於在行使有關國際發售的超額配股權前彌補任何淡倉。

所借入的相同數目的股份必須於(a)行使超額配股權的最後一日及(b)超額配股權獲悉數行使之日兩者中的較早者後第三個營業日或之前退還予華潤置地或其代名人。

上述借股安排將遵照適用法律、規則及監管規定進行。穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)不會就該借股安排向華潤置地支付任何款項。

定價及分配

根據全球發售所進行各類發售的發售股份價格將由聯席全球協調人(代表承銷商)及本公司於定價日釐定，定價日預期為2020年12月1日(星期二)或前後，且在任何情況下不遲於2020年12月6日(星期日)，而根據各類發售將予分配的發售股份數目將在定價日後隨即釐定。

除非另行公告，否則發售價將不高於每股發售股份22.30港元且預期不低於每股發售股份18.60港元，詳見下文。香港公開發售及優先發售的申請人於申請時須支付最高發售價每股發售股份22.30港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，一手買賣單位200股股份合共4,504.94港元。謹請有意投資者注意，於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列最低發售價。

全球發售的安排

國際承銷商將徵詢有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意專業及機構投資者須表明擬根據國際發售按不同價格或特定價格認購的發售股份數目。此過程即「累計投標」，預期將持續至截止遞交香港公開發售申請日期並於該日或前後結束。

聯席全球協調人(代表承銷商)可在其認為適當時，根據國際發售的累計投標程序中有意投資者所表示的踴躍程度，經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期早上或之前，隨時將提呈的發售股份數目及／或發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將在作出上述調減決定後，在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請及優先發售截止日期早上，促使分別在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)以及本公司網站www.crmixlifestyle.com.cn及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊發有關調減的通告。當決定更改後，本公司會盡快發出補充招股章程，為投資者提供有關全球發售所提呈發售股份數目及／或發售價變更的最新資料，延長香港公開發售的接納期限，讓有意投資者有充分時間考慮認購或重新考慮已提交的認購，亦要求已申請香港發售股份的投資者基於發售股份數目及／或發售價變更而確認申請不變。該通告及補充招股章程一經發出，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻，而倘聯席全球協調人(代表承銷商)與本公司已協定發售價，則發售價將於該經修訂發售價範圍之內釐定。

於遞交香港發售股份的申請前，申請人應考慮有關調減發售股份數目及／或發售價範圍的任何公告可能直至遞交香港公開發售申請截止當日方會刊發的可能性。有關通告亦將載有對本招股章程目前所載營運資金報表及全球發售統計數據以及任何其他可能因有關調減而有變的財務資料的確認或修訂(如適用)。倘並無刊發任何有關通告，則發售股份數目將不會調減，且／或倘聯席全球協調人(代表承銷商)與本公司已協定發售價，則訂定的發售價無論如何不會超出本招股章程所述發售價範圍。

公佈最終發售價

預期最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平、香港

全球發售的安排

發售股份及預留股份的分配基準及香港公開發售及優先發售的分配結果將按本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—公佈結果」一節所述方式透過多種渠道公佈。

承銷

香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款及條件悉數承銷，惟須待(其中包括)聯席全球協調人(代表承銷商)與本公司協定發售價後方可作實。

本公司預期於定價日訂立有關國際發售的國際承銷協議。

該等承銷安排(包括承銷協議)於本招股章程「承銷」一節概述。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待以下各項達成後方可獲接納：

- (a) 香港聯交所批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份於香港聯交所主板上市及買賣，且隨後並無於上市日期前撤回或撤銷有關批准；
- (b) 聯席全球協調人(代表承銷商)與本公司已協定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽訂及交付國際承銷協議；及
- (d) 香港承銷商根據香港承銷協議及國際承銷商根據國際承銷協議的責任成為及仍為無條件，且並無根據各協議的條款被終止，

以上各項均須於各承銷協議指定日期及時間或之前(除非及倘有關條件於所述日期及時間或之前獲有效豁免)且無論如何不遲於本招股章程日期後30日達成。

倘因任何理由，聯席全球協調人(代表承銷商)及本公司未能於2020年12月6日(星期日)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

全球發售的安排

香港公開發售及國際發售各自均須待(其中包括)彼此發售成為無條件且並無根據相關條款終止方告完成。

倘於指定日期及時間前上述條件仍未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，本公司會即時知會香港聯交所。本公司將於失效翌日在本公司網站www.crmixlifestyle.com.cn以及香港聯交所網站www.hkexnews.hk分別刊發有關香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份及預留股份 — 退還申請款項」所載條款不計利息退還。在此期間，所有申請股款將存放於收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》所指的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票僅在全球發售於2020年12月9日(星期三)上午八時正或之前在各方面成為無條件，且屆時本招股章程「承銷 — 終止理由」一節所述終止權未獲行使的情況下，方會於屆時生效。

股份買賣

假設香港公開發售於2020年12月9日(星期三)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年12月9日(星期三)上午九時正起在香港聯交所開始買賣。

股份將以每手買賣單位200股股份買賣，股份的股份代號將為1209。

如何申請香港發售股份及預留股份

A. 申請香港發售股份

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份（根據優先發售申請預留股份除外）。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表服務網站www.hkeipo.hk或IPO App申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人一概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，則可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外（定義見S規例）或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；及
- 並非中國法人或自然人（合資格境內機構投資者除外）。

倘閣下在網上透過網上白表服務申請香港發售股份，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘閣下為商號，申請必須以個人成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明代表身份及加蓋公司印章。

倘申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則本公司及作為本公司代理的聯席全球協調人可在申請符合其認為合適的任何條件下(包括出示授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且聯名申請人不可透過網上白表服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則允許，否則下列人士不得申請任何香港發售股份：

- 股份的現有實益擁有人及／或本公司任何附屬公司的主要股東；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售者(根據優先發售申請預留股份除外)。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或在網上透過網上白表服務網站www.hkeipo.hk或IPO App提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

如何申請香港發售股份及預留股份

索取申請表格的地點

閣下可於2020年11月25日(星期三)上午九時正至2020年12月1日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

(a) 下列聯席全球協調人(按英文字母排序)的任何辦事處：

農銀國際融資有限公司 香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

建銀國際金融有限公司 香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中國國際金融香港證券有限公司 香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

高盛(亞洲)有限責任公司 香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

(b) 香港公開發售收款銀行的以下任何分行：

(i) 中國銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島.....	中銀大廈分行	香港花園道1號
	利眾街分行	香港柴灣利眾街29-31號
	軒尼詩道409號分行	香港灣仔軒尼詩道409-415號
九龍.....	德福廣場分行	九龍九龍灣偉業街33號 德福廣場P2-P7號舖
	開源道分行	九龍觀塘開源道55號
	美孚萬事達廣場分行	九龍美孚新邨萬事達廣場 地下N47-49號舖
	油麻地分行	九龍油麻地彌敦道471號
新界.....	聯和墟分行保管箱服務中心	新界粉嶺聯和墟聯盛街 10-16號B舖
	荃新天地分行	新界荃灣楊屋道1號荃新天地 地下65及67-69號舖
	元朗恒發樓分行	新界元朗青山公路8-18號

如何申請香港發售股份及預留股份

(ii) 中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

	分行名稱	地址
香港島.....	中環德輔道中分行 灣仔軒尼詩道 商業銀行辦事處	香港德輔道中99號 香港軒尼詩道139號 中國海外大廈20樓C室
九龍.....	尖沙咀堪富利士道分行 長沙灣分行	九龍堪富利士道3號 九龍長沙灣道833號 長沙灣廣場地下G02號舖
新界.....	沙田廣場分行	新界沙田廣場L1層5號舖

閣下可於2020年11月25日(星期三)上午九時正至2020年12月1日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間，在以下地點或向以下人士索取**黃色**申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一期及二期一樓)；或
- 閣下的股票經紀。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格及註明抬頭人為「**中國銀行(香港)代理人有限公司 — 華潤萬象生活公開發售**」的支票或銀行本票，須於下列時間投入任何上列收款銀行的分行的特備收集箱：

2020年11月25日(星期三) — 上午九時正至下午五時正
2020年11月26日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
2020年11月27日(星期五) — 上午九時正至下午五時正
2020年11月30日(星期一) — 上午九時正至下午五時正
2020年12月1日(星期二) — 上午九時正至中午十二時正

開始辦理認購申請登記的時間為申請截止日期2020年12月1日(星期二)上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「**一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響**」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或會不獲受理。

如何申請香港發售股份及預留股份

遞交白色或黃色申請表格或透過網上白表服務提出申請，即表示閣下(其中包括)：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或其代理或代名人)為閣下簽立任何文件，並代表閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以閣下名義或以香港結算代理人名義登記閣下獲分配的任何香港發售股份；
- (b) 同意遵守本公司組織章程大綱及細則、《公司(清盤及雜項條文)條例》及開曼群島公司法；
- (c) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件和申請程序，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且僅倚賴本招股章程所載資料及陳述提出申請，不會倚賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (e) 確認閣下已知悉本招股章程所載有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、控股股東、上述者或本公司任何各董事、高級人員、代理、代表、顧問或參與全球發售的任何其他人士(「相關人士」)及網上白表服務供應商均並不亦不會對非招股章程(及其任何補充文件)所載的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，且不會申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，亦不會參與國際發售(根據優先發售申請預留股份除外)；
- (h) 同意向本公司、股份登記處、收款銀行及相關人士披露彼等所需有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (i) 若香港以外任何地區的法例適用於閣下的申請，則閣下同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、相關人士將不會因接納閣下的購買要約或因閣下基於本招股章程及申請表格所載條款及條件具有的權利與責任所引申的任何行動而違反香港以外地區的任何法例；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (j) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意作出的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意 閣下的申請受香港法例規管；
- (l) 表示、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份並無亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證 閣下所提供的資料真實準確；
- (n) 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向 閣下所分配任何較少數目的股份；
- (o) 授權(i)本公司將 閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下所獲分配任何香港發售股份的持有人，並列入根據本公司組織章程大綱及細則規定存置的其他名冊；及(ii)本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，惟 閣下符合下文「一親身領取」內所述親身領取股票及／或退款支票的標準則除外；
- (p) 聲明及表示此乃 閣下為本身或 閣下為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請(合資格華潤置地股東根據優先發售作出的申請除外)；
- (q) 明白本公司、董事及聯席全球協調人會倚賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (如申請以 閣下本身的利益提出)保證 閣下或 閣下任何代理或任何其他人士並無及不會為 閣下的利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算或通過網上白表服務發出電子認購指示而作出其他申請；及
- (s) (如 閣下作為代理為其他人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或作為其代理的任何其他人士並無及不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示作出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權以該名其他人士代理的身份簽署申請表格或發出電子認購指示。

有關黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合上文「可提出申請的人士」所載條件的個人可透過**網上白表**服務於指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 申請以本身名義獲配發及登記發售股份。

透過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵從有關指示，則閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權**網上白表**服務供應商根據本招股章程所載條款及條件(按**網上白表**服務供應商的條款及條件補充及修訂)提出申請。

透過網上白表服務提出申請的時間

閣下可於2020年11月25日(星期三)上午九時正至2020年12月1日(星期二)上午十一時三十分，在指定網站www.hkeipo.hk (每日24小時，申請截止當日除外)透過**網上白表**服務或 IPO App 遞交申請，而全數繳付有關申請的申請股款截止時間為申請截止日期2020年12月1日(星期二)中午十二時正或下文「一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

不得重複申請

倘閣下透過**網上白表**服務提出申請，則一經閣下本身或為閣下利益透過**網上白表**服務發出申請香港發售股份的**電子認購指示**並完成付款，即視作已提出實際申請。謹此說明，倘根據**網上白表**服務發出超過一項**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號繳足股款，則不構成實際申請。

閣下僅可為任何人士之利益遞交一份申請。倘閣下疑屬通過**網上白表**服務或任何其他方式遞交超過一份申請(閣下以合資格華潤置地股東身份以**藍色**申請表格或透過**網上藍表**服務指定網站www.hkeipo.hk提出的申請(如有)除外)，閣下的所有申請概不獲受理。

如何申請香港發售股份及預留股份

《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

謹此說明，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

環境保護

網上白表服務最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑節省用紙。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並且安排支付股款及支付退款。

如閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司

香港

中環康樂廣場八號

交易廣場一期及二期

一樓客戶服務中心

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非**中央結算系統投資者戶口持有人**，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

如何申請香港發售股份及預留股份

屆時閣下將視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及股份登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人身份行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；及
- (b) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納、或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)任何國際發售股份，亦無參與國際發售(根據優先發售申請預留股份除外)；
 - 聲明僅為閣下利益發出一套**電子認購指示**；
 - (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅為該人士利益發出一套**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將倚賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，或列入組織章程細則規定的其他名冊，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件與申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且閣下提出申請時僅倚賴本招股章程所載資料及陳述，不會倚賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司或相關人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、股份登記處、收款銀行及相關人士的要求，向其披露閣下的任何個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意等同與本公司訂立的附屬合同，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及

如何申請香港發售股份及預留股份

《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(而本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合本公司組織章程大綱及細則、《公司(清盤及雜項條文)條例》及開曼公司法的規定；及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合同均受香港法例管轄並按其詮釋。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。倘申請全部或部分不獲接納及／或倘發售價低於申請時初步支付的最高發售價，安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)存入 閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下辦理**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請不少於200股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過200股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

如何申請香港發售股份及預留股份

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2020年11月25日(星期三) — 上午九時正至下午八時三十分

2020年11月26日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分

2020年11月27日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分

2020年11月30日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分

2020年12月1日(星期二) — 上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2020年11月25日(星期三)上午九時正至2020年12月1日(星期二)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2020年12月1日(星期二)中午十二時正或下文「一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

不得重複申請

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。考慮有否重複申請方面，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作實際申請。

《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

謹此說明，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、股份登記處、收款銀行及相關人士所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表服務**申請香港發售股份亦僅為**網上白表服務**供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務處理能力有限且可能中斷，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、相關人士及**網上白表服務**供應商不會就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表服務**提出申請者可獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請於申請截止日期2020年12月1日(星期二)中午十二時正或本節下文「一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述較後時間之前：(a)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(b)親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上**每名**實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如閣下為以**藍色**申請表格或**網上藍表**服務根據優先發售申請預留股份的合資格華潤置地股東，則閣下亦可以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統以電子方式(如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)申請香港發售股份或於指定網站www.hkeipo.hk透過**網上白表服務**或IPO App提交申請。然而，對於使用上述方式提出的香港發售股份申請，閣下不會按本招股章程「全球發售的安排 — 優先發售」一節所述享受給予閣下的優惠待遇。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表服務**發出**電子**

如何申請香港發售股份及預留股份

認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人按電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的溢利或資本分派的任何部分股本)。

B. 申請預留股份

1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期名列華潤置地股東名冊且並非為不合資格華潤置地股東的華潤置地股東方可根據優先發售認購預留股份。

不合資格華潤置地股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據華潤置地另行得悉為香港以外司法管轄區居民的華潤置地股東，華潤置地及本公司董事根據彼等就該等股東所作出的查詢，考慮到有關華潤置地股東所居留的有關司法管轄區法例的法律限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜者。

華潤置地及本公司的董事已查詢指定地區適用證券法例有關向指定地區的華潤置地股東發售預留股份的法律限制及相關監管機構或證券交易所的相關規定。經考慮有關情況，

如何申請香港發售股份及預留股份

華潤置地及本公司的董事認為，由於在指定地區登記或存檔本招股章程及／或相關機關要求的批准及／或本公司及華潤置地股東為遵守須符合的當地法律及／或其他要求而需採取的額外措施以遵守該等地區的相關當地或監管要求所涉及的時間及成本，有必要或應當限制指定地區的華潤置地股東根據優先發售接納彼等的預留股份保證配額。

因此，有關優先發售的不合資格華潤置地股東為：

- (a) 於記錄日期名列華潤置地股東名冊而所示地址位於任何指定地區的華潤置地股東；及
- (b) 於記錄日期華潤置地另行得悉為任何指定地區居民的華潤置地股東或實益華潤置地股東。

不管本招股章程或藍色申請表格的任何其他條文或網上藍表的條款及條件，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司有權允許任何華潤置地股東接納其預留股份的保證配額。

關於指定地區問題，華潤置地已向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)發出一封函件，告知鑒於指定地區的適用法律法規，如彼等代表不合資格華潤置地股東持有任何華潤置地股份，則彼等不得參與優先發售。

合資格華潤置地股東可按保證配額基準就彼等於記錄日期持有的每130股華潤置地股份的完整倍數申請一股預留股份。

於記錄日期持有少於130股華潤置地股份的合資格華潤置地股東不會享有預留股份的保證配額，但有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如申請人為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如申請人為法人團體，藍色申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。如法人團體欲透過網上藍表服務作出申請，請在不遲於2020年11月30日(星期一)中午十二時正致電(852) 2980 1333與本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司聯絡，以作安排。

如何申請香港發售股份及預留股份

如申請由獲得有效授權書的正式授權人士提出，則本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而無須給予任何理由。

2. 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格華潤置地股東以(i)藍色申請表格(本公司已寄發至合資格華潤置地股東)或(ii)透過網站www.hkeipo.hk通過網上藍表服務申請。

合資格華潤置地股東可申請多於、少於或相等於其保證配額的預留股份或僅可申請優先發售的超額預留股份。而於記錄日期持有少於130股華潤置地股份的合資格華潤置地股東並無預留股份保證配額，但仍可透過僅申請超額預留股份而參與優先發售。

在藍色申請表格或網上藍表所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格華潤置地股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格華潤置地股東申請的預留股份數目多於合資格華潤置地股東在優先發售的保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅按下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格華潤置地股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅按下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用藍色申請表格或網上藍表服務申請少於其保證配額或有意使用藍色申請表格或網上藍表服務申請超額預留股份的合資格華潤置地股東(香港結算代理人除外)，應申請藍色申請表格或網上藍表服務網站www.hkeipo.hk內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下須於申請時採用藍色申請表格或網上藍表服務網站www.hkeipo.hk所載公式計算準確的應付金額。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於可供認購預留股份(定義見本招股章程「全球發售的安排 — 優先發售」一節)，則可供認購預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 與可供認購預留股份相同，則可供認購預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後有任何剩餘股份，有關股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請不會獲得優先處理。

除上述者外，優先發售不會受本招股章程「全球發售的安排 — 香港公開發售 — 重新分配及回補」一節所述國際發售與香港公開發售之間的回補安排規限。

已以**藍色**申請表格或**網上藍表**服務申請優先發售的預留股份的合資格華潤置地股東，亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過**網上白表**服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，合資格華潤置地股東將不會就透過**白色**或**黃色**申請表格，或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何保證配額或優先分配。

於記錄日期透過股票經紀／託管商於中央結算系統間接持有華潤置地股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前指示彼等之股票經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止限期，該等人士應向彼等的股票經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的股票經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期於中央結算系統直接持有華潤置地股份的人士(作為中央結算系統投資者戶口持有人)，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

如何申請香港發售股份及預留股份

3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格華潤置地股東於記錄日期在華潤置地股東名冊記錄的地址。

合資格華潤置地股東如須補發藍色申請表格，應聯絡卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或致電其熱線2980 1333。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。不遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。尤其是，除給予本招股章程指明的合資格華潤置地股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下向或自任何指定地區派發、轉發或傳遞。

在提出要約屬違法的司法管轄區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應複製或轉發。收取本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)不應就優先發售將上述文件向或自任何指定地區派發或發送。倘任何該等地區的任何人士或其代理或代名人接獲藍色申請表格，不應申請任何預留股份，除非華潤置地及本公司的董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。向或自任何指定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格(不論根據合同或法定責任或其他方面)的任何人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應提請收件人注意本節的內容。

4. 通過網上藍表服務申請

倘閣下透過網上藍表服務申請預留股份：

- (a) 透過網上藍表服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.hkeipo.hk，務請閣下細閱。倘閣下不遵循該等指示，則閣下的申請或會遭網上藍表服務供應商拒絕受理而可能不會交予本公司；
- (b) 閣下亦須願意提供有效的電郵地址；及
- (c) 一旦按閣下或為閣下利益發出的電子認購指示完成付款，即視為已作出實際

如何申請香港發售股份及預留股份

申請。倘閣下同時透過網上藍表服務及使用藍色申請表格提交申請，則僅會接受透過網上藍表服務提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

通過網上藍表服務申請預留股份僅為一項網上藍表服務供應商就申請預留股份提供予合資格華潤置地股東的服務。上述服務處理能有限且可能中斷，務請閣下避免待申請截止當日方提出電子申請。本公司、相關人士及網上藍表服務供應商不會就該等申請承擔任何責任。

5. 使用藍色申請表格提出申請

- (a) 於申請預留股份時，閣下可選擇藍色申請表格上所載的以下四個選項之一：
- (i) 選項1：申請的預留股份數目相等於閣下的保證配額。
 - (ii) 選項2：申請的預留股份數目等同閣下的保證配額並申請超額預留股份。
 - (iii) 選項3：申請的預留股份數目少於閣下的保證配額。
 - (iv) 選項4：僅申請超額預留股份(例如，倘閣下於記錄日期持有少於130股華潤置地股份，則不會享有保證配額，但仍可通過申請超額預留股份參與優先發售)。
- (b) 在以下情況下，本公司會拒絕受理藍色申請表格：
- 藍色申請表格並無按照其上列明的指示填妥；
 - 藍色申請表格並無正式簽署(僅接受親筆簽署)(如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署)；
 - 如申請人屬法人團體而藍色申請表格未有獲授權人員正式簽署(僅接受親筆簽署)或未加蓋公司印章；
 - 支票／銀行本票／藍色申請表格有缺陷；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 有關保證配額或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票的戶口名字並非預印或經開具銀行認證；
- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽認證申請人姓名；
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「**中國銀行(香港)代理有限公司 — 華潤萬象生活優先發售**」；
- 支票並無劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票是期票；
- 申請人並無正確付款，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱與預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱並不相同；
- **藍色**申請表格任何申請內容的更改並無申請人簽署認可；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
- 本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格當地或申請人地址所在司法管轄區的適用證券或其他法律、規則或條例；或

如何申請香港發售股份及預留股份

- 本公司及聯席全球協調人、彼等各自的代理或代名人可酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，毋須就拒絕或接納提出理由。
- (c) 倘閣下申請的預留股份數目等於閣下的保證配額(選項1)：
- 倘閣下支票／銀行本票金額與藍色申請表格乙欄所載應付款項不符，本公司將拒絕受理閣下的申請。
- (d) 倘閣下申請的預留股份等同閣下保證配額的預留股份並申請超額預留股份(選項2)：
- 倘閣下支票／銀行本票金額與藍色申請表格所申請的保證配額的應付款項不符且低於該應付款項，則閣下的申請將被拒絕受理。
 - 倘支票／銀行本票金額與藍色申請表格所申請的保證配額的應付款項不符，且高於該應付款項但低於就所申請保證配額及所申請超額預留股份應付的總金額，則閣下的保證配額(如有)申請將全數獲接納，但閣下的超額預留股份申請將被拒絕受理。
 - 倘支票／銀行本票金額與藍色申請表格所申請的保證配額及所申請的超額預留股份應付的總金額不符且高於該應付款項，則閣下的申請將全數獲接納。
- (e) 倘閣下申請的預留股份數目少於閣下的保證配額(選項3)：
- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所載應付金額不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載公式計算的應付金額不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。

如何申請香港發售股份及預留股份

(f) 倘閣下僅申請超額預留股份(選項4)：

- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所載應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載公式計算的應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。

6. 何時可提出申請

(a) 透過網上藍表服務提出申請

閣下可於2020年11月25日(星期三)上午九時正至2020年12月1日(星期二)上午十一時三十分，在指定網站www.hkeipo.hk(每日24小時，申請截止當日除外)透過網上藍表服務遞交申請，而全數繳付有關申請的申請股款截止時間為申請截止日期2020年12月1日(星期二)中午十二時正或下文「D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

(b) 採用藍色申請表格提出申請

填妥的藍色申請表格連同隨附及註明以「中國銀行(香港)代理有限公司 — 華潤萬象生活優先發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)的特設收集箱：

2020年11月25日(星期三) — 上午九時正至下午四時三十分

2020年11月26日(星期四) — 上午九時正至下午四時三十分

2020年11月27日(星期五) — 上午九時正至下午四時三十分

2020年11月30日(星期一) — 上午九時正至下午四時三十分

2020年12月1日(星期二) — 上午九時正至中午十二時正

如何申請香港發售股份及預留股份

填妥的藍色申請表格，連同付款，必須不遲於截止申請日期2020年12月1日(星期二)中午十二時正或下文「— D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間遞交。

(c) 登記申請

開始辦理認購申請登記的時間為申請截止日期2020年12月1日(星期二)上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「— D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

7. 可提交的申請數目

請參閱上文「— A.申請香港發售股份— 8. 閣下可提交的申請數目」，以了解除根據優先發售申請預留股份之外，閣下根據香港公開發售可申請的香港發售股份數目。

8. 其他條款、條件與指示

請參閱藍色申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示的詳情。

C. 香港發售股份及預留股份的價格

最高發售價為每股發售股份22.30港元，另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，即表示閣下需為每手200股香港發售股份或每手200股預留股份支付4,504.94港元。

閣下申請認購香港發售股份或預留股份時，必須根據申請表格所載條款及條件全數支付最高發售價，連同經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

申請表格內附有一覽表，列出可申請認購發售股份數目應付的實際金額。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請不少於200股香港發售股份。每份超過200股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表所列其中一個數目或指定網站www.hkeipo.hk或IPO App所指明數目。

如何申請香港發售股份及預留股份

使用藍色申請表格或網上藍表服務的申請者，如申請的預留股份數目並非表格中所載數字之一，閣下必須使用藍色申請表格或網上藍表指定網站www.hkeipo.hk所載公式計算申請應付的正確金額。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者（定義見上市規則），而證監會交易徵費及香港聯交所交易費則付予香港聯交所（證監會交易徵費會由香港聯交所代為收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的安排—定價及分配」一節。

D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘香港於2020年12月1日（星期二）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況

本公司不會如期開始及截止辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間香港並無發出任何該等警告信號或極端情況的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2020年12月1日（星期二）並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司會就有關情況發出公告。

E. 公佈結果

本公司預期於2020年12月8日（星期二）在本公司網站www.crmixclifestyle.com.cn及香港聯交所網站www.hkexnews.hk公佈發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平及香港發售股份及預留股份的分配基準。

如何申請香港發售股份及預留股份

香港公開發售及優先發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式公佈：

- 不遲於2020年12月8日(星期二)分別於本公司網站www.crmixlifestyle.com.cn及香港聯交所網站www.hkexnews.hk登載公告；
- 於2020年12月8日(星期二)上午八時正至2020年12月14日(星期一)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.tricor.com.hk/ipo/result(或www.hkeipo.hk/IPOResult)使用「身份識別搜尋」功能查閱(就香港公開發售及優先發售而言)或使用IPO App的「分配結果」查閱(就香港公開發售而言)；
- 於2020年12月8日(星期二)至2020年12月11日(星期五)期間上午九時正至下午六時正致電分配結果電話查詢熱線+852 3691 8488查詢；及
- 於2020年12月8日(星期二)至2020年12月10日(星期四)期間在上述各收款銀行指定分行的營業時間查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合同，據此，倘全球發售達成所有條件而並無中止，閣下必須購買有關的香港發售股份及／或預留股份(視情況而定)。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的安排」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

F. 閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

閣下須注意，在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

(a) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合同。

如何申請香港發售股份及預留股份

當發生以下情況時，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回：

- (i) 根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任；或
- (ii) 倘本招股章程其後發出任何補充文件，在此情況下，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，公佈分配結果等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

- (b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商或網上藍表服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

- (c) 倘香港發售股份及／或預留股份的配發無效：

倘香港聯交所並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份及／或預留股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如香港聯交所在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

如何申請香港發售股份及預留股份

(d) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請（閣下以合資格華潤置地股東身份以藍色申請表格或透過網上藍表服務提出的申請（如有）除外）；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份（根據優先發售申請預留股份除外）；
- 閣下並無正確付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站www.hkeipo.hk所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務／網上藍表服務發出的電子認購指示；
- 閣下申請認購超過13,750,000股香港發售股份，即香港公開發售初步提呈發售27,500,000股香港發售股份的50%；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 承銷協議並無成為無條件或被終止。

G. 退還申請款項

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於在申請時支付的每股發售股份最高發售價（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），或本招股章程「全球發售的安排 — 全球發售的條件」一節所載全球發售的條件並無達成，又或任何申請被撤回，股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退回又或有關支票或銀行本票將不會過戶。

如須退回股款，本公司將於2020年12月8日（星期二）或之前（除非另有通知）向閣下退還。

如何申請香港發售股份及預留股份

H. 發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票

閣下會就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)，並會就根據優先發售配發予閣下的所有預留股份獲發一張股票。

本公司不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。

如閣下以白色、黃色或藍色申請表格提出申請，除下文所述親身領取外，以下物品將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- (a) 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(使用黃色申請表格的申請人，有關配發予閣下的香港發售股份及／或預留股份的股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- (b) 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的股款及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時所付的最高發售價的差額(包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，惟不計利息)。

閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款支票的安排外，任何退款支票及股票預期將於2020年12月8日(星期二)或之前寄發。本公司可在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

股票僅在全球發售於2020年12月9日(星期三)上午八時正或之前在各方面成為無條件的情況下方會生效。投資者如按照公開的分配詳情或在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

如何申請香港發售股份及預留股份

親身領取

(a) 倘閣下使用白色或藍色申請表格提出申請：

- 倘閣下(i)以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)以藍色申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，且在各情況下已提供申請表格所規定全部資料，可於2020年12月8日(星期二)或本公司在報章公佈的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或本公司於報章公佈的其他地址領取退款支票及／或股票(如適用)。
- 倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示股份登記處接納的身份證明文件。
- 倘未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票(如適用)，有關支票及／或股票將及早以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。
- 倘閣下(i)以白色申請表格申請認購1,000,000股以下香港發售股份，或(ii)以藍色申請表格申請1,000,000股以下預留股份，退款支票／或股票(如適用)將不遲於2020年12月8日(星期二)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請：

- 倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格所規定全部資料，請按上述領取退款支票的相同指示行事。倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將不遲於2020年12月8日(星期二)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。
- 倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年12月8日(星期二)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

如何申請香港發售股份及預留股份

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請，關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，本公司預期將按本節上文「一公佈結果」所述方式於2020年12月8日(星期二)刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。
- 閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，請於2020年12月8日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正之前通知香港結算。在香港發售股份記存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的新戶口結餘。香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目。

(c) 倘閣下透過網上白表服務或網上藍表服務提出申請：

- 倘閣下透過網上白表服務或網上藍表服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2020年12月8日(星期二)或本公司在報章通知發送或領取股票的其他日期上午九時正至下午一時正於股份登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或本公司在報章通知發送或領取股票的其他地址親自領取閣下的股票(如適用)。
- 倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。
- 倘閣下透過網上白表服務或網上藍表服務申請1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將不遲於2020年12月8日(星期二)以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。
- 倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如何申請香港發售股份及預留股份

(d) 倘閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請：

分配香港發售股份

- 分配香港發售股份方面，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年12月8日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2020年12月8日(星期二)以上文「一公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港發售股份的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年12月8日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2020年12月8日(星期二)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。一旦香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交

如何申請香港發售股份及預留股份

易徵費及香港聯交所交易費，惟不計利息），將於2020年12月8日（星期二）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

I. 股份獲准納入中央結算系統

倘香港聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於香港聯交所開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

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，
乃為載入本招股章程而編製。



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們就第I-4至I-84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-84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2020年11月25日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板首次上市的招股章程(「招股章程」)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
建銀國際金融有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
花旗環球金融亞洲有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2020年11月25日
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)。

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
市場推廣開支		(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>

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
合同負債	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>

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
發行股份	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	88	(830)	18,097	297,103	314,458
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	88	(46,237)	30,573	682,232	666,656
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	88	(46,237)	98,011	979,722	1,031,584

	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	88	(46,237)	98,011	883,521	935,383

* 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。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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) .	88	(46,237)	29,560	875,463	858,874

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 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
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)
合同負債增加／ (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
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)
墊款予關聯方.....	(109,083)	(466,616)	(700,492)	(314,845)	(1,419,482)
關聯方還款.....	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)
關聯方墊款.....	237,010	572,780	561,933	437,398	1,461,692
向關聯方還款.....	(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.....	(2,236)	(16,659)	(19,720)	(9,401)	(12,542)
已付利息.....	(5,932)	(69,825)	(5,000)	(5,000)	(7,756)
融資活動(所用)/ 所得現金流量淨額	<u>(905)</u>	<u>(66,596)</u>	<u>(67,635)</u>	<u>(35,675)</u>	<u>(33,667)</u>
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.....	210,491	264,775	(530,748)	(634,849)	(239,097)
年/期末現金及 現金等價物.....	<u>660,971</u>	<u>871,462</u>	<u>1,136,237</u>	<u>1,136,237</u>	<u>605,489</u>
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>605,489</u>	<u>501,388</u>	<u>366,392</u>

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

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。

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，如本招股章程「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⁾⁽⁷⁾	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

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(「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(特殊普通合夥)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。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(詳見本招股章程「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。

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，經考慮：(a) 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。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)：

香港財務報告準則第3號修訂	概念框架內容 ²
香港財務報告準則第9號、	
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港會計準則第16號修訂	利率基準改革 — 第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及	投資者及其聯營公司或合營企業間之
香港會計準則第28號(2011年)修訂	資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合同 ³
香港財務報告準則第17號修訂	保險合同 ^{3,6}
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：未作擬定用途之
	所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂	虧損性合同 — 履行合同之成本 ²
香港財務報告準則2018年至	修訂香港財務報告準則第1號、
2020年之年度改進	香港財務報告準則第9號、
	香港財務報告準則第16號的
	隨附範例及香港會計準則第41號 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並無確定強制生效日期，但可供採納

⁵ 由於修訂香港會計準則第1號，香港詮釋第5號財務報表的列報 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類已於2020年10月修訂以符合相應的文字修訂而不改變結論。

⁶ 由於修訂於2020年10月發佈的香港財務報告準則第17號，香港財務報告準則第4號已進行修訂以延長允許發行人於2023年1月1日之前的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免。

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。

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同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；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、合同資產、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。

關聯方

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(如維修及養護)，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

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

貴集團於合同開始時評估合同是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合同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，則該合同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。倘合同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同代價分配至各部分。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同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同現金流量、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同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同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同到期的合同現金流量與 貴

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同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）。

當合同付款逾期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同款項（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同現金流量時，金融資產予以撤銷。

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。

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

來自客戶合同的收入

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。來自客戶合同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。

倘合同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。可變代價於合同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或定額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。

合同負債

合同負債在 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。合同負債在 貴集團履行合同時確認為收入。

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

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			
來自客戶合同的收入			
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

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			
來自客戶合同的收入			
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>

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			
來自客戶合同的收入			
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>

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			
來自客戶合同的收入			
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>

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			
來自客戶合同的收入			
在某一時點確認.....	71,685	—	71,685
在一段時間內確認.....	1,604,741	1,367,232	2,971,973
來自其他來源的收入			
租金收入.....	4,368	85,974	90,342
來自外部客戶的收入.....	1,680,794	1,453,206	3,134,000
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.....			(33,427)
除稅前溢利.....			468,126

(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，於各有關期間及截至2019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。

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.....			3,880,789
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.....			3,566,331
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.....			5,741,614
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.....			5,074,958
資本開支(附註).....	78,543	106,761	185,304

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

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
來自客戶合同的收入	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>

來自客戶合同的收入

	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>
來自客戶合同的收入總額....	<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
來自客戶合同的收入總額....	<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>

合同負債

貴集團已確認以下收入相關合同負債：

	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
合同負債				
— 關聯方	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>

貴集團的合同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。

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同負債確認的收入：

	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	人民幣千元
列入年／期初合同負債的					
已確認收入：					
一住宅物業管理服務.....	312,971	410,195	637,764	575,732	670,791
一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，不披露該等類型合同的餘下履約義務。

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。

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。

** 營運補助指就管理有關國有企業改革的若干物業項目（「國企改革項目」）所收到的現金。

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
上市開支	—	—	—	—	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2020年11月25日，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。

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。

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>

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，已於2020年10月23日支付。

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。

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>

	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、汽車及其他設備項目訂有租賃合同。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>

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
				(未經審計)	
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。

於報告期末，貴集團與承租人訂有合同，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

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國際物業顧問(香港)有限公司進行的估值釐定。

(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

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				
— 關聯方(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同的條款收取。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>

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。關聯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，原因是關聯方的信貸風險或房地產業預測經濟狀況並無重大變化。

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					關聯方	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	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
應收關聯方款項(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

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

應收關聯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，貴集團計算應收關聯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				關聯方	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

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。

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				
— 關聯方(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				
— 關聯方(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。應付關聯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，應付關聯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)。

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
年內計入／(扣除自)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

元及人民幣9,624,000元，其中分別人民幣14,946,000元、人民幣18,204,000元、人民幣868,000元及人民幣1,872,000元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(詳見本招股章程)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-7至I-8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>

(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 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
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 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
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. 關聯方交易及結餘

(1) 關聯方的名稱及關係

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。

(2) 與關聯方的交易

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日止六個月已與關聯方進行以下交易：

a)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 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
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>

	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>
墊款予關聯方(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>

	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
關聯方還款(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>
關聯方墊款(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>
向關聯方還款(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) 向關聯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，向關聯方貸款按年利率1.61%至3.05%計息。自2019年2月1日至2020年6月30日，向關聯方貸款不計息。
- (iii) 自關聯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，自關聯方貸款按年利率2.80%至3.5%計息。自2019年2月1日至2019年12月31日，自關聯方貸款不計息。自2020年1月1日至2020年6月30日，自關聯方貸款按年利率3.48%計息。

- 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, 關聯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。

上述關聯方交易(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) 與關聯方的結餘

	截至12月31日止年度			截至
				6月30日止
	2017年	2018年	2019年	六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯方款項				
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>

	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>
應收關聯方款項總額	<u>877,935</u>	<u>1,560,078</u>	<u>2,791,236</u>	<u>2,888,175</u>
應付關聯方款項				
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>
應付關聯方款項總額	<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，除總金額分別人民幣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，除總金額分別人民幣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) 應收關聯方的貿易應收款項、向關聯方的預付款項及應付關聯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，將於上市前結算。應收關聯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，將於上市前結算。應付關聯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>

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、應付關聯方款項及應收關聯方款項。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聯方的其他應收款項有關的信貸風險較低，因為關聯方有足夠的能力於短期內履行合同現金流量義務。

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。

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	<u>1,136,237</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,136,237</u>
	<u>2,722,879</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>422,846</u>	<u>3,145,725</u>

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		
	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	
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	
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	723,968	—	—	—	723,968	
已抵押存款						
— 尚未逾期	300	—	—	—	300	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	605,489	—	—	—	605,489	
	<u>3,792,937</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>588,961</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		
	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	
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	
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	602,988	—	—	—	602,988	
已抵押存款						
— 尚未逾期	304	—	—	—	304	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	366,392	—	—	—	366,392	
	<u>3,172,364</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,238,171</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」。

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同到期時間，基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率或(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>
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>

	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(為總負債除以總資產)，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>

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
資本化上市開支	—	—	—	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
應計上市開支	—	—	—	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。

本附錄所載資料僅供參考，概不構成本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）所發出會計師報告（載於本招股章程附錄一）的一部分。未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審計備考經調整合併有形資產淨值

以下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按照上市規則第4.29段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」編製，僅作說明用途，旨在說明全球發售對2020年6月30日本公司擁有人應佔我們的合併資產淨值的影響（猶如全球發售已於2020年6月30日進行）。

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為說明而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映倘若全球發售於2020年6月30日或未來任何日期已完成的情況下本集團的合併有形資產淨值。以下資料基於本招股章程附錄一會計師報告所載於2020年6月30日本公司擁有人應佔我們的合併有形資產淨值編製，並已作出下述調整。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非本招股章程附錄一會計師報告的一部分。

	於2020年 6月30日 本公司 擁有人應佔 合併有形 資產淨值	全球發售估計所得 款項淨額	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合併 每股股份有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股股份					
18.60港元計算	933,016	8,532,690	9,465,706	4.30	5.05
按發售價每股股份					
22.30港元計算	933,016	10,236,255	11,169,271	5.08	5.96

附註：

- (1) 於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招股章程附錄一所載會計師報告，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935.4百萬元計算，經扣除其他無形資產約人民幣2.4百萬元。

- (2) 全球發售估計所得款項淨額基於發售價每股股份18.60港元或每股股份22.30港元計算，經扣除本集團應付的承銷費用及相關開支。全球發售估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.85187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合併每股股份有形資產淨值基於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行2,200,000,000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港元兌人民幣0.85187元的匯率換算為港元。
- (5) 並無就2020年6月30日後本集團的任何交易結果或訂立的其他交易作出調整。

B. 申報會計師就未經審計備考財務資料的函件

下文為獨立會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審計備考財務資料而編製的報告文本，以載入本文件。



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

致華潤萬象生活有限公司列位董事

我們已完成鑒證工作，就華潤萬象生活有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為作說明用途而編撰的貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告。備考財務資料包括貴公司所刊發2020年11月25日的招股章程第II-1及II-2頁所載於2020年6月30日的備考經調整合併有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。董事編撰備考財務資料所依據的適用標準載於招股章程第II-1及II-2頁。

備考財務資料由董事編撰，以說明貴公司股份全球發售對2020年6月30日貴集團財務狀況的影響(猶如該交易於2020年6月30日已進行)。編撰備考財務資料時，董事自貴集團截至2020年6月30日止期間的財務報表(已就此刊發會計師報告)摘錄貴集團財務狀況的資料。

董事對備考財務資料的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編撰備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德準則」的獨立性及其他操守要求，該準則建基於有關誠信、客觀、專業能力及謹慎、保密及專業操守方面的根本原則。

本事務所已採納香港質量控制準則第1號「審計及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用的法律及監管規定的明文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為按照上市規則第4.29(7)段規定，就備考財務資料發表意見及向閣下彙報我們的意見。對於我們過往就編撰備考財務資料時使用的任何財務資料提供的任何報告，我們並不承擔超出我們於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外之責任。

我們按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編撰載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就董事是否已按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰備考財務資料取得合理保證。

就本次工作而言，我們並不負責就編撰備考財務資料時使用的任何歷史財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，且於本次工作中亦並無對編撰備考財務資料時使用的財務資料進行審計或審閱。

招股章程所載備考財務資料僅旨在說明貴公司股份全球發售對貴集團未經審計財務資料的影響(猶如該交易已於為方便說明而選定的較早日期進行)。因此，我們並非對所呈報交易的實際結果提供任何保證。

就備考財務資料是否按適用標準恰當編撰而作出報告的合理鑒證工作，涉及執行情序評估董事編撰備考財務資料時使用的適用標準是否能為呈報該交易直接帶來的重大影響的合理基準，並就以下各項取得充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當按照該等標準；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料的適當調整。

所選定的程序視乎申報會計師在考慮 貴集團性質、編撰備考財務資料涉及的交易及其他相關工作情況的理解後作出的判斷而定。

該工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈報。

我們相信已取得充分及適當的證據，可為我們意見的依據。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料按所述基準恰當編撰；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言適當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2020年11月25日
謹啟

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團租賃的該物業於2020年9月30日的估值所編製的函件及估值報告全文，以供載入首次公開發售文件。本附錄中定義的詞彙僅適用於本附錄。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估價及諮詢服務
公司牌照編號C-006052



香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區布吉街道翔鶴路2號的深圳布吉萬象匯(該物業)的估值

指示、目的及估值日期

按照指示，我們對華潤萬象生活有限公司(貴公司)及其附屬公司(下文統稱貴集團)擁有權益的位於中華人民共和國(中國)的該物業進行估值，我們確認已進行實地視察，進行相關查詢及搜索，並已取得我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們有關該物業於2020年9月30日(估值日期)的市值的意見，以供載入首次公開發售文件。

我們確認：

- 我們並無擁有該物業的現有或預期權益，亦並非貴公司的關聯法團，且與貴公司並無關係。
- 我們獲授權擔任估值師，在評估同類物業方面擁有必要的專長及經驗。

估值按公平公正的基準編製。

估值基準

我們的估值基於市值，而我們對市值的定義是，在進行適當的市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債的估計金額。

市值是不考慮買賣(或交易)成本及不抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下，資產或負債的估計價值。

估計尤其不考慮因與銷售有關的任何人士所提出的特別代價或優惠或任何特殊價值因素而增減的估計價格。

新型冠狀病毒(COVID-19)爆發(世界衛生組織於2020年3月11日宣佈為全球大流行)影響了全球金融市場，許多行業的市場活動均受到影響。於估值日期，我們認為達致估值意見方面可減少倚重過往市場證據作比較。實際上，當前對COVID-19的反應表示我們面對各種前所未有的情況，而該等情況為我們作出判斷的依據。

因此，我們的估值基於現行皇家特許測量師學會估值準則界定的「重大估值不確定因素」報告。故此，我們的估值比正常情況估值的確定程度較低，並須對我們的估值更加審慎。鑑於COVID-19未來可能對房地產市場造成的影響未知，我們建議閣下經常檢討該物業的估值。

估值準則

估值乃基於現行皇家特許測量師學會估值 — 全球準則(包含皇家特許測量師學會發佈的最新IVSC國際估值準則)及參考香港測量師學會發佈的2017年香港測量師學會估值準則。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

物業分類及估值方法

由於該物業禁止轉讓，我們對該物業(由 貴集團在中國租賃用於投資)的估值是無商業價值。

業權調查

我們已獲提供與該物業有關的業權文件副本。然而，我們並無搜索正本，以核實所有權或確定是否存在我們所獲文件並無顯示的修訂。在估值過程中，我們在很大程度依賴 貴

集團提供的資料及 貴集團法律顧問競天公誠律師事務所出具的有關該物業業權的法律意見。

資料來源

我們在很大程度依賴 貴公司提供的有關租賃表、租期、建築面積、建築平面圖及所有其他相關資料。估值中包含的尺寸、量度及面積基於我們獲提供的文件中所載資料，因此僅為約數。

我們亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重要因素或資料，且我們認為已獲提供充足資料，可達致知情見解。我們相信在編製估值時使用的假設合理。

實地測量

所有文件及合同僅用作參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的土地／建築面積是否正確，而是假設提供予我們的文件及官方場地／平面圖所示土地／建築面積正確無誤。所有文件及合同僅用作參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

估價及諮詢服務經理姜淼女士(酒店管理理學碩士)亦協助了本次估值工作，於2020年5月10日視察該物業外部，並在可能情況下視察該物業內部。然而，我們並無進行調查，以確定土地狀況及設施或其他方面是否適合作未來發展。在編製估值時，我們假設上述各方面滿意。然而，吾等無法報告該物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構性瑕疵。我們並無對任何設施進行測試。

估值假設

我們的估值基於以下假設：該物業以現況在公開市場出售，受現有租約規限或附帶空置的利益，但不附帶延期合同、回租、合營、管理協議或可能影響該物業價值的任何類似安排的利益。

對中國該物業估值時，除另有註明外，我們假設該物業已以象徵性年度土地使用費按各自的特定年期獲授予可轉讓土地使用權，且任何應付的土地出讓金已悉數支付。

此外，我們已作出以下假設：

- 貴公司提供的有關該物業的所有資料正確無誤。
- 已取得該物業的適當所有權及相關規劃批文，該物業可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處置。
- 該物業無污染。

我們的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或負債，亦不考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，我們假設該物業不存在可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

貨幣

本報告所列貨幣數字均為人民幣(人民幣)。

我們對該物業的估值載列於隨附的估值詳情，估值詳情連同本附函構成我們的估值報告。

此致

PO Box 309, Ugland House,
Grand Cayman, KY1-1104,
Cayman Islands
華潤萬象生活有限公司
董事會 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)
估價及諮詢服務
主管
鄭亥延
謹啟

2020年11月25日

附註：鄭亥延持有理學碩士學位，為皇家特許測量師學會會員，具有逾15年房地產行業經驗，估值經驗涵蓋英國、中亞及西亞、大中華地區、韓國、香港及其他地區。鄭亥延亦為香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。

估值詳情

貴集團在中國租賃用於投資的物業

物業	概況及年期詳情	估用詳情	該物業 於2020年9月30日 的市場價值																
位於中國廣東省 深圳市龍崗區布 吉街道翔鶴路2號 的深圳布吉萬象 匯	<p>該物業包括建於佔地面積約94,966.00平方米的一幅地塊上的一個4層購物中心，加上作零售用途的單層地庫，連同部分配套辦公區域。該物業於2016年建成。</p> <p>該物業的總建築面積約為124,514.16平方米(主租賃面積)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1層</td> <td>20,458.55</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>28,940.87</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>23,840.89</td> </tr> <tr> <td>4層</td> <td>31,248.83</td> </tr> <tr> <td>地庫1層</td> <td>18,933.02</td> </tr> <tr> <td>配套辦公室</td> <td>1,092.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>124,514.16</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約 建築面積 (平方米)	1層	20,458.55	2層	28,940.87	3層	23,840.89	4層	31,248.83	地庫1層	18,933.02	配套辦公室	1,092.00	總計：	124,514.16	<p>於估值日期，該物業分租予不同租戶，最遲租期於2042年9月30日屆滿，總基本租金為每月約人民幣12,500,000元。</p> <p>根據提供的資料，該物業於2020年首九個月亦產生總營業額租金約人民幣20,280,000元。</p> <p>該物業的大型主要租戶包括萬家超市、GAP、Calvin Klein Jeans及優衣庫。</p>	無商業價值 (請參閱附註4)
樓層	概約 建築面積 (平方米)																		
1層	20,458.55																		
2層	28,940.87																		
3層	23,840.89																		
4層	31,248.83																		
地庫1層	18,933.02																		
配套辦公室	1,092.00																		
總計：	124,514.16																		
	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業的總可出租面積約為68,522.24平方米。</p> <p>該物業由 貴公司的間接全資附屬公司華潤潤欣商業管理(深圳)</p>																		

物業	概況及年期詳情	佔用詳情	該物業 於2020年9月30日 的市場價值
	有限公司(華潤潤欣)租用，為期15年，於2032年12月31日屆滿，可續租10年。於估值日期，應付的初始租金約為每年人民幣77,200,000元(不包括服務費)。		

附註：

1. 根據175份不動產權證書，該物業(總建築面積為102,363.43平方米(業權面積))的房屋所有權歸深圳市信旺房地產開發有限公司(深圳信旺或出租人)所有，連同已獲授土地使用權，期限於2084年4月9日屆滿，作住宅及商業用途。
2. 根據深圳信旺與華潤萬家有限公司(華潤萬家)簽署的日期為2013年11月15日的租賃協議及深圳信旺、華潤萬家及華潤潤欣簽署的日期為2017年7月30日的第2份補充協議連同其他補充協議(統稱主租賃協議)，位於信義荔景禦園E-01地段的1至9號樓的商用物業(地庫1層至4層)(即該物業，總建築面積約124,514.16平方米)出租予華潤潤欣，以經營一個購物中心，單位月租為人民幣55元/平方米，每36個月上調5%。租金不包括服務費，服務費按每月人民幣2.5元/平方米計算。根據主租賃協議的條款，首五年提供租金優惠每年人民幣5,000,000元。
3. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問出具有關該物業業權的法律意見，包括以下(及其他)資料：

深圳信旺與華潤潤欣訂立的主租賃協議方面(下文披露的差異面積除外)：

- a. 主租賃協議合法、有效並對簽約方具有法律約束力；
- b. 深圳信旺已取得佔有、使用、獲得收益及處置該物業的合法權利，有權將該物業出租予華潤潤欣作經營用途；

華潤潤欣與各租戶訂立的分租協議方面：

- c. 華潤潤欣按照中國法律法規有權使用及分租該物業(下文披露的差異面積除外)；及
- d. 據華潤潤欣表示，分租協議未向相關房屋管理部門登記備案。根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，分租協議的有效性不受未登記影響。然而，根據《商品房屋租賃管理辦法》，雙方可能被相關房屋管理部門要求於規定期限內將分租協議登記備案，否則可能下令雙方整改及罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。 貴公司致力於作出合理努力，敦促華潤潤欣於房屋部門規定的期限內將分租協議登記備案。如被下令整改，華潤潤欣被要求支付罰款的風險較低。據華潤潤欣確認，迄今為止尚未收到整改命令。

主租賃協議的主租賃面積與上文附註1所述的業權面積之間的建築面積差異約為22,150.73平方米(差異面積)。無法確定深圳信旺是否具有合法權利或必要權限租賃物業的差異面積部分。華潤潤欣及深圳信旺確認，差異面積並非計入容積率面積，而深圳信旺已承諾將確保華潤潤欣可使用差異面積並承擔主租賃協議的責任和義務。

- 4. 由於該物業被禁止轉讓，我們對該物業的估值為並無商業價值。

本公司組織章程概要

1 組織章程大綱

本公司組織章程大綱於2020年11月19日獲有條件採納，列明(其中包括)本公司股東承擔有限責任，本公司成立的宗旨並無限制且本公司具有全面的權力及權限達成開曼群島公司法或任何其他法例並不禁止的任何宗旨。

組織章程大綱於本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所載地址可供查閱。

2 組織章程細則

本公司組織章程細則於2020年11月19日獲有條件採納，載有以下條文：

2.1 股份類別

本公司股本由普通股組成。本公司於細則採納日期的股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在公司法及組織章程大綱及組織章程細則之條文規限下，本公司未發行的股份(不論屬於原有或任何新增股本)由董事處置，董事可決定按其認為適當的時間、代價及條款向其認為適當的人士提呈售股建議、配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份。

在組織章程細則的條文及本公司於股東大會作出的任何指示的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份附帶的任何特別權利的情況下，董事可按其決定的時間及代價向其決定的人士發行附帶優先權、遞延權、資格權或其他特別權利或限制(無論是有關股息、投票權、歸還資本或其他方面)的任何股份。在公司法及任何股東獲賦予或任何類別股份所附帶的任何特別權利的規限下，任何股份可經特別決議案按須予或由本公司或股份持有人選擇贖回的條款發行。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司業務由董事管理，除組織章程細則明確賦予董事的權力及授權外，董事在不違反公司法及組織章程細則以及本公司在股東大會不時訂定且與上述條文及組織章程細則並無抵觸的任何規例(惟所訂定的規例不得使董事在之前所進行而當未訂定該等規例時原應有效的行為無效)的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及組織章程細則或公司法明確指示或規定由本公司於股東大會行使或作出的一切權力和行為及事情。

(c) 離職補償或付款

向董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款(並非合同規定須付予董事者)必須事先獲得本公司在股東大會批准。

(d) 向董事提供貸款

組織章程細則載有關於禁止向董事或彼等各自緊密聯繫人提供貸款的條文，與公司條例施加的限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，在所有適用法律的規限下，本公司可向受託人，就收購以本公司、其附屬公司、任何本公司的控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)為受益人所持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格，且任何該等合同或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷。

附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出由任何此等合同或安排所獲得的溢利；惟倘其於該等合同或安排中擁有重大權益，則須於最早召開的董事會會議在可行的情況申報其利益的性質，以特別或一般通告指明，基於通告所示事實視為於本公司可能訂立的任何指明的合同中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人(如上市規則有所規定，包括其他聯繫人)有任何重大利益的合同或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票(亦不可計入會議的法定人數內)，倘董事就此投票，其投票不獲計算(該董事亦不會計入該決議案的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就該董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為該等公司的利益借出款項或招致或承諾的責任而向該董事或其任何緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分負債或抵押而向第三方提供任何抵押或彌償保證，而不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或在其中擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券的任何建議、或由董事或其任何緊密聯繫人因參與該項發售的承銷或分承銷而於上述建議中有利益關係；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排，包括：
 - (A) 採納、修改或執行任何僱員股份計劃或董事或其任何緊密聯繫人可能受益的任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
 - (B) 採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員的退休金或公積金或退休、身故或傷殘津貼計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般不獲給予的特權或利益；及

- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視乎情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權在執行董事職務時或與此有關的情況下報銷所有合理的支出(包括往返交通費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費、或處理本公司業務或董事職務的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特殊酬金。此種特殊酬金可以薪金、佣金或溢利分享或其他協定的方式支付，作為擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事將不時釐定執行董事或獲本公司委任執行其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或溢利分享或其他方式或以上全部或任何方式支付，並享有由董事不時決定的其他福利(包括購股權及／或退休金及／或撫恤金及／或其他退休福利)及補貼。上述酬金為其作為董事有權收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及罷免

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。任何因此而獲委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟在釐定在該會議上輪流退任的董事人數及哪位董事輪流退任時不予納入。

附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)，即使組織章程細則或本公司與該董事訂立的任何協議的任何條款另有規定(但不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事任命終止而致使的其他職位委任的終止而應得的補償或賠償)。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事的任期猶如被罷免的董事並無被罷免所應有的任期。

本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。任何未經董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不少於七天的期間(不早於該選舉大會通知發出後的第二天直至不少於該大會日期前七天)由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東(非獲提名人士)以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何指定年齡限制。

董事在下列情況下須離職：

- (i) 向本公司註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 被有管轄權的法院或政府官員頒令指精神失常或可能精神失常或因其他理由不能處理其事務，且董事議決將其撤職；
- (iii) 未告假而連續12個月缺席董事會議(除非已委任替任董事代其出席)且董事議決將其撤職；
- (iv) 破產或接獲接管令或暫停還債或與其債權人全面達成償債安排；
- (v) 法律或組織章程細則任何條文規定終止其董事職務或禁止其出任董事；
- (vi) 由當時不少於四分之三(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)在任董事(包括其本身)簽署的書面通知將其罷免；或

(vii) 根據組織章程細則本公司股東通過普通決議案將其罷免。

於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事（倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）須輪流退任，惟每名董事（包括獲委任於指定時期為董事者）必須至少每三年輪流退任一次。因此而退任的董事須留任至該決議退任的大會直至完結為止，並有資格重新當選連任。本公司於任何股東週年大會上，就任何董事按上述形式退任，可重選相同的人數為董事以填補空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司一切權力為本公司籌集或借入或擔保償付任何款項，及以本公司全部或任何部分業務、現時及日後的物業及資產與未催繳股本作按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地方共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式規管會議及會議程序。於任何會議提出的問題須經大多數票決定。若票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

2.3 更改憲章文件

除非通過特別決議案，否則不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

2.4 更改現有股份或類別股份的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份，在公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或部分權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其代表或正式獲授權代表）。

除非該等股份附帶的權利或發行條款另有明確規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利不得因增發或發行與該等股份享有同等權益的其他股份而被視為予以更改。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股本，本公司可不時以普通決議案增發新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額較大的股份時，董事可以其認為恰當的方式解決任何可能出現的困難，尤其(在不影響前述的一般性原則下)可在將會被合併股份的持有人之間決定將哪些股份合併為一股合併股份，且倘若任何股東會獲得不足一股的合併股份，則該等零碎股份可由董事委任的人士出售，而獲委任人士可將被如此出售的股份轉讓予買方，該轉讓有效性不受質疑，並將出售所得款項淨額(已扣除出售開支)分派予原可獲得零碎合併股份人士，根據彼等權利及權益按比例分派或撥歸本公司所有；
- (b) 在公司法條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士承購或同意承購的所有股份，並按所註銷股份的數額減少股本；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於組織章程大綱設定的數額，惟不得違反公司法條文的規定，且有關分拆股份的決議案可決定(該分拆所產生的股份的持有人之間)其中一股或以上股份可較其他股份有優先權或其他特別權力，或有遞延權利或限制，而本公司有權將該等優先權或其他特別權力、遞延權利或限制附加於未發行或新股份。

本公司可按公司法批准的任何方式，並在符合其規定的任何條件的情況下，以特別決議案減少股本或任何資本贖回儲備金。

2.6 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」按公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或（若股東為公司）由其正式獲授權代表或委任代表（若允許委任代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由本公司全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上的股東於文據上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文據或（如多於一份）最後一份文據的簽署日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或（如股東為公司）由其正式獲授權代表或委任代表（若允許委任代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上，每位親身出席大會的股東（若股東為公司，則其正式獲授權代表）或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或禁止投票贊成或反對某項決議案，任何違反該規定或限制的投票或代表該名股東的投票不會計算。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如惟一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或（視情乎而定）較優先的出席人士為惟一有權投票者。就此而言，優先次序按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被有管轄權法院或政府官員頒令指其精神失常或可能精神失常或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況獲授權人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其

股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票（作為本公司其他股東的委任代表除外）或計入法定人數。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。惟大會主席可容許上市規則所規定純粹有關程序或行政事宜的決議案在股東大會上以舉手方式表決。

倘本公司股東為認可結算所（或其代名人），則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受權代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所（或其代名人）行使相同的權利及權力，該認可結算所（或其代名人）猶如本公司個人股東，可行使持有該授權指定的股份數目及類別，包括倘准許以舉手方式表決時，各自均有舉手投票的權利。

2.8 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須於上屆股東週年大會結束後15個月內（或香港聯交所可能批准的較長期限）舉行股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明為股東週年大會。

董事會可在任何其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可應一名或以上股東的書面要求而召開，該等股東須於作出要求之日須持有本公司附有可於本公司股東大會表決權的本公司繳足股本的股份不少於十分之一。有關書面要求須送達本公司於香港的主要辦事處（倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為本公司的註冊辦事處），列明大會的主要商議事項並由請求人簽署。倘董事會並未於提交要求當日起計21日內正式召開將於額外21日內舉行之會議，要求者本身或當中佔彼等所享有全部投票權過半數者，可按相同方式（盡可能接近董事會召開會議之方式）召開股東大會，惟如此召開之任何會議不得在提交要求當日起計三個月屆滿後舉行，而所有因董事會未能履行要求而令要求者產生之合理費用由本公司向要求者作出補償。

2.9 賬目及核數

按公司法的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊或其一，供本公司股東(本公司高級人員除外)查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(首份賬目由本公司註冊成立日開始，其他情況則由上一份賬目刊發後開始)，連同於損益賬結算日的資產負債表、董事對有關損益賬涵蓋期間本公司損益及有關截至期末本公司事務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。於股東週年大會向本公司股東呈報的文件，其副本須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件的印刷副本交予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

2.10 核數師

本公司須在每一屆股東週年大會委任一名或多名核數師為本公司的核數師，任期至下屆股東週年大會。於任期屆滿前罷免核數師須股東於股東大會上以普通決議案批准。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

2.11 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於21日的書面通告，股東特別大會以不少於14日的書面通告召開。通知期並不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中討論的決議案詳情及該等事項一般性質。召開股東週年大會

附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司的核數師及所有股東(惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，獲得全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表同意；及
- (b) 倘召開任何其他會議，獲得有權出席及投票的大多數股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%)同意。

倘於寄發股東大會通知後但於大會舉行前，或於股東大會休會後但於續會舉行前(不論是否須發出續會通知)，董事全權酌情認為，在股東大會通知指定日期或時間及地點舉行股東大會並不可行或不合理，則可將大會改為或延後至另一日期、時間及地點舉行。

董事亦有權在召開會議的每一份通知中規定，倘會議當天任何時間發出烈風警告或黑色暴雨警告(除非有關警告在董事可能於相關通知中指明之股東大會前最短時間內撤銷)，會議須押後至較遲日期重新召開而毋須另行通知。倘會議據此押後，本公司須盡快於本公司網站發出及於聯交所網站上發佈押後通知(惟未能發出或發佈該通知不會影響該會議自動押後)。

倘押後股東大會：

- (a) 董事須釐定續會之日期、時間及地點，並發出最少七整天的續會通知，且相關通知須指明續會重新召開之日期、時間及地點，以及代表委任書在續會視作有效的提交日期及時間(惟就原定會議提交之任何代表委任書在續會上仍繼續有效，除非經撤銷或已替換新代表委任書)；及
- (b) 倘重新召開會議有待處理之事務與向本公司股東傳閱的原定會議通告所載者相同，則毋須通知在重新召開會議上處理之事務，亦毋須再次傳閱任何隨附文件。

2.12 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式(須與香港聯交所規定的標準轉讓格式一致)的轉讓文據進行。

股份轉讓文據須由出讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在股份承讓人姓名列入本公司的股東名冊前,出讓人仍視為股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的轉讓,除非:

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後將予註銷)及董事合理要求可證明出讓人有權進行轉讓的其他證明;
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份;
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上釐印(如需);
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人,則獲轉讓股份的聯名持有人不超過四名;
- (e) 本公司並無相關股份的留置權;及
- (f) 就此向本公司支付不多於香港聯交所不時釐定的最高應付費用的費用(或董事不時要求的較低數額)。

如董事拒絕登記任何股份轉讓,須在遞交轉讓文據予本公司的日期起兩個月內向出讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在香港聯交所網站以廣告方式發出或根據上市規則由本公司按組織章程細則規定以電子通信方式或在報章刊登廣告方式發出十個營業日(如供股則六個營業日)的通告後,可暫

附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

停辦理股份過戶登記及本公司股東名冊登記手續，時間及限期可由董事不時決定。惟在任何年度停止辦理股份過戶登記及停止股東名冊登記手續不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期限，惟該期限在任何年度均不得超過60日。

2.13 本公司購回本身股份的權力

本公司獲公司法及組織章程細則授權，可在若干限制的情況下購回本身股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並遵守香港聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定。股份一經購回即視作註銷。

2.14 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

2.15 股息及其他分派方法

在公司法及組織章程細則的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事建議的數額。本公司僅可從合法可供分派的本公司溢利及儲備(包括股份溢價)宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，一切股息須(對於並非在整個期間繳足股本的股份)按派息期間實繳股款金額比例分攤及派付。就此而言，在催繳前就股份所繳付的股款並不會視為該股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付基於本公司溢利認為合理的中期股息。董事如認為本公司可供分派溢利情況適合，亦可決定每半年或以董事選擇的其他期間以固定息率支付任何股息。

凡本公司擁有留置權的股份，董事可保留其任何股息或其他應付款項，並可將該等股息或其他應付款項償還有關留置權的欠款、負債或債務。倘本公司股東欠本公司催繳股款、分期股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予其任何的股息或其他應付款項中扣除。

本公司毋須承擔股息的利息。

倘董事或本公司在股東大會上決議將對本公司股本派付或宣派股息，則董事可繼而決議：(a)配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派息的本公司股東可選擇收取現金作為該等或部分股息以代替配股；或(b)有權獲派息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。根據董事建議，本公司可通過普通決議案就本公司任何一項特定股息進行決議，而即使有上文的規定，本公司可配發入賬列為繳足的股份以悉數支付上述股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息代替配股的權利。

以現金支付股份持有人的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或股息單之方式寄往本公司獲派息股東的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往就有關聯名股份在本公司股東名冊名列首位人士的登記地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面通知的有關人士及地址。所有支票或股息單的抬頭人應為有關持有人或(如屬聯名持有人)在本公司股東名冊中名列首位的有關股份持有人，郵誤風險由彼等承擔。付款銀行支付該等支票或股息單後，即表示本公司已就有關的股息及／或花紅履行責任，不論其後可能發現股息被竊或任何加簽為假冒。倘有關支票或股息單連續兩次均無兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息單。然而，倘有關支票或股息單因未能送達而首次遭退還後，本公司可行使權力終止寄發有關股息的支票或股息單。兩名或以上聯名持有人中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

任何於宣派日期後六年仍未獲認領的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

倘本公司股東於股東大會上同意，則董事可指定以分派任何種類的特定資產(尤其指任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股權證)的方式支付全部或部分股息，而當分派出現困難，董事須以其認為適當的方式支付股息，尤其可不理會零碎配額，將零碎配額調高或調低或規定零碎配額撥歸本公司，亦可為分派而釐定該等特定資產的價值，並可

決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為適宜的情況下將該等特定資產交予受託人。

2.16 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士(必須為個人)作為代表，代其出席及投票及委任代表於大會上可與股東享有同等發言權。委任代表毋須為本公司的股東。

委任代表文據須為任何通用格式或董事不時批准的其他格式，使股東可指示委任代表在委任表格相關的會議上，就將予提呈的各項決議案投票贊成或反對，在未有指示或指示有抵觸的情況下，可酌情自行投票。委任代表文據視為授權委任代表在其認為合適下就交由大會表決的決議案的任何修訂進行表決。除適用於有關大會外，委任代表文據同時適用於有關大會之任何續會，除非委任代表文據內另有相反規定，惟大會須於原定於該日期起12個月內舉行。

委任代表之文據，應由委任人或由委任人以書面授權之授權人簽署，倘委任人為法團，則須蓋上法團鋼章，或由授權之高級人員、委任人及其他人士簽署。

委任代表的文據，及(若董事要求)其他據以簽署該委任代表的文據的委託書或其他授權書(如有)，或該委託書或授權書的核證副本須於該文據所指定的代表擬行使表決權的大會或續會舉行前不少於48小時(如該大會或續會以投票方式表決，則須於指定進行投票的時間前不少於48小時)交付予本公司的登記辦公室(或召開該等大會之通告或任何續會通告或任一通告隨附之任何文件所指明之其他地方)。如沒有遵照以上規定行事，該委任代表文據不視為有效。任何委任代表文據將於其指定的簽署日期起計12個月後失效。已交付任何委任代表文據，亦不阻止本公司股東親身出席有關會議或投票表決，而在此情況下，委任代表的文據視作已獲撤銷。

2.17 催繳股款及沒收股份

董事可以不時向股東催繳其所持股份之未繳付但依據配發條件並無指定付款期的股款(不論以股份金額面值或以溢價形式或其他方式計算)，及本公司股東須(於本公司向其發出最少14日通知下(其指明繳款時間及地點以及向何等人士繳付該等款項))於指定時間及地點

附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

向所指定之人士繳付所催繳的股款。董事可決定撤銷或推遲催繳。儘管有關獲催繳之股份其後已轉讓，接獲催繳通知的人士仍須承擔對該等催繳的責任。

催繳股款可指定整筆繳付或分期繳付，當董事通過授權催繳決議時視為已作出催繳。股份的聯名持有人須共同及個別承擔繳付有關該等股份的所有到期催繳款項及分期款項或有關的其他到期應付股款。

若股份的催繳款項截至指定付款日期尚未繳付，則欠款人士必須就該款項支付利息，年利率由董事釐定，惟不超過15厘，計算利息的時間從指定付款日期起計至實際付款日期止，但董事可自由決定免除全部或部分利息。

倘任何股份催繳之催繳款項或分期款項在指定付款日期後仍未繳付，董事可於任何該等未繳付款項之時間向該等股份持有人發出公告，要求繳付尚未支付之催繳股款或分期股款，連同任何應計利息以及截至實際繳款日期應計之利息。

通知須指定另一日期（須為該通知送達日期起計不少於14日）及地點（通知所要求的付款須於該日或之前在該地點作出），及註明若截至指定時間未有在指定地點繳款，則該等催繳股款或未繳付的分期款項所涉及之股份可被沒收。

若未有遵守前述有關通知的要求，則已發出通知所涉及之任何股份可在隨後任何時間（在繳付所有到期的催繳股款或分期款項及利息前）由董事通過表明沒收的決議案予以沒收，包括就被沒收股份所宣派但在沒收前未實際支付的所有股息及花紅。已遭沒收之股份視作本公司之財產及可以重新配發、出售或以其他方式處置。

就已沒收股份而言，股份已遭沒收之人士不再為本公司股東，但仍須向本公司支付於沒收之日就該等股份須向本公司支付之所有款項，連同（倘董事酌情要求）利息，按董事規定之從沒收日期起計至付款日期的不超過每年15%的利率計算，董事可安排付款而無須就遭沒收股份於沒收日期的價值作出任何扣減。

2.18 查閱股東名冊

本公司保存的股東名冊在任何時間均須顯示當時本公司股東及彼等分別持有的股份。在香港聯交所網站刊登的廣告，或本公司在符合上市規則的情況下通過組織章程細則所述的電子方式或在報章刊登廣告的方式發出十個營業日(如供股則為六個營業日)的通知後，在董事不時釐定的時間和期間，可暫停辦理股東名冊全部或任何類別股份的股份過戶登記，惟在任何一年內暫停辦理的期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何年度暫停登記期限不得超過60日)。

任何存置於香港的股東名冊須於一般辦公時間(惟董事可作出合理的限制)免費供本公司股東查閱，而任何其他人士在每次查閱須繳交由董事釐定不超過上市規則許可最大金額費用。

2.19 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會未達到法定人數不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任、選擇或推選大會主席，不會視為大會事項之一部分。

兩名親身出席的股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一名股東，則法定人數為親身出席的股東或其委任代表。

根據組織章程細則，對於作為本公司股東的法團，由該法團的董事或其他管治團體的決議案所委任的正式授權或以授權書委任作為本公司有關大會或類別股東會議之代表出席，即視作親身出席。

本公司各類股份持有人另行召開的各類股東大會法定人數如上文2.4段所述。

2.20 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。

2.21 清盤程序

倘本公司須進行清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派應盡可能令股東按開始清盤時所持股份的已繳及應繳股本比例分擔虧損。倘在本公司清盤而可向本公司股東分派的資產在償還開始清盤時的全部已繳股本後仍有餘款，則餘數可按本公司股東於清盤開始進行時所持股份的已繳股本比例向股東分派。上述之清盤不影響基於特別條款及條件所發行股份的持有人之權利。

如本公司須予清盤，清盤人在獲得本公司特別決議批准及公司法所規定之任何其他批准，可將本公司之全部或任何部分資產（不論此等資產是否由同一類財產組成）以現金或實物形式分派予本公司股東，且清盤人可為此目的對於按前述方法將予分配之財產訂出其認為公平之價值，以及決定如何在本公司股東之間或不同類別股東之間進行分配。清盤人可在獲得類似之批准下，將此等資產之全部或任何部分，按清盤人（在獲得類似之批准及受公司法所規限的情況下）認為適當之信託安排而交託予受託人（以本公司股東為受益人），但任何本公司股東不得因此項交託而被強迫接受負有法律責任之任何資產、股份或其他證券。

2.22 失去聯絡的股東

在下述情況本公司有權出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法律實施而轉移予他人的股份：(a)十二年內合共不少於三張有關以現金支付該等股份持有人的支票或股息單未有兌現；(b)本公司在上述期間或下文第(d)段所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東所在地點或存在的任何消息；(c)在上述的12年期間，最少已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間並無領取股息；以及(d)於12年期滿時，本公司在報章刊登公告，或本公司在符合上市規則的情況下通過組織章程細則所述的電子方式送交通知的電子通訊方式，表示有意出售該等股份，且自刊登公告日期起計三個月經已屆滿，並已知會香港聯交所欲出售該等股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1 緒言

儘管公司法與現行英國公司法之間存在重大差異，公司法在很大程度上源於舊有英國公司法。以下為公司法若干條款摘要，但並不表示包含所有適用的特殊及例外，或對公司法及稅務的所有事項的完整審閱，其中條文可能不同於各利益相關方可能更熟悉之司法管轄區之同等條文。

2 註冊成立

本公司於2017年5月18日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。因此，其運營須主要於開曼群島外進行。本公司必須每年向開曼群島公司註冊處處長提呈年度報告，並根據其法定股本的規模支付費用。

3 股本

公司法允許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或上述各項的任何組合。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司因收購或註銷任何其他公司股份安排而按溢價配發及發行股份的溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)以其不時釐定的方式動用，包括但不限於下列方式：

- (a) 作為分派或股息支付予股東；
- (b) 繳足未發行股份以發行予公司股東作為繳足紅股；
- (c) 按公司法第37條的條文贖回及購回股份；
- (d) 撤銷公司開辦費用；

- (e) 撤銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及
- (f) 用作贖回或購買公司任何股份或債券的應付溢價。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院確認後，如組織章程細則許可，設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減股本。

視乎公司法之詳細規定，股份有限公司或擔保有限公司如組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購回方式須獲公司以組織章程細則或普通決議案批准授權。組織章程細則可規定該公司董事釐定購回方式。公司只可贖回或購回本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購回本身股份後，再無任何公司股東持有的股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

開曼群島並無法律限制公司提供財務資助購買或認購本身或其控股公司股份。因此，公司董事在履行職責過程中以誠信及審慎之態度考慮認為有正當目的及符合公司利益，則公司可恰當提供財務資助。該援助以公平原則為基礎。

4 股息及分派

除公司法第34章所述者外，概無有關派付股息的法例條文。根據英國案例法（於開曼群島可以援引），股息只可以從溢利派付。此外，公司法第34章規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情參見上文第3段）。

5 股東集體訴訟

開曼群島法院一般會以英國案例作為先例。開曼群島法院已採用及遵照「福斯訴哈博特爾」判例(及其所確立的例外情況，即允許少數股東就以下各項提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方對公司有控制權，及(c)需要但並未取得合資格(或特別)大多數股東通過的決議案的訴訟)。

6 對少數股東的保障

如公司並非銀行而且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向大法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院根據公平而公正的理由認為公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司提出的申索，一般規定須根據適用於開曼群島的一般合同法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許大多數股東欺詐少數股東的規定。

7 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須就恰當目的及以公司利益為前提，審慎履行彼此的職責及忠誠行事。

8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項存置合適的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項及所發生的收支事項；

(b) 公司所有銷貨與購貨紀錄；及

(c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平反映公司業務狀況及解釋有關的交易，則不視為存置合適的賬冊。

9 股東名冊

在組織章程細則的條文規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內外的地點存置股東總名冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。

10 查閱賬冊及紀錄

公司股東根據公司法並無查閱或獲得公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，惟具有公司組織章程細則所載列的權利。

11 特別決議案

公司法規定，特別決議案須獲至少三分之二有權投票的股東親身或(如准許委派委任代表)經委任代表在股東大會上大比數投票通過，而召開該大會的通告已正式發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。除非公司的組織章程細則明確規定該大比數應為多於三分之二票數，以及額外規定該大多數票(不少於三分之二)可能因須因應特別決議案批准之事項而有所不同。如公司組織章程細則許可，公司當時所有有投票權的股東簽署的書面決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司收購及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述收購時，必須以恰當目的及以附屬公司利益為前提，審慎履行彼此的職責及忠誠行事。

13 合併及整合

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司合併及整合。就此而言，(a)「合併」指兩間或以上的組成公司合併，將業務、財產及負債歸屬至其中一家存續公司；及(b)「整合」指兩間或以上的組成公司合併為一家整合公司以及將該等公司的業務、財產及負債歸屬至整合公司。為進行合併或整合，各組成公司的董事須通過書面合併或整合計劃，而該等計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則列明的其他授權(如有)。該書面合併或整合計劃必須向開曼群島公司註冊處處長存檔，連同有關整合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及將各組成公司的股東及債權人提供有關合併或整合證書的副本的承諾，以及將在開曼群島憲報刊登該合併或整合通告的承諾。除若干特殊情況外，持異議的股東有權於遵守所需程序後獲支付彼等股份的公允價值(若各方未能就此達成共識，則由開曼群島法院釐定)。遵守該等法定程序而進行的合併或整合毋須法院批准。

14 重組

法定條文規定進行重組及合併須在為此而召開大會上獲佔出席的股東或債權人(視情況而定)75%價值的大多數股東或債權人批准，且其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東有權向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將無權獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利)。

15 收購

如一家公司提出收購另一家公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月屆滿後兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權。然而，

大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或串謀，以不公平手法逼退少數股東。

16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的程度，除非開曼群島法院認為任何有關條文乃違反公眾政策（例如目的在於對犯罪的後果作出彌償保證）則作別論。

17 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或主動(a)由公司股東通過特別決議案批准清盤（倘公司有償付能力）或(b)由股東通過普通決議案批准清盤（倘公司無償付能力）。清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）所欠的款項（如有））、確定債權人的名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足以償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

18 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

19 稅務

根據開曼群島稅務豁免法（2018年修訂版）第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (a) 開曼群島並無制定任何適用於本公司或其業務的法律對所錄得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項繳納溢利、收入、收益或增值稅項或遺產稅或承繼稅性質的稅項：
 - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務豁免法（2018年修訂版）第6(3)條）。

附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

開曼群島現時對個人或法團的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法管轄區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法管轄區而可能須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何支付予本公司或由本公司所支付款項的雙重徵稅條約。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

21 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干規定。按本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述，該意見函件連同公司法副本可供查閱。任何人士若欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法管轄區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本集團的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2017年5月18日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。我們的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。因此，本公司的組織架構及組織章程大綱及細則須符合開曼群島相關法律的規定。本公司組織章程大綱及細則的若干條文以及開曼公司法相關方面的摘要載於本招股章程附錄四。

我們於香港的註冊營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈37樓。我們於2020年8月6日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。喻霖康先生獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈37樓。

於本招股章程日期，本公司的總辦事處地址為中國深圳市南山區大沖一路18號華潤置地大廈E座。

2. 股本變動

2017年5月18日，本公司註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

本公司於緊接本招股章程日期前兩年內發生的股本變動如下：

於2020年7月18日，由於進行重組，本公司向華潤置地發行1股股份。

2020年10月19日，我們的唯一股東決議（除其他事項外）將當時每股面值1美元的已發行及未發行普通股分拆為100,000股每股面值0.00001美元的股份（「**股份拆細**」）。因此，華潤置地持有1,300,100,000股每股面值0.00001美元的股份。

3. 附屬公司的股本變動

附屬公司的公司資料及細節概要載於本招股章程附錄一所載的會計師報告。

附屬公司及經營實體於緊接本招股章程日期前兩年內的股本變動如下：

華潤物業經紀顧問有限公司

2019年3月11日，華潤物業經紀顧問有限公司的註冊資本由人民幣2,500,000元增至人民幣30,000,000元

華潤萬象深圳

華潤萬象深圳於2019年11月8日註冊成立，註冊資本為人民幣300,000,000元

除上文所載列者外，緊接本招股章程日期前兩年內，本公司附屬公司註冊股本並無發生變動。

4. 企業重組

本集團已進行重組以擬備股份於香港聯交所上市。詳情請參閱「歷史、重組及企業架構」。

5. 本公司於2020年10月19日及2020年11月19日的唯一股東決議案

於2020年10月19日，我們的唯一股東決議（其中包括）通過將本公司法定股本中每股面值1.00美元的股份（包括已發行及未發行股本）分拆為100,000股每股面值0.00001美元的股份，以將本公司的法定股本由50,000美元（分為50,000股每股面值1.00美元的股份）變更為50,000美元（分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份）。

於2020年11月19日，本公司唯一股東通過下列決議案，其中包括達成（或豁免（如適用））「全球發售的安排—全球發售的條件」所載條件後，根據其中所載條款：

- (i) 本公司批准並採納自上市日期起生效的經修訂及重述的組織章程大綱及細則；
- (ii) 批准全球發售及授出超額配股權且授權董事根據全球發售配發及發行新股份；
- (iii) 批准上市，並授權董事或獲董事或經授權簽署人正式授權的董事委員會辦理上市事宜；

(iv) 在不違反上市規則第10.08條「禁售」條文的情況下，根據組織章程細則授予董事一般無條件授權以於有關期間(定義見下文)或有關期間結束後配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或上述可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將會或可能須行使該等權力的要約、協議或購股權，惟董事所配發或同意配發的股份(不包括根據(i)供股、(ii)配發股份代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排或(iii)股東於股東大會上授出的特別授權所配發的股份)總數不得超過下述總和：

(A) 緊隨全球發售完成後已發行股份面值總額的20%；及

(B) 本公司根據下段所述購回股份的一般授權所購回的股份總數(如有)，

於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間，該授權將一直有效：(I)本公司下屆股東週年大會結束時，除非經股東於股東大會上以普通決議案無條件或受條件所限重續；或(II)組織章程大綱及組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿時或(III)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日(「有關期間」)，而董事獲授權行使上文(B)段所述本公司有關本公司股本的權力；及

(v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力根據所有適用法律及上市規則規定於香港聯交所或股份可能上市且獲證監會及香港聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回合計不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數10%的股份，於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間，該授權將一直有效：(I)本公司下屆股東週年大會結束時，除非經股東於股東大會上以普通決議案無條件或受條件所限重續；(II)組織章程大綱及組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿時及(III)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日；及

(vi) 在本公司股份溢價賬因全球發售所得款項錄得進賬的條件下，董事獲授權向於上市日期前一個營業日(或董事指定的任何其他日期)營業時間結束時名列本公司股

東名冊的股東按其當時的股權比例(盡可能不涉及零碎股份)，以將本公司股份溢價賬中的進賬3,499美元資本化的方式配發及發行合共349,900,000股按面值入賬列作繳足的股份，根據資本化發行而配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等地位，且董事獲授權根據資本化發行配發及發行股份並使有關資本化與配發及發行股份生效。

6. 購回本身證券

以下各段載有(其中包括)香港聯交所規定就本公司購回本身證券須載入本招股章程的若干資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則批准在香港聯交所作主要上市的公司在香港聯交所購回本身證券，惟須受若干限制所規限，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

在香港聯交所作主要上市的公司如擬購回證券(如為股份，則須為繳足股份)，須事先經股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特別授權的方式批准。

根據唯一股東於2020年11月19日通過的決議案，董事獲授購回授權，代表本公司行使一切權力購回於香港聯交所或本公司證券可能上市且獲證監會及香港聯交所為此認可的任何其他證券交易所上市的股份，該等股份總面值不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份(不包括可能根據超額配股權發行的任何股份)總面值的10%。該項授權將於以下日期屆滿(以最早發生者為準)：(i)本公司下屆股東週年大會結束時(除非股東於股東大會上通過普通決議案無條件或有條件續期)；(ii)組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤回該授權之日。

(ii) 資金來源

購回須以組織章程大綱及細則和香港及開曼群島適用法律法規規定合法撥作此用途的資金撥付。上市公司不得在香港聯交所以非現金代價或以香港聯交所交易規則(經修訂)不

時規定以外的結算方式購回本身證券。就開曼群島法例而言，本公司作出的購回須以溢利、就購回而發行新股份的所得款項、股份溢價賬的進賬金額或資本(倘組織章程細則許可及符合開曼公司法)撥付。購回時應付高於購回股份面值的溢價須以溢利、股份溢價賬的進賬金額或資本(倘組織章程細則許可及符合開曼公司法)撥付。

(iii) 交易限制

上市公司可於香港聯交所購回的股份總數不得超過已發行股份總數的10%。未經香港聯交所事先批准，公司不得於緊隨購回後30日內發行或宣佈擬發行新證券(因有關購回前尚未行使的認股權證、股份期權或可要求公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，上市公司不得以較前五個交易日股份在香港聯交所買賣的平均收市價高5%或以上的購買價在香港聯交所購回股份。倘購回證券導致公眾人士所持上市證券數目低於香港聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市規則亦禁止上市公司購回證券。公司須促使其委任購回證券的經紀應香港聯交所要求向香港聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券的上市地位(不論在香港聯交所或其他證券交易所)會自動註銷，有關股票亦須註銷及銷毀。根據開曼群島法例，除非本公司董事於購回前決議持有本公司所購回股份作為庫存股份，否則本公司所購回股份須視為已註銷，而本公司已發行股本的金額須按該等股份的面值減少。然而，根據開曼公司法，購回股份不會視為削減法定股本金額。

(v) 暫停購回

發生股價敏感事件或作出股價敏感決定後直至公佈相關股價敏感資料前，上市公司不得購回任何證券。尤其於緊接以下較早日期前一個月內：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論上市規則有否規定)的董事會會議日期(為根據上市規則

首次知會香港聯交所的日期)及(b)上市公司根據上市規則刊發任何年度或半年度、季度或任何其他中期業績公告(無論上市規則有否規定)的最後期限,上市公司不得於香港聯交所購回股份,惟特殊情況除外。此外,倘上市公司違反上市規則,則香港聯交所或會禁止其於香港聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

在香港聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料須不遲於下一個營業日早市開始或任何開市前時段(以較早者為準)前30分鐘向香港聯交所呈報。此外,上市公司的年報須披露在有關年度購回證券的詳情,包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價(如相關)與已付總價。

(vii) 核心關連人士

上市規則規定,公司不得在知情情況下,於香港聯交所自「核心關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等緊密聯繫人(定義見上市規則))購回證券,而核心關連人士亦不得在知情情況下,向公司出售證券。

(b) 購回的理由

董事相信,股東授予董事一般授權准許本公司於市場購回股份符合本公司及股東最佳利益。有關購回可提高每股資產淨值及/或每股盈利(視乎當時市況及資金安排而定),並僅在董事相信該等購回符合本公司及股東利益時方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份須以根據組織章程細則及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金撥付。董事不得在香港聯交所以非現金代價或以香港聯交所交易規則規定以外的結算方式購回股份。根據上文所述,董事作出的購回須以本公司溢利、就購回而發行新股份的所得款項或

資本(倘組織章程細則許可及符合開曼公司法)撥付，購回時應付溢價則以本公司溢利、股份溢價賬的進賬金額或資本(倘組織章程細則許可及符合開曼公司法)撥付。

然而，倘行使購回授權會對本公司的營運資金需求或董事認為不時恰當的負債水平造成重大不利影響，則董事不擬行使一般授權。

(d) 一般事項

倘悉數行使購回授權，按緊隨全球發售完成後已發行2,200,000,000股股份(假設超額配股權未獲行使)計算，本公司於下列最早日期前最多可購回約220,000,000股股份：

- 本公司下屆股東週年大會結束時(除非股東在股東大會上通過普通決議案無條件或有條件變更)；
- 組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤回該授權之日。

董事向香港聯交所承諾，彼等將於適用情況下根據上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。

董事在作出一切合理查詢後，就彼等所深知，倘購回授權獲行使，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人目前無意向本公司出售任何股份。

目前概無核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示有意在購回授權獲行使情況下向本公司出售股份，亦概無承諾不會如此行事。

倘購回股份導致股東佔本公司投票權益比例增加，則根據香港收購及合併守則(「收購守則」)，該增加將視為收購。因此，視乎股東權益的增加程度，一名股東或一組一致行動

的股東可能取得或鞏固對本公司的控制權，並須按照收購守則第26條提出強制收購。除上述者外，就董事所知，根據購回授權進行任何購回不會導致收購守則所載的後果。

倘購回股份引致公眾人士所持股份數目減至低於當時已發行股份的23.37%，則須獲香港聯交所同意豁免遵守上市規則有關上述公眾持股量的規定後方可進行。除特殊情況外，相信香港聯交所一般不會授出此項豁免。

B. 我們業務的其他資料

1. 重大合同概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立下列重大或可能屬重大的合同（即非日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 創潤發展有限公司（「創潤」）與Ting Cao (C.I.) Holding Corp.於2020年6月22日訂立的股份賣買協議，據此，創潤自Ting Cao (C.I.) Holding Corp.收購華潤歡樂頌（香港）有限公司全部已發行股本，總代價為人民幣522,827,800元；
- (b) 本公司與華潤置地於2020年7月17日訂立的股份轉讓協議，據此，本公司自華潤置地收購Golden Key Resources Limited全部已發行股本，代價為本公司向華潤置地發行的1股普通股；
- (c) 華潤萬象商業（深圳）有限公司（「華潤萬象深圳」）與華潤置地（成都）有限公司於2020年7月24日訂立的股權轉讓協議，據此，華潤萬象深圳自華潤置地（成都）有限公司收購瀘州華潤置地商業管理有限公司全部股權，代價為人民幣22,000,000元；
- (d) 中國華潤有限公司與華潤置地（武漢）物業管理有限公司於2020年8月26日訂立的股權轉讓協議，據此，華潤置地（武漢）物業管理有限公司自中國華潤有限公司收購湖北潤聯物業管理有限公司全部股權，代價為人民幣47,122,100元；

- (e) 本公司與華潤置地於2020年11月20日訂立的不競爭承諾協議；
- (f) 香港承銷協議；
- (g) 本公司、Matthews International Capital Management, LLC (為本身利益及作為基石投資者協議所載投資者的代理及代表)、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司於2020年11月20日訂立的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (h) 本公司、Cephei Capital Management (Hong Kong) Limited、Cephei QFII China Total Return Fund Ltd.、Cephei China Equity Index Enhanced Fund Ltd.、Cephei China Equity Growth Fund Ltd.、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司及農銀國際融資有限公司於2020年11月20日訂立的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (i) 本公司、中國平安資產管理(香港)有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司於2020年11月20日訂立的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (j) 本公司、Gaoling Fund, L.P.、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司於2020年11月20日訂立的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (k) 本公司、中國國有企業結構調整基金股份有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司於2020年11月20日訂立的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (l) 本公司、GIC Private Limited、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司於2020年11月20日訂立的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；

- (m) 本公司、GLP China Capital Investment 15 Limited、普洛斯中國控股有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司於2020年11月20日訂立的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；及
- (n) 本公司、UBAN Capital I, L.P.、普洛斯中國控股有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司於2020年11月20日訂立的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節。






2. 知識產權

(a) 商標

(i) 於中國註冊的商標

於最後實際可行日期，我們已於中國註冊以下我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

序號	商標	註冊擁有人
1.	JOY LIFE	深圳華潤物業管理有限公司(「深圳華潤物業」)
2.		深圳華潤物業
3.	JOY WORK	深圳華潤物業
4.		深圳華潤物業
5.	悦家	深圳華潤物業
6.	悦心	深圳華潤物業
7.	JOY SERVICE	深圳華潤物業
8.	悦服务	深圳華潤物業
9.		深圳華潤物業
10.		深圳華潤物業
11.	悦+	深圳華潤物業
12.		深圳華潤物業；華潤物業科技服務有限公司

序號	商標	註冊擁有人
13.		深圳華潤物業
14.		華潤置地(成都)物業服務有限公司(「華潤置地(成都)物業」)
15.		華潤置地(成都)物業
16.		華潤潤欣商業管理(深圳)有限公司
17.		華潤潤欣商業管理(深圳)有限公司

(ii) 於香港註冊的商標

於最後實際可行日期，我們於香港並無我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的商標。

(iii) 於中國待完成申請的商標




於最後實際可行日期，我們尚未於中國申請註冊任何我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的商標。

(iv) 於香港待完成申請的商標

於最後實際可行日期，我們並無於香港申請註冊任何我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的商標。

(v) 獲授權的商標

於最後實際可行日期，我們獲授權使用以下我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的註冊商標：

序號	商標	註冊擁有人	註冊地點
1		華潤知識產權管理有限公司	中國
2		華潤知識產權管理有限公司	中國
3		華潤知識產權管理有限公司	中國

序號	商標	註冊擁有人	註冊地點
4		華潤(集團)	香港
5		華潤(集團)	香港
6		華潤(集團)	香港
7			
8		北京華潤曙光房地產開發有限公司	中國
9		北京華潤曙光房地產開發有限公司	中國
10		超智資源有限公司	中國
11		超智資源有限公司	中國
12		華潤(深圳)有限公司	中國
13		華潤(深圳)有限公司	中國
14		華潤(深圳)有限公司	中國
15		華潤(深圳)有限公司	中國
16		華潤(深圳)有限公司	中國
17		華潤(深圳)有限公司	中國
18		華潤(深圳)有限公司	中國
19		華潤(深圳)有限公司	中國
20		華潤(深圳)有限公司	中國
21		華潤(深圳)有限公司	中國
22		華潤(深圳)有限公司	中國

序號	商標	註冊擁有人	註冊地點
23	万象前海 *	華潤(深圳)有限公司	中國
24	 *	華潤(深圳)有限公司	中國
25	一点万象*	華潤(深圳)有限公司	中國
26	象果*	華潤(深圳)有限公司	中國
27	万象食家*	華潤(深圳)有限公司	中國
28	MIXC World*	華潤(深圳)有限公司	中國
29	 *	華潤(深圳)有限公司	中國
30	Mixcate*	華潤(深圳)有限公司	中國
31	MIXC Deluxe*	華潤(深圳)有限公司	中國
32	Mixc Essence*	華潤(深圳)有限公司	中國
33	officeasy*	華潤(深圳)有限公司	中國
34	N次方公园 *	華潤置地(山東)有限公司	中國
35	太白小厂*	華潤置地控股有限公司	中國
36	潤街*	華潤置地控股有限公司	中國
37	 *	華潤置地	中國
38	五彩城*	華潤置地	中國
39	 *	北京華潤新鎮置業有限公司	中國

* 該等商標正被轉讓至本集團。

(b) 著作權

所註冊著作權

於最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的著作權：

序號	著作權	註冊擁有人	註冊號碼
1.	悦+	深圳華潤物業	粵作登字-2018-F-00025989
2.	JOJO吉祥物	深圳華潤物業	粵作登字-2018-F-00025834
3.	聚礪新秀	深圳華潤物業	粵作登字-2018-F-00026047
4.	JOJO吉祥物表情包第一彈	深圳華潤物業	粵作登字-2018-F-00033920
5.	JOJO吉祥物表情包第二彈	深圳華潤物業	粵作登字-2019-F-00004068
6.	華潤物業—悦+物業門戶商標設計圖	深圳華潤物業	粵作登字-2019-F-00014269
7.	懂博士	華潤物業科技服務有限公司	粵作登字-2019-F-00029672

所註冊軟件著作權

於最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的軟件著作權：

序號	著作權	註冊擁有人	註冊號碼
1.	華潤物業管理寫字樓室內通風換氣監控系統V1.0	深圳華潤物業	2019SR0145984
2.	華潤物業管理樓宇室內煙感智能監控系統V1.0	深圳華潤物業	2019SR0145945
3.	華潤物業智能收費終端系統V2.1	華潤物業工程科技有限公司 (「華潤物業工程」)	2018SR644769
4.	華潤物業收費管理系統V1.5	華潤物業工程	2018SR644706
5.	華潤物業RMS資源管理系統V1.5	華潤物業工程	2018SR644764
6.	華潤物業收費財務核算一體化系統V1.0	華潤物業工程	2018SR644777

序號	著作權	註冊擁有人	註冊號碼
7.	悅+雲Lorawan網關設備數據傳輸控制系統V1.0	華潤物業工程	2018SR780380
8.	華潤物業消防設備運行監控管理系統V1.0	華潤物業工程	2018SR779830
9.	華潤物業消防設備監控局域網系統軟件V1.0	華潤物業工程	2018SR779828
10.	華潤物業收費對賬系統V1.5	華潤物業工程	2018SR659991
11.	悅+數字物聯雲設備監控管理系統V1.1	華潤物業工程	2018SR777305
12.	華潤物業悅家業主服務管理軟件(安卓版) 1.0.2 {簡稱：悅家}	華潤物業工程	2018SR537717
13.	華潤物業悅家業主服務管理軟件(IOS版) 1.0.2 {簡稱：悅家}	華潤物業工程	2018SR537974
14.	華潤物業科技寫字樓閘機、門禁綜合管理系統V1.0)	華潤物業科技服務有限公司	2019SR0143345
15.	華潤物業科技室內外用電設備節能管理系統V1.0	華潤物業科技服務有限公司	2019SR0145976

獲授權的著作權

我們獲授權使用以下我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的著作權。詳情請參閱「業務 — 知識產權」：

序號	著作權	註冊擁有人
1	一點萬象	深圳前海橙倉科技互聯有限公司
2	CR Union	華潤置地(北京)股份有限公司
3	Smart OE	華潤置地(上海)有限公司
4	Officeasy	深圳潤物信息科技有限公司

(c) 專利

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的專利：

編號	專利	類別	註冊擁有人	註冊編號
1.	一種電信號採集網關	實用新型	華潤物業工程	ZL201821327689.9
2.	一種基於LoRaWAN技術的傳感器	實用新型	華潤物業工程	ZL201821327656.4
3.	一種基於NB-IoT技術的傳感器	實用新型	華潤物業工程	ZL201821327640.3
4.	一種有線傳感器	實用新型	華潤物業工程	ZL201821335067.0
5.	一種基於NB-IoT技術的遠傳電錶	實用新型	華潤物業工程	ZL201821335084.4
6.	一種有線遠傳水錶	實用新型	華潤物業工程	ZL201821335223.3
7.	一種基於LoRaWAN技術的遠傳水錶	實用新型	華潤物業工程	ZL201821335245.X

3. 域名

於最後實際可行日期，我們擁有以下我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人	屆滿日期
1	crlandpm.com.cn	華潤物業科技服務有限公司	2027年12月14日
2	crptsl.com.cn	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
3	crjojo.com.cn	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
4	crjojo.cn	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
5	crjojo.net	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
6	crjojo.com	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
7	rptsl.com	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
8	crptsl.cn	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
9	crptsl.net	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日

編號	域名	註冊擁有人	屆滿日期
10	crlandpm.net	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
11	crlandpm.cn	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
12	crlandpm.com	華潤物業科技服務有限公司	2023年7月25日
13	crmixclifestyle.com.cn	華潤萬象深圳	2021年8月20日
14	crmixclifestyle.com.hk	本公司	2021年8月20日

除上文所述者外，截至最後實際可行日期，概無其他我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的貿易或服務標誌、專利、知識產權或工業產權。

C. 與董事有關的進一步資料

1. 董事服務合同

各董事已於2020年11月19日與本公司訂立服務合同。該等服務合同的主要詳情包括(a)年期自上市日期起計至三年後舉行下屆股東大會以重選董事當日止；(b)根據彼等各自的條款予以終止。服務合同可根據我們的組織章程細則及適用法律、規則及法規(包括上市規則)重續。

除上文所披露者外，概無董事已經或計劃與我們訂立服務合同(於一年內到期或可由僱主免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合同除外)。

2. 董事薪酬

- (a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月，彼時本集團概無向董事支付及授出薪酬及實物福利。
- (b) 根據現行有效安排，我們估計截至2020年12月31日止年度應付董事的固定薪酬總額(除稅前)將約為人民幣9.90百萬元。
- (c) 營業紀錄期間，本集團概無就本集團任何成員公司之管理事務向任何董事、過往董事或五名最高薪酬人士支付任何費用作為加入我們的獎勵或作為離職補償，亦概無董事於有關期間放棄或同意放棄任何薪酬。

3. 權益披露

(a) 全球發售完成後董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團股本中的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後(並無計及任何因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份)，董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例有關條文視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記存於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

華潤置地權益

董事或高級行政人員姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
李欣先生.....	實益擁有人	40,000(L)	0.00%

(1) 字母「L」指人士所持股份好倉

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益及淡倉

有關已及將於我們的股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及香港聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本10%或以上的權益之人士資料，請參閱本招股章程「主要股東」一節。

除上文所述者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士將於緊隨全球發售完成後直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本中擁有10%或以上權益。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事或名列下文「E.其他資料 — 4.專家同意書」一段的專家概無於本集團任何成員公司的發起或緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司已收購或出售或

- 租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (b) 董事或名列下文「E.其他資料 — 4.專家同意書」一段的專家概無於在本招股章程日期仍然生效而對本集團整體業務而言屬重要的任何合同或安排中擁有任何重大權益；
 - (c) 董事或名列下文「E.其他資料 — 4.專家同意書」一段的專家概無與本集團任何成員公司訂有或建議訂立服務合同(於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合同除外)；
 - (d) 不計及根據全球發售可能認購的任何股份，就本公司董事或高級行政人員所知，緊隨全球發售完成後，概無其他人士(本公司董事或高級行政人員除外)將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉，或(並非本集團成員公司)直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益；
 - (e) 本公司董事或高級行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例有關條文視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記存於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉；及
 - (f) 就董事所知，董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本集團股本5%以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大提供商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

我們的董事獲告知，本公司或其任何附屬公司須承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

2. 訴訟

營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，據董事所知，本集團任何成員公司並無對本集團財務狀況或業務營運至關重要的尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向香港聯交所申請批准已發行股份及根據全球發售將發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。聯席保薦人將就擔任本公司有關全球發售的聯席保薦人而獲本公司支付總費用400,000美元。

4. 專家同意書

下列專家已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意按本招股章程所示格式及內容，轉載其報告、函件、意見或意見概要(視情況而定)，並引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

名稱	資格
建銀國際金融有限公司.....	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中國國際金融香港證券有限公司.....	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合同交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合同提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
花旗環球金融亞洲有限公司.....	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合同交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合同提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團

名稱	資格
高盛(亞洲)有限責任公司.....	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合同提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所.....	執業會計師
競天公誠律師事務所.....	中國法律顧問
邁普達律師事務所(香港)有限法律 責任合夥.....	開曼群島法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司 上海分公司.....	行業顧問
高力國際物業顧問(香港)有限公司..	物業估值師

截至最後實際可行日期，上述專家概無於我們股份或我們任何附屬公司股份中擁有任何法律或實益性權益或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權(不論能否依法執行)。

5. 約束力

如根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，使一切有關人士受公司條例第44A及44B條(在適用情況下)的一切有關規定(罰則除外)約束。

6. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免條文而分別刊發。

7. 籌備費用

預計本公司應付籌備費用約為14,000港元。

8. 其他條文

(a) 除本招股章程所披露者外，在緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬發行任何股份或借貸資本或債權證以換取現金或任何以現金以外的代價繳足或部分繳足的股份或借貸資本或債權證；

- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有或有條件或無條件同意附有任何購股權；及
- (iii) 本公司概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本，以認購或同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的股份或債權證，而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款。
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人股份、管理人員股份或遞延股份或任何債權證。
- (c) 我們並無任何發起人。於緊接本招股章程日期前兩年，概無就全球發售及本招股章程所述關聯交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。
- (d) 本集團旗下任何公司現時並無在任何證券交易所上市或在任何交易系統買賣的股本或債務證券，亦無尋求或擬尋求批准股本或債務證券上市或買賣。
- (e) 本公司並無未轉換的可轉換債務證券或債權證。
- (f) 並無放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (g) 除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前12個月內，本公司的業務並無出現可能或已經對本公司財務狀況造成重大不利影響的中斷情況。
- (h) 由香港境外將溢利匯入或將資本調返香港並不受限制。

送呈公司註冊處處長的文件

隨附本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(其中包括)：

- (a) 白色、黃色、綠色及藍色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—4.專家同意書」一段所述同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.我們業務的其他資料—1.重大合同概要」一段所述的重大合同副本。

備查文件

下列文件自本招股章程日期起計14日(包括當日)內的一般營業時間(上午9時正至下午5時正)於高偉紳律師事務所的辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈27樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的本集團會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製的本集團未經審計備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度以及截至2020年6月30日止六個月的經審計合併財務報表；
- (e) 高力國際物業顧問(香港)有限公司編製有關本集團物業權益的估值概要和估值報告，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面出具的法律意見；
- (g) 開曼群島法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥編製的意見函，當中概述本招股章程附錄四所載開曼公司法的若干範疇；

- (h) 開曼公司法；
- (i) 弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司發佈的報告，報告概要載於本招股章程「行業概覽」一節；
- (j) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 4.專家同意書」一段所述的同意書；
- (k) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B.我們業務的其他資料 — 1.重大合同概要」所述的重大合同；及
- (l) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — C.與董事有關的進一步資料 — 1.董事服務合同」一節所述的董事服務合同。



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited