

財務資料

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績的討論與載於本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表及相關附註一併閱讀。會計師報告載有我們截至2017年、2018年及2019年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2020年6月30日及截至該日止六個月的經審核綜合財務報表以及截至2019年6月30日止六個月的經審閱綜合財務報表。我們的綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製，香港財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區普遍接納的會計原則。本節討論包括涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。我們的未來業績因各種因素（包括本文件「風險因素」一節及其他章節所述者）而可能與該等前瞻性陳述所預測者存在重大差異。

概覽

我們是一家知名物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名。根據中國指數研究院的資料，我們亦被中國指數研究院評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。根據中國物業管理協會的數據，截至2019年12月31日，我們的「遠洋億家」品牌價值為人民幣41億元。我們於中國提供物業管理服務超過20年，主要集中在中國一二線城市。截至2020年6月30日，我們的總合約建築面積達61.9百萬平方米，遍佈全國24個省、直轄市及自治區的54個城市，同時，我們在中國管理210個物業，總在管建築面積達42.3百萬平方米，包括155個住宅社區及55個非住宅物業。我們的總部位於北京，根據中國指數研究院的資料，按總部位於京津冀地區的中國物業服務百強企業的前35強企業的合約建築面積及在管建築面積計，我們為領先的物業管理服務提供商。我們在京津冀地區及環渤海地區均有強大的業務，截至2020年6月30日，我們於該兩個地區的在管建築面積分別佔我們總在管建築面積的32.9%及28.8%。我們的服務包括三條主要業務線，即：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋物業管理價值鏈。

財務資料

呈列基準

本公司於2020年4月15日在開曼群島註冊成立。我們進行重組以籌備分拆及[編纂]，據此，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。於往績記錄期間及重組前後，本集團一直處於遠洋的共同控制之下。因此，本集團被視為持續實體且我們於往績記錄期間的綜合財務報表乃按猶如本公司始終為本集團的控股公司而編製。

我們已編製往績記錄期間的綜合財務報表，猶如我們的現時集團架構於整個往績記錄期間或自相關公司首次受遠洋控制之日起（以較短期限為準）一直存在。

本集團現時旗下公司的資產淨值已從遠洋的角度以現有賬面值合併。並無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或有負債公平值淨額所佔權益超逾共同控制業務合併時的成本（倘控制方的權益存續）確認任何金額。

影響我們經營業績的因素

我們的在管建築面積

我們的財務狀況及經營業績受我們物業管理業務的在管建築面積的影響。於往績記錄期間，我們的大部份收益產生自物業管理服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，其分別佔我們總收益的68.4%、65.3%、66.6%及71.7%。因此，我們的收益增長取決於我們維持及發展我們在管建築面積的能力，而維持及發展我們在管建築面積的能力則受我們透過內生式增長或併購現有物業管理公司續新現有物業管理服務合約及獲取新服務合約能力的影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別為29.5百萬平方米、37.3百萬平方米、40.5百萬平方米及42.3百萬平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東開發或擁有的物業分別佔我們在管總建築面積的86.5%、74.5%、72.5%及71.6%。我們一直致力於拓展我們向其他第三方所開發或擁有物業提供的物業管理服務，以獲得額外的收益來源及使我們的物業管理組合多

財務資料

元化。於往績記錄期間，我們由其他第三方所開發或擁有物業的在管建築面積錄得增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別佔我們在管總建築面積的13.5%、25.5%、27.5%及28.4%。我們自日益增長的來源持續增加我們在管建築面積的能力將推動我們的收益及溢利進一步增長。

業務及物業組合

我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。我們的利潤率因不同業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）而各異。倘我們業務線的收益貢獻或任何業務線的利潤率出現變動，則可能會對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於往績記錄期間我們按業務線劃分的收益及毛利率明細：

	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	
	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	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	%
物業管理服務...	830,111	15.1	1,051,601	13.0	1,219,641	13.7	581,620	18.9	647,666	24.3
非業主增值服務..	204,703	17.9	317,377	16.3	372,643	18.3	167,651	19.5	154,309	22.9
社區增值服務....	178,214	50.0	241,331	55.7	237,291	59.6	98,771	61.0	101,719	63.1
總計	<u>1,213,028</u>	<u>20.7</u>	<u>1,610,309</u>	<u>20.1</u>	<u>1,829,575</u>	<u>20.6</u>	<u>848,042</u>	<u>23.9</u>	<u>903,694</u>	<u>28.5</u>

一般而言，我們社區增值服務的毛利率大幅高於我們其他業務線（尤其是勞動密集程度更高的物業管理服務）的毛利率。此外，我們的經營業績受我們管理的物業組合的影響。我們的利潤率因不同的物業類型（包括住宅社區和非住宅物業（例如商寫物業以及公共及其他物業））而異。我們非住宅物業的毛利率一般高於住宅社區的毛利率，乃由於所提供的服務範圍較小且所收取的物業管理費較高。於往績記錄期間，截

財務資料

至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，管理非住宅物業產生的收益分別佔我們提供物業管理服務所產生總收益的30.2%、31.6%、32.9%及34.7%。

雖然我們的大部份收益一直並將可能繼續來自物業管理服務，但我們力求通過(i)爭取提高我們的服務收費，(ii)努力進一步擴大向非住宅物業提供的物業管理服務，(iii)通過標準化、數字化及智能化管理控制我們的銷售成本，及(iv)繼續擴大增值服務(尤其是擁有相對較高且持續改善毛利率的社區增值服務)長期改善整體毛利率。有關我們於往績記錄期間毛利率波動的更多詳情，請參閱「一經選定綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」一節。

品牌定位與服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們維持或增加我們就服務收取費用的能力的影響，而所涉費率部份受我們的品牌知名度及行業領先地位的影響。我們是中國信譽良好的物業管理服務提供商。根據中國物業管理協會的數據，多年來，我們憑藉品牌及競爭力獲得各種獎項及讚譽，截至2019年12月，我們的「遠洋億家」品牌價值達人民幣41億元。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就住宅社區所收的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣2.5元、人民幣2.4元、人民幣2.6元及人民幣2.6元。同期，我們就商寫物業所收的每月平均管理費分別約為每平方米人民幣14.2元、人民幣15.9元、人民幣17.4元及人民幣17.3元。於為我們的物業管理服務定價時，我們一般會考慮多重因素，包括(i)物業的類型及位置；(ii)所提供服務的範圍及質量；(iii)可比物業的物業管理費水平；(iv)我們的估計支出；(v)我們的目標利潤率；(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)；及(vii)業主及住戶概況。在確保我們的服務質量及令人滿意的利潤率的同時，對我的服務進行具競爭力的定價，對我們的財務狀況及經營業績至關重要。

財務資料

僅供說明用途，下文載列年內或期內溢利的敏感度分析，經參考於往績記錄期間平均物業管理費的波動情況。下表列示假設在所有其他因素保持不變的情況下，平均物業管理費下調對我們收益及溢利的影響：

	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
年內／期內物業管理				
服務收益.....	830,111	1,051,601	1,219,641	647,666
年內／期內溢利.....	105,068	143,938	205,276	154,114
假設平均物業				
管理費下調5%				
對物業管理服務				
收益的影響.....	(41,506)	(52,580)	(60,982)	(32,383)
對年內／期內				
溢利的影響 ⁽¹⁾	(30,880)	(41,065)	(47,200)	(25,259)
假設平均物業				
管理費下調10%				
對物業管理服務				
收益的影響.....	(83,011)	(105,160)	(121,964)	(64,767)
對年內／期內				
溢利的影響 ⁽¹⁾	(61,760)	(82,130)	(94,400)	(50,518)

附註：

- (1) 假設截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的實際稅率（不包括土地增值稅）分別為25.6%、21.9%、22.6%及22.0%。

我們會在續新即將到期的物業管理服務合約時維持或提高物業管理費率，以維持或提高我們的利潤率，以應對物業管理服務標準或範圍的提升及應對我們成本的增加。我們提高有關費率的能力將受到我們維持及提升我們品牌知名度及行業地位的能力的影響。

財務資料

管理員工成本及開支以及分包成本的能力

我們的經營業績受我們管理員工成本及開支的能力的影響。於往績記錄期間，員工成本乃我們銷售成本的主要組成部份，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，員工成本分別為人民幣367.2百萬元、人民幣473.6百萬元、人民幣501.3百萬元及人民幣219.3百萬元，分別佔我們銷售成本的38.2%、36.8%、34.5%及33.9%。於往績記錄期間，員工薪金及福利亦為我們行政開支的最大組成部份，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，員工薪金及福利分別為人民幣68.4百萬元、人民幣75.9百萬元、人民幣94.7百萬元及人民幣36.6百萬元，分別佔我們行政開支的66.7%、57.4%、65.8%及49.4%。於往績記錄期間，員工成本及開支普遍增加主要由於我們業務擴展、最低工資上調及中國市場工資上漲所致。

我們亦將秩序維護、清潔、綠化及園藝服務等若干服務分包予作為我們分包商的第三方服務提供商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的外包成本分別為人民幣291.4百萬元、人民幣466.7百萬元、人民幣544.1百萬元及人民幣277.1百萬元，分別佔我們總銷售成本的30.3%、36.3%、37.4%及42.9%。於往績記錄期間，分包成本增加乃主要由於我們的在管建築面積增加以及分包商收取的分包費用普遍增加所致，主要反映我們分包商的勞工成本上漲。為應對不斷增加的勞工成本，我們已實施若干節約成本措施，包括使程序標準化及實施智能化管理，以減少我們對勞工的依賴及更好地分配我們的人力資源以管理員工成本及開支以及分包成本，同時確保一貫的服務質量。有關我們的成本節約措施的進一步詳情，請參閱「業務－標準化、數字化、智能化管理及信息技術系統升級」一節。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。作為擁有龐大而廣泛物業管理組合的知名企業，我們主要與中國的大型全國性及區域性物業管理公司競爭。就增值服務而言，我們與其他物業管理公司及提供類似服務的相關業內企業競爭。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國指數研究院的中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名。我們認為，主要競爭因素包括（主要包括）經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源。我們與我們的競爭對手有效競爭並維持或提高我們的市場地位的能力取決於我們鞏固競爭優勢的能力，而我們鞏固競爭優勢的能力可能影響我們擴大在管建築面積的能力，進而影響我們的收益及盈利能力。有關我們經營所在行業及市場的進一步詳情，請參閱「行業概覽」一節。

財務資料

關鍵會計政策、估計及判斷

我們已確定若干對編製我們綜合財務報表屬重要的會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各情況下，確定該等項目要求管理層根據在未來期間可能發生變動的資料及財務數據作出複雜的主觀判斷。於審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)我們的主要會計政策；(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)呈報結果對情況及假設(如適用)變動的敏感度。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及我們編製綜合財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策。我們的重大會計政策、判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績頗為重要，詳情載於本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表附註2及附註4。

收益確認

物業管理服務(包括以包干制或酬金制為基準的物業管理服務)、非業主增值服務及社區增值服務的收益，乃於提供相關服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，我們按月為所提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權出具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入(我們主要負責向業主及住戶提供物業管理服務)而言，我們將來自業主的已收或應收費用確認為收益。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將酬金確認為收益，酬金為來自物業單位的已收或應收的物業管理費之預訂金額。

就非業主增值服務而言，我們會事先與客戶議定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，具體金額取決於該月所完成服務的實際進度。

就社區增值服務而言，(i)社區資產增值服務收益於提供相關服務時隨時間確認；(ii)社區生活服務收益於提供相關服務時按所提供及確認的各項服務收取；(iii)與租售二手物業的佣金收入有關的物業經紀服務收益於提供服務後立即向業主及第三者收取，該收益於某一時間點以淨額基準確認；及(iv)銷售停車位的收益於停車位使用權的控制權轉移至客戶時確認並即時入賬。

財務資料

貿易應收款項及應收票據的減值撥備

貿易應收款項及應收票據為就日常業務過程中所提供服務應收客戶款項。貿易應收款項及應收票據初始按無條件代價金額確認，但如有關金額包含重大融資成份則除外，屆時則將按公平值確認，並於其後使用實際利息法按攤銷成本計量。我們根據過往結算記錄及經驗於各報告期末檢討貿易應收款項及應收票據的可收回性，並根據前瞻性資料進行調整，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損撥備。

我們應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該準則准許為所有貿易應收款項及應收票據使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及應收票據已根據共同信貸風險特性及賬齡分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納企業所得稅。期內所得稅開支或抵免乃指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，而有關所得稅率經暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

於釐定稅項撥備金額及相關稅項的付款時間時須作出判斷。於日常業務過程中，交易數量眾多且計算頻繁，就此釐定最終稅額並不可行。倘上述事項的最終稅項結果與初步記錄的款額有差異，則該等差異將對有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產，於管理層認為有可能獲得可用作抵銷暫時差額及稅項虧損的未來應課稅溢利時予以確認。遞延所得稅負債乃根據於附屬公司投資所產生的暫時差額計提撥備，惟對於撥回暫時差額的時間由我們控制且於可見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則另作別論。釐定遞延稅項資產或負債金額需作出重大管理層判斷，且其實際使用或出現的結果可能會有差異。

無形資產

於往績記錄期間，我們的無形資產主要來自收購若干附屬公司（包括商譽、物業管理合約及客戶關係以及商標）以及購買計算機軟件。

財務資料

商譽

商譽來自收購附屬公司，指所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方擁有的股權於收購日期之公平值超出所收購可識別淨資產公平值的數額。

就減值測試而言，於業務合併所收購的商譽獲分配至預期可受惠於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表就內部管理目的而對商譽進行實體內之最低層監察。

商譽每年進行減值覆核，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密覆核。含有商譽之現金產生單位之賬面值與其可收回金額作比較，可收回金額為使用價值或公平值減出售成本兩者之較高者。使用價值的計算須使用估計。任何減值實時確認為開支，其後不會撥回。

物業管理合約及客戶關係

於業務合併中取得的物業管理合約及客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合約及客戶關係具有有限可使用年期，且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於我們釐定的合約的預計可使用年期（7.75至10年）內採用直線法進行計算。實際使用年期或短於或長於我們所估計者，任何差異將影響任何相關估計發生變化期間的物業管理合約及客戶關係以及攤銷開支的賬面值。

商標

單獨收購之商標以歷史成本顯示。商標具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷於13年的估計可使用年期使用直線法分攤商標成本計算。

計算機軟件

所購買之計算機軟件程序按購買及使用該特定軟件所產生之成本予以資本化。該等成本於估計可使用年期內（5至10年）攤銷。

財務資料

經選定綜合全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的經選定綜合全面收益表。下文所呈列我們的過往業績未必可作為可能預期的任何未來期間的業績的指標。

	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	%
收益	1,213,028	100.0	1,610,309	100.0	1,829,575	100.0	848,042	100.0	903,694	100.0
銷售成本	(961,682)	(79.3)	(1,287,312)	(79.9)	(1,452,896)	(79.4)	(645,147)	(76.1)	(646,578)	(71.5)
毛利	251,346	20.7	322,997	20.1	376,679	20.6	202,895	23.9	257,116	28.5
銷售及營銷開支 ..	(5,834)	(0.5)	(10,413)	(0.6)	(9,002)	(0.5)	(3,003)	(0.4)	(2,052)	(0.2)
行政開支	(102,594)	(8.5)	(132,200)	(8.2)	(143,878)	(7.9)	(56,959)	(6.7)	(74,212)	(8.2)
金融資產減值										
虧損淨額	(19,666)	(1.6)	(24,818)	(1.5)	(14,186)	(0.8)	(11,404)	(1.3)	(14,139)	(1.6)
其他收入	2,984	0.2	110,526	6.8	225,397	12.3	112,260	13.3	107,106	11.8
其他收益淨額	15,191	1.3	3,486	0.2	3,093	0.2	1,733	0.2	1,761	0.2
投資物業公平值										
收益/(虧損) ..	1,041	0.1	(180)	(0.1)	1,085	0.1	214	0.0	557	0.1
經營溢利	142,468	11.7	269,398	16.7	439,188	24.0	245,736	29.0	276,137	30.6
融資成本	(900)	(0.0)	(84,137)	(5.2)	(173,117)	(9.4)	(86,164)	(10.2)	(79,671)	(8.8)
分佔於合營企業之										
投資(虧損)/										
溢利	(231)	(0.0)	149	0.0	333	0.0	117	0.0	1,268	0.1
除所得稅前溢利 ..	141,337	11.7	185,410	11.5	266,404	14.6	159,689	18.8	197,734	21.9
所得稅開支	(36,269)	(3.0)	(41,472)	(2.6)	(61,128)	(3.4)	(37,517)	(4.4)	(43,620)	(4.8)
年內/期內溢利 ..	<u>105,068</u>	<u>8.7</u>	<u>143,938</u>	<u>8.9</u>	<u>205,276</u>	<u>11.2</u>	<u>122,172</u>	<u>14.4</u>	<u>154,114</u>	<u>17.1</u>

財務資料

收益

於往績記錄期間，我們的收益源自以下三個業務線：

- (i) 物業管理服務，主要包括提供秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務的物業管理費，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔我們總收益的68.4%、65.3%、66.6%及71.7%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括交付前服務、諮詢服務及物業工程服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔我們總收益的16.9%、19.7%、20.4%及17.1%；及
- (iii) 社區增值服務，包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔我們總收益的14.7%、15.0%、13.0%及11.2%。

下表載列於所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
物業管理服務....	830,111	68.4	1,051,601	65.3	1,219,641	66.6	581,620	68.6	647,666	71.7
非業主增值服務..	204,703	16.9	317,377	19.7	372,643	20.4	167,651	19.8	154,309	17.1
社區增值服務....	178,214	14.7	241,331	15.0	237,291	13.0	98,771	11.6	101,719	11.2
總收益	<u>1,213,028</u>	<u>100.0</u>	<u>1,610,309</u>	<u>100.0</u>	<u>1,829,575</u>	<u>100.0</u>	<u>848,042</u>	<u>100.0</u>	<u>903,694</u>	<u>100.0</u>

財務資料

物業管理服務收益

於往績記錄期間，物業管理服務收益增加，乃主要由於因我們拓展業務導致在管建築面積增加所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的在管建築面積分別為29.5百萬平方米、37.3百萬平方米、40.5百萬平方米及42.3百萬平方米。於往績記錄期間，我們基本按包干制收取物業管理費，而我們按酬金制產生的物業管理服務收益有限。下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
	(未經審核)									
包干制	830,111	100.0	1,051,493	99.99	1,219,227	99.97	581,413	99.96	647,283	99.94
酬金制	-	-	108	0.01	414	0.03	207	0.04	383	0.06
總計	<u>830,111</u>	<u>100.0</u>	<u>1,051,601</u>	<u>100.0</u>	<u>1,219,641</u>	<u>100.0</u>	<u>581,620</u>	<u>100.0</u>	<u>647,666</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們大部份物業管理服務收益源自住宅社區，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔物業管理服務收益的69.8%、68.4%、67.1%及65.3%。於往績記錄期間，住宅社區管理收益佔物業管理服務總收益的百分比總體有所減少，主要反映我們持續致力使我們所管理的物業類型多元化及拓展物業管理組合以涵蓋非住宅物業，包括寫字樓、商場及酒店等商寫物業以及醫院、公共服務設施、政府大樓及學校等公共及其他物業。下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
	(未經審核)									
住宅社區	579,286	69.8	718,905	68.4	818,004	67.1	388,287	66.8	423,067	65.3
非住宅物業										
– 商寫物業	250,825	30.2	296,956	28.2	335,908	27.5	163,887	28.1	181,713	28.1
– 公共及										
其他物業	-	-	35,740	3.4	65,729	5.4	29,446	5.1	42,886	6.6
總計	<u>830,111</u>	<u>100.0</u>	<u>1,051,601</u>	<u>100.0</u>	<u>1,219,641</u>	<u>100.0</u>	<u>581,620</u>	<u>100.0</u>	<u>647,666</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列於所示期間按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
	(未經審核)									
京津冀地區 ⁽¹⁾	459,472	55.4	498,297	47.4	546,177	44.8	262,622	45.2	279,201	43.1
環渤海地區 ⁽²⁾	161,020	19.4	229,986	21.9	270,308	22.2	125,262	21.5	141,074	21.8
華東 ⁽³⁾	97,683	11.8	165,519	15.7	209,719	17.2	100,661	17.3	116,012	17.9
華南 ⁽⁴⁾	100,131	12.1	116,149	11.0	132,269	10.8	64,978	11.2	76,610	11.8
華中及華西 ⁽⁵⁾	11,805	1.3	41,650	4.0	61,168	5.0	28,097	4.8	34,769	5.4
總計	830,111	100.0	1,051,601	100.0	1,219,641	100.0	581,620	100.0	647,666	100.0

附註：

- (1) 「京津冀地區」指北京、秦皇島、天津、唐山及衡水等城市或直轄市。
- (2) 「環渤海地區」指大連、瀋陽、長春、青島、濟南、煙台、撫順、旅順、臨沂及連雲港等城市或直轄市。
- (3) 「華東」指上海、杭州、南京、無錫、鎮江、湖州、蕪湖、南通、蘇州及黃山等城市或直轄市。
- (4) 「華南」指深圳、中山、廣州、茂名、南寧、三亞及海口等城市或直轄市。
- (5) 「華中及華西」指武漢、長沙、南昌、贛州、懷化、永州及成都等城市或直轄市。

財務資料

下表載列於所示期間按項目來源劃分的物業管理收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業 ⁽¹⁾	780,717	94.0	888,791	84.5	993,927	81.5	476,927	82.0	526,211	81.2
由其他第三方開發／擁有的物業 ⁽²⁾	49,394	6.0	162,810	15.5	225,714	18.5	104,693	18.0	121,455	18.8
總計	830,111	100.0	1,051,601	100.0	1,219,641	100.0	581,620	100.0	647,666	100.0

附註：

- (1) 就上表而言，「由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業」指由遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）成員公司或其主要股東獨立開發或擁有或與其他方共同開發或擁有的物業。
- (2) 指(i)遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）以外的物業開發商及(ii)若干公共及其他物業（如醫院及公共服務設施）的業主，遠洋集團主要股東除外。

財務資料

非業主增值服務收益

於往績記錄期間，我們向非業主（包括物業開發商及物業管理公司）提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的交付前服務，以協助其於物業銷售處及展廳的銷售及市場營銷活動；(ii)就住宅社區及非住宅物業的大型維修保養提供物業工程服務以及設備安裝及升級服務；及(iii)諮詢服務。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
交付前服務.....	125,224	61.2	213,690	67.3	250,442	67.2	117,070	69.8	102,796	66.6
物業工程服務....	23,372	11.4	38,713	12.2	61,174	16.4	27,103	16.2	27,110	17.6
諮詢服務.....	56,107	27.4	64,974	20.5	61,027	16.4	23,478	14.0	24,403	15.8
總計	<u>204,703</u>	<u>100.0</u>	<u>317,377</u>	<u>100.0</u>	<u>372,643</u>	<u>100.0</u>	<u>167,651</u>	<u>100.0</u>	<u>154,309</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務收益

於往績記錄期間，我們為我們在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以主要滿足彼等的生活及日常需求，包括：(i)社區資產增值服務；(ii)社區生活服務；及(iii)物業經紀服務。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的社區增值服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
	(未經審核)									
社區資產增值										
服務	109,485	61.4	153,248	63.5	162,847	68.6	76,208	77.2	84,072	82.7
社區生活服務....	35,847	20.1	39,824	16.5	33,782	14.2	11,644	11.8	10,142	10.0
物業經紀服務....	32,882	18.5	48,259	20.0	40,662	17.2	10,919	11.0	7,505	7.3
總計	<u>178,214</u>	<u>100.0</u>	<u>241,331</u>	<u>100.0</u>	<u>237,291</u>	<u>100.0</u>	<u>98,771</u>	<u>100.0</u>	<u>101,719</u>	<u>100.0</u>

財務資料

銷售成本

銷售成本指提供銷售及服務直接應佔成本。於往績記錄期間，銷售成本包括(i)外包服務的分包成本，如秩序維護、清潔、綠化及園藝；(ii)我們現場員工直接提供物業管理服務及增值服務的員工成本；(iii)與我們提供服務有關的保養開支；(iv)公共區域設施水電費；及(v)消耗品及原材料成本；(vi)辦公室開支；(vii)稅項及附加費；(viii)折舊及攤銷；(ix)停車位銷售成本；及(x)其他成本。下表載列於所示期間銷售成本明細：

	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	
	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	%
	(未經審核)									
分包成本 ⁽¹⁾	291,394	30.3	466,655	36.3	544,076	37.4	252,009	39.1	277,122	42.9
員工成本 ⁽¹⁾	367,213	38.2	473,587	36.8	501,269	34.5	244,747	37.9	219,337	33.9
保養開支 ⁽¹⁾	78,359	8.1	112,831	8.8	140,470	9.7	40,783	6.3	52,548	8.1
水電 ⁽¹⁾	103,125	10.7	104,767	8.1	105,369	7.3	46,117	7.1	40,615	6.3
消耗品及原材料										
成本 ⁽¹⁾	49,755	5.2	48,943	3.8	55,738	3.8	20,329	3.2	20,655	3.2
辦公室開支 ⁽²⁾	37,738	3.9	41,462	3.2	58,015	4.0	20,084	3.1	17,940	2.8
稅項及附加費 ⁽¹⁾	7,765	0.8	9,600	0.7	9,321	0.6	5,235	0.8	5,234	0.8
折舊及攤銷 ⁽²⁾	12,685	1.3	17,034	1.3	14,580	1.0	8,582	1.3	5,026	0.8
停車位銷售成本 ⁽¹⁾	4,971	0.5	3,586	0.3	9,982	0.7	2,347	0.4	1,058	0.1
其他成本 ⁽²⁾	8,677	1.0	8,847	0.7	14,076	1.0	4,914	0.8	7,043	1.1
總銷售成本	961,682	100.0	1,287,312	100.0	1,452,896	100.0	645,147	100.0	646,578	100.0

附註：

- (1) 該等為可變成本，通常隨服務銷售量而按比例波動。
- (2) 該等為固定成本，不隨服務銷售量的變化而變化。

一般來說，固定成本對毛利率的影響大於可變成本。於往績記錄期間，可變成本分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月總銷售成本的93.9%、94.8%、94.0%及95.4%，而固定成本分別僅佔同期總銷售成本的6.1%、5.2%、6.0%及4.6%。於往績記錄期間，由於可變成本佔銷售成本的絕大部份，故固定成本對毛利率所造成的影響有限。

財務資料

下表載列於所示期間我們按業務線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	
	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	%
	(未經審核)									
物業管理服務....	704,604	73.3	914,563	71.0	1,052,479	72.4	471,724	73.1	490,098	75.8
非業主增值服務..	168,034	17.5	265,758	20.6	304,607	21.0	134,939	20.9	118,908	18.4
社區增值服務....	89,044	9.2	106,991	8.4	95,810	6.6	38,484	6.0	37,572	5.8
總銷售成本.....	<u>961,682</u>	<u>100.0</u>	<u>1,287,312</u>	<u>100.0</u>	<u>1,452,896</u>	<u>100.0</u>	<u>645,147</u>	<u>100.0</u>	<u>646,578</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

我們的整體毛利率受我們的業務組合及銷售成本所影響。下表載列於所示期間我們按業務線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								
	(未經審核)									
物業管理服務....	125,507	15.1	137,038	13.0	167,162	13.7	109,896	18.9	157,568	24.3
非業主增值服務..	36,669	17.9	51,619	16.3	68,036	18.3	32,712	19.5	35,401	22.9
社區增值服務....	89,170	50.0	134,340	55.7	141,481	59.6	60,287	61.0	64,147	63.1
總計.....	<u>251,346</u>	<u>20.7</u>	<u>322,997</u>	<u>20.1</u>	<u>376,679</u>	<u>20.6</u>	<u>202,895</u>	<u>23.9</u>	<u>257,116</u>	<u>28.5</u>

財務資料

於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的總毛利率分別為20.7%、20.1%、20.6%及28.5%。儘管期內固定成本總額有所增加，但由於可變成本佔我們總銷售成本的絕大部份，我們的毛利率於截至2019年12月31日止三個年度保持相對穩定。在我們的業務線中，我們的社區增值服務通常錄得較高的毛利率，原因為我們可以依靠現有物業管理服務資源並減少直接成本（尤其是員工成本）。

就我們的物業管理業務而言，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，由遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東所開發或擁有物業的物業管理毛利率分別為15.2%、13.3%、13.9%及24.4%，同期，我們由其他第三方所開發或擁有物業的物業管理毛利率分別為14.0%、11.6%、12.8%及23.9%。

於2017年、2018年及2019年，由遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東所開發或擁有物業的物業管理毛利率分別為15.2%、13.3%及13.9%，主要是由於為提供更好的優質物業管理服務，我們因對客戶所開發或擁有的若干物業進行翻新及整修而產生更多成本及開支。由其他第三方所開發或擁有物業的物業管理毛利率由2017年的降至2018年的11.6%，主要是由於2017年底及2018年初收購附屬公司，普遍產生較高銷售成本。其後於2019年升加至12.8%，主要是由於我們採取成本控制措施來改善該等附屬公司的成本效率。截至2020年6月30日止六個月，來自所有項目來源的物業的物業管理毛利率均大幅上升，主要是由於員工成本下降（如下文所述）。

銷售及營銷開支

於往績記錄期間，銷售及營銷開支指我們為我們在管物業的業主及居民組織社區活動的開支。下表載列於所示期間我們的銷售及營銷開支：

	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
社區活動開支.....	5,834	10,413	9,002	3,003	2,052
總計	<u>5,834</u>	<u>10,413</u>	<u>9,002</u>	<u>3,003</u>	<u>2,052</u>

(未經審核)

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，銷售及營銷開支分別僅佔總收益的0.5%、0.6%、0.5%及0.2%。

行政開支

於往績記錄期間，行政開支包括(i)員工(如附屬公司與分公司及總部層面的管理層、運營管理、行政、人力資源及財務人員等)薪金及福利；(ii)有關[編纂]的[編纂]開支；(iii)折舊及攤銷；(iv)管理及行政運營有關的辦公室開支，包括差旅及業務招待開支以及諮詢費；(v)辦公室有關保養開支；(vi)銀行費用；(vii)辦公室有關清潔、綠化及秩序維護服務的外包服務費；(viii)核數師酬金；(ix)消耗品成本；(x)水電；及(xi)其他雜項行政開支。下表載列於所示期間的行政開支明細：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
員工薪金及福利 ..	68,385	75,936	94,679	36,687	36,634
[編纂]開支	-	-	-	-	[編纂]
折舊及攤銷	3,377	9,732	12,336	6,015	8,727
辦公室開支	17,405	26,311	15,916	6,774	6,518
保養開支	622	1,984	668	2,752	2,018
銀行費用	3,107	3,711	4,449	1,971	2,020
外包服務費	2,815	6,236	7,395	99	508
核數師酬金	4,526	1,035	1,328	481	429
消耗品成本	648	2,278	968	270	312
水電	321	819	1,469	219	66
其他	1,388	4,158	4,670	1,691	647
總計	102,594	132,200	143,878	56,959	74,212

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的行政開支分別佔我們總收益的8.5%、8.2%、7.9%及8.2%。於往績記錄期間，我們所產生的行政開支持續增加，乃主要由於我們的業務擴張。

財務資料

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額指我們就貿易應收款項及應收票據作出的撥備。於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的金融資產減值虧損淨額分別為人民幣19.7百萬元、人民幣24.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣14.1百萬元。

其他收入

於往績記錄期間確認的其他收入主要包括：(i)與2018年中及2019年給予遠洋(中國)的借款(年利率均為8.04%)有關的應收關聯方貸款的利息收入；(ii)政府補助主要指地方政府給予的財政補貼資金及適用於若干附屬公司的進項增值稅額外扣減；(iii)銀行存款利息收入；及(iv)其他。

下表載列於所示期間的其他收入明細：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款利息收入...	-	107,003	214,330	108,221	98,472
政府補助.....	1,411	2,177	9,447	3,298	7,974
銀行存款利息收入.....	925	934	726	363	333
其他.....	648	412	894	378	327
總計.....	2,984	110,526	225,397	112,260	107,106

財務資料

其他收益淨額

於往績記錄期間，我們的其他收益淨額主要指我們就投資金融機構發行的大多有擔保本金結構性存款及貨幣市場工具確認的按公平值計入損益之金融資產之公平值收益。下表載列於所示期間的其他收益淨額明細：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益之金融					
資產之公平值收益.....	15,207	3,377	3,166	1,770	1,650
匯兌收益淨額.....	-	-	-	-	105
出售物業、廠房及設備之					
(虧損)/收益.....	(16)	109	(71)	(37)	6
出售附屬公司權益之虧損...	-	-	(2)	-	-
總計	15,191	3,486	3,093	1,733	1,761

投資物業之公平值收益或虧損

根據經營租賃安排持作產生租金收入及資本增值的物業權益作為投資物業入賬，並於初始確認後按其公平值計量。於往績記錄期間，我們的投資物業主要包括社區配套及停車位。截至各報告日期，我們投資物業的公平值乃由獨立合資格專業估值師釐定。社區配套及停車位的公平值採用直接比較法進行評估，此乃基於類似物業的市場可觀察交易進行且經過調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。投資物業公平值的變動計入損益。於往績記錄期間，截至2017年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們錄得投資物業之公平值收益分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.6百萬元，及截至2018年12月31日止年度，我們錄得投資物業之公平值虧損為人民幣0.2百萬元。

財務資料

融資成本

於往績記錄期間，融資成本包括(i)我們於2018年發行的資產支持證券利息開支；(ii)與用作辦公室及員工宿舍的若干租賃物業有關的租賃負債利息開支；及(iii)我們一家附屬公司自遠洋(中國)獲得的其他借款的利息開支。下表載列於所示期間的融資成本明細：

	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
	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
					(未經審核)
資產支持證券的利息開支...	-	81,910	171,006	85,066	79,311
租賃負債的利息開支.....	839	923	511	298	360
其他借款的利息開支.....	61	1,304	1,600	800	-
融資成本.....	900	84,137	173,117	86,164	79,671

分佔合營企業投資溢利或虧損

分佔合營企業投資溢利或虧損指我們於往績記錄期間於兩家合營企業投資的溢利或虧損，即(i)重慶騰基物業管理有限公司(「重慶騰基」，一家於重慶從事物業管理的公司，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們持有其49%的股權)；及(ii)北京百思得科技(一家於北京從事提供清潔服務的公司，截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們持有其30%的股權)。

於往績記錄期間，截至2017年12月31日止年度，我們於合營企業的投資錄得虧損人民幣0.2百萬元，截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，錄得溢利分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.3百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無與於該等合營企業的權益有關的重大或有負債或承擔。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支包括我們在中國應付的即期所得稅（包括企業所得稅及土地增值稅）及遞延所得稅（包括企業所得稅）。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	38,709	46,957	64,300	40,723	50,559
— 中國土地增值稅	32	1,097	1,083	10	122
	38,741	48,054	65,383	40,733	50,681
遞延所得稅	(2,472)	(6,582)	(4,255)	(3,216)	(7,061)
總計	36,269	41,472	61,128	37,517	43,620

根據適用的中國稅務條例，在中國，一般企業所得稅稅率為25%，而我們的中國實體於往績記錄期間須按法定企業所得稅率納稅，惟個別例外：(i)於2017年10月及2018年11月，北京億洋及北京遠和獲認定為「高新科技企業」，有效期為三年，自2017年至2019年及2018年至2020年分別適用15%的優惠所得稅稅率；(ii)大連、中山、長沙、武漢、青島及臨沂的若干附屬公司符合中國2018年及2019年小微企業資格，有效期為三年，並享有5%或10%的優惠所得稅稅率。我們土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。於往績記錄期間，我們按增值價值的累進稅率範圍就該等土地增值稅作出撥備（附帶若干可准許減免）。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別為人民幣36.3百萬元、人民幣41.5百萬元、人民幣61.1百萬元及人民幣43.6百萬元，我們的實際所得稅稅率（不包括土地增值稅）分別為25.6%、21.9%、22.6%及22.0%。我們於2018年實際所得稅稅率下降主要是由於北京億洋及北京遠和享有稅項優惠待遇。

財務資料

本公司毋須於開曼群島繳納任何所得稅及於往績記錄期間，由於我們於香港並無產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

董事確認，我們已於所有相關司法管轄區作出所有規定的稅項申報且已於所有稅項負債到期時支付有關負債。我們與任何稅務機關均不存在任何爭議或潛在爭議。

各期間的比較

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月的比較

收入

收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣848.0百萬元增加6.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣903.7百萬元。該增加主要是由於物業管理服務的收入增加，這與我們的業務增長一致。

物業管理服務。物業管理服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣581.6百萬元增加11.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣647.7百萬元。該增加主要是由於業務擴張導致在管建築面積增加至截至2020年6月30日的42.3百萬平方米，及在管物業數量增加至截至2020年6月30日的210個。

非業主增值服務。非業主增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣167.7百萬元減少8.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣154.3百萬元。該減少反映交付前服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣117.1百萬元減少12.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣102.8百萬元，主要由於受COVID-19疫情影響，部份銷售場所延遲開業，以及該期間對交付前服務的需求減少。該減少部份被諮詢服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣23.5百萬元增加3.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣24.4百萬元所抵銷。

社區增值服務。社區增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣98.8百萬元增加3.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣101.7百萬元。該增加主要是由於我們的在管物業增加令停車場管理面積增加導致社區資產增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣76.2百萬元增加10.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣84.1百萬元。有關增加部份被受COVID-19疫情影響，對有關增值服務的需求減少，令社區生活服務收入下降12.9%及物業經紀服務收入下降31.3%所抵銷。

財務資料

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645.1百萬元增加0.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣646.6百萬元。該增加主要是由於物業管理服務銷售成本增加，部份被非業主增值服務銷售成本減少及員工成本的下降，乃由於(i)我們通過優化勞動力分配加強成本控制；(ii)我們因COVID-19疫情而享有從地方政府獲得的若干社會保險供款減免(主要與退休金計劃有關)所抵銷。

物業管理服務。物業管理服務的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣471.7百萬元增加3.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣490.1百萬元。該增加主要是由於2020年上半年我們的在管建築面積增加且我們提供更多物業管理服務導致我們的成本增加。

非業主增值服務。非業主增值服務銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣134.9百萬元減少11.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣118.9百萬元。該減少主要是由於2020年上半年向非業主提供的交付前服務減少。

社區增值服務。社區增值服務銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣38.5百萬元減少2.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣37.6百萬元。該減少主要是由於(i) 2020年上半年代理銷售停車位減少；及(ii)於2020年上半年在我們在管物業提供的社區生活服務(特別是餐飲服務)導致成本減少。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣202.9百萬元增加26.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣257.1百萬元。我們的整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.9%上升至截至2020年6月30日止六個月的28.5%，主要是由於物業管理服務的貢獻增加，而物業管理服務於截至2020年6月30日止六個月內錄得較高的毛利率，以及我們所有三條業務線的毛利率增加，乃由於我們上述的成本控制和負工成本下降的成果導致銷售成本增幅低於收入增幅。

財務資料

因此，物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的18.9%上升至截至2020年6月30日止六個月的24.3%，而非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.5%上升至截至2020年6月30日止六個月的22.9%，且社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的61.0%上升至截至2020年6月30日止六個月的63.1%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.0百萬元減少31.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.1百萬元。該減少是由於受COVID-19疫情影響2020年上半年的社區事件及活動減少。

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57.0百萬元增加30.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣74.2百萬元。該增加主要是由於產生[編纂]開支人民幣[編纂]元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣11.4百萬元增加24.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣14.1百萬元。該增加主要是由於我們的貿易應收款項及應收票據增加。

其他收入

其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣112.3百萬元減少4.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣107.1百萬元。該減少主要是由於遠洋(中國)2020年上半年向我們償還部份貸款導致應收關聯方貸款的利息收入減少人民幣9.7百萬元，部份被若干地方政府(i)鑑於COVID-19疫情而向作為中國物業管理公司的我們提供補貼；及(ii)適用於我們若干附屬公司的進項增值稅抵扣導致政府補助增加人民幣4.7百萬元所抵銷。

其他淨收益

其他淨收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.7百萬元增加1.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.8百萬元。該增加乃由於匯兌收益淨額增加人民幣0.1百萬元。

財務資料

投資物業的公平值收益或虧損

投資物業的公平值收益由截至2019年6月30日止六個月人民幣0.2百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月人民幣0.6百萬元。該增加主要是由於我們持作投資物業的停車位公平值增加。

融資成本

融資成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣86.2百萬元減少7.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣79.7百萬元，主要是由於根據資產支持證券協議，我們已於2020年上半年償還若干本金令資產支持證券的利息開支減少人民幣5.8百萬元。

分佔合營企業投資虧損或溢利

分佔合營企業投資虧損或溢利由截至2019年6月30日止六個月的收益人民幣0.1百萬元增加人民幣1.2百萬元至截至2020年6月30日止六個月的收益人民幣1.3百萬元。該增加主要是由於北京百思得科技及重慶騰基所錄得的溢利增加。

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37.5百萬元增加16.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣43.6百萬元。該增加主要是由於即期所得稅增加（主要因為於截至2020年6月30日止六個月的除所得稅前溢利更高）。

期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣122.2百萬元增加26.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣154.1百萬元。純利率由截至2019年6月30日止六個月的14.4%上升至截至2020年6月30日止六個月的17.1%，乃由於收入增加、規模經濟及成本控制。

財務資料

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收入

收入由2018年的人民幣1,610.3百萬元增加13.6%至2019年的人民幣1,829.6百萬元，該增加主要是由於物業管理服務及非業主增值服務的收入增加，這與我們的業務增長一致。

*物業管理服務。*物業管理服務收入由2018年的人民幣1,051.6百萬元增加16.0%至2019年的人民幣1,219.6百萬元，該增加主要是由於(i)隨著我們的業務擴展，在管建築面積由截至2018年12月31日的37.3百萬平方米增加至截至2019年12月31日的40.5百萬平方米，(ii)隨著我們的業務擴展，在管物業數量則由截至2018年12月31日的172個增加至截至2019年12月31日的197個。

*非業主增值服務。*非業主增值服務收入由2018年的人民幣317.4百萬元增加17.4%至2019年的人民幣372.6百萬元，該增加反映(i)交付前服務收入由2018年的人民幣213.7百萬元增加17.2%至2019年的人民幣250.4百萬元，主要是由於與2018年相比，物業開發商加快物業開發項目的推出使得我們承接的交付前服務項目數量增加；及(ii)由於我們擴大工程服務業務，且除物業開發商外，我們亦開始向其他物業管理公司提供此類服務，物業工程服務收入由2018年的人民幣38.7百萬元增加58.0%至2019年的人民幣61.2百萬元。

*社區增值服務。*社區增值服務收入由2018年的人民幣241.3百萬元減少1.7%至2019年的人民幣237.3百萬元，該減少主要是由於(i)物業銷售或租賃交易減少導致物業經紀服務收入由2018年的人民幣48.3百萬元減少15.7%至2019年的人民幣40.7百萬元，及(ii)我們關閉部份餐廳，並專注於向業主及住戶提供其他增值服務，因此餐飲服務收入下降導致社區生活服務的收入由2018年的人民幣39.8百萬元減少15.2%至2019年的人民幣33.8百萬元。有關減少部份被我們就增加的在管物業提供更多的停車場管理服務導致社區資產增值服務增加6.3%所抵銷。

財務資料

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣1,287.3百萬元增加12.9%至2019年的人民幣1,452.9百萬元。該增加主要是由於(i)在我們的外包成本由2018年的人民幣466.7百萬元增加16.6%至2019年的人民幣544.1百萬元(主要由於購買的外包服務增加(與我們的業務規模擴展一致)及外包費用普遍上調(主要反映我們分包商的人工成本上漲));及(ii)我們因業務拓展而增聘直接提供服務的現場員工導致我們的員工成本由2018年的人民幣473.6百萬元增加5.8%至2019年的人民幣501.3百萬元。

物業管理服務。物業管理服務的銷售成本由2018年的人民幣914.6百萬元增加15.1%至2019年的人民幣1,052.5百萬元。該增加主要是由於提供物業管理服務的所有成本增加均與我們的業務增長相符。

非業主增值服務。非業主增值服務的銷售成本由2018年的人民幣265.8百萬元增加14.6%至2019年的人民幣304.6百萬元。該增加主要是由於我們相較於2018年，我們於2019年承接更多交付前項目導致提供交付前服務的成本增加。

社區增值服務。社區增值服務的銷售成本由2018年的人民幣107.0百萬元減少10.5%至2019年的人民幣95.8百萬元。該減少主要是由於我們已升級停車場管理系統以提高成本效率從而降低停車場管理成本。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣323.0百萬元增加16.6%至2019年的人民幣376.7百萬元。我們的整體毛利率由2018年的20.1%上升至2019年的20.6%，主要是由於物業管理服務的貢獻持續增加，而物業管理服務因我們採取各種成本控制措施而於2019年錄得較高的毛利率。

由於上述原因，物業管理服務的毛利率由2018年的13.0%上升至2019年的13.7%。非業主增值服務的毛利率由2018年的16.3%上升至2019年的18.3%，乃由於我們加強交付前服務的成本控制。社區增值服務的毛利率由2018年的55.7%上升至2019年的59.6%，主要是由於我們升級停車場管理系統以降低銷售成本，導致社區資產管理服務的毛利率增加。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣10.4百萬元減少13.6%至2019年的人民幣9.0百萬元，原因為我們在管物業組織的社區活動減少。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣132.2百萬元增加8.8%至2019年的人民幣143.9百萬元。該增加主要是由於員工平均薪金上漲導致員工薪金及福利增加人民幣18.7百萬元。該增加部份被辦公室開支減少人民幣10.4百萬元（原因為我們產生較少IT系統維護及辦公室相關開支）所抵銷。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣24.8百萬元減少42.8%至2019年的人民幣14.2百萬元。該減少主要是由於2019年就賬齡超過兩年的貿易應收款項及應收票據作出的減值撥備減少。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣110.5百萬元增加人民幣114.9百萬元至2019年的人民幣225.4百萬元。該增加主要是由於(i)應收關聯方貸款的利息收入增加人民幣107.3百萬元（原因為我們於2019年向遠洋（中國）提供若干貸款）；及(ii)政府補助增加人民幣7.3百萬元（主要與中國地方機關提供予我們若干附屬公司的進項增值稅抵扣有關）。

其他淨收益

其他淨收益由2018年的人民幣3.5百萬元減少11.3%至2019年的人民幣3.1百萬元。該減少主要是由於(i)按公平值計入損益的金融資產的公平值收益減少人民幣0.2百萬元，乃由於我們於2019年減少結構性存款及貨幣市場工具的投資；及(ii)與出售車輛有關的物業、廠房及設備出售虧損人民幣71,000元。

投資物業的公平值收益或虧損

投資物業的公平值收益或虧損由2018年的虧損人民幣0.2百萬元增加至2019年的收益人民幣1.1百萬元。該增加主要是由於我們社區配套的公平值增加，其次是我們持作投資物業的停車位的公平值增加。

財務資料

融資成本

融資成本由2018年的人民幣84.1百萬元增加人民幣89.0百萬元至2019年的人民幣173.1百萬元，主要是由於我們於2018年中期僅發行資產支持證券，導致資產支持證券的利息開支增加人民幣89.1百萬元。

分佔合營企業投資虧損或溢利

分佔合營企業投資虧損或溢利由2018年的收益人民幣0.1百萬元增加人民幣0.2百萬元至2019年的收益人民幣0.3百萬元。該增加主要是由於北京百思得科技及重慶騰基錄得的溢利增加。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣41.5百萬元增加47.4%至2019年的人民幣61.1百萬元。該增加主要是由於即期所得稅增加（主要是由於2019年的除所得稅開支前溢利增加）。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2018年的人民幣143.9百萬元增加42.6%至2019年的人民幣205.3百萬元，且純利率由2018年的8.9%上升至2019年的11.2%，乃由於收入增加及規模經濟。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收入

收入由2017年的人民幣1,213.0百萬元增加32.8%至2018年的人民幣1,610.3百萬元。該增加主要是由於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入增加，這與我們的業務增長一致。

物業管理服務。物業管理服務收入由2017年的人民幣830.1百萬元增加26.7%至2018年的人民幣1,051.6百萬元。該增加主要是由於(i)我們於2017年底及2018年初收購四家附屬公司（即山東聯泰、長沙相成、杭州新時代及遠洋南通，該等公司均從事物業管理服務；及(ii)隨著我們的業務擴展，在管建築面積由截至2017年12月31日的29.5百萬平方米增加至截至2018年12月31日的37.3百萬平方米，而在管物業數量則由截至2017年12月31日的108個增加至截至2018年12月31日的172個。

財務資料

非業主增值服務。非業主增值服務收入由2017年的人民幣204.7百萬元增加55.0%至2018年的人民幣317.4百萬元。該增加反映(i)交付前服務收入由2017年的人民幣125.2百萬元增加70.6%至2018年的人民幣213.7百萬元，主要是由於與2017年相比，物業開發商加快物業開發項目的推出使得交付前服務項目數量於2018年增加；及(ii)我們承接更多物業工程項目導致物業工程服務收入由2017年的人民幣23.4百萬元增加65.6%至2018年的人民幣38.7百萬元。

社區增值服務。社區增值服務收入由2017年的人民幣178.2百萬元增加35.4%至2018年的人民幣241.3百萬元。該增加主要是由於(i)社區資產增值服務收入由2017年的人民幣109.5百萬元增加40.0%至2018年的人民幣153.2百萬元，尤其是我們的停車場管理服務，因為我們隨著在管物業數量增加提供更多車位；及(ii)我們於秦皇島及北京出售更多價位較高的停車位導致物業經紀服務的收入由2017年的人民幣32.9百萬元增加46.8%至2018年的人民幣48.3百萬元。

銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣961.7百萬元增加33.9%至2018年的人民幣1,287.3百萬元。該增加主要是由於(i)我們的分包成本由2017年的人民幣291.4百萬元增加60.1%至2018年的人民幣466.7百萬元，主要是由於購買的分包服務增加（與我們的業務規模擴展一致）及分包費用上調（主要反映我們分包商的人工成本上漲）；及(ii)我們因業務拓展而增聘直接提供服務的現場員工導致我們的員工成本由2017年的人民幣367.2百萬元增加29.0%至2018年的人民幣473.6百萬元。

物業管理服務。物業管理服務的銷售成本由2017年的人民幣704.6百萬元增加29.8%至2018年的人民幣914.6百萬元。該增加主要是由於(i)我們收購了附屬公司，其提供物業管理服務所產生的銷售成本一般較高；及(ii)提供物業管理服務的所有成本增加，與我們的業務增長相符。

非業主增值服務。非業主增值服務的銷售成本由2017年的人民幣168.0百萬元增加58.2%至2018年的人民幣265.8百萬元。該增加主要是由於我們於2018年承接更多交付前項目導致提供交付前服務的成本增加。

社區增值服務。社區增值服務的銷售成本由2017年的人民幣89.0百萬元增加20.2%至2018年的人民幣107.0百萬元。該增加主要是由於我們於2018年服務於更多停車場導致提供停車場管理服務的成本增加。

財務資料

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣251.3百萬元增加28.5%至2018年的人民幣323.0百萬元。我們的整體毛利率由2017年的20.7%略微下降至2018年的20.1%，主要是由於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率下降，部份被社區增值服務的毛利率上升所抵銷。

物業管理服務的毛利率由2017年的15.1%下降至2018年的13.0%，乃由於我們於2017年底新收購兩家附屬公司及於2018年新收購兩家附屬公司，且與現有附屬公司相比，新收購的附屬公司產生更多銷售成本。非業主增值服務的毛利率由2017年的17.9%下降至2018年的16.3%，乃由於我們提供更多交付前服務，而該服務的毛利率普遍較低。社區增值服務的毛利率由2017年的50.0%上升至2018年的55.7%，主要是由於我們的社區資產增值服務，主要因為我們於2018年售出的停車位價格上漲使我們錄得更高的物業經紀服務毛利率。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年的人民幣5.8百萬元增加78.5%至2018年的人民幣10.4百萬元。該增加主要是由於隨著業務的擴張，我們就在管物業組織更多社區活動。

行政開支

行政開支由2017年的人民幣102.6百萬元增加28.9%至2018年的人民幣132.2百萬元。該增加主要是由於(i)我們於2017年底收購兩家附屬公司及於2018年初收購兩家附屬公司導致辦公室開支增加人民幣8.9百萬元；(ii)我們就業務擴張聘請更多管理、行政及財務人員導致員工薪金及福利增加人民幣7.6百萬元；及(iii)折舊及攤銷增加人民幣6.4百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣19.7百萬元增加26.2%至2018年的人民幣24.8百萬元。該增加主要是由於業務擴張導致貿易應收款項增加，尤其是賬齡超過兩年的尚未收回貿易應收款項於2018年有所增加。

其他收入

其他收入由2017年的人民幣3.0百萬元增加人民幣107.5百萬元至2018年的人民幣110.5百萬元。該增加是由於應收關聯方貸款的利息收入增加人民幣107.0百萬元（原因為我們於2018年向遠洋（中國）提供貸款，年利率為8.04%）。

財務資料

其他淨收益

其他淨收益由2017年的人民幣15.2百萬元減少77.1%至2018年的人民幣3.5百萬元。該減少主要是由於自2018年4月起我們在遠洋集團的集中現金管理下減少投資結構性存款及貨幣市場工具導致按公平值計入損益的金融資產的公平值收益減少人民幣11.8百萬元。

投資物業的公平值收益或虧損

投資物業的公平值收益或虧損由2017年的收益人民幣1.0百萬元減少至2018年的虧損人民幣0.2百萬元。該減少主要是由於我們持作投資物業的停車位的公平值減少，部份被我們持作投資物業的社區配套的公平值增加所抵銷。

融資成本

融資成本由2017年的人民幣0.9百萬元增加人民幣83.2百萬元至2018年的人民幣84.1百萬元，主要是由於我們於2018年中期發行資產支持證券，導致資產支持證券的利息開支增加人民幣81.9百萬元。

分佔合營企業投資虧損或溢利

分佔合營企業投資虧損或溢利由2017年的虧損人民幣0.2百萬元增加人民幣0.4百萬元至2018年的收益人民幣0.1百萬元。該增加主要是由於北京百思得科技錄得溢利，部份被重慶騰基錄得虧損所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣36.3百萬元增加14.3%至2018年的人民幣41.5百萬元。該增加主要是由於即期所得稅增加（主要是由於2018年的除所得稅前溢利增加）。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2017年的人民幣105.1百萬元增加37.0%至2018年的人民幣143.9百萬元，且純利率由2017年的8.7%上升至2018年的8.9%，乃由於收入增加及規模經濟。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為撥付營運資金需求及用於擴建及採購物業、廠房及設備和收購附屬公司及合營企業的資本開支。我們依靠手頭及存放於金融機構的現金及經營活動所得現金流量淨額作為我們的主要資金來源，以此滿足該等現金需求。於[編纂]及[編纂]完成後，我們擬通過運用經營活動所得現金流量淨額，繼續為我們的現金需求提供資金。下表載列於所示期間我們的經選定綜合現金流量數據：

	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
					(未經審核)
經營活動所得／(所用)					
現金淨額.....	103,820	38,272	206,614	(8,079)	65,729
投資活動(所用)／所得					
現金淨額.....	(1,421)	(3,090,133)	419,367	194,577	300,540
融資活動(所用)／所得					
現金淨額.....	(66,525)	2,765,744	(617,191)	(230,822)	(64,296)
現金及現金等價物增加／					
(減少)淨額.....	35,874	(286,117)	8,790	(44,324)	301,973
年／期初現金及					
現金等價物.....	664,866	700,740	414,623	414,623	423,413
現金及現金等價物的					
匯兌收益.....	—	—	—	—	105
年／期末現金及					
現金等價物.....	<u>700,740</u>	<u>414,623</u>	<u>423,413</u>	<u>370,299</u>	<u>725,491</u>

財務資料

經營活動的現金流量

經營活動所得現金流量指除所得稅開支前溢利，並就下列各項作出調整：(i)若干非現金或非經營活動相關項目，如應收關聯方貸款的利息收入、融資成本、金融資產減值虧損淨額、物業、廠房及設備折舊、按公平值計入損益之金融資產之公平值收益、使用權資產及無形資產攤銷、分佔合營企業業績及投資物業估值收益；(ii)營運資金變動的影響，如貿易應收款項及應收票據、預付款項及其他應收款項、貿易及其他應付款項、存貨、合約負債及受限制銀行存款變動；及(iii)所得稅付款。

截至2020年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣65.7百萬元，主要反映我們的除所得稅前溢利人民幣197.7百萬元（主要就融資成本人民幣79.7百萬元及金融資產減值虧損淨額人民幣14.1百萬元作出正面調整；及就應收關聯方貸款的利息收入人民幣98.5百萬元、營運資金變動人民幣87.2百萬元以及所得稅付款人民幣50.3百萬元作出負面調整）。該等營運資金的變動主要包括貿易應收款項及應收票據增加人民幣120.2百萬元，而此乃主要由於我們物業管理服務的業務增長及因業主及住戶的付款方式及COVID-19爆發導致2020年上半年物業管理費收款進度放緩，部份被在管物業增加導致我們服務的預付款項增加，令合約負債增加人民幣32.6百萬元所抵銷。

截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣206.6百萬元，主要反映我們的除所得稅前利潤人民幣266.4百萬元（主要就融資成本人民幣173.1百萬元及金融資產減值虧損淨額人民幣14.2百萬元作出正面調整及就應收關聯方貸款的利息收入人民幣214.3百萬元、按公平值計入損益之金融資產之公平值收益人民幣3.2百萬元、營運資金變動人民幣3.9百萬元以及所得稅付款人民幣51.3百萬元作出負面調整）。該等營運資金的變動主要包括(i)物業管理服務及非業主增值服務的業務增長導致貿易應收款項及應收票據增加人民幣32.2百萬元；(ii)預付款項及其他應收款項增加人民幣8.3百萬元，主要與預付供應商款項及代業主及住戶預付水電費增加有關；及(iii)我們在中山、秦皇島及南京購置若干停車位導致存貨增加人民幣6.1百萬元，部份被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣32.0百萬元，主要與消耗品及維修及保養服務的貿易應付款項以及分包成本（包括秩序維護及清潔服務）增加有關；及(ii)我們的服務預付款項增加導致合約負債增加人民幣10.7百萬元所抵銷。

財務資料

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣38.3百萬元，主要反映我們的除所得稅前利潤人民幣185.4百萬元（主要就融資成本人民幣84.1百萬元、金融資產減值虧損淨額人民幣24.8百萬元、物業、廠房及設備折舊人民幣12.0百萬元作出正面調整；就應收關聯方貸款的利息收入人民幣107.0百萬元、營運資金變動人民幣133.9百萬元以及所得稅付款人民幣38.5百萬元作出負面調整）。該等營運資金的變動主要包括(i)由於我們擴展業務（包括於2017年末及2018年收購四間附屬公司）所致的貿易應收款項及應收票據增加人民幣126.3百萬元；(ii)由於我們於中山、秦皇島及長春購置了若干停車位，所致的存貨增加人民幣63.6百萬元；及(iii)我們代業主及住戶支付物業開發商所付的若干水電費導致貿易及其他應付款項減少人民幣15.8百萬元，部份被(i)因在管物業數量增加導致合約負債增加人民幣36.0百萬元；及(ii)受限制銀行存款減少人民幣26.7百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣103.8百萬元，主要反映我們的除所得稅前利潤人民幣141.3百萬元（主要就金融資產減值虧損淨額人民幣19.7百萬元、物業、廠房及設備折舊人民幣10.3百萬元及使用權資產攤銷人民幣5.6百萬元作出正面調整以及就營運資金變動人民幣0.4百萬元及所得稅付款人民幣57.7百萬元作出負面調整）。該等營運資金的變動主要包括(i)由於我們擴大業務所致的貿易應收款項及應收票據增加人民幣69.2百萬元；及(ii)由於我們代業主及住戶預付水電費增加（與我們的業務擴張相符）導致預付款項及其他應收款項增加人民幣20.5百萬元，部份被(i)我們就服務收到業主及住戶更多預付款，令合約負債增加人民幣38.9百萬元；(ii)受限制銀行存款減少人民幣27.8百萬元；及(iii)因我們新辦公室的更多租賃付款及分包商提供物業管理服務及增值服務導致貿易及其他應付款項增加人民幣18.8百萬元所抵銷。

投資活動所得現金流量

截至2020年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣300.5百萬元。此主要包括償還遠洋（中國）於2019年向其提供的委託貸款人民幣306.0百萬元。

截至2019年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣419.4百萬元。此主要包括(i)收到遠洋（中國）償還於2018向其墊付的款項人民幣3,089.2百萬元；及(ii)就於2019年向其提供的貸款自遠洋（中國）所得已收利息人民幣214.3百萬元。現金流入部份被以8.04%的利率向遠洋（中國）提供人民幣2,856.0百萬元的另一委託貸款所抵銷。

財務資料

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣3,090.1百萬元。此主要包括(i)免息向遠洋(中國)墊付的款項人民幣3,089.2百萬元；(ii)作為收購兩間附屬公司(名稱為山東聯泰及長沙相成)代價的付款人民幣69.5百萬元；及(iii)就收購合營企業北京百思得科技支付後續代價人民幣16.6百萬元。現金流出部份被就於2018年向其提供的貸款自遠洋(中國)所得已收利息人民幣107.0百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣1.4百萬元。此主要包括(i)就購買物業、廠房及設備(包括辦公設備及電子設備)支付人民幣11.7百萬元；及(ii)就收購合營企業北京百思得科技預付初始代價人民幣3.9百萬元。現金流出部份被贖回按公平值計入損益之金融資產的所得款項淨額人民幣15.2百萬元所抵銷。

融資活動所得現金流量

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣64.3百萬元，主要包括(i)償還有關資產支持證券的借款人民幣138.0百萬元及償還北京駿德人民幣20.0百萬元；(ii)支付予北京遠坤、北京遠景及本集團非全資附屬公司的非控股股東的股息付款人民幣124.6百萬元；(iii)利息付款人民幣82.2百萬元，部份被(i)我們的控股股東注資人民幣190.0百萬元；及(ii)遠洋集團墊款人民幣113.3百萬元所抵銷。

截至2019年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣617.2百萬元，主要包括(i)支付予北京遠坤、北京遠景及本集團非全資附屬公司的非控股股東的股息付款人民幣294.9百萬元；(ii)償還有關資產支持證券的借款人民幣267.0百萬元；及(iii)利息付款人民幣174.0百萬元，部份被遠洋集團墊款人民幣128.8百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣2,765.7百萬元，主要包括有關發行資產支持證券借款的所得款項淨額人民幣3,004.7百萬元，部份被(i)償還有關資產支持證券的借款人民幣203.0百萬元；(ii)利息付款人民幣42.8百萬元；(iii)租賃付款人民幣9.4百萬元；及(iv)支付予北京遠坤、北京遠景及本集團非全資附屬公司的非控股股東的股息付款人民幣1.0百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣66.5百萬元，包括(i)支付予本公司股東的股息付款人民幣83.2百萬元；及(ii)租賃付款人民幣5.3百萬元，部份被(i)北京遠坤的注資人民幣11.9百萬元及(ii)有關北京駿德向北京遠和貸款借款的所得款項淨額人民幣10.0百萬元所抵銷。

財務資料

流動資產淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產或負債淨值：

	截至12月31日			截至	截至
				6月30日	7月31日
	2017年	2018年	2019年	2020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
					(未經審核)
流動資產					
存貨	65,061	128,685	134,825	133,456	132,924
貿易應收款項及應收票據...	243,815	345,684	363,659	469,436	462,963
預付款項及其他應收款項...	77,416	88,984	94,286	90,707	85,483
應收關聯方貸款及					
應收利息.....	-	-	-	2,654,381	2,672,035
按公平值計入損益之					
金融資產.....	-	-	17,835	23,290	24,822
受限制銀行存款.....	26,958	246	154	6,144	154
現金及現金等價物	700,740	414,623	423,413	725,491	548,442
	<u>1,113,990</u>	<u>978,222</u>	<u>1,034,172</u>	<u>4,102,905</u>	<u>3,926,823</u>
流動負債					
借款	-	368,990	403,974	2,388,481	2,345,474
貿易及其他應付款項	581,316	643,584	799,948	1,282,456	1,011,120
合約負債.....	247,144	293,778	304,055	336,658	326,806
租賃負債.....	7,245	8,148	3,753	5,130	4,886
即期稅項負債.....	15,521	26,610	40,692	41,051	30,443
	<u>851,226</u>	<u>1,341,110</u>	<u>1,552,422</u>	<u>4,053,776</u>	<u>3,718,729</u>
流動資產／(負債)淨額....	<u>262,764</u>	<u>(362,888)</u>	<u>(518,250)</u>	<u>49,129</u>	<u>208,094</u>

財務資料

截至2017年12月31日及2020年6月30日及2020年7月31日，我們均錄得流動資產淨值，截至2018年及2019年12月31日，我們均錄得流動負債淨值。截至上述日期我們均錄得流動資產淨值或負債狀況，乃主要由於我們的現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、存貨、應收關聯方貸款及利息及預付款項及其他應收款項，部份被我們的借款、貿易及其他應付款項、合約負債及即期稅項負債所抵銷。

我們的流動資產淨值由2020年6月30日的人民幣49.1百萬元增加至2020年7月31日的人民幣208.1百萬元，乃主要由於因[編纂]投資者於2020年7月注資致使流動負債的減幅超逾流動資產的減幅。

於2019年12月31日，我們的流動負債淨值為人民幣518.3百萬元，於2020年6月30日的流動資產淨值人民幣49.1百萬元，乃主要由於(i)於2020年6月30日，為數人民幣2,654.4百萬元的應收關連方貸款及利息大幅增加（原因為遠洋集團之貸款將於一年內到期且已自非流動資產轉為流動資產）；及(ii)遠洋中國已向我們償還部份委託貸款導致現金及現金等價物增加人民幣302.1百萬元，部份被(i)借款增加人民幣1,984.5百萬元（因預計於[編纂]前將資產支持證券的剩餘本金全部贖回，且該等借款已自非流動負債轉為流動負債）；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣482.5百萬元，主要與我們宣派的股息有關，以及遠洋集團的墊款（用作我們2020年上半年日常運營的營運資金）增加所抵銷。

我們的流動負債淨值由截至2018年12月31日的人民幣362.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣518.3百萬元，主要是由於(i)支付予關聯方的其他應付款項的增加，導致我們的貿易及其他應付款項增加人民幣156.4百萬元；及(ii)根據到期計劃資產支持證券自非流動負債變為流動負債導致借款增加人民幣35.0百萬元。

相較於截至2018年12月31日的流動負債淨值人民幣362.9百萬元，截至2017年12月31日我們所持流動資產淨值為人民幣262.8百萬元，主要是由於(i)我們已於2018年中發行資產支持證券導致借款增加人民幣369.0百萬元；及(ii)上述投資活動動用現金導致現金及現金等價物減少人民幣286.1百萬元。

財務資料

現金管理

我們進行現金集中管理。在附屬公司及分公司留存足夠的經營現金後，冗餘現金歸集到總部管理。我們將資金安全放在首位，因此我們會定期監控我們在銀行及其他金融機構的存款結餘。我們亦實施利率市場化及服務費最小化政策。鑑於上述因素，於往績記錄期間，我們總部歸集的資金主要存放於中國知名商業銀行或用於結構性存款或購買貨幣市場工具，而我們附屬公司及分公司層面留存的經營現金主要存放於中國知名商業銀行。

營運資金

董事認為，經計及我們可得財務資源（包括[編纂]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金），我們擁有充足營運資金可滿足我們於本文件日期起計未來至少12個月的需求。

債務

	截至12月31日			截至6月30日	截至7月31日
	2017年	2018年	2019年	2020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
借款	10,000	2,812,019	2,545,982	2,388,481	2,345,474
租賃負債	15,421	10,671	4,458	9,897	9,653
總計	<u>25,421</u>	<u>2,822,690</u>	<u>2,550,440</u>	<u>2,398,378</u>	<u>2,355,127</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及2020年7月31日，我們的債務分別為人民幣25.4百萬元、人民幣2,822.7百萬元、人民幣2,550.4百萬元、人民幣2,398.4百萬元及人民幣2,355.1百萬元。

財務資料

於2017年12月4日及2018年5月15日，北京駿德分別向我們的附屬公司北京遠和提供貸款人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元，按年利率8.0%計息，並於2020年1月到期。該等貸款涉及與北京遠和的收入及淨利率有關的績效目標。截至2017年及2018年12月31日止年度，北京遠和實現績效目標，並分別獲免除利息人民幣45,000元及人民幣1.0百萬元。於2020年1月2日，北京遠和與北京駿德簽訂了補充協議，根據該協議，貸款免息，績效目標取消，且到期日延長至2020年6月。我們已於2020年6月悉數償還有關貸款。

於2018年4月23日，我們發行本金總額為人民幣3,152.7百萬元的資產支持證券，分為優先級及次級證券，本金額分別為人民幣2,994.7百萬元及人民幣158.0百萬元。我們持有的所有次級資產支持證券及優先級證券由遠洋（中國）提供擔保。根據資產支持證券的協議，證券名義年利率為5.8%至6.4%，預計將於2027年到期。根據資產支持證券協議，我們有資格在每個預期到期日對應的贖回起始日期行使贖回權，並且贖回一旦開始即無法恢復。我們預期於[編纂]前贖回全部資產支持證券。

除上文所述或本文件另行披露者外，我們於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年7月31日並無任何未償還債務。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至本文件日期，我們在支付貿易及非貿易應付款項以及借款方面並無任何重大違約，亦無違反任何契諾。除此處披露的內容外，我們的借款不受與財務比率要求有關的承諾的履行或任何其他對本集團承擔額外債務或股權融資能力的不利影響的重大承諾的約束。

我們的董事確認，截至2020年7月31日，作為確定負債的最後實際可行日期，除本文件或任何集團內部負債披露的情況外，我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或屬借款性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或有負債或未履約擔保。董事確認，自流動性披露的最新日期起直至最後實際可行日期，本集團的債項、資本承擔及或有負債並無任何重大變動。

財務資料

經選定綜合財務狀況表項目的說明

投資物業

於往績記錄期間，我們的投資物業指位於中國的若干社區配套及停車位，該等物業乃持有以賺取租金收入及作資本增值目的。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們投資物業的賬面淨值合共分別為人民幣84.0百萬元、人民幣83.8百萬元、人民幣84.9百萬元及人民幣85.5百萬元。我們投資物業的賬面淨值於往績記錄期間保持相對穩定。

社區設施及停位的公平值采用直接比較法進行評估，該方法乃基於類似物業的市場可觀察交易進行且經過調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。我們的投資物業初步按成本計量，其後按公平值計量。進一步詳情請參閱本文件附錄一中會計師報告所載綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、辦公設備及汽車。

物業、廠房及設備由截至2017年12月31日的人民幣21.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣24.9百萬元，主要是由於採購電子設備、租賃物業裝修以及收購附屬公司所致。物業、廠房及設備由截至2018年12月31日的人民幣24.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣25.3百萬元，主要是由於採購租賃物業裝修所致。物業、廠房及設備由截至2019年12月31日的人民幣25.3百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣21.9百萬元，主要是由於處置電子設備及辦公設備以及折舊所致。

無形資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的無形資產分別為人民幣3.4百萬元、人民幣117.1百萬元、人民幣112.4百萬元及人民幣108.7百萬元。我們的無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽（其主要來自於(i)我們於2017年以代價人民幣2.7百萬元收購遠洋南通60%的股權；(ii)我們於2017年以代價人民幣5.6百萬元收購杭州新時代60%的股權；(iii)我們於2018年以代價人民幣50.6百萬元收購山東聯泰80%的股權；及(iv)我們於2018年以代價人民幣40.3百萬元收購長沙相成60%的股權）。

財務資料

下表載列截至所示日期收購相關附屬公司所產生的商譽：

	截至12月31日			截至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
長沙相成.....	–	27,336	27,336	27,336
山東聯泰.....	–	25,961	25,961	25,961
杭州新時代.....	1,048	1,048	1,048	1,048
遠洋南通.....	459	459	459	459
	1,507	54,804	54,804	54,804

該等附屬公司收購產生的商譽已由管理層進行減值測試。物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值（「使用價值」）計算方法釐定。所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期四年的財務預算作出。有關管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註18(b)。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，根據使用價值計算的長沙相成及山東聯泰物業管理業務的可收回金額分別超過其賬面值總額人民幣7.7百萬元、人民幣25.4百萬元及人民幣20.1百萬元。下表載列截至所示日期所收購物業管理業務應佔的上限空間：

	截至12月31日			截至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
長沙相成.....	不適用	5,897	15,390	16,959
山東聯泰.....	不適用	1,812	9,996	3,146
	不適用	7,709	25,386	20,105

財務資料

董事已分別就截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動對商譽減值測試進行敏感度分析。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一中會計師報告所載綜合財務報表附註18(b)。根據敏感度分析，董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各個已收購物業管理業務的賬面值超過其可收回金額。董事經參考獨立估值師於截至2019年12月31日及2020年6月30日對可收回金額進行的評估，確定商譽分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日無須作出減值撥備。

存貨

我們的存貨主要包括停車位及消耗品。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的存貨分別為人民幣65.1百萬元、人民幣128.7百萬元、人民幣134.8百萬元及人民幣133.5百萬元。下表載列我們於截至所示日期的存貨明細：

	截至12月31日			截至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	61,123	123,542	130,846	129,192
消耗品	3,938	5,143	3,979	4,264
總計	65,061	128,685	134,825	133,456

下表載列我們於所示期間的平均存貨周轉天數：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月 2020年
平均存貨周轉天數 ⁽¹⁾ ..	20	22	26	27

附註：

- (1) 我們於特定期間的平均存貨周轉天數按存貨期初及期末結餘的算術平均值除以相關期間的收入再乘以相關期間的天數計算得出。

財務資料

我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣65.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣128.7百萬元，乃主要由於我們向物業開發商購買更多停車位令中山、秦皇島及長春的停車位存貨增加。我們的存貨由截至2018年12月31日的人民幣128.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣134.8百萬元，乃主要由於我們繼續向物業開發商購買停車位令中山、秦皇島及南京的停車位存貨增加，部份被消耗品減少所抵銷。我們的存貨由截至2019年12月31日的人民幣134.8百萬元略微減少至截至2020年6月30日的人民幣133.5百萬元，乃由於我們於2020年上半年售出部份停車位。

我們於往績記錄期間的平均存貨周轉天數整體上升，與往績記錄期間所示上述日期的存貨結餘整體增加一致。

截至2020年7月31日，人民幣2.6百萬元或我們於截至2020年6月30日的總存貨中的1.9%已於隨後動用或出售。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指就一般業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的貿易應收款項及應收票據分別為人民幣243.8百萬元、人民幣345.7百萬元、人民幣363.7百萬元及人民幣469.4百萬元。我們的貿易應收款項及應收票據主要來自我們按包干制提供的物業管理服務以及增值服務。包干制物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議的年限獲取。我們通常就所提供之物業管理服務向業主或住戶發出一份繳款通知書，該等物業管理服務收入須於發出繳款通知書後支付。我們通常發出一份增值服務的月度繳款通知書，須根據該等繳款通知書支付。我們一般不會向客戶授出信貸期。

財務資料

下表載列截至所示日期貿易應收款項及應收票據的明細：

	截至12月31日			截至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
貿易應收款項及				
應收票據：				
關聯方	63,951	92,179	110,483	111,665
第三方	225,443	320,353	333,638	450,240
	289,394	412,532	444,121	561,905
減：貿易應收款項及 應收票據減值撥備 ..	(45,579)	(66,848)	(80,462)	(92,469)
	243,815	345,684	363,659	469,436
貿易應收款項及應收				
票據淨額.....				
	243,815	345,684	363,659	469,436

於作出貿易應收款項及應收票據減值撥備前，貿易應收款項及應收票據由截至2017年12月31日的人民幣289.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣412.5百萬元，乃主要由於來自第三方及關聯方的貿易應收款項及應收票據隨著我們增加在管建築面積（通過收購附屬公司及增加非業主增值服務）而增加所致。於作出貿易應收款項及應收票據減值撥備前，貿易應收款項及應收票據由截至2018年12月31日的人民幣412.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣444.1百萬元，乃主要由於來自關聯方及第三方的貿易應收款項及應收票據增加（與我們的業務增長一致）所致。於作出貿易應收款項及應收票據減值撥備前，貿易應收款項及應收票據由截至2019年12月31日的人民幣444.1百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣561.9百萬元，乃主要由於(i)我們不斷擴大我們的物業管理服務業務；及(ii)主要因若干業主及住戶傾向於集中於年底繳費的付款方式及COVID-19爆發的影響，導致2020年上半年業主及住戶的物業管理費收款進度放緩。

財務資料

我們尋求對未償還貿易應收款項及應收票據保持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。下表載列截至所示日期我們貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日			截至
				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
一年以內.....	188,385	278,724	293,082	393,074
一至兩年.....	57,899	66,433	66,361	68,073
兩至三年.....	19,457	34,583	37,982	44,524
三年以上.....	23,653	32,792	46,696	56,234
總計	289,394	412,532	444,121	561,905

	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
平均貿易應收款項及 應收票據周轉天數 ⁽¹⁾	77	80	85	101
關聯方平均貿易應收款項及 應收票據周轉天數 ⁽²⁾	100	90	99	103
第三方平均貿易應收款項及 應收票據周轉天數 ⁽³⁾	70	77	82	101

附註：

- (1) 一定期間的平均貿易應收款項及應收票據周轉天數乃以貿易應收款項及應收票據的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內的收入，再乘以相關期內的日數計算得出。
- (2) 一定期間的關聯方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數乃以應收關聯方貿易應收款項及應收票據的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內來自關聯方的收入，再乘以相關期內的日數計算得出。
- (3) 一定期間的第三方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數乃以應收第三方貿易應收款項及應收票據的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內來自第三方的收入，再乘以相關期內的日數計算得出。

平均貿易應收款項及應收票據周轉天數表示我們自客戶收取提供服務的款項所需的平均時間。我們的平均貿易應收款項及應收票據周轉天數由2017年的77天增至2018年的80天，並進一步增至2019年的85天，主要由於應收業主及住戶的貿易應收款項及

財務資料

應收票據收款較慢。我們的平均貿易應收款項及應收票據周轉天數由2019年的85天增至2020年首六個月的101天，乃由於若干業主及住戶的付款方式，我們通常會在與整年相比較的上半年錄得更高的周轉天數，且受COVID-19疫情影響，我們於2020年上半年向業主及住戶收取物業管理費的進度較慢。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，一年以上未償還的貿易應收款項及應收票據分別為人民幣101.0百萬元、人民幣133.8百萬元、人民幣151.0百萬元及人民幣168.8百萬元，分別佔扣除減值撥備前貿易應收款項及應收票據的34.9%、32.4%、34.0%及30.0%。於往績記錄期間，逾期一年以上的未償還貿易應收款項及應收票據整體增加主要是由於若干第三方業主及住戶累計長期拖欠物業管理服務費。

於往績記錄期間，關聯方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數較第三方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數為長，主要是由於所提供服務的性質不同。應收關聯方貿易應收款項及應收票據主要產生自所提供的增值服務，客戶通常按季度或年度基準或於有關項目完成後結清款項，視乎所涉及服務的類型而定；而應收第三方貿易應收款項及應收票據主要包括來自個人業主及住戶的物業管理費，其通常會在較短時間內結清款項。我們的董事認為，考慮到關聯方的信譽及過往收款記錄，關聯方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數相對較長並未亦不會使我們面臨重大信貸風險。於往績記錄期間，我們在收取應收關聯方貿易應收款項及應收票據方面並未遇到任何困難。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們採用簡化方法對香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許使用貿易應收款項及應收票據存續期的預期虧損撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們已分別對貿易應收款項及應收票據總額計提撥備人民幣45.6百萬元、人民幣66.8百萬元、人民幣80.5百萬元及人民幣92.5百萬元。

我們於初始確認應收款項後考慮違約的可能性，並基於可用的合理且具支持性的前瞻性資料和各種因素持續評估各報告期是否存在信貸風險驟增的情況。於確定我們貿易應收款項及應收票據的可回收性時，我們會估計可收回金額，其中會考慮後續結算情況、過往撇銷經驗及住戶的管理費收回率等估計應收款項之未來現金流量中的一系列因素。

我們已制定及實施多項措施以加快收回貿易應收款項及應收票據，及加強物業管理費收取的及時性。物業管理費出現逾期之時，我們將通過電話、短訊或我們的在線服務平台向客戶發送逾期付款通知或向業主及住戶親自派發或向其郵箱發出逾期付款通知，並通過頻繁催款進行跟進。我們亦可能就任何延期支付物業管理費徵收違約金。倘經反覆嘗試仍收取失敗後發生重大付款延誤，我們或會提起法律訴訟以收取物業管理費。

財務資料

於釐定貿易應收款項及應收票據虧損撥備時，我們會考慮應收款項的信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們會將應收款項截至報告日期的違約風險與其截至初步確認日期的違約風險進行比較。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在收取應收關聯方及第三方的貿易應收款項及應收票據方面並無面臨任何重大困難。

截至2020年7月31日，人民幣161.4百萬元或我們截至2020年6月30日的貿易應收款項及應收票據總額中的28.7%已於隨後結算。就關聯方而言，截至2020年6月30日，人民幣38.5百萬元或我們截至2020年6月30日的應收關聯方貿易應收款項及應收票據總額中的34.5%已於隨後結算。就第三方而言，截至2020年6月30日，人民幣122.9百萬元或我們截至2020年6月30日的應收第三方貿易應收款項及應收票據總額中的27.3%已於隨後結算。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項包括向供應商預付款項、其他應收款項及預付稅項，該等款項總額於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別為人民幣81.3百萬元、人民幣3,176.3百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣90.7百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的預付稅項分別為人民幣5.3百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣1.5百萬元。

預付款項

預付款項主要指(i)與公共區域設施水電費有關的預付款項；(ii)租金預付款項；及(iii)就工程及維修服務向供應商支付的材料預付款項。

下表載列截至所示日期我們預付款項的明細：

	截至12月31日			截至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
關聯方	100	112	231	708
第三方	13,001	11,207	15,528	8,256
	13,101	11,319	15,759	8,964

我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣13.1百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣11.3百萬元，乃主要由於於2017年支付收購北京百思得的代價分類為預付款項且隨後於2018年完成後轉撥至於合營企業的投資導致預付款項減少所致。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣11.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣15.8百萬元，乃主要由於我們辦公室及員工宿舍的租金的預付款項增加所致。我們的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣15.8百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣9.0百萬元，乃主要由於水電費預付款項減少，由於我們一般於各年末預付水電費，於2020年上半年產生預付水電費攤銷。

財務資料

其他應收款項

其他應收款項主要指(i)墊款予遠洋(中國)；(ii)代業主及住戶支付的款項(與水電暖費有關)及維修及保養資金；(iii)參與招標及投標過程以獲取項目的按金；及(iv)其他(包括就我們的日常運營(如差旅及業務娛樂津貼)向僱員支付的備用金)。

下表載列截至所示日期我們其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至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
關聯方	1,950	3,107,448	12,639	15,832
代業主支付的款項	44,952	44,577	45,672	45,476
按金	4,715	6,265	11,121	10,070
其他	11,370	5,015	6,587	9,660
	62,987	3,163,305	76,019	81,038
減：其他應收款項				
減值撥備	(35)	(894)	(832)	(778)
其他應收款項淨額	62,952	3,162,411	75,187	80,260

於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣63.0百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣3,163.3百萬元，乃主要由於我們向遠洋(中國)作出墊款導致應收關聯方的其他應收款項增加人民幣3,105.5百萬元(非貿易性質)所致。於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣3,163.3百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣76.0百萬元，乃主要由於遠洋(中國)已於2019年償還了墊款導致應收關聯方的其他應收款項減少人民幣3,094.8百萬元所致。於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣76.0百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣81.0百萬元，乃主要由於(i)我們已代其支付若干水電費導致應收關聯方的其他應收款項增加人民幣3.2百萬元；及(ii)為支付日常運營使得我們向僱員提供更多備用金，導致其他款項增加人民幣3.1百萬元。

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於一般業務過程中向供應商購買的貨品或服務（包括購買水電暖及材料以及向分包商作出的採購）的付款責任。我們一般獲供應商授予最多90天的信貸期。下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的明細：

	截至12月31日			截至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
關聯方	9,547	35,683	22,130	21,073
第三方	201,968	198,639	231,767	239,583
	211,515	234,322	253,897	260,656

貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣211.5百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣234.3百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣253.9百萬元，乃主要由於我們的業務擴展所致，反映(i)我們於2017年末收購兩間附屬公司及於2018年收購兩間附屬公司；(ii)向第三方服務提供商購買的分包服務增加；及(iii)就業務營運增加購買水電暖。貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣253.9百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣260.7百萬元，乃由於我們繼續擴展業務。

財務資料

下表載列我們截至所示日期按發票日期劃分的貿易應付款項以及我們於所示期間的平均貿易應付款項周轉天數的賬齡分析：

	截至12月31日 / 截至該日止年度			截至 6月30日 / 截至該日 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
一年以內.....	186,192	227,268	250,093	250,110
一至兩年.....	19,164	5,510	3,050	9,698
兩至三年.....	6,159	1,445	576	575
三年以上.....	—	99	178	273
	211,515	234,322	253,897	260,656
平均貿易應付款項 周轉天數 ⁽¹⁾	74	63	61	72

附註：

- (1) 一定期間的平均貿易應付款項周轉天數乃以貿易應付款項的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內的銷售成本，再乘以相關期內的日數計算得出。

平均貿易應付款項周轉天數表示我們向供應商支付現金款項的平均時間。自2017年至2019年，平均貿易應付款項周轉天數普遍減少，乃主要反映我們在加快內部付款程序以及與我們的供應商及分包商結算方面所作的努力。我們的平均貿易應付賬款周轉天數從2019年的61天略增至截至2020年6月30日止六個月的72天，這主要是由於2020年上半年COVID-19爆發導致與供應商的購買及結算普遍放緩。

截至2020年7月31日，人民幣109.1百萬元或我們截至2020年6月30日的貿易應付款項總額中的41.9%已於隨後結算。

財務資料

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項指：(i)應付第三方的其他應付款項；(ii)應付關聯方的其他應付款項；(iii)應付股息；(iv)應付利息；(v)應付薪金及(vi)其他應付稅項。應付第三方的其他應付款項主要指：(i)代表業主及住戶收取的款項，主要來自向業主及住戶收取未向相關政府機關支付的水電費；及(ii)業主及住戶主要就室內裝修及居民通行證支付的按金。應付關聯方其他應付款項主要與(i)遠洋集團在非貿易性質中央現金管理下為我們的日常運作提供的墊款；及(ii)該等關聯方(作為物業開發商)在我們接管代表業主及住戶作出有關付款前代表業主及住戶支付的水電暖費有關。

下表載列截至所示日期我們應計費用及其他應付款項的明細：

	截至12月31日			截至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				
— 關聯方	28,345	41,348	166,123	493,099
— 按金	115,265	115,701	111,007	117,100
— 代業主收取的款項 ..	106,441	88,818	94,907	91,586
— 其他	26,318	38,401	37,391	52,989
	<u>276,369</u>	<u>284,268</u>	<u>409,428</u>	<u>754,774</u>
應付股息				
— 關聯方	—	—	—	162,385
— 非控股股東	—	—	—	5,145
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>167,530</u>
應付利息				
— 關聯方	—	—	1,600	—
— 第三方	—	38,772	34,784	33,028
	<u>—</u>	<u>38,772</u>	<u>36,384</u>	<u>33,028</u>
應計薪金	92,892	85,018	99,545	63,616
其他應付稅項	4,724	7,661	8,477	10,674
總計	<u>373,985</u>	<u>415,719</u>	<u>553,834</u>	<u>1,029,622</u>

財務資料

我們的應計費用及其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣374.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣415.7百萬元，乃主要由於(i)就資產支持證券應付第三方的利息增加人民幣38.8百萬元；(ii)應付關聯方的其他應付款項增加人民幣13.0百萬元；及(iii)其他增加人民幣12.1百萬元。我們的應計費用及其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣415.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣553.8百萬元，乃主要由於(i)應付關聯方的其他應付款項(主要包括關聯方墊款)增加人民幣124.8百萬元；及(ii)我們為業務擴張增聘僱員導致應計薪資增加人民幣14.5百萬元，部份被資產支持證券的本金減少導致的應付利息減少人民幣2.4百萬元所抵銷。我們的應計費用及其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣553.8百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣1,029.6百萬元，乃主要由於(i)應付遠洋集團及非控股股東的股息增加人民幣167.5百萬元；及(ii)於2020年上半年有關日常營運的遠洋集團墊款增加導致應付關聯方的其他應付款項增加人民幣327.0百萬元，部份被我們於截至2019年12月31日向僱員支付大部份應計薪資，導致應計薪資減少人民幣35.9百萬元及我們已於2020年上半年償還自遠洋(中國)的借款及部份資產支持證券的本金導致應付利息減少人民幣3.4百萬元所抵銷。

合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理服務及增值服務的責任。我們的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。於往績記錄期間，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合約負債分別為人民幣247.1百萬元、人民幣293.8百萬元、人民幣304.1百萬元及人民幣336.7百萬元。於往績記錄期間，我們合約負債的增加乃主要由於我們業務增長所致。

租賃負債

我們於中國租賃多項物業，該等物業主要用作我們的員工宿舍及辦公室，且該等租賃負債乃按租期內尚未支付的租賃款項的現值淨值計量。租賃合約通常訂有二至五年的固定期限，並具有續約選擇權。於往績記錄期間，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年6月30日的流動租賃負債分別為人民幣7.2百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣5.1百萬元，而我們的非流動租賃負債分別為人民幣8.2百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣4.8百萬元。於2017年、2018年及2019年，租賃負債普遍減少乃主要由於我們現有租賃的剩餘租期縮短所致。我們截至2020年6月30日止六個月的租賃負債增加乃由於我們已為我們的北京總部簽訂了新的租賃協議。

財務資料

資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於(i)購買物業、廠房及設備(例如電子設備、租賃物業裝修、辦公設備及車輛)；(ii)購買無形資產(例如計算機軟件)；(iii)收購附屬公司(即山東聯泰、長沙相成、遠洋南通及杭州新時代)；及(iv)投資於合營企業(即北京百思得科技)。下表載列於所示期間我們的相關資本開支明細：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及				
設備	11,741	13,973	11,182	1,598
添置無形資產	1,708	11,777	3,029	131
收購附屬公司				
(扣除現金)	–	69,506	–	–
收購合營企業	3,900	16,600	–	–
	17,349	111,856	14,211	1,729

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣21.1百萬元、人民幣24.9百萬元、人民幣25.3百萬元及人民幣21.9百萬元，主要包括電子設備、租賃物業裝修、辦公設備及車輛。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們無形資產的賬面值分別為人民幣3.4百萬元、人民幣117.1百萬元、人民幣112.4百萬元及人民幣108.7百萬元。無形資產指計算機軟件、商標、物業管理合約及客戶關係以及商譽。

於2017年11月，我們以代價人民幣2.7百萬元收購遠洋南通60%的股權，及以代價人民幣5.6百萬元收購杭州新時代60%的股權。於2018年3月，我們以代價人民幣50.6百萬元收購山東聯泰物業服務有限公司80%的股權，及以代價人民幣40.3百萬元收購長沙相成60%的股權。該四間公司自此成為我們的附屬公司。

財務資料

於2018年1月，我們以代價人民幣20.5百萬元自獨立第三方收購北京百思得科技30%的股權，北京百思得科技自此成為我們的合營企業。

有關我們於往績記錄期間使用資本開支的更多資料，請參閱「一 流動資金及資本資源 – 投資活動的現金流量」一節。

我們目前預期截至2020年12月31日止年度的資本開支為人民幣204.3百萬元，其中，人民幣185.0百萬元及人民幣8.1百萬元已於截至最後實際可行日期分別用於支付與重組有關的款項及收購兩間合營企業，而餘下金額將主要用於購買物業、廠房及設備及無形資產。

資本承擔

資本承擔指截至報告期末已訂約但尚未產生的資本開支。截至2020年6月30日，我們並無任何資本承擔。

或有負債

截至最後實際可行日期，我們並無承擔有關任何第三方付款責任的任何重大或有負債或未償還擔保。

關聯方交易及結餘

關聯方交易

於往績記錄期間，我們曾進行若干關聯方交易，主要與以下各項有關(i)提供服務；(ii)購買貨品及服務；(iii)購買計算機軟件；(iv)購買停車位；(v)中間控股公司的墊款、向及自中間控股公司的貸款及利息收入及開支；及(v)主要管理人員薪酬。

提供服務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向關聯方(即遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司))提供的服務(即物業管理服務及非業主增值服務)分別合共為人民幣252.8百萬元、人民幣316.0百萬元、人民幣373.5百萬元及人民幣196.4百萬元。

財務資料

購買貨品及服務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向關聯方購買貨品及服務的金額分別為人民幣8.1百萬元、人民幣77.8百萬元、人民幣116.3百萬元及人民幣47.7百萬元。這些主要包括購買餐飲服務及工程服務以及租金付款。

租賃開支

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們自關聯方租賃若干物業的開支分別為人民幣3.5百萬元、人民幣5.8百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣1.8百萬元。

購買計算機軟件

截至2018年12月31日止年度，我們自遠洋控制的實體北京億街區電子商務有限公司購買包括APP在內的若干計算機軟件，金額為人民幣8.6百萬元。

購買停車位

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們向遠洋集團購買中山、秦皇島、長春及南京的若干停車位，金額分別為人民幣1.6百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣4.8百萬元。

應付貸款及財務收入以及開支

截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團向遠洋（中國）提供若干計息貸款，金額合計分別為人民幣3,158.0百萬元及人民幣2,856.0百萬元，用於其營運現金需求及業務發展（「**相關貸款**」）。2018年的貸款年利率為8.04%，而2019年的貸款年利率為8.04%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們應收關連方的相關貸款產生的利息收入分別為零、人民幣107.0百萬元、人民幣214.3百萬元及人民幣98.5百萬元。遠洋（中國）已於2018年償還相關貸款人民幣3,158.0百萬元及於截至2020年6月30日止六個月償還相關貸款人民幣306.0百萬元。剩餘相關貸款預計於[編纂]前悉數償還。

據中國法律顧問告知，根據中國人民銀行於1996年頒佈的部門規章《貸款通則》，僅有金融機構可合法從事授出貸款的業務，而屬非金融機構的公司間貸款則被禁止。中國人民銀行可對貸款方處以相等於事先貸款活動所得收入（即所收取利息）之一

財務資料

至五倍的罰款。然而，我們的中國法律顧問進一步告知，根據於2015年8月6日頒佈、於2020年8月19日修訂並於2020年8月20日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「規定」），倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的借款協議屬合法（導致合同法及《規定》所提出的無效合同情況除外），而倘於簽署借款協議時，有關貸款（包括任何逾期利率、違約金及任何其他費用）的總年利率不超過全國銀行間同業拆借中心於每月第20日發佈的中國一年期貸款市場利率的四倍，中國法院亦將支持公司對貸款利息進行申索。根據《規定》，倘有關借款產生於2019年8月20日之前，可參考原告起訴時中國一年期貸款市場利率的四倍釐定受保護的利率上限。

經董事確認，該等貸款的年利率並無且將不會超過截至相關日期中國一年期貸款市場利率的四倍，以及據我們的中國法律顧問告知，中國人民銀行根據《貸款通則》對我們施加罰款的可能性甚微。

截至2017年及2018年12月31日止年度，北京駿德向我們的附屬公司北京遠和提供若干計息貸款，金額合計分別為人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元，用於其營運現金需求及業務發展。該等貸款年利率為8.0%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，相關貸款的融資開支分別為人民幣61,000元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.6百萬元。我們已於2020年上半年獲悉數償還有關貸款。

截至2018年12月31日止年度，我們向遠洋（中國）提供人民幣3,089.2百萬元的墊款（有關墊款為免息），所有墊款均已於2019年償還。

主要管理人員薪酬

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向我們的主要管理人員、執行董事及獨立非執行董事提供薪酬，其中包括薪金、花紅及其他福利，金額合計分別為人民幣7.0百萬元、人民幣13.4百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣3.1百萬元。

財務資料

與關聯方結餘

下表載列截至所示日期我們與關聯方的結餘明細：

	截至12月31日			截至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
應收關聯方款項				
— 應收貸款及利息 . . .	—	—	2,856,000	2,654,381
— 貿易應收款項及 應收票據	63,951	92,179	110,483	111,665
— 其他應收款項	1,950	3,107,448	12,639	15,832
— 預付款項	100	112	231	708
	66,001	3,199,739	2,979,353	2,782,586
應付關聯方款項				
— 其他應付款項	28,345	41,348	166,123	493,099
— 應付股息	—	—	—	162,385
— 貿易應付款項	9,547	35,683	22,130	21,073
— 合約負債	6,386	3,534	12,214	10,196
— 應付利息	—	—	1,600	—
— 其他借款	10,000	20,000	20,000	—
	54,278	100,565	222,067	686,753

該等關聯方交易乃根據我們與有關關聯方協定的條款進行。我們的董事確認，上述於往績記錄期間的所有關聯方交易均按合理及符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們的董事進一步確認，該等關聯方交易不會歪曲我們於往績記錄期間的經營業績，亦不會令我們的過往業績無法反映我們的未來表現。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本文件附錄一中會計師報告所載之綜合財務報表附註37。

財務資料

資產負債表外交易

於往績記錄期間，我們並無任何重大資產負債表外安排或於任何非綜合實體（其向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或為我們提供租賃、對沖或研發服務）擁有任何可變權益。

主要財務比率

下表載列截至所示日期或期間本集團的若干財務比率：

	截至12月31日及截至該日止年度			截至6月30日 及截至該 日止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	流動比率 ⁽¹⁾	1.3	0.7	0.7
速動比率 ⁽²⁾	1.2	0.6	0.6	1.0
權益回報率 ⁽³⁾ (%)	28.2	27.2	46.6	不適用
總資產回報率 ⁽⁴⁾ (%)	8.4	3.3	4.9	不適用
資本負債比率 ⁽⁵⁾ (%)	不適用	454.5	483.1	439.9

附註：

- (1) 流動比率乃按截至所示日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按截至所示日期的流動資產總額減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年內溢利除以相關年度的總權益期末結餘再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年內溢利除以相關年度的資產總額期末結餘再乘以100%計算。
- (5) 資本負債比率乃按債務淨額（借款及租賃負債總額減現金及現金等價物）除以截至所示日期的權益總額再乘以100%計算。

財務資料

流動比率及速動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的流動比率分別為1.3、0.7、0.7及1.0，而截至該等日期的速動比率則分別為1.2、0.6、0.6及1.0。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，速動比率與流動比率十分接近，原因為截至該等日期我們的存貨數量相對較少。我們的流動比率及速動比率分別由截至2017年12月31日的1.3及1.2降至截至2018年12月31日的0.7及0.6，乃主要由於上述投資活動動用現金致使我們的現金及現金等價物減少，而同時，借款以及貿易及其他應付款項增加。截至2019年12月31日，我們的流動比率及速動比率較2018年12月31日保持穩定，分別為0.7及0.6。我們的流動比率及速動比率分別由截至2019年12月31日的0.7及0.6上升至截至2020年6月30日的1.0及1.0，乃主要由於流動資產增加（原因為我們期望遠洋（中國）於[編纂]前償還所有待還貸款且應收遠洋（中國）非即期貸款及利息於截至2020年6月30日成為流動資產）。

權益回報率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的權益回報率分別為28.2%、27.2%及46.6%。我們的權益回報率由2017年的28.2%略微下降至2018年的27.2%，主要由於總權益有所增加。我們的權益回報率由2018年的27.2%大幅上升至2019年的46.6%，主要由於(i)業務拓展導致年內溢利增加及(ii)總權益減少（原因為我們於2019年宣派及派付股息）所致。上述計算方法不適用於截至2020年6月30日止六個月，原因為(i)使用截至2020年6月30日止六個月的溢利的計算與使用年內溢利並不可比；(ii)由於我們所管理物業項目數目的差異以及客戶對我們增值服務的需求波動，截至2020年6月30日止六個月的溢利無法按有意義的年化率計算。

總資產回報率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的總資產回報率分別為8.4%、3.3%及4.9%。我們的總資產回報率由2017年的8.4%下降至2018年的3.3%，主要由於與於2018年向遠洋（中國）作出墊款有關的非流動其他應收款項增加導致我們的非流動資產大幅增加。我們的總資產回報率由2018年的3.3%上升至2019年的4.9%，主要由於(i)業務拓展導致年內溢利增加及(ii)資產總額略微減少（原因為我們於2019年就我們向遠洋（中國）作出的墊款自其收到預付款項）所致。上述計算方法不適用於截至2020年6月30日止六個月，原因為(i)使用截至2020年6月30日止六個月的溢利的計算與使用年內溢利並不可比；(ii)由於我們所管理物業項目數目的差異以及客戶對我們增值服務的需求波動，截至2020年6月30日止六個月的溢利無法按有意義的年化率計算。

財務資料

資本負債比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資本負債比率分別為零、454.5%、483.1%及439.9%。我們截至2017年12月31日的資本負債比率為零，乃由於我們處於淨現金狀況。由於我們於2018年發行資產支持證券合共人民幣3,152.7百萬元，且北京駿德已於2018年向北京遠和提供貸款人民幣10.0百萬元，故我們的資本負債比率由截至2017年12月31日的零大幅上升至截至2018年12月31日的454.5%。我們的資本負債比率由截至2018年12月31日的454.5%進一步上升至截至2019年12月31日的483.1%，乃主要由於我們已於2019年宣派及派付股息致使總權益減少。我們的資本負債比率由截至2019年12月31日的483.1%減少至截至2020年6月30日的439.9%，乃主要由於遠洋（中國）於截至2020年6月30日止六個月向我們償還部份委託貸款致使債務淨額減少，使得截至2020年6月30日的現金及現金等價物增加。

由於我們已於2018年悉數動用發行資產支持證券的所得款項向關聯方遠洋（中國）提供年利率8.04%的貸款，我們的管理層認為該等資產支持證券於計算資本負債比率時不應被計入在內。供說明之用，假設自債務淨額扣除截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的資產支持證券總額人民幣2,792.0百萬元、人民幣2,526.0百萬元及人民幣2,388.5百萬元，本集團截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的經調整資本負債比率將為零，乃因我們處於淨現金狀況。

有關財務風險的定量及定性披露

於正常業務過程中，我們面臨各種財務風險，主要包括公平值利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事局檢討並議定用於管理該等風險的政策。進一步詳情請參閱本文件附錄一中會計師報告所載之綜合財務報表附註3。

公平值利率風險

我們的利率風險來自應收關聯方非即期貸款及利息以及借款。應收關聯方貸款及利息以及定息借款令我們面臨公平值利率風險。我們密切監察利率走勢及其對我們所面臨利率風險的影響。我們現時並無使用任何利率掉期安排，但將於必要時考慮對沖利率風險。

財務資料

信貸風險

我們面臨與我們的貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、現金及現金等價物、受限制銀行存款以及應收關聯方貸款及利息有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值即為我們就金融資產而言的最高信貸風險。

我們預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，原因為大部份該等存款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。

於往績記錄期間，我們擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。對於貿易應收款項及應收票據、其他應收款項以及應收關聯方貸款及利息，我們已實施監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。我們會根據客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素評估客戶的信用質量。此外，我們會根據歷史結算記錄及經驗並就前瞻性資料作出調整而於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。為將信貸風險降至最低，我們的管理層基於撥備矩陣，對來自第三方的貿易應收款項及應收票據以及其他應收款基於預期信貸虧損模式個別或集體地進行減值評估，並根據預期信用損失模型對來自關聯方的貸款及應收利息進行12個月預期損失的減值評估。就此，我們的董事認為，我們的信貸風險已大幅降低。

我們會於初步確認資產時考慮違約的可能性，並會持續評估各報告期的信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們會將資產截至報告日期的違約風險與其截至初步確認日期的違約風險進行比較。我們亦會考慮可獲得有合理理據支持的前瞻性資料。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表附註3.1.2。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們會監控及維持管理層認為充足合理的現金及現金等價物水平，以便為我們的營運撥資並減輕現金流量波動所帶來影響。因此，我們通過現有融資來源（例如經營活動所得現金及外部融資）來保持資金的靈活性。計及現有可用的銀行融資及經營活動所得現金，我們的董事認為，我們將有足夠來源來滿足未來12個月的現時需求。有關我們金融負債到期情況的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註3.1.3。

財務資料

股息及股息政策

於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日已分別宣派股息人民幣83.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣294.9百萬元及人民幣292.1百萬元，其中人民幣83.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣294.9百萬元及人民幣124.6百萬元已結清。餘下已宣派股息預計將於[編纂]前結清。在組織章程細則及公司法條文的規限下，我們目前計劃自截至2020年12月31日止年度起向股東分派不少於25%的本公司擁有人應佔年度溢利。

然而，任何股息宣派須由我們的董事決定，並視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制（如有）及我們董事可能認為相關的任何其他因素而定。此外，任何股息宣派、派付及其金額須遵循：(i)我們的組織章程細則條文，其規定我們股東可在股東大會批准任何末期股息，及(ii)開曼群島公司法，其準許股息自公司的溢利或（在具備公司法所規定的償還能力的情況下）其股份溢價賬的進賬款項派付。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。日後任何股息宣派及派付將由我們的董事酌情決定並可能須取得我們股東的批准。根據適用中國法律，我們在中國的各附屬公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後溢利。

可供分派儲備

本公司的可供分派儲備指儲備及保留盈利。截至2020年6月30日，本公司的可供分配儲備達人民幣190.1百萬元，其可供分派予股東。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據主板上市規則及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途，並載入下文以就[編纂]對截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響為有意投資者提供進一步說明性財務資料，猶如[編纂]已於2020年6月30日進行。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必可真實反映倘[編纂]於2020年6月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

財務資料

	截至2020年 6月30日		截至2020年 6月30日		本公司 擁有人應佔 本集團 未經審核 備考 綜合有形 資產淨值		每股股份未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值	
	本公司 擁有人應佔 本集團	[編纂]	估計所得 款項淨額	經調整綜合 有形資產淨值	本公司 擁有人應佔 本集團	[編纂]	人民幣千元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
	人民幣千元 ⁽¹⁾	人民幣千元 ⁽²⁾	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 ⁽¹⁾	人民幣千元 ⁽²⁾	人民幣千元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
按[編纂]每股[編纂][編纂]港元 計算.....	250,218	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂][編纂]港元 計算.....	250,218	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表，乃以截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣358,921,000元為基準，分別就截至2020年6月30日人民幣108,703,000元的其他無形資產作出調整。
- [編纂]估計所得款項淨額乃根據每股[編纂][編纂]港元或[編纂]港元的指示性[編纂]計算，已扣除估計[編纂]費用及佣金以及本公司就[編纂]應付的其他相關估計開支（不包括於2020年6月30日前計入綜合全面收益表的[編纂]開支人民幣[編纂]元），且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份，或本公司根據配發及發行或贖回股份的一般授權可能配發及發行或贖回的任何股份。估計所得款項淨額乃按彭博社於2020年8月28日所報的匯率1.00港元兌人民幣0.88580元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣或根本無法兌換，反之亦然。
- 用於計算本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目，乃以「股本」一節所載倘[編纂]於2020年6月30日已完成時緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行的[編纂]股股份為基準。其未計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或贖回股份的一般授權可能配發及發行及贖回的任何股份。估計所得款項淨額乃按彭博社於2020年8月28日所報的匯率1.00港元兌人民幣0.88580元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣或根本無法兌換，反之亦然。
- 就本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按按彭博社於2020年8月28日所報的匯率人民幣1.00元兌1.13港元換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率換算為港元或根本無法兌換，反之亦然。
- 本集團未經審核備考經調整總綜合有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2020年6月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。

財務資料

[編纂]開支

於往績記錄期間，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元已於綜合全面收益表扣除，餘下金額人民幣[編纂]元入賬列作預付款項，將於[編纂]後與股份溢價抵銷。於[編纂]完成前，我們預期進一步產生[編纂]開支（包括[編纂]佣金）約人民幣[編纂]元（基於[編纂]指示性[編纂]的中位數計算及假設[編纂]並未獲行使），其中估計金額約人民幣[編纂]元預計將於截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表扣除，而估計金額約人民幣[編纂]元預計將於截至2020年12月31日止年度撥充資本。我們預計，該等[編纂]開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績產生重大影響。

近期發展

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團的收益模式、成本架構及在管建築面積並無重大變動。以下載列2020年6月30日後有關我們業務的若干主要發展情況：

- 於2020年8月21日，我們與遠洋資本有限公司（遠洋的一間聯營公司，為一間專注於另類資產管理的專業機構，擁有多個大型基金管理及投資平台）訂立一份戰略合作協議，為其新增合約建築面積每年不少於約2.0百萬平方米的房地產項目提供定制化物業管理服務，並與其設立投資基金。投資基金的設立須遵守上市規則。進一步詳情請參閱「業務－業務策略－通過多渠道，進一步擴大我們物業管理業務的規模及類型以及物業管理組合」一節。
- 於2020年8月21日，我們與遠洋（中國）、華住企業管理有限公司（中國領先的酒店運營商）及城家酒店管理有限公司（中國服務公寓運營商）訂立另一份戰略合作協議。根據該協議，（其中包括）我們將為華住企業管理有限公司及城家酒店管理有限公司的物業提供物業管理服務。

財務資料

我們的董事確認，COVID-19的爆發不會對本集團的持續經營和可持續性產生重大不利影響，因為(i)物業管理行業是一個涉及社區必需品服務的行業；(ii)於疫情爆發期間，本集團僱員及分包商的工人在履行其工作職責方面並未受到重大干擾；(iii)我們能夠履行我們在所有現有物業管理服務合約及其他業務合約項下的義務；(iv)遠洋集團所開發的在建物業的交付日期並未或預計不會嚴重延遲；及(v)本集團有足夠的現金及現金等價物維持本公司的經營。有關進一步詳情，請參閱「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」一節。

無重大不利變動

我們的董事已確認，自2020年6月30日以來及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生任何事件可能對本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表內所示的資料產生重大不利影響。

毋須根據上市規則作額外披露

我們的董事已確認，截至最後實際可行日期，假設股份已於該日在聯交所[編纂]，則概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出任何披露。