

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未載有所有可能對閣下而言屬重要的資料，且僅在整體上屬合格，故應與本文件全文一併閱讀。閣下在決定是否投資於[編纂]前，務請閱讀整份文件，包括構成本文件不可或缺部份的附錄。任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是一家綜合性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，且被評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。根據中國指數研究院的資料，按總在管建築面積及整體中國物業管理市場的收益計，我們於2019年的市場份額分別為0.2%及0.3%。

我們的歷史可追溯至1997年，開展物業管理服務之初乃專注於遠洋集團（中國領先的綜合性物業開發商）所開發的物業。自彼時起，我們的地理覆蓋範圍已自京津冀地區擴展至環渤海地區及中國其他地區（主要集中在中國一二線城市）。我們的總部位於北京，截至最後實際可行日期，我們擁有175家附屬公司及分公司，遍及中國24個省、直轄市及自治區。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。我們於京津冀地區及環渤海地區均嶄露鋒芒，截至2020年6月30日，我們於該等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%。

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，遍及中國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。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如寫字樓、商場及酒店）及公共及其他物業（如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主

概 要

增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務，以及向我們在管物業的業主及住戶提供的各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務）。

[編纂]構成自我們控股股東遠洋（其股份於聯交所主板上市）的分拆。

業務模式

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。

- **物業管理服務。**我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括（其中包括）秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。我們的物業管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括商寫物業（如寫字樓、商場及酒店）及公共及其他物業（如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校）。於往績記錄期間，我們基本按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部份按照酬金制收取。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要為物業開發商及其他物業管理公司）提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的交付前服務，以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動；(ii)諮詢服務，以協助整體規劃及管理預售活動；及(iii)物業工程服務。
- **社區增值服務。**我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決彼等的生活及日常所需，主要包括：(i)社區資產增值服務，如停車場管理、能源管理及社區空間營運服務；(ii)社區生活服務，如家裝服務、購物協助、拎包入住服務、家政及其他定制服務；及(iii)物業經紀服務。

概 要

下表載列於所示期間我們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	%
	(未經審核)									
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.....	1,213,028	100.0	1,610,309	100.0	1,829,575	100.0	848,042	100.0	903,694	100.0

於往績記錄期間，我們的總收益有所增長，主要是由於我們所有業務線的收益均有所增加。尤其是，物業管理服務的收益於往績記錄期間有所增加，主要是由於隨著我們業務規模的擴大，我們的總在管建築面積有所增加，我們管理的物業數量亦有所增加。

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	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	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.....	251,346	20.7	322,997	20.1	376,679	20.6	202,895	23.9	257,116	28.5

概 要

下表載列於所示期間我們按項目來源劃分的物業管理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	%	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⁾	118,612	15.2	118,200	13.3	138,297	13.9	92,996	19.5	128,591	24.4
由其他第三方開發/ 擁有的物業 ⁽²⁾	6,895	14.0	18,838	11.6	28,865	12.8	16,900	16.1	28,977	23.9
總計	<u>125,507</u>	<u>15.1</u>	<u>137,038</u>	<u>13.0</u>	<u>167,162</u>	<u>13.7</u>	<u>109,896</u>	<u>18.9</u>	<u>157,568</u>	<u>24.3</u>

(未經審核)

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」指由遠洋集團成員公司（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。
- (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)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業（如醫院及公共服務設施）的業主。

與管理由其他第三方開發或擁有的物業相比，管理由遠洋集團（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的毛利率相對較高，主要是由於我們根據所管理物業的不同類型及位置收取不同的物業管理費。詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費－物業管理費的定價」一節。

概 要

於往績記錄期間，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的總毛利率分別為20.7%、20.1%、20.6%及28.5%。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，原因為我們可以利用現有資源提供物業管理服務並減少直接成本（尤其是員工成本）。

毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.9%大幅上升至截至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，以及我們所有業務線的毛利率均有所增加（主要由於(i)我們因COVID-19的爆發而有權享有地方政府授予的若干社會保險供款減免（主要與退休金計劃有關），減少員工成本人民幣21.2百萬元；及(ii)我們通過優化勞動力分配加強成本控制，減少員工成本人民幣4.2百萬元）。

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅社區；及(ii)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>

概 要

於往績記錄期間，我們管理的物業主要由遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東開發或擁有，其餘則由其他第三方開發或擁有。下表載列於所示期間我們按項目來源劃分的物業管理收益明細及截至所示日期，我們的在管建築面積及在管物業數量：

	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)									
由遠洋集團開發的物業.....	712,698	85.8	711,462	67.7	683,183	56.0	324,262	55.8	354,366	54.7
由遠洋集團主要股東擁有的物業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	14,007	2.1
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業.....	68,019	8.2	177,329	16.8	310,744	25.5	152,665	26.2	157,838	24.4
由其他第三方開發／擁有的物業 ⁽¹⁾	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

	截至12月31日									截至6月30日						
	2017年			2018年			2019年			2020年						
	合約 建築面積	在管 在管建築面積	在管 物業數量	合約 建築面積	在管 在管建築面積	在管 物業數量	合約 建築面積	在管 在管建築面積	在管 物業數量	合約 建築面積	在管 在管建築面積	在管 物業數量				
	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	千平方米	%				
由遠洋集團開發的物業...	28,042	23,416	79.4	76	33,287	24,621	66.0	76	37,567	24,724	61.0	82	38,325	25,378	60.0	88
由遠洋集團主要股東擁有的物業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,030	98	0.2	1
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業...	2,749	2,114	7.2	13	4,522	3,157	8.5	21	8,526	4,651	11.5	25	8,862	4,827	11.4	26
由其他第三方開發／擁有的物業 ⁽¹⁾	4,820	3,969	13.4	19	12,624	9,524	25.5	75	13,311	11,153	27.5	90	14,730	11,997	28.4	95
總計	35,611	29,499	100.0	108	50,432	37,302	100.0	172	59,404	40,529	100.0	197	61,918	42,300	100.0	210

概 要

附註：

- (1) 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)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業(如醫院及公共服務設施)的業主。

於往績記錄期間，我們基本按包乾制收取物業管理費，有少量物業管理服務的收益按酬金制收取。

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，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日止六個月就商寫物業所收的每月平均物業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。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日止六個月就由遠洋集團(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所收的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣3.7元、人民幣3.8元、人民幣4.0元及人民幣4.1元，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日止六個月就由其他第三方開發或擁有的物業所收的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣1.5元、人民幣1.7元、人民幣2.1元及人民幣2.0元。

我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理及社區增值服務的業主及住戶，及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的物業開發商。於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為遠洋集團。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，來自我們的單一最大客戶的收益分別為人民幣239.4百萬元、人民幣247.6百萬元、人民幣250.3百萬元及人民幣98.6百萬元，分別佔我們總收益的19.7%、15.4%、13.7%及10.9%。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，來自我們的五大客戶(大多數為銀行及金融機構、政府部門或機關及物業開發商)的收益分別為人民幣258.7百萬元、人民幣273.9百萬元、人民幣290.2百萬元及人民幣158.2百萬元，分別佔我們總收益的21.3%、17.1%、15.9%及17.5%。

我們的主要供應商主要包括(i)為我們的物業管理及增值服務提供秩序維護、清潔、綠化及園藝服務的分包商，(ii)我們日常營運及物業工程服務所需工具及材料的供應商，(iii)能源供應商，及(iv)銷售停車位的物業開發商。於往績記錄期間，我們的五

概 要

大供應商多數為我們物業管理服務業務的分包商。於2017年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們單一最大供應商為北京百思得科技服務有限責任公司（「北京百思得科技」，一家清潔服務提供商）。北京百思得科技於2017年為獨立第三方，於2018年成為我們的合營企業。於2018年，我們單一最大供應商為遠洋集團，提供餐飲服務及停車位。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日止六個月期間，我們於往績記錄期間來自各單一最大供應商的採購額分別為人民幣24.0百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣107.0百萬元及人民幣46.9百萬元，分別佔我們總銷售成本的2.5%、6.8%、7.4%及7.2%。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，我們於往績記錄期間來自五大供應商的採購額分別為人民幣66.6百萬元、人民幣247.2百萬元、人民幣256.9百萬元及人民幣108.1百萬元，分別佔我們總銷售成本的7.0%、19.2%、17.7%及16.7%。

競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：(i)一家綜合性物業管理服務提供商，擁有廣闊的地域分佈、快速增長的往績記錄及強大的品牌認知度；(ii)憑藉我們的控股股東遠洋（及其附屬公司、合營企業及聯營公司）及其主要股東擁有多樣化項目組合及優質土地儲備的優勢，為我們帶來持續確定的增長機會；(iii)擁有為高端商寫物業提供一流物業管理服務的多樣化物業管理組合以及多種服務類型，創收渠道來源廣泛；(iv)通過我們優質的物業管理服務提升客戶滿意度、品牌知名度及平均物業管理費；(v)有效的標準化、自動化、數字化及智能化管理令我們的運營及成本效率得以提升；及(vi)經驗豐富且專業的管理團隊，輔以高效的人力資源體系。

業務策略

我們旨在成為中國專注中高端物業的領先的綜合性物業管理服務提供商，並成為健康生活的創造者。我們力求通過實施以下策略繼續增加我們的市場份額，提升知名度：(i)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；(ii)持續提供及發展多元化有特色的高品質增值服務，重在挖掘服務價值、資產價值保值及增值以及拓展我們的服務範圍；(iii)通過升級的信息技術及智能化管理方法，進一步加強我們的標準化及自動化運作，實現最優成本效益及提高服務標準；(iv)建立良好的優質物業管理服務聲譽及提升品牌知名度；及(v)進一步完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展。

概 要

財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的財務資料概要，應與本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表（包括隨附附註）及「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

綜合全面收益表概要

	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		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)
分佔合營企業投資										
(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	105,068	8.7	143,938	8.9	205,276	11.2	122,172	14.4	154,114	17.1
以下各方應佔溢利及全面										
收益總額:										
本公司擁有人	104,168	8.6	137,153	8.5	206,504	11.3	125,991	14.9	150,766	16.7
非控股權益	900	0.1	6,785	0.4	(1,228)	(0.1)	(3,819)	(0.5)	3,348	0.4
	105,068	8.7	143,938	8.9	205,276	11.2	122,172	14.4	154,114	17.1

概 要

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日止六個月的年內／期內溢利分別為人民幣105.1百萬元、人民幣143.9百萬元、人民幣205.3百萬元及人民幣154.1百萬元。於2018年增加主要是由於所有業務線的收益均有所增加，與我們的業務增長相一致。於2019年增加主要是由於收益增加以及我們採取各種成本控制措施令毛利率有所增加。截至2020年6月30日止六個月，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%，至人民幣154.1百萬元，原因為我們錄得較高毛利率（主要原因是員工成本下降）。

於往績記錄期間，作為遠洋（中國）的附屬公司及根據其資本管理計劃，我們已與一家中國第三方投資銀行及經紀公司訂立一項資產支持證券安排，將我們收取若干在管物業的物業管理費的權利證券化，而我們於優先級資產支持證券下的支付義務由遠洋（中國）提供擔保。隨後，我們使用發行該等證券的所得款項向遠洋（中國）提供貸款，計息年利率為8.04%，符合我們的資本管理政策。

由於遠洋集團欲(i)增強其資產流動性；(ii)相對更為靈活的動用所得款項（較銀行貸款而言）；及(iii)拓寬其融資渠道並增強其於資本市場中的品牌名聲及知名度，因此，除傳統銀行貸款外，遠洋集團通過資產支持證券自我們獲取資金。遠洋集團擬通過豐富及拓寬融資渠道優化其資產結構並降低其融資成本。

由於發行資產支持證券及向遠洋（中國）貸款，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日止六個月產生的利息開支分別為零、人民幣81.9百萬元、人民幣171.0百萬元及人民幣79.3百萬元，並於各期間錄得利息收入零、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。所有該等利息開支及收入均屬非經常性質，且我們日後並不打算訂立類似安排。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－於往績記錄期間應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性」一節。截至2020年9月30日，遠洋（中國）已向我們償還所有貸款。截至最後實際可行日期，所有資產支持證券及擔保均已贖回及解除。

假設我們已剔除與遠洋（中國）資產支持證券及貸款有關的其他收入及財務開支，則我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的經營溢利將為人民幣142.5百萬元、人民幣162.4百萬元、人民幣224.9百萬元及人民幣177.7百萬元，各期間的經營利潤率分別為11.7%、10.1%、12.3%及19.7%。因此，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，我們的年／期內溢利分別為人民幣105.1百萬元、人民幣125.1百萬元、人民幣172.8百萬元及人民幣139.7百萬元，各期間的淨利潤率分別為8.7%、7.8%、9.4%及15.5%。

概 要

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產.....	140,206	3,360,810	3,122,771	356,502
流動資產.....	1,113,990	978,222	1,034,172	4,102,905
總資產.....	1,254,196	4,339,032	4,156,943	4,459,407
流動負債.....	851,226	1,341,110	1,552,422	4,053,776
流動資產／(負債)淨值....	262,764	(362,888)	(518,250)	49,129
非流動負債.....	30,168	2,468,037	2,164,255	25,363
總負債.....	881,394	3,809,147	3,716,677	4,079,139
本公司擁有人應佔權益....	365,028	500,942	417,938	358,921
非控股權益應佔權益.....	7,774	28,943	22,328	21,347
總權益.....	372,802	529,885	440,266	380,268

截至2018年及2019年12月31日，我們均錄得流動負債淨值。我們於截至2018年12月31日錄得流動負債淨值人民幣362.9百萬元，主要是由於我們已於2018年中發行資產支持證券，包括即期部份的賬面值人民幣369.0百萬元，而發行有關證券的全部所得款項均撥備作為向遠洋（中國）提供的委託貸款，同時我們已於2018年就資產支持證券償還人民幣203.0百萬元。截至2019年12月31日，我們的流動負債淨值為人民幣518.3百萬元，主要歸因於我們的資產支持證券，其中即期金額人民幣404.0百萬元於截至2019年12月31日仍未償還，且遠洋集團於2019年作出部份墊款。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資產淨值分別為人民幣372.8百萬元、人民幣529.9百萬元、人民幣440.3百萬元及人民幣380.3百萬元。我們於截至2018年12月31日的資產淨值較2017年12月31日有所增加，乃主要由於我們於2018年收購長沙相成及山東聯泰，並擴展業務所致。我們於截至2019年12月31日的資產淨值較2018年12月31日有所減少，乃主要由於我們於2019年向遠洋集團及非控股股東派付股息。截至2020年6月30日的資產淨值較2019年12月31日進一步減少乃主要由於(i)我們於2020年上半年向遠洋集團及非控股股東派付股息；及(ii)因收購遠洋億家物業服務股份有限公司的視作分派，部分被(i)耀勝注資（作為重組的一部分）；及(ii)自遠洋集團合營企業收購於成都乾豪及北京頤堤港的50%股權導致遠洋集團出資所抵銷。

概 要

綜合現金流量表概要

	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	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)	
營運資金變動前的經營現金流量...	161,964	210,673	261,782	161,569	203,239
營運資金變動.....	(400)	(133,930)	(3,867)	(138,348)	(87,188)
已付所得稅.....	(57,744)	(38,471)	(51,301)	(31,300)	(50,322)
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	700,740	414,623	423,413	370,299	725,491

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣8.1百萬元，主要反映我們的除所得稅前溢利人民幣159.7百萬元(主要就融資成本人民幣86.2百萬元及金融資產減值虧損淨額人民幣11.4百萬元作出正面調整；及就應收關聯方貸款的利息收入人民幣108.2百萬元、營運資金變動人民幣138.3百萬元以及所得稅付款人民幣31.3百萬元作出負面調整)。該等營運資金的變動主要包括因部分業主及住戶的付款方式致使貿易應收款項及應收票據增加人民幣118.3百萬元。

我們的現金及現金等價物由截至2017年12月31日的人民幣700.7百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣414.6百萬元。該減少主要歸因於就資產支持證券償還借款所用現金流量淨額人民幣203.0百萬元以及收購兩家附屬公司的付款人民幣69.5百萬元。

概 要

截至2020年6月30日，我們的現金及現金等價物結餘增加至人民幣725.5百萬元，乃主要由於截至2020年6月30日止六個月投資活動所得現金流量淨額為人民幣300.5百萬元，主要歸因於收到遠洋（中國）償還於2019年向其提供的貸款人民幣306.0百萬元。

主要財務比率

	截至12月31日及截至該日止年度			截至2020年
				6月30日
	2017年	2018年	2019年	及截至該日 止六個月
流動比率 ⁽¹⁾	1.3	0.7	0.7	1.0
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總權益再乘以100%計算。

截至2017年、2018年、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年發行總金額為人民幣3,152.7百萬元的資產支持證券及北京駿德於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%下降至截至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。

概 要

於往績記錄期間，我們錄得與遠洋（中國）資產支持證券及貸款有關的大額其他收入及財務開支。假設該等利息收入及開支已自我們的財務業績扣除，我們截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的總權益則分別為人民幣511.1百萬元、人民幣407.0百萬元及人民幣365.9百萬元，我們截至有關日期的資產負債比率則分別為471.2%、521.6%及457.2%。

我們的控股股東

截至最後實際可行日期，遠洋通過其全資附屬公司耀勝擁有本公司已發行股本約90.1%的權益。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使而可能將予發行的任何股份），遠洋將通過耀勝擁有本公司約[編纂]%的權益。因此，截至最後實際可行日期，遠洋及耀勝均將成為我們的控股股東，且於[編纂]後仍為我們的控股股東。截至最後實際可行日期，概無控股股東及其緊密聯繫人在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條於本文件予以披露。有關我們與遠洋集團關係的進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」一節，而有關本公司與遠洋及其聯繫人於[編纂]後的持續關連交易的進一步詳情請參閱「關連交易」一節。[編纂]構成自我們控股股東遠洋的分拆。遠洋董事局認為，分拆符合遠洋及其股東的整體利益，原因為分拆預計會為其創造更大價值。分拆毋須遠洋股東批准。更多資料請參閱「歷史、重組及公司架構－分拆的理由」一節。

遠洋億家股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌

考慮到在聯交所[編纂]將進一步提高我們的品牌知名度、提升我們的企業形象並增強我們的企業管治，遠洋億家決議自願將其股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。於全國中小企業股份轉讓系統的終止掛牌工作已於2018年3月2日完成。有關在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌的原因詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－遠洋億家的股份於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及尋求於聯交所[編纂]的原因」一節。

概 要

[編纂]投資

截至最後實際可行日期，作為[編纂]投資者，Smart Estate及Wealth Best分別持有我們已發行股本的約4.9%及5%。緊隨[編纂]及[編纂]完成後，Smart Estate及Wealth Best分別將持有我們已發行股本總額的[編纂]%及[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)，或約[編纂]%及[編纂]%(假設[編纂]獲悉數行使)。所授予的特別權利將於[編纂]後終止，而[編纂]投資者所持有的股份須受[編纂]日期後6個月禁售期所規限。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]投資」一節。

[編纂]的統計數據

下文統計數據乃基於根據[編纂]發行[編纂]的假設：

	基於指示性 [編纂]的下限 每股股份 [編纂]港元計算	基於指示性 [編纂]的上限 每股股份 [編纂]港元計算
股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股股份未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後將已發行[編纂]股股份計算(假設[編纂]未獲行使)。
- (2) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃於作出「財務資料—未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」一節所述調整後及按緊隨[編纂]及[編纂]完成後將予發行[編纂]股股份的基準計算(假設[編纂]未獲行使)。

概 要

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。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。

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日止年度起將不少於本公司擁有人應佔年度溢利的25%分派予股東。股息(如有)的派付及金額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。建議派付股息亦須根據董事局的全權酌情推薦建議決定，且宣派任何年度末期股息均須待股東批准後，方可作實。有關我們股息政策的更多資料，請參閱「財務資料－股息及股息政策」一節。

所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)，經扣除我們就[編纂]應付的所有[編纂]費用及估計開支後，並假設[編纂]未獲行使，我們估計將收取[編纂]所得款項淨額[編纂]港元。我們目前擬將該等所得款項淨額用作以下用途：

- 約60%或[編纂]港元，將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模。截至最後實際可行日期，就[編纂]所得款項淨額用途而言，我們尚未物色到或致力於任何收購目標；
- 約20%或[編纂]港元，將用於通過升級我們的智能管理系統建設智能化社區；
- 約10%或[編纂]港元，將用於提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施；及
- 約10%或[編纂]港元，將用作運營資金及一般公司用途。

概 要

倘所確定的[編纂]高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，我們將按比例調整上述分配金額。進一步詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

風險因素

我們的業務面臨涉及我們營運的若干風險，包括但不限於與我們業務及行業有關的風險、有關在中國開展業務的風險及與[編纂]有關的風險。我們認為，以下為我們面臨的部份主要風險：(i)我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們未必能夠按計劃、按合適進度或期望的價格獲得新物業管理服務合約且我們於往績記錄期間管理的大部份物業均由遠洋集團開發，遠洋集團業務經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響我們獲得新物業管理服務合約的能力；(iii)我們可能遭遇經營成本(尤其是勞工及分包成本)上漲，這可能對我們的盈利能力及經營業績造成重大不利影響；(iv)我們的行業競爭激烈，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；(v)我們的業務運營及財務表現已因及可能繼續因COVID-19的爆發而受到影響；及(vi)我們未來收購或投資其他公司不一定會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。

由於不同投資者於釐定風險是否重大時可能有不同的詮釋及準則，閣下應審慎考慮本文件所載全部資料，包括「風險因素」一節所述風險及不明朗因素。

近期發展及無重大不利變動

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。以下載列於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，為其房地產項目(可額外提供每年不少於約2.0百

概 要

萬平方米合約建築面積) 提供定制化物業管理服務。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。
- 截至最後實際可行日期，我們擁有49個由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東已訂約但尚未交付的物業，總儲備建築面積為10.9百萬平方米。
- 截至2020年10月31日，我們已獲得12份新的物業管理合約。其中六份來自遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)(包括五個住宅物業及一個商寫物業)，合約建築面積約為0.7百萬平方米。其餘六份來自其他第三方(包括三個住宅物業以及三個公共及其他物業)，合約建築面積約為1.2百萬平方米。其中四份新的物業管理合約(所有住宅物業)是通過招標方式獲得，其餘則透過商業談判獲得。截至2020年10月31日，所有該等物業尚未交付予管理層。

爆發COVID-19的影響

由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發最早於2019年底爆發，並在中國乃至全球範圍內不斷擴大。截至最後實際可行日期，COVID-19已遍及中國以及全球其他國家和地區，引致大量人員傷亡和感染病例。自COVID-19爆發以來，中國政府採取了一系列措施以預防和控制肺炎疫情，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、限制企業復工、對新建和現有建築工地的施工進度進行管理及控制以及要求對感染病例及任何疑似感染病例進行強制隔離。

除我們收取物業管理費的及時性受到影響外，鑒於我們持續錄得收入穩定增長，COVID-19疫情過去及日後對我們物業管理服務的負面影響均微乎其微。詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－收取及支付物業管理費」一節。

概 要

就我們的非業主增值服務而言，為應對於2020年上半年爆發的COVID-19疫情，客戶暫停營運，導致部分物業開發項目的建設、銷售和營銷活動及交付有所延遲，致使我們來自非業主增值服務的收入下降，包括於2020年上半年來自交付前服務的收入與2019年同期相比下降12.2%。然而，我們的諮詢服務收入略有增長。

就我們的社區增值服務而言，我們來自社區增值服務的收入增長相對較慢，歸因於來自社區資產增值服務的收入增加10.3%，部分被受COVID-19疫情影響，相關增值服務的需求減少，導致2020年上半年的社區生活服務及房地產經紀服務的業務較2019年同期分別下降12.9%及31.3%所抵銷。

於2020年上半年，由於我們一直專注於在我們的在管物業中實施及加強衛生及預防措施，且受COVID-19爆發的影響，取消了大部分社區活動，我們產生較少的銷售及營銷開支。

我們的董事確認，COVID-19的爆發不會對我們的持續經營及可持續性產生重大不利影響，原因為(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，我們的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)遠洋集團及其他第三方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。倘我們在極少數情況下因COVID-19疫情（無論由於政府政策或我們無法控制的任何其他原因）而被迫減少或暫停部分業務營運，經計及(i)我們的現金及現金等價物，包括經營活動產生的預期現金；(ii)[編纂]預期所得款項淨額的10%指定用作營運資金及一般公司用途；(iii)流動資產變現；(iv)我們可獲得的額外財務資源；(v)貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項根據過往結算模式的估計結算；及(vi)貿易應付款項及借款到期時的估計結算，我們的董事認為，我們將擁有足夠的營運資金，以滿足本文件日期後至少13個月的當前資金需求。

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。

概 要

無重大不利變動

董事確認，自2020年6月30日以來及直至本文件日期，我們的業務或財務狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生任何事件會對本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表內所示的資料產生重大不利影響。

[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]範圍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。我們的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）預計約為人民幣[編纂]元，約佔[編纂]所得款項總額的[5.6]%（基於[編纂]指示性[編纂]範圍的中位數計算及假設[編纂]並未獲行使）。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。