

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。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總在管建築面積的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，分別佔我們總在管建築面積的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)長期改善我們的整體毛利率。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。我們是中國綜合性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平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣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平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣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，對我們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，下文載列經參考於往績記錄期間平均物業管理費的波動情況後年內或期內溢利的敏感度分析。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%。

我們力求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，我們的分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，其主要反映我們分包商勞工成本的上漲。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，以減少我們對人手操作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綜合性行業參與者，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參與者競爭。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(其中包括)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我們競爭優勢的能力，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。

我們全面追溯採用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(其取代先前收入準則香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」，及收益確認的相關詮釋)及香港財務報告準則第9號「金融工具」(其完全取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」)，該等準則已於整個往績記錄期間貫徹應用。我們認為，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，採納香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號將不會對我們於往績記錄期間的財務狀況及表現造成重大影響。就本集團於整個往績記錄期間採納的香港財務報告準則第16號「租賃」而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團於往績記錄期間的主要財務比率以及財務狀況及表現並無重大影響。

收益確認

物業管理服務(包括以包乾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。就按包乾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

財務資料

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，並通常按月向客戶發出賬單，賬單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方收取，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。

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，並就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，並透過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。

財務資料

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，許多交易及其最終稅項釐定的計算並不明確。倘上述事項的最終稅項結果與初步記錄的款額有差異，則該等差異將對作出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預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。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。存貨成本乃採用其個別成本之特定識別法計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

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。

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。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。

財務資料

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。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。攤銷以直線法將商標成本分攤至其估計可使用年期13年（即參照商標於收購日期的剩餘可使用年期加上商標續期後的預期可使用年期）內計算。

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。經計及本集團所提供服務的持續性、穩定性及簡單性，以及計算機軟件實際可使用年期的過往經驗，該等成本於估計可使用年期內（5至10年）攤銷。

計入損益之金融資產之公平值

於往績記錄期間，我們投資於貨幣市場基金及結構性存款，其中結構性存款被分類為公平值計量的第3級。結構性存款的公平值乃根據發行工具的金融機構提供的預期年回報率，採用貼現現金流量法釐定。

財務資料

就分類為公平值計量第3級的金融資產的估值而言，我們的董事根據獲得的專業意見採用以下程序：(i) 審查相關投資的條款；(ii) 成立管理相關投資年度估值的團隊；及(iii) 審查我們的財務人員出具的對相關投資的公平值計量的評估及仔細考慮所有可用資料，並運用各種適用的估值技術確定相關投資的估值。基於上述程序，董事認為分類為公平值計量第3級的金融資產的估值屬公平合理，且我們的財務報表已妥為編製。

就第3級金融資產的估值而言，聯席保薦人已(i) 與我們討論以了解我們有關第3級金融資產的估值的政策及程序以及我們所採用的估值模型；(ii) 審閱我們提供的相關文件及資料；(iii) 與我們的申報會計師討論，以了解彼等就有關估值執行的工作；及(iv) 審閱會計師報告中所載相關附註。基於以上所述，聯席保薦人同意董事於往績記錄期間就第3級金融資產進行估值工作的意見。

申報會計師已執行包括但不限於下列各項審核程序以按照第3級公平值計量評估金融資產的估值：

- 審閱結構性存款的合約條款，將到期期限及預期回報率與估值所使用者進行對比核對；及
- 參考來自銀行的現金收款進行其後審閱。

根據上述程序，來自本集團的公平值評估乃以申報會計師收集的憑證證明。申報會計師有關本集團於整個往績記錄期間的歷史財務資料的意見載於本文件附錄一。

有關第3級金融資產公平值計量的詳情，尤其是公平值計量、估值技術、重大不可觀察輸入數據以及不可觀察輸入數據與公平值的關係，披露於本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註25。

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 (未經審核)	%	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 ..	<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>
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
	<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、園藝修理及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，我們基本按包乾制收取物業管理費，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	%
包乾制	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	%
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」指由遠洋集團成員公司（包括其合營企業及聯營公司）或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。

財務資料

下表載列於所示期間按項目來源、物業類型及城市級別劃分的收益、毛利、毛利率及平均物業管理費明細：

	截至12月31日 / 截至該日止年度															
	2017年			2018年			2019年			截至2020年6月30日 / 截至該日止六個月						
	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費				
人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣 / 平方米 / 月	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣 / 平方米 / 月	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣 / 平方米 / 月	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣 / 平方米 / 月	
由遠洋集團及其主要股東 開發 / 擁有的物業 ⁽¹⁾																
住宅社區																
— 一線城市	302,459	34,276	11.3	2.8	356,210	32,898	9.2	2.8	411,231	31,350	7.6	3.1	215,107	42,804	19.9	3.1
— 二線城市	185,405	34,265	18.5	2.3	198,781	37,509	18.9	2.4	211,083	42,082	19.9	2.4	109,973	30,424	27.7	2.4
— 其他	42,143	9,886	23.5	3.1	42,667	6,109	14.3	3.1	49,276	6,763	13.7	2.9	24,727	4,818	19.5	3.0
小計	530,007	78,427	14.8	2.6	597,658	76,516	12.8	2.7	671,590	80,195	11.9	2.8	349,807	78,046	22.3	2.9
非住宅物業：																
商寫物業																
— 一線城市	239,354	36,189	15.1	15.4	277,108	38,398	13.9	17.7	308,265	54,328	17.6	20.0	169,418	47,988	28.3	20.1
— 二線城市	11,356	3,996	35.2	8.8	14,025	3,286	23.4	8.9	14,072	3,774	26.8	8.9	6,986	2,557	36.6	8.9
— 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小計	250,710	40,185	16.0	14.4	291,133	41,684	14.3	16.3	322,337	58,102	18.0	18.2	176,404	50,545	28.7	18.3
公共及其他物業																
— 一線城市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 二線城市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
由遠洋集團及其主要股東 開發 / 擁有的 物業總計 ⁽¹⁾	780,717	118,612	15.2	3.7	888,791	118,200	13.3	3.8	993,927	138,297	13.9	4.0	526,211	128,591	24.4	4.1

財務資料

	截至12月31日／截至該日止年度						截至2020年6月30日 ／截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年					
	收益	毛利	平均物業 管理費 人民幣／ 平方米／月	收益	毛利	平均物業 管理費 人民幣／ 平方米／月	收益	毛利	平均物業 管理費 人民幣／ 平方米／月	收益	毛利	平均物業 管理費 人民幣／ 平方米／月
其他第三方開發／ 擁有的物業 ⁽²⁾												
住宅物業												
— 一線城市	33,969	5,936	17.5	82,765	12,014	14.5	84,345	14,361	17.0	39,866	10,395	26.1
— 二線城市	8,345	395	4.7	24,312	3,373	13.9	36,738	6,144	16.7	20,645	7,048	34.1
— 其他	6,965	617	8.9	14,169	1,196	8.4	25,330	2,714	10.7	12,750	4,099	32.1
小計	49,279	6,948	14.1	121,246	16,583	13.7	146,413	23,219	15.9	73,261	21,542	29.4
非住宅物業：												
商寫物業												
— 一線城市	115	(53)	(46.1)	3,719	613	16.5	12,305	1,484	12.1	5,308	457	8.6
— 二線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 其他	-	-	-	2,104	666	31.7	1,266	128	10.1	-	-	-
小計	115	(53)	(46.1)	5,823	1,279	22.0	13,571	1,612	11.9	5,308	457	8.6
公共及其他物業												
— 一線城市	-	-	-	30,780	954	3.1	54,123	3,721	6.9	27,908	4,591	16.5
— 二線城市	-	-	-	3,763	5	0.1	3,400	(144)	(4.2)	8,708	1,633	18.8
— 其他	-	-	-	1,198	17	1.4	8,207	457	5.6	6,270	754	12.0
小計	-	-	-	35,741	976	2.7	65,730	4,034	6.1	42,886	6,978	16.3
其他第三方開發／ 擁有的物業總計 ⁽²⁾	49,394	6,895	14.0	162,810	18,838	11.6	225,714	28,865	12.8	121,455	28,977	23.9
總計	830,111	125,507	15.1	1,051,601	137,038	13.0	1,219,641	167,162	13.7	647,666	157,568	24.3

財務資料

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）或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。

於2017年，我們就其他第三方開發／擁有的商寫物業錄得虧損，原因為我們於2017年底才獲得該單一物業，並於過渡期間產生更多成本。於2019年，我們就由其他第三方開發／擁有的公共及其他物業錄得虧損，原因為我們就南通的一個物業管理項目產生較高勞工成本。

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，我們為我們所管理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.....	291,394	30.3	466,655	36.3	544,076	37.4	252,009	39.1	277,122	42.9
員工成本.....	367,213	38.2	473,587	36.8	501,269	34.5	244,747	37.9	219,337	33.9
保養開支.....	78,359	8.1	112,831	8.8	140,470	9.7	40,783	6.3	52,548	8.1
水電.....	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.....	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.....	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....	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.....	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..	4,971	0.5	3,586	0.3	9,982	0.7	2,347	0.4	1,058	0.1
其他成本.....	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

財務資料

下表載列於所示期間我們按固定及可變成本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	%
可變成本 ⁽¹⁾	902,582	93.9	1,219,969	94.8	1,366,225	94.0	611,567	94.8	616,569	95.4
固定成本 ⁽²⁾	59,100	6.1	67,343	5.2	86,671	6.0	33,580	5.2	30,009	4.6
總計	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) 包括分包成本、員工成本、保養開支、水電、消耗品及原材料成本、稅項及附加費及停車位銷售成本，通常隨所售的服務量按比例波動。
- (2) 包括辦公室開支、折舊及攤銷及其他成本，不會隨所售的服務量而變動。

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%。因此，我們於往績記錄期間的大部分銷售成本為可變成本，其通常會隨我們的總在管建築面積及在管管理物業數量的增加而增加，且不會對我們的毛利率產生重大影響。於往績記錄期間，固定成本對毛利率的影響有限。

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.....	961,682	100.0	1,287,312	100.0	1,452,896	100.0	645,147	100.0	646,578	100.0

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

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及固定成本對毛利率產生的影響有限，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。

物業管理服務

物業管理服務的毛利率主要來自我們收取的物業管理費及我們的銷售成本。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，我們的整體平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3.4元、人民幣3.2元、人民幣3.5元及人民幣3.5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日止六個月的物業管理服務的毛利率分別為15.1%、13.0%、13.7%及24.3%，與其他業務線相比相對較低，乃由於我們優先考慮滿足業主及住戶的需求，並專注於提高服務質量以及建立標準化及自動化的管理基礎設施以提高運營效率及客戶滿意度。我們的毛利率自2018年以來有所增加，主要是由於(i)我們於上述期間的管理基礎設施日趨成熟及在管建築面積不斷增加產生規模經濟；(ii)我們成功實施一系列成本控制措施以提高成本效率，藉此增強運營能力，該等措施包括：(a)集中採購以有效控制成本，例如就分包服務進行集中採購（不論總部或地區層面）；(b)繼續優化人員配置及資源分配，以提高管理效率；(c)社區的自動化及智能管理升級，例如安裝出入口語音對講系統以升級我們的停車場管理系統及部署清潔機以減少對人力的依賴；及(d)更好地規劃及控制照明系統及灌溉系統，以減少能源消耗及勞動力資源。我們不斷加大成本控制措施的力度，力求在持續提供優質服務與自擴大物業管理組合實現的規模經濟中受益之間取得平衡。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利率主要受服務組合變化的影響。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，我們非業主增值服務的毛利率分別為17.9%、16.3%、18.3%及22.9%。我們自交付前服務及物業工程服務錄得的毛利率通常相對較低，而自諮詢服務錄得的毛利率則相對較高。於往績記錄期間，自我們於2018年1月收購北京遠和以來，我們的非業主增值服務收入主要來自交付前服務，且交付前服務的毛利率不斷增長，乃由於北京遠和專注於毛利率較高的中高端交

財務資料

付前服務，以及我們努力進行成本控制，包括更好地員工部署及集中採購分包服務。由於我們一直致力於拓展物業工程服務，因此諮詢服務於2017年至2019年的毛利率不斷下降，且諮詢服務於整個期間對我們非業主增值服務的收入貢獻較少。於往績記錄期間，我們的工程服務對非業主增值服務的收入貢獻不斷增加，毛利率亦有所增加，惟2018年除外，乃由於我們若干工程項目的成本增加。

社區增值服務

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，我們社區增值服務的毛利率分別為50.0%、55.7%、59.6%及63.1%。社區增值服務的毛利率較其他業務線相對較高，乃由於我們可使用提供物業管理服務的現有資源，從而減少直接成本（尤其是員工成本）。相關毛利率於往績記錄期間普遍增加，主要是由於服務組合及相關毛利率發生變動，以及物業管理規模及客戶群的擴大而帶來的規模經濟。尤其是，我們2018年物業經紀服務及2019年停車場管理服務的毛利率增加，推動我們社區增值服務的毛利率持續增長。於2018年，我們升級由我們管理的若干舊住宅社區的停車場管理系統，並引入各種功能，例如車牌識別系統及在線支付，以減少對保安人員的需求，並使用灑水車代替人工進行清潔服務，藉此降低我們的成本，並提高提供停車場管理服務的毛利率。

財務資料

下表載列於所示期間按地區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								
	人民幣千元	%								
京津冀地區 ⁽¹⁾ ...	67,666	14.7	47,547	9.5	47,675	8.7	38,352	14.6	55,879	20.0
環渤海地區 ⁽²⁾ ...	25,815	16.0	38,191	16.6	46,722	17.3	29,929	23.9	37,767	26.8
華東 ⁽³⁾ ...	8,904	9.1	26,578	16.1	40,561	19.4	18,045	18.0	36,642	31.6
華南 ⁽⁴⁾ ...	21,425	21.4	18,001	15.5	22,189	16.8	17,080	26.3	18,158	23.7
華中及華西 ⁽⁵⁾ ...	1,697	14.4	6,721	16.1	10,015	16.4	6,490	23.1	9,122	26.2
總計 ...	125,507	15.1	137,038	13.0	167,162	13.7	109,896	18.9	157,568	24.3

(未經審核)

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、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。

京津冀地區的毛利率於2017年至2019年出現整體下滑，此乃主要由於為提升服務質量，我們整修部分在管老舊住宅社區公共區域的過道及花園等基礎設施，從而導致天津地區的銷售成本增加所致。華東地區的毛利率於2017年至2019年出現整體上漲，此乃主要由於我們於2018年向杭州遠洋大運河商務區提供物業管理服務，而該服務的毛利率普遍較高，以及我們於2019年提高相關地區部分高端商業物業的物業管理

財務資料

費所致。華南地區的毛利率於2017年至2018年出現下滑，此乃主要由於(i)為提升服務質量，我們於整修部分在管物業的基礎設施時產生較多的開支；及(ii)部分在管物業的分包服務成本增加，導致銷售成本增加所致。所有地區截至2020年6月30日止六個月的毛利率較2019年同期顯著增加，此乃主要由於(i)我們全力實施上述成本控制措施；及(ii)為應對COVID-19疫情，地方政府免除主要與退休金計劃有關的社會保險，導致員工成本減少所致。

下表載列所示期間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								
	人民幣千元	%								
由遠洋集團開發的物業	114,531	16.1	102,756	14.4	85,874	12.6	65,815	20.3	84,330	23.8
由遠洋集團主要股東擁有的物業	-	-	-	-	-	-	-	-	1,440	10.3
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業...	4,081	6.0	15,444	8.7	52,423	16.9	27,181	17.8	42,821	27.1
由其他第三方開發／擁有的物業 ⁽¹⁾	6,895	14.0	18,838	11.6	28,865	12.8	16,900	16.1	28,977	23.9
總計	125,507	15.1	137,038	13.0	167,162	13.7	109,896	18.9	157,568	24.3

(未經審核)

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。

財務資料

就我們的物業管理業務而言，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，由遠洋集團開發的物業的物業管理的毛利率分別為16.1%、14.4%、12.6%及23.8%，同期由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業的物業管理的毛利率分別為6.0%、8.7%、16.9%及27.1%。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%。

由遠洋集團開發的物業的物業管理的毛利率由2017年的16.1%下降至2018年的14.4%，並進一步下降至2019年的12.6%，主要乃由於為提供更好的優質物業管理服務，我們對其所開發的若干物業進行翻新及整修產生更多成本及開支。由合營企業及聯營公司開發的物業的物業管理的毛利率由2017年的6.0%增至2018年的8.7%，並進一步增至2019年的16.9%，主要乃由於2018年遠洋集團與其附屬公司的資產證券化安排令其添置商寫物業，且該等商寫物業的毛利率普遍較高。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14.0%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)。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)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。

我們於2020年開始向總部位於北京的遠洋集團的主要股東大家保險提供物業管理服務，並錄得相對較低的毛利率，乃由於為確保過渡期間的服務質量，我們已就提供服務分配更多資源及產生更高的成本。

財務資料

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住戶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>

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%。

財務資料

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)與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)與辦公室有關的保養開支；(vi)銀行費用；(vii)與辦公室有關的清潔、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
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。我們於2020年的年化行政開支低於2019年，原因為(i)我們於2020年上半年的辦公室開支因疫情期間僱員輪班而減少約人民幣0.7百萬元；(ii)我們於2020年上半年的員工薪金及福利因地方

財務資料

政府豁免社會保險供款而減少約人民幣3.7百萬元；及(iii)我們於2020年上半年的外包服務費減少約人民幣4.0百萬元，乃由於我們於2019年下半年聘請第三方就於我們的在管住宅社區開展零售業務進行一次性諮詢，而我們並無於2020年上半年進行相關諮詢。

於2020年上半年，我們為應對COVID-19爆發已採取各種措施，包括僱員輪換工作班次，其中除必要的現場員工外，我們已安排僱員在家靈活工作，並保持每天不超過50%的總勞動力會報到上班。此外，我們已採取更多線上交流並減少大部分旅行及面對面會議，以防止人群聚集。因此，2020年上半年僱員產生的相關辦公室開支有所減少。

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年中期及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。

財務資料

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
				(未經審核)	
應收關聯方貸款的利息收入	-	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

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
				(未經審核)	
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

財務資料

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。截至相關報告日期，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。

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的非經常性利息開支；(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的利息開支；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
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

財務資料

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，該兩家合營企業為(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，我們錄得合營企業投資虧損人民幣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，分別錄得溢利人民幣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。

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	<u>36,269</u>	<u>41,472</u>	<u>61,128</u>	<u>37,517</u>	<u>43,620</u>

財務資料

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「高新技術企業」，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。

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支付所有已到期稅項負債。我們與任何稅務機關均不存在任何爭議或潛在爭議。

年／期內溢利

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日止六個月分別錄得經營溢利人民幣142.5百萬元、人民幣269.4百萬元、人民幣439.2百萬元及人民幣276.1百萬元，各期間的經營利潤率分別為11.7%、16.7%、24.0%及30.6%。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143.9百萬元、人民幣205.3百萬元及人民幣154.1百萬元，各期間的淨利潤率分別為8.7%、8.9%、11.2%及17.1%。

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

財務資料

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%。

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，此乃由於受COVID-19疫情影響，對有關增值服務的需求減少。

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所抵銷，而該等減少乃由於(i)我們因COVID-19疫情而享有自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)，致使員工成本減少人民幣21.2百萬元；及(ii)我們通過優化勞動力配置加強成本控制並降低員工成本人民幣4.2百萬元。

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)因2020年上半年我們售出少量停車位導致銷售停車位的成本減少；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)的成本減少。

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力度和員工成本下降導致銷售成本增幅低於收入增幅。

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%增加至截至2020年6月30日止六個月的24.3%，主要由於得益於地方政府免除社會保險供款及實行各種成本控制措施，導致銷售成本較少。非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日

財務資料

止六個月的19.5%增加至截至2020年6月30日止六個月的22.9%，主要由於毛利率通常較高的諮詢服務的收益貢獻增加，而毛利率通常較低的交付前服務的收益貢獻減少所致。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%增加至截至2020年6月30日止六個月的63.1%，主要由於毛利率通常普遍較低的餐飲服務的收益貢獻較小，以及物業經紀服務的毛利率增加所致。

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，(i)自2020年1月起，我們已重點在我們的在管物業內實施衛生和預防措施並不斷完善該等措施；及(ii)我們已取消大部分社區活動，如春節及婦女節慶祝活動，導致2020年上半年我們組織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。

財務資料

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)鑒於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。

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日止六個月的人民幣0.2百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣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，此乃主要由於截至2020年6月30日止六個月的除所得稅前溢利更高。

財務資料

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。

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。該增加主要是由於隨著我們的業務擴展(i)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)在管物業數量由截至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)由於我們擴大物業工程服務業務，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

財務資料

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。

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。該增加主要是由於物業管理服務的銷售成本增加，部分被非業主增值服務的銷售成本的減少及員工成本的減少所抵銷，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。

*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導致停車場管理成本下降。

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%，乃主要由於我們加強提供交付前服務的成本控制(例如優化員工部署及集中採購分包服務)，導

財務資料

致該服務的毛利率由2018年的15.3%上升至2019年的19.3%。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降低銷售成本的停車場管理系統，導致社區資產增值服務的毛利率由2018年的58.1%上升至2019年的67.9%。

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10.4百萬元所抵銷，而此乃由於我們產生較少IT系統維護及辦公室相關開支。

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計提的減值撥備減少。

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)按公平值計入損益之金融資產之公平值收益減少人民幣0.2百萬元，此乃由於我們於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。

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，以及我們持作投資物業的停車位的公平值稍有增加。

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，此乃主要由於2019年的除所得稅開支前溢利較高。

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

財務資料

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。

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，主要由於購買的分包服務增加（與我們的業務規模擴大一致）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)收購附屬公司，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，這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。

財務資料

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年管理更多停車場導致提供停車場管理服務的成本增加。

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年初新收購兩家附屬公司，且與現有附屬公司相比，該等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%，乃主要由於(i)我們提供更多交付前服務，而該服務的毛利率普遍較低，儘管該服務的毛利率於收購北京遠和後由2017年的14.7%增加至2018年的15.3%；及(ii)由於我們於2017年就天津某商寫物業諮詢項目錄得相對較高的毛利率，諮詢服務的毛利率由2017年的27.1%下降至2018年的22.9%。社區增值服務的毛利率由2017年的50.0%上升至2018年的55.7%，主要是由於物業經紀服務的毛利率較高，而此主要歸因於我們於2018年售出的停車位價格較高。

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，此乃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大幅增加，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。

財務資料

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%）。

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之金融資產之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較高）。

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)
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

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業主及住戶的付款模式致使貿易應收款項及應收票據增加人民幣118.3百萬元。

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溢利人民幣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溢利人民幣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；及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)我們代業主及住戶結算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溢利人民幣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)預付款項及其他應收款項增加人民幣20.5百萬元，主要與我們代業主及住戶預付水電費增加相關，這與我們的業務擴張相符，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)因我們就新辦公室支付更多租賃付款及就提供物業管理服務及增值服務聘用更多分包商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。此主要包括遠洋（中國）償還於2019年向其提供的貸款人民幣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)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）獲取利息人民幣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)就收購兩間附屬公司(即山東聯泰及長沙相成)支付的代價人民幣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)獲取利息人民幣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)與北京駿德向北京遠和提供貸款有關的借款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	10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	126,140
貿易應收款項及應收票據...	243,815	345,684	363,659	469,436	491,792
預付款項及其他應收款項...	77,416	88,984	94,286	90,707	98,635
應收關聯方貸款及					
應收利息.....	-	-	-	2,654,381	-
按公平值計入損益之					
金融資產.....	-	-	17,835	23,290	14,500
受限制銀行存款.....	26,958	246	154	6,144	155
現金及現金等價物	700,740	414,623	423,413	725,491	1,013,663
	<u>1,113,990</u>	<u>978,222</u>	<u>1,034,172</u>	<u>4,102,905</u>	<u>1,744,885</u>
流動負債					
借款	-	368,990	403,974	2,388,481	550,000
貿易及其他應付款項	581,316	643,584	799,948	1,282,456	623,648
合約負債.....	247,144	293,778	304,055	336,658	279,053
租賃負債.....	7,245	8,148	3,753	5,130	5,154
即期稅項負債.....	15,521	26,610	40,692	41,051	27,481
	<u>851,226</u>	<u>1,341,110</u>	<u>1,552,422</u>	<u>4,053,776</u>	<u>1,485,336</u>
流動資產／(負債)淨值....	<u>262,764</u>	<u>(362,888)</u>	<u>(518,250)</u>	<u>49,129</u>	<u>259,549</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或負債淨值狀況，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截至2020年6月30日的人民幣49.1百萬元增加至截至2020年10月31日的人民幣259.5百萬元，乃主要由於[編纂]投資者於2020年7月注資及合約負債減少。

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，而於截至2020年6月30日的流動資產淨值為人民幣49.1百萬元，乃主要由於(i)為數人民幣2,654.4百萬元的應收關聯方貸款及利息大幅增加（原因為截至2020年6月30日，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（原因為預計於[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)主要因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)根據到期計劃若干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，我們於截至2017年12月31日所持的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。鑒於上述因素，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10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)
借款	10,000	2,812,019	2,545,982	2,388,481	550,000
租賃負債	15,421	10,671	4,458	9,897	7,676
總計	25,421	2,822,690	2,550,440	2,398,378	557,676

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10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557.7百萬元。

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。我們已與中國一家第三方投資銀行及經紀公司訂立資產支持證券安排，且我們收取若干在管物業的物業管理費的權利已證券化。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，證券名義年利率介乎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。截至最後實際可行日期，我們已完成所有資產支持證券的贖回及解除由遠洋(中國)提供的擔保。

除上文所披露者外，我們於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10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產生不利影響的重大承諾的約束。

我們的董事確認，截至2020年10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，本集團的債務、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。

社區設施及停車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

收購附屬公司產生的商譽主要歸因於附屬公司可識別淨資產公平值與就收購附屬公司所支付代價之間的差額。有關收購代價的公正性及合理性的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期間的重大附屬公司收購」一節。由於物業管理行業乃輕資產服務行業，對固定資產的需求很少，且被收購附屬公司不時會向其股東分配利潤，故被收購附屬公司的淨資產於收購時相對較低，導致產生大量商譽，這於行業中屬常見。

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。下表載列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：

截至2018年12月31日

	長沙相成	山東聯泰
2019年收益（年增長率百分比）	5.0%	17.0%
2020年收益（年增長率百分比）	1.4%	3.0%
2021年至2022年收益（年增長率百分比）	3.0%-8.0%	3.0%
毛利率（佔收益百分比）	27.0%-33.0%	11%-13%
稅前貼現率	13.0%	13.0%

財務資料

截至2019年12月31日

	長沙相成	山東聯泰
2020年收益(年增長率百分比)	1.4%	3.0%
2021年收益(年增長率百分比)	8.0%	3.0%
2022年至2023年收益(年增長率百分比)	3.0%	3.0%
毛利率(佔收益百分比)	27.0%-30.0%	11.0%
稅前貼現率	12.0%	12.0%

截至2020年6月30日

	長沙相成	山東聯泰
2020年收益(年增長率百分比)	44.6%	3.0%
2021年收益(年增長率百分比)	8.3%	3.0%
2022年至2023年收益(年增長率百分比)	2.5%-3.3%	2.0%-3.0%
毛利率(佔收益百分比)	23.0%-24.0%	11.0%
稅前貼現率	13.0%	13.0%

截至2018年12月31日，根據2019年的實際歷史增長率，預計山東聯泰截至2019年12月31日止年度的年收益增長率為17.0%，該收益的增長主要是由於2019年的物業管理項目數量增加。

截至2020年6月30日，長沙相成收益的預期年增長率由2019年的1.4%大幅增加至截至2020年12月31日止年度的44.6%，主要乃由於2020年在廣西新取得物業管理項目所致。該項目為長沙相成貢獻收益約人民幣7.1百萬元，佔截至2020年6月30日止六個月總收益的28.5%，毛利率為18.8%。鑒於長沙相成於2019年錄得收益人民幣36.4百萬元，及計及新取得項目的貢獻，管理層合理估計，截至2020年6月30日，長沙相成於截至2020年12月31日止年度的年增長率將更高。

財務資料

長沙相成用於商譽減值測試的預期毛利率自截至2019年12月31日的27.0%-30.0%降至截至2020年6月30日的23.0%-24.0%，主要乃由於廣西新取得項目於截至2020年6月30日止六個月錄得較低毛利率。截至2020年6月30日止六個月，包括新取得的項目在內，長沙相成為合共21個項目提供物業管理服務，總毛利率為18.6%，而2019年的總毛利率為32.9%。儘管2020年上半年錄得較低的毛利率，管理層合理估計，截至2020年6月30日，長沙相成用於商譽減值測試的預期毛利率將為23.0%-24.0%，因為(i)就綠化及若干項目的設備升級維護而於2020年上半年產生的大部分成本將不會於2020年下半年再次產生；(ii)預計廣西新取得項目的毛利率將於日後提高；及(iii)毛利率通常較高的社區增值服務的收益貢獻預計於COVID-19疫情得到有效控制後增加。

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逾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餘量詳情：

	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。下表載列截至所示日期減值測試主要假設的所有可能變動的敏感度分析及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動：

	截至2018年 12月31日	截至2019年 12月31日	截至2020年 6月30日
對於長沙相成：			
— 年收入增長率	-3%	-8%	-7%
— 貼現率	+8%	+23%	+28%
對於山東聯泰：			
— 年收入增長率	-1%	-6%	-2%
— 貼現率	+3%	+16%	+5%

董事認為，商譽減值測試所用的主要假設相對保守及根據上述敏感度分析及根據香港會計準則第36.143(f)條，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。

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。

財務資料

存貨

我們的存貨主要包括於提供物業管理服務時持作銷售的停車位及持作消耗的消耗品。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

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。

財務資料

下表載列截至所示日期我們停車位存貨之賬面值的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	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	人民幣千元
一年以內	1,560	65,664	18,598	–
一至兩年	8,537	1,560	55,157	17,940
兩至三年	5,071	7,847	1,560	54,316
三年以上	45,955	48,471	55,531	56,936
總計	61,123	123,542	130,846	129,192

我們的停車位存貨位於北京、中山、大連、南京、秦皇島、瀋陽及長春的16個在管住宅物業。於往績記錄期間，我們已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月分別售出96個、100個、274個及19個停車位，各期間的收益分別為人民幣7.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣18.4百萬元及人民幣1.6百萬元。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，我們每個已售停車位的平均售價為人民幣81,781元、人民幣187,540元、人民幣67,062元及人民幣86,579元。於往績記錄期間，銷售該等停車位的毛利總額分別為人民幣2.4百萬元、人民幣15.1百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣0.6百萬元，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的毛利率分別為30.0%、80.3%、45.2%及35.7%。由於我們的物業管理團隊及財務團隊根據市況嚴格控制售價及銷量，以保證毛利率，因此我們通常錄得相對較高的停車位銷售毛利率。2018年的每個已售停車位的平均售價及毛利率顯著增加，乃主要由於我們於單個停車位售價較高及銷售成本相對較低的北京銷售停車位。我們於北京的停車位的銷售成本低於我們於往績記錄期間銷售的其他停車位的銷售成本，乃由於其由我們於2010年收購，而當時停車位的市價相對較低。

北京停車位的價格多年來迅速上漲，乃由於需求量大且供應有限，導致在北京銷售停車位的平均售價及毛利率明顯較高。於往績記錄期間，我們已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月在北京銷售4個、34個、6個及0個停車位，相關期間的平均售價分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元及零，且毛利率分別為71.9%、83.3%、80.8%及零。2019年銷售

財務資料

停車位的平均售價及毛利率下降乃主要由於在北京銷售的停車位數量減少。於2020年上半年，受COVID-19爆發的影響，我們僅售出19個停車位。因此，每個停車位的平均售價及整體毛利率的任何變化在很大程度上受所售停車位位置構成的影響。2020年上半年每個停車位的平均售價上漲乃主要由於在中山銷售10個停車位，而該地為新開發的住宅物業且其停車位售價較高，2020年上半年銷售停車位的毛利率下降乃主要由於我們在大連等城市銷售若干毛利率相對較低的停車位。

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，董事已通過比較停車位的可變現淨值及賬面值對停車位進行評估。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減當時的估計銷售開支之金額，以及估計銷售開支乃經參考接近各結算日的最新售價，或倘並無最新售價，則參考市場上現有的可資比較停車位的售價進行估計。在計算可變現淨值時，估計銷售開支並不重大，原因為該等開支通常極少。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，根據我們管理層的估計，我們停車位的可變現淨值分別為人民幣256.7百萬元、人民幣460.5百萬元、人民幣513.8百萬元及人民幣537.4百萬元，均遠高於該等停車位的相應賬面值。根據可變現淨值及我們預期的停車位銷售額，我們的董事認為將不會就停車位計提撥備。

下表載列我們於所示期間的平均存貨周轉天數⁽¹⁾：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日 止六個月
平均存貨周轉天數...	621	1,130	1,313	1,560
停車位的平均存貨周轉 天數	4,625	9,398	4,651	不適用
消耗品的平均存貨周轉 天數	43	60	62	51

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已售或已動用存貨成本再乘以相關期間的天數計算得出。

財務資料

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。於往績記錄期間，停車位的平均存貨周轉天數顯著增加，乃主要由於我們購買作銷售的停車位數量增加，而後續該等停車位銷量較低。尤其是，我們於2018年12月於中山及長春購買1,255個停車位，而該年我們僅售出100個停車位，導致2018年的周轉天數顯著增加。該項計算並不適用於截至2020年6月30日止六個月，此乃由於(i)使用截至2020年6月30日止六個月已售存貨成本的計算與使用年內已售存貨成本並不可比；及(ii)截至2020年6月30日止六個月的已售存貨成本不能作出有意義的年化計算，此乃由於COVID-19的爆發、停車位所處在管物業狀況以及停車位的銷售戰略規劃。截至2020年6月30日止六個月，我們僅出售19個停車位，乃由於(i)我們的銷售活動以及業主及住戶的需求受到COVID-19爆發的不利影響；及(ii)截至2020年6月30日，我們持有的大部分停車位均位於中山及北京的新開發物業中，後續的銷售率較低。該等地方停車位的後續銷售率通常較低，此乃由於(i)於最初幾年，中山等新開發住宅社區的入住率通常較低，且業主及住戶的需求較少；及(ii)我們打算戰略性地控制北京等需求量的若干城市的停車位的銷量，以最大化我們的銷售溢價。儘管於往績記錄期間停車位的周轉天數明顯較高，但董事們預計於五年內出售截至2020年6月30日存貨中持有的大部分停車位。

截至2020年6月30日，存貨中的大部分停車位均位於中山多個新開發的住宅物業及北京的住宅物業。根據中國指數研究院的資料，新開發住宅物業初期的入住率通常較低，該入住率將隨時間逐漸增加，並於約四至五年內達到80%至90%。此外，住宅物業中的物業單位與停車位數量之間通常存有差距，其導致對住宅社區內停車位的需求旺盛。中山的住宅物業已於2017年至2019年交付予我們，預計該等住宅物業於2022年至2024年的入住率將提高至85%至90%。因此，我們計劃於2022年開始入住率預計較高時大規模出售中山的該等新開發住宅物業中的停車位。我們將實施一系列措施，以促進停車位的銷售，包括但不限於(i)定期收集及分析潛在客戶的相關資料，以制定銷售計劃及策略；(ii)透過一線員工與目標客戶保持緊密聯繫；(iii)加強控制及管理社區內的臨時停車位，以增加車主購買停車位的需求；(iv)透過設定關鍵績效指標及提高一線銷售員工的銷售獎勵機制，加強銷售管理；(v)推出不同的團購方案，以吸引潛在

財務資料

客戶，例如團購計劃、節假日特別優惠及物業管理費返還等。根據對中山相關住宅物業停車位的預期需求及住宅物業入住率的預期增長以及促進措施，董事認為該等停車位可於五年內出售。根據中國指數研究院的資料，按北京市交通委員會的數據，截至2017年、2018年及2019年12月31日，北京的汽車數量分別為5.9百萬輛、6.1百萬輛及6.4百萬輛，而相關期間已登記的停車位數量分別僅為2.1百萬個、1.9百萬個及1.7百萬個，表明汽車與停車位數量之間存在巨大差距，導致北京對停車位的需求很高。鑒於北京停車位供應短缺而需求強勁，及根據我們於北京出售停車位的往績記錄，董事認為北京的停車位價格將於未來數年繼續上漲，於五年內出售有關停車位預計不會有任何困難。此外，自2020年及截至最後實際可行日期以來，我們並未購買任何額外的停車位，且日後亦不打算自物業開發商進一步購買停車位，我們的董事認為，我們將能夠按照銷售計劃售出我們截至2020年6月30日的大多數庫存停車位。

截至2020年10月31日，人民幣10.7百萬元，或截至2020年6月30日我們存貨總額的8.0%已於隨後動用或出售，其中人民幣6.4百萬元，或我們停車位的5.0%已於隨後出售，且我們的所有消耗品隨後已獲動用。

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乾制提供的物業管理服務以及增值服務。包乾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條款獲取。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費通知單，該等物業管理服務收入須於發出繳費通知單後支付。我們通常發出一份增值服務的月度繳費通知單，須根據該等繳費通知單支付。我們一般不會就非業主增值服務授予物業管理服務客戶不超過60天的信貸期。

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：				
關聯方	63,951	92,179	108,458	108,757
第三方	225,443	320,353	333,638	450,240
	289,394	412,532	442,096	558,997
應收票據：				
關聯方	—	—	2,025	2,908
第三方	—	—	—	—
	289,394	412,532	444,121	561,905
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備：				
關聯方	(18)	(26)	(31)	(29)
第三方	(45,561)	(66,822)	(80,431)	(92,440)
	(45,579)	(66,848)	(80,462)	(92,469)
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)

財務資料

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。

應收票據為基於發行日期賬齡為六個月的商業承兌票據。我們通常自關聯方處獲得承兌票據作為提供物業工程服務的結算款。

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(扣除減值撥備)基於發票日期及到期日的賬齡分析：

	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	人民幣千元
一年以內.....	186,409	276,747	291,077	391,193
一至兩年.....	44,472	49,337	50,573	54,584
兩至三年.....	11,934	18,096	20,195	23,152
三年以上.....	1,000	1,504	1,814	507
總計	243,815	345,684	363,659	469,436

下表載列截至所示日期按客戶類型劃分的貿易應收款項及應收票據(扣除減值撥備)基於發票日期及到期日的賬齡分析：

	截至12月31日						截至2020年6月30日	
	2017年		2018年		2019年		關聯方	第三方
	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方		
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
一年以內	49,364	137,045	86,900	189,847	101,574	189,503	106,345	284,848
一至兩年	9,026	35,446	2,457	46,880	7,730	42,843	4,038	50,546
兩至三年	4,543	7,391	1,292	16,804	672	19,523	1,151	22,001
三年以上	1,000	-	1,504	-	476	1,338	102	405
總計	63,933	179,882	92,153	253,531	110,452	253,207	111,636	357,800

財務資料

下表載列截至所示日期按服務類型劃分的貿易應收款項及應收票據（扣除減值撥備）基於發票日期及到期日的賬齡分析：

	截至12月31日											
	2017年			2018年			2019年			截至2020年6月30日		
	物業管理	非業主	社區增值	物業管理	非業主	社區增值	物業管理	非業主	社區增值	物業管理	非業主	社區增值
	服務	增值服務	服務	服務	增值服務	服務	服務	增值服務	服務	服務	增值服務	服務
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
一年以內.....	143,460	42,414	535	181,757	94,172	818	195,439	94,171	1,467	265,009	116,182	10,002
一至兩年.....	42,240	1,855	377	47,806	1,531	-	41,985	8,588	-	47,374	7,210	-
兩至三年.....	11,934	-	-	17,825	148	123	20,096	99	-	20,827	2,325	-
三年以上.....	1,000	-	-	1,504	-	-	1,814	-	-	507	-	-
總計.....	<u>198,634</u>	<u>44,269</u>	<u>912</u>	<u>248,892</u>	<u>95,851</u>	<u>941</u>	<u>259,334</u>	<u>102,858</u>	<u>1,467</u>	<u>333,717</u>	<u>125,717</u>	<u>10,002</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	
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：

- 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。
- 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。
- 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。

財務資料

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，我們向業主及住戶收取物業管理費的進度較慢。

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，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。該等賬齡較長的貿易應收款項及應收票據乃主要由於(i)天津的部分住宅物業的業主及住戶並無按時支付物業管理費的慣例；及(ii)分散在不同城市的100多處住宅物業的其他業主或住戶未能按時繳納物業管理費。由於遠洋集團的內部業務重組，我們於2015年自遠洋集團的若干附屬公司接管天津的住宅物業。在此之前，該等附屬公司負責物業開發及物業管理，並不過多注重物業管理費的收取。於2015年，遠洋集團對物業管理進行統一管理，並將天津的住宅物業交由我們管理。我們於開始管理該等物業後，已制定若干措施提升收取物業管理費的及時性，包括但不限於發出繳費通知

財務資料

單。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。下表載列截至所示日期歸屬於天津物業之賬齡超過一年的貿易應收款項及應收票據（減值撥備前後）基於發票日期及到期日的賬齡分析：

	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
減值撥備前				
一至兩年.....	16,337	23,012	18,927	20,503
兩至三年.....	8,532	14,405	14,755	17,034
三年以上.....	12,656	20,167	26,527	32,155
天津的貿易應收款項及應收票據總額.....	37,525	57,584	60,209	69,692
減值撥備後				
一至兩年.....	11,849	16,863	13,831	16,184
兩至三年.....	4,228	7,271	7,721	8,640
三年以上.....	-	-	768	232
天津的貿易應收款項及 應收票據總淨額.....	16,077	24,134	22,320	25,056

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。我們計提貿易應收款項及應收票據減值撥備，且我們的管理層會定期根據收回款項的可能性對逾期應收款項減值作出判斷。於往績記錄期間，我們根據共同信貸風險特徵及賬齡，使用適當組別分類之撥備矩陣計提減值撥備。撥備矩陣依據於具類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收票據的預期年期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計進行調整。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，其中分別就上述天津及其他住宅物業的若干業主及住戶賬齡一年以上的貿易應收款項及應收票據總額計提撥備人民幣43.6百萬元、人民幣64.9百萬元、人民幣78.5百萬元及人民幣90.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30

財務資料

日，我們已分別對關聯方的貿易應收款項及應收票據總額計提撥備人民幣18,000元、人民幣26,000元、人民幣31,000元及人民幣29,000元，並分別就第三方的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80.4百萬元及人民幣92.4百萬元。

賬齡超過一年的應收第三方的貿易應收款項及應收票據（扣除減值撥備）由截至2017年12月31日的人民幣42.8百萬元逐步增加至截至2020年6月30日的人民幣73.0百萬元，此乃主要由於因我們不斷擴充管理組合併擴大我們的在管建築面積，導致未能及時向我們繳納物業管理費的業主或住戶的數量增多。尤其是，該等貿易應收款項及應收票據於截至2018年12月31日大幅增加，原因為自2016年起交付予我們的物業數量增加及該等新交付物業的部分業主及住戶未能及時向我們支付物業費，導致截至2018年12月31日賬齡超過一至兩年及兩至三年的貿易應收款項及應收票據的淨額增加。我們已根據三年內收回款項的平均過往可能性及撥備矩陣（乃基於共享信貸風險特徵及賬齡）對應收第三方的貿易應收款項及應收票據總額計提減值撥備，其中任何賬齡三年以上的貿易應收款項及應收票據將全面減值，隨後已結算者除外。我們的董事認為無需就應收第三方的貿易應收款項及應收票據（扣除減值撥備）計提額外撥備，原因為我們正試圖透過不同方法收回尚未償還的物業管理費，且其已於其後三年內結清。截至2020年10月31日，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日賬齡超過一年的貿易應收款項及應收票據淨額的112.8%、95.5%、51.2%及30.2%已於其後結清。

根據聯席保薦人進行的獨立盡職調查工作，聯席保薦人並不知悉任何可能令聯席保薦人對董事有關貿易應收款項及應收票據減值撥備之意見有異議的事項。

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減值虧損撥備變動：

	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
於期初	26,162	45,579	66,848	80,462
於損益確認的虧損 準備撥備	19,531	23,959	14,186	14,139
虧損撥備撇銷	(114)	(2,690)	(572)	(2,132)
於期末	45,579	66,848	80,462	92,469

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大幅增加的情況。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等一系列因素。

我們已制定及實施適用於關聯方及第三方的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。

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。

財務資料

截至2020年10月31日，人民幣199.0百萬元或我們截至2020年6月30日的貿易應收款項及應收票據總額中的35.4%已於隨後結算。就關聯方而言，截至2020年10月31日，人民幣98.5百萬元或我們截至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88.1%已於隨後結算。就第三方而言，截至2020年10月31日，人民幣100.5百萬元或我們截至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22.3%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

財務資料

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。

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(非貿易性質)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

財務資料

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。

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，再乘以相關期內的天數計算得出。

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，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10月31日，人民幣153.7百萬元或我們截至2020年6月30日的貿易應付款項總額中的59.0%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。應付關聯方的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

於往績記錄期間，合約負債指我們向客戶提供合約物業管理服務及社區增值服務的責任。我們的合約負債主要由尚未提供物業管理服務及停車管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於往績記錄期間，若干業主、住戶、停車位擁有人及承租人預付相關物業管理費、停車管理費或停車位租金，導致合約負債。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。所有合約負債均於一年內到期。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。截至2020年10月31日，截至2020年6月30日人民幣226.9百萬元(或67.4%)的合約負債其後已獲動用。

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，並具有續簽選擇權。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 — 投資活動所得現金流量」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。

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。

應付款項、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**」）。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。截至最後實際可行日期，該等資產支持證券及擔保已贖回及解除。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。2018年的貸款年利率為8.04%，而2019年的貸款年利率為8.04%，這符合我們的資本管理政策。

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，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。所有該等利息收入均屬非經常性質，且我們日後並不打算訂立類似安排。進一步詳情，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。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。截至2020年9月30日，遠洋（中國）已悉數償還剩餘相關貸款。

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）之一至五倍的罰款。據我們的中國法律顧問告知，中國人民銀行根據《貸款通則》對我們處以罰款的可能性甚微。

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，相關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，我們向遠洋（中國）提供相關貸款根據規定屬合法有效。

財務資料

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，相關貸款的財務開支分別為人民幣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總權益再乘以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日止年度，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日止年度，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。

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%。

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。我們的董事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流量，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 本公司 擁有人應佔 本集團	截至2020年 6月30日 本公司 擁有人應佔 本集團	截至2020年 6月30日 本公司 擁有人應佔 本集團	截至2020年 6月30日 本公司 擁有人應佔 本集團	截至2020年 6月30日 本公司 擁有人應佔 本集團
	人民幣千元 ⁽¹⁾	人民幣千元 ⁽²⁾	人民幣千元	人民幣元 ⁽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]
按[編纂]每股[編纂]					
[編纂]港元計算.....	250,218	[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中國人民銀行於2020年11月18日設定的匯率1.00港元兌人民幣0.84608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或贖回的任何股份。估計所得款項淨額乃按中國人民銀行於2020年11月18日設定的匯率1.00港元兌人民幣0.84608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中國人民銀行於2020年11月18日設定的匯率人民幣1.00元兌1.18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]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]範圍的中位數並假設[編纂]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。

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。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。

財務資料

- 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。其中六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。

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。

財務資料

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業務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，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我們的經營。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。

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將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。