

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



截至二零二零年十二月三十一日止年度業績公告 及 更改公司網址

業績摘要

- 截至2020年12月31日，合約建築面積約71.1百萬平方米，在管建築面積約45.5百萬平方米，及儲備建築面積約25.6百萬平方米，分別較2019年12月31日增長約20%、12%及35%。
- 收入較2019年增長11%至人民幣2,023.3百萬元。
- 毛利較2019年大幅增長36%至人民幣511.3百萬元。毛利率為25.3%，較2019年上升4.7個百分點。
- 本公司擁有人應佔溢利較2019年增長25%至人民幣257.6百萬元。每股基本盈利較2019年增長26%至人民幣0.29元。
- 剔除與向最終控股公司提供貸款有關的利息收入、與資產支持證券有關的財務費用、其他一次性損益及相關所得稅項後，核心利潤由2019年的人民幣173.2百萬元顯著上升44%至2020年的人民幣250.0百萬元。
- 董事局建議以現金派發期末股息每股人民幣0.055元（折合每股0.066港元）。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

遠洋服務控股有限公司（「本公司」或「遠洋服務」）董事局（「董事局」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2020年12月31日止年度的經審核綜合業績。

遠洋服務是遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司「遠洋集團」）精心培育和打造的中高端綜合物業服務提供商。1997年成立，以「成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商」為願景，始終聚焦服務主業，努力提升服務水平和經營質量，堅持依靠全體員工，不斷為客戶提供滿意的服務，為股東創造合理的回報，為員工提供發展的舞台，為社會創造應有的價值。經過23年的不懈努力，遠洋服務已在中國物管行業建立了自己的地位和影響力。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，遠洋服務在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名，同時被評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。

遠洋服務於2020年12月17日（「上市日期」）正式於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板掛牌上市，業務模式、競爭優勢及發展前景得到了國際資本市場的認可，將為本集團後續的發展帶來顯著的變化：一是在資金、品牌、信用等方面獲得資本市場加持，提升了外拓業務和收併購實力，有助於迅速提升在管規模和利潤水平。二是增加股本，打通資本市場融資渠道，豐富資本運作手段，支撐業務獨立發展。三是通過實現集團化改造，建立良好的管理機制，提升遠洋服務的治理水平。我們將乘勢而為，努力奮鬥，在高速成長的行業環境中抓住機遇，追逐和實現夢想。

在追求快速發展的過程中，我們一定不忘初心，牢記企業發展的根本。一是上市是遠洋服務的催化劑，經營管理是遠洋服務永恒的核心工作。遠洋服務要永恒地把經營管理工作放在最核心位置，不斷地提升經營管理的質量和水平，持續更好地為股東、投資者創造價值。二是客戶服務是遠洋服務永恒的主業，必須始終把目光放在客戶身上，緊緊圍繞客戶服務來開展各項業務，不斷為客戶提供滿意的服務。三是員工是遠洋服務核心競爭力，必須要緊密依靠員工，全力提升員工素質、專業能力和工作待遇，不斷為員工的發展提供更好的舞台，滿足員工對美好生活的追求。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

市場回顧及展望

在服務消費升級、產業轉型升級以及城鎮化的帶動下，我們相信當前是物業管理行業最好的時代，行業在人才積累和戰略發展重視方面已經達到新的高點。業主與優秀物業服務提供商的信任關係正在加深強化，行業需求升級，科技賦能效果顯現，業主對增值服務有更高的需求，並願意為更好的物業服務付費。中國住房和城鄉建設部等十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，政策便利第三方外拓、拓展行業整體市場空間、肯定了行業在基層的重要作用和市場化發展方向，並在價格形成機制、多種經營發展、科技提效、維修基金使用等多方面給予支持。行業中期維度高速增長確定性強，長期維度市場規模及增長空間潛力巨大。

行業快速整合的新窗口期正在到來，預計行業集中度將呈現較大幅度的提升。展望未來，隨著物業管理企業管理半徑持續拓寬，市場化拓展能力和渠道不斷增強，以及資本助力行業整合優化，品牌企業競爭優勢進一步顯現。優秀的服務質量和領先的服務品牌，將會贏得業主認同度、提升業主滿意度，迎來更為廣闊的發展空間。這一年資本市場迎來物業服務股上市潮，基於行業的輕資產屬性，以及增長確定性高、加之政策支持等優勢，資本市場對行業表現出深度認可。物業管理企業將藉乘資本市場的東風，打通多元化融資渠道，推動企業跨越式發展，夯實萬億級行業市場。

業績回顧

2020年年度業績

截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣2,023.3百萬元，較2019年全年增加10.6%，毛利約為人民幣511.3百萬元，同比增長35.7%。全年實現年內溢利約為人民幣262.6百萬元，較2019年全年增長27.9%。毛利率25.3%，較2019年提升4.7個百分點。淨利率13.0%，較2019年提升1.8個百分點。本公司擁有人應佔溢利由2019年同期約人民幣206.5百萬元增至約人民幣257.6百萬元，增幅約24.7%。每股基本盈利為人民幣0.29元，增幅約為26.1%。本集團經營活動所得現金淨額達到人民幣361.4百萬元。董事局建議派發截至2020年12月31日止年度期末股息為每股人民幣0.055元。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

截至2020年12月31日止，本集團在管建築面積及合約建築面積分別為45.5百萬平方米及71.1百萬平方米，較截至2019年12月31日止分別增長12.1%及19.7%。合約建築面積的增長大幅超過在管建築面積的增長，使得我們可以在未來轉換成為在管建築面積的儲備建築面積進一步增厚，未來增長的確定性得到進一步保證。其中來自第三方的合約建築面積（含收併購貢獻）累計達23.4百萬平方米，較截至2019年12月31日止增長65.0%，佔總合約建築面積的32.9%。

業務回顧

本集團的服務包括三條主要業務線：(i) 物業管理服務；(ii) 社區增值服務；及(iii) 非業主增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

物業管理服務

本集團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）。

於截至2020年12月31日止年度，我們基本按照包干制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。

於2020年12月31日，我們的合約建築面積約為71.1百萬平方米，在管建築面積約為45.5百萬平方米，分別較2019年12月31日增長約19.7%及12.1%。儲備建築面積，作為在管建築面積的主要來源，年內達到新高為25.6百萬平方米，與於2019年12月31日的18.9百萬平方米相比增長了35.4%，或淨增加6.7百萬平方米，為本集團未來的穩定增長提供了堅實基礎。

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態，在非住宅物業管理方面積累了非常豐富的經驗，包括寫字樓、商業、城市綜合體、公共建築、辦公大樓、產業園等，具備成熟的跨業態服務能力。特別是在高端商寫領域擁有包括北京遠洋國際中心、北京頤堤港、成都遠洋太古里、杭州遠洋樂堤港等標誌性項目豐富的物業管理服務經驗。2020年我們商寫項目的平均物業管理費單價達人民幣17.6元／平方米／月，遠高於行業平均水平。同時，我們的商寫物業主要集中在北京、天津、杭州、成都等一二線城市，覆蓋京津冀區域、環渤海區域及國內其他區域，為我們發揮規模優勢、優化服務品質提供了良好的基礎。

2020年我們利用股東方資源，新獲取大家保險北京總部項目，同時抓住市場機遇在非住宅市場進入了更多板塊，例如高速公路服務站、景區旅遊點。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的在管建築面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度的物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
	在管 建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管 建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	39,171	886,876	66.2	36,359	818,004	67.1
非住宅物業						
— 商寫物業	2,549	360,483	26.9	2,415	335,908	27.5
— 公共及其他物業	3,730	91,897	6.9	1,755	65,729	5.4
總計	45,450	1,339,256	100.0	40,529	1,219,641	100.0

在得到遠洋集團大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝着公開市場方向不斷努力，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升；通過向獨立市場拓展資源以獲取我們的份額，通過參與其開發項目的投標競爭以獲取一手項目的管理權，於2020年，我們新增外部拓展合約建築面積9.1百萬平方米，較去年同期增加1,063%。

下表載列我們於截至所示日期按項目來源劃分的在管建築面積明細，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度的物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2020年				2019年			
	在管 建築面積 千平方米	%	收入 人民幣千元	%	在管 建築面積 千平方米	%	收入 人民幣千元	%
由遠洋集團(包括其合 營企業及聯營公司) 開發/擁有的物業	32,030	70.5	1,049,709	78.4	29,375	72.5	993,927	81.5
由其他第三方開發/ 擁有的物業 ¹	13,420	29.5	289,547	21.6	11,154	27.5	225,714	18.5
總計	45,450	100.0	1,339,256	100.0	40,529	100.0	1,219,641	100.0

附註：

- 1) 指遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商，及遠洋集團以外的若干公共及其他物業的業主。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

於2020年12月31日我們的項目遍佈中國境內24個省、市及自治區的62個城市，地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海及中國其他區域，涵蓋了中國5個主要城市群。區域佈局集中在核心一二線城市，在管建築面積中一二線城市佔比達到90.7%。我們於京津冀區域和環渤海區域優勢顯著，同時跟隨遠洋集團南移西拓策略，逐漸增加華東、華南、華中及華西區域的佔比。於2020年12月31日，根據在管面積劃分，京津冀區域佔比30.5%，環渤海區域佔比29.8%，華東區域佔比14.7%，華南區域佔比14.1%，華中及華西區域佔比10.9%。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的合約建築面積、在管建築面積以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2020年				2019年			
	合約	在管	收入		合約	在管	收入	
	建築面積	建築面積	人民幣千元	%	建築面積	建築面積	人民幣千元	%
	千平方米	千平方米			千平方米	千平方米		
京津冀區域 ¹	19,279	13,869	574,571	42.9	17,815	13,585	546,364	44.8
環渤海區域 ²	17,936	13,542	295,194	22.1	14,277	11,782	270,308	22.2
華東區域 ³	10,149	6,679	233,033	17.4	9,555	6,079	209,532	17.2
華南區域 ⁴	12,090	6,420	159,614	11.9	8,723	4,847	132,269	10.8
華中及華西區域 ⁵	11,629	4,940	76,844	5.7	9,034	4,236	61,168	5.0
總計	71,083	45,450	1,339,256	100.0	59,404	40,529	1,219,641	100.0

附註：

- 1) 「京津冀區域」指北京、天津、石家莊、秦皇島、廊坊等城市或直轄市。
- 2) 「環渤海區域」指大連、長春、瀋陽、青島、濟南、煙台等城市。
- 3) 「華東區域」指上海、杭州、南京、蘇州、無錫、溫州、南通、嘉興、滁州等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指中山、深圳、廣州、廈門、福州、佛山、三亞、海口等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指長沙、武漢、合肥、鄭州、南昌、成都、重慶、西安、昆明、貴陽等城市或直轄市。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

截至2020年12月31日止，根據2020年第一財經城市劃分口徑，下表載列我們項目主要分佈的城市之合約建築面積及在管建築面積明細：

	合約建築面積		在管建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%
一線城市 ¹	13,030	18.3	10,771	23.7
新一線城市 ²	26,539	37.3	15,337	33.7
二線城市 ³	22,312	31.4	15,143	33.3
其他城市	9,202	13.0	4,199	9.3
總計	71,083	100.0	45,450	100.0

附註：

- 1) 一線城市包括北京、上海、廣州及深圳。
- 2) 新一線城市包括成都、杭州、重慶、武漢、西安、蘇州、天津、南京、長沙、鄭州、東莞、青島、瀋陽、合肥及佛山。
- 3) 二線城市包括寧波、昆明、無錫、大連、福州、廈門、哈爾濱、濟南、溫州、南寧、長春、泉州、石家莊、貴陽、南昌、金華、常州、南通、嘉興、太原、徐州、惠州、珠海、中山、台州、煙台、蘭州、紹興、保定及廊坊。

本集團物業管理業務收入主要按包干制收取，佔物業管理業務收入的99.89%（2019年：99.97%）。本集團採用以包干制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

社區增值服務

於2020年，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；
- ii) 社區生活服務；以及
- iii) 物業經紀服務。

截至2020年12月31日止年度，社區增值服務收入約為人民幣316.2百萬元，較去年同期增長33.2%，收入佔本集團總體收入的15.6%，較去年上升2.6個百分點。

下表載列2020及2019年按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區資產增值服務 ¹	245,185	77.5	162,847	68.6
社區生活服務 ²	38,505	12.2	33,782	14.2
物業經紀服務 ³	32,481	10.3	40,662	17.2
總計	316,171	100.0	237,291	100.0

附註：

- 1) 主要包括停車場管理服務、能源管理服務及社區空間運營服務（主要為公共區域發佈廣告、出租小區物業及設施、公共區域維護）等。
- 2) 主要包括家政清潔服務、家用電器設備維修保養服務、幫助購買生活用品及季節性產品、裝修、拎包入住及其他定製服務等。
- 3) 主要包括自有車位的銷售交易、代理業主物業及停車位的轉售或租賃交易等。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

非業主增值服務

我們向非業主提供增值服務，包括：

- i) 向物業開發商提供的交付前服務；
- ii) 諮詢服務；以及
- iii) 物業工程服務。

截至2020年12月31日止年度，非業主增值服務收入約為人民幣367.9百萬元，較去年同期降低1.3%，收入佔本集團總體收入的18.2%。

下表載列2020及2019年按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
交付前服務 ¹	197,653	53.7	250,442	67.2
諮詢服務 ²	58,605	15.9	61,027	16.4
物業工程服務 ³	111,634	30.4	61,174	16.4
總計	<u>367,892</u>	<u>100.0</u>	<u>372,643</u>	<u>100.0</u>

附註：

- 1) 主要是案場服務，向物業開發商提供交付前服務，協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動，從而為物業開發商在潛在物業買家中創建優質服務品牌。
- 2) 主要是在物業開發的前期就物業的整體規劃及協調相關預售活動向物業開發商提供諮詢服務，以避免可能出現的規劃問題並減少開發及建造成本以及後期的營運及管理成本。
- 3) 主要是向物業開發商及其他物業管理公司提供工程服務，包括物業工程、綠化、園藝、住宅社區及非住宅物業的維修保養、設施設備的運作保養以及智能安全系統的升級等。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

未來發展計劃

- 完善區域佈局：聚焦核心區域，持續深耕京津冀區域和環渤海區域，緊密協同遠洋集團開發主業，繼續充分發揮本集團一二線城市佔比高的優勢；積極拓展華東區域和華南區域，圍繞深耕核心高價值城市，持續提升規模效應和市場拓展能力；戰略佈局華中及華西區域，通過「內生+外拓+收併購」方式逐步在新市場紮穩腳跟。
- 豐富服務業態：聚焦主力業務，以住宅物業為基礎，積極拓展商企服務、城市服務等非住宅業態服務品牌，打造專業化服務體系。通過股東資源合作、收併購和社區智能化改造等方式擴大住宅服務管理規模；借力本集團已有品牌及管理經驗優勢，持續深耕拓展，擴大商企服務管理規模；對目前包括城市環衛、綠化、資產服務在內的等多項服務領域的城市服務，因還處於起步階段，發展空間較大，本集團將選擇合適策略，以合資控股、小股操盤和委託管理三種業務模式進入。
- 拓展服務邊界：以高品質物業管理服務為基礎，協同發展非業主增值服務，積極拓展社區增值服務。對於非業主增值服務，本公司將在股東資源合作的基礎上，向非業主提供全周期增值服務，並積極開展外部拓展，提高來自於外部客戶的收入；對於社區增值服務，公司將深度挖掘業主需求及資源，提升社區增值業務空間，創造美好生活，提升資產價值。

財務回顧

收入

本集團的收入由2019年的人民幣1,829.6百萬元增加10.6%至2020年的人民幣2,023.3百萬元。物業管理服務分部保持着最大的貢獻，佔總收入的約66.2%。

下表載列截至2020年及2019年12月31日止年度按業務線劃分的總收入明細：

	2020年		2019年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	1,339,256	66.2	1,219,641	66.6	9.8
社區增值服務	316,171	15.6	237,291	13.0	33.2
非業主增值服務	<u>367,892</u>	<u>18.2</u>	<u>372,643</u>	<u>20.4</u>	(1.3)
總計	<u><u>2,023,319</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,829,575</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	10.6

物業管理服務收入由2019年的人民幣1,219.6百萬元增加9.8%至2020年的人民幣1,339.3百萬元。該增加主要是由於在管建築面積增加至於2020年12月31日的45.5百萬平方米，以及由於業務擴張，導致於2020年12月31日的在管物業數量增加至238個。

社區增值服務收入由2019年的人民幣237.3百萬元增加33.2%至2020年的人民幣316.2百萬元。該增加主要是由於我們的停車場管理面積增加，導致社區資產增值服務收入由2019年的人民幣162.8百萬元增加50.6%至2020年的人民幣245.2百萬元。有關增加部分被物業經紀服務收入下降20.1%所抵銷，此乃由於受2019年新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情影響，有關增值服務的需求減少所致。

非業主增值服務收入由2019年的人民幣372.6百萬元減少1.3%至2020年的人民幣367.9百萬元。該減少反映交付前服務的收入由2019年的人民幣250.4百萬元減少21.0%至2020年的人民幣197.7百萬元，主要由於受COVID-19疫情影響，部分銷售場所延遲開業所致。該減少部分被物業工程服務收入增加所抵銷。物業工程服務收入由2019年的人民幣61.2百萬元增加82.4%至2020年的人民幣111.6百萬元。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

銷售成本

銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,452.9百萬元增加4.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,512.0百萬元。該增加主要是由於物業管理服務及社區資產增值服務銷售成本增加，部分被非業主增值服務的銷售成本下降所抵消。

年內，受疫情影響，消耗品及原材料成本上升人民幣16.0百萬元或28.7%，主要由於我們為物業管理人員提供防護用品（口罩、手套及消毒劑）等，導致相關採購成本上升。而與我們提供服務有關的保養開支成本增加人民幣17.7百萬元或12.6%，與在管物業增加相一致。銷售成本的上升部分被員工成本減少人民幣11.5百萬元所抵銷，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）及(ii)我們通過優化勞動力配置加強成本控制。

毛利及毛利率

毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣376.7百萬元增加35.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣511.3百萬元。我們的整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的20.6%增加至截至2020年12月31日止年度的25.3%，主要由於毛利率較高的社區增值服務收入的貢獻增加，以及所有三條業務線的毛利率增加，乃由於我們的成本控制力度顯現及員工成本減少導致銷售成本增幅低於收入增幅。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率如下：

	2020年		2019年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	239,638	17.9	167,162	13.7
社區增值服務	197,340	62.4	141,481	59.6
非業主增值服務	74,323	20.2	68,036	18.3
總計	511,301	25.3	376,679	20.6

物業管理服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的13.7%增加至截至2020年12月31日止年度的17.9%，主要得益於地方政府減免社會保險供款及實施各種成本控制措施令銷售成本下降所致。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

社區增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的59.6%增加至截至2020年12月31日止年度的62.4%，主要由於普遍具較高毛利率的社區資產增值服務的收入貢獻增加所致。

非業主增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.3%增加至截至2020年12月31日止年度的20.2%，主要因我們致力控制成本（包括優化員工部署及集中採購分包服務）令交付前服務的毛利率增加所致。

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）。

其他收入及其他（虧損）／收益淨額

其他收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣225.4百萬元減少23.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣173.5百萬元。該減少主要是由於關聯方年內提前向我們悉數償還貸款，令應收關聯方貸款的利息收入減少人民幣67.0百萬元，以及部分被若干地方政府(i)鑑於COVID-19疫情而向作為中國物業管理公司的我們提供補貼；及(ii)適用於我們若干附屬公司的進項增值稅抵扣導致政府補助增加人民幣12.5百萬元所抵銷。

截至2020年12月31日止年度，我們錄得其他虧損淨額人民幣10.2百萬元，而截至2019年12月31日止年度錄得的其他收益淨額為人民幣3.1百萬元，該虧損淨額主要由於匯兌虧損淨額增加人民幣13.4百萬元所致。

運營費用

銷售及營銷開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣9.0百萬元增加74.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣15.7百萬元。該增加乃為加強品牌建設及大力推廣社區增值業務增加社區活動支出所致。

行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣143.9百萬元增加27.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣182.8百萬元。該增加主要是由於年內產生上市費用人民幣37.5百萬元所致。

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12月31日止年度的人民幣14.2百萬元增加119.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣31.2百萬元。該增加主要是由於整體預期虧損率有所上升。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣1.1百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的人民幣0.6百萬元。公平值收益主要是由於我們持作投資物業的停車位公平值增加所致。

融資成本

融資成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣173.1百萬元減少24.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣131.4百萬元，主要是由於根據資產支持證券協議，我們已於年內提前悉數償還資產支持證券本金令相關利息開支減少人民幣40.6百萬元所致。

分佔合營企業業績

分佔合營企業業績由截至2019年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元增加人民幣15.8百萬元至截至2020年12月31日止年度的人民幣16.1百萬元。其大幅增長主要是由於我們於2020年6月30日收購兩家物業管理公司的50%股權其後開始分享其利潤所致。有關收購事項的詳情，請參閱「重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業」一節。

稅項

隨著收入增加，所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣61.1百萬元增加10.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣67.6百萬元。2020年的有效稅率為20.3%（2019年：22.6%），有效稅率下降主要是由於已扣稅之分佔合營企業業績佔除所得稅前溢利比重較高。

本公司擁有人應佔溢利

受惠於收入增加，2020年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣257.6百萬元，較2019年約人民幣206.5百萬元增加24.7%。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

投資物業

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。於2020年12月31日，本集團的投資物業由於2019年12月31日的約人民幣84.9百萬元增加至約人民幣85.5百萬元。本年錄得小幅增長主要是由於公平值變動所致。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

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。於2020年12月31日，本集團的物業、廠房以及設備由於2019年12月31日的約人民幣25.3百萬元減少至約人民幣20.2百萬元，主要是由於處置舊有電子設備及辦公設備以及折舊所致。

無形資產

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。於2020年12月31日，本集團無形資產由於2019年12月31日的人民幣112.4百萬元減少4.8%至人民幣107.0百萬元，主要是由於年內攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。我們的存貨由於2019年12月31日的人民幣134.8百萬元減少至於2020年12月31日的人民幣122.9百萬元，乃由於我們在年內加大售出部分停車位的力度。

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。我們的貿易應收款項及應收票據主要來自我們按包干制提供的物業管理服務以及增值服務。我們通常發出一份增值服務的月度繳費通知單，客戶須根據該等繳費通知單支付。我們一般不會就物業管理服務授予信貸期，而非業主增值服務的客戶則享有不超過60天的信貸期。

於2020年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣315.5百萬元，較於2019年12月31日的人民幣363.7百萬元減少13.3%。該減少主要是由於我們加大力度通過不同方式成功嘗試收回未付的物業管理費所致。

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貨商的預付款項、其他應收款項及預付稅項，該等款項合計由於2019年12月31日的人民幣94.3百萬元增加至於2020年12月31日的人民幣114.7百萬元。該增加主要是由於我們管理的項目有所增加，令水電費預付款項增加、參與招標及投標過程以獲取新項目所支付的按金增加所致。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

應收關聯方貸款及利息

本集團向關聯方提供若干計息貸款，於2019年12月31日，共計人民幣2,856.0百萬元，用於其營運現金需求及業務發展。該筆貸款的計息年利率為8.04%，符合本集團的資金管理政策。於2020年12月31日，由於關聯方已於年內全部償還貸款，本集團應收關聯方貸款及應收利息由人民幣2,856.0百萬元減少至零。

按公平值計入損益的金融資產

截止2019年12月31日止年度，我們已投資若干按公平值計入損益的金融資產，該等資產主要包括短期結構性存款及貨幣市場基金的投資。於2020年12月31日，該等投資已被全部贖回。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指我們於一般業務過程中向供貨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。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。

於2020年12月31日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣659.8百萬元，較於2019年12月31日的人民幣807.7百萬元減少18.3%。減少主要由於我們償還遠洋集團的墊款人民幣146.1百萬元所致。

合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理服務及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2020年12月31日，我們的合約負債為人民幣327.9百萬元，較於2019年12月31日的人民幣304.1百萬元增加7.8%，這主要是由於業務活動的擴張所致。

資本開支

於2020年，我們產生的資本開支為人民幣9.0百萬元，較2019年的約人民幣14.2百萬元減少36.6%。資本開支主要包括(i)購買物業、廠房及設備（例如電子設備、辦公設備及車輛）；及(ii)購買無形資產（例如計算機軟件）。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

財務資源及流動資金

於2020年12月31日，本集團擁有現金資源總額（包括現金及現金等價物及受限制銀行存款）合共人民幣2,175.4百萬元，其中本集團的現金資源71.6%（2019年：0.0%）為港元，剩餘主要為人民幣，流動比率為2.7倍（2019年：0.7倍）。我們擁有充足的財務資源及靈活的財務管理政策以支持我們於未來數年的業務擴張。

於2018年4月，作為遠洋控股集團（中國）有限公司（「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。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%，此安排符合我們的資本管理政策。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。於2020年12月31日，我們已完成所有資產支持證券的贖回。因此，本集團借款由於2019年12月31日止的約人民幣2,546.0百萬元減少至於2020年12月31日的人民幣0元。

由於上述安排，我們的資產負債比率（指借款及租賃負債總額減現金資源再除以權益總額）由2019年12月31日的483.1%大幅度減少至於2020年12月31日的零，乃由於上市後我們處於淨現金狀況。

本集團借款總額屆滿期限載列如下：

(人民幣千元)	於2020年 12月31日	佔借款總額 之百分比	於2019年 12月31日	佔借款總額 之百分比
1年內	-	-	403,974	15.9%
1至2年	-	-	295,000	11.5%
2至5年	-	-	997,000	39.2%
超過5年	-	-	850,008	33.4%
總計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,545,982</u>	<u>100.0%</u>

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。於2020年12月31日，我們並無任何資本承擔。

資產抵押

於2020年12月31日，我們並無任何資產抵押。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

或然負債

於2020年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

- 轉讓遠洋億家的全部股權

下列交易乃為將遠洋億家於本集團合併入賬。

考慮到從北京遠坤房地產開發有限公司（「北京遠坤」）轉讓本集團的旗艦公司：遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」）的股權，北京遠坤與北京碧城創業投資管理有限公司（「北京碧城」）簽訂了日期為2020年4月14日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京遠坤同意以人民幣131百萬元的代價向北京碧城轉讓於遠洋億家71.15%的股權。該代價乃經參考遠洋億家於2020年3月31日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。北京遠坤及北京碧城均為遠洋之間接全資附屬公司。

北京碧城與北京卓遠瑞通企業管理服務有限公司（「卓遠瑞通」）訂立日期為2020年4月28日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京碧城同意以人民幣131.6百萬元的代價向卓遠瑞通轉讓於遠洋億家71.15%的股權。此代價乃參照北京碧城支付的收購成本而釐定，並已悉數結清。卓遠瑞通為本公司之間接全資附屬公司。

此外，北京遠景瑞祥管理諮詢有限公司（「北京遠景」）與北京卓遠瑞合企業管理服務有限公司（「卓遠瑞合」）訂立日期為2020年4月28日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京遠景同意以人民幣53.4百萬元的代價向卓遠瑞合轉讓於遠洋億家28.85%的股權。該代價乃經參考遠洋億家於2020年3月31日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。北京遠景為遠洋之間接全資附屬公司，而卓遠瑞合為本公司之間接全資附屬公司。

於上述轉讓完成後，遠洋億家由卓遠瑞通及卓遠瑞合分別擁有71.15%及28.85%權益。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

- 轉讓遠洋於兩家合營公司間接持有的50%股權

於2020年6月30日，本公司間接全資附屬公司北京億馳物業服務有限公司與遠洋合營公司成都乾豪置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，成都乾豪置業有限公司向北京億馳物業服務有限公司轉讓於合營企業成都乾豪物業服務有限公司（「成都乾豪」）的50%股權，代價為人民幣7,829,288.49元。有關代價乃經參考成都乾豪截至2020年5月30日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。

成都乾豪為一間於2014年2月18日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，從事提供物業管理服務。於上述轉讓完成後，成都乾豪由本集團擁有50%，及偉升有限公司（除其於成都乾豪的權益外，為獨立第三方）擁有50%，因此成都乾豪的財務業績將不會併入本集團的財務報表中。

於2020年6月30日，本公司間接全資附屬公司北京億恒物業服務有限公司與遠洋合營公司北京麟聯置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，北京麟聯置業有限公司向北京億恒物業服務有限公司轉讓於合營企業北京頤堤港物業服務有限公司（「北京頤堤港」）的50%股權，代價為人民幣250,000元。有關代價乃經參考北京頤堤港截至2020年5月30日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。

北京頤堤港為一間於2011年2月25日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣500,000元，從事提供物業管理服務。於上述轉讓完成後，北京頤堤港由本集團擁有50%，及喬威有限公司（除其於北京頤堤港的權益外，為獨立第三方）擁有50%，因此北京頤堤港的財務業績將不會併入本集團的財務報表中。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日止年度本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

匯率波動之風險

本集團的主要業務乃於中國進行。除上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無受與外匯波動直接有關的任何重大風險所規限。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2020年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

僱員及人力資源

於2020年12月31日，本集團共有5,928名僱員（2019年12月31日：5,799名僱員），為本集團服務的總僱員數量基本保持穩定。我們將繼續致力提升本集團的人力資源效率和內部管制能力。我們於2020年的員工成本約為人民幣579.3百萬元（2019年：人民幣595.9百萬元）。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

我們已採用一套高效的人力資源體系，該體系設有針對有不同技能要求和事業追求的初級員工至高級管理層不同職務需要的差異化僱員培養、業績評估及激勵計劃。我們已制定具競爭力的薪酬方案、完善的僱員福利政策、定期績效考核及內部評級制度，為我們的業務擴張吸引外來人才，留住僱員及管理人員。我們亦針對不同級別的僱員實行不同種類的激勵計劃。

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年12月17日在聯交所主板上市，以最終發售價每股5.88港元發行296,000,000股新股份。經扣除包銷費用及佣金以及本公司應付開支後，上市產生的所得款項淨額約為1,691.7百萬港元（相當於人民幣1,426.3百萬元）及每股所得款項淨額為5.72港元（相當於人民幣4.82元），該等款項預期按照本公司日期為2020年12月7日之招股章程所載之用途及時間表分配使用：

- 約60%或1,015.0百萬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；
- 約20%或338.3百萬港元將用於通過升級我們的智能化管理系統建設智能化社區；
- 約10%或169.2百萬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169.2百萬港元將用作運營資金及一般公司用途。

於2020年12月31日，該等所得款項淨額尚未使用。該等所得款項淨額已存放於香港及中國的持牌銀行或金融機構作短期存款。

變更公司標誌

為進一步提升本公司品牌的認知度，本公司已於近期提升公司標誌辨識度，明確帶出遠洋集團對各樣住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作及客戶服務品質的追求。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

本集團截至2020年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		85,496	84,894
物業、廠房及設備		20,221	25,280
無形資產		107,033	112,438
使用權資產		15,217	4,280
於合營企業的投資		119,290	22,100
應收關聯方貸款及利息		-	2,856,000
遞延所得稅資產		16,659	17,779
非流動資產總額		363,916	3,122,771
流動資產			
存貨		122,886	134,825
貿易應收款項及應收票據	5	315,470	363,659
預付款項及其他應收款項		114,743	94,286
按公平值計入損益之金融資產		-	17,835
受限制銀行存款		338	154
現金及現金等價物		2,175,019	423,413
流動資產總額		2,728,456	1,034,172
總資產		3,092,372	4,156,943
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		99,829	-
儲備		1,703,440	163,486
保留盈利		225,114	254,452
		2,028,383	417,938
非控股權益		22,922	22,328
總權益		2,051,305	440,266

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

	附註	截至12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		-	2,142,008
貿易及其他應付款項	6	8,526	7,783
租賃負債		4,393	705
遞延所得稅負債		12,543	13,759
		<u>25,462</u>	<u>2,164,255</u>
非流動負債總額			
流動負債			
借款		-	403,974
貿易及其他應付款項	6	651,304	799,948
合約負債		327,943	304,055
租賃負債		8,338	3,753
即期稅項負債		28,020	40,692
		<u>1,015,605</u>	<u>1,552,422</u>
流動負債總額			
總負債			
		<u>1,041,067</u>	<u>3,716,677</u>
權益及負債總額			
		<u>3,092,372</u>	<u>4,156,943</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	2,023,319	1,829,575
銷售成本	4,7	(1,512,018)	(1,452,896)
毛利		511,301	376,679
銷售及營銷開支	7	(15,730)	(9,002)
行政開支	7	(182,838)	(143,878)
金融資產減值虧損淨額		(31,177)	(14,186)
其他收入		173,488	225,397
其他(虧損)/收益淨額	8	(10,154)	3,093
投資物業公平值收益		602	1,085
經營溢利		445,492	439,188
融資成本	9	(131,430)	(173,117)
分佔合營企業業績		16,105	333
除所得稅前溢利		330,167	266,404
所得稅開支	10	(67,610)	(61,128)
年內溢利		262,557	205,276
其他全面收益		-	-
年內溢利及全面收益總額		262,557	205,276
以下各方應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		257,634	206,504
— 非控股權益		4,923	(1,228)
		262,557	205,276
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元表示)	11	0.29	0.23

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋服務控股有限公司（「本公司」）於2020年4月15日根據開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

於2020年12月17日，本公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要在中華人民共和國（中國）提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）。其最終控股公司為遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」），一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，且其股份於聯交所主板上市。

除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列。該等綜合財務報表已於2021年3月19日獲董事局批准刊發。

2019年新型冠狀病毒（「COVID-19」）的爆發為經濟帶來前所未有的挑戰，增添了不確定性。COVID-19可能影響物業管理行業的財務表現及狀況。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19情況並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本財務報表獲授權刊發日期，本集團並不知悉COVID-19的爆發對財務報表造成任何重大不利影響。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

2 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）規定而編製。綜合財務報表根據歷史成本法編製，並就投資物業及按公平值計入損益之金融資產重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表，需要使用若干關鍵會計估計。這亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或有關假設及估計對綜合財務報表屬重要的範疇。

(a) 本集團採納的經修訂準則

本集團已就2020年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下經修訂準則：

- 重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂
- 業務的定義－香港財務報告準則第3號的修訂
- 利率基準改革－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂
- 財務報告的經修訂概念框架

上述修訂對過往期間確認的金額概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響。

(b) 尚未採納的新訂準則及修訂

已頒佈但於2020年1月1日尚未生效且未獲本集團提早採納的新訂準則及修訂如下：

	於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號的修訂－Covid-19相關 租金寬免	2020年6月1日
香港會計準則第37號的修訂－虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
年度改進－2018年至2020年香港財務報告準則年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂－作擬定用途前物業、廠房及設備所 得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂－引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂－負債分類為流動或 非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂－投資 者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產	待定

本公司董事認為，預期上述已頒佈的新訂準則及對現有準則的修訂於當前或未來報告期間對本集團及對可預見未來交易不會造成任何重大影響。

3 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為董事局，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於報告期內，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於2020年及2019年年度的所有收益均來自中國。

截至2020年及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

4 收益及銷售成本

收益主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收益及銷售成本分析如下：

		截至12月31日止年度			
		2020年		2019年	
		收入	銷售成本	收入	銷售成本
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶及已確認的收益					
物業管理服務	隨時間	1,339,256	1,099,618	1,219,641	1,052,479
社區增值服務	隨時間及於某一時點	316,171	118,831	237,291	95,810
非業主增值服務	隨時間	367,892	293,569	372,643	304,607
		<u>2,023,319</u>	<u>1,512,018</u>	<u>1,829,575</u>	<u>1,452,896</u>

截至2020年12月31日止年度，由遠洋集團控制的實體、其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東產生的收益分別佔本集團收益的20.4%（2019年：20.4%）。除遠洋集團及其合營企業及聯營公司外，本集團擁有大量客戶，且截至2020年及2019年12月31日止年度且並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收益。

5 貿易應收款項及應收票據

		截至12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方		97,850	108,458
— 第三方		<u>298,562</u>	<u>333,638</u>
		<u>396,412</u>	<u>442,096</u>
應收票據			
— 關聯方		—	2,025
		—	<u>2,025</u>
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備		<u>(80,942)</u>	<u>(80,462)</u>
		<u>315,470</u>	<u>363,659</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

貿易應收款項及應收票據主要指未付物業管理服務收入的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳費通知單時到期支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項及應收票據的可收回性時，本集團考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

截至2020年及2019年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	254,341	293,082
1至2年	57,482	66,361
2至3年	36,417	37,982
3年以上	48,172	46,696
總計	<u>396,412</u>	<u>444,121</u>

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2020年12月31日，對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣80,942,000元（2019年：人民幣80,462,000元）的撥備。

截至2020年及2019年12月31日，貿易應收款項及應收票據以人民幣計值，貿易應收款項及應收票據的公平值與其賬面值相若。

6 貿易及其他應付款項

	截至12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	22,347	22,130
— 第三方	256,930	231,767
	<u>279,277</u>	<u>253,897</u>
其他應付款項		
— 關聯方	25,279	166,123
— 按金	112,148	111,007
— 代業主收取的款項	90,235	94,907
— 其他	50,857	37,391
	<u>278,519</u>	<u>409,428</u>
應付股息		
— 非控股股東	4,145	—
	<u>4,145</u>	<u>—</u>
應付利息		
— 關聯方	—	1,600
— 第三方	—	34,784
	<u>—</u>	<u>36,384</u>
應計薪金及應付福利	92,125	99,545
其他應付稅項	5,764	8,477
	<u>97,889</u>	<u>108,022</u>
減：非流動部分	(8,526)	(7,783)
總計	<u><u>651,304</u></u>	<u><u>799,948</u></u>

截至2020年及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

- (a) 截至2019年及2020年12月31日，貿易應付款項（包括屬貿易性質的應付關聯方款項）基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	269,703	250,093
1至2年	6,652	3,050
2至3年	2,271	576
3年以上	651	178
	<u>279,277</u>	<u>253,897</u>

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支	579,278	595,949
外包秩序維護、綠化及清潔開支	566,258	551,470
保養開支	158,309	141,138
水電	124,917	106,838
辦公室相關開支	70,062	73,930
折舊及攤銷費	27,521	26,916
消耗品及原材料成本	72,602	56,706
停車位銷售成本	11,702	9,982
稅項及附加費	10,233	9,321
小區活動開支	15,730	9,002
上市開支	37,512	–
核數師酬金	3,029	1,328
– 審核服務	2,600	750
– 非審核服務	429	578
其他	33,433	23,196
	<u>1,710,586</u>	<u>1,605,776</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

8 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	3,063	3,166
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	142	(71)
匯兌虧損淨額	(13,355)	-
其他	(4)	(2)
	<u>(10,154)</u>	<u>3,093</u>

9 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產支持證券的利息開支	130,406	171,006
其他借款的利息開支	-	1,600
租賃負債的利息開支	929	511
其他	95	-
	<u>131,430</u>	<u>173,117</u>

10 所得稅開支

本附註提供本集團所得稅開支的分析，並列示毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	66,926	64,300
— 中國土地增值稅	780	1,083
遞延所得稅	(96)	(4,255)
	<u>67,610</u>	<u>61,128</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本集團除稅前溢利的稅項有別於使用適用於綜合實體溢利的加權平均稅率將產生的理論金額，具體如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	330,167	266,404
就以下各項作出調整：		
分佔合營企業業績	(16,105)	(333)
	<u>314,062</u>	<u>266,071</u>
按25%稅率計算的稅項	78,516	66,518
以下各項的稅務影響：		
較高中國土地增值稅率的影響	585	813
不可扣稅開支	1,759	1,769
未確認的稅項虧損	1,991	1,264
使用過往未確認的稅項虧損及開支	(1,617)	(4)
稅率差異	(13,396)	(9,395)
其他	(228)	163
	<u>67,610</u>	<u>61,128</u>

11 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數900,131,148股（2019年：888,000,000股）計算。2019年使用的普通股加權平均數已就資本化股份發行股份的影響進行追溯調整，被視為自2019年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
計算基本每股盈利時使用的本公司擁有人 應佔溢利（人民幣千元）	<u>257,634</u>	<u>206,504</u>
已發行普通股的加權平均數（千股）	<u>900,131</u>	<u>888,000</u>
年內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及 攤薄盈利（以每股人民幣元列示）	<u>0.29</u>	<u>0.23</u>

截至2020年及2019年12月31日止年度，由於沒有攤薄股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

12 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議每股普通股人民幣0.055元的期末股息(a)	<u>65,120</u>	<u>-</u>

- (a) 於2021年3月19日，截至2020年12月31日止年度，本公司建議派發人民幣65,120,000元的期末股息。
- (b) 於2020年年度，本集團已向北京遠坤房地產開發有限公司、北京遠景瑞祥管理諮詢有限公司及非控股股東宣派總金額為人民幣292,117,000元（2019年：人民幣294,895,000元）的股息。

報告期後事項

本集團於報告期後並無重大事項。

年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2020年12月31日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

期末股息

董事局建議於2021年5月25日（星期二）召開的應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上推薦派付截至2020年12月31日止年度的期末股息每股普通股人民幣0.055元（折合每股0.066港元，調整至小數點後三個位），期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2021年3月12日（星期五）至2021年3月18日（星期四）期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港元平均匯率中間價計算（人民幣1元=1.1954港元）。期末股息須待本公司股東（「股東」）於股東周年大會批准。期末股息將支付予於2021年5月28日（星期五）名列本公司普通股股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2021年5月28日（星期五）下午四時三十分，交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（「股份過戶登記處」）（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。

預期有關2020年度期末股息的現金股息支票，將於2021年6月10日（星期四）或該日前後寄予享有此項權利的股東的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

股東周年大會

股東周年大會將於2021年5月25日（星期二）舉行，股東周年大會通告將按聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的方式於適當時間刊登和寄發予股東。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2021年5月20日（星期四）至2021年5月25日（星期二）（首尾兩日包括在內）暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格出席股東周年大會，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2021年5月18日（星期二）下午四時三十分交回股份過戶登記處。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於上市日期至2020年12月31日止期間（「回顧期」）內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已於回顧期內遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）守則條文。

董事局聯席主席（「聯席主席」）由楊德勇先生及崔洪杰先生擔任，其中楊德勇先生亦出任本公司行政總裁（「行政總裁」），聯席主席為董事局提供領導和指導，並確保董事局在履行其角色和職責以及為本公司建立健全的企業管治常規和程序方面的有效性。聯席主席同時亦負責制定本公司的整體戰略和政策並監督其執行情況。

企業管治守則守則條文第A.2.1條要求就主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。有見於現時董事局的組成，楊德勇先生對本集團及整個行業的運作有深入了解，並於本行業及本集團的經營範圍擁有廣泛業務網絡和聯繫，董事局認為，楊德勇先生具有雙重身份作為聯席主席兼行政總裁，他將在現有公司架構下提供權力和權限的重組，並促進公司的日常業務活動，董事局亦認為，這種架構符合本公司的最佳利益。

有關本公司企業管治常規的其他資料，將於2021年4月22日或前後所寄予股東的本公司2020年度之年報的企業管治報告內刊載。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至2020年12月31日止年度的全年業績。

於聯交所網站及本公司網站登載的業績公告及年報

此初步年度業績公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)上刊載。而本公司截至2020年12月31日止年度的年報將在2021年4月22日或前後寄發予股東，並同時在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、中央政府、地方政府、合作夥伴及客戶，及與本集團一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

更改公司網址

董事局宣佈本公司網站已由www.sinooceanservice.com.cn更改為www.sinooceanservice.com，並於2021年3月19日生效。

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
聯席主席
楊德勇

香港，二零二一年三月十九日

於本公告日期，董事局包括執行董事楊德勇先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生；以及獨立非執行董事郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677