



懂心意 · 有新意



懂心意·有新意

目錄



4

公司概覽

6

公司資料

8

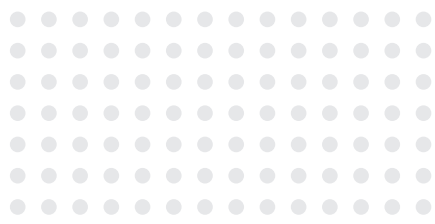
財務及運營摘要

10

年度大事記

12

獎項與榮譽



14

主席報告

18

管理層討論與分析

36

董事及高級管理人員

40

可持續發展報告

42

董事局報告

58

企業管治報告

69

獨立核數師報告

75

綜合全面收益表



76

綜合財務狀況表

78

綜合權益變動表

79

綜合現金流量表

81

綜合財務報表附註

156

四年財務摘要



公司概覽

我們是一家綜合性物業管理服務商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名，且被評為2020年商業物業管理的8家優秀企業之一。

我們的歷史可追溯至1997年，開展物業管理服務之初乃專注於遠洋集團控股有限公司（中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號：03377）所開發的物業。自彼時起，我們的地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海區域及中國其他區域（主要集中在中國一二線城市）。我們的總部位於北京，截至2020年12月31日，我們擁有185家附屬公司及分公司，遍及中國24個省、直轄市及自治區。

截至2020年12月31日，我們的總合約建築面積達71.1百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的62個城市，同時我們在中國管理238個物業項目，總在管建築面積達45.5百萬平方米，包括184個住宅社區及54個非住宅物業。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如寫字樓、商場及酒店）及公共及其他物業（如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務，以及向我們在管物業的業主及住戶提供的各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務）。



238 個
在管物業



超過 60 個
服務城市

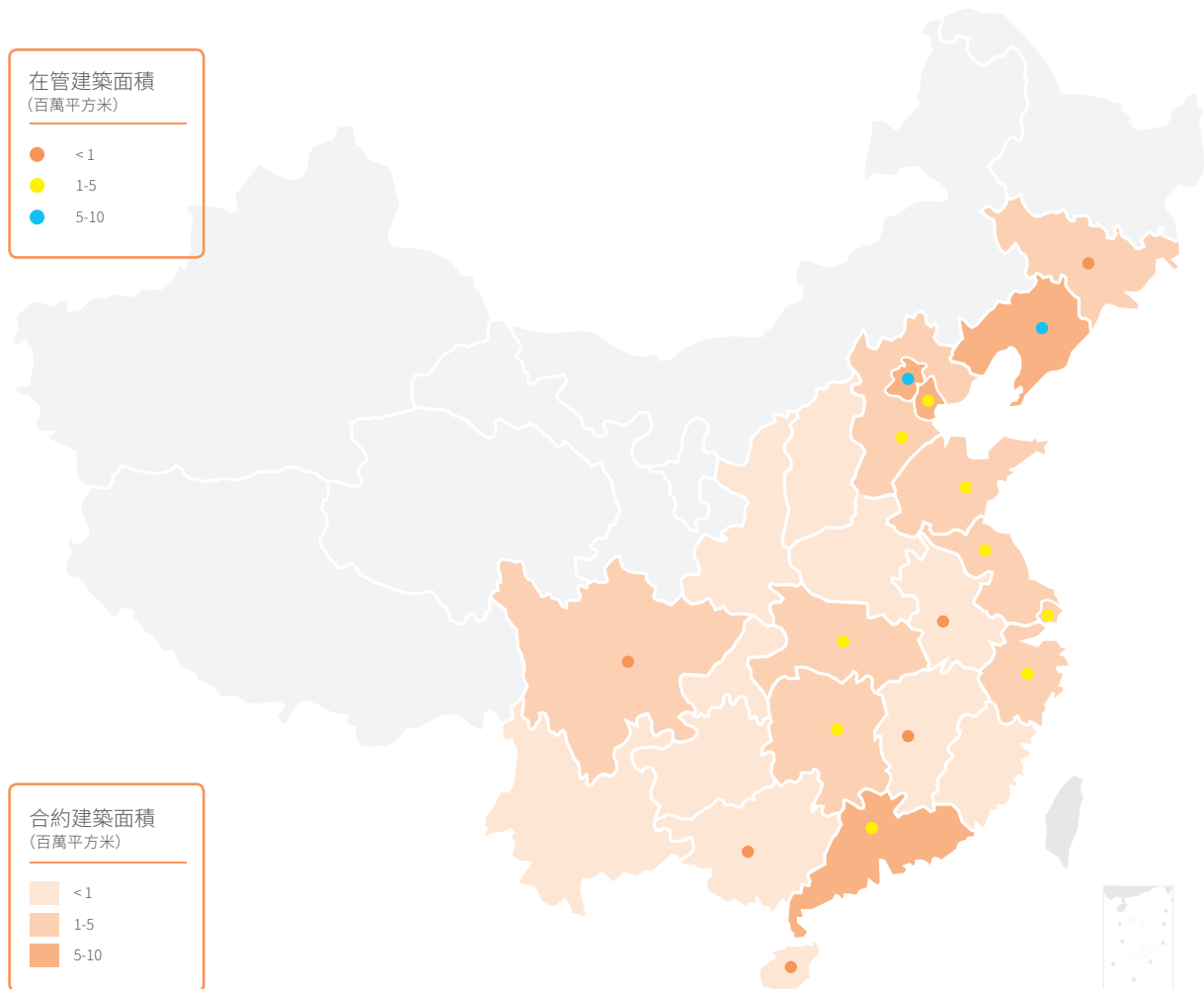


約 7,110 萬平方米
合約建築面積



地理覆蓋範圍

下圖顯示截至2020年12月31日分別按(i)在管建築面積及(ii)合約建築面積的地理覆蓋範圍，及我們的合約及在管物業所位於的中國城市：



京津冀

北京
天津
石家莊
秦皇島
廊坊
唐山
衡水

環渤海

大連 臨沂
長春 連雲港
瀋陽 太原
青島 撫順
濟南 松原
煙台 鐵嶺

華東

上海 嘉興
杭州 滁州
南京 蕪湖
蘇州 紹興
無錫 湖州
溫州 鎮江
南通 揚州

華南

中山 茂名
深圳 湛江
廣州 漳州
廈門 南寧
福州 惠州
佛山
三亞
海口

華中及華西

長沙 昆明
武漢 貴陽
合肥 永州
鄭州 懷化
南昌 湘潭
成都 衡陽
重慶 贛州
西安 黃石

公司資料

董事

執行董事

楊德勇先生 (聯席主席及行政總裁)¹

朱葛穎女士¹

非執行董事

崔洪杰先生 (聯席主席)¹

朱曉星先生²

獨立非執行董事

郭杰博士³

薛軍博士³

朱霖先生³

審核委員會

朱霖先生 (主席)³

崔洪杰先生³

朱曉星先生³

郭杰博士³

薛軍博士³

提名委員會

楊德勇先生 (主席)³

崔洪杰先生³

郭杰博士³

薛軍博士³

朱霖先生³

附註：

(1) 於2020年9月1日獲委任。

(2) 於2020年4月15日獲委任為董事，並於2020年9月1日獲委任為非執行董事。

(3) 於2020年11月25日獲委任。

薪酬委員會

薛軍博士 (主席)³

楊德勇先生³

郭杰博士³

公司秘書

鍾啟昌先生¹

授權代表

楊德勇先生¹

鍾啟昌先生¹

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

主要營業地點

中國總部

北京市朝陽區

朝陽體育中心東側路甲518號A座2層

香港

金鐘道88號

太古廣場一座601室

主要往來銀行

(排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
瑞穗銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

諾頓羅氏香港

合規顧問

新百利融資有限公司

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

上市資料

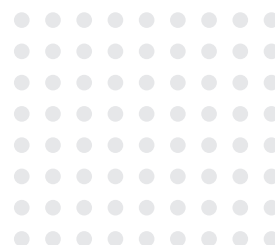
香港聯合交易所有限公司
股份代號：06677

公司網站

<http://www.sinooceanservice.com>

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanservice.com



財務及運營摘要

綜合業績

(人民幣百萬元)	2020年	2019年	變動
收入	2,023	1,830	11%
毛利	511	377	36%
毛利率(%)	25.3%	20.6%	4.7個百分點
年內溢利	263	205	28%
淨利率(%)	13.0%	11.2%	1.8個百分點
本公司擁有人應佔溢利	258	207	25%
核心利潤	250	173	44%
核心利潤率(%)	12.4%	9.5%	2.9個百分點
每股基本及攤薄溢利(人民幣元)	0.29	0.23	26%
擬派每股股息(人民幣元)	0.055	–	不適用

綜合財務狀況

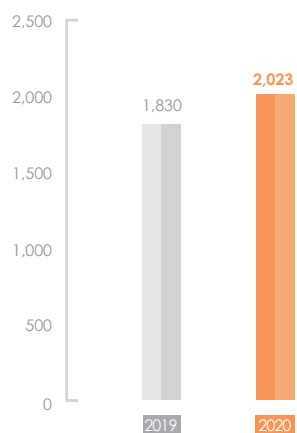
(人民幣百萬元)	2020年	2019年	變動
資產總值	3,092	4,157	-26%
權益總額	2,051	440	366%
本公司擁有人應佔權益	2,028	418	385%
現金資源 ¹	2,175	424	413%
資本負債比率(%) ²	不適用	483%	不適用
流動比率(倍數)	2.7	0.7	286%

附註：

1. 包括受限銀行存款
2. 總借款及租賃負債總額減現金資源再除以權益總額

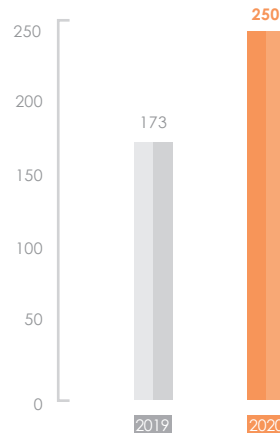
收入

(人民幣百萬元)



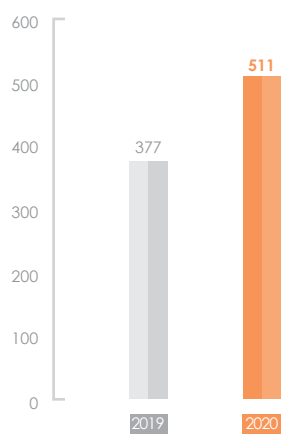
核心利潤

(人民幣百萬元)



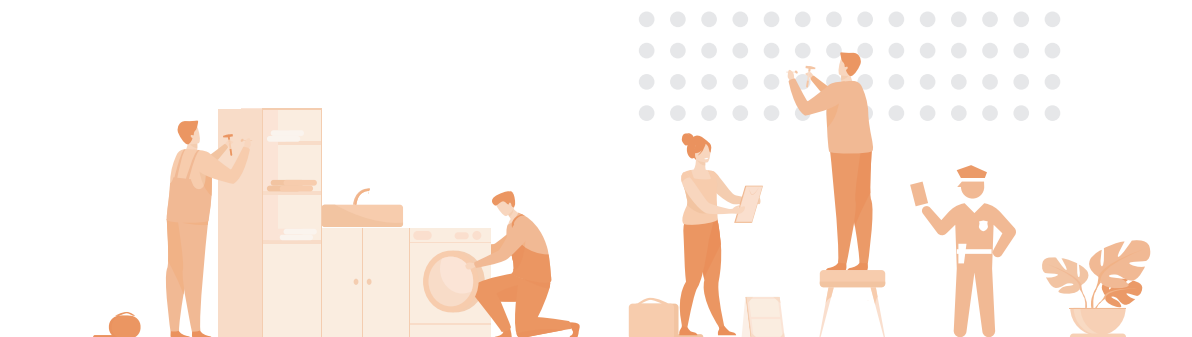
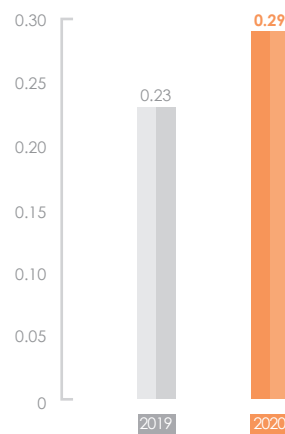
毛利

(人民幣百萬元)



每股基本盈利

(人民幣元)



年度大事記

2020



2020/3

設置獨立的「增值業務部」，開始將增值業務作為本集團主要業務之一推進發展。

2020/6

收購成都乾豪物業服務有限公司50%股權；收購北京頤堤港物業服務有限公司50%股權。

2020/4

本集團亮相央視《物業英雄》專題片。在疫情面前，是守護萬家燈火的勇士；在尋常日期，是保證業主日常生活的管家。



2020/8

與遠洋集團、華住集團及城家在上海舉辦戰略合作簽約儀式，宣佈將在各方主營業務領域範圍內，發揮各自優勢，在酒店及公寓業務、不動產投資信託基金、客戶共享、商務差旅、商品房銷售、物業服務六大方面展開深度合作；與遠洋資本訂立戰略合作協議，為其房地產項目提供定制化物業管理服務。





2020/9

啟動2020屆新生代入職訓練營，通過系統化、全方位的培訓進行多重賦能。



2020/12

本集團成功在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號06677.HK。



7 月份

社區資源
管理系統

8 月份

智能 POS
上線

9 月份

報表系統
上線

10 月份

E-HR
上線

12 月份

遠洋服務
官網上線

12 月份

智能家居
上線

12 月份

NCC 系統
上線

截至2020年12月31日年度，全業務報表系統、電子人力資源管理系統、用友NC財務核算系統（「NCC系統」）、智能家居系統、社區資源管理系統和繳費智能系統等陸續正式上線運行，從經營、社區、業主三大維度進行賦能，本集團大數據平台和服務平台實現突破性升級。

獎項與榮譽



2020 中國物業服務百強企業



2020 中國物業服務百強成長性領先企業



2020 物業服務企業品牌價值 100 強



2020 物業服務企業潛力獨角獸



2020 中國物業服務行業示範基地 - 北京遠洋國際中心



2020 中國物業服務行業示範基地 - 北京遠洋沁山水



2020 中國商業物業管理優秀企業



2020 華北品牌物業服務企業 10 強



中國商務寫字樓測評五星級評價



2020 中國物業服務防疫滿意度企業 20 強



中國服務示範企業



2020 年度卓越服務企業

主席報告

本人謹代表公司董事局（「董事局」）提呈遠洋服務控股有限公司（「遠洋服務」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2020年12月31日止12個月的年度業績。

遠洋服務是遠洋集團控股有限公司（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日正式於香港聯合交易所有限公司主板掛牌上市（「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。

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 and 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，隨着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。物業管理企業將借乘資本市場的東風，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。

業績回顧與策略

• 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。

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%。

• 保持高水平的戰略規劃和執行能力，堅持成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商

2020年是本集團發展史上具有里程碑意義的一年，也是本集團全面實施新戰略的開局之年。本集團確立了以「成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商」為願景，以「匠心服務用戶」為理念，以「創造城市健康生活」為使命，打造真誠、細致、創新、高效的企業精神。聚焦「遠洋服務」品牌建設，打造品牌影響力，圍繞美好生活、資產價值和企業服務，深挖業主需求，面向住宅客戶打造五星級「懂心意有新意」的生活服務體系，面向商企客戶打造「更專業更貼心」的商企服務體系，邁上發展新台階。

• 深耕優勢區域，多渠道加速規模擴張，持續拓展多元業態

我們聚焦經濟發達、前景廣闊區域，充分發揮京津冀、環渤海等核心區域的規模優勢，深耕五大佈局區域（京津冀、環渤海、華東、華南、華中及華西）物業管理服務，尋找合適有潛力的項目，持續拓展多元業態。對內勤修內功，主抓渠道建設，打破信息瓶頸，提前配置拓展團隊，加大拓展工作力度，推行高目標導向的拓展激勵機制，鼓勵拓展人員前置工作安排，提前實現項目的鎖定與簽約，通過開展專項指導持續提升、強化市場拓展能力，實現高效、高質量的規模增長。2020年我們不斷挖掘拓展渠道，已在總部大廈、高速服務區等大客戶項目實現突破，同步與地方交通發展集團，旅遊文化產業發展局等客戶開展物業管理合作，全年實現單盤拓展合約建築面積約910萬平方米，新增學校、醫院、風景區、工業園等多種業態，超額達成本年度業績指標，拓展能力進一步提升，拓展方式進一步多樣化，拓展業態進一步豐富。

對外借助我們與遠洋集團及其主要股東中國人壽保險(集團)公司(「中國人壽」)及大家保險集團有限責任公司(「大家保險」)的合作優勢,助力在管面積的穩定增長。於2021年2月24日,我們與中國人壽簽訂戰略合作協議,雙方將本着「資源共享、優勢互補、互惠互利、合作發展」的原則,結成戰略合作夥伴關係,積極推進在資本紐帶關係、金融產品、保險業務、不動產投資、物業服務、養老六大領域開展合作。其中,根據協議,就物業服務方面,雙方將利用各自的資源優勢,共同推動雙方在物業服務領域的發展合作。2020年,我們開始為大家保險及其附屬公司的相關物業包括其總部大樓提供物業管理服務。同時我們得益於合作方遠洋資本有限公司(「遠洋資本」)的大力支持,於2020年8月21日,我們與遠洋資本訂立戰略合作協議,為其房地產項目(包括每年新增不少於2.0百萬平方米合約建築面積的商寫物業、工業園、物流中心及數據中心)提供定制化物業管理服務。此外,於2020年8月21日,我們與遠洋控股集團(中國)有限公司、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)訂立戰略合作協議,以向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。

• 依托商寫板塊專業化運營優勢,持續增強市場競爭力

於2020年,我們的商寫板塊業務增長穩健,合約建築面積複合增長率約31%。商寫業務規模優勢凸顯,項目區域佈局穩定集中於北京、天津、杭州、成都等一線城市及主要二線城市,呈現集群化特點;我們具有國際化的中高端服務能力和跨業態管理能力,擁有管理地標性商業和寫字樓的物業管理經驗,包括城市綜合體、單體量商辦、寫字樓、公寓以及公共建築和產業園。我們在管商寫物業費收入處於行業較高水平,服務客戶比較優質,其中有很多來自世界500強的企業以及國內外的上市公司,如大家保險、陌陌、賽爾網絡等。

通過服務類的再升級,利用已建立的品牌優勢,增加客戶黏性,不斷地夯實可持續發展能力。通過自身資源渠道,加強對已進入或將進入的主力城市進行摸排及商寫業務資源獲取。主動形成自己的優勢產品,逐步增強上下游商業運營能力、資產管理能力等。在增值業務方面持續開發新業務,如在寫字樓裡提供入戶、裝修委託、行政外包、設備設施的運維託管等增值業務,不斷提升競爭力。

• 豐富多樣化服務內容,拓寬多元化社區增值服務

我們以紮實的業務能力、精細化的管理水平追求極致的服務質量,圍繞業主的日常需求,提升服務質量,大力推進服務標準化建設,逐步豐富和拓展服務的內涵和外延,建立增值業務專項激勵機制,根據各自承擔的業績進行及時評價和兌現。2020年我們實現社區增值收入約人民幣316.2百萬元,較2019年增加人民幣78.9百萬元,同比增長33.2%。我們根據業務實際需求為業主提供多樣化的增值服務。空間服務方面,通過存量資源的梳理盤點,挖掘資源單價提升空間,提高車位及空間出租率,實現量價雙增長;租售服務方面,圍繞房屋轉讓和租賃代理業務,組建專業團隊、建立業務體系,集中精力在資源優質地區推進業務落地;美居服務方面,重點關注新增交付項目,根據業主需求,規劃美居拎包入住業務方案,提高業務轉化;社區服務方面,針對客戶需求,整合商品及服務供應鏈資源,通過線下與線上相結合的方式,以輕資產運作方式推動業務的落地與轉化。同時,我們快速推動前介、維保修、案場服務業務的發展,強化開發產品交付協同,助力遠洋集團開發主業核心競爭能力的提升。

• 通過科技賦能及管理標準化，持續提升客戶滿意度

我們通過科技和體系賦能，對內搭建各類數字化系統，如客戶關係管理系統、業務流程管理系統、財務管理系統、報事及維修系統以及工程管理系統等；對在管物業的整體運營狀況進行大數據分析，以發現客戶需求及行為方式，便於更好地制定日後的服務程序及業務策略，提升業主體驗。構建業務數字化運營能力，對外擁有多元化智能服務平台，即「億管家」、「億家生活」、「億家修」及「億空間」以及電子樓宇自動化系統，可於業主、住戶、其他客戶及業務合作夥伴之間實現智能化物業生態圈。

我們持續完善基礎物業服務標準化管理體系，強化日常客戶關係維護，深化基礎服務能力。全面梳理固化一線的服務動作，確立明確標準，使行為效果可量化、可衡量，使客戶對服務的體驗、互動及現場的感知呈現一致標準。從用戶角度制定服務標準規範，讓服務標準易於理解、執行和評價，優化客戶體驗感受，讓客戶認可服務價值。聚焦客戶關係，調整一線人員的管理模式、評價標準和分配機制，引導一線人員注重日常客戶關係維護，充分調動一線積極性，提高對客戶服務的主動性，持續提升客戶滿意度。

• 創新激勵機制，充分調動員工積極性

我們重視員工激勵，創新工作評價及分配機制，充分調動員工的工作積極性。針對一線員工，我們關注客戶服務的結果與質量，通過設置恰當的客戶評價及滿意度目標，建立以滿意度達標為核心的績效考核體系，將一線員工的工作評價和收入分配與維護業主關係掛鉤，強化管家等一線人員日常客戶關係維護，提高員工自驅力，有效提升項目運營質量；針對核心人員，建立核心人員中長期激勵機制，對於核心人員通過期權、股權、超額利潤分享等方式進行激勵，構建核心人員與本集團發展「共享、共擔」共同體。

2020年伊始，2019年新型冠狀病毒疫情於全球蔓延，全國上下齊心協力，共同抗擊疫情。本集團團結一心，克服疫情帶來的挑戰，我們與物業管理行業的優秀同行一道守防小區一線，深度參與基層小區治理。現代化的服務體系成為「防疫」的強大力量，業主感受到了物業管理服務不可或缺的重要性。在疫情期間，從消殺、清潔、環境等方面保障了業主生命安全，得到業主高度認可。

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。

楊德勇
聯席主席

香港，2021年3月19日

管理層討論與分析

遠洋服務控股有限公司（「遠洋服務」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2020年12月31日止年度的討論與分析概述如下：

業務回顧

業務概覽

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，我們基本按照包幹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。



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，如停車場管理、能源管理及社區空間營運服務；
- (ii) 社區生活服務，如家裝服務、購物協助、拎包入住服務、家政及其他定制服務；以及
- (iii) 物業經紀服務。



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，以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動；
- (ii) 諮詢服務，以協助整體規劃及管理預售活動；以及
- (iii) 物業工程服務。

管理層討論與分析

物業管理服務

堅持快速發展，通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。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。

聚焦一二線城市多元業態，高端商寫領域優勢凸顯。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。

與股東合作，獲取優質項目資源。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。

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

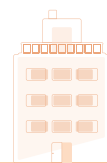
以存量帶動增量，繼續挖掘獨立市場規模潛力。在得到遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司為「遠洋集團」）大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝着公開市場方向不斷努力，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升；通過向獨立市場拓展資源以獲取我們的份額，通過參與其開發項目的投標競爭以獲取一手項目的管理權，於2020年，我們新增外部拓展合約建築面積9.1百萬平方米，較去年同期增加1,063%。

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。



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 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
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。



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。

質效並舉謀增長，穩步提升收費水準。在快速增長的同時，我們仍然保持着有質量的發展要求，通過不斷優化我們的在管服務項目，提升新接管項目及部分存量在管項目收費標準，持續提升現有平均物業管理費水平。截至2020年及2019年12月31日止年度，我們的綜合平均物業管理費分別為人民幣3.63元／平方米／月及人民幣3.46元／平方米／月。

於2020年，本集團聚焦服務質量提升，圍繞業主需求輸出高標準、高質量的物業管理服務，營造良好的小區氛圍，業主黏性及滿意度不斷提升。根據賽惟諮詢（一間專注於房地產客戶關係的獨立研究所）的資料，於2019年，我們的客戶滿意度為86%；2020年，我們的客戶滿意度與2019年持平，高於行業平均滿意度。同時，本集團倡導質價相符的質量管理理念，年內對部分重點及超大盤項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入省會及一二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化，平均物業管理費穩步提升。年內，本集團業主及住宅項目（不包括收併購）物業管理費的整體收繳率（按於截至2020年12月31日收取的物業管理費總額除以同期應收相應物業管理費總額計算）高達94%（2019年：94%）。

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

社區增值服務

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、拎包入住及其他定制服務等。
- 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。



非業主增值服務

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	367,892	100.0	372,643	100.0

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。

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	367,892	18.2	372,643	20.4	-1.3
總計	2,023,319	100.0	1,829,575	100.0	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。

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	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
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。

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兌匯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。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收入由截至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

隨着收入增加，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。

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幹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。

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）。

財務資源及流動資金

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	-	-	2,545,982	100.0%

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。

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。

• 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。

其他資訊

• 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年的僱員福利開支約為人民幣579.3百萬元（2019年：人民幣595.9百萬元）。

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。

我們相信，我們績效導向及價值共享的文化以及完善的人才選拔、培養和考核制度使我們能夠識別、招聘、培訓及挽留與我們有共同基本價值觀及為客戶提供專業和優質服務的僱員，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年12月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市，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。

董事及高級管理人員

執行董事



楊德勇先生

楊德勇先生，46歲，本公司聯席主席、執行董事、行政總裁、提名委員會主席及薪酬委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。楊先生於2007年4月加入遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司，統稱「遠洋集團」，本公司的控股股東及其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市），歷任遠洋地產（中山）開發有限公司總經理、客戶服務業事業部總經理、遠洋集團總裁助理、副總裁等職務；楊先生於2015年8月加入遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」），歷任董事、董事長兼總經理等職務。楊先生在企業管治、業務發展及管理等方面擁有豐富經驗。楊先生於1995年畢業於中國人民大學，獲經濟學學士學位；2004年畢業於中山大學，獲工商管理碩士學位；2015年畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。



朱葛穎女士

朱葛穎女士，47歲，本公司執行董事兼財務總監。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。朱女士於2001年7月加入遠洋集團，歷任遠洋集團項目財務經理及事業部財務總監等職務；於2016年10月加入遠洋億家，2018年2月起獲委任為董事，2019年4月起獲委任為財務總監。朱女士擁有超過二十四年的財務管理經驗。朱女士於1996年畢業於首都經濟貿易大學，獲經濟學學士學位。於2010年7月獲中國高級會計師資格。

非執行董事

**崔洪杰先生**

崔洪杰先生，48歲，於2020年9月加入本公司董事局（「董事局」）並擔任本公司聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。崔先生於1996年8月加入遠洋集團，現為遠洋執行董事、執行總裁、並兼任產品營造中心總經理。崔先生此前歷任遠洋集團成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁等職務。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生畢業於北京工業大學，於1996年獲工學學士學位及於2001年獲工學碩士學位。崔先生是英國皇家特許測量師學會會員、國家一級建造師及高級工程師。

**朱曉星先生**

朱曉星先生，38歲，於2020年4月加入董事局，現擔任本公司副主席、非執行董事及審核委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。朱先生於2008年加入遠洋集團，現為遠洋集團投融業務中心總經理。朱先生此前歷任遠洋集團資本運營事業部副總經理、總裁事務中心總經理等職務。朱先生擁有超過十年的物業投資、融資及商業管理經驗。朱先生於2005年畢業於西南政法大學，獲管理學學士學位；2008年畢業於北京大學，獲法律碩士學位。朱先生於2006年獲准在中國從事法律工作，於2009年獲中國註冊會計師資格。



獨立非執行董事



郭杰博士

郭杰博士，56歲，於2020年11月加入董事局並擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。自1997年5月起，郭博士任職於中國人民大學經濟學院，現為經濟學院教授及博士生導師，從事教研工作。郭博士畢業於中國人民大學，於1996年獲經濟學碩士學位及於2004年獲經濟學博士學位。



薛軍博士

薛軍博士，46歲，於2020年11月加入董事局並擔任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。自2005年8月起，薛博士任職於北京大學法學院，現為法學院教授。自2015年2月起，薛博士為北京仲裁委員會仲裁員。自2018年9月起，薛博士獲委任為北京大學電子商務法研究中心主任。薛博士畢業於中南財經政法大學（前稱「中南政法學院」），於1996年獲法學學士學位及於2000年獲民商法碩士學位；2005年畢業於羅馬第二大學（Università degli Studi di Roma Tor Vergata），獲羅馬法博士學位。



朱霖先生（前稱朱小林）

朱霖先生，47歲，於2020年11月加入董事局並擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。朱先生在會計及財務諮詢方面擁有豐富的經驗。朱先生曾於普華永道諮詢（深圳）有限公司北京分公司併購部擔任高級經理，現為北京潤衡會計師事務所合夥人。朱先生現為聯交所上市公司彩客化學集團有限公司及祖龍娛樂有限公司獨立非執行董事、上海證券交易所上市公司江蘇常熟汽飾集團股份有限公司董事、深圳證券交易所上市公司中辰電纜股份有限公司獨立董事及全國中小企業股份轉讓系統上市公司北京車訊互聯網股份有限公司董事。朱先生於1995年畢業於中央財經大學，獲經濟學學士學位。朱先生為中國註冊會計師協會會員。

高級管理層

郭志寶先生

郭志寶先生，46歲，本公司副總裁。郭先生於2015年加入本公司。郭先生曾任北京萬科物業服務有限公司的機電委員會主任，龍湖物業服務集團有限公司技術部設備經理，在機電專業技術研發與管理、工程管理等方麵擁有豐富經驗。郭先生於2016年通過遠程學習在中國地質大學完成土木工程學位；2020年畢業於北京開放大學順義分校，獲行政管理學士學位。郭先生為中國註冊電氣工程師。

杜新先生

杜新先生，45歲，本公司副總裁。杜先生於2008年加入本公司。杜先生曾任深圳市金地物業管理有限公司業務經理及諮詢經理，雅居樂集團控股有限公司業務經理及項目經理，在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。杜先生於2015年通過遠程學習在中南大學完成工程管理學位。杜先生為中國合資格質量控制工程師。

王立峰先生

王立峰先生，44歲，本公司副總裁。王先生於2009年加入本公司，歷任瀋陽遠洋基業物業管理有限公司總經理、大連遠洋基業物業管理有限公司總經理及區域總監等職務。王先生曾任瀋陽萬科企業有限公司開發項目主管，負責房地產開發相關工作。王先生在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。王先生於2004年通過函授學習在天津大學完成建築工程學位；2019年畢業於大連理工大學，獲工商管理碩士學位。王先生為中國註冊土木工程師及物業管理師。

公司秘書

鍾啟昌先生

鍾啟昌先生，43歲，自2020年9月起獲委任為本公司公司秘書，鍾先生亦為遠洋公司秘書。鍾先生畢業於香港城市大學，獲學士學位，主修會計。他現為香港會計師公會、香港特許秘書公會及特許公司治理公會各自的資深會員。鍾先生曾任職國際會計師行、聯交所上市公司及證券及期貨條例界定的持牌法團，在審計、會計、財務管理、融資、聯交所證券上市規則及香港相關法規的合規累積了豐富的經驗。

可持續發展報告

努力實現經營過程中環境、經濟與社會三方面的協調發展，是企業得以可持續發展的核心與關鍵。為此，遠洋服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，「遠洋服務」）不斷將可持續發展理念融入公司戰略及日常運營管理中，致力於實現企業的高質量發展。

合規經營，夯實前進基礎

遠洋服務嚴格按照有關法律法規、規範性文件的要求，真實、準確、完整、及時地通過本公司官網、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站等披露有關信息，並做好信息披露前的保密工作，切實履行上市公司信息披露的義務，保證公司信息披露的公開、公平、公正，積極維護本公司、投資者、尤其是少數股東的合法權益。

遠洋服務嚴格遵守國家及地方法律法規，重視黨風廉政建設和反腐敗工作，定期開展廉潔從業教育及內部審計合規工作，提升員工的廉潔從業意識；要求供應商簽署《廉潔自律承諾書》，避免發生違反廉潔要求的任何相關行為。

誠摯服務，追求客戶滿意

遠洋服務始終堅持「懂心意·有新意」的服務理念，在傳統物業服務基礎上，依托科技化信息化建設和「億管家」、「億家生活」、「億家修」、「億空間」以及電子樓宇自動化系統等多元化智能服務平台，為客戶提供中高端尊享服務；以客戶滿意為中心，數智驅動美好生活，高效響應各項訴求，優質管家盡心守護，營造和諧幸福社區，讓客戶擁有便捷、可靠、滿意、驚喜的服務體驗。

優育英才，匯聚員工力量

遠洋服務不斷完善人才管理制度建設，為員工提供完善的薪酬及福利體系，提供入職培訓、崗前培訓、崗位技能培訓、特殊崗位培訓等系統化培訓，助力員工實現成長成才；暢通員工晉升與發展通道，為員工提供良好的工作條件，搭建員工發揮價值的舞台。同時，為增進員工身心健康，增強企業凝聚力，公司積極組織與開展各項體育、文化、娛樂、報告會等集體活動，持續提升員工歸屬感、幸福感。

守青護綠，共建綠色家園

遠洋服務嚴格遵守國家和地方各項環境保護法律法規，實施多項節能舉措，有效實現節能減排。如華南區域公司通過新項目配置LED燈具、舊項目LED燈具節能改造方案等措施實現節電；採用先進節能型水泵，對供水系統進行節能改造實現節水；採購管網滲漏點檢測儀器，對地下管網進行覆蓋式巡檢，減少冒、滴、漏現象。

遠洋服務還積極響應國家和地方生活垃圾分類政策的號召，制定《遠洋生活垃圾分類管理制度》，促進公司垃圾分類項目管理制度化、流程化、標準化，推進公司垃圾分類工作合法、規範、高效發展。並嚴格按照制度要求推動垃圾分類工作，依據垃圾產生的種類特點，嚴格實施分類存放，並確保及時轉運至公司的垃圾中轉站，進行分區存放與相應處理，為廣大業主營造一個安全衛生的環境。

聚力奮進，共創行業美好

供應鏈的可持續發展是企業不斷發展壯大的重要保障。遠洋服務制定《供應商管理制度（試行）》，設置採購委員會，不斷完善供應商管理與評級機制建設，建立完備的供應商准入、評審、考評等流程，為供應商創造公開、公平、公正的良性競爭環境；對供應商進行分級動態管理，嚴格篩查供應商的環境和社會風險，對提供工程、貨物和服務出現重大質量問題或存在重大安全環保隱患的供應商，堅決不予合作。同時，公司不斷加強與各利益相關方的溝通交流，實現攜手並進共同發展，共創行業美好未來。

精誠奉獻，助力和諧社會

2020年，新冠肺炎疫情對各行各業產生了巨大影響，物業企業作為疫情防控工作的重要一員，在抗擊疫情的過程中起到了銜接業主和疫情防控的重要作用，體現出應有的社會擔當。疫情爆發後，遠洋服務第一時間啟動一級響應，遠洋服務人堅守防線，始終與每一位業主並肩同行。遠洋服務人面對新的挑戰，有效管控，深挖服務細節，通過無接觸愛心打印服務、無接觸快遞接力服務、無接觸線上維修服務、無接觸繳費服務等創新型服務形式，為業主提供全方位服務。同時，遠洋服務人主動加入各地社區志願者行列，通過佈置核酸檢測現場、參與秩序維護等具體工作，為業主築牢健康防線。

遠洋服務認為可持續發展對本公司的發展至關重要，並在業務的各個層面積極踐行可持續發展理念，以期為社區及本公司創造更美好的未來。遠洋服務將根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引單獨刊發《遠洋服務2020年度可持續發展報告》。2020年度可持續發展報告將按上市規則所規定的期限內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)登載。

董事局報告

遠洋服務控股有限公司（「本公司」或「遠洋服務」）董事局（「董事局」）欣然呈報董事局報告以及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

全球發售

本公司於年內以每股股份5.88港元對296,000,000股本公司普通股股份（「股份」）進行全球發售並於2020年12月17日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。有關所得款項用途之詳情，請參閱本年報管理層討論與分析項下「上市所得款項淨額用途」一節。

主要業務及業務分部分析

本公司為一家投資控股公司。本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如寫字樓、商場及酒店）及公共及其他物業（如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校）。除物業管理服務外，我們亦向我們在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。

本集團經營分部及主要經營活動的收入及銷售成本分析載於本年報綜合財務報表附註5及附註6。

業績及分配

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本年報第75頁的綜合全面收益表內。

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股份人民幣0.055元（折合每股股份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）名列本公司股份股東登記冊的股東。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）。

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)暫停辦理股份過戶登記。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。

派息政策

本公司已採納派息政策,當中列載董事局就派發股息所秉持的基本原則及考慮因素。本公司致力維持穩定派息率,以提升長期投資者持有本公司股票的信心,鞏固本公司未來股價持續上升的動力。本公司計劃每年派發股息兩次,總金額為不低於本公司擁有人應佔年度綜合溢利之25%。

在維持穩定派息率的前提下,本公司須綜合權衡本集團的經營業績、營運資金、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)我們的經修訂及重列組織章程細則(「細則」)的條文,其規定本公司可在股東大會宣派任何股息,但宣派股息額不可超過董事局建議的數額;及(ii)開曼群島公司法,其准許股息自公司的溢利或(在具備開曼群島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。

儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於本年報綜合財務報表附註28及附註37(a)。

可供分派儲備

本公司於2020年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,633.1百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及2020年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註27。

固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註17。

貸款及利息資本化

貸款的詳情載於本年報綜合財務報表附註31。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本年報綜合財務報表附註11。

捐款

截至2020年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣2.54百萬元。

業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報主席報告項下「業績回顧與策略」及管理層討論與分析項下「業務回顧」及「未來發展計劃」等節。有關本集團可能面對的潛在風險及不確定因素詳述於本年報綜合財務報表附註3及管理層討論與分析項下「其他資訊」等節。本集團應用主要財務表現指標作出的年度表現分析載於本年報第8至9頁之本集團財務及運營摘要中。

環境政策及其他合規

我們受有關勞動、安全及環保事宜的中國法律法規的規限。此外，我們已建立職業安全和衛生系統，實施ISO14001及BS-OHSAS18001標準及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

董事局亦認為建立及實施良好的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）原則及常規將有助於增加本公司的投資價值並為利益相關者提供長期回報。為確保環境、社會及管治風險管理措施及內部監控系統的有效性，董事局將負責監督我們的環境、社會及管治戰略的制定及匯報，以及釐定與環境、社會及管治有關的風險。董事局擬採納以下方法及策略評估及管理重大環境、社會及管治相關問題及確保我們遵守相關規則及法規，包括但不限於審閱類似行業的環境、社會及管治報告以識別相關環境、社會及管治範疇，與主要利益相關者討論已識別的重大環境、社會及管治範疇，並與管理層進行討論以確保對我們業務發展而言至關重要的所有重大環境、社會及管治範疇已作出申報且合規。

董事局認為環保至關重要，且已於業務營運中實施多項舉措以確保遵守所有適用的規定。鑑於我們業務的性質，我們認為我們不會面臨重大環保責任風險或合規成本。

與持份者關係

遠洋服務了解與投資者、政府、員工、業主及客戶、環境、合作夥伴和社區七大利益相關方溝通與協作的重要性。結合對過往責任歷程的回顧、對當前國際國內形勢的判斷，遠洋服務與利益相關方攜手共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。

董事局認同股東及投資者對本集團的支持至為重要。一直以來，本集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界及其他利益相關人士的高效溝通。除業績發佈會及路演外，本集團也積極參與投資者會議活動及安排日常交流，創造與投資者雙向溝通的機會，以及管理層於每一次股東大會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位出席股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

響應國家政策是企業回應政府期望與訴求的基本要求。遠洋服務多年來緊跟國家政策，堅持關注、支持民生，在發展自身市場的同時，發揮物業管理公司在基層公共管理的作用，為改善人民的居住品質及融入社區治理而不懈努力。

多年以來，我們在中國從許多機構收到各種獎項，作為對（其中包括）我們在中國物業管理行業的整體實力及聲譽、業務規模、服務質量及客戶滿意度的認可。於2020年，我們獲得的獎項和認可包括中國指數研究院頒發的「2019中國物業服務百強企業綜合實力」（第13名）、「2019中國物業服務百強企業成長性」（第11名）、「2020中國專項物業服務優秀企業－商業物業管理」、「2020中國主要城市物業服務優秀企業－北京TOP10」及「中國物業服務行業示範基地－北京遠洋國際中心和北京遠洋沁山水」，中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心頒發的「2020物業服務企業潛力獨角獸」及「2020物業服務企業品牌價值100強」，以及經濟觀察報頒發的「2020藍籌物業百強企業」。

遠洋服務視業主及客戶為最重要的利益相關方之一，致力於在遠洋服務社區倡導健康的生活理念、有品質的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍，以滿足業主及客戶的需求。更多內容請見本年報的「可持續發展報告」。

本集團堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。遠洋服務的合作夥伴遍佈全國。根據項目所在地本集團優先選用本地供應商，與合作夥伴定期溝通和交流，每半年對戰採供應商進行評估並按評估成績劃分等級，每兩月收集戰採合作情況反饋表，隨時了解合作夥伴的業務與發展情況。2019年，遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司，「遠洋集團」）正式發佈了《遠洋集團供應商行為守則》，作為遠洋集團的一員，遠洋服務嚴格遵守該行為守則以保障遠洋服務的供應商與本集團有共同的責任理念。同時遠洋服務也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有的夥伴，在「共益」倡導下，已經有越來越多的合作夥伴與遠洋服務攜手加入到了共同為世界創造多一份美好的遠洋大家庭。

遠洋服務的社會與公民責任，主要由遠洋集團出資設立的遠洋之帆公益基金會完成和履行。基金會網聚善的力量，深耕教育，以其專業平台有效地整合了遠洋服務的資源，為遠洋集團成員及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、合規的渠道。

以上更多內容，可參見《遠洋服務2020年度可持續發展報告》。該報告將根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的限期內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)發佈。

投資者關係

價值傳遞

管理層重視與股東、潛在投資者、分析師、財經媒體和公眾的有效溝通及聆聽各方對本公司提出的寶貴意見及建議。本公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解本集團業務、動向及戰略，以合理評估公司價值及增強投資者信心，從而為股東創造最大價值。

2020年從籌備上市開始，投資者關係部門通過參加資本市場活動、舉辦新聞發佈會及投資者路演及反向路演、發佈新聞稿與資本市場保持密切溝通。

投資者關係部門將繼續加強和提升與投資者的溝通頻次及溝通質量，以確保信息及時、準確、有效地傳遞。本公司將上傳公告、中期及年度報告等公開資料至本公司網頁(www.sinoceanservice.com)及指定專門人員保持與資本市場定期溝通。有意者可聯絡投資者關係部門(ir@sinoceanservice.com)獲取。

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。

遵守法律及法規

中國的物業管理行業快速發展，物業管理行業的監管框架日趨發展完善和成熟。物業服務企業開展的各項經營活動，包括在物業管理企業的設立、物業服務企業選聘、物業管理運營（包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養等）、勞動用工、環保及外匯管制等各方面均應遵守中國法律法規，並接受不同層級的法律法規約束。本公司確認依照法律法規從事商業行為的重要性，在上述任何方面出現不合規的情形，均可能導致嚴重的風險和後果。本公司已合理分配財政及人力資源（尤其是合規風控團隊建設）確保持續符合各項法律法規及政策要求，並通過有效溝通與政府監管機構保持良好的工作關係。回顧年內，本公司已遵守的中國重點法律法規如下：《中華人民共和國外商投資法》、《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國特種設備安全法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《物業管理條例》、《保安服務管理條例》、《物業服務收費管理辦法》、《中華人民共和國外匯管理條例》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》、《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》以及其他相關法律、法規、司法解釋及規範性法律文件。

本公司亦致力遵守下列香港重點法律及法規，包括但不限於香港公司條例（香港法例第622章）、上市規則及證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）且一直與外聘專業人員合作以發展內部指引及教導其僱員，以確保本公司及其僱員將不時採納符合有關法律的業務慣例。

企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於本年報第58至68頁的企業管治報告。

本集團薪酬政策及退休福利

本集團的薪酬政策乃參照公司經營業績，員工個人表現與績效及市場同業薪酬水平後釐定。

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註10中。

釐定董事薪酬之標準

董事局按薪酬委員會考慮可比較公司所付薪金、董事投入的時間及承擔的職責以及本集團的表現後所提出的建議而釐定董事及本公司高級管理層的薪酬及報酬方案。

財務摘要

本集團的四年財務摘要載於本年報第156頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於2020年12月17日（「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。

董事

下表載列回顧年度內及截至本報告日期董事局成員之若干資料：

姓名	職位
楊德勇先生	聯席主席、行政總裁兼執行董事（於2020年9月1日獲委任）
朱葛穎女士	財務總監兼執行董事（於2020年9月1日獲委任）
崔洪杰先生	聯席主席兼非執行董事（於2020年9月1日獲委任）
朱曉星先生	副主席兼非執行董事（於2020年4月15日獲委任為董事，並於2020年9月1日獲委任為副主席兼非執行董事）
郭杰博士	獨立非執行董事（於2020年11月25日獲委任）
薛軍博士	獨立非執行董事（於2020年11月25日獲委任）
朱霖先生	獨立非執行董事（於2020年11月25日獲委任）

於本報告日期之董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第36至39頁。

董事服務合同

擬於應屆股東周年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務合同。

獲准許的彌償條文

細則規定各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之相關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

董事於重大交易、安排或合同的權益

除本報告「關連交易、持續關連交易及關聯方交易」一節所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無董事或與董事有關連的實體於本集團業務中，且本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約一方的重大交易、安排或合同中直接或間接擁有重大利益。

控股股東於重大合同的權益

除本報告「關連交易、持續關連交易及關聯方交易」及本年報管理層討論與分析所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為訂約一方而控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重大合同（不論是否向本集團提供服務）。

董事購買股份或債券的權利

於回顧年度內，本公司或本公司任何附屬公司概無作為促使董事借購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於2020年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於相聯法團相關股份及股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	授出購股權日期	行使期	每股行使價 (港元)	購股權	持有	佔相聯法團	
						涉及之 相聯法團 相關股份數目	相聯法團 普通股數目 (好倉)	已發行股本 總額百分比 (附註)	
楊德勇先生	遠洋	實益擁有人	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	2,100,000	-	0.028%	
				2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	-	0.026%
				-	-	-	-	118,777	0.002%
朱葛穎女士	遠洋	實益擁有人	-	-	-	-	38,531	0.001%	
崔洪杰先生	遠洋	實益擁有人	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	2,670,000	-	0.035%	
				2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	-	0.026%
				-	-	-	-	369,571	0.005%
朱曉星先生	遠洋	實益擁有人	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	1,200,000	-	0.016%	
				2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	1,500,000	-	0.020%
				-	-	-	-	249	0.000%

附註：

根據截至2020年12月31日遠洋已發行普通股股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2020年12月31日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及淡倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）：

主要股東名稱	身份	好倉 / 淡倉	持有股份數目	佔本公司已發行股本百分比 (附註(iv))
耀勝發展有限公司	實益擁有人	好倉	800,000,000	67.57%
		淡倉	44,400,000 (附註(i))	3.75%
遠洋	受控制公司權益(附註(ii))	好倉	800,000,000	67.57%
		淡倉	44,400,000	3.75%
Citigroup Inc.	受控制公司權益(附註(iii))	好倉	87,031,376	7.35%
		淡倉	44,402,876	3.75%

附註：

- (i) 於2020年12月31日，根據耀勝發展有限公司（「耀勝發展」）與花旗環球金融亞洲有限公司（「花旗」）訂立的借股協議，耀勝發展向花旗作為本公司全球發售的穩定價格經辦人借出44,400,000股股份。穩定價格期已於2021年1月9日結束，而花旗已於2021年1月13日將耀勝發展借出的44,400,000股股份歸還予耀勝發展。
- (ii) 耀勝發展為遠洋的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋被視為擁有耀勝發展於股份中擁有的權益及淡倉的權益。
- (iii) 該披露是基於聯交所網站(www.hkexnews.hk)上可得的資料。據Citigroup Inc.於2020年12月23日提交的披露權益表格所述，該等權益及淡倉由Citigroup Inc.控制的公司持有。
- (iv) 根據截至2020年12月31日本公司已發行股份總數1,184,000,000股計算。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，概無任何人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有相等於本公司已發行股本的5%或以上權益或任何淡倉。

不競爭契據

於2020年11月30日，我們的控股股東以本公司（為彼等本身及作為本集團各成員的受託人）為受益人簽訂不競爭契據（「不競爭契據」）。根據不競爭契據，各控股股東承諾，其不會並將盡最大努力促使其緊密聯繫人（不包括本集團）不會單獨或連同或透過任何人士、企業或公司的代表開展或從事我們的主要業務（即提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務），或就其作出營利、獎勵或其他性質的任何投資。

有關不競爭契據的詳情請見本公司日期為2020年12月7日的招股章程（「招股章程」）「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」一節。

本公司及獨立非執行董事已收到各控股股東的年度確認函，確認彼等於回顧期並未違反不競爭契據的條款。獨立非執行董事亦已就不競爭契據進行年度審核並信納各控股股東已於回顧期遵守不競爭契據。

競爭權益

董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

管理合同

於回顧年度內本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合同。

主要客戶及供貨商

於截至2020年12月31日止年度內，本集團五大客戶及供貨商的營業及採購總額分別佔本集團於2020年的總營業額約17.84%及總採購額約10.22%。

於截至2020年12月31日止年度內，本集團單一最大客戶的營業總額佔本集團總營業額約12.84%。

於截至2020年12月31日止年度內，本集團單一最大供貨商的採購總額佔本集團總採購額約6.59%。

除遠洋及其附屬公司外，截至2020年12月31日止年度，據董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的權益）於任何本集團五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

關連交易、持續關連交易及關聯方交易

持續關連交易

遠洋通過其全資附屬公司耀勝發展，就上市規則而言，為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條及就上市規則第14A章項下關連交易而言，遠洋及其聯繫人（「遠洋關連人士」）均為我們的關連人士。

本公司於2020年度共訂立七份持續關連交易協議（「該等協議」）。

1. 商標許可協議（已披露於招股章程）

於2020年8月26日，本公司與遠洋、遠洋控股集團（中國）有限公司及遠洋地產（香港）有限公司（兩家公司均為遠洋的間接全資附屬公司）（統稱「許可方」）訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，許可方同意向本集團授出非獨家且不可轉讓的許可，以名義代價1港元使用以其名義註冊的若干商標。有關以本集團名義註冊的商標及授予本集團對我們的業務而言屬重要的商標的詳情，請參閱招股章程「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權」一節。商標許可協議的期限自2020年8月26日開始，永久有效。商標許可協議(i)須於本公司不再為遠洋附屬公司及我們的財務業績不再於遠洋的綜合賬目中綜合入賬時自動終止；及(ii)經訂約方書面同意予以終止。倘及於任何許可人不再為任何相關商標的註冊擁有人，則有關商標應被視為不包含在商標許可協議中。董事及本公司全球發售的相關聯席保薦人認為，訂立期限超過三年的商標許可協議乃符合有關此類協議的慣常商業慣例，原因為同類合約安排具有類似長期安排，且董事認為，協議期間較長將有助於提升本集團營運的穩定性，並有利於股東的整體利益。

2. 行政服務總協議 (已披露於招股章程)

於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立一項協議(「行政服務總協議」)，據此，遠洋關連人士同意按成本基準向本集團提供行政服務，包括但不限於秘書(包括公司秘書服務)、法律及員工培訓服務。行政服務總協議於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。行政服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

3. 運營支持服務總協議 (已披露於招股章程)

於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立一項協議(「運營支持服務總協議」)，以規管本集團向遠洋關連人士購買運營支持服務，例如餐飲服務、工程服務及其他支持服務。運營支持服務總協議於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。運營支持服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

我們應向遠洋關連人士支付的運營支持服務的費用將參考(i)遠洋關連人士基於相關工時向其獨立供應商支付的成本及／或其勞工成本；或(ii)遠洋關連人士就相同或類似服務向其他客戶收取的現行市場價格(倘有)後公平磋商釐定。我們將(倘適用)要求相關遠洋關連人士向我們提供相關遠洋關連人士與其獨立客戶之間就相同或類似服務所進行同期交易的條款，以確保相關遠洋關連人士向我們收取的費用對本集團而言屬公平合理。

運營支持服務總協議項下交易的年度上限如下：

	年度上限 (人民幣千元)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
購買金額	8,689	10,127	11,852

截至2020年12月31日止年度，上述交易的交易金額沒有超逾其年度上限。

4. 物業租賃總協議 (已披露於招股章程)

於2020年11月27日，本公司與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一項協議（「物業租賃總協議」），以規管遠洋關連人士向本集團租賃及授權物業，其根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。物業租賃總協議於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。物業租賃總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團根據物業租賃總協議而應向遠洋關連人士支付的租金將參考(i)就我們自用／自營物業而言，附近同類物業的現行市場租金；及(ii)就轉租予我們獨立客戶的物業而言，同地段同類物業現行市場租金後按計及本集團向獨立客戶轉租相關物業的預期成本（其中包括勞工成本、管理成本及維護成本）而公平磋商協定的折讓後公平磋商釐定。

物業租賃總協議項下租金的年度上限如下：

	年度上限 (人民幣千元)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
租金	18,827	28,240	42,360

截至2020年12月31日止年度，上述交易的交易金額沒有超逾其年度上限。

5. 物業管理服務總協議 (已披露於招股章程)

於2020年11月27日，本公司與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司（不包括本集團））訂立協議（「物業管理服務總協議」）以規管由本集團就(i)遠洋關連人士開發的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商寫物業、寫字樓及停車場向遠洋關連人士提供的物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。物業管理服務總協議於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。物業管理服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

遠洋關連人士根據物業管理服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)我們提供物業管理服務的預期經營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上同類物業的類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)，且我們向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或類似類型和範圍的物業管理服務向獨立客戶提供的條款。

物業管理服務總協議項下交易的年度上限如下：

	年度上限(人民幣千元)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
銷售額	139,571	210,228	256,420

截至2020年12月31日止年度，上述交易的交易金額沒有超逾其年度上限。

6. 交付前服務總協議(已披露於招股章程)

於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司(不包括本集團))訂立協議(「交付前服務總協議」)以規管由本集團向遠洋關連人士提供的交付前服務，例如場地清潔、秩序維護、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務。交付前服務總協議於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。交付前服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

遠洋關連人士根據交付前服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)交付前服務的範圍；(ii)我們提供交付前服務的預期經營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iii)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或相似類型及範圍的交付前服務向獨立客戶提供的條款。

交付前服務總協議項下交易的年度上限如下：

	年度上限(人民幣千元)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
銷售額	161,732	177,905	195,696

截至2020年12月31日止年度，上述交易的交易金額沒有超逾其年度上限。

7. 顧問及其他增值服務總協議（已披露於招股章程）

於2020年11月27日，本公司與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司（不包括本集團））訂立協議（「顧問及其他增值服務總協議」）以規管由本集團向遠洋關連人士提供的增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計以及策劃及協調售前活動的諮詢服務；及(ii)物業工程以及維修保養服務。顧問及其他增值服務總協議於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。顧問及其他增值服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

遠洋關連人士根據顧問及其他增值服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)我們就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶收取的費用（倘適用）；或(ii)倘本集團未向獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務，我們提供相關服務的預期成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）加上不低於10%的利潤率後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶提供的條款（倘適用）。

顧問及其他增值服務總協議項下交易的年度上限如下：

	年度上限（人民幣千元）		
	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
銷售額	140,695	275,695	354,495

截至2020年12月31日止年度，上述交易的交易金額沒有超逾其年度上限。

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事已審閱了上述持續關連交易，並確認交易(i)於本集團之日常業務中訂立；(ii)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管上述持續關連交易之相關該等協議進行，條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已致函董事局，確認其沒有注意到任何事情，可使他們認為該等協議下於年內進行的持續關連交易：

- (1) 並未獲董事局批准；
- (2) （就涉及由本集團提供貨品或服務的交易）在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 在各重大方面沒有根據有關交易的該等協議進行；及
- (4) 超逾相關年度上限。

本集團於回顧年度內進行的主要關聯方交易的概要載於本年報綜合財務報表附註36。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。本公司已就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露要求。

足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，截至本報告日期，本公司已根據上市規則維持高於本公司已發行股份25%的足夠公眾持股量。

核數師

截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將告退，惟符合資格及願意於應屆股東周年大會上應聘連任。

優先購買權

細則或開曼群島（本公司註冊成立的司法權區）法律並無關於優先購買權的條文，致令本公司必須首先按比例向現有股東發售新股。

諮詢專業稅務意見

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢專家意見。

結算日後事項

截至本報告日期，概無任何期後重大事項。

承董事局命

楊德勇
聯席主席

香港，2021年3月19日

企業管治報告

董事局欣然呈報本公司自2020年12月17日（「上市日期」）至2020年12月31日止期間（「回顧期」）的首份企業管治報告。

企業管治承諾

遠洋服務控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）局（「董事局」）及本公司與其附屬公司（「本集團」）管理層承諾實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

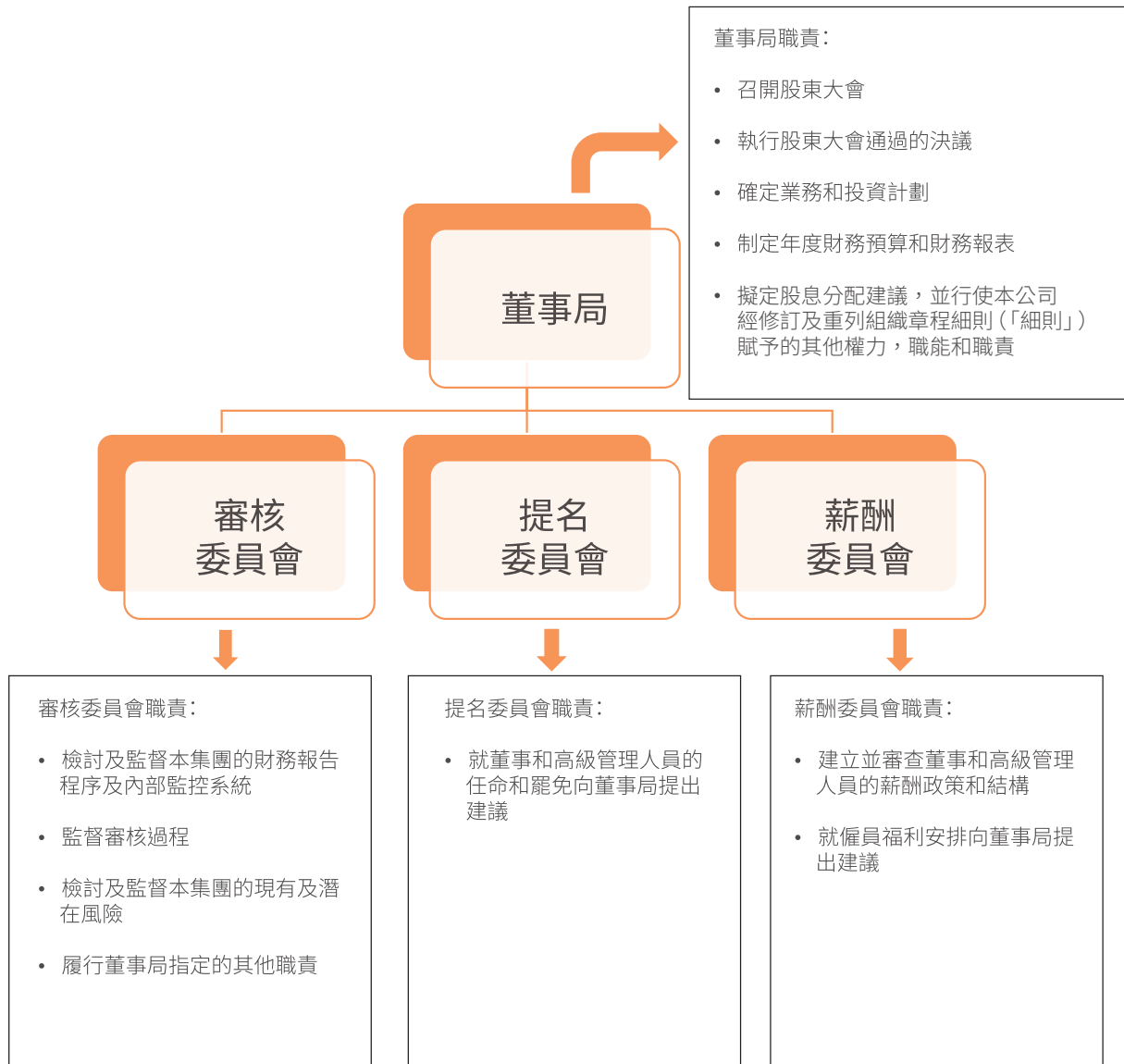
企業管治常規

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應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文。

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。

董事局通過設立三個董事局委員會（即審核委員會，提名委員會和薪酬委員會）以建立董事局治理架構，並履行董事局的職能。



董事及有關僱員證券交易

本公司已採納一套董事及有關僱員進行證券交易的操守準則（「操守準則」），當中載列的條款不會較上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事及有關僱員作出具體查詢，而各董事確認已於回顧期內一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之董事資料變動如下：朱霖先生獲委任為中辰電纜股份有限公司的獨立董事，該公司為於2021年1月22日於深圳證券交易所創業板上市的公司。

董事局

職責

由聯席主席帶領的董事局的職責是達成公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構，監控業務活動及管理層表現，以保障及提升本公司及其股東（「股東」）之整體利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處理。所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引。管理層代表本公司於董事局所授之營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承擔前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜為本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合同、董事委任及退任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。

董事局全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事局組成

於2020年12月31日，董事局由七名董事組成，包括兩名執行董事楊德勇先生（聯席主席）及朱葛穎女士，兩名非執行董事崔洪杰先生（聯席主席）及朱曉星先生，以及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生。最新的董事名單及其角色與職能分別刊登於本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站上。所有致股東的公司通訊中，披露了董事局組成及說明獨立非執行董事身份。

董事局各成員背景廣博、行業經驗豐富，且具有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱本年報「董事及高級管理人員」一節。

除「董事及高級管理人員」一節所披露者外，董事之間並無其他財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

(i) 聯席主席及行政總裁

誠如本報告「企業管治常規」一節所披露，聯席主席與行政總裁的職責均由同一人楊德勇先生承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局現時有三名獨立非執行董事及兩名非執行董事。而有見於聯席主席架構成立及委任崔洪杰先生為聯席主席的安排，董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並對本公司日常業務有利。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

(ii) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事的職能應包括：

- (a) 參與本公司董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；
- (b) 出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及
- (d) 仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報本公司表現的事宜。

非執行董事（包括獨立非執行董事）亦透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對制定本公司策略及政策作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事局及董事局轄下委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資格作出貢獻。

本公司已收到所有獨立非執行董事即郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出的年度確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事按照上市規則所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。

於回顧期內，非執行董事崔洪杰先生（於2020年9月1日獲委任為聯席主席及非執行董事）及朱曉星先生（於2020年4月15日獲委任為董事並於2020年9月1日獲指任為非執行董事）分別同意不收取董事袍金。

董事委任、重選及罷免

每名董事付出足夠時間及精神以處理本公司的事務。所有董事須於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動須及時披露。

按照於2020年11月25日簽訂之委任書，所有非執行董事及獨立非執行董事初步獲委任期一年，且須根據細則於本公司股東周年大會（「股東周年大會」）上輪值退任及膺選連任。

根據細則，董事局委任以填補臨時空缺或作為現有董事局新增成員之任何董事任期僅直至本公司下屆股東大會為止，並符合資格膺選連任。每名董事（包括非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東周年大會上必須有三分之一的董事退任，其重選須獲股東批准。

會議

企業管治守則守則條文第A.1.1條指明公司應每年至少舉行四次董事局會議，大約每季一次，每次董事局會議均有大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。本公司採取定期舉行董事局會議的做法。由於本公司於2020年12月17日上市，因此在上市日期至2020年12月31日（少於一個月）止期間，董事局概無任何事宜需要討論，及於回顧期內概無舉行任何董事局會議或本公司股東大會。本公司將完全遵守企業管治守則守則條文第A.1.1條的規定，每年至少召開四次董事局會議，大約每季度召開一次。

由於本公司於2020年12月17日上市，於回顧期內並無舉行股東周年大會。

董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。對於董事局委員會會議，一般發出合理通知。董事局會議的議程待諮詢聯席主席後確定。所有董事均有機會於議程中列入事項。議程及相關董事局文件（其形式及素質足以讓董事局作出有根據的決定）會按時向全體董事發出。聯席主席會就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

記錄考慮事宜詳情及所得決定的董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由本公司公司秘書（「公司秘書」）保管，可供任何董事於任何合理時間內在發出合理通知後公開查閱。

所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，並可獲公司秘書提供意見及服務。在向董事局提出要求後，所有董事均可就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。

倘主要股東或董事於董事局將考慮及已釐定為重大的事宜上出現利益衝突，該事宜應於董事局會議上處理，而於交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應出席有關董事局會議。

聯席主席提倡開明的文化，積極鼓勵不同意見的董事提出彼等的意見，並應全情投入董事局之事務，以助董事局之職能。聯席主席將至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事培訓

所有新委任董事將獲提供入職課程，以確保其對本公司的業務及營運擁有適當了解，且其完全知悉其根據上市規則及相關監管規定須履行的董事職責及義務。

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展，以求確保彼等正確了解本公司的運作及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加相關研討會及課程。

全體董事均了解到持續專業發展的重要性，並致力於參與適合的培訓以發展並更新彼等的知識及技能。各董事所接受培訓的記錄由公司秘書保存及更新。

於回顧年度，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
楊德勇先生（於2020年9月1日獲委任）	A/C
朱葛穎女士（於2020年9月1日獲委任）	A/C
崔洪杰先生（於2020年9月1日獲委任）	A/C
朱曉星先生（於2020年4月15日獲委任為董事，並於2020年9月1日獲指任為非執行董事）	A/C
郭杰博士（於2020年11月25日獲委任）	A/C
薛軍博士（於2020年11月25日獲委任）	A/C
朱霖先生（於2020年11月25日獲委任）	A/C

A: 出席研討會、會議及／或論壇

B: 在研討會中或論壇中作演講

C: 閱讀有關經濟、一般業務、物業管理或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料

董事及高級職員的責任保險及彌償

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。於回顧年度，本公司董事及高級職員並無遭受索償。

董事局委員會

董事局設有三個董事局委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事局委員會」）。董事局委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下（在提出合理要求後）可諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。各董事局委員會均要向董事局匯報其通過的決議。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成，即朱霖先生、郭杰博士及薛軍博士，及崔洪杰先生、朱曉星先生。朱霖先生擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。彼等於過去兩年均非本公司前任或現任核數師成員或於該等核數公司中享有財務利益。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統，審閱本集團的財務資料，審議核數師之任命、獨立性、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關事宜，監察審核程序，檢討及監察本集團的現有及潛在風險以及履行董事局委派的其他職責及責任。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

由於本公司於2020年12月17日才於聯交所上市，所以審核委員會於回顧期內概無任何事宜需要討論，亦未有召開任何會議。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名成員組成，分別為兩名獨立非執行董事薛軍博士（薪酬委員會主席）及郭杰博士，及一名執行董事楊德勇先生。

薪酬委員會的主要職責為建立及審閱董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，並就僱員福利安排向董事局提供建議。薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢聯席主席。

薪酬委員會負責評估執行董事的表現，向董事局建議執行董事及高級管理層之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金。薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

董事薪酬根據彼等工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。於回顧年度的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註38。於回顧年度付予高級管理層的酬金屬以下範圍：

	高級管理層數目
零至人民幣1,000,000元	-
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	3
人民幣2,000,001元或以上	-

由於本公司於2020年12月17日才於聯交所上市，所以薪酬委員會於回顧期內概無任何事宜需要討論，亦未有召開任何會議。

提名委員會

本公司提名委員會（「提名委員會」）由五名成員組成，分別為一名執行董事楊德勇先生，一名非執行董事崔洪杰先生以及三名獨立非執行董事郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生。楊德勇先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事及高級管理人員的委任和罷免向董事局提供建議。提名委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

由於本公司於2020年12月17日才於聯交所上市，所以提名委員會於回顧期內概無任何事宜需要討論，亦未有召開任何會議。

提名委員會項下提名政策之概要

提名政策旨在列載於甄選、委任及重選董事的甄選準則及提名程序。

提名委員會在評估人選時，將參考的因素包括但不限於下列各項：

- 信譽
- 於行業內的成就及經驗
- 可投入的時間及代表相關界別的利益
- 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性和服務任期等方面

提名委員會委員須召開提名委員會會議，並邀請董事局成員於會議前提名人選（如有）供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或增任董事，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上參選或重選，提名委員會須向董事局提名或推薦參選，以供董事局考慮。本公司將會就獲董事局提名在股東大會上參選或重選的候選人向股東發出通函，通函內將列出候選人的姓名、簡歷（包括資格及相關經驗）、獨立性、建議酬金及其他根據適用的法律、規則及規例所需的候選人資料。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在股東大會上參選或重選的所有事宜有最後決定權。

提名委員會項下董事局成員多元化政策之概要

本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多，故董事局成員多元化政策之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性及服務任期。於釐定董事局之最佳組合時將考慮該等差異。本公司亦將根據本身的業務模式及不時的特定需要去考慮各種因素。提名委員會將不時討論就執行董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局提出採納建議。

提名委員會將每年檢討董事局按多元化範疇之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。於本報告日期，董事局由七名董事組成，其中一名乃女士。董事局之特色乃其豐富之多元化，不論是就性別、專業背景及技術而言。

公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及建議董事局有關企業管治事項。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守準則。於回顧年度內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

問責及審核

董事確認，彼等有責任在年報及中期報告的綜合財務報表、其他股價敏感公告及上市規則所規定的其他財務披露中提供客觀持平，清晰淺明的評估，並向監管機構匯報，加上按法定要求披露所規定的資料。倘董事知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營能力，董事必須在企業管治報告中清楚披露及詳細討論該等不明朗因素。

本公司獨立核數師有關其申報職責及其對本公司截至2020年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第69至74頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

本集團的風險管理及內部監控致力於保障本集團的資產及信息。風險管理及內部監控能讓本集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法。本集團的風險管理及內部監控涵蓋多個內部程序及政策，包含（其中包括）相關財務、營運和合規監控、處理及傳播內幕資料，以及風險管理程序。董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由風險管理部門獨立執行。彼等每年就（其中包括）內部審核、風險管理及內部監控系統的重要發現及有效性向審核委員會報告兩次。審核委員會會議之會議記錄之副本將呈交董事局會議以供考慮。董事局及審核委員會已檢討並認為本集團於回顧年度內的風險管理及內部監控系統已有效執行及足夠。此外，董事局最少每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，包括審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否充足；本集團風險管理及內部監控系統有效性之審閱涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能。董事局負責本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。本集團之風險管理及內部監控系統乃就管理而非消除未能達成業務目標之風險而設立，僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

獨立核數師

本集團之獨立核數師乃羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）。羅兵咸永道負責審核及對本集團的年度綜合財務報表發出獨立意見。

羅兵咸永道亦被委任為本公司股份於聯交所主板上市的申報會計師。

截至2020年12月31日止年度，就羅兵咸永道提供的已支付／應付的審計和非審計服務費用的詳情請參閱下表：

所提供服務	人民幣(千元)
審計服務：	
年度審計	2,600
非審計服務：	
申報會計師服務	5,600
其他與上市相關的非審計服務	760
其他服務	429

憲制性文件

本公司已於2020年11月25日採納經修訂及重列組織章程大綱及細則，並於上市日期生效。於回顧期內本公司之經修訂及重列組織章程大綱及細則並無變動。

股東權利及溝通

股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東周年大會或股東特別大會視為重要事件，而董事、聯席主席、每個董事局委員會的主席、高級管理人員、外聘核數師及外聘顧問（如需要）均盡力出席本公司股東周年大會或股東特別大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)刊載。

股東周年大會須以發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告召開。所有其他股東大會（包括股東特別大會）須以發出不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告召開，惟倘聯交所的規則許可且符合下列情況時，以開曼群島公司法的規定為限，股東大會可於較短的通知期限召開：

- (a) 如為召開股東周年大會，由全體有權出席該大會並於會上投票的股東同意；及
- (b) 如為任何其他大會，則由大多數有權出席該大會並於會上投票的股東（合共佔全體股東於該大會的總投票權最少百分之九十五(95%)）同意。

根據細則，(i)倘於任何時間並無足以形成法定人數之董事，則任何一名董事或有權出席股東大會並於會上投票的持有10%總表決權的兩(2)名或以上的股東可按盡量近似由董事召開大會的方式召開股東特別大會及(ii)任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本（具本公司股東大會的投票權）十分之一的股東於任何時候均有權透過向本公司董事局或公司秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務。

股東有權向董事局作出查詢。所有查詢必須以書面作出，並郵寄至本公司於香港的主要營業地點，並請註明「公司秘書」收。

聯席主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。董事局已採納反映本公司現時與股東通訊之常規的股東通訊政策。該政策旨在確保股東均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，一方面使股東可在知情情況下行使其權力，另一方面也讓股東與本公司加強溝通。

本公司就其財務報表堅守高度披露準則。為促進本公司、其股東及潛在投資人士之間的雙向溝通，本公司亦設立投資者關係部及提供電子郵箱(ir@sinooceanservice.com)，以回應股東及公眾人士的查詢。此外，本公司致力善用其網站，作為向股東及公眾人士適時提供最新信息及加強溝通的渠道。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致遠洋服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

遠洋服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第75至155頁的綜合財務報表,包括:

- 於2020年12月31日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要。

我們的意見

我們認為,綜合財務報表已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」)真實而中肯地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項虧損撥備評估
- 商譽減值評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貿易應收款項虧損撥備評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(a)「關鍵會計估計及判斷」及附註22「貿易應收款項及應收票據」。</p> <p>於2020年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額約為人民幣396,412,000元，佔貴集團資產總值約13%。截至2020年12月31日，管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損並就該等貿易應收款項確認虧損準備撥備約人民幣80,942,000元。</p> <p>貿易應收款項虧損準備撥備基於對全期預期信貸虧損的評估（包括違約風險及預期虧損率的評估）而作出。於進行評估時，管理層通過考慮債務人過往觀察所得違約率、財務狀況、應收款項結餘的賬齡組合及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，考慮債務人的信貸質素。</p>	<p>針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 通過考慮估計不確定性及其他固有風險因素（如複雜性、主觀性、變動及受管理層偏見或欺詐的影響），評估了重大錯誤陳述的固有風險； • 了解、評價及測試了與管理層的貿易應收款項預期信貸虧損評估有關的關鍵控制； • 評價了過往期間貿易應收款項減值準備撥備評估結果，通過將上年預期信貸虧損與當年債務人的實際收款表現進行比較評估管理層估計過程的有效性； • 邀請內部估值專家共同評價了管理層採用的信貸虧損撥備方法的恰當性及關鍵假設的合理性。

關鍵審計事項

我們專注於審計貿易應收款項虧損撥備評估是因為可收回金額的估計涉及高度估計不確定性。由於所用重大假設及估計的主觀性，貿易應收款項虧損撥備評估相關固有風險被視為重大。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 取得了管理層對貿易應收款項預期信貸虧損的評估，通過考慮債務人的財務狀況、債務人的過往結算方式及應收款項結餘的賬齡組合評估了有關評估的合理性，評價了根據當前經濟狀況及前瞻性資料參考我們對相關行業、市場及宏觀經濟數據的研究對過往虧損率所作調整；
- 通過銷售合同中的信用條件、賬單／發票、現金收據及相關證明文件對管理層編製的貿易應收款項賬齡分析是否準確進行了抽樣檢查；
- 檢查了計算貿易應收款項虧損撥備的數學準確性；及
- 對貿易應收款項的期後結付情況進行抽樣檢查，並檢查了收款票據及相關佐證文件。

基於上文所述，我們認為，所獲得的憑證及執行的程序可為管理層就貿易應收款項虧損準備撥備所作重大判斷及估計提供支持。

關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4(b)「關鍵會計估計及判斷」及附註18「無形資產」。

於2020年12月31日，貴集團已將約人民幣54,804,000元的商譽確認為過往年度貴集團收購附屬公司（「附屬公司」）產生的商譽。

就減值評估而言，考慮到該等附屬公司各自獨立營運並產生現金流，因此被視為個別現金產生單位，管理層已將商譽分配至各附屬公司。管理層在獨立外部估值師的協助下評估主要附屬公司的可收回金額。可收回金額按使用價值（「使用價值」）計算釐定。根據各附屬公司的核准財政預算，使用價值通過將相關附屬公司的現金流預測貼現進行估算。減值評估所採用關鍵假設主要包括：(i) 年收入增長率；(ii) 毛利率；及 (iii) 貼現率。

我們專注於審計商譽減值評估是因為可收回金額的估計涉及高度估計不確定性。由於所用重大假設及估計的主觀性，商譽減值評估相關固有風險被視為重大。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 通過考慮估計不確定性及其他固有風險因素（如複雜性、主觀性、變動及受管理層偏見或欺詐的影響），評估了重大錯誤陳述的固有風險；
- 通過核查估值師於同類減值評估項目中的相關資質及證書，評價了獨立外部估值師的才幹、能力及客觀性；
- 邀請內部估值專家共同評估關鍵假設採用的方法的適當性及合理性；
- 通過以下方法評估了管理層採用的關鍵假設的合理性：(i) 參考可資比較市場數據評估貼現率；(ii) 評價現金流預測所用關鍵假設的合理性，包括年收入增長率及毛利率，當中計及各附屬公司核准預算、過往財務數據及當前業務計劃；
- 通過將上年所用預測與當年附屬公司業務的實際表現進行比較評價了過往估計準確性；
- 檢查了計算商譽減值評估的數學準確性；及
- 評價了管理層對主要關鍵假設進行的敏感度分析的合理性，以了解可收回金額相關假設合理變動的影響。

基於上文所述，我們認為，所獲得的憑證及執行的程序可為管理層就商譽減值評估所作重大判斷及估計提供支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，消除威脅所採取的行動或所用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是袁國新。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月19日

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	6	2,023,319	1,829,575
銷售成本	6,9	(1,512,018)	(1,452,896)
毛利		511,301	376,679
銷售及營銷開支	9	(15,730)	(9,002)
行政開支	9	(182,838)	(143,878)
金融資產減值虧損淨額		(31,177)	(14,186)
其他收入	7	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	16	602	1,085
經營溢利		445,492	439,188
融資成本	11	(131,430)	(173,117)
分佔合營企業業績	13	16,105	333
除所得稅前溢利		330,167	266,404
所得稅開支	14	(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)	15	0.29	0.23

上文綜合全面收益表應與附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	16	85,496	84,894
物業、廠房及設備	17	20,221	25,280
無形資產	18	107,033	112,438
使用權資產	19	15,217	4,280
於合營企業的投資	13	119,290	22,100
應收關聯方貸款及利息	24	—	2,856,000
遞延所得稅資產	32	16,659	17,779
非流動資產總額		363,916	3,122,771
流動資產			
存貨	21	122,886	134,825
貿易應收款項及應收票據	22	315,470	363,659
預付款項及其他應收款項	23	114,743	94,286
按公平值計入損益之金融資產	25	—	17,835
受限制銀行存款	26	338	154
現金及現金等價物	26	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	27	99,829	—
儲備	28	1,703,440	163,486
保留盈利	29	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

	附註	截至12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	31	—	2,142,008
貿易及其他應付款項	30	8,526	7,783
租賃負債	19	4,393	705
遞延所得稅負債	32	12,543	13,759
非流動負債總額		25,462	2,164,255
流動負債			
借款	31	—	403,974
貿易及其他應付款項	30	651,304	799,948
合約負債		327,943	304,055
租賃負債	19	8,338	3,753
即期稅項負債		28,020	40,692
流動負債總額		1,015,605	1,552,422
總負債		1,041,067	3,716,677
權益及負債總額		3,092,372	4,156,943

上文綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

財務報表載於第75頁至155頁已由董事局於2021年3月19日批核並代表董事局簽署。

楊德勇
執行董事

朱葛穎
執行董事

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				總計	非控股權益	總權益
		股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2020年1月1日的結餘		-	13,108	150,378	254,452	417,938	22,328	440,266
全面收益								
年內溢利		-	-	-	257,634	257,634	4,923	262,557
與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易								
注資	27, 28	10	-	326,270	-	326,280	-	326,280
根據首次公开发售發行普通股	27, 28	24,958	-	1,401,356	-	1,426,314	-	1,426,314
資本化發行	27, 28	74,861	-	(74,861)	-	-	-	-
視作分派	28	-	-	(185,000)	-	(185,000)	-	(185,000)
最終控股公司出資	28	-	-	73,005	-	73,005	-	73,005
股息	33	-	-	-	(286,972)	(286,972)	(5,145)	(292,117)
與非控股權益的交易	28	-	-	(816)	-	(816)	816	-
於2020年12月31日的結餘		99,829	13,108	1,690,332	225,114	2,028,383	22,922	2,051,305
於2019年1月1日的結餘		-	10,319	150,378	340,245	500,942	28,943	529,885
全面收益								
年內溢利		-	-	-	206,504	206,504	(1,228)	205,276
與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易								
轉撥法定儲備	28	-	2,789	-	(2,789)	-	-	-
股息	33	-	-	-	(289,508)	(289,508)	(5,387)	(294,895)
於2019年12月31日的結餘		-	13,108	150,378	254,452	417,938	22,328	440,266

上文綜合權益變動表應與附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	34	441,728	257,915
已付所得稅		(80,378)	(51,301)
經營活動所得現金淨額		361,350	206,614
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備	17	(6,268)	(11,182)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,068	349
購買無形資產	18	(2,768)	(3,029)
出售無形資產所得款項		72	–
購買按公平值計入損益之金融資產		(1,100,000)	(784,800)
贖回按公平值計入損益之金融資產		1,120,898	770,131
視作分派	28(c)	(185,000)	–
出售附屬公司所得款項		–	379
向最終控股公司控制的實體提供貸款	36(b)	–	(2,856,000)
最終控股公司控制的實體償還委託貸款	36(b)	2,856,000	–
最終控股公司控制的實體償還墊付款項	36(b)	–	3,089,189
已收利息		147,363	214,330
收購聯合控制實體	13(a)	(8,080)	–
投資活動所得現金淨額		2,823,285	419,367

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得現金流量			
發行普通股所得款項	27(d)	1,467,468	—
已付上市開支		(58,251)	—
注資	28	326,280	—
股息		(286,972)	(294,895)
已付非控股權益之股息		(1,000)	—
最終控股公司控制的實體墊付之款項		113,340	128,841
向最終控股公司控制的實體償還貸款		(259,470)	—
償還借款		(2,549,974)	(267,016)
已付利息		(162,798)	(174,015)
租賃負債付款	19(c)	(8,297)	(10,106)
融資活動所用現金淨額		(1,419,674)	(617,191)
現金及現金等價物增加淨額		1,764,961	8,790
年初現金及現金等價物	26	423,413	414,623
現金及現金等價物的匯兌虧損		(13,355)	—
年末現金及現金等價物		2,175,019	423,413

上文綜合現金流量表應與附註一併閱讀。

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、非業主增值服務及社區增值服務。

本公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司（「耀勝」，一間於英屬處女群島（「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。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的主要會計政策清單。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。財務報表用於本集團並由本公司及其子公司組成。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 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乃於附註4中披露。

(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。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 綜合入賬原則及權益會計處理

2.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團對其擁有控制權之所有實體 (包括結構性實體)。倘本集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體的權力影響該等回報，則本集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

(a) 非共同控制下的業務合併

本集團採用收購法入賬非共同控制下的業務合併。收購附屬公司的轉讓代價乃所轉讓資產、被收購方的前擁有人所產生的負債、本集團所發行股權的公平值。轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值及於附屬公司任何股權的公平值。於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或有負債初步按收購日期的公平值計量。

本集團根據逐項收購基準確認被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益乃現時所有權權益，可讓持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公平值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

或然代價被分類為金融資產或金融負債。獲分類為金融資產或負債的金額其後重新計量至公平值，而公平值變動於損益中確認。

(b) 共同控制下的業務合併

共同控制下的附屬公司收購按合併會計法進行會計處理。合併會計法涉及整合出現共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方所控制日期起已綜合入賬。合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度出發，採用現有賬面值予以合併。概不就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出投資成本的差額確認任何金額。綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來 (以較短期間為準) (不論共同控制合併日期) 的業績。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 綜合入賬原則及權益會計處理 (續)

2.2.2 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，視乎各投資者之合約權利及義務而定。本集團已評估其合營安排之性質並將其釐定為合營企業。如下列附註2.2.3所述，合營企業按權益法入賬。

2.2.3 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後作出調整以確認本集團在被投資方損益中所佔收購後溢利或虧損及於被投資方其他全面收益中所佔其他全面收益變動。已收或應收合營企業股息乃確認為投資賬面值的減少。

當本集團應佔以權益法入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項）時，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代其他實體支付款項。

本集團及其合營企業之間交易之未變現收益會以本集團於該等實體的權益為限進行對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。以權益法入賬的被投資方的會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

以權益法入賬的投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

2.2.4 所有權權益變動

本集團將與非控股權益進行而並無導致喪失控制權的交易視為與本集團權益持有人進行的交易。所有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的相關權益。非控股權益調整金額與任何已付或已收代價之間的任何差額，乃於本公司擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 綜合入賬原則及權益會計處理 (續)

2.2.4 所有權權益變動 (續)

倘本集團因喪失控制權或共同控制權從而停止對一筆投資綜合入賬或使用權益會計法，於實體的任何保留權益重新計量至其公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作合營企業或金融資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則所訂明／准許者，轉撥至另一權益類別。

倘減少合營企業的所有權權益但仍保留共同控制權，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益 (倘適用)。

2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值 (包括商譽) 於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者 (「主要經營決策者」) 提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被確認為作出戰略決策的本公司董事局，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以該實體運營所處主要經濟環境的貨幣 (「功能貨幣」) 計量。綜合財務報表以本公司功能及呈列貨幣人民幣呈列。

2 重大會計政策概要 (續)

2.5 外幣換算 (續)

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌收益及虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損均於綜合全面收益表確認。

與借款有關的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中的財務成本列示。所有其他匯兌收益及虧損按淨額基準於綜合全面收益表中其他 (虧損) / 收益淨額列示。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產 (如適當)。替換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政期間自綜合全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以將其成本 (扣除剩餘價值) 分配至其估計可使用年期，就租賃物業裝修而言，則為下列租期較短者：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
— 樓宇	5至50年	5%
— 車輛	8年	0-5%
— 廠房及機器	3年	0-5%
— 辦公設備	5年	0-5%
— 電子設備	3至5年	0-5%
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期 (以較短者為準)	0%

2 重大會計政策概要 (續)

2.6 物業、廠房及設備 (續)

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整 (如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值實時撇減至可收回金額 (附註2.9)。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他 (虧損) / 收益淨額」確認。

2.7 投資物業

投資物業、主要小區配套及停車位乃持作賺取租金及待資本增值。

投資物業初步按成本 (包括相關交易成本及 (倘適用) 借款成本) 計量。於初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業之公平值變動於綜合全面收益表呈列。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於已收購可識別資產淨值的公平值時的任何差額。

就減值測試而言，業務合併所取得的商譽分配給預期可從合併的協同效應中獲益的各現金產生單位 (「現金產生單位」) 或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別，指就內部管理目的而監察商譽的最低層面。

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。包含商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

2 重大會計政策概要 (續)

2.8 無形資產 (續)

(b) 商標

分開購入的商標按歷史成本列示。商標具有有限可使用年期，隨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。

(c) 物業管理合約及客戶關係

於業務合併中購入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，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期7.75年至10年按直線法計算。

(d) 計算器軟件

購入的計算器軟件程序按購買特定軟件及將其投入使用所產生的成本資本化。經計及本集團所提供服務的持續性、穩定性及簡單性，以及計算器軟件實際可使用年期的過往經驗，該等成本於其估計可使用年期5至10年攤銷。

2.9 非金融資產減值

商譽不進行攤銷，但每年要進行減值測試，倘有事件或情況變化表明商譽或會減值，則會進行更頻繁的減值測試。當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，應對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入（在很大程度上獨立於其他資產或資產組別（現金產生單位）的現金流入）的最低水平歸類。非金融資產（商譽除外）如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

2 重大會計政策概要 (續)

2.10 金融資產

2.10.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(無論計入其他全面收益或損益)；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產及現金流合約年期之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之於權益工具之投資而言，收益及虧損將視乎本集團是否於初始確認時作出不可撤銷的選擇將股本投資按公平值計入其他全面收益入賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認及計量

初始確認時，本集團按金融資產的公平值加(倘金融資產並非按公平值計入損益計量)直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益之金融資產交易成本於損益支銷。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類型：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他(虧損)/收益淨額列示。減值虧損於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。
- 按公平值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他(虧損)/收益淨額中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。外匯收益及虧損於其他(虧損)/收益淨額呈列，而減值開支於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。
- 按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資所產生的收益或虧損在產生期間於損益內確認及於其他(虧損)/收益淨額內按淨額呈列。

2 重大會計政策概要 (續)

2.10 金融資產 (續)

2.10.3 減值

本集團對其按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3.1.2詳述本集團如何確定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年內信貸虧損的概率加權估計 (即所有現金不足金額的現值)。

本集團應用金融工具 (「香港財務報告準則第9號」) 允許的簡易方法評估貿易應收款項及應收票據, 香港財務報告準則第9號規定於初始確認應收款項時確認預期全期虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收票據於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定, 並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期, 更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量, 視乎信貸風險自初始確認起是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認後大幅增加, 則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.10.4 抵銷金融工具

當有法定可執行權利抵銷已確認金額, 並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時, 金融資產與負債可互相抵銷, 並在綜合財務狀況表呈報其淨額。

2.11 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。存貨成本乃採用特定識別彼等個別成本而計量。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。

2.12 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據為於日常業務過程中就所提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項及應收票據預計將於一年或以內 (或如果時間較長, 則於正常的業務運營周期內) 收回, 則將其歸類為流動資產。否則, 呈列為非流動資產。

貿易應收款項及應收票據初步按無條件之代價金額確認, 除非其包含重大融資組成部分, 此情況下則按公平值確認。本集團持有貿易應收款項及應收票據之目的為收取合約現金流量, 因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。有關本集團對貿易應收款項及應收票據的會計處理及本集團減值政策說明的詳情, 請參閱附註3.1.2及22。

2.13 現金及現金等價物

就呈列綜合現金流量表而言, 現金及現金等價物包括包括手頭現金、於金融機構的活期存款、其他原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險不大的短期、高流動投資。

2 重大會計政策概要 (續)

2.14 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於財政年度末之前向本集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 借款

借款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)。其後借款按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的任何差額採用實際利率法於借款期間在綜合全面收益表中確認。倘很可能會提取部分或全部貸款融資，則設立融資時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延直至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會提取部分或全部融資，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在有關融資期間攤銷。

若合約所指定的責任被解除、取消或屆滿，則借款自綜合財務狀況表移除。已消除或轉讓至其他方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債)之間的差額於損益中確認為其他收入或融資成本。

倘重新磋商金融負債的條款，且實體向債權人發行權益工具以消除全部或部分負債(債轉股)，則收益或虧損於損益中確認，即按金融負債賬面值與已發行權益工具公平值之間的差額計量。除非本集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.17 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時差額及未用稅項虧損之遞延稅項資產及負債變動調整後的適用所得稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

2 重大會計政策概要 (續)

2.17 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與彼等於財務報表內的賬面值之間產生暫時差額作出全面撥備。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易（業務合併除外）首次確認資產或負債時產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及稅法）而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

遞延所得稅負債乃按投資於附屬公司產生的暫時差額作出撥備，惟在撥回暫時差額的時間由本集團控制及暫時差額很可能不會於可見未來撥回情況下的遞延所得稅負債除外。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延稅項資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期稅項資產及稅項負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

2.18 僱員福利

(a) 短期責任

工資及薪金負債（包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利及累計病假）就截至報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於綜合財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

2 重大會計政策概要 (續)

2.18 僱員福利 (續)

(b) 退休金責任

本集團僅設有界定供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，惟受到一定上限的規限。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須進一步就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向界定供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(d) 離職福利

離職福利應於本集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受裁員以換取該等福利時支付。本集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。於報告期末後逾12個月到期應付的福利於其他應付款項中確認。

(e) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.18 僱員福利 (續)

(f) 獎金福利

獎金付款的預期成本乃於因僱員所提供服務產生現時的推定責任及該責任能夠可靠估計時確認為負債。

2.19 撥備

當本集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行該現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2.20 收入確認

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務的收入於提供服務的會計期間確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察數據而定。

倘合約的任何訂約方已履約，則本集團於資產負債表中將合約呈列為合約資產或合約負債（取決於本集團履約與客戶付款之間的關係）。

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本（倘可收回）會予以資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

2 重大會計政策概要 (續)

2.20 收入確認 (續)

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款或將應收款項入賬時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶提供其已向客戶收取代價（或應收代價金額）的服務的義務。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並將該金額在本集團有權開具發票且直接與已完成履約的價值相關的金額中確認為收入。

對於包幹制管理物業的物業管理服務收入，倘本集團主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將從業主收到或應收的費用確認為其收入，所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

對於酬金制管理物業的物業管理服務收入，本集團將佣金費（按已收或應收物業單位物業管理費的預先釐定金額計算）確認為收入，以安排及監控其他供貨商向業主提供的服務。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。本集團與客戶預先協議每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)有關租售二手物業佣金收入的物業經紀服務，該費用於服務提供後實時向業主及第三方收取並於某一時間點按淨值基準確認；(ii)社區資產增值服務收入，該收入於提供服務時隨時間確認；(iii)社區生活服務收入於各服務提供時收取並於相關服務提供時確認；(iv)停車場銷售收入於停車場的使用權的控制權轉移至客戶時確認並立即收費。

2.21 利息收入

以公平值計量之金融資產的利息收入計入該等資產的公平值收益淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表中確認為其他收入的一部分。

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為其他收入（見下文附註7）。

利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率的方式計算，惟其後發生信貸減值之金融資產除外。就發生信貸減值之金融資產而言，實際利率應用於金融資產之賬面淨值（經扣除虧損撥備後）。

2 重大會計政策概要 (續)

2.22 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按以下方式計算：

- 本公司擁有人應佔溢利
- 除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，並按年內已發行普通股的紅股因素進行調整（不包括庫存股）。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用的數據，計入：

- 與攤薄性潛在普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 在所有攤薄性潛在普通股獲轉換的情況下所發行額外普通股的加權平均數。

2.23 租賃

(a) 本集團作為承租人

本集團租賃各種物業。租賃合約通常按固定期限為期2至5年作出，但可能存在延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供本集團使用當日確認為相應負債。每筆租賃付款均在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期內從損益中扣除，以得出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。使用權資產於資產可使用年期及租賃期內（以較短者為準）按直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的現值淨值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或比率的可變租賃付款，
- 預期由承租人根據餘值擔保支付的金額，
- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理確定會行使該選擇權），及
- 終止租賃所支付的罰款（倘租賃條款反映承租人行使上述選擇權）。

租賃付款採用租賃中隱含的利率（倘可釐定）或本集團增量借款率貼現。

2 重大會計政策概要 (續)

2.23 租賃 (續)

(a) 本集團作為承租人 (續)

按成本計量的使用權資產包括下列各項：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收到的任何租賃獎勵，
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

與短期租賃有關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃為租期為12個月或以下的租賃。

(b) 本集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。

租賃安排項下租賃應收款確認為綜合財務狀況表內的「其他應收款項」。

2.24 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額（已經過適當授權且不再由實體酌情處置）作出撥備。

2.25 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及本集團符合所有的附帶條件時，會按其公平值確認政府補助。

與收入相關的政府補助用於補償已產生的成本、開支或損失，並直接於當期損益確認。本集團對財務報表內同類政府補助採用相同的列報方式。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。董事局審閱及批准管理該等風險的政策，該等政策概述如下。

3.1.1 公平值利率風險

本集團密切監控利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。按固定利率作出的借款及租賃負債令本集團面對公平值利率風險。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

除關聯方的現金及現金等價物及計息現金墊款（「計息資產」）外，本集團並無其他重大計息資產。由於預期計息資產的利率不會有重大變動，故本公司董事預期利率變動不會對計息資產產生任何重大影響。

截至2020年及2019年12月31日，本集團並無浮動利率計息負債。

3.1.2 信貸風險

本集團主要面臨與其貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、應收關聯方貸款及應收利息、現金及現金等價物以及受限制銀行存款有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、應收關聯方貸款及應收利息、現金及現金等價物以及受限制銀行存款的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項及應收票據

本集團擁有大量客戶，因此並無信貸集中風險。信貸風險主要來自並無信貸期的業主及第三方非業主客戶以及關聯方客戶的信貸風險。本集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。內部風險控制乃通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質素。此外，本集團於各報告期末根據歷史結算記錄及經驗檢討該等應收款項的可收回性及調整前瞻性數據，以確保為不可收回金額作出充分減值虧損。

本集團採用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，香港財務報告準則第9號准許對所有貿易應收款項及應收票據採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的信貸風險特徵及賬齡分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(iii) 應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項

本集團預期與應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項相關的信貸風險被視為較低，因為關聯方在短期內具備履行其合約現金流量責任的強大能力。因此，於報告期間確認的減值撥備被限定至12個月預期虧損。董事相信應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項並無固有的重大信貸風險。

(iv) 除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項

就除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗就其他應收款項的可收回情況定期作出整體評估及個別評估並根據前瞻性資料進行調整，以確保就不可收回之款項作出充分的減值虧損。

納入預期信貸虧損模式的前瞻性數據

本集團已進行歷史分析及識別出影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變量，並顧及可得的合理及輔助性前瞻性數據。特別是已納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致債務人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 個別業主或相同債務人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括債務人於本集團的支付狀況變動及債務人經營業績的變動。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

截至2020年及2019年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損準備撥備釐定如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
應收第三方的貿易應收款項及應收票據					
於2020年12月31日					
預期虧損率	6%	21%	38%	99%	27%
賬面總值 (人民幣千元)	164,619	51,640	34,900	47,403	298,562
虧損準備撥備 (人民幣千元)	9,877	10,845	13,262	46,929	80,913
於2019年12月31日					
預期虧損率	1%	27%	48%	97%	24%
賬面總值 (人民幣千元)	191,479	58,629	37,310	46,220	333,638
虧損準備撥備 (人民幣千元)	1,976	15,786	17,787	44,882	80,431

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理及相關服務相關的貿易應收款項及應收票據以及按攤銷成本計量的其他金融資產。由於截至2020年及2019年年度物業管理及相關服務的業務營運、貿易應收款項及應收票據的實際虧損率、客戶狀況及前瞻性宏觀經濟數據的相關調整並無重大變動，因此截至2020年及2019年年度，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

	截至12月31日				
	預期虧損率	2020年		2019年	
		賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方的貿易應收 款項及應收票據	0.03%	97,850	29	110,483	31

	截至12月31日				
	預期虧損率	2020年		2019年	
		賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除來自關聯方的應收 款項外的其他應收款項	0.06%	78,285	47	63,380	35
應收關聯方的貸款及 應收利息以及應收 關聯方的其他應收款項	0.03%	16,380	5	2,868,639	797
		94,665	52	2,932,019	832

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

截至2020年及2019年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備對賬如下：

	貿易應收 款項及應收票據	其他應收 款項(不包括 預付款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	80,462	832	81,294
於損益確認的虧損準備撥備	31,177	—	31,177
虧損撥備撤銷	(30,697)	(780)	(31,477)
於2020年12月31日	80,942	52	80,994
於2019年1月1日	66,848	894	67,742
於損益確認的虧損準備撥備	14,186	—	14,186
虧損撥備撤銷	(572)	(62)	(634)
於2019年12月31日	80,462	832	81,294

截至2020年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值為人民幣491,077,000元(2019年：人民幣520,140,000元)及因此最大損失風險為人民幣410,083,000元(2019年：人民幣438,846,000元)。

3.1.3 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位，而人民幣為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括來自聯交所主板上市所得款項以及支付以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的專業費用。於2020年12月31日，主要非人民幣資產為現金及現金等價物人民幣1,557,556,000元(以港元計值)。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險。

本集團於報告期末須承受以下外幣(以人民幣呈列)風險：

	於12月31日			
	2020年		2019年	
	港元	美元	港元	美元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	1,557,556	7	—	7
	1,557,556	7	—	7

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.3 外匯風險 (續)

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
計入其他(虧損)/收益淨額的外匯淨虧損	(13,355)	-

下表顯示人民幣兌港元變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目以及於年末因外幣匯率變動5%而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，對年內溢利的影響如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(77,878)	-
人民幣兌港元貶值5%	77,878	-

3.1.4 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團會監控及將現金及現金等價物維持於管理層認為充足之水平，以撥付本集團之營運及減低現金流量波動之影響。

下表根據所有非衍生金融負債的合約期限，將本集團的金融負債分為相關期限類別。

表中披露的金額為合約未折現現金流量。由於折現的影響並不重大，12個月內到期的結餘等於其賬面餘額。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.4 流動資金風險 (續)

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債合約期限					
於2020年12月31日					
借款	-	-	-	-	-
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及 福利以及其他應付稅項)	553,415	-	8,526	-	561,941
租賃負債	8,437	2,184	2,280	413	13,314
	561,852	2,184	10,806	413	575,255
於2019年12月31日					
借款	553,904	426,812	1,275,271	912,563	3,168,550
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及 福利以及其他應付稅項)	691,926	-	7,783	-	699,709
租賃負債	3,894	717	-	-	4,611
	1,249,724	427,529	1,283,054	912,563	3,872,870

3 財務風險管理 (續)

3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在保障其持續經營能力，從而為股東提供回報，為其他利益相關者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃按債務（包括借款及租賃負債）總額減現金及現金等價物計算。

截至2020年及2019年12月31日，本集團的資本負債比率如下：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
借款總額	–	2,545,982
租賃負債	12,731	4,458
減：現金及現金等價物	(2,175,019)	(423,413)
(現金)／債務淨額	(2,162,288)	2,127,027
總權益	2,051,305	440,266
資本負債比率	不適用	483.1%

截至2020年12月31日，本集團的資本負債比率為不適用，主要乃由於償還借款以及現金及現金等價物的增加所致。

4 關鍵會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。於下個財政年度有重大風險會導致資產及負債賬面值須作重大調整的估計及假設如下所述。

(a) 貿易應收款項虧損撥備評估

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出貿易應收款項撥備。基於本集團過往觀察所得違約率、財務狀況、應收款項餘額的賬齡組合及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷。

若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生變動期間貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 商譽減值評估

本集團根據附註2.9所述會計政策每年測試商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值（「使用價值」）計算釐定。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響之詳情披露於附註18。

(c) 於業務合併時確認的物業管理合約及客戶關係的估計可使用年期

兩項主要業務合併中確認的物業管理合約及客戶關係於收購日期按公平值計量。物業管理合約及客戶關係具有有限年期，並以成本減累計攤銷列賬。董事根據未履行合約的期限釐定物業管理合約的可使用年期，根據各現有合約及其合約屆滿日期、歷史終止趨勢或續簽率、在物業管理行業的經驗，並參考同行所採用的客戶關係可使用年期來釐定客戶關係的可使用年期。攤銷在7.75年至10年預計年期內以直線法計算。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業委會重續合約的能力。倘實際可使用年期有別於原始估計，關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計發生變動期間的攤銷費用產生影響。

(d) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。於確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時須運用判斷力。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

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。其實際使用結果可能有所不同。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為本公司的董事局，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年年度的所有收入均來自中國。

截至2020年及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6 收入及銷售成本

收入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入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 已確認的收入				
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
		2,023,319	1,512,018	1,829,575	1,452,896

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入分別佔本集團收入的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%或以上的收入。

6 收入及銷售成本 (續)

(a) 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債		
— 關聯方 (附註36(d))	5,920	12,214
— 第三方	322,023	291,841
	327,943	304,055

(i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發之業務活動的擴張。

(ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	227,815	254,841
社區增值服務	75,701	38,875
非業主增值服務	539	62
	304,055	293,778

6 收入及銷售成本 (續)

(a) 合約負債 (續)

(iii) 未履行的履約義務

物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務而言，本集團按月或季度確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇實際權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(iv) 自獲取合約的增量成本確認的資產

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無獲取合約的重大增量成本發生。

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助(a)	21,960	9,447
銀行存款利息收入	3,339	726
應收關聯方貸款的利息收入(附註36(b))	147,363	214,330
其他	826	894
	173,488	225,397

- (a) 政府補助主要指地方政府給予的財政補貼資金及適用於本公司及其若干附屬公司的進項增值稅的額外抵扣。

8 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	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)
	(10,154)	3,093

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支 (附註10)	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 (附註17、附註18及附註19)	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
社區活動開支	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
	1,710,586	1,605,776

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	465,294	438,471
退休金成本(a)	10,573	51,217
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	60,946	66,757
其他僱員福利(b)	42,465	39,504
	579,278	595,949

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理及運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，供款金額按當地市政府要求的僱員薪金的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。退休金成本減少主要是由於為應對COVID-19疫情，地方政府對界定供款退休計劃供款實施若干豁免。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅及節日津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士均非董事（2019年：無），彼等之薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金、其他津貼及實物福利	4,585	3,685
花紅	1,960	2,366
退休金計劃供款	217	438
	6,762	6,489

10 僱員福利開支 (續)

(c) 五名最高薪酬人士 (續)

該等薪酬在以下金額範圍內：

薪酬範圍	人數	
	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
零至人民幣842,000元 (相當於1,000,000港元)	–	–
人民幣842,001元 (相當於1,000,001港元) 至 人民幣1,262,000元 (相當於1,500,000港元)	1	2
人民幣1,262,001元 (相當於1,500,001港元) 至 人民幣1,683,000元 (相當於2,000,000港元)	4	3
	5	5

11 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
資產抵押證券的利息開支	130,406	171,006
其他借款的利息開支 (附註36(b))	–	1,600
租賃負債的利息開支 (附註19)	929	511
其他	95	–
	131,430	173,117

12 附屬公司

下文載列本集團截至2020年12月31日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於本集團持有的投票權。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。

名稱	註冊成立／成立 地點及日期／法定地位	主要業務及營運地點	已發行／ 繳足資本 (以千計)	本集團應佔股權		非控制權益持有的擁有權權益	
				截至12月31日		截至12月31日	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(1) 豐添環球有限公司	英屬處女群島， 2020年3月3日， 英屬處女群島有限公司	於英屬處女群島 從事投資控股	美元50	100%	不適用	-	不適用
(2) 百星環球有限公司	英屬處女群島， 2020年3月3日， 英屬處女群島有限公司	於英屬處女群島 從事投資控股	美元50	100%	不適用	-	不適用
(3) 超裕投資有限公司	香港，2020年3月2日， 香港有限公司	於香港從事投資控股	港元-	100%	不適用	-	不適用
(4) 俊輝創建有限公司	香港，2020年2月12日， 香港有限公司	於香港從事投資控股	港元-	100%	不適用	-	不適用
(5) 北京遠環榮達企業 管理服務有限公司	中國，2020年4月20日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣 132,000	100%	不適用	-	不適用
(6) 北京遠環瑞達企業 管理服務有限公司	中國，2020年4月20日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣 53,800	100%	不適用	-	不適用
(7) 北京卓遠瑞通企業 管理服務有限公司	中國，2020年4月24日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣 131,800	100%	不適用	-	不適用
(8) 北京卓遠瑞合企業 管理服務有限公司	中國，2020年4月24日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣 53,600	100%	不適用	-	不適用
(9) 遠洋億家物業服務 股份有限公司 (「遠洋億家」)	中國，1999年9月9日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 104,000	100%	不適用	-	-

12 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立／成立 地點及日期／法定地位	主要業務及營運地點	已發行／ 繳足資本 (以千計)	本集團應佔股權		非控制權益持有的擁有權權益	
				截至12月31日		截至12月31日	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(10) 中遠酒店物業管理 有限公司	中國，1997年3月31日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 12,667	100%	100%	-	-
(11) 大連遠洋基業物業 管理有限公司	中國，2001年6月8日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	100%	100%	-	-
(12) 中山遠洋物業服務 有限公司	中國，2007年8月20日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 3,000	100%	100%	-	-
(13) 北京億洋時代樓宇 科技有限公司	中國，2015年9月17日， 中國有限責任公司	於中國內地提供 維修及保養服務	人民幣 8,000	100%	100%	-	-
(14) 山東聯泰物業服務 有限公司 (「山東聯泰」)	中國，1994年3月4日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	80%	80%	20%	20%
(15) 遠洋億家物業服務 南通有限公司 (「遠洋南通」)	中國，2008年3月27日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 3,000	60%	60%	40%	40%
(16) 杭州遠洋新時代物業 管理有限公司 (「杭州新時代」)	中國，1999年4月29日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 3,000	60%	60%	40%	40%
(17) 長沙相成物業管理 有限公司 (「長沙相成」)	中國，2006年6月12日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	60%	60%	40%	40%
(18) 北京遠和志尚科技 服務有限公司 (「北京遠和」) (a)	中國，2017年9月1日， 中國有限責任公司	於中國內地提供 現場服務	人民幣 10,000	100%	41%	-	59%

12 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立 / 成立 地點及日期 / 法定地位	主要業務及營運地點	已發行 / 繳足資本 (以千計)	本集團應佔股權		非控制權益持有的擁有權權益	
				截至12月31日		截至12月31日	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(19) 北京德馳物業服務有限公司	中國，2020年4月24日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 -	100%	不適用	-	不適用
(20) 北京德恒物業服務有限公司	中國，2020年4月24日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 -	100%	不適用	-	不適用
(21) 北京九一七信息技術有限公司 (「北京九一七」)(b)	中國，2015年10月22日， 中國有限責任公司	於中國內地提供 經紀服務	人民幣 -	100%	不適用	-	不適用
(22) 遠洋美好物業服務有限公司	中國，2020年11月30日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 -	51%	不適用	49%	不適用
(23) 三亞遠洋億家山海物業服務有限責任公司	中國，2020年12月24日， 中國有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 -	51%	不適用	49%	不適用

* 由於附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱代表本集團管理層已盡力翻譯其中文名稱。

- (a) 於2020年5月，本集團分別自北京駿德置業有限公司（「北京駿德」）及一名第三方以代價人民幣1元及人民幣1元收購北京遠和的10%及49%股權。
- (b) 於2020年5月，本集團完成收購北京九一七的全部股權。
- (c) 於2020年12月31日，非控制權益總額為人民幣22,922,000元（2019年：人民幣22,328,000元）。概無附屬公司擁有對本集團而言屬重大的非控制權益。

13 於合營企業投資

下文載列本集團於截至2020年及2019年12月31日的合營企業，董事認為，概無本集團的合營企業單獨對本集團而言屬重大。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權權益百分比		關係性質	計量方法	賬面值	
		截至12月31日				截至12月31日	
		2020年	2019年			2020年	2019年
成都乾豪物業服務有限公司 (「成都乾豪」)	於成都從事物業管理	50%	不適用	合營企業	權益法	88,474,000	不適用
北京百思得科技服務有限 責任公司(「北京百思得」)(i)	於北京提供清潔服務	30%	30%	合營企業	權益法	21,122,000	20,885,000
北京頤堤港物業服務有限 公司(「北京頤堤港」)	於北京從事物業管理	50%	不適用	合營企業	權益法	6,710,000	不適用
重慶騰基物業管理有限公司 (「重慶騰基」)(i)	於重慶從事物業管理	49%	49%	合營企業	權益法	2,984,000	1,215,000

* 由於附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱代表本集團管理層已盡力翻譯其中文名稱。

(i) 儘管本集團持有該等實體的股權少於50%，但根據該等實體的組織章程細則，本集團與對手方共同控制該等實體的戰略性財務及經營決策。因此，該等實體被計入本集團的合營企業。

13 於合營企業投資 (續)

綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初	22,100	21,767
收購(a)	81,085	-
分佔合營企業業績	16,105	333
於年末	119,290	22,100

- (a) 於2020年6月30日，本集團分別以代價人民幣7,830,000元及人民幣250,000元自遠洋集團的合營企業收購成都乾豪及北京頤堤港的50%股權。由於成都乾豪及北京頤堤港所收購權益的公平值分別為人民幣77,801,000元及人民幣3,284,000元(已經獨立估值師評估)，因此公平值與代價的差額人民幣73,005,000元入賬列作儲備。

截至2020年及2019年12月31日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或有負債及承擔。

個別不重大的合營企業基於合併基準之財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務報表內的賬面值	119,290	22,100
分佔業績	16,105	333
分佔全面收益總額	16,105	333

14 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	2019年
	人民幣千元	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(附註32)	(96)	(4,255)
	67,610	61,128

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	2019年
	人民幣千元	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)
	314,062	266,071
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
	67,610	61,128

14 所得稅開支（續）

截至2020年12月31日止年度，實際所得稅稅率為20%（2019年：23%）。

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於本集團於2020年及2019年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例按年內的估計應課稅溢利適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。本集團在中國的若干附屬公司為高新技術企業，享有15%的優惠所得稅稅率。本集團在中國的若干附屬公司符合小微企業的資格，於若干年內享有5%或10%的優惠所得稅稅率。

(d) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規所載的規定估計。土地增值稅按增值價值以累進稅率撥備，且具有若干可扣減項目。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於2008年1月1日後從其所賺取的溢利中宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司可採用5%的較低預扣稅稅率。

海外控股公司出售於中國的投資之收益以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦須繳納10%預扣稅。

15 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(附註27(c))，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)	257,634	206,504
已發行普通股的加權平均數(千股)	900,131	888,000
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)	0.29	0.23

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。

16 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值	84,894	83,809
於損益確認的公平值收益	602	1,085
年末賬面淨值	85,496	84,894

16 投資物業（續）

(a) 公平值層級

截至2020年及2019年12月31日，本集團所有投資物業均屬公平值層級的第三級，此乃由於其估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據後得出。於2020及2019年年度，第1級、第2級與第3級之間並無轉移。

(b) 本集團的估值流程

本集團以公平值計量投資物業。於2020年及2019年12月31日，該等投資物業由具有獨立合資格估值師高緯環球深圳評估有限公司之北京分公司及北京建華信資產評估事務所有限公司進行重估。北京分公司及北京建華信資產評估事務所有限公司，持有經認可相關專業資格，且擁有所估值投資物業地區及分部之相關經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

本集團財務部門審閱由獨立估值師就財務報告目的所進行的估值，並直接向高級管理層報告。估值過程及結果之討論由管理層及估值師之間經獨立合資格估值師每次估值後進行，一般每六個月進行一次，與本集團的中期及年度報告日期同步。

財務部門於各財政年度末：

- 核實獨立估值報告的全部主要輸入數據；
- 評估物業估值相較上一年度估值報告的變動；
- 與獨立合資格估值師進行討論。

(c) 估值技術

小區配套及停車位的公平值按直接對比法進行估值，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具體狀況及位置的差異。

描述	於12月31日的公平值		估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據範圍		不可觀察輸入數據與 公平值的關係
	2020年	2019年			截至12月31日		
	人民幣千元	人民幣千元			2020年	2019年	
已竣工投資 物業			直接比較	市場單位售價 (人民幣元/平方米)			每平方米市場單位售價 越高，公平值越高
— 小區配套	12,196	12,101			3,600	3,600	
— 停車位	73,300	72,793	直接比較	市場單位售價 (人民幣元/個)	145,000	144,000	每平方米市場單位售價 越高，公平值越高

16 投資物業 (續)

(d) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	4,819	4,068
直接運營開支	(1,723)	(1,698)

17 物業、廠房及設備

	截至2020年12月31日止年度						
	樓宇	辦公設備	廠房及機器	車輛	電子設備	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於年初	1,291	13,295	2,023	5,575	25,706	22,941	70,831
添置	-	2,533	157	326	2,658	594	6,268
出售	(652)	(2,059)	(132)	(821)	(2,953)	-	(6,617)
於年末	639	13,769	2,048	5,080	25,411	23,535	70,482
累計折舊							
於年初	(126)	(10,496)	(1,082)	(2,222)	(17,624)	(14,001)	(45,551)
折舊	(22)	(1,187)	(184)	(797)	(3,760)	(4,451)	(10,401)
出售	79	1,766	116	789	2,941	-	5,691
於年末	(69)	(9,917)	(1,150)	(2,230)	(18,443)	(18,452)	(50,261)
賬面淨值							
於年末	570	3,852	898	2,850	6,968	5,083	20,221

17 物業、廠房及設備 (續)

	截至2019年12月31日止年度						
	樓宇	辦公設備	廠房及機器	車輛	電子設備	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於年初	1,280	13,234	1,920	5,122	25,530	17,240	64,326
添置	11	2,180	313	563	2,414	5,701	11,182
出售	-	(2,119)	(200)	(110)	(2,222)	-	(4,651)
出售於一間附屬公司的權益	-	-	(10)	-	(16)	-	(26)
於年末	1,291	13,295	2,023	5,575	25,706	22,941	70,831
累計折舊							
於年初	(88)	(10,165)	(1,097)	(1,543)	(15,978)	(10,548)	(39,419)
折舊	(38)	(2,418)	(134)	(729)	(3,613)	(3,453)	(10,385)
出售	-	2,087	143	50	1,951	-	4,231
出售於一間附屬公司的權益	-	-	6	-	16	-	22
於年末	(126)	(10,496)	(1,082)	(2,222)	(17,624)	(14,001)	(45,551)
賬面淨值							
於年末	1,165	2,799	941	3,353	8,082	8,940	25,280

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	9,258	8,261
行政開支	1,143	2,124
	10,401	10,385

截至2020年及2019年12月31日，物業、廠房及設備並無受到限制或被抵押為負債擔保。

18 無形資產

	計算器軟件	商標	物業管理 合約及 客戶關係	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年1月1日					
成本	16,794	2,975	51,325	54,804	125,898
累計攤銷	(3,010)	(401)	(10,049)	—	(13,460)
賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
截至2020年12月31日 止年度					
年初賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
添置	2,768	—	—	—	2,768
出售	(76)	—	—	—	(76)
攤銷	(2,125)	(229)	(5,743)	—	(8,097)
年末賬面淨值	14,351	2,345	35,533	54,804	107,033
截至2020年12月31日					
成本	19,462	2,975	51,325	54,804	128,566
累計攤銷	(5,111)	(630)	(15,792)	—	(21,533)
賬面淨值	14,351	2,345	35,533	54,804	107,033

18 無形資產 (續)

	計算器軟件	商標	物業管理 合約及 客戶關係	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年1月1日					
成本	13,765	2,975	51,325	54,804	122,869
累計攤銷	(1,316)	(172)	(4,306)	-	(5,794)
賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
截至2019年12月31日 止年度					
年初賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
添置	3,029	-	-	-	3,029
攤銷	(1,694)	(229)	(5,743)	-	(7,666)
年末賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
截至2019年12月31日					
成本	16,794	2,975	51,325	54,804	125,898
累計攤銷	(3,010)	(401)	(10,049)	-	(13,460)
賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	1,396	1,108
行政開支	6,701	6,558
	8,097	7,666

18 無形資產 (續)

- (a) 截至2020年及2019年12月31日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。
- (b) 收購附屬公司產生的商譽：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
長沙相成	27,336	27,336
山東聯泰	25,961	25,961
杭州新時代	1,048	1,048
遠洋南通	459	459
	54,804	54,804

獨立估值師已獨立執行估值以釐定收購長沙相成及山東聯泰產生的物業管理合約及客戶關係的金額。釐定物業管理合約及客戶關係公平值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產 預期使用期限
物業管理合約及客戶關係	多期間超額盈利法	12.00%至13.00%	7.75至10年

截至2020年12月31日，管理層已對商譽進行減值評估。長沙相成及山東聯泰所經營的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計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期五年的財務預算的現金流量預測。

18 無形資產 (續)

下表載列於2020年12月31日用於評估具有重大商譽的物業管理業務可收回金額的各項主要假設。

	長沙相成	山東聯泰
2021年收入(年增長率百分比)	8.0%	5.0%
2022年收入(年增長率百分比)	3.2%	3.0%
2023年至2025年收入(年增長率百分比)	3.2%	3.0%
毛利率(佔收入百分比)	20.5%	11%
貼現率	13.0%	13.0%

下表載列於2019年12月31日用於評估具有重大商譽的物業管理業務可收回金額的各項主要假設。

	長沙相成	山東聯泰
2020年收入(年增長率百分比)	1.4%	3.0%
2021年收入(年增長率百分比)	8.0%	3.0%
2022年至2023年收入(年增長率百分比)	3.0%	3.0%
毛利率(佔收入百分比)	27.0%-30.0%	11.0%
貼現率	12.0%	12.0%

截至2020年12月31日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的可收回金額人民幣113,793,000元(2019年：人民幣134,701,000元)較其賬面值人民幣103,594,000元(2019年：人民幣109,314,000元)多出人民幣10,199,000元(2019年：人民幣25,386,000元)。

18 無形資產 (續)

截至2020年及2019年12月31日具有重大商譽的物業管理業務的餘量詳情載列如下：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
長沙相成	4,393	15,390
山東聯泰	5,806	9,996

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列截至2020年及2019年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算方法中單獨計算會抵銷餘量的變動。

	長沙相成	山東聯泰
截至2020年12月31日		
收入年增長率	-2%	-3%
貼現率	+1%	+1%
截至2019年12月31日		
收入年增長率	-8%	-6%
貼現率	+23%	+16%

本公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

本公司董事經參考獨立估值師截至2020年12月31日對可收回金額進行的評估，確定截至2020年12月31日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備(2019年：無)。

19 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認之金額

綜合財務狀況表載列下列與租賃有關之金額：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產		
樓宇	13,910	4,280
停車位	862	—
車輛	250	—
設備	195	—
	15,217	4,280
租賃負債		
流動	8,338	3,753
非流動	4,393	705
	12,731	4,458

19 租賃 (續)

(b) 於綜合全面收益表確認之金額

綜合全面收益表載列下列與租賃有關之金額：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊開支		
樓宇	8,872	8,865
停車位	112	—
車輛	15	—
設備	24	—
	9,023	8,865
利息開支 (附註11)	929	511

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得現金流量		
租賃負債利息部分付款	929	511
租賃負債本金部分付款	7,368	9,595
	8,297	10,106

(d) 本集團之租賃活動及其入賬方法：

本集團租賃若干辦公室、停車位、車輛及設備。租賃合約通常按2至5年的固定期限訂立。

租賃條款按個別基準協商確定，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾於出租人持有的租賃資產。租賃資產不可用作借貸抵押品。

20 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項及應收票據	315,470	363,659
其他應收款項 (不包括預付款項)	94,613	75,187
應收關聯方貸款及利息	—	2,856,000
現金及現金等價物	2,175,019	423,413
受限制銀行存款	338	154
按公平值計入損益之金融資產	—	17,835
	2,585,440	3,736,248
金融負債		
按攤銷成本計量的負債		
借款	—	2,142,008
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	561,941	699,709
租賃負債	12,731	4,458
	574,672	2,846,175

21 存貨

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
停車位	119,294	130,846
消耗品	3,592	3,979
	122,886	134,825

22 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(附註36(d))	97,850	108,458
— 第三方	298,562	333,638
	396,412	442,096
應收票據		
— 關聯方(附註36(d))	—	2,025
	—	2,025
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(80,942)	(80,462)
	315,470	363,659

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。

22 貿易應收款項及應收票據（續）

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	2019年
	人民幣千元	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	396,412	444,121

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（附註3.1.2）。

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。

23 預付款項及其他應收款項

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
向供應商作出的預付款項		
— 關聯方(附註36(d))	2,591	231
— 第三方	10,445	15,528
	13,036	15,759
其他應收款項		
— 關聯方(附註36(d))	16,380	12,639
— 代表業主作出的付款	52,106	45,672
— 按金	11,807	11,121
— 其他	14,372	6,587
	94,665	76,019
減：其他應收款項減值撥備	(52)	(832)
	94,613	75,187
預付稅項	7,094	3,340
	114,743	94,286

24 應收關聯方貸款及利息

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款及利息(a)		
— 非即期	—	2,856,000
	—	2,856,000

(a) 截至2020年12月31日，應收關聯方貸款及利息已悉數收回。

25 按公平值計入損益之金融資產

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
貨幣市場基金	–	10,000
結構性存款	–	7,835
	–	17,835

26 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	13	17
銀行存款(a)	2,175,344	423,550
	2,175,357	423,567
減：受限制銀行存款(b)	(338)	(154)
現金及現金等價物	2,175,019	423,413

(a) 手頭現金以人民幣計值及銀行存款以下列貨幣計值：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	617,781	423,543
港元	1,557,556	–
其他貨幣	7	7
	2,175,344	423,550

(b) 截至2020年及2019年12月31日，受限制銀行存款主要包括由業主擁有並以本集團名義存入銀行賬戶的房屋維修基金。待有關政府部門批准後，本集團可將該等存款用於公共維修開支。

27 股本

本公司於2020年4月15日於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元(分為3,800,000股每股面值0.1港元的普通股股份)。於2020年12月31日，法定普通股為10,000,000,000股，每股面值0.1港元。

	股份數目	股本	
		千港元	人民幣千元
於2020年4月15日(註冊成立日期)(附註a)	1	-	-
發行股份(附註a)	99,999	10	9
發行普通股(附註b)	11,000	1	1
資本化發行(附註c)	887,889,000	88,789	74,861
全球首次公開發售(附註d)	296,000,000	29,600	24,958
截至2020年12月31日	1,184,000,000	118,400	99,829

- (a) 於2020年4月15日(註冊成立日期)向獨立第三方配發及發行1股(每股面值0.1港元)及於同一天轉讓予耀勝，並於2020年6月29日向耀勝配發及發行99,999股(每股面值0.1港元)。
- (b) 於2020年7月30日，分別向Wealth Best Ventures Limited(「Wealth Best」)及Smart Estate International Limited(「Smart Estate」)發行每股面值0.1港元的5,556股及5,444股繳足股份。
- (c) 根據於2020年11月25日通過的決議案，將首次公開發售的股份溢價(入賬列為其他儲備)88,789,000港元(相當於人民幣74,861,000元)轉入股本，於2020年12月17日按每股面值0.1港元向本公司股東配發及發行887,889,000股。
- (d) 於2020年12月17日，本公司通過公開發售按每股面值0.1港元發行296,000,000股新普通股。該等股份以每股5.88港元發售，並於聯交所主板上市。發行產生的所得款項總額為1,740,480,000港元(相當於人民幣1,467,468,000元)。經扣除包銷費用及相關開支後，發行產生的所得款項淨額為1,691,669,000港元(相當於人民幣1,426,314,000元)，其中，29,600,000港元(相當於人民幣24,958,000元)入賬列為股本及1,662,069,000港元(相當於人民幣1,401,356,000元)入賬列為股份溢價(附註28)。

28 儲備

	法定儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年1月1日	13,108	150,378	163,486
本公司股東的注資 (b)	—	326,270	326,270
根據首次公開發售發行的普通股 (附註27(d))	—	1,401,356	1,401,356
資本化發行 (附註27(c))	—	(74,861)	(74,861)
視作分派 (c)	—	(185,000)	(185,000)
與非控股權益的交易 (附註12(a))	—	(816)	(816)
最終控股公司出資 (附註13(a))	—	73,005	73,005
截至2020年12月31日	13,108	1,690,332	1,703,440
截至2019年1月1日	10,319	150,378	160,697
轉撥法定儲備 (a)	2,789	—	2,789
截至2019年12月31日	13,108	150,378	163,486

(a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例及本公司組織章程細則，所有中國公司均須將其除稅後溢利的10% (根據中國會計規則及規例計算) 轉入法定儲備金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定儲備金僅於相關機構批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

28 儲備 (續)

(b) 於2020年6月29日，本公司獲得耀勝的注資208,384,000港元(相當於人民幣190,000,000元)，出資額與面值10,000港元(相當於人民幣9,000元)之間的差額入賬列為儲備。

於2020年7月30日，本公司分別獲得Smart Estate及Wealth Best的注資73,824,000港元(相當於人民幣67,446,000元)及75,343,000港元(相當於人民幣68,834,000元)，出資額與面值1,100港元(相當於人民幣1,000元)之間的差額入賬列為儲備。

(c) 視作分派人民幣185,000,000元為就於2020年4月收購遠洋億家全部已發行股本所支付的代價。該代價入賬列為儲備減少。

29 保留盈利

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	254,452	340,245
年內溢利	257,634	206,504
股息	(286,972)	(289,508)
轉撥法定儲備	—	(2,789)
於12月31日	225,114	254,452

30 貿易及其他應付款項

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方(附註36(d))	22,347	22,130
— 第三方	256,930	231,767
	279,277	253,897
其他應付款項		
— 關聯方(附註36(d))	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
	278,519	409,428
應付股息		
— 非控股股東	4,145	—
	4,145	—
應付利息		
— 關聯方(附註36(d))	—	1,600
— 第三方	—	34,784
	—	36,384
應計薪金及應付福利	92,125	99,545
其他應付稅項	5,764	8,477
	97,889	108,022
減：非流動部分	(8,526)	(7,783)
總計	651,304	799,948

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。

30 貿易及其他應付款項 (續)

- (a) 截至2020年及2019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	2019年
	人民幣千元	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
	279,277	253,897

31 借款

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
資產支持證券(「資產支持證券」)(a)	—	2,525,982
其他借款(b)	—	20,000
減：非流動部分	—	(2,142,008)
流動部分	—	403,974

- (a) 於2018年4月23日，本集團與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持證券協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金額分別為人民幣2,994,683,000元及人民幣158,000,000元。本集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。優先級證券由遠洋集團擔保。

根據資產支持證券協議，本集團(作為發行人)有資格在各預期到期日之相應贖回開始日行使贖回權，且一旦開始贖回概不得撤銷。貴集團計劃於2020年11月贖回所有剩餘本金。

其他借款已悉數償還。

31 借款 (續)

(b) 截至2020年及2019年12月31日，本集團應償還的借款如下：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	–	403,974
1至2年	–	295,000
2至5年	–	997,000
5年以上	–	850,008
	–	2,545,982

(c) 由於貼現的影響並不重大，借款的公平值與其賬面值相若。

32 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	16,478	17,498
— 12個月內收回的遞延稅項資產	181	281
	16,659	17,779
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(11,349)	(12,565)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(1,194)	(1,194)
	(12,543)	(13,759)
	4,116	4,020

32 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產及負債於2020年及2019年年度的變動(不計及同一稅項司法權區的結餘抵銷)如下:

	遞延稅項 資產－ 呆賬準備	遞延稅項 資產－ 應計費用	遞延稅項 資產－ 未變現收益	遞延稅項 資產－ 使用權資產 及租賃負債 影響淨額	遞延稅項 負債－ 投資物業 重估	遞延稅項 負債－ 業務合併時 確認的無形 資產超額 價值	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年1月1日	20,297	2,525	213	273	(10,518)	(8,770)	4,020
於所得稅開支(計入)/扣除	(604)	125	(70)	(92)	(457)	1,194	96
截至2020年12月31日	19,693	2,650	143	181	(10,975)	(7,576)	4,116
截至2019年1月1日	16,897	2,300	-	454	(9,894)	(9,964)	(207)
於所得稅開支扣除/(計入)	3,428	225	213	(181)	(624)	1,194	4,255
出售一間附屬公司	(28)	-	-	-	-	-	(28)
截至2019年12月31日	20,297	2,525	213	273	(10,518)	(8,770)	4,020

32 遞延所得稅 (續)

截至2020年12月31日，根據附註2.17(b)所載會計政策，本集團並未就人民幣9,408,000元(2019年：人民幣9,870,000元)的累計稅項虧損確認遞延稅項資產，原因為相關稅務司法權區及實體將不太可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利。依據現行稅務條例，稅項虧損人民幣2,473,000元(2019年：人民幣9,870,000元)將自產生年度起計五年內屆滿：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
屆滿年份		
2020年	-	2,170
2021年	5	1,160
2022年	-	196
2023年	-	1,288
2024年	1,441	5,056
2025年	1,027	-
	2,473	9,870

截至2020年12月31日，本集團尚未就中國境外投資者應佔若干中國附屬公司為數人民幣223,306,000元(2019年：人民幣218,894,000元)的未匯出可分派溢利於匯出時應支付的預扣稅確認遞延所得稅負債，原因為該等溢利擬於中國進行再投資。

33 股息

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

- (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。

34 經營所得現金

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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：		
物業、廠房及設備折舊 (附註17)	10,401	10,385
使用權資產攤銷 (附註19)	9,023	8,865
無形資產攤銷 (附註18)	8,097	7,666
分佔合營企業業績 (附註13)	(16,105)	(333)
應收關聯方貸款的利息收入 (附註7)	(147,363)	(214,330)
投資物業的估值收益 (附註16)	(602)	(1,085)
出售一間附屬公司權益的虧損	-	2
出售物業、廠房及設備的 (收益) / 虧損 (附註8)	(142)	71
出售無形資產的虧損 (附註8)	4	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益 (附註8)	(3,063)	(3,166)
金融資產的減值虧損淨額 (附註3.1.2)	31,177	14,186
融資成本 (附註11)	131,430	173,117
匯兌虧損 (附註8)	13,355	-
上市開支 (附註9)	37,512	-
營運資金變動：		
存貨	11,939	(6,140)
貿易應收款項及應收票據	16,917	(32,212)
預付款項及其他應收款項	(24,776)	(8,278)
貿易及其他應付款項	10,053	31,957
合約負債	23,888	10,714
受限制銀行存款	(184)	92
	441,728	257,915

34 經營所得現金 (續)

(b) 債務淨額對賬

本節載列所示2020年及2019年年度的債務淨額及債務淨額變動分析。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	2,175,019	423,413
借款	-	(2,545,982)
租賃負債	(12,731)	(4,458)
現金/(債務)淨額	2,162,288	(2,127,027)

	現金及 現金等價物	借款	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年1月1日的債務淨額	423,413	(2,545,982)	(4,458)	(2,127,027)
新增租賃負債	-	-	(15,641)	(15,641)
應計利息開支	-	(3,992)	(929)	(4,921)
外匯	(13,355)	-	-	(13,355)
現金流量	1,764,961	2,549,974	8,297	4,323,232
截至2020年12月31日的現金淨額	2,175,019	-	(12,731)	2,162,288
截至2019年1月1日的債務淨額	414,623	(2,812,019)	(10,671)	(2,408,067)
新增租賃負債	-	-	(3,382)	(3,382)
應計利息開支	-	(979)	(511)	(1,490)
現金流量	8,790	267,016	10,106	285,912
截至2019年12月31日的債務淨額	423,413	(2,545,982)	(4,458)	(2,127,027)

35 承擔

(a) 應收經營租賃租金

就土地及樓宇而言，不可撤銷經營租約項下的未來最低應收租金總額如下：

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	2,196	4,419
1至2年	450	450
2至3年	263	450
3至4年	—	263
	2,909	5,582

36 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

	名稱	關係
(1)	遠洋集團	最終控股公司
(2)	大家保險集團有限責任公司	本集團最終控股公司的股東
(3)	耀勝	中間控股公司
(4)	北京百思得	合營企業
(5)	重慶騰基	合營企業

36 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
提供服務		
— 一間合營企業	57	34
— 最終控股公司控制的實體	259,805	250,267
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	122,695	123,142
— 本集團最終控股公司的股東	29,715	15
	412,272	373,458
購買貨品及服務		
— 一間合營企業	101,921	107,006
— 最終控股公司控制的實體	5,074	8,989
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	4,915	301
	111,910	116,296
租賃開支		
— 最終控股公司控制的實體	3,631	10,587
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,839	143
	5,470	10,730

36 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買停車位		
— 最終控股公司控制的實體	—	4,788
利息收入		
— 最終控股公司控制的實體	147,363	214,330
利息開支		
— 最終控股公司控制的實體	—	1,600
向最終控股公司控制的實體貸款		
於1月1日	2,856,000	—
年內墊付款	—	2,856,000
年內償還款	(2,856,000)	—
於12月31日	—	2,856,000
應收最終控股公司控制實體的款項		
於1月1日	—	3,089,189
年內墊付款	—	—
年內償還款	—	(3,089,189)
於12月31日	—	—
自最終控股公司控制的實體貸款		
於1月1日	20,000	20,000
年內償還款	(20,000)	—
於12月31日	—	20,000
最終控股公司控制的實體墊付之款項		
於1月1日	146,130	17,289
年內墊付款	113,340	128,841
年內償還款	(259,470)	—
於12月31日	—	146,130

上述所有交易均於本集團的正常業務過程中按交易各方協議的條款開展。

36 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員及董事的薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	10,737	7,969

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
— 最終控股公司控制的實體	61,740	49,881
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	29,558	60,602
— 本集團最終控股公司的股東	6,552	—
	97,850	110,483
其他應收款項		
貿易性質		
— 一間合營企業	25	29
— 最終控股公司控制的實體	12,631	9,262
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	3,724	3,348
	16,380	12,639

36 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘 (續)

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款及利息		
非貿易性質		
— 最終控股公司控制的實體	—	2,856,000
預付款項		
貿易性質		
— 最終控股公司控制的實體	2,591	231
貿易應付款項		
— 一間合營企業	16,592	9,750
— 最終控股公司控制的實體	4,401	10,177
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	—	2,203
— 本集團最終控股公司的股東	1,354	—
	22,347	22,130
其他應付款項		
貿易性質		
— 一間合營企業	—	12
— 最終控股公司控制的實體	20,303	18,723
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	4,976	1,258
	25,279	19,993
非貿易性質		
— 最終控股公司控制的實體	—	146,130
	25,279	166,123
應付利息		
非貿易性質		
— 最終控股公司控制的實體	—	1,600

36 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘 (續)

	截至12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債		
貿易性質		
— 最終控股公司控制的實體	5,920	6,102
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	—	514
— 本集團最終控股公司的股東	—	5,598
	5,920	12,214
其他借款		
非貿易性質		
— 最終控股公司控制的實體	—	20,000

(e) 關聯方提供的擔保

截至2020年12月31日，遠洋控股集團(中國)有限公司(最終控股公司控制的一間實體)提供的擔保已解除，乃由於所有資產支持證券於2020年10月均已贖回。

37 本公司財務狀況表及儲備變動

本公司財務狀況表

	截至12月31日
	2020年
	人民幣千元
資產	
非流動資產	
於附屬公司投資	—*
非流動資產總額	—
流動資產	
預付款項及其他應收款項	185,815
現金及現金等價物	1,557,556
流動資產總額	1,743,371
總資產	1,743,371
權益	
貴公司擁有人應佔權益	
股本	99,829
儲備(a)	1,652,765
累計虧損(a)	(19,671)
總權益	1,732,923
負債	
流動負債	
貿易及其他應付款項	10,448
流動負債總額	10,448
總負債	10,448
權益及負債總額	1,743,371

* 少於人民幣1,000元

本公司的財務狀況表已於2021年3月19日獲董事局批准及由下列人士代表簽署：

楊德勇
執行董事

朱葛穎
執行董事

37 本公司財務狀況表及儲備變動 (續)

(a) 本公司儲備變動

	累計虧損	其他儲備
	人民幣千元	人民幣千元
於2020年4月15日	-	-
年內虧損	(19,671)	-
注資	-	326,270
根據首次公開發售發行的普通股	-	1,401,356
資本化發行	-	(74,861)
於2020年12月31日	(19,671)	1,652,765

38 董事福利及權益

(a) 董事酬金

本公司截至2020年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	佣金	住房津貼	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
楊德勇 (附註(i))	540	-	17	13	14	584
朱葛穎 (附註(ii))	300	-	17	13	14	344
非執行董事						
崔洪杰 (附註(ii))	-	-	-	-	-	-
朱曉星 (附註(ii))	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
郭杰 (附註(iii))	-	25	-	-	-	25
薛軍 (附註(iii))	-	25	-	-	-	25
朱霖 (附註(iii))	-	25	-	-	-	25
	840	75	34	26	28	1,003

本公司截至2019年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	佣金	住房津貼	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊德勇 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
朱葛穎 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
崔洪杰 (附註(ii))	-	-	-	-	-	-
朱曉星 (附註(ii))	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

38 董事福利及權益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 於2020年9月，楊德勇先生及朱葛穎女士獲委任為本公司執行董事。執行董事於獲委任起至2020年12月31日止期間，有關本集團提供服務獲得的薪酬為人民幣928,000元。彼等獲委任執行董事前就本集團提供服務獲得的酬金由遠洋集團承擔，彼等的酬金並未分配予本集團，乃由於本公司管理層認為並無合理的分配基準。
- (ii) 於2020年9月，崔洪杰先生獲委任為本公司的非執行董事。於2020年4月，朱曉星先生獲委任為本公司董事，並於2020年9月調任及重新委任為本公司非執行董事。截至2020年及2019年12月31日止年度，非執行董事就本集團提供服務獲得的酬金由遠洋集團承擔。彼等的酬金並未分配予本集團，乃由於本公司管理層認為並無合理的分配基準。
- (iii) 於2020年11月，郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生獲委任為本公司的獨立非執行董事。

- (b) 截至2020年12月31日止年度，根據本集團發起的定額福利退休金計劃，並無向董事支付或董事應收的退休福利(2019年：無)。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，不存在董事離職福利(2019年：無)。
- (d) 截至2020年12月31日止年度，概無為獲得董事服務而向第三方提供代價(2019年：無)。
- (e) 截至2020年12月31日止年度，本公司或其附屬公司(如適用)均無以董事為受益人進行任何貸款，準貸款及其他交易(2019年：無)。
- (f) 截至2020年12月31日止年度，並無關於截至2020年12月31日止年度或截至2020年12月31日止年度任何時間本公司參與其中且本公司董事直接或間接於其中擁有權益的本集團業務的重大交易、安排及合約(2019年：無)。

四年財務摘要

	2020年	2019年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	2,023,319	1,829,575	1,610,309	1,213,028
毛利	511,301	376,679	322,997	251,346
本公司擁有人應佔溢利	257,634	206,504	137,153	104,168
資產總額	3,092,372	4,156,943	4,339,032	1,254,196
負債總額	1,041,067	3,716,677	3,809,147	881,394
本公司擁有人應佔權益	2,028,383	417,938	500,942	365,028
權益總額	2,051,305	440,266	529,885	372,802



遠洋服務官方微信

Sino-Ocean Service Official WeChat

遠洋服務控股有限公司

Sino-Ocean Service Holding Limited

地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601室

Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: +852 2899 2880

地址: 北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層

Address: 2nd Floor, Tower A, No. A518 East Road of Chaoyang Sports Center, Chaoyang District, Beijing

電話: +8610 8564 2300

www.sinoceanservice.com

