

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



截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績公告 調任運營總監及委任財務總監

業績摘要

- 收入較2020年同期大幅增長53%至人民幣1,384.6百萬元。
- 毛利較2020年同期大幅增長72%至人民幣441.3百萬元。毛利率為32%，較2020年同期上升4個百分點。
- 本公司擁有人應佔溢利較2020年同期大幅增長73%至人民幣261.3百萬元。每股基本盈利較2020年同期增長29%至人民幣0.22元。
- 剔除匯兌虧損淨額、與向關聯方提供貸款有關的利息收入、與資產支持證券有關的財務費用、其他一次性損益及相關所得稅項後，核心利潤大幅上升110%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣270.8百萬元。
- 截至2021年6月30日，合約建築面積約82.6百萬平方米，在管建築面積約57.8百萬平方米，分別較2020年12月31日增長約16%及27%。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

遠洋服務控股有限公司（「本公司」或「遠洋服務」）董事（「董事」）局（「董事局」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。

市場回顧

2021年是意義非凡的一年。上半年，國家出台一系列鼓勵性政策，支持和推動行業的規範發展和快速增長，國家商務部等12部門發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，明確提出鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托育、家政、郵政快遞、前置倉等領域延伸，「十四五」規劃綱要中亦多處提及「物業」。物業企業的服務內涵得到不斷豐富、服務場景得到不斷拓展，隨著物業服務的市場價值和專業價值更充分的被認知，業主對優質物業服務的需求進一步加強、物業服務品質對資產價值的影響力進一步加深。各物業管理企業不斷深化服務內涵、拓展服務場景、豐富服務業態，向著服務規範化、競爭市場化、管理科技化邁進，以適應業主心理和需求的轉變，在競爭中保持核心競爭力。本集團亦秉承「成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商」的願景，不斷提升經營管理的質量和水平，於期內實現規模和業績的快速發展。

業績回顧

2021年中期業績

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,384.6百萬元，同比增長53%，毛利約為人民幣441.3百萬元，同比增長72%。上半年實現期內溢利約為人民幣263.5百萬元，同比增長71%。毛利率和淨利率分別較去年同期提升4個和2個百分點，毛利率達到32%，淨利率達到19%。本公司擁有人應佔溢利由2020年同期約人民幣150.8百萬元增至約人民幣261.3百萬元，同比增長73%。每股基本盈利為人民幣0.22元，同比增長29%。

於2021年6月30日，本集團實現合約建築面積82.6百萬平方米，較2020年年底新增11.5百萬平方米；在管建築面積57.8百萬平方米，較2020年年底新增12.3百萬平方米，來自第三方的合約建築面積累計達32.2百萬平方米，第三方合約建築面積佔比由2020年年底的33%提升至39%，合約建築面積和在管建築面積的增長主要得益於我們迅速建立起的市場化外拓能力和管理體系。

業務回顧

本集團的服務包括三條主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。物業管理服務主要包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務；社區增值服務主要包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務；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。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

為進一步擴大本集團的業務規模及提供多元化的服務，於2021年6月14日，本集團與遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」）簽署商業運營服務總協議，為遠洋集團及其聯繫人的商寫物業提供商業運營服務。

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。

我們堅持質效並舉的規模擴張。於2021年6月30日，我們的合約建築面積約為82.6百萬平方米，在管建築面積約為57.8百萬平方米，分別較2020年12月31日增長約16%及27%，總合約物業管理項目達389個，其中包括261個住宅項目和128個非住宅項目，為我們的收入實現高速增長打下堅實基礎。我們主要通過招投標、收併購、合資、戰略合作等方式拓展我們的規模，深耕優勢區域項目資源，不斷提升城市密度以擴大市場份額，並藉由我們搭建的系統和規模效應降低運營成本，提升項目收益。2021年上半年實現第三方合約建築面積新增10.9百萬平方米，第三方合約建築面積佔比由2020年年底的33%上升至39%，這主要得益於我們通過合作和招投標獲取第三方物業管理項目的順利進展。

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2021及2020年6月30日止六個月的物業管理服務收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2021年			2020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	46,912	491,994	66%	36,921	423,067	65%
非住宅物業						
— 商寫物業	3,774	206,463	28%	2,550	181,713	28%
— 公共及其他物業	7,105	46,090	6%	2,829	42,886	7%
總計	<u>57,791</u>	<u>744,547</u>	<u>100%</u>	<u>42,300</u>	<u>647,666</u>	<u>100%</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

我們延續商寫領域優勢，注入增長新動力。於2021年6月30日，我們商寫物管板塊合約建築面積達6.9百萬平方米，較2020年年底增長27%，在管建築面積達3.8百萬平方米，較2020年年底增長48%。我們沉澱的成熟的高端商寫物業服務經驗和管理團隊為我們商寫板塊的外拓奠定了良好的基礎，期內新增北京比特大陸、賽爾科技園、瀋陽時代廣場等多個優質項目，進一步夯實一二線城市中高端商寫物管領域優勢。期內，本集團與遠洋集團簽署商業運營服務總協議，全面承接遠洋集團的商業物業及寫字樓商業運營業務，最初包含11個寫字樓項目，總建築面積96.6萬平方米，以及11個商業物業項目，總建築面積90.5萬平方米。同時，我們已設立商業資產管理平台，該平台將自2021年下半年開始主要為購物中心、寫字樓及其他類型的投資物業提供商業運營服務。提供商業運營服務將進一步拓展本集團的全價值鏈條服務，為業主的生活、購物和工作提供全方位的服務，實現跨業態協同效應，為本集團高速增長打開更廣闊的發展空間。

我們持續加大多元業態拓展力度。我們以成熟的跨業態服務能力、良好的服務品質和專業的市場團隊作為基石，創新激勵機制，持續拓展多元業態，不斷豐富我們的物業管理組合，基本形成涵蓋住宅、商業、寫字樓、學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府設施、城市空間等多業態服務體系，並進一步向城市服務延伸。我們謹慎選取收併購標的，把握市場機會，於2021年6月30日後，與甌睿物業集團有限公司簽約收購其80%股權，進一步擴充醫院業態規模，提升公司在華東區域密度；我們亦通過招投標獲取多個非住宅優質項目；得益於我們良好的品牌美譽度、紮實的物業管理服務能力以及行之有效的激勵政策的實行，我們非住宅業態合約建築面積達22.3百萬平方米，佔本集團總合約建築面積的比重由2020年年底的20%提升至27%。期內，我們充分協同股東資源，將為遠洋資本有限公司旗下合約建築面積約2.0百萬平方米的物流倉儲園區和數據中心提供物業管理服務，我們看好物流倉儲及數據中心細分市場，順應行業發展趨勢，未來我們將以項目全週期業務支持為核心，根據業主及租戶的多樣化需求完善園區管理服務體系及服務方案，持續深耕園區物業管理業務。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

下表載列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2021年及2020年6月30日止六個月的物業管理服務收入：

	於6月30日或截至6月30日止六個月							
	2021年				2020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	39,160	68%	599,476	81%	30,205	71%	512,204	79%
由其他第三方開發/ 擁有的物業 ¹	18,631	32%	145,071	19%	12,095	29%	135,462	21%
總計	<u>57,791</u>	<u>100%</u>	<u>744,547</u>	<u>100%</u>	<u>42,300</u>	<u>100%</u>	<u>647,666</u>	<u>100%</u>

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。

我們的項目遍佈中國境內24個省、自治區及直轄市的72個城市，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地區，涵蓋中國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92%。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、華中及華西區域的規模。根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比31%，環渤海區域佔比29%，華東區域佔比14%，華南區域佔比14%，華中及華西區域佔比12%。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

下表載列於所示日期按地理區域劃分的合約建築面積、在管建築面積以及分別截至2021年及2020年6月30日止六個月物業管理服務的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月							
	2021年				2020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	23,973	17,711	305,036	41%	18,110	13,903	279,201	43%
環渤海區域 ²	21,093	16,657	152,878	21%	15,319	12,190	141,074	22%
華東區域 ³	11,437	8,217	140,038	19%	9,053	5,995	116,012	18%
華南區域 ⁴	13,553	8,298	95,443	13%	9,773	5,747	76,610	12%
華中及華西區域 ⁵	12,580	6,908	51,152	6%	9,663	4,465	34,769	5%
總計	<u>82,636</u>	<u>57,791</u>	<u>744,547</u>	<u>100%</u>	<u>61,918</u>	<u>42,300</u>	<u>647,666</u>	<u>100%</u>

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、青島、濟南、烟台、太原、瀋陽等城市。
- 3) 「華東區域」指上海、杭州、南京、蘇州、無錫、溫州、南通、嘉興、湖州、蕪湖、揚州等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指中山、佛山、深圳、廣州、廈門、福州、三亞、海口、東莞、惠州、南寧等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指長沙、武漢、合肥、鄭州、南昌、成都、重慶、西安、昆明、貴陽等城市或直轄市。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

截至2021年6月30日，根據2021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	16,098	19%	13,943	24%
新一線城市	28,828	36%	19,932	35%
二線城市	25,872	31%	19,139	33%
其他城市	11,838	14%	4,777	8%
總計	<u>82,636</u>	<u>100%</u>	<u>57,791</u>	<u>100%</u>

我們聚焦品質品牌建設以提升業主滿意度。本集團始終秉持「匠心服務用戶」的主旨，提煉並塑造項目服務亮點以強化客戶服務感，打造在管各業態標桿項目；實施以客服管家為引領，統籌工程、秩序維護、環境管理工作的網格化細分工作，簡化業主操作流程；落地特色服務內容如「夕陽無限尊長關愛服務」，「客戶專屬管家服務」，「遠洋健康管家」等並在全項目推行；通過推動現場品質走動管理、推行管家代客報事報修模式切實提升反饋效率；品質管理方面，我們全力優化服務標準、深化客服專業建設、提升項目管理精細化和信息化水平，強化團隊服務意識和服務能力，推動基礎物業服務品質提升。

社區增值服務

期內，本集團持續關注業主多元化的社區生活需求，向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，解決彼等的生活及日常需要，包括：1) 社區資產增值服務；2) 社區生活服務；及3) 物業經紀服務。

截至2021年6月30日止六個月，社區增值服務收入約為人民幣371.8百萬元，較去年同期增長265%，收入佔本集團總體收入的27%，較2020年同期上升16個百分點。2021年上半年，我們進一步完善社區增值服務體系，利用內外部系統推進業務標準化流程，優化升級人才引進和培訓體系，組織開展店長培訓、講盤大賽、租售業務系統培訓，賦能員工更好的開展增值服務；社區生活服務方面，我們新上線「億家U選」線上商城，成立14個城市商城，整合供應商資源，實現平台銷售；空間資源方面，我們專注於利用科技助力效益提升，受益於資源管理系統，我們的車場管理服務收入同比提升47%；物業經紀服務方面，我們已開業租售門店達36家，實現業務覆蓋和成交額雙突破；美居服務方面，我們梳理供應商資源搭建全國業務資源庫，實現標準化服務和產品的推廣。

下表分別載列截至2021年及2020年6月30日止六個月按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區資產增值服務 ¹	183,347	49%	84,072	83%
社區生活服務 ²	83,774	23%	10,142	10%
物業經紀服務 ³	104,633	28%	7,505	7%
總計	<u>371,754</u>	<u>100%</u>	<u>101,719</u>	<u>100%</u>

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等。
- 2) 主要包括家政清潔服務、家用電器設備維修保養服務、商品零售、美居服務及其他定製服務等。
- 3) 主要包括車位的銷售交易、代理業主物業及停車位的轉售或租賃交易等。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

非業主增值服務

本集團向非業主提供增值服務，包括：1) 向物業開發商提供的交付前服務；2) 諮詢服務；及3) 物業工程服務。

截至2021年6月30日止六個月，非業主增值服務收入約為人民幣268.3百萬元，較去年同期增長74%，收入佔本集團總體收入的19%。在物業工程服務方面，我們堅持以工程運維為核心，以外部市場為主導，以科技賦能業務，我們在醫療場所的設施設備管理運營獲得業主認可，期內拓展多家外部客戶，如中國人民解放軍總醫院、北京協和醫院等重點項目，同時我們亦佈局建築能源管理服務，全面管理建築碳排放，佈局智慧城市運維管理，為智慧城市硬件運行及城市空間運營管理提供維護保障，期內實現物業工程服務收入人民幣111.8百萬元，同比增長312%。

下表分別載列截至2021年及2020年6月30日止六個月按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
交付前服務 ¹	90,156	34%	102,796	67%
諮詢服務 ²	66,349	25%	24,403	16%
物業工程服務 ³	111,795	41%	27,110	17%
總計	<u>268,300</u>	<u>100%</u>	<u>154,309</u>	<u>100%</u>

附註：

- 1) 主要是向物業開發商提供交付前服務的案場服務，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物業工程服務，包括工程、綠化、園藝、住宅社區及非住宅物業的維修保養、設施設備的運作保養以及智能安全系統的升級等。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

未來發展計劃及展望

- **持續擴大業務規模，驅動整體業務快速發展。**我們將充分利用深度佈局城市的市場規模優勢及品牌效應，繼續夯實人口密度以及消費能力較高區域的項目密度，重點拓展具備良好效益以及具有業態協同效應的項目；圍繞核心高價值城市，立足現有在管項目，進一步優化我們的投拓資源分配及市拓團隊體系，通過收併購、招投標、合資、大客戶跟隨、戰略合作等多種方式優先拓展核心商圈具備品牌效應的標桿項目；繼續協同遠洋集團優質業務和客戶資源，探索佈局具備高價值潛力的城市，探尋城市服務領域新機遇。
- **深度挖掘整合社區資源，推進社區增值服務有質量增長。**我們將繼續拓展現有社區增值業務深度和廣度，立足業主需求，聚焦主力業務航道，持續推進「服務力+」建設，對內通過打造統一管理系統和平台，整合提升資源利用率，自上而下進行業務拓展和業務嘗試，形成獨立商業模式；對外打通縱深服務鏈條，通過投資或合作上下游服務公司和機構，完善服務生態，利用數字化運營手段增強服務能力。同時，我們關注具備潛力的增值服務如社區養老、旅遊、餐飲、未來教育等細分業務；針對社區養老服務，我們將充分發揮貼近社區、響應快速的自身優勢，結合遠洋集團各類專業資源，有針對性地向試點社區內有需求的適齡老人提供內容豐富、品質過關的各類居家養老服務和產品，構建具有特色的線上線下智慧養老服務體系。
- **構築商業運營核心競爭力，打造全價值鏈服務能力。**我們將繼續優化現有商業運營管理體系，錘鍊運營團隊，靈活運用大數據分析提升商戶和消費者體驗；同時，我們計劃整合物業管理和商業運營團隊和資源，塑造具有遠洋服務特質和內涵的商管品牌，通過標桿項目吸引品牌資源和優秀人才，構築商業運營核心競爭力，形成商管一體的輕資產業務模式；我們亦將著手搭建一體化的大會員體系，鏈接我們在管各業態物業、所觸及的各生活場景和各用戶群體，以提升用戶黏性，打造綜合性生活服務平台。

財務回顧

收入

本集團的收入由2020年上半年的人民幣903.7百萬元大幅增加53%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,384.6百萬元。物業管理服務分部保持著最大的貢獻，佔總收入約54%。

下表分別載列截至2021年及2020年6月30日止六個月按業務線劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	744,547	54%	647,666	72%
社區增值服務	371,754	27%	101,719	11%
非業主增值服務	268,300	19%	154,309	17%
總計	<u>1,384,601</u>	<u>100%</u>	<u>903,694</u>	<u>100%</u>

物業管理服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣647.7百萬元增加15%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣744.5百萬元。該增加主要是由於在管建築面積由於2020年6月30日的42.3百萬平方米增加至於2021年6月30日的57.8百萬平方米，以及由於業務擴張，導致在管物業數量由於2020年6月30日的210個增加至於2021年6月30日的281個。

社區增值服務收入大幅增加265%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣371.8百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣101.7百萬元）。社區資產增值服務收入增加118%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣183.3百萬元，此乃由於我們引入資源管理系統，統籌管理停車場後，車場管理收入增加所致。社區生活服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣10.1百萬元增加人民幣73.7百萬元至截至2021年6月30日止六個月的人民幣83.8百萬元，乃主要由於期內大力推廣業務致美居服務收入增加及我們於期內就線上零售業務推出微信小程序令零售業務收入增加所致。物業經紀服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣7.5百萬元增加人民幣97.1百萬元至截至2021年6月30日止六個月的人民幣104.6百萬元，原因為我們於期內成功擴大物業經紀服務業務所致。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

非業主增值服務收入增加74%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣268.3百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣154.3百萬元)。該增加乃主要由於期內物業工程服務收入增加312%至人民幣111.8百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣27.1百萬元)，原因為2020年同期的物業工程活動普遍因疫情擱置，以及期內我們已承接較多物業工程項目，為物業項目提供維修及保養服務及智能管理服務。另一方面，諮詢服務收入增加172%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣66.3百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣24.4百萬元)，乃主要由於我們於期內向客戶大力推廣業務及實現業務定制化增加所致。該增加部分由交付前服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣102.8百萬元減少12%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣90.2百萬元所抵銷，乃主要由於物業開發商的銷售場地於疫情期間規模控制所致。

銷售成本

隨著收入大幅增加，銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣646.6百萬元增加46%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣943.4百萬元。該增加乃主要由於社區增值服務及非業主增值服務的銷售成本增加所致。

銷售成本主要包括分包成本、員工成本、保養開支、水電、消耗品及原材料成本。

分包成本增加12%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣311.3百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣277.1百萬元)，乃主要由於我們的在管建築面積增加以及分包商收取的分包費因應其勞工成本增加而普遍增加。

於截至2021年6月30日止六個月，員工成本較截至2020年6月30日止六個月增加28%或人民幣61.2百萬元，乃主要由於自2020年下半年起，隨著本集團在管項目數目及規模不斷增加，薪酬水平整體增加。此外，於2020年上半年，我們因2019年新型冠狀病毒疫情，享有自地方政府獲得的若干社會保險供款減免，但於2021年並無有關減免。

隨著物業工程服務收入增加，保養開支及消耗品及原材料成本分別增加98%及109%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣104.2百萬元及人民幣43.2百萬元(截至2020年6月30日止六個月：分別為人民幣52.5百萬元及人民幣20.7百萬元)。

水電成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣40.6百萬元增加49%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣60.6百萬元，乃主要由於我們於截至2021年6月30日止六個月業務規模擴大所致。

於截至2021年6月30日止六個月，停車位銷售的銷售成本為人民幣33.0百萬元，相當於截至2020年6月30日止六個月的31.2倍，大幅增加乃由於期內銷售較多停車位所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣257.1百萬元增加72%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣441.3百萬元。我們的整體毛利率由2020年同期的28%增加至截至2021年6月30日止六個月的32%，乃主要由於物業管理服務的毛利率增加及具有較高毛利率的社區增值服務所貢獻的收入增加所致。

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團按業務線劃分的毛利及毛利率分別如下：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	200,008	27%	157,568	24%
社區增值服務	186,498	50%	64,147	63%
非業主增值服務	54,744	20%	35,401	23%
總計	441,250	32%	257,116	28%

物業管理服務的毛利率增加至截至2021年6月30日止六個月的27%（截至2020年6月30日止六個月：24%），乃主要由於我們有效提升人工效能以應對項目數量的增加，使得與在管建築面積增加相比，員工成本相對穩定。

社區增值服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的63%減少至截至2021年6月30日止六個月的50%，乃主要由於毛利率較低的社區生活服務的收入佔比增加所致。

非業主增值服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的23%減少至截至2021年6月30日止六個月的20%，乃主要由於毛利率較低的物業工程服務的收入佔比增加所致。

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提供物業管理服務的現有資源並減少直接成本（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2020年6月30日止六個月的人民幣107.1百萬元減少87%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣14.0百萬元。該減少乃主要由於應收關聯方貸款的利息收入減少人民幣98.5百萬元，原因為該關聯方已於2020年下半年提早悉數結清貸款。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

於截至2021年6月30日止六個月，我們錄得其他虧損淨額人民幣8.0百萬元（截至2020年6月30日止六個月：收益淨額人民幣1.8百萬元），乃主要由於2021年上半年人民幣兌港元升值，導致期內錄得來自於外幣存款之匯兌虧損淨額人民幣9.5百萬元所致。

運營費用

銷售及營銷開支增加約人民幣4.1百萬元至截至2021年6月30日止六個月的人民幣6.2百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣2.1百萬元）。大幅增加乃主要由於截至2021年6月30日止六個月因中國內地疫情有所緩解而恢復社區活動所致。

行政開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣74.2百萬元增加31%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣97.5百萬元。增加乃主要由於本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市後，上市後期相關費用有所增加及員工數量上升，而2021年並無社會保險供款減免，令期內員工成本增加。除此之外，辦公費用由截至2020年6月30日止六個月的人民幣6.5百萬元增加人民幣11.1百萬元至截至2021年6月30日止六個月的人民幣17.6百萬元，乃主要由於期內業務擴張令行政員工數目增加及差旅次數增加所致。由於我們於截至2020年6月30日止六個月產生上市開支人民幣16.3百萬元，而於截至2021年6月30日止六個月為零，該增加被部分抵銷所致。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2020年6月30日止六個月的人民幣14.1百萬元增加人民幣6.9百萬元至截至2021年6月30日止六個月的人民幣21.0百萬元。該增加主要是由於業務規模增長，期末應收賬款餘額增加所致。

融資成本

融資成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣79.7百萬元減少99%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元，主要是由於根據資產支持證券協議，我們已於2020年下半年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79.3百萬元所致。

分佔合營企業業績

截至2021年6月30日止六個月，分佔合營企業業績增加人民幣17.9百萬元至人民幣19.2百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣1.3百萬元）。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%股權應佔利潤所致。

稅項

因應除所得稅前溢利增加，所得稅開支增加78%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣77.7百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣43.6百萬元）。期內的有效稅率為23%（截至2020年6月30日止六個月：22%）。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

本公司擁有人應佔溢利

受惠於期內收入增加及盈利能力改善，截至2021年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣261.3百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣150.8百萬元增加73%。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

於2020年12月31日，我們的投資物業指位於中國的若干社區配套設施及停車位，該等物業乃以賺取租金收入及作資本增值為目的而持有。由於管理層認為，持有該等物業的目的已變為對外銷售，因此本集團已於2021年上半年將其所有投資物業轉撥至存貨。於2021年6月30日，本集團並無任何投資物業。

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2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備由於2020年12月31日的約人民幣20.2百萬元減少至約人民幣18.7百萬元，主要是由於折舊，以及處置舊有廠房及機器及電子設備所致。

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2021年6月30日，本集團無形資產由於2020年12月31日的人民幣107.0百萬元減少3%至人民幣103.4百萬元，主要是由於期內攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位和社區配套設施及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。我們的存貨於2021年6月30日增加至人民幣176.7百萬元（2020年12月31日：人民幣122.9百萬元），乃主要由於本集團於期內因上文「投資物業」一段所述原因，將獲分類為投資物業的若干社區配套設施及停車位轉撥至存貨。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指就一般業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項及應收票據主要來自我們按包干制提供的物業管理服務以及增值服務。我們通常發出一份增值服務的月度繳費通知單，客戶須根據該等繳費通知單支付。我們一般不會就物業管理服務授予信貸期，而非業主增值服務的客戶則一般享有不超過60天的信貸期。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

於2021年6月30日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣506.8百萬元，較於2020年12月31日的人民幣315.5百萬元增加61%。該增加與期內非業主增值服務收入大幅增加一致。平均貿易應收款項及應收票據週轉天數為63天（2020年12月31日：76天）。我們將繼續加強各項措施以確保及時並加快收回貿易應收款項及應收票據。

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作出的預付款項、其他應收款項及預付稅項，該等款項合計由於2020年12月31日的人民幣114.7百萬元增加至於2021年6月30日的人民幣154.4百萬元。該增加主要是由於我們參與投標過程以獲取項目，支付可退還保證金人民幣30.0百萬元所致。

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已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2021年6月30日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣784.7百萬元，較於2020年12月31日的人民幣659.8百萬元增加19%，與2021年上半年的銷售成本增加一致。平均貿易應付款項週轉天數維持穩定於66天（2020年12月31日：64天）。

合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的責任。我們的合約負債主要由尚未提供物業管理服務、停車場管理服務及物業工程服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2021年6月30日，我們的合約負債為人民幣386.2百萬元，較於2020年12月31日的人民幣327.9百萬元增加18%，與物業管理服務所得收入增長一致。

資本開支

於2021年上半年，我們產生的資本開支為人民幣3.6百萬元（2020年上半年：人民幣1.7百萬元），主要包括購買物業、廠房及設備（例如電子設備及廠房及機器）。

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、廠房及設備和業務收購的資本開支。我們依靠手頭及存放於金融機構的現金、經營活動所得現金流量淨額及上市所得款項淨額作為我們的主要資金來源，以此滿足該等現金需求。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

於2021年6月30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2,366.2百萬元，其中1%（2020年12月31日：72%）為港元，剩餘主要為人民幣，流動比率為2.6倍（2020年12月31日：2.7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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無借款。

重大投資

於2021年6月30日，我們並無持有任何重大投資。

除「上市所得款項淨額用途」各段所披露者外，我們並無其他重大投資計劃。

資本承擔

於2021年6月30日止六個月，本集團就收購一家位於湖南的物業管理公司訂立協議。於2021年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣46.2百萬元（2020年12月31日：零）。於2021年6月30日後，本集團與交易對手互相同意終止上述協議。除上述披露者外，於2021年6月30日，我們並無其他重大資本承擔。

資產抵押

於2021年6月30日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2021年6月30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

截至2021年6月30日止六個月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。除於2020年12月上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。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2021年6月30日止六個月，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

僱員及人力資源

於2021年6月30日，本集團共有6,460名僱員（2020年12月31日：5,928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。我們於截至2021年6月30日止六個月的僱員福利開支約為人民幣343.1百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣256.0百萬元）。

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能夠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日在聯交所主板上市，以最終發售價每股5.88港元發行296,000,000股新股份。經扣除包銷費用及佣金以及本公司應付開支後，上市產生的所得款項淨額約為1,691.7百萬港元（相當於人民幣1,426.3百萬元）及每股所得款項淨額為5.72港元（相當於人民幣4.82元），該等所得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。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

於2021年6月30日，上市所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	佔所得款項 淨額的百分比 %	可動用 人民幣百萬元	期內已動用 人民幣百萬元	累計 已動用 (截至2021年 6月30日) 人民幣百萬元	尚未動用 (於2021年 6月30日) 人民幣百萬元	截至2021年 6月30日 尚未動用所得款 項淨額的 預期動用 時間表
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 ²	60%	855.8	30.0 ¹	30.0	825.8	於2023年 12月31日或 之前
通過升級我們的智能化管理系統 建設智能化社區	20%	285.3	4.7	4.7	280.6	於2023年 12月31日或 之前
提升我們的數字化水平及內部信 息技術基礎設施	10%	142.6	2.3	2.3	140.3	於2023年 12月31日或 之前
運營資金及一般公司用途	10%	142.6	5.6	5.6	137.0	於2022年 12月31日或之前
總計	100%	1,426.3	42.6	42.6	1,383.7	

於2021年6月30日，尚未動用的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。

附註：

- 1) 本集團已支付可退還保證金人民幣30.0百萬元(相當於36.1百萬港元)，以參與獲得獨立第三方提供的物業管理及增值服務項目的競標。由於上述競標並未成功，該保證金已於2021年7月悉數退還予本集團。
- 2) 本集團已與獨立第三方簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意按代價人民幣46.2百萬元(相當於55.5百萬港元)收購一間提供物業管理及增值服務的目標公司的70%股權。於2021年6月30日後，本集團與交易對手互相同意終止上述股權轉讓協議。上述股權轉讓協議未使用任何募集資金。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本集團截至2021年6月30日止六個月未經審核的綜合業績如下：

簡明綜合財務狀況表

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		—	85,496
物業、廠房及設備		18,732	20,221
無形資產		103,369	107,033
使用權資產		25,471	15,217
於合營企業的投資		138,471	119,290
遞延所得稅資產		21,188	16,659
非流動資產總額		307,231	363,916
流動資產			
存貨		176,732	122,886
貿易應收款項及應收票據	5	506,840	315,470
預付款項及其他應收款項		154,400	114,743
受限制銀行存款		156	338
現金及現金等價物		2,366,045	2,175,019
流動資產總額		3,204,173	2,728,456
總資產		3,511,404	3,092,372
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		99,829	99,829
儲備		1,703,440	1,703,440
保留盈利		421,305	225,114
		2,224,574	2,028,383
非控制性權益		25,281	22,922
總權益		2,249,855	2,051,305

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	6	8,541	8,526
租賃負債		13,212	4,393
遞延所得稅負債		13,109	12,543
非流動負債總額		34,862	25,462
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	776,185	651,304
合約負債		386,165	327,943
租賃負債		8,701	8,338
即期稅項負債		55,636	28,020
流動負債總額		1,226,687	1,015,605
總負債		1,261,549	1,041,067
權益及負債總額		3,511,404	3,092,372

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	4	1,384,601	903,694
銷售成本	4, 7	<u>(943,351)</u>	<u>(646,578)</u>
毛利		441,250	257,116
銷售及營銷開支	7	(6,222)	(2,052)
行政開支	7	(97,508)	(74,212)
金融資產減值虧損淨額		(20,970)	(14,139)
其他收入		14,038	107,106
其他(虧損)/收益淨額		(8,028)	1,761
投資物業公平值收益		—	557
經營溢利		322,560	276,137
融資成本	8	(514)	(79,671)
分佔合營企業業績		<u>19,181</u>	<u>1,268</u>
除所得稅前溢利		341,227	197,734
所得稅開支	9	<u>(77,706)</u>	<u>(43,620)</u>
期內溢利		<u>263,521</u>	<u>154,114</u>
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
期內溢利及全面收益總額		<u><u>263,521</u></u>	<u><u>154,114</u></u>
以下各方應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		261,311	150,766
非控制性權益		<u>2,210</u>	<u>3,348</u>
		<u><u>263,521</u></u>	<u><u>154,114</u></u>
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)	10	<u><u>0.22</u></u>	<u><u>0.17</u></u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

簡明綜合財務報表附註

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。

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」）註冊成立的獲豁免有限公司）。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，本中期財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。本簡明綜合中期財務資料已於2021年8月16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。於本簡明綜合中期財務資料獲授權刊發日期，本集團並不知悉COVID-19的爆發對簡明綜合中期財務資料造成任何重大不利影響。

2 編製基準

截至2021年6月30日止六個月之本中期財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

本中期財務資料並無載有一般收錄於年度財務報告之所有附註。因此，本中期財務資料應連同截至2020年12月31日止年度的年度財務報告以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱讀。

已採納之會計政策與截至2020年12月31日止的年度報告如年度財務報告所述一致，惟下文所採納新準則及對準則的修訂除外。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

- (a) COVID-19相關租金寬免 — 香港財務報告準則第16號的修訂
- (b) 利率基準改革 — 第二階段 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂。

預期該等準則及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。

(b) 已頒佈但本集團尚未採納的準則的影響

已頒佈但於2021年1月1日尚未生效且未獲本集團提早採納的準則及修訂如下：

	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
香港會計準則第1號的修訂及香港財務報告準則實務公告第2號 — 會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號的修訂 — 會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號的修訂 — 與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅	2023年1月1日
香港會計準則第3號的修訂 — 引用概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂 — 物業、廠房及設備 — 作擬定用途前所得款項	2022年1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
香港財務報告準則2018年至2020的年度改進	2022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

本集團董事認為，預期上述已頒佈的新訂準則及對現有準則的修訂對本集團不會造成任何重大影響。

3 分部資料

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

截至2021年6月30日止六個月，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。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

4 收益及銷售成本

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2021年及2020年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

		截至6月30日止六個月			
		2021年		2020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
		(未經審核)		(經審核)	
	來自客戶及已確認的收入				
物業管理服務	隨時間	744,547	544,539	647,666	490,098
社區增值服務	隨時間及於某一時點	371,754	185,256	101,719	37,572
非業主增值服務	隨時間	268,300	213,556	154,309	118,908
		<u>1,384,601</u>	<u>943,351</u>	<u>903,694</u>	<u>646,578</u>

截至2021年6月30日止六個月，由遠洋集團控制的實體、遠洋集團的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26% (截至2020年6月30日止六個月：22%)。除遠洋集團、其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東外，本集團擁有大量客戶，且截至2021年及2020年6月30日止六個月並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

5 貿易應收款項及應收票據

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	173,292	97,850
— 第三方	383,085	298,562
	<u>556,377</u>	<u>396,412</u>
應收票據		
— 關聯方	78	—
— 第三方	1,000	—
	<u>1,078</u>	<u>—</u>
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(50,615)</u>	<u>(80,942)</u>
總計	<u><u>506,840</u></u>	<u><u>315,470</u></u>

由於貿易應收款項及應收票據的短期性質，其賬面值被視為與其公平值相同。

貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	454,905	254,341
1至2年	58,345	57,482
2至3年	32,911	36,417
3年以上	11,294	48,172
	<u>557,455</u>	<u>396,412</u>
總計	<u><u>557,455</u></u>	<u><u>396,412</u></u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

6 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	24,143	22,347
— 第三方	<u>381,673</u>	<u>256,930</u>
	<u>405,816</u>	<u>279,277</u>
其他應付款項		
— 關聯方	36,913	25,279
— 按金	122,796	112,148
— 代業主收取的款項	75,428	90,235
— 其他	<u>30,201</u>	<u>50,857</u>
	<u>265,338</u>	<u>278,519</u>
應付股息		
— 非控股股東	<u>5,466</u>	<u>4,145</u>
應計薪金及應付福利	87,198	92,125
其他應付稅項	<u>20,908</u>	<u>5,764</u>
	<u>108,106</u>	<u>97,889</u>
減：非流動部分	<u>(8,541)</u>	<u>(8,526)</u>
總計	<u><u>776,185</u></u>	<u><u>651,304</u></u>

於2021年6月30日及2020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。

- (a) 於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易應付款項(包括屬貿易性質的應付關聯方款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	377,342	269,703
1至2年	22,698	6,652
2至3年	5,121	2,271
3年以上	655	651
總計	<u>405,816</u>	<u>279,277</u>

7 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
僱員福利開支	343,106	255,971
外包秩序維護、綠化及清潔開支	314,569	277,630
保養開支	104,244	54,566
水電	61,187	40,681
消耗品及原材料成本	43,507	20,967
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	37,039	—
辦公室相關開支	36,280	24,458
停車位銷售成本	33,041	1,058
已售貨品成本	31,635	—
折舊及攤銷費	12,781	13,753
稅項及附加費	8,006	5,234
社區活動開支	6,222	2,052
上市開支	—	16,333
其他	15,464	10,139
	<u>1,047,081</u>	<u>722,842</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
租賃負債的利息開支	514	360
資產抵押證券的利息開支	—	79,311
	<u>514</u>	<u>79,671</u>

9 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2021年及2020年6月30日止六個月的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅稅率25%計提撥備。本集團若干中國附屬公司合資格作為小微企業或高新技術企業並享受5%、10%或15%的優惠所得稅稅率。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自簡明綜合全面收益表扣除的所得稅開支金額為：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅	81,223	50,559
中國土地增值稅	446	122
遞延所得稅		
中國企業所得稅	<u>(3,963)</u>	<u>(7,061)</u>
	<u>77,706</u>	<u>43,620</u>

截至2021年6月30日止六個月，實際所得稅稅率為23%（截至2020年6月30日止六個月：22%）。

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以六個月期間已發行普通股加權平均數1,184,000,000股(截至2020年6月30日止六個月：888,000,000股)計算。截至2020年6月30日止六個月使用的普通股加權平均數已就根據本公司於2020年11月25日通過之本公司股東決議案資本化發行887,889,000股份的影響進行追溯調整，股份被視為自2020年1月1日起已發行。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，由於沒有攤薄股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>261,311</u>	<u>150,766</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,184,000</u>	<u>888,000</u>
期內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.22</u>	<u>0.17</u>

11 股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
已支付股息(a)	<u>65,120</u>	<u>286,972</u>

(a) 截至2021年6月30日止六個月，本公司向本公司股東宣派及派發股息總額人民幣65,120,000元(截至2020年6月30日止六個月：向本集團股東宣派人民幣286,972,000元)。

(b) 本公司不建議派發截至2021年6月30日止六個月之中期股息。

12 期後事項

根據本集團與第三方簽署的股份購買協議，本集團將購買目標公司80%股份，總代價為人民幣54,100,000元。目標公司主要從事於溫州提供物業管理服務。

於本簡明綜合財務數據批准日期，上述交易已完成。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

報告期後事項

於2021年6月14日，本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團(代表遠洋集團及其聯繫人，為免生疑問，本集團除外，統稱(「遠洋關連人士」))訂立一份協議(「商業運營服務總協議」)，據此，本公司(代表本集團各成員公司)同意向遠洋關連人士的商寫物業(包括購物商場及寫字樓)提供商業運營服務。商業運營服務總協議的期限自本公司獨立股東於股東特別大會上批准之日起至2023年12月31日止。本集團將向遠洋關連人士提供的商業運營服務包括(i)開業前管理服務，例如定位及設計管理服務、招商及管理服務；及(ii)運營管理服務，例如開業籌備服務、經營計劃管理服務、租戶指導服務、消費者管理服務以及市場推廣服務。

於本公司日期為2021年7月21日的通函的最後實際可行日期，遠洋集團透過其全資附屬公司耀勝發展有限公司擁有本公司約67.57%，故遠洋集團為本公司的控股股東及關連人士。因此，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十四A章，訂立商業運營服務總協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

為實現最高標準的企業管治及遵守上市規則，並提高股東對本集團事務的參與度，獨立股東於本公司在2021年8月6日舉行的股東特別大會上以投票表決方式正式通過有關批准商業運營服務總協議的普通決議案。

有關商業運營服務總協議項下持續關連交易的詳情已於本公司日期為2021年6月14日的公告、本公司日期為2021年7月21日的通函及本公司日期為2021年8月6日的投票表決結果公告中披露。

除上文所披露者及本公告簡明綜合財務報表附註12所披露者外，截至本公告日期，概無任何於報告期後的重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於回顧期內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期財務資料審閱

截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號—「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已於截至2021年6月30日止六個月的整個期間內應用及遵守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，彼將於現有公司架構下提供權力和權限的重組，並促進本公司的日常業務活動。

此外，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。本公司已建立聯席主席架構，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。董事局認為，此種架構符合本公司的最佳利益，且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。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事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（「標準守則」）所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認已於截至2021年6月30日止六個月的整個期間內一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

中期股息

董事局已決議不宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息。

於聯交所網站及本公司網站登載之中期業績公告及中期報告

此公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinoceanservice.com)上刊載。而本公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告將在2021年9月8日左右寄發予已選擇收取印刷本之本公司股東以及於適當時候在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

董事局謹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。

調任運營總監及委任財務總監

董事局欣然宣佈，為提升管理架構，自2021年8月16日起生效：

- (i) 朱葛穎女士（「朱女士」）已由本公司財務總監（「財務總監」）調任為本公司運營總監（「運營總監」），並繼續留任執行董事；及
- (ii) 劉旭先生（「劉先生」）已獲委任為財務總監。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

朱女士及劉先生之履歷詳情如下：

朱葛穎女士，47歲，為執行董事兼運營總監。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；彼於2016年10月加入遠洋億家物業服務股份有限公司，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。

於本公告日期，朱女士實益擁有38,531股遠洋集團股份的權益。

朱女士之服務條款將繼續受彼與本公司所訂立之現有服務合約所規限。朱女士為執行董事須根據本公司組織章程細則於本公司股東周年大會上退任及膺選連任。朱女士現有權收取包括年薪人民幣900,000元的酬金，該酬金乃董事局參照其經驗、資格、在本公司需承擔的職責及現時市況釐定，及本公司根據本集團經營業績而釐定的酌情花紅。

除上文所披露者外，於本公告日期，(i)朱女士與本公司的任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何其他關係；(ii)彼並無擁有證券及期貨條例第XV部所指的任何其他本公司或其任何相聯法團的股份權益；(iii)彼於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務，亦無任何其他主要的任命或專業資格；及(iv)彼並無於本集團其他成員公司出任任何其他職位。

除上文所披露者外，朱女士確認概無其他與其調任有關之事宜須敦請本公司股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

董事局謹此感謝朱女士於擔任財務總監期間為本公司作出寶貴貢獻，並熱烈歡迎彼履任運營總監一職。

劉旭先生，36歲，為財務總監。劉先生於2009年7月加入遠洋集團，歷任遠洋集團財務資金中心部門總經理助理、遠洋集團合營企業上海新證財經信息諮詢有限公司財務總監、遠洋集團資產管理中心總經理助理、客服事業部財務副總監等職務。劉先生於2020年4月加入本公司，擔任財務副總監。劉先生在財務管理等方面擁有豐富經驗。劉先生畢業於中國人民大學會計系，於2007年獲管理學學士學位及於2009年獲中國人民大學管理學碩士學位(會計學學科(專業))。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

董事局謹此感謝劉先生於擔任財務副總監期間為本公司作出寶貴貢獻，並熱烈歡迎彼履任財務總監一職。

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
聯席主席
楊德勇

香港，二零二一年八月十六日

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677