





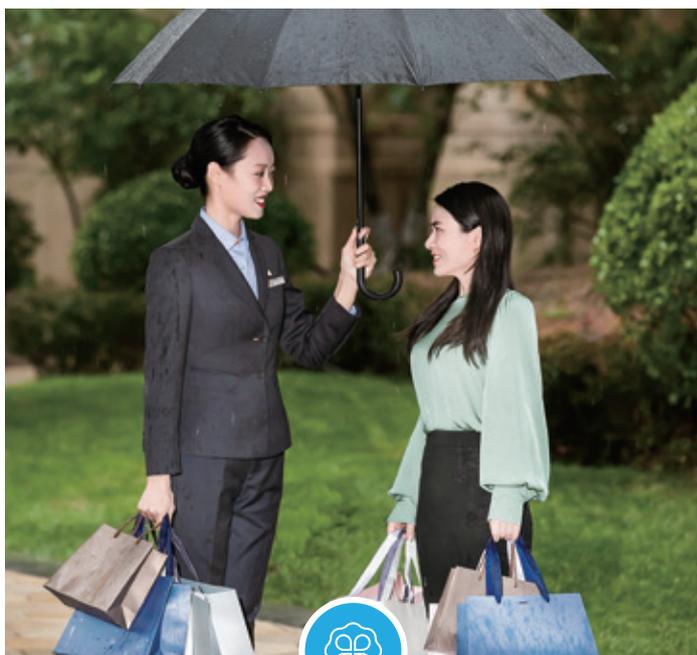
懂心意



有新意

# 目錄

公司概覽	4
地理覆蓋範圍	6
公司資料	8
財務及運營摘要	10
主席報告	12
管理層討論與分析	16
投資者關係報告	32
可持續發展報告	34



權益披露	36
企業管治及其他資料	38
中期財務資料審閱報告	45
簡明綜合全面收益表	46
簡明綜合財務狀況表	47
簡明綜合權益變動表	49
簡明綜合現金流量表	50
簡明綜合財務資料附註	51



# 公司概覽

我們是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院，按2020年綜合實力計，我們榮膺「2021中國物業服務百強企業」第12位、「2021中國特色物業服務領先企業—高端商寫」、「2021中國商業物業管理優秀企業」及「2021中國住宅物業管理優秀企業」等多項榮譽。

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2021年6月30日，我們擁有226家附屬公司及分公司，遍及中國24個省、自治區及直轄市。



截至2021年6月30日，我們的總合約建築面積達82.6百萬平方米，遍及中國24個省、自治區及直轄市的72個城市，同時我們在中國的在管物業項目已達281個，總在管建築面積達57.8百萬平方米，包括202個住宅社區及79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）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。除物業管理服務外，我們亦向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。



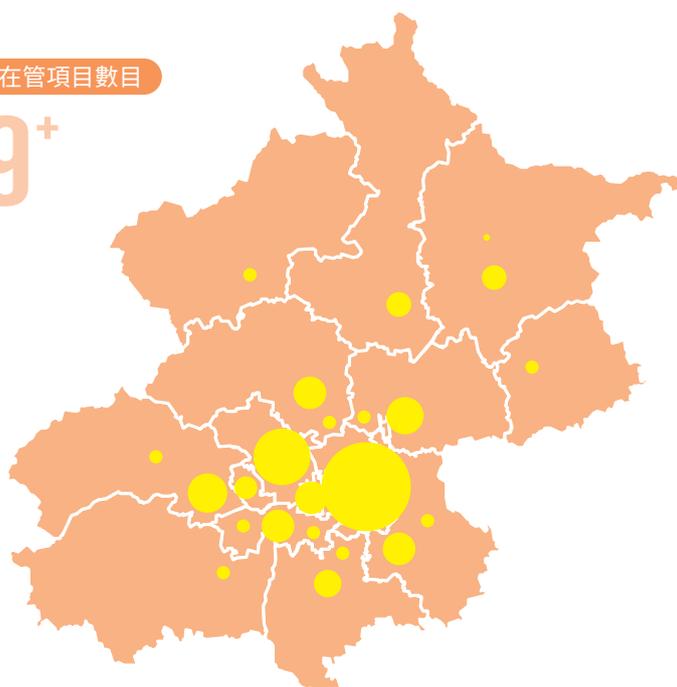
# 地理覆蓋範圍

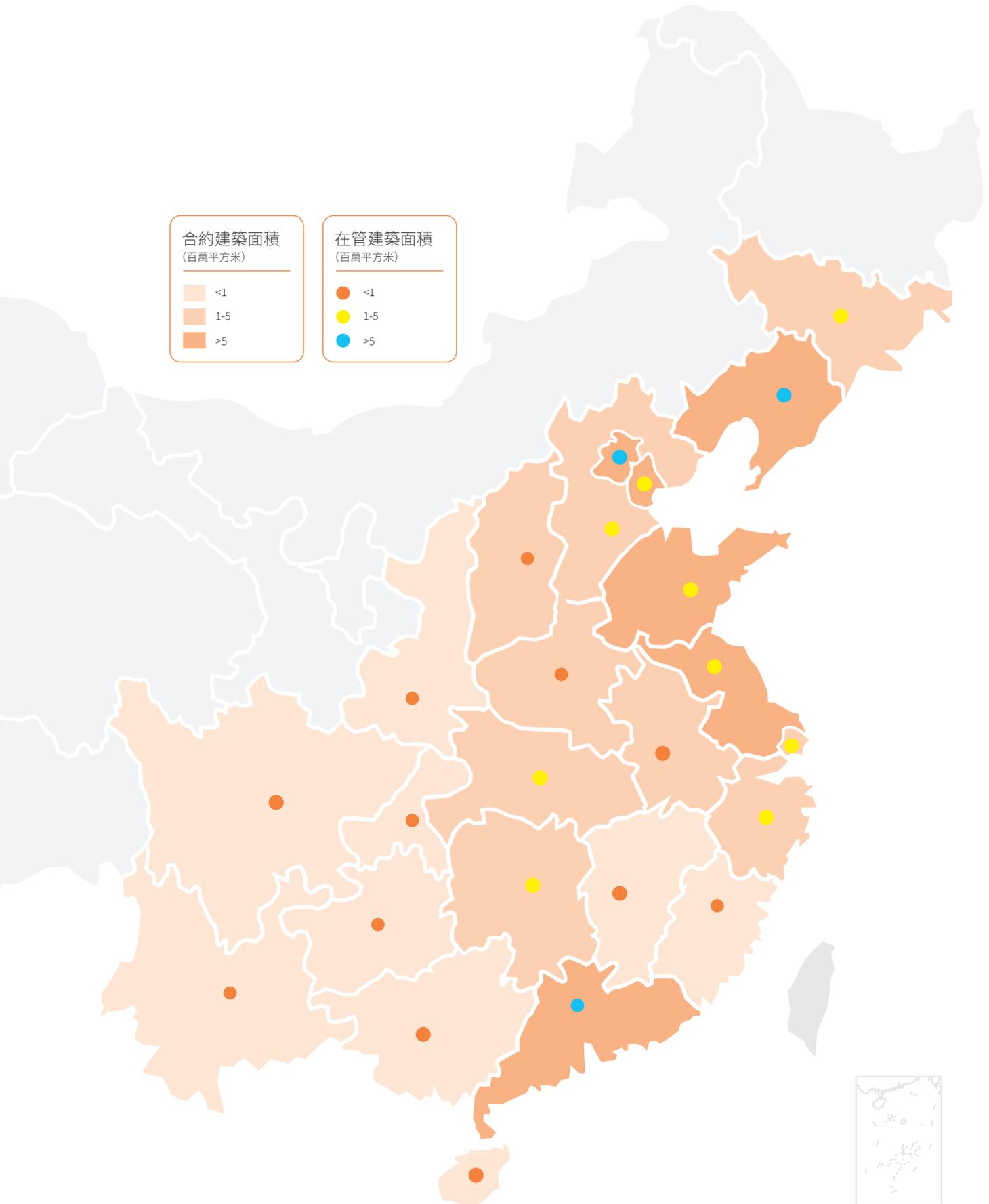
下表顯示截至2021年6月30日我們的合約及在管物業所位於的中國主要城市：

京津冀	環渤海	華東		華南		華中及華西	
北京	大連	上海	南通	中山	三亞	長沙	成都
天津	長春	杭州	嘉興	佛山	海口	武漢	重慶
石家莊	青島	南京	湖州	深圳	東莞	合肥	西安
秦皇島	濟南	蘇州	蕪湖	廣州	惠州	鄭州	昆明
廊坊	煙台	無錫	揚州	廈門	南寧	南昌	貴陽
	太原	溫州		福州			
	瀋陽						

北京在管項目數目

49<sup>+</sup>





# 公司資料

## 董事

### 執行董事

楊德勇先生 (聯席主席及行政總裁)  
朱葛穎女士

### 非執行董事

崔洪杰先生 (聯席主席)  
朱曉星先生

### 獨立非執行董事

郭杰博士  
薛軍博士  
朱霖先生

## 審核委員會

朱霖先生 (主席)  
崔洪杰先生  
朱曉星先生  
郭杰博士  
薛軍博士

## 提名委員會

楊德勇先生 (主席)  
崔洪杰先生  
郭杰博士  
薛軍博士  
朱霖先生

## 薪酬委員會

薛軍博士 (主席)  
楊德勇先生  
郭杰博士

## 公司秘書

鍾啟昌先生

## 授權代表

楊德勇先生  
鍾啟昌先生

## 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  
招商永隆銀行有限公司  
瑞穗銀行有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 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](mailto:ir@sinooceanservice.com)

# 財務及運營摘要

## 綜合業績

(人民幣百萬元)	截至6月30日止六個月		
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)	變動
收入	1,385	904	53%
毛利	441	257	72%
毛利率(%)	32%	28%	4個百分點
期內溢利	264	154	71%
淨利率(%)	19%	17%	2個百分點
本公司擁有人應佔溢利	261	151	73%
核心利潤	271	129	110%
核心利潤率(%)	20%	14%	6個百分點
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.22	0.17	29%

## 綜合財務狀況

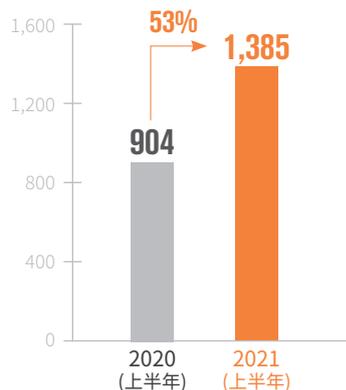
(人民幣百萬元)	於2021年6月30日 (未經審核)	於2020年12月31日 (經審核)	變動
資產總值	3,511	3,092	14%
權益總額	2,250	2,051	10%
本公司擁有人應佔權益	2,225	2,028	10%
現金資源 <sup>1</sup>	2,366	2,175	9%
流動比率(倍數)	2.6	2.7	-4%

附註：

1. 包括受限銀行存款

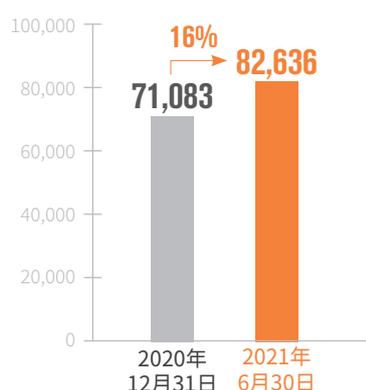
### 收入

(人民幣百萬元)



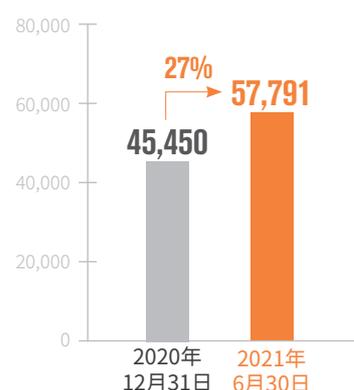
### 合約建築面積

(千平方米)



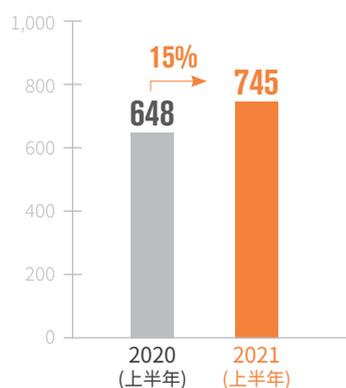
### 在管建築面積

(千平方米)



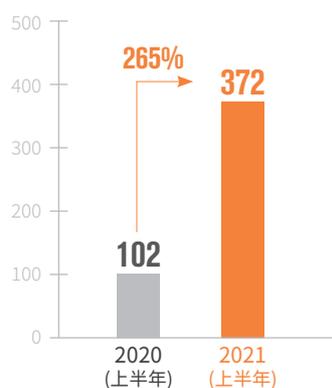
### 物業管理服務收入

(人民幣百萬元)



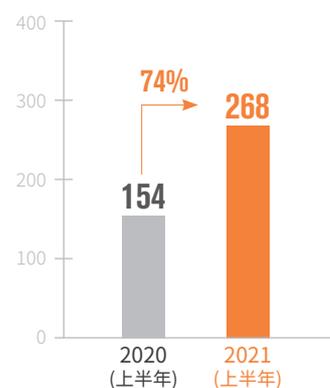
### 社區增值服務收入

(人民幣百萬元)



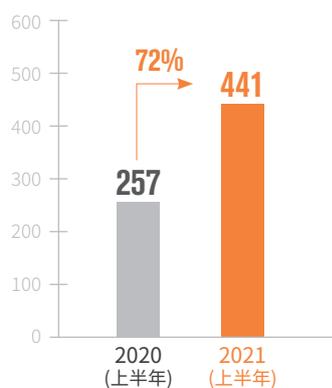
### 非業主增值服務收入

(人民幣百萬元)



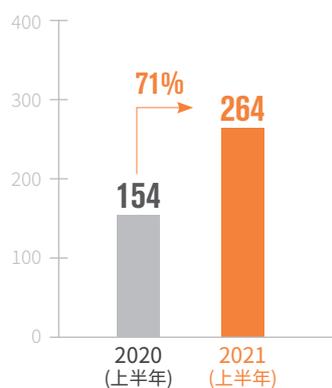
### 毛利

(人民幣百萬元)



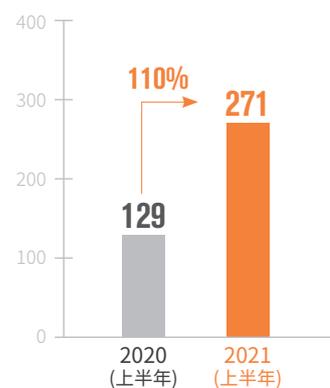
### 期內溢利

(人民幣百萬元)



### 核心利潤

(人民幣百萬元)



# 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2021年6月30日止六個月的中期業績。

## 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。

## 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。

## 堅持高質高速規模增長，持續加碼外拓實現多元業態擴張

自上市以來，我們迅速完善市場化外拓能力和管理體系，持續擴張外拓團隊，不斷深化市場項目拓展激勵機制至市場中高水平，強化優勢區域佈局，加大多元業態拓展力度，同時進一步向城市空間清潔養護、公共設備設施管理等細分城市服務領域延伸，以擴展我們的跨業態服務體系。以業主體驗為核心，我們憑藉豐富的物業管理服務經驗、精益求精的服務品質追求以及良好的品牌口碑，持續贏得業主信賴和認可，為我們市場化外拓資源的獲取奠定強有力的基礎。期內，我們新增外拓合約建築面積10.9百萬平方米；同時，我們與遠洋資本有限公司達成合作意向，根據業主及租戶的多樣化需求，為遠洋資本有限公司旗下的物流倉儲園區和數據中心提供定制化物業管理服務，此次合作將進一步提升和完善我們在多元業態的物業服務能力。在收併購方面，我們將以全國性和區域型物業公司為目標，借助遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」）的資源優勢，尋找和自身業務及戰略高度契合的標的，以期快速做大區域密度，增強單個城市影響力，並通過項目資源整合、打通信息系統和運營管理體系實現規模效應。

## 商管注入引入增長新引擎，打造多元業務協同矩陣

期內，我們與遠洋集團訂立商業運營服務總協議，為遠洋集團及其聯繫人持有的商場、寫字樓提供商業運營服務，並成立商業資產管理平台，以輕資產模式外拓輸出商業運營服務。商管業務的注入將與我們原有的服務業態形成天然的聯繫和協同，有利於我們打通各個業態的客戶資源，實現商業物業、寫字樓和住宅的客戶流量共享，通過我們優質住宅物業服務積累的大量客戶可以為商寫項目提供穩定的客戶基礎，而我們高效管理及運營的商寫項目為業主提供便利、愉悅的購物和辦公體驗，有利於提升我們在管物業住戶的滿意度和忠誠度，實現不同業態間的緊密協同，全面提升我們在行業中的綜合競爭力。同時，打造商寫輕資產平台，有利於我們做大做強商業資管業務，從而為後續商寫板塊不論是商業運營服務還是物業管理服務的市場外拓和服務輸出打下良好基礎。

期內，我們商寫物管板塊業務維持強勁的增長勢頭，於2021年6月30日，合約建築面積達到6.9百萬平方米，較2020年底增長27%，在管建築面積達3.8百萬平方米，較2020年底增長48%。我們管理項目的品質均位於行業高位，我們始終根植於匠心，以專業素養服務於客戶，關注客戶不斷變化的需求和體驗，繼續夯實和強化跨業態管理能力和中高端商業物業服務能力，提升服務創新能力和服務科技化水平，打造一支有品牌、有專業、有責任的物業服務團隊。同時，我們深度挖掘大客戶需求，提升大客戶運營與服務能力，重點拓展大客戶新建或外埠區域空間，實現規模和效益雙增長。

## 拓展豐富增值服務邊界和內涵，推進「服務力+」

我們圍繞業主日常生活，持續探尋社區增值服務邊界，通過項目精細化管理，深挖可經營資源，精準對接業主需求，大力開展社區增值業務，以優化業務結構、全面提升項目效益。期內，我們實現社區增值服務收入人民幣371.8百萬元，較去年同期增加人民幣270.0百萬元，同比增長265%。我們聚焦社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源四大主力業務航道，不斷調整業務定位，以數據為基礎，推進社區增值「服務力+」，實現場景化、產品化、精細化運營，持續提升場景運營和客戶運營服務質量，讓客戶在我們服務的空間裏，觸碰到健康、舒適、幸福、美好。社區生活服務方面，我們進一步整合資源，完善本地生活供應鏈，優化選品機制，深耕客戶和社區運營，籌備孵化社區養老、社區旅遊、社區餐飲、社區學堂等業務；租售服務方面，我們積極佈局線下門店，提升項目覆蓋率，為一站式全周期房屋服務奠定堅實基礎；美居服務方面，我們完善業務標準和合作資源，打造標桿項目，加強存量房屋裝修改造產品設計，打造智能家居、到家服務等業務生態閉環；空間資源方面，我們成功實現資源數據化和精細化管理，助力效益目標提升。在非業主增值服務方面，我們注重多元業態對外拓展和服務能力的提升，實現業態、空間和角色的突破。

## 精細化管理打造數字物業，為業主和客戶創造美好生活

期內，我們持續完善經營管理，梳理更新各類標準化管理體系，強化體系賦能效果，完成服務標準、服務內容、服務執行、服務評價的閉環管理，落實項目品質管理，搭建智能服務平台，促進業主、租戶和用戶之間的有效互動，提升客戶體驗和滿意度，為業主和客戶創造美好生活。同時，我們結合業務的高速發展，構建如資產管理系統、智慧停車系統、社區經營管理系統等可以直接支持業務拓展和提升服務質量的數字化系統，通過各類數字化管理系統，推進流程標準化、信息共享化、數據可視化，以打通業務壁壘、提升項目的管控精度，實現規範管理、降本增效。

## 展望2021年下半年

展望下半年，行業集中度加速提升，分化格局日益明顯，規模效應將進一步強化，行業併購潮持續進行，整合空間仍然巨大，物管企業增長的重心不再集中於單純的規模擴張，更對區域性、業態佈局、增值服務等方面提出了更新更高的要求，以支持其未來業務健康高效發展；隨著疫情影響逐漸消弭，商業運營賽道競爭日益激烈，愈加考驗各商管品牌的運營管理能力；增值服務持續挖掘增長潛力，以建立具備比較優勢和特色的增值業務，構築服務壁壘，不斷創造新的價值。

於2021年下半年，本集團將在疫情常態化下維持對物業服務質量的高要求，以專業而有溫度的服務增加用戶黏性和滿意度，在實現規模有效擴張的同時，不斷深化自身各類機制體制建設，強化人才梯隊建設、優化薪酬激勵機制、完善數字化管理體系，敏銳洞察市場機會，仰望星空，腳踏實地，譜寫發展的新篇章。

## 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8月16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2021年6月30日止六個月的討論與分析概述如下：

## 業務回顧

### 業務概覽

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍，管理多元化的物業類型涵蓋中高端住宅物業及非住宅物業，憑藉優質的服務和多年行業經驗，持續贏得良好的業界口碑。

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。

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年及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	57,791	744,547	100%	42,300	647,666	100%

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%。我們沉澱的成熟的中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。

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 <sup>1</sup>	18,631	32%	145,071	19%	12,095	29%	135,462	21%
總計	57,791	100%	744,547	100%	42,300	100%	647,666	100%

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。

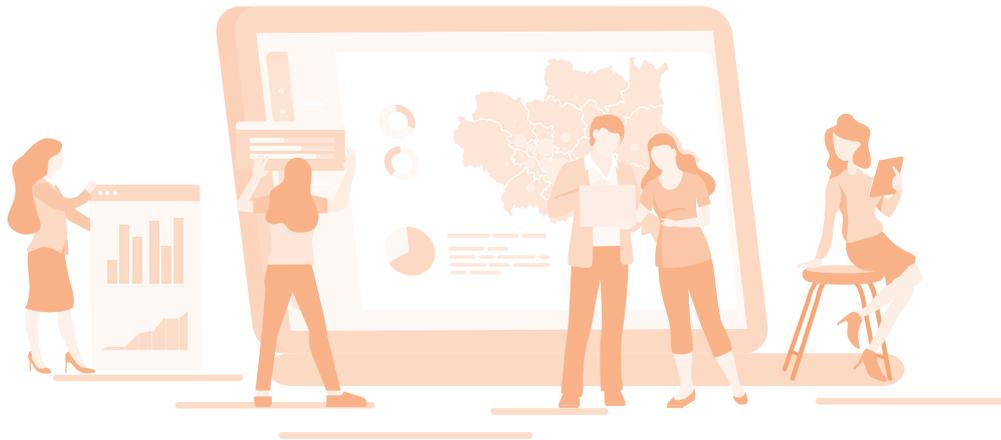
我們的項目遍佈中國境內24個省、自治區及直轄市的72個城市，地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海區域及中國其他地區，涵蓋中國5個主要城市群。區域佈局集中在核心一二線城市，在管建築面積中，一二線城市佔比達到92%。我們於京津冀區域和環渤海區域優勢顯著，同時跟隨遠洋集團南移西拓策略，逐漸增加華東、華南、華中及華西區域的規模。根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比31%，環渤海區域佔比29%，華東區域佔比14%，華南區域佔比14%，華中及華西區域佔比12%。

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：

	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 <sup>1</sup>	23,973	17,711	305,036	41%	18,110	13,903	279,201	43%
環渤海區域 <sup>2</sup>	21,093	16,657	152,878	21%	15,319	12,190	141,074	22%
華東區域 <sup>3</sup>	11,437	8,217	140,038	19%	9,053	5,995	116,012	18%
華南區域 <sup>4</sup>	13,553	8,298	95,443	13%	9,773	5,747	76,610	12%
華中及華西區域 <sup>5</sup>	12,580	6,908	51,152	6%	9,663	4,465	34,769	5%
總計	82,636	57,791	744,547	100%	61,918	42,300	647,666	100%

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、煙台、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。



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	82,636	100%	57,791	100%

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 <sup>1</sup>	183,347	49%	84,072	83%
社區生活服務 <sup>2</sup>	83,774	23%	10,142	10%
物業經紀服務 <sup>3</sup>	104,633	28%	7,505	7%
總計	371,754	100%	101,719	100%

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。



## 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 <sup>1</sup>	90,156	34%	102,796	67%
諮詢服務 <sup>2</sup>	66,349	25%	24,403	16%
物業工程服務 <sup>3</sup>	111,795	41%	27,110	17%
總計	268,300	100%	154,309	100%

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。



## 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	1,384,601	100%	903,694	100%

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。

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	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
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，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。

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%）。

## 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。

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。

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。

## 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。

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		累計 已動用總額 (截至2021年 6月30日)		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
		期內已動用	尚未動用 (於2021年 6月30日)	期內已動用	尚未動用 (於2021年 6月30日)	
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
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 <sup>2</sup>	60%	855.8	30.0 <sup>1</sup>	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內地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。

# 投資者關係報告



## 價值傳遞

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

2021年上半年，投資者關係部門積極參加和開展資本市場的推介活動，包括上市後首次年度業績推介會及路演活動，項目調研，一對一交流、券商舉辦的投資者推介會；期內，公司投資者關係溝通活動總結如下：

2021年	主要活動項目
3月	2020年年度業績投資者推介會 2020年年度業績非交易路演系列推薦活動
4月	興業證券2021年春季策略會 智信雲線上路演 2021年海通證券春季上市公司交流會 中信證券·遠洋服務2021年發展展望 中信建投證券2021年春季港股投資峰會 興業證券·成都遠洋太古里調研

5月	國信證券2021年中期投資策略會及上市公司交流會 天風證券投資人線上交流會 投資人北京項目調研 智信財經·遠洋服務北京項目調研
6月	申萬宏源·2021年商業地產高端論壇 華泰證券2021年中期投資峰會 天風證券2021年中期線上策略會 國元證券國際投資者線上交流會 光大證券投資者線上交流會 舉行關於開展商業運營服務業務的投資者電話會 興業證券2021年中期策略會 2021中金公司線上公司交流日 海通證券2021年線上路演 海通證券2021年中期投資策略報告會 2021花旗亞太物業線上峰會 皓天財經IDEAS峰會 海通證券·遠洋服務北京項目調研 第一上海電話會 新華匯富證券線上交流會

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。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.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com)) 及指定專門人員保持與資本市場的定期溝通。有意者可聯絡投資者關係部門 ([ir@sinooceanservice.com](mailto:ir@sinooceanservice.com)) 獲取。

## 股價表現

公司自2021年1月1日至2021年6月30日期間的交易日錄得：

2021年1月至6月	最高	最低
本公司每股股價(港元)	6.50	3.81

2021年上半年股價表現(2021年1月1日至2021年6月30日)

截至2021年6月30日，本公司已發行股份總數為1,184,000,000股，收盤價為6.01港元，以2021年6月30日的收市價計算，本公司的市值約為7,115.84百萬港元。

# 可持續發展報告

2021年6月30日，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」）發佈了《遠洋服務控股有限公司2020環境、社會及管治報告》。報告依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治（ESG）報告指引》進行編製，遵循指引有關「重要性」、「量化」、「平衡」、「一致性」的匯報原則的要求，通過社會責任重大性分析回應「重要性」原則，通過量化資料清單回應「量化」和「一致性」原則，通過對負面議題及不良績效的檢討回應「平衡」原則。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，本公司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。

## 遠航築基，夯實奮進底盤

遠洋服務始終堅持依法治企、合規運營，恪守誠信、踐行廉潔，積極打造責任供應鏈，夯實服務基礎，共創美好未來。我們擁有一支獨立且經驗豐富的管理團隊，成立由董事（「董事」）局（「董事局」）、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會組成的管理體系，董事局由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，負責制定公司策略指引，監督業務表現，確保風險管理以及相應內部監控系統有效性，為公司和利益相關方帶來長遠利益。我們嚴格按照有關法律法規、規範性文件的要求，真實、準確、及時地通過聯交所網站、公司官網等披露有關信息，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，維護公司、投資者及少數股東的合法權益。我們嚴格遵守國家及地方法律法規，重視黨風廉潔建設和反腐敗工作，定期開展廉潔從業教育培訓，提升員工廉潔意識，同時要求供應商簽署《廉潔自律承諾書》，避免出現違反廉潔要求的行為。

## 誠摯服務，精研客戶滿意

遠洋服務一直秉承「懂心意·有新意」的服務理念，不斷提升客戶滿意度，優化質量管理，努力發展成為中國領先的專注中高端物業的綜合物業管理服務提供商、健康生活的創造者。我們以客戶滿意為中心，積極探索客戶關係管理，並定期在業主和住戶中進行滿意度調查，開展神秘客戶調查，通過電話查詢積極發現問題；編製年度和月度物業管理工作報告，供所管理社區的所有業主查閱；開通信息服務平台、24小時為業主和住戶提供服務的免費客服熱線等多個客戶溝通渠道，高效響應各項需求，讓客戶擁有便捷、可靠、滿意、驚喜的服務體驗，營造和諧幸福社區。

## 守青護綠，共建綠色家園

遠洋服務始終秉承綠色環保理念，不斷完善環境管理；重視運營過程中的環境影響，科學實用資源，高效管理排放物；注重環境及天然資源保護，為建設綠色地球家園貢獻力量。我們嚴格遵守國家和地方各項環境保護法律法規，重視自身在運營中可能對自然環境產生的負面影響，實施多項節能措施，如在日常工作中，優先選用環保型、節能型電器和設備，逐步淘汰高能耗、低能效設備；在集體活動中提倡合乘公務用車，距離較近時盡可能不使用車輛，提高車輛的使用效率；採用先進節能型水泵，對供水系統進行節能改造實現節水，用水嚴格按作業規範進行，嚴禁水浪費現象。我們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。

為宣導綠色生活，我們同時推出「享生活，優+計劃」，致力於改善社區環境、修繕設施設備，持續開展促進公共健康的社區工作，不斷改善社區環境。

## 懷恩沃土，惠澤民生萬家

遠洋服務積極履行企業公民責任，助力員工實現自身價值，真誠回饋社會，為建設和諧社會貢獻力量。我們堅持以人為本，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，開展多元化的員工培訓（入職培訓、崗前培訓、崗位技能培訓、特殊崗位培訓等），助力員工實現成長成才；通暢員工發展渠道，為員工提供良好的工作條件，搭建發揮自身價值舞台；同時，為增進員工自身健康，增強公司凝聚力，我們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和幸福感，打造幸福企業。

我們關注民生和社會進步，聚焦扶貧助農，熱心公益慈善，助力社區發展，努力實現企業與社區的和諧共建。在共建和諧社區方面，我們堅持發展成果與社區共用，制定《客戶社文活動作業指導書》，借助企業優勢服務社區居民，組織開展助學濟困、關愛弱小、改善民生等活動，以實際行動助力社區和諧。在聚焦精準扶貧方面，我們通過搭建扶貧對接平台，將扶貧助農的農產品引進社區，發揮全國佈局的優勢幫助各地區貧困人口就業增收。

遠洋服務認為可持續發展對本公司的發展至關重要，遠洋服務將圍繞公司戰略部署，繼續堅持「懂心意·有新意」的理念，與各界攜手同行，凝心聚力，打造以環境、社區、合作夥伴為主體的共生共益的生態圈，共享服務美好。

# 權益披露

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於2021年6月30日，概無遠洋服務控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）及主要行政人員（「主要行政人員」）或彼等的緊密聯繫人於本公司的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第352條須予存置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券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」）須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於2021年6月30日，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，擁有本公司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標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

### 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	佔相聯法團 已發行 股本總額 概約百分比 (附註)	
						涉及之 相聯法團 相關股份 數目		持有 相聯法團 普通股數目 (好倉)
楊德勇先生	遠洋集團控股有限公司 (「遠洋集團」)	實益擁有人	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	遠洋集團	實益擁有人	—	—	—	—	38,531	0.001%
崔洪杰先生	遠洋集團	實益擁有人	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	遠洋集團	實益擁有人	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2021年6月30日遠洋集團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，於2021年6月30日，概無董事或主要行政人員或彼等的緊密聯繫人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，擁有本公司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標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券的權利

於截至2021年6月30日止六個月內，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任何股權或債務證券的任何權利，亦無行使任何此等權利。

## 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2021年6月30日，除上文披露的董事及主要行政人員權益及淡倉（如有）外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份（「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 概約百分比(附註(ii))
耀勝發展有限公司 (「耀勝發展」)(附註(i))	實益擁有人	好倉	800,000,000	67.57%
遠洋集團	受控制公司權益(附註(ii))	好倉	800,000,000	67.57%

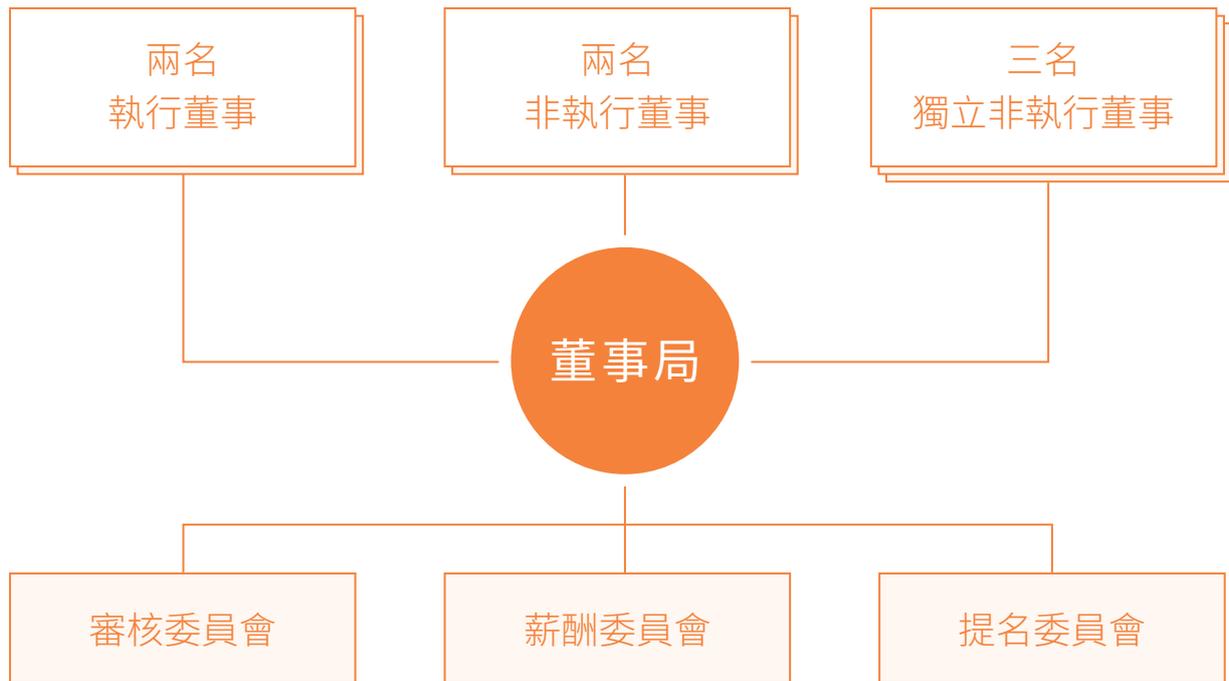
附註：

- (i) 耀勝發展為遠洋集團的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋集團被視為於耀勝發展持有的股份中擁有權益。  
(ii) 根據截至2021年6月30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2021年6月30日，根據本公司按照證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之登記冊所記錄，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%或以上的任何權益或任何淡倉。

# 企業管治及其他資料

## 遵守企業管治守則



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。

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，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（「獨立非執行董事」）及兩名非執行董事（「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。

## 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（即朱霖先生、郭杰博士及薛軍博士）及兩名非執行董事（即崔洪杰先生及朱曉星先生）組成。朱霖先生為審核委員會主席。

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。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納的會計政策及常規，並討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務報告事項（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及本中期報告）。

## 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本公司高級管理層的薪酬政策及架構，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本公司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。

## 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本公司高級管理層的委任和罷免向董事局提供建議。

## 風險管理及內部監控

### 董事局及管理層的職責

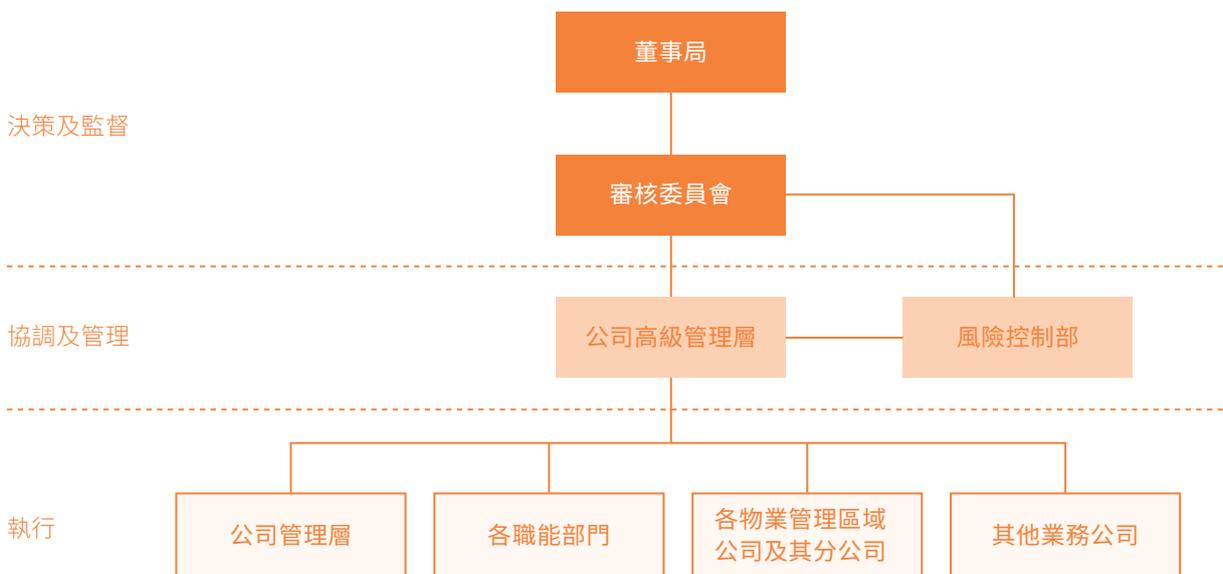
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，其中包括審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否充足；本集團風險管理及內部監控系統有效性之審閱涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能。董事局亦負責本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。

### 風險管理

本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。為完善本集團的風險管理工作，提高經營質量，培育良好的風險管理文化，建立健全的風險管理體系，促進本集團總體戰略和經營目標的實現，實現風險管理工作規範化、標準化，本公司已制定《全面風險管理制度》作為本公司風險管理工作準則。

董事局、本公司管理層及各職能部門、各所屬單位和全體員工共同參與風險管理並建立了正式的風險管理組織架構，圍繞戰略和經營目標，通過在本公司管理的各個環節以及經營過程中執行風險管理的基本流程和基本策略，對本公司運營中面臨的內部的、外部的可能危及本公司利益的不確定性，執行相應的控制措施，以獲得公司利益的最大化。本公司風險控制部（「風險控制部」）負責本公司風險管理工作的組織協調和集中管理，並於每年末提出次年風險管理工作計劃，組織開展風險評估工作，各職能部門、各所屬單位按照計劃進行風險識別、評估、制定風險應對計劃等相關工作。

### 風險管理組織架構



## 風險管理的流程

### 風險識別

識別影響公司目標實現、業務運營的政策變化及環境變化的潛在風險，並根據風險的不同特點實施分類管理，由相應的管理人員或相關崗位負責管理，每年將各單位相關風險信息報送風險控制部。風險控制部對各單位風險進行必要的篩選、分類，建立並完善公司層面風險指令清單，並對其中重大風險實施重點管理。

### 風險評估

系統分析經營活動中與實現內部監控目標相關的風險，針對影響目標實現的主要風險事項進行評價，並進行風險排序。風險控制部組織各單位開展公司層面風險評估工作，綜合考慮風險事項給公司帶來的經濟及非經濟損失，編寫風險評估結果。

### 風險應對

根據風險事項的性質和公司對風險事項的承受能力，制定並實施風險應對方案與措施及降低風險的行動計劃，並定期分析方案的執行情況。各專業條線根據風險評估結果編製降低風險的具體行動計劃，由公司管理層審批後報送風險控制部，並由風險控制部進行匯總、整合和提煉。

### 風險管理的 動態監督

持續識別發展過程中出現的新發的重大風險事項以及運營環境發生的變化，根據實際情況擬定應對策略及具體措施，持續並動態監察風險事項的進展，及時報送風險控制部。

### 風險管理工作的 改進

風險控制部每年提交公司風險管控報告予審核委員會及董事局審議及持續監督。公司風險管控報告是對公司經營發展中存在的風險及風險評估結果和管控情況進行的定期報告。

通過建立管理組織架構及流程，本集團明確了風險管理工作責任和風險信息識別及應對措施，確定風險管理的程序，以系統地整理及監控風險。

## 內部監控

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控制部獨立執行。風險控制部負責統籌本公司內部監控工作，於每年末提出次年內部審核計劃，包括內控審計、離任審計、任中審計與專項審計，後續視實際管理需要對內部審核項目的增減和實施順序進行調整，並將審計計劃上報風險控制部總經理、本公司總經理進行審批。風險控制部每年就（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。本公司已制定《全面風險管理制度》及《內部審核管理制度》以提升內部審核工作的實效性，充分發揮內部審核在內部監控和風險管理、實現公司戰略目標過程中的積極作用。

## 可持續發展

為確保可持續發展工作順利開展，由董事局作為可持續發展管理的最高決策層，全面監督可持續發展工作事宜，制定可持續發展政策及戰略，並規範企業ESG管理架構。本公司已成立可持續發展工作組（「可持續發展工作組」），負責收集相關資料及監督由董事局制定的可持續發展政策及戰略的執行情況並定期向決策層匯報相關工作。可持續發展工作組由各部門對接人組成，以公司現有的可持續發展方針為依託，明確各專業崗位在戰略中的工作職責，設立相關機制保障其順利運行。董事局認同可持續發展對公司及社會的重要性，堅信促進可持續發展有助實現公司業務增長。

因此，董事局將持續保持高度可持續發展，維持良好的企業管治、保障勞工權益、保護環境，並與各持份者維持積極溝通與良好關係。

## 舉報渠道

本集團致力推行公開、透明、共享及負責任的企業文化，因此採用《舉報與申訴管理辦法》以加強公司管理，處理各類違法違規行為，預防腐敗欺詐問題，通過鼓勵舉報人舉報本公司董事、管理層及員工的違法違規行為，抵制商業賄賂。

可通過電子郵件、信函及電話等方式向風險控制部舉報違法違規行為及提供違法違紀線索及證據。所有舉報案件（如有）將由風險控制部調查處理，並針對調查結果實施處罰。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至2021年6月30日止六個月內概無購買、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，其審閱報告載列於第45頁。

## 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。

## 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：

獨立非執行董事朱霖先生於2021年4月19日辭任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，並於2021年5月7日辭任深圳證券交易所創業板上市公司中辰電纜股份有限公司獨立董事。

執行董事朱葛穎女士由本公司財務總監調任為本公司運營總監，自2021年8月16日起生效。

## 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。

## 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）與遠洋集團控股有限公司（「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中期報告簡明綜合財務資料附註23所披露者外，截至本報告日期，概無任何於報告期後的重大事項。

# 中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致遠洋服務控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第46至68頁的中期財務資料,此中期財務資料包括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」)於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協議的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,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。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港, 2021年8月16日

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

# 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
收入	7	1,384,601	903,694
銷售成本	7,8	(943,351)	(646,578)
毛利		441,250	257,116
銷售及營銷開支	8	(6,222)	(2,052)
行政開支	8	(97,508)	(74,212)
金融資產減值虧損淨額		(20,970)	(14,139)
其他收入	9	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	10	(514)	(79,671)
分佔合營企業業績	16	19,181	1,268
除所得稅前溢利		341,227	197,734
所得稅開支	11	(77,706)	(43,620)
期內溢利		263,521	154,114
其他全面收益		—	—
期內溢利及全面收益總額		263,521	154,114
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		2,210	3,348
		263,521	154,114
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)	12	0.22	0.17

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 簡明綜合財務狀況表

	附註	於2021年	於2020年
		6月30日	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	—	85,496
物業、廠房及設備		18,732	20,221
無形資產	14	103,369	107,033
使用權資產	15	25,471	15,217
於合營企業的投資	16	138,471	119,290
遞延所得稅資產		21,188	16,659
<b>非流動資產總額</b>		<b>307,231</b>	<b>363,916</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	17	176,732	122,886
貿易應收款項及應收票據	18	506,840	315,470
預付款項及其他應收款項	19	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
<b>流動資產總額</b>		<b>3,204,173</b>	<b>2,728,456</b>
<b>總資產</b>		<b>3,511,404</b>	<b>3,092,372</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
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
<b>總權益</b>		<b>2,249,855</b>	<b>2,051,305</b>

	附註	於2021年	於2020年
		6月30日	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	8,541	8,526
租賃負債	15	13,212	4,393
遞延所得稅負債		13,109	12,543
<b>非流動負債總額</b>		<b>34,862</b>	<b>25,462</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	776,185	651,304
合約負債		386,165	327,943
租賃負債	15	8,701	8,338
即期稅項負債		55,636	28,020
<b>流動負債總額</b>		<b>1,226,687</b>	<b>1,015,605</b>
<b>總負債</b>		<b>1,261,549</b>	<b>1,041,067</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>3,511,404</b>	<b>3,092,372</b>

上述簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

# 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						非控制 性權益	總權益
	附註	股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	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		
於2021年1月1日的結餘		99,829	13,108	1,690,332	225,114	2,028,383	22,922	2,051,305
全面收益								
期內溢利		—	—	—	261,311	261,311	2,210	263,521
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易								
股息	20	—	—	—	(65,120)	(65,120)	—	(65,120)
有關非控制性權益的分派		—	—	—	—	—	(1,321)	(1,321)
新成立的附屬公司產生的非控制性權益		—	—	—	—	—	1,470	1,470
於2021年6月30日的結餘(未經審核)		99,829	13,108	1,690,332	421,305	2,224,574	25,281	2,249,855
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								
期內溢利		—	—	—	150,766	150,766	3,348	154,114
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易								
注資		9	—	189,991	—	190,000	—	190,000
視作分派		—	—	(185,000)	—	(185,000)	—	(185,000)
最終控股公司出資		—	—	73,005	—	73,005	—	73,005
股息	20	—	—	—	(286,972)	(286,972)	—	(286,972)
有關非控制性權益的分派		—	—	—	—	—	(5,145)	(5,145)
與非控制性權益的交易		—	—	(816)	—	(816)	816	—
於2020年6月30日的結餘(經審核)		9	13,108	227,558	118,246	358,921	21,347	380,268

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 簡明綜合現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金		341,628	116,051
已付所得稅		(54,053)	(50,322)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>287,575</b>	<b>65,729</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買按公平值計入損益之金融資產		(827,500)	(484,000)
購買物業、廠房及設備		(3,025)	(1,598)
購買無形資產	14	(541)	(131)
贖回按公平值計入損益之金融資產		828,966	480,195
出售物業、廠房及設備所得款項		288	74
最終控股公司控制的實體償還委託貸款		—	306,000
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(1,812)</b>	<b>300,540</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
股息		(65,120)	(124,587)
已付上市開支		(15,805)	—
租賃負債付款		(5,807)	(2,881)
非控制性權益注資		1,470	—
償還借款		—	(157,954)
已付利息		—	(82,214)
注資		—	190,000
附屬公司墊付之款項		—	113,340
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(85,262)</b>	<b>(64,296)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>200,501</b>	<b>301,973</b>
期初現金及現金等價物		2,175,019	423,413
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益		(9,475)	105
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>2,366,045</b>	<b>725,491</b>

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 簡明綜合財務資料附註

## 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。

### 3 會計政策

所應用的會計政策與截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所採納者一致（誠如該等年度財務報表所述），惟採納下文所載新訂及經修訂準則除外。

#### 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。

#### 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。

## 4 估計

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層就對會計政策應用、資產及負債、收入及支出的呈報金額有影響的事宜作出判斷、估計及假設。實際結果可能有別於此等估算。

編製本簡明綜合中期財務資料時，由管理層對本集團在會計政策的應用及估計不確定因素之主要來源所作出的重要判斷與截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

## 5 財務風險管理

### 5.1 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。

本簡明綜合中期財務資料並未載有年度財務報表所需之所有財務風險管理數據及披露，並應與本集團於2020年12月31日之年度財務報表一併閱讀。

自年末以來，風險管理政策並無發生重大變動。

### 5.2 流動資金風險

自上一份年度財務報告以來，有關金融負債之合約未折現現金流出並無發生重大變動。

### 5.3 按攤銷成本計量之金融資產及負債之公平值

下列金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 貿易應收款項及應收票據
- 其他應收款項 (不包括預付款項)
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等價物
- 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)
- 租賃負債

### 5.4 公平值估計

自上一份年度財務報告以來，本集團於釐定金融工具之公平值過程中作出的判斷及估計並無任何重大變動。

## 6 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。

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。

## 7 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
		1,384,601	943,351	903,694	646,578

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。

## 8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元 (未經審核)	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
	1,047,081	722,842

## 9 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
政府補助(a)	6,584	7,974
銀行存款利息收入	7,073	333
應收關聯方貸款的利息收入	—	98,472
其他	381	327
	14,038	107,106

(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集團之若干附屬公司的進項增值稅的額外抵扣。

## 10 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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
	514	79,671

## 11 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	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	(3,963)	(7,061)
	77,706	43,620

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%）。

## 12 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)	261,311	150,766
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,184,000	888,000
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)	0.22	0.17

## 13 投資物業

	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)
按公平值		
於期初	85,496	84,894
於損益確認的公平值收益	—	557
轉入存貨	(85,496)	—
於期末	—	85,451

## 14 無形資產

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>成本</b>		
於期初	128,566	125,898
添置	541	131
於期末	129,107	126,029
<b>累計攤銷</b>		
於期初	(21,533)	(13,460)
期內攤銷費用	(4,205)	(3,866)
於期末	(25,738)	(17,326)
<b>賬面淨值</b>		
於期末	103,369	108,703

### (a) 過往年度業務合併所產生商譽之減值測試

截至2021年6月30日，管理層對商譽進行減值評估。長沙相成物業管理有限公司（「長沙相成」）及山東聯泰物業服務有限公司（「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根據使用價值（「使用價值」）計算方法釐定。該計算方法使用基於管理層批准的財務預算的現金流預測。

經參考獨立估值師評估的截至2021年6月30日的可收回金額，本公司董事釐定，截至2021年6月30日，無需對商譽計提減值準備（2020年6月30日：無）。

## 15 租賃

簡明綜合財務狀況表載列下列與租賃有關之金額：

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>使用權資產</b>		
樓宇	21,899	13,910
停車位	3,239	862
車輛	206	250
設備	127	195
	25,471	15,217
<b>租賃負債</b>		
流動	8,701	8,338
非流動	13,212	4,393
	21,913	12,731

## 16 於合營企業投資

簡明綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期初	119,290	22,100
收購	—	81,085
分佔於合營企業投資之業績	19,181	1,268
於期末	138,471	104,453

## 17 存貨

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
停車位	158,911	119,294
待售物業	12,196	—
消耗品及商品	5,625	3,592
	176,732	122,886

## 18 貿易應收款項及應收票據

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註22(b))	173,292	97,850
— 第三方	383,085	298,562
	556,377	396,412
應收票據		
— 關聯方(附註22(b))	78	—
— 第三方	1,000	—
	1,078	—
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(50,615)	(80,942)
總計	506,840	315,470

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。

## 18 貿易應收款項及應收票據 (續)

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	於2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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
總計	557,455	396,412

## 19 預付款項及其他應收款項

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
向供貨商作出的預付款項		
— 關聯方(附註22(b))	1,117	2,591
— 第三方	18,837	10,445
	19,954	13,036
其他應收款項		
— 關聯方(附註22(b))	35,825	16,380
— 代表業主作出的付款	40,789	52,106
— 按金	44,575	11,807
— 其他	15,784	14,372
	136,973	94,665
減：其他應收款項減值撥備	(2,814)	(52)
	134,159	94,613
預付稅項	287	7,094
總計	154,400	114,743

## 20 股息

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

(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。

## 21 貿易及其他應付款項

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

## 21 貿易及其他應付款項 (續)

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	於2020年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	405,816	279,277

## 22 關聯方交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關連方於截至2021年及2020年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

- (a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>提供服務</b>		
— 一間合營企業	13,440	19
— 最終控股公司控制的實體	206,900	98,622
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	126,288	82,992
— 本集團最終控股公司的股東	18,894	14,740
	365,522	196,373

## 22 關聯方交易 (續)

### (a) 與關聯方的交易 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>購買貨品及服務</b>		
— 一間合營企業	59,695	46,861
— 最終控股公司控制的實體	522	817
	60,217	47,678
<b>向最終控股公司控制的實體貸款</b>		
於1月1日	—	2,856,000
期內償還款	—	(306,000)
於6月30日	—	2,550,000
<b>自最終控股公司控制的實體貸款</b>		
於1月1日	—	20,000
期內償還款	—	(20,000)
於6月30日	—	—
<b>租金開支</b>		
— 最終控股公司控制的實體	480	916
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	2,580	920
	3,060	1,836
<b>確認租賃資產的使用權資產</b>		
— 最終控股公司控制的實體	11,555	367
<b>利息開支</b>		
— 最終控股公司控制的實體	156	41
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	26	29
	182	70
<b>財務收入</b>		
— 最終控股公司控制的實體	—	98,472

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。

## 22 關聯方交易 (續)

## (b) 與關聯方的結餘

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>貿易應收款項及應收票據</b>		
— 最終控股公司控制的實體	110,734	61,740
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	54,900	29,558
— 本集團最終控股公司的股東	7,736	6,552
	173,370	97,850
<b>其他應收款項</b>		
— 一間合營企業	405	25
— 最終控股公司控制的實體	26,224	12,631
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	9,196	3,724
	35,825	16,380
<b>預付款項</b>		
— 一間合營企業	955	—
— 最終控股公司控制的實體	162	2,591
	1,117	2,591
<b>貿易應付款項</b>		
— 一間合營企業	16,458	16,592
— 最終控股公司控制的實體	7,685	4,401
— 本集團最終控股公司的股東	—	1,354
	24,143	22,347
<b>其他應付款項</b>		
— 一間合營企業	22	—
— 最終控股公司控制的實體	31,898	20,303
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	4,993	4,976
	36,913	25,279

## 22 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的結餘 (續)

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>合約負債</b>		
— 一間合營企業	32	—
— 最終控股公司控制的實體	3,223	5,920
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,527	—
	4,782	5,920
<b>租賃負債</b>		
— 最終控股公司控制的實體	12,358	1,046
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	871	968
	13,229	2,014

### (c) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
薪金、花紅及其他福利	6,764	3,143

## 23 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。目標公司主要於溫州從事提供物業管理服務。

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.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com)

