

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



## 截至二零二一年十二月三十一日止年度業績公告

### 業績摘要

- 截至2021年12月31日，物業管理服務的總合約建築面積為105.9百萬平方米，總在管建築面積為73.5百萬平方米，分別較2020年12月31日增長約49%及62%。
- 收入較2020年增長約47%至人民幣2,965.6百萬元。
- 毛利較2020年大幅增長約61%至人民幣824.8百萬元。毛利率約為28%，較2020年上升約3個百分點。
- 年內溢利較2020年大幅增長約68%至人民幣441.3百萬元。本公司擁有人應佔溢利較2020年大幅增長約70%至人民幣439.0百萬元。
- 現金及現金等價物較2020年12月31日增加約16%至人民幣2,526.5百萬元，得益於加快收回貿易應收款項及收入上升。
- 本公司擁有人應佔權益較2020年12月31日增加約18%至人民幣2,402.3百萬元。
- 董事局欣然建議以現金派發期末股息每股人民幣0.093元（折合每股港幣0.114元）。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

遠洋服務控股有限公司（「本公司」或「遠洋服務」）董事局（「董事局」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2021年12月31日止年度的經審核綜合業績。

## 回顧及展望

### 2021年回顧

2021年是國家「十四五」規劃的開局之年，物業服務作為最貼近民生的準公共服務事業，在國家大力倡導改善民生的大背景下，持續受到重視，物業管理被納入基層治理體系，成為滿足人民美好生活需求的重要力量。2020年，國家出台了一系列規範和鼓勵物管行業發展的政策。2021年，國家在以往政策的基礎上又出台了一系列的政策，各級地方政府積極跟進，在細則上落實國家的政策導向，從中央到地方已經達成支持和鼓勵物管行業發展的共識。2021年通過的國家「十四五」規劃綱要中多處提及「物業服務」，物管行業在國家發展戰略中的地位受到空前重視，物管行業進入快速發展的「黃金時期」。國家針對物管行業出台的一系列政策包括兩方面的內容，一方面是鼓勵和支持物管行業的發展，一方面是加強對物管企業的監管，但政策對支持物管行業發展的主基調從未改變，加強對物管企業的監管更是促使行業健康、高質量發展的有效舉措。在加強監管的背景下，將進一步淘汰不規範的物業企業，促進資源向優質企業集中，優質的物業企業將脫穎而出，積極融入基層社會治理，以高品質和多樣化的服務，不斷滿足人民日益增長的美好生活需要。

2021年，物管行業併購整合動作頻繁，物企市場拓展力度不斷加強。各物業企業紛紛通過多業務聯動、科技賦能、完善激勵、強化品牌等方式打造市場拓展競爭能力，推動物業管理服務市場化、規模化、品牌化發展；物業管理服務體系持續迭代，精細化、專業化和智能化的綜合服務能力成為支撐多元服務質量提升的關鍵因素；基於生活化場景的增值服務賽道成為驅動行業高速增長的第二引擎，通過提供基礎服務，物管企業可發現並參與社區更廣泛的經濟與社會活動，在滿足居民多元化需求的同時，實現自身發展；可持續發展理念成為主流，由純粹追求規模和速度的發展思路轉向注重服務品質和口碑、外拓能力、科技應用能力和經營效益提升的高質量發展道路。

2021年為本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市後的首個完整年度，也是本集團「五期」發展戰略的首年，我們始終不忘服務初心，堅持「匠心服務用戶」理念，以「資產價值及美好生活創造者」為品牌願景，踔厲奮發、篤行不怠，不斷提升服務品質、創新經營管理、深挖增長潛能，矢志成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商，以奮進之勢謀新局、開新篇，於年內實現規模和業績的快速發展。

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

## 2022年展望

展望未來，雖然宏觀政策和行業波動影響仍然持續，但物管行業縱橫雙維高成長屬性並未改變，政策的積極表態為物管企業進一步夯實發展信心，創造增長空間，物管服務的邊界仍將繼續橫向拓展，細分服務賽道的縱向挖潛仍將持續進行，隨著物管企業依託自身專業化能力不斷提升服務質量和拓展能力，如何實現高質量、高成長性發展和良性競爭，是每個物管企業將要力爭解答的命題。

2022年，本集團將採取更為積極的戰略態度，堅持「匠心服務用戶」，堅守正道、堅定前行。堅守主業經營，不斷豐富服務內涵，提升服務品質，增強服務能力，搶抓行業政策和資本市場機遇，加速拓展規模；聚焦增值服務縱深發展，孵化具備前景的戰略型細分賽道，提高市場佔有率；堅持精耕細作，圍繞服務主業深化經營管理體系應用，不斷挖掘經營潛力，提升經營質量；堅定可持續發展理念，打造追求極致、務實敢為、開放謙遜、坦誠清晰、創新進取的人才團隊，夯實可持續發展根基。以成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商為戰略願景，開啟新年新征程，邁上發展新台階。

## 業績回顧

### 2021年年度業績

截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣2,965.6百萬元，同比實現約47%的增長。毛利為人民幣824.8百萬元，同比增長約61%。全年實現淨利潤為人民幣441.3百萬元，同比增長約68%。毛利率和淨利率分別提升約3和2個百分點，毛利率達到約28%，淨利率達到約15%。本公司擁有人應佔溢利由2020年人民幣257.6百萬元增至人民幣439.0百萬元，同比增長約70%。每股基本盈利為人民幣0.37元，同比增長約28%。

於2021年12月31日，本集團物業管理服務實現合約建築面積105.9百萬平方米，較2020年底新增34.8百萬平方米；在管建築面積73.5百萬平方米，較2020年底新增28.0百萬平方米；來自第三方的合約建築面積累計達53.6百萬平方米，佔總合約建築面積由約33%提升至51%。新增第三方合約建築面積32.6百萬平方米，涵蓋住宅、商業、寫字樓、學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府大樓、城市空間等多種業態。

## 業務回顧

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，購物中心、寫字樓等商業物業，以及公共及其他物業，為客戶提供包

括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務在內的覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務。本集團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。

### 物業管理及商業運營服務

本集團的物業管理及商業運營服務包括兩大業務線：(i)住宅及其他非商業物業管理服務；和(ii)商寫運營及物業管理服務。

截至2021年12月31日止年度，本集團來自物業管理及商業運營服務的收入為人民幣1,588.4百萬元，佔本集團總體收入約53%。

下表載列本集團按業務線劃分的物業管理及商業運營服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
住宅及其他非商業物業管理服務	1,126,331	71	978,773	73
商寫運營及物業管理服務	462,064	29	360,483	27
總計	<u>1,588,395</u>	<u>100</u>	<u>1,339,256</u>	<u>100</u>

**擴展規模、豐富業態，多輪驅動實現高品質增長。**於2021年12月31日，本集團的合約物業管理服務全業態項目為488個，合約建築面積為105.9百萬平方米，在管建築面積為73.5百萬平方米，分別較2020年12月31日增長約49%及62%。年內，本集團通過招投標、收併購、合資、戰略合作等多渠道拓展，實現了規模的高速增長，為物業管理服務板塊收入的高質量增長提供了有力的保障。業態方面，本集團以住宅物業為基礎，逐步拓展了包括購物中心、寫字樓、醫院、產業園、物流園、數據中心、學校、政府大樓、城市空間等多業態服務體系，並加快城市服務領域的探索，積極佈局智慧城市建設及城市綜合運營服務。

下表載列截至所示日期物業管理服務項目的合約建築面積及在管建築面積的明細：

	於12月31日	
	2021年	2020年
合約建築面積 (千平方米)	105,858	71,083
合約建築面積的項目數目	488	318
在管建築面積 (千平方米)	73,484	45,450
在管建築面積的項目數目	360	238

**整合優勢渠道及品牌資源，打造獨立市拓能力。**在競爭愈加激烈的市場環境中，遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」）作為本集團的控股股東，其穩健發展與長期支持為本集團帶來了持續的優質業務增量。同時，本集團依托區域優勢、渠道資源和品牌影響力，大幅提升獨立市場拓展能力。2021年，本集團物業管理服務項目的合約建築面積中第三方來源佔比從約33%提升至51%，新增合約建築面積中來自第三方拓展的規模為32.6百萬平方米，佔比約為87%。

下表載列本集團於所示日期按物業管理服務項目的來源劃分的合約建築面積和在管建築面積的明細：

	於12月31日							
	2021年		2020年		2021年		2020年	
合約建築面積 (千平方米)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	合約建築面積 (千平方米)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	
由遠洋集團 (包括其合營企業及聯營公司)								
開發/擁有的物業	52,254	49	40,687	55	47,677	67	32,030	70
由其他第三方開發/擁有的物業 <sup>1</sup>	53,604	51	32,797	45	23,406	33	13,420	30
總計	105,858	100	73,484	100	71,083	100	45,450	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，以及遠洋集團以外的若干公共及其他物業的業主。

於2021年12月31日，我們的項目遍佈中國境內24個省、自治區及直轄市的78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區域，涵蓋了中國5個主要城市群。我們於京津冀和環渤海區域優勢顯著，同時逐漸增加華東、華南、華中及華西區域的佔比。於2021年12月31日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為33%，環渤海區域佔比約為26%，華東區域佔比約為16%，華南區域佔比約為12%，華中及華西區域佔比約為13%。

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

下表載列本集團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							
	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>	32,312	24,615	613,456	40	19,279	13,869	574,571	43
環渤海區域 <sup>2</sup>	23,903	19,215	312,025	20	17,936	13,542	295,194	22
華東區域 <sup>3</sup>	16,361	11,891	290,719	19	10,149	6,679	233,033	17
華南區域 <sup>4</sup>	16,783	8,461	193,535	13	12,090	6,420	159,614	12
華中及華西區域 <sup>5</sup>	16,499	9,302	120,168	8	11,629	4,940	76,844	6
總計	<u>105,858</u>	<u>73,484</u>	<u>1,529,903</u>	<u>100</u>	<u>71,083</u>	<u>45,450</u>	<u>1,339,256</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、煙台、太原、瀋陽等城市。
- 3) 「華東區域」指上海、杭州、南京、蘇州、寧波、無錫、溫州、湖州、揚州、蕪湖等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指深圳、廣州、廈門、南寧、東莞、中山、佛山、福州、三亞、海口、惠州等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指武漢、成都、重慶、長沙、合肥、西安、鄭州、南昌、昆明、貴陽等城市或直轄市。

本集團物業管理項目主要集中在北京、天津、杭州、成都等一二線城市。按在管建築面積劃分，一二線城市佔比約為92%。

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12月31日，根據2021年第一財經城市劃分口徑，下表載列本集團物業管理項目主要分佈的城市之合約建築面積及在管建築面積的明細：

	合約建築面積		在管建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%
一線城市	18,176	17	16,143	22
新一線城市	32,551	31	21,783	30
二線城市	39,612	37	29,481	40
其他城市	15,519	15	6,077	8
總計	<u>105,858</u>	<u>100</u>	<u>73,484</u>	<u>100</u>

**標準化服務提升業主滿意度，精細化管理提高效率效益。**2021年，我們通過多舉措提升業主滿意度，本集團物業費收繳率達94%。我們推行目視化服務標準，使服務標準清晰且直觀，便於現場人員互相監督；梳理固化一線服務動作，使服務效果可量化、可衡量，提升客戶服務感知及互動的整體體驗；通過管家分級、培訓賦能等強化團隊服務意識和服務能力，打造高素質、高能力的管家團隊；圍繞客戶需求打造「夕陽無限尊長關愛服務」，「客戶專屬管家服務」，「遠洋健康管家」等特色活動，提升品牌影響力；優化客戶投訴管理體系，針對客戶投訴快速響應並及時解決，平均有效投訴率顯著下降。精細化管理方面，本集團致力於提升城市管理密度，通過同一城市範圍內綜合體項目商企空間和住宅空間的人員複用機制提升響應能力、降低管理成本；進一步推廣服務場景和工作場景的數字化，強化數字化中後台運營中心的應用，通過智慧安防、智慧巡更、撤場系統、工單保修等功能實現多業態、多領域共用，提升管理效率與效益。

### **住宅及其他非商業物業管理服務**

於2021年12月31日，本集團住宅及其他非商業物業項目合約建築面積約為98.5百萬平方米，在管建築面積約為69.3百萬平方米，分別較2020年12月31日增長約50%及62%。合約物業管理項目總數達430個，較2020年12月31日增長約51%。

下表載列本集團於所示日期的住宅及其他非商業物業項目合約建築面積及在管建築面積的明細：

	於12月31日	
	2021年	2020年
合約建築面積 (千平方米)	98,535	65,646
合約建築面積涉及的項目數目	430	285
在管建築面積 (千平方米)	69,335	42,902
在管建築面積涉及的項目數目	319	217

### 商寫運營及物業管理服務

本集團為購物中心及寫字樓項目提供包括商業運營服務和物業管理服務在內的綜合服務。

- (i) 商業運營服務：我們為購物中心及寫字樓項目提供開業前管理服務 (如定位及設計管理服務、招商及管理服務等) 及運營管理服務 (如開業籌備服務、經營計劃管理服務、租戶指導服務、消費者管理服務及市場推廣服務等)；以及
- (ii) 物業管理服務：我們為購物中心及寫字樓項目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。

截至2021年12月31日止年度，本集團來自商寫運營及物業管理服務的收入為人民幣462.1百萬元，較去年增長約28%。

**優化中高端商寫物業服務品質，綠色建築理念助力可持續發展。**於2021年12月31日，由本集團商寫物業管理服務項目的合約建築面積為7.3百萬平方米，在管建築面積為4.1百萬平方米，分別較2020年12月31日增長約35%及63%，在管建築面積中一二線城市佔比超過99%。本集團商寫物業管理服務聚焦購物中心、寫字樓兩大業態，持續提升基礎服務標準和品質，並通過各類特色社文活動等有效提升客戶滿意度、增強客戶黏性，年內平均物業管理費為人民幣14.0元/平方米/月。同時，我們秉承「建築·健康」理念，提升能源利用率和資源使用率，最大限度實現可持續的物業管理。年內，遠洋國際中心(北京)順利通過BOMA BEST國際經營管理體系認證，遠洋光華國際(北京)順利通過BOMA COE建築管理卓越認證。

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



**發揮資管平台優勢，持續提升服務及運營能力。**本集團自2021年8月份開始承接遠洋集團及其聯繫人的購物中心及寫字樓的商業運營服務，設立資產管理平台，沉澱輕資產管理經驗，充分發揮平台優勢，提升項目品質及盈利能力。2021年，購物中心和寫字樓項目商業運營服務毛利率分別約為75%和73%。針對購物中心項目，我們強化品牌戰略聯盟，聚焦優質品牌的開拓，確保項目市場競爭力；優化數據分析工具，通過「Z世代」研究及消費者體驗旅程洞察，持續調整品牌和業態結構，提升運營管理能力；深挖會員潛力，打通會員體系，借助數據沉澱賦能運營，延展會員生命週期。針對寫字樓項目，我們集合現有運營管理經驗，通過標準化的空間服務和專業化的空間改造形成差異化優勢，利用節假日舉辦特色客戶活動，營造社群氛圍、強化「共享·健康·藝術」理念，實現續租率，新客戶的推介率、轉化率，以及租金水平的提升。

### 購物中心

截至2021年12月31日止年度，本集團來自購物中心的商寫運營及物業管理服務收入為人民幣251.9百萬元，較去年增長約23%。

下表載列本集團於所示日期購物中心項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於12月31日	
	2021年	2020年
<b>物業管理服務</b>		
合約建築面積 (千平方米)	<b>5,678</b>	4,355
合約建築面積涉及的項目數目	<b>35</b>	20
在管建築面積 (千平方米)	<b>2,722</b>	1,655
在管建築面積涉及的項目數目	<b>21</b>	10
<b>商業運營服務</b> <sup>附註</sup>		
合約建築面積 (千平方米)	<b>905</b>	不適用
合約建築面積涉及的項目數目	<b>11</b>	不適用
在管建築面積 (千平方米)	<b>600</b>	不適用
在管建築面積涉及的項目數目	<b>8</b>	不適用

附註：

本集團自2021年8月份開始承接遠洋集團及其聯繫人的購物中心及寫字樓的商業運營服務。

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

截至2021年12月31日，本集團為8個已開業購物中心提供商業運營服務，籌開項目3個，合約建築面積共0.9百萬平方米，項目均位於北京、天津、武漢、杭州等一線及新一線城市。本集團通過「堤港」系、「里」系和「未來」系三大產品線運營購物中心。其中「堤港」系和「里」系定位為城市級旗艦商業綜合體，而「未來」系定位為城市社區商業中心。

下表載列截至2021年12月31日按品牌系列劃分由本集團提供商業運營服務的已開業及籌開的各大購物中心資料：

品牌系列	已開業項目		籌開項目	
	項目數目	總建築面積 (千平方米)	項目數目	總建築面積 (千平方米)
「堤港」系	1	138	1	104
「里」系	0	0	1	175
「未來」系	7	462	1	26
總計	<u>8</u>	<u>600</u>	<u>3</u>	<u>305</u>

#### 寫字樓

截至2021年12月31日止年度，本集團來自寫字樓的商寫運營及物業管理服務收入為人民幣210.2百萬元，較去年增長約35%。

下表載列本集團於所示日期寫字樓項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於12月31日	
	2021年	2020年
<b>物業管理服務</b>		
合約建築面積 (千平方米)	<b>1,645</b>	1,082
合約建築面積涉及的項目數目	<b>23</b>	13
在管建築面積 (千平方米)	<b>1,427</b>	893
在管建築面積涉及的項目數目	<b>20</b>	11
<b>商業運營服務</b> <sup>附註</sup>		
合約建築面積 (千平方米)	<b>1,198</b>	不適用
合約建築面積涉及的項目數目	<b>15</b>	不適用
在管建築面積 (千平方米)	<b>778</b>	不適用
在管建築面積涉及的項目數目	<b>12</b>	不適用

附註：

本集團自2021年8月份開始承接遠洋集團及其聯繫人的購物中心及寫字樓的商業運營服務。

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

截至2021年12月31日，本集團為12個營運中的寫字樓提供商業運營服務，籌開項目3個，合約建築面積共1.2百萬平方米。其中來自第三方外拓項目數為4個，佔總合約建築面積約19%。

## 社區增值服務

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，如停車場管理及社區空間運營服務；
- (ii) 社區生活服務，如家用電器設備維修保養服務、商品零售、美居服務、家政及其他定製服務；以及
- (iii) 物業經紀服務。

**夯實基礎、完善體系，擴展增值服務內容，延伸綜合服務力。**截至2021年12月31日止年度，社區增值服務收入為人民幣788.8百萬元，較去年增長約149%，佔本集團總體收入約27%。2021年，我們進一步完善社區增值服務體系，形成「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大重點發展業務，夯實業務基礎，完善產品力。社區生活服務方面，從生活場景及客戶日常需求出發，精心設計服務品類，「億家U選」線上商城正式上線，上線近五千個庫存單位，引入百餘家品牌廠家、源頭原產地等合作資源，策劃專題促銷活動，商品零售業務銷售收入較去年增長約2,630%；租售服務方面，我們已開業房產租售門店達40家，覆蓋12個城市70個項目，完善線上業務租售系統，實現跨城市規模化管理，銷售收入較去年增長約565%；美居服務方面，整合優質資源打磨服務產品，基於用戶痛點，構建了覆蓋房屋全生命週期的標準化產品線矩陣，通過戰略集採搭建全國業務資源庫，實現服務和價格雙重保障；空間資源方面，借助資源管理系統實現空間資源數據化、可視化管理，合理規劃空間資源，實現精細化運營，提升資源效益。

**積極探索新興業務，打開新的增長空間。**在夯實主力業務的同時，我們積極嘗試社區養老等新興業務，為社區增值業務打開新的增長空間。本集團2021年入選住建部北京首期「物業+養老」試點單位，2022年年初入選北京市民政局「物業服務+養老服務」試點，在政策支持下健全養老服務體系，同時為行業發展提供經驗。我們以北京遠洋天地項目為試點開展了一系列客戶調研、業務規

劃和落地運營工作，規劃並嘗試滿足長者業主需求的居住適老化改造、餐飲服務、生活服務、娛樂活動、公益服務、醫療服務等業務內容及社區居家養老輕資產平台運營模式，不斷驗證和迭代社區養老到家及遠程服務模式，積累業務經驗，為新興業務的爆發打下了堅實的基礎。

下表分別載列本集團截至2021年及2020年12月31日止年度按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	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>	326,565	41	245,185	78
社區生活服務 <sup>2</sup>	256,671	33	38,505	12
物業經紀服務 <sup>3</sup>	205,599	26	32,481	10
總計	<u>788,835</u>	<u>100</u>	<u>316,171</u>	<u>100</u>

附註：

- 1) 社區資產增值服務主要包括停車場管理服務及社區空間運營服務等。
- 2) 社區生活服務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) 物業經紀服務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

我們向非業主提供增值服務，主要包括：

- (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) 向物業開發商提供的諮詢服務，以協助整體規劃及管理預售活動；以及
- (iii) 物業工程服務。

**完善工程服務產業鏈，佈局智慧城市、智慧物業。**截至2021年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣588.3百萬元，較去年增長約60%，佔本集團總體收入約20%。我們憑藉在工程運維、智能化業務方面積累的豐富管理經驗和專業技術沉澱，積極開拓物業工程業務市場，緊抓設備運維業務的客戶觸點，進一步推動智能化改造、機電安裝等各類業務，形成完整的服務產業

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

鏈，增加客戶黏性。同時佈局智慧城市運維管理，為智慧城市工程硬件運行及城市空間運營提供維護保障。

**打造智慧科技物業平台，升級數字化運營決策體系。**年內，本集團聯合北京智能建築科技有限公司成立北京應維科技服務有限公司，聚焦中高端物業設備設施全週期管理，提供智能化改造升級及高品質維保服務；打造智慧科技物業平台，輸出智慧運維服務系統和解決方案，助力傳統物業從空間、資產的運營升級到數字化運營決策體系。

下表分別載列本集團截至2021年及2020年12月31日止年度按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
交付前服務 <sup>1</sup>	204,109	35	197,653	54
諮詢服務 <sup>2</sup>	136,396	23	58,605	16
物業工程服務 <sup>3</sup>	247,824	42	111,634	30
總計	<u>588,329</u>	<u>100</u>	<u>367,892</u>	<u>100</u>

附註：

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

## 未來發展計劃

### 持續擴大業務規模，增強第三方拓展能力

我們將通過優化城市佈局、豐富拓展渠道來強化第三方拓展能力，不斷擴大業務規模、擴充業態服務，同時把控項目經營效益，夯實獨立發展能力。我們將繼續深耕已重倉區域的一二線城市和其他戰略性佈局城市，因勢利導進入其他機會型城市，擴大區域協同管理效用。聚焦住宅、商寫主力業態，通過渠道開拓、戰略合作等方式積極探索多業態物業管理服務，加速補充具有成長潛力、可發揮協同效應的醫院、學校、政府大樓、產業園等業態，並積極推進城市服務項目落實。堅持高質量發展原則，把控外拓項目的經營效益。同時進一步加速人才引進，通過員工培養、員工評估及調整機制打造精銳拓展團隊，為實現拓展規模的快速增長提供強有力的支撐。

### 深耕社區增值主力業務航道，落地社區養老等創新業務

我們將繼續拓展現有社區增值業務的深度和廣度，持續聚焦主力業務縱深發展的同時，立足用戶、服務、場景、資源，落地創新業務模式。針對主力業務航道，我們將以用戶需求和生活場景為導向，打好業務基礎、擴大業務規模、提升服務品質，增強客戶黏性、挖掘客戶價值。同時梳理業務流程體系，推進場景化、產品化、精細化運營，落實業務細節，提升運營效率。針對創新業務，我們將持續挖掘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。我們將繼續加大社區養老的相關投入，持續改進居家養老輕資產平台運營模式，輸出服務品質和服務標準，尋找優質合作商提供長期可持續的居家養老服務，完善線上線下智慧養老服務體系，塑造品牌影響力，提升業務規模。

### 優化商寫板塊物管+資管全鏈條服務，提升核心競爭力

我們將深度挖掘商寫客戶群的需求，優化基礎物管服務加輕資產商業資管服務的全鏈條服務體系，擴大商寫板塊規模，增強盈利能力，提升核心競爭力。我們將整合物業管理和商業運營業務的團隊和資源，根據商寫客戶群的特點和需求變化趨勢，加快基礎物管分級服務產品及特色配套服務的打造。進一步發揮資產管理平台的運營優勢，通過多維度數據測算和智能化分析設計市場

推廣活動，以數據化為中心優化運營管理策略，增強精細化運營能力，提升項目經營效益。強化「建築·健康」理念在項目運營過程中的推廣應用，形成「差異化」服務，提升整體服務品質和客戶滿意度，保障續租率及租金水平穩步提升。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入由2020年的人民幣2,023.3百萬元大幅增加約47%至2021年的人民幣2,965.6百萬元。本集團的收入主要來自於(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團於2021年總收入貢獻約53%、27%及20%。

下表載列本集團截至2021年及2020年12月31日止年度按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	1,126,331	38	978,773	48
(b) 商寫運營及物業管理服務	462,064	15	360,483	18
小計	1,588,395	53	1,339,256	66
社區增值服務	788,835	27	316,171	16
非業主增值服務	588,329	20	367,892	18
總計	2,965,559	100	2,023,319	100

物業管理及商業運營服務收入由2020年的人民幣1,339.3百萬元增加約19%至2021年的人民幣1,588.4百萬元，其中，(a)住宅及其他非商業物業管理服務收入由2020年的人民幣978.8百萬元增加約15%至2021年的人民幣1,126.3百萬元。該增長乃主要由於業務拓展，我們在管建築面積增加至於2021年12月31日的69.3百萬平方米(2020年12月31日：42.9百萬平方米)，而於2021年12月31

日在管物業數目增加至319個(2020年12月31日:217個);(b)商寫運營及物業管理服務收入由2020年的人民幣360.5百萬元增加約28%至2021年的人民幣462.1百萬元。該增長乃主要由於(i)我們因業務拓展,物業管理服務的在管建築面積增加至2021年12月31日的4.1百萬平方米(2020年12月31日:2.5百萬平方米),而物業管理服務的商寫物業在管數目增加至於2021年12月31日的41個(2020年12月31日:21個);及(ii)拓展向購物中心及寫字樓業主提供商業運營服務共20個項目,於2021年12月31日總在管建築面積為1.4百萬平方米(2020年12月31日:無)。

社區增值服務收入由2020年的人民幣316.2百萬元增加約149%至2021年的人民幣788.8百萬元。該增長乃主要由於(i)社區生活服務收入由2020年的人民幣38.5百萬元增加約567%至2021年的人民幣256.7百萬元,此乃由於我們年內的大力推廣下,美居服務及商品零售收入增加;及(ii)物業經紀服務收入由2020年的人民幣32.5百萬元增加約533%至2021年的人民幣205.6百萬元,原因為我們年內成功擴大物業經紀服務業務所致。

非業主增值服務收入由2020年的人民幣367.9百萬元增加約60%至2021年的人民幣588.3百萬元。該增長乃主要由於(i)諮詢服務收入由2020年的人民幣58.6百萬元增加約133%至2021年的人民幣136.4百萬元,此乃由於我們向物業開發商大力推廣業務及實現諮詢服務定製化項目增加以協助整體規劃和協調預售活動;及(ii)物業工程服務收入由2020年的人民幣111.6百萬元增加約122%至2021年的人民幣247.8百萬元,原因為我們年內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化管理服務。

## 銷售成本

銷售成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣1,512.0百萬元增加約42%至截至2021年12月31日止年度的人民幣2,140.7百萬元。該增長與本集團收入增長一致。

銷售成本主要包括(i)外包秩序維護、綠化及清潔開支;(ii)員工成本;(iii)保養開支;(iv)消耗品及原材料成本;(v)已售貨品成本;及(vi)外包房屋美居及物業代理服務開支。

外包秩序維護、綠化及清潔的開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣559.7百萬元增加約23%至截至2021年12月31日止年度的人民幣689.4百萬元,乃主要由於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。

員工成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣489.7百萬元增加約27%至截至2021年12月31日止年度的人民幣620.6百萬元,與本集團在管項目數目及規模不斷增加以及增聘員工一致。此外,於2020年上半年,我們因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。



保養開支及消耗品及原材料成本由截至2020年12月31日止年度分別為人民幣158.2百萬元及人民幣71.8百萬元分別增加約47%及83%至截至2021年12月31日止年度的人民幣232.4百萬元及人民幣131.1百萬元，與物業工程服務收入增加一致。

已售貨品成本及外包房屋美居及物業代理服務開支由截至2020年12月31日止年度分別為零及零增至截至2021年12月31日止年度的人民幣115.6百萬元及人民幣100.0百萬元，此乃主要由於拓展商品零售及美居服務所致。

## 毛利及毛利率

毛利由截至2020年12月31日止年度的的人民幣511.3百萬元增加約61%至截至2021年12月31日止年度的人民幣824.8百萬元。我們的整體毛利率由截至2020年12月31日止年度的約25%增加至2021年12月31日止年度的約28%，主要由於毛利率較高的社區增值服務及商業運營服務收入的貢獻增加。

下表載列本集團於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	222,283	20	161,760	17
(b) 商寫運營及物業管理服務	155,702	34	77,878	22
小計	377,985	24	239,638	18
社區增值服務	316,495	40	197,340	62
非業主增值服務	130,355	22	74,323	20
總計	824,835	28	511,301	25

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

物業管理及商業運營服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約18%增加至截至2021年12月31日止年度的約24%，主要乃由於(i)本集團積極實施精細化管理措施以提高效率；及(ii)於2021年拓展毛利率較高的商業運營服務業務所致。

社區增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約62%減少至截至2021年12月31日止年度的約40%，主要乃由於美居服務及商品零售的收入貢獻增加，而該等業務的毛利率低於傳統社區增值服務所致。

非業主增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約20%增加至截至2021年12月31日止年度的約22%，主要乃由於毛利率較高的諮詢服務的收入貢獻增加所致。

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提供物業管理服務的資源並減少新增成本(尤其是員工成本)。

### **其他收入及其他虧損淨額**

截至2021年12月31日止年度，其他收入主要包括政府補助及利息收入。其他收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣173.5百萬元減少約79%至截至2021年12月31日止年度的人民幣35.6百萬元。該減少主要由於關聯方於2020年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147.4百萬元。

截至2021年12月31日止年度，我們錄得其他虧損淨額人民幣7.2百萬元，與截至2020年12月31日止年度錄得的其他虧損淨額人民幣10.2百萬元比較，減少人民幣3.0百萬元，乃主要由於外幣存款減少而2021年人民幣兌港元及美元升值導致匯兌虧損淨額減少。

### **運營費用**

銷售及營銷開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣15.7百萬元增加約45%至截至2021年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元，該增加乃主要由於截至2021年12月31日止年度因中國內地疫情有所緩和而恢復社區活動所致。

行政開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣182.8百萬元增加約57%至截至2021年12月31日止年度的人民幣286.1百萬元。該增加乃主要由於(i)上市後期相關費用有所增加；(ii)本公司於聯交所上市後，員工人數增加以及2021年並無社會保險供款減免，令年內員工成本增加；及(iii)於年內提升我們的內部資訊技術基礎設施及多元拓展業務導致辦公費用增加。由於我們於截至2020年12月31日止年度產生上市開支人民幣37.5百萬元，而於截至2021年12月31日止年度為零，該增加被部分抵銷。

## 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12月31日止年度的人民幣31.2百萬元減少約37%至截至2021年12月31日止年度的人民幣19.7百萬元。該減少乃主要由於加強對貿易應收賬款的收回，貿易應收賬款的減值虧損淨額有所減少。

## 融資成本

融資成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣131.4百萬元減少人民幣130.0百萬元至截至2021年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元，主要是由於我們已於2020年提前悉數償還資產支持證券令相關利息開支減少人民幣130.4百萬元所致。

## 分佔合營企業業績

分佔合營企業業績由截至2020年12月31日止年度的人民幣16.1百萬元增加人民幣15.3百萬元至截至2021年12月31日止年度的人民幣31.4百萬元。其大幅增長主要是由於我們於2020年6月收購兩家物業管理公司的50%股權應佔全年利潤所致。

## 稅項

因應除所得稅前溢利增加，所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣67.6百萬元增加約68%至截至2021年12月31日止年度的人民幣113.3百萬元。截至2021年12月31日止年度的有效稅率維持穩定在約20% (2020年：約20%)。

## 本公司擁有人應佔溢利

截至2021年12月31日止年度，受惠於收入增加及盈利能力改善，本公司擁有人應佔溢利為人民幣439.0百萬元，由截至2020年12月31日止年度的人民幣257.6百萬元增加約70%。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2021年12月31日，本集團並無任何投資物業 (2020年12月31日：人民幣85.5百萬元)。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，該等物業乃持有以賺取租金及作資本增值目的。由於管理層認為，持有該等物業的目的已變為對外銷售，因此本集團已於年內將其所有投資物業轉撥至存貨。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括辦公及營運設備、租賃物業裝修、汽車及樓宇。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備由於2020年12月31日的人民幣20.2百萬元增加至人民幣23.0百萬元，主要是由於採購辦公及營運設備及收購附屬公司所致。

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

## 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12月31日，本集團無形資產由於2020年12月31日的人民幣107.0百萬元增加人民幣57.3百萬元至人民幣164.3百萬元。該增加主要是由於2021年收購甌睿物業集團有限公司的80%股權產生的(i)商譽人民幣37.8百萬元；及(ii)物業管理合約及客戶關係人民幣22.7百萬元所致。上述收購事項產生的商譽是指轉讓的代價、被收購方的任何非控股權益的金額以及被收購方任何先前股權的收購日期公平值超過所收購的已識別淨資產公平值的部分。於上述收購事項中獲得的物業管理合約及客戶關係按於收購日期的公平值確認。

## 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易耗品。我們的存貨由於2020年12月31日的人民幣122.9百萬元增加至於2021年12月31日的人民幣176.2百萬元，乃主要由於本集團於年內因上文「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提供的物業管理及商業運營服務以及增值服務。我們通常發出一份增值服務客戶的月度繳費通知單，客戶須根據該等繳費通知單支付。我們一般不會向物業管理服務客戶授予信貸期，而商業運營服務的客戶及非業主增值服務的客戶則分別享有不超過30天及60天的信貸期。

於2021年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣523.7百萬元，較於2020年12月31日的人民幣315.5百萬元增加約66%。該增加與本集團年內收入大幅增加一致。年內平均貿易應收款項及應收票據週轉天數為59天(2020年：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12月31日的人民幣219.6百萬元。該增加主要是由於為取得與我們的物業經紀服務有關的停車位獨家銷售權而向遠洋集團及其聯繫人支付的保證金增加所致。

## 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主要指：(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)應付薪金；及(v)其他應付稅項。

於2021年12月31日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣926.9百萬元，較於2020年12月31日的人民幣659.8百萬元增加約40%，與年內的銷售成本增加一致。年內平均貿易應付款項週轉天數維持穩定於62天（2020年：64天）。

## 合約負債

合約負債指我們提供合約物業管理及商業運營服務、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及停車場管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2021年12月31日，我們的合約負債為人民幣384.2百萬元，較於2020年12月31日的人民幣327.9百萬元增加約17%，這主要是由於業務活動的擴張所致。

## 資本開支

於截至2021年12月31日止年度，我們產生的資本開支為人民幣14.9百萬元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣9.0百萬元增加約66%。資本開支主要包括(i)購買物業、廠房及設備（例如辦公及營運設備）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）人民幣2,527.1百萬元（2020年12月31日：人民幣2,175.4百萬元），其中本集團現金資源約70%（2020年12月31日：約28%）為人民幣，剩餘主要為美元及港元，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拓展。

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團並無借款。

## 重大投資

於2021年12月31日，本集團並無任何重大投資。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12月31日，本集團的資本承擔為人民幣61.2百萬元（2020年12月31日：無），涉及收購主要於鄭州及大連從事提供物業管理服務的附屬公司的資本投資。

## 資產抵押

於2021年12月31日，我們並無任何資產抵押。

## 或然負債

於2021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

截至2021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、聯營公司或合營企業。

## 匯率波動之風險

本集團的主要業務乃於中國進行。外幣交易主要包括來自聯交所上市所得款項以及支付以港元及美元計值的專業費用。於2021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751.5百萬元（以港元及美元計值）（2020年12月31日：人民幣1,557.6百萬元）。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。於截至2021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。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。

## 僱員及人力資源

於2021年12月31日，本集團共有7,027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有所增加，此乃由於本公司於聯交所上市後招聘更多員工所致，且與我們於年內業務擴展相符。我們將繼續致力提升本集團的人力資源效率和管治能力。我們於2021年的僱員福利開支為人民幣802.1百萬元（2020年：人民幣579.3百萬元）。

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，為我們的業務拓展吸引外來人才，留住僱員及管理人員。我們亦針對不同級別的僱員實行不同種類的激勵計劃。

### 上市所得款項淨額用途

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

- 約60%或1,015.0百萬港元（相當於約人民幣855.8百萬元）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（相當於約人民幣285.3百萬元）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（相當於約人民幣142.6百萬元）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（相當於約人民幣142.6百萬元）將用作運營資金及一般公司用途。

於2020年12月31日，該等所得款項淨額概無被動用。於2021年12月31日，我們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	截至2021年 12月31日			
			2021年 內已動用	累計已動用 (截至2021年 12月31日)	尚未動用 (於2021年 12月31日)	
			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	60%	855.8	45.7 <sup>1</sup>	45.7	810.1	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	14.0	14.0	271.3	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	28.1 <sup>2</sup>	28.1	114.5	於2023年12月31日 或之前
運營資金及一般公司用途	10%	142.6	35.2	35.2	107.4	於2022年12月31日 或之前
總計	100%	1,426.3	123.0	123.0	1,303.3	

於本公告日期，本公司董事並不知悉所得款項淨額計劃用途有任何重大變動。於2021年12月31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) 於就業務收購支付的人民幣45.7百萬元當中，人民幣25.5百萬元為收購主要於溫州從事提供物業管理服務的公司之80%股權的部分付款；以及人民幣20.2百萬元為收購主要於鄭州從事提供物業管理服務的公司之51%股權的部分付款。於本公告日期，上述兩項收購事項均已完成。
- 2) 誠如本公司日期為2020年12月7日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，所得款項淨額的約3%或50.9百萬港元（相當於約人民幣42.8百萬元）將於2021年上半年前用於構建及／開發我們提供社區增值服務的經營管理系統以及所得款項淨額的約2%或34.0百萬港元（相當於約人民幣28.5百萬元）將於2021年下半年前用於構建及／或開發我們的財務相關系統。於2021年12月31日，只有人民幣9.6百萬元及人民幣10.8百萬元分別用於上述社區增值服務的經營管理系統和財務相關系統，原因為我們正在完善整體信息技術基礎設施的發展規劃，以致這些系統能產生更好的效果。相關系統的建設及開發工作預計於2022年逐步完成。

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



本集團截至2021年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	2,965,559	2,023,319
銷售成本	4, 7	<u>(2,140,724)</u>	<u>(1,512,018)</u>
<b>毛利</b>		<b>824,835</b>	511,301
銷售及營銷開支	7	(22,828)	(15,730)
行政開支	7	(286,110)	(182,838)
金融資產減值虧損淨額		(19,706)	(31,177)
其他收入		35,551	173,488
其他虧損淨額	8	(7,180)	(10,154)
投資物業公平值收益		<u>—</u>	<u>602</u>
<b>經營溢利</b>		<b>524,562</b>	445,492
融資成本	9	(1,436)	(131,430)
分佔合營企業業績		<u>31,381</u>	<u>16,105</u>
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>554,507</b>	330,167
所得稅開支	10	<u>(113,256)</u>	<u>(67,610)</u>
<b>年內溢利</b>		<b>441,251</b>	262,557
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>年內溢利及全面收益總額</b>		<b>441,251</b>	262,557
<b>以下各方應佔溢利及全面收益總額：</b>			
— 本公司擁有人		439,020	257,634
— 非控股權益		<u>2,231</u>	<u>4,923</u>
		<b>441,251</b>	262,557
<b>本公司擁有人應佔溢利的每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元表示)	11	<u>0.37</u>	<u>0.29</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

## 綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		–	85,496
物業、廠房及設備		23,042	20,221
無形資產		164,263	107,033
使用權資產		24,056	15,217
於合營企業的投資		150,671	119,290
遞延所得稅資產		19,735	16,659
<b>非流動資產總額</b>		<b>381,767</b>	<b>363,916</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		176,209	122,886
貿易應收款項及應收票據	5	523,691	315,470
預付款項及其他應收款項		219,606	114,743
受限制銀行存款		541	338
現金及現金等價物		2,526,530	2,175,019
<b>流動資產總額</b>		<b>3,446,577</b>	<b>2,728,456</b>
<b>總資產</b>		<b>3,828,344</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		1,638,320	1,703,440
保留盈利		664,134	225,114
		<b>2,402,283</b>	<b>2,028,383</b>
<b>非控股權益</b>		<b>31,845</b>	<b>22,922</b>
<b>總權益</b>		<b>2,434,128</b>	<b>2,051,305</b>

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12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	6	24,434	8,526
租賃負債		13,138	4,393
遞延所得稅負債		18,015	12,543
<b>非流動負債總額</b>		<u>55,587</u>	<u>25,462</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	6	902,455	651,304
合約負債		384,229	327,943
租賃負債		8,000	8,338
即期稅項負債		43,945	28,020
<b>流動負債總額</b>		<u>1,338,629</u>	<u>1,015,605</u>
<b>總負債</b>		<u>1,394,216</u>	<u>1,041,067</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>3,828,344</u></u>	<u><u>3,092,372</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

## 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）提供物業管理及商業運營服務、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2022年3月18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 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。

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) 本集團採納的經修訂準則**

本集團已就2021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：

- COVID-19相關租金寬免 — 香港財務報告準則第16號的修訂
- 利率基準改革 — 第二階段 — 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第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

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2021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號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂 — 會計政策披露	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及負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號的修訂 — 保險合同	2023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
香港會計準則第16號的修訂 — 物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂 — 有償合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
2018年至2020年香港財務報告準則年度改進	2022年1月1日
會計指引第5號的修訂 — 共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)財務報表呈列 — 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	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企業之間的資產出售或注資	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。

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

### 3 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及商業運營服務、非業主增值服務及社區增值服務。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2021年及2020年年度的所有收入均來自中國。

截至2021年及2020年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

### 4 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理及商業運營服務、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			
		2021年		2020年	
來自客戶及 已確認的收入		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
物業管理及商業運營服務	隨時間	1,588,395	1,210,409	1,339,256	1,099,618
社區增值服務	隨時間及於某一時點	788,835	472,340	316,171	118,831
非業主增值服務	隨時間	588,329	457,975	367,892	293,569
		<u>2,965,559</u>	<u>2,140,724</u>	<u>2,023,319</u>	<u>1,512,018</u>

截至2021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佔本集團收入的25.7%（2020年：20.4%）。除遠洋集團及其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司股東外，本集團擁有大量客戶，且截至2021年及2020年12月31日止年度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

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	209,628	97,850
— 第三方	<u>356,157</u>	<u>298,562</u>
	<u>565,785</u>	<u>396,412</u>
應收票據		
— 第三方	<u>235</u>	<u>—</u>
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(42,329)</u>	<u>(80,942)</u>
	<u><u>523,691</u></u>	<u><u>315,470</u></u>

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

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

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

截至2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	466,405	254,341
1至2年	55,322	57,482
2至3年	33,845	36,417
3年以上	<u>10,448</u>	<u>48,172</u>
總計	<u><u>566,020</u></u>	<u><u>396,412</u></u>

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2021年12月31日，對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣42,329,000元(2020年：人民幣80,942,000元)的撥備。

截至2021年及2020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。

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

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	29,215	22,347
— 第三方	<u>415,102</u>	<u>256,930</u>
	<u>444,317</u>	<u>279,277</u>
其他應付款項		
— 關聯方	32,042	25,279
— 按金	132,419	112,148
— 代業主收取的款項	100,845	90,235
— 收購一間附屬公司應付的代價	28,600	—
— 其他	<u>24,468</u>	<u>50,857</u>
	<u>318,374</u>	<u>278,519</u>
應付股息		
— 非控股股東	<u>7,453</u>	<u>4,145</u>
應計薪金及應付福利	140,015	92,125
其他應付稅項	<u>16,730</u>	<u>5,764</u>
	<u>156,745</u>	<u>97,889</u>
減：非流動部分	<u>(24,434)</u>	<u>(8,526)</u>
總計	<u><u>902,455</u></u>	<u><u>651,304</u></u>

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

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	406,713	269,703
1至2年	28,862	6,652
2至3年	5,866	2,271
3年以上	<u>2,876</u>	<u>651</u>
	<u><u>444,317</u></u>	<u><u>279,277</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



## 7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	802,123	579,278
外包秩序維護、綠化及清潔開支	699,166	566,258
保養開支及水電	348,436	283,226
消耗品及原材料成本	132,130	72,602
已售貨品成本	115,583	–
房屋美居及物業代理服務的分包開支	100,009	–
辦公室相關開支	96,417	70,062
停車位銷售成本	34,954	11,702
折舊及攤銷費	29,272	27,521
社區活動開支	20,689	15,730
稅項及附加費	14,520	10,233
與商業運營服務相關的服務費	7,607	–
上市開支	–	37,512
核數師酬金	3,740	3,029
— 審核服務	2,600	2,600
— 非審核服務	1,140	429
其他	45,016	33,433
	<u>2,449,662</u>	<u>1,710,586</u>

## 8 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020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	1,628	3,063
出售物業、廠房及設備之收益	77	142
匯兌虧損淨額	(8,885)	(13,355)
其他	–	(4)
	<u>(7,180)</u>	<u>(10,154)</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

## 9 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產抵押證券的利息開支	-	130,406
租賃負債的利息開支	1,436	929
其他	-	95
	<u>1,436</u>	<u>131,430</u>

## 10 所得稅開支

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

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	111,359	66,926
— 中國土地增值稅	5,181	780
遞延所得稅抵免	(3,284)	(96)
	<u>113,256</u>	<u>67,610</u>

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	554,507	330,167
就以下各項作出調整：		
分佔合營企業業績	(31,381)	(16,105)
	<u>523,126</u>	<u>314,062</u>
按25%稅率計算的稅項	130,782	78,516
以下各項的稅務影響：		
毋須納稅的收入	(3,267)	(71)
較高中國土地增值稅率的影響	3,886	585
不可扣稅開支	3,642	1,759
未確認的稅項虧損	1,465	1,991
使用過往未確認的稅項虧損及開支	(616)	(1,617)
稅率差異	(23,990)	(13,396)
其他	1,354	(157)
	<u>113,256</u>	<u>67,610</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

## 11 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數1,184,000,000股(2020年：900,131,148股)計算。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
計算每股基本盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>439,020</u>	<u>257,634</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,184,000</u>	<u>900,131</u>
年內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.37</u>	<u>0.29</u>

截至2021年及2020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。

## 12 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議每股普通股人民幣0.093元(2020年：人民幣0.055元)的期末股息(a)	<u>110,112</u>	<u>65,120</u>

(a) 於2022年3月18日，本公司建議派發截至2021年12月31日止年度人民幣110,112,000元的期末股息。

(b) 於2021年年度，本集團已向本公司股東宣派及支付股息，總金額為人民幣65,120,000元。

## 期後事項

根據本集團與若干第三方於2021年12月簽訂的若干股份購買協議，本集團將分別以現金代價人民幣31,350,000元及人民幣50,000,000元收購兩家目標公司的51%及100%已發行股份。目標公司主要在鄭州及大連從事提供物業管理服務。

截至本公告日期，對於鄭州的物業管理公司的股份收購已完成，而對於大連的物業管理公司的股份收購預期將於2022年上半年完成。

除上文所披露者外，截至本公告日期，概無任何於報告期後的重大的期後事項。

## 核數師就年度業績公告所執行的工作

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本年度業績公告中本集團截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對年度業績公告發出任何核證。

## 期末股息

董事局建議於2022年5月25日(星期三)召開的本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上推薦派付截至2021年12月31日止年度的期末股息每股普通股股份人民幣0.093元(折合每股普通股股份0.114港元，調整至小數點後三個位)(2020年：每股普通股股份人民幣0.055元)，期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2022年3月11日(星期五)至2022年3月17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=1.2311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2022年5月30日(星期一)名列本公司股東登記冊的股東。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2022年5月30日(星期一)下午四時三十分，交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

預期有關支付期末股息的股息支票，將於2022年6月14日(星期二)或該日前後寄予享有此項權利的股東的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

## 股東周年大會

股東周年大會將於2022年5月25日(星期三)舉行，股東周年大會通告將按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發予股東。

## 暫停股份過戶登記手續

本公司將於2022年5月20日(星期五)至2022年5月25日(星期三)(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2022年5月19日(星期四)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至2021年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司於截至2021年12月31日止年度已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」)的適用原則及適用守則條文。

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C.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瞭解，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，並促進本公司的日常業務活動，董事局亦認為，由於所有重大決策均經諮詢董事局及本公司高級管理層後方會作出，聯席主席架構下有充分權力平衡，且董事局認為，此種架構符合本公司的最佳利益。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。

有關本公司企業管治常規的其他資料，將於2022年4月14日或該日前後所寄予股東的本公司2021年度之年報的企業管治報告內刊載。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

## 審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績。

## 於聯交所網站及本公司網站登載的業績公告及年報

此年度業績公告已在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com))上刊載。而本公司截至2021年12月31日止年度的年報將於2022年4月14日或該日前後寄發予股東，並同時在本公司網站及聯交所網站上刊載。

## 致謝

董事局謹向給予本集團大力支持的各位股東、投資者、客戶、合作夥伴、政府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。

承董事局命  
遠洋服務控股有限公司  
聯席主席  
楊德勇

香港，二零二二年三月十八日

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