

SINO-OCEAN SERVICE

美好生活創造者  
資產價值及

2021  
年度報告

遠洋服務控股有限公司  
Sino-Ocean Service Holding Limited  
(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號:06677.HK



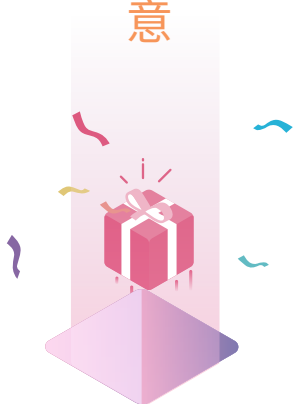
懂  
心  
意

有  
新  
意



# 目錄

懂  
心  
意  
  
有  
新  
意



- 4 公司概覽
- 6 地理覆蓋範圍
- 8 公司資料
- 10 財務及運營摘要
- 12 年度大事記
- 13 獎項與榮譽
- 14 主席報告



- 18 管理層討論與分析
- 44 董事及高級管理人員
- 48 投資者關係報告
- 50 可持續發展報告
- 54 董事局報告
- 72 企業管治報告
- 89 獨立核數師報告
- 95 綜合全面收益表







96 綜合財務狀況表

98 綜合權益變動表

99 綜合現金流量表

101 綜合財務報表附註

164 五年財務摘要



# 公司概覽

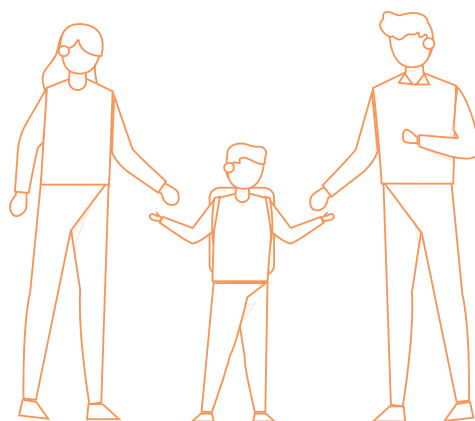
遠洋服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）是一家綜合性物業管理服務商，在中華人民共和國（「中國」）擁有廣泛的地理覆蓋範圍。由2020年12月17日起，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。根據中國指數研究院的資料，我們榮膺「2021中國物業服務百強企業」第12強、「2021中國特色物業服務領先企業 — 高端商寫」、「2021中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2021物業服務平台優秀品牌」等多項榮譽。

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，其股份在聯交所主板上市，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12月31日，我們擁有248家附屬公司及分公司，遍及中國24個省、自治區及直轄市。

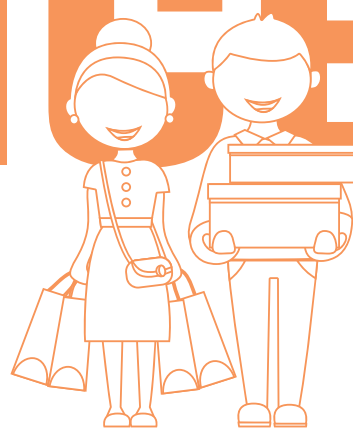


截至2021年12月31日，我們物業管理服務的總合約建築面積達105.9百萬平方米，遍及中國24個省、自治區及直轄市的78個城市，總在管建築面積達73.5百萬平方米，在管物業項目已達360個，包括239個住宅社區、41個商寫物業及80個其他物業。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心、寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。我們亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，我們亦向在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務，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。

資產價值  
及美好生活  
創造者



# SERVICE



物業管理服務在管項目



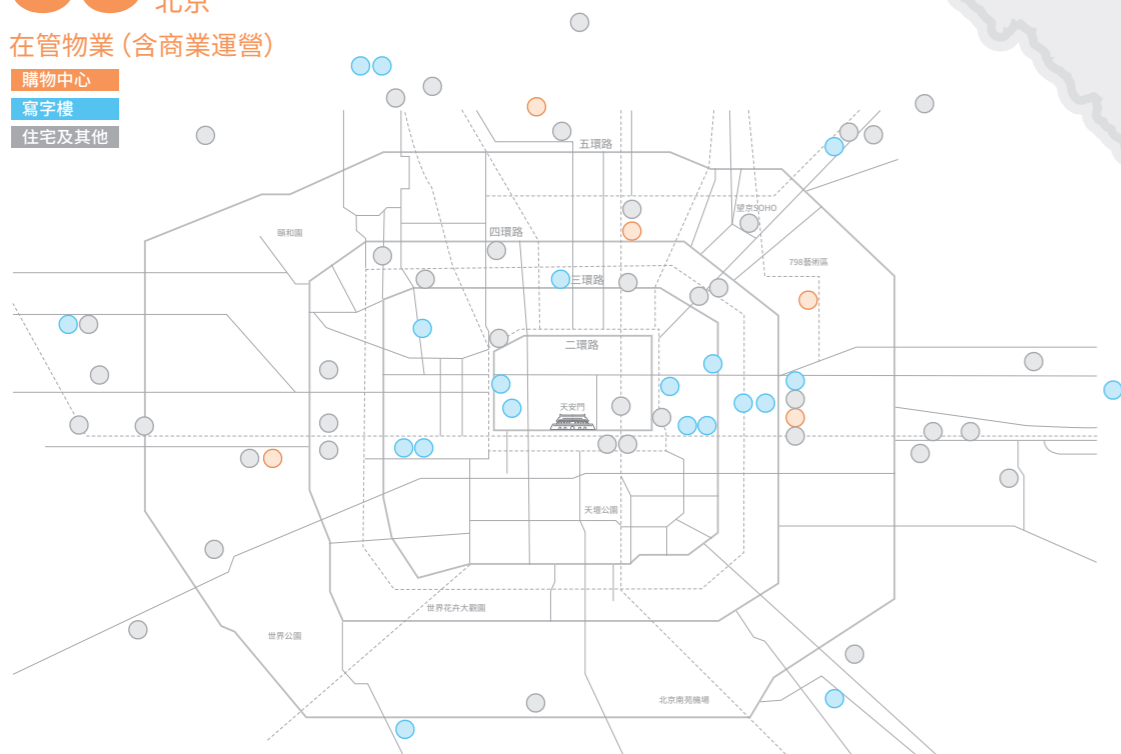
# 地理覆蓋範圍

下表顯示截至2021年12月31日我們的合約及在管物業管理項目所位於的中國主要城市：

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

**65+** 北京  
在管物業 (含商業運營)

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他

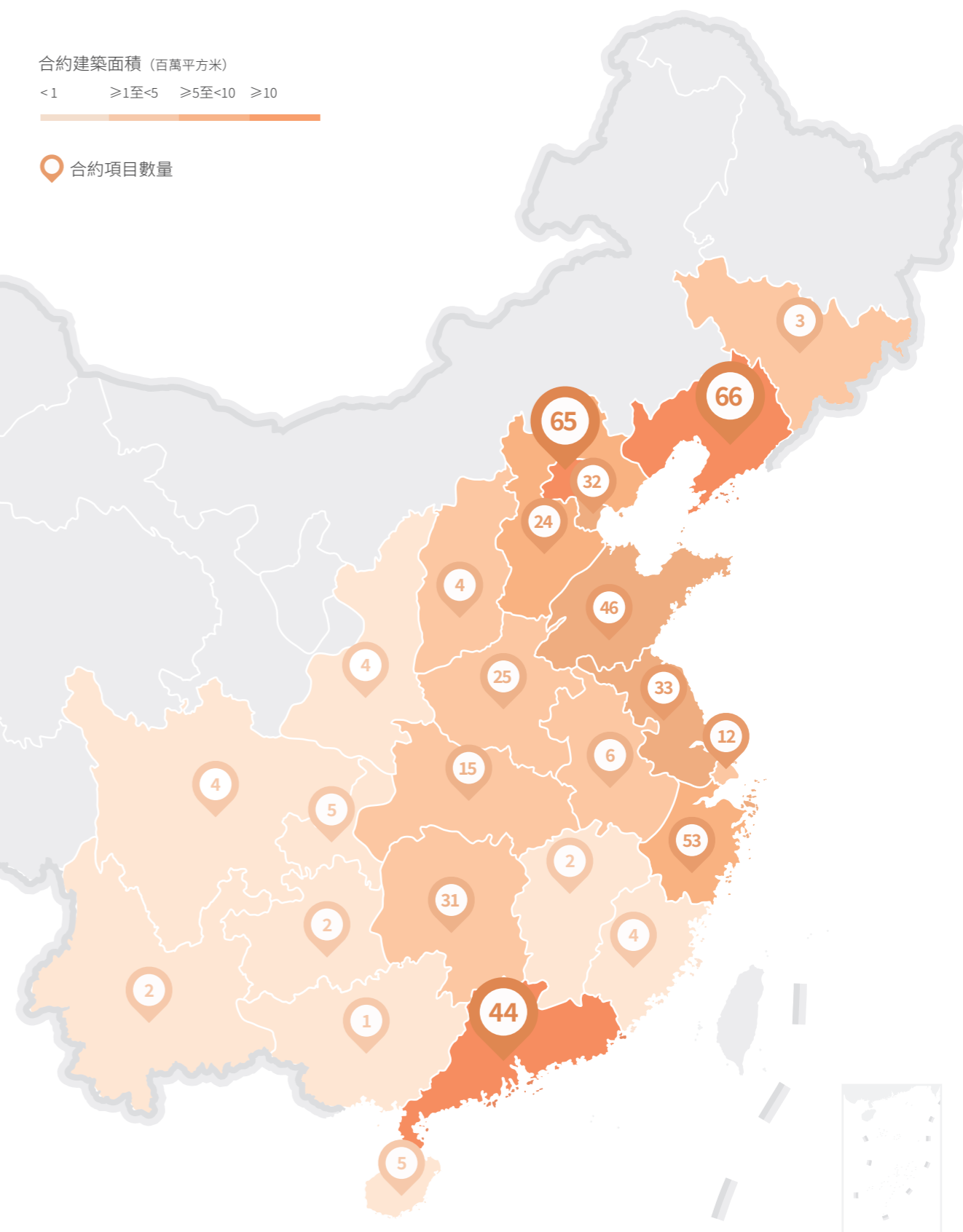


下圖顯示截至2021年12月31日我們合約建築面積和合約項目數量的地理覆蓋範圍：

合約建築面積 (百萬平方米)

<1    ≥1至<5    ≥5至<10    ≥10

○ 合約項目數量



# 公司資料

以下為遠洋服務控股有限公司截至2022年3月31日(即本年報刊發前的最後實際可行日期)的公司資料：

## 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(運營總監<sup>1)</sup>)

### 非執行董事

崔洪杰先生(聯席主席)  
朱曉星先生(副主席)

### 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

附註：

1) 於2021年8月16日由財務總監調任



## 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  
中信銀行(國際)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

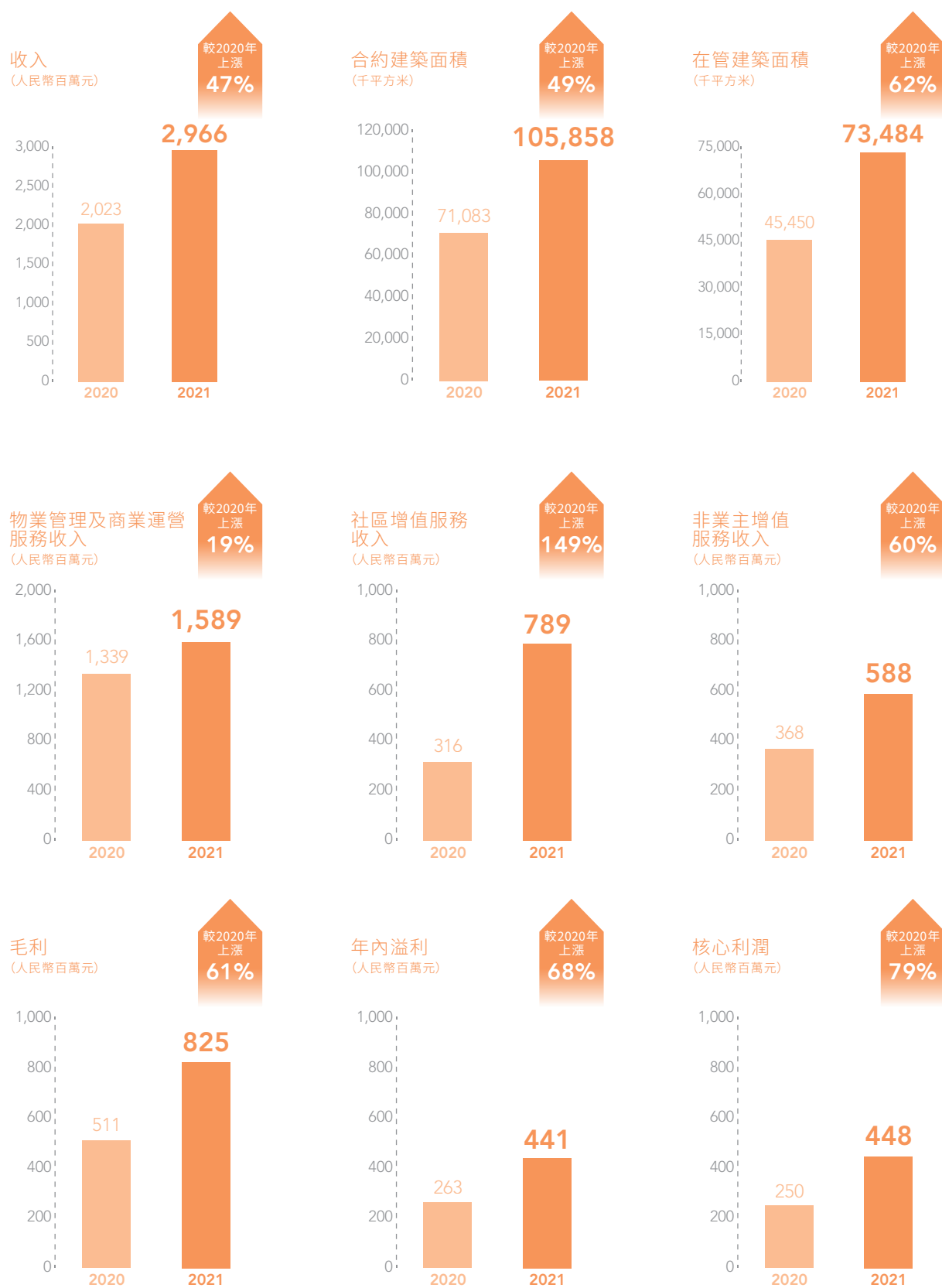
(人民幣百萬元)	截至12月31日止年度		
	2021年	2020年	變動
收入	2,966	2,023	47%
毛利	825	511	61%
毛利率(%)	28%	25%	3個百分點
年內溢利	441	263	68%
淨利率(%)	15%	13%	2個百分點
本公司擁有人應佔溢利	439	258	70%
核心利潤	448	250	79%
核心利潤率(%)	15%	12%	3個百分點
每股基本及攤薄溢利(人民幣元)	0.37	0.29	28%
擬派每股股息(人民幣元)	0.093	0.055	69%

## 綜合財務狀況

(人民幣百萬元)	於12月31日		
	2021年	2020年	變動
資產總值	3,828	3,092	24%
權益總額	2,434	2,051	19%
本公司擁有人應佔權益	2,402	2,028	18%
現金資源 <sup>1</sup>	2,527	2,175	16%
流動比率(倍數)	2.6	2.7	-4%

附註：

1) 包括受限銀行存款





# 年度大事記

**3月** 發佈2020全年業績，核心利潤同比提升44%。



**4月** 與遠洋資本有限公司落地戰略合作，深拓物流倉儲、數據中心物業管理鏈條。

**5月** 在北京、天津、大連、瀋陽、青島、武漢等城市迎來房產租售中心20店同開。



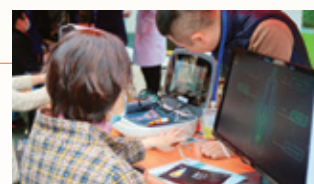
**6月** 與遠洋集團訂立商業運營服務總協議，據此，本集團將為遠洋集團及其聯繫人的商寫物業（包括購物中心及寫字樓）提供商業運營服務。



**7月** 收購甌睿物業集團有限公司80%股權，進一步加深醫院業態的服務能力和服務邊界。



**8月** 與北京冬奧會智慧建築服務商北京智能建築科技有限公司共同投資組建北京應維科技服務有限公司，打造智慧科技物業平台。  
發佈2021年中期業績，核心利潤同比提升110%。



**10月** 作為住建部在北京的唯一入選試點項目，在北京遠洋天地項目積極探索「物業+養老」落地模式。  
與霸州市人民政府簽署戰略合作協議，共同探索領先的智慧低碳、可複製的現代智慧城市管理新模式。

**12月** 簽署收購河南未來和諧物業服務股份有限公司51%股權及收購大連正源物業服務有限公司100%股權協議，全年實現合約建築面積破億。  
與遠洋集團訂立獨家車位銷售代理服務框架協議，進一步擴大增值服務的規模。

# 獎項與榮譽



## 「中國指數研究院」

- 2021中國物業服務百強企業(第12強)
- 2021中國特色物業服務領先企業「高端商寫」
- 2021中國物業服務專業化運營領先品牌企業
- 2021物業服務平台優秀品牌

## 「觀點指數研究院」

2021年度影響力物業服務企業(30強)



## 「上海易居房地產研究院」

2021中國物業服務企業上市公司20強



## 「億翰嘉和家業」

- 2021中國物業服務企業綜合實力TOP30
- 2021中國物業服務企業商業物業服務10強
- 2021中國物業服務企業單坪創收10強
- 2021中國物業服務企業社區增值服務運營標桿企業

# 主席報告

本人謹代表公司董事局（「董事局」）提呈遠洋服務控股有限公司（「遠洋服務」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2021年12月31日止十二個月的年度業績。

## ◆ 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。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。

## ◆ 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%。

## 夯實多元業態拓展能力，質效並重推動規模擴張

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。

年內，我們聚焦區域深耕，因城施策優化拓展項目標準，更新完善拓展支持工具，探索區域聯動拓展方式，提升拓展決策效率；我們健全市場化拓展機制，完善拓展激勵制度，引導員工「自驅」拓展意識，鼓勵全員積極參與項目拓展；我們不斷豐富在管項目業態類型，均衡業態佈局，在維持住宅物業管理基本盤的基礎上，選擇更具成長性和價值空間的多元業態如醫院、學校、產業園等重點突破；我們通過資源整合不斷加強與第三方客戶聯動，推進重點資源戰略合作，年內與多家優質機構達成戰略合作，為後續項目導入打下基礎。我們憑藉優質的服務水平、良好的市場口碑與品牌影響力、市場化的機制、有效的策略和拓展團隊的建設，持續精進拓展內功，增強公司拓展能力，市場拓展取得優異成績，規模大幅增長、區域和業態佈局不斷優化，市場化拓展已經成為我們規模增長的主要驅動力。

在收購方面，我們以全國性和區域型物業公司為目標，尋找和自身業務及戰略高度契合的標的，年內簽約收購甌睿物業集團有限公司、大連正源物業服務有限公司以及河南未來和諧物業服務股份有限公司，實現區域化深耕和多業態服務廣度和深度的延伸；同時，我們注重投後整合轉化，通過一體化管理提升已收購公司的經營管理能力，同時依託已收購公司的優勢特點和口碑，輻射週邊區域，實現規模和效益全面提升。

## 深挖增值服務能力，實現跨越式發展

社區增值服務方面，我們積極探索和打造社區多元化服務，以客戶需求為導向，細分賽道，多觸點捕捉業務機會；通過全面梳理現有資源優勢和潛力，確定主力業務、打造主力產品、建設主力團隊，積極拓展高質量合作資源，推動業務創新和突破，為四大重點發展業務（社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源）疏通增長航道、構築成長底座，實現社區增值業務跨越式發展。年內，我們實現社區增值服務收入人民幣788.8百萬元，較去年同期增加人民幣472.7百萬元，同比增長約149%。社區生活服務方面，我們圍繞客戶食、住、行、休閒、教育、健康、養老等生活場景，緊密聯動線上線下渠道和多方優質資源為業主提供各類生活配套服務與日常消費服務，做好業主需求與產品供給的鏈接者與篩選者；租售服務方面，我們堅持扎根社區，積極佈局線下門店，構建房產價值管理的全生態服務鏈條，為業主提供圍繞房產的多元化服務；美居服務方面，我們以客戶體驗為中心，建立用戶視角標準化產品體系和運營節點，匹配業主家居需求為其提供個性化產品；空間資源方面，我們通過可視化、數據化等精細化管理方式，進一步提升空間資源的經營效率和效益。

非業主增值服務方面，我們的專業公司「億洋樓宇」在物業工程服務領域擁有豐富的管理經驗和技術沉澱，業務覆蓋京津冀、環渤海、長三角、珠三角以及沿海經濟帶等42個城市，以市場化、專業化的服務能力取得多項國家專利及軟著，並深度參與到行業規範的制定中。年內，圍繞高標準工程運維及智能化服務業務，我們堅持以市場化拓展為中心，不斷拓寬服務邊界，持續錘煉跨區域多業態服務能力，推動項目獲取和戰略合作；同時，我們佈局智慧城市運維管理，與「北智建」共同打造智慧服務科技平台「應維科技」，強化城市空間運營能力，助推智慧城市建設及城市綜合服務全面發展。

## 商寫資管+物管雙輪驅動，打通全鏈條核心競爭力

年內，我們成功引入商寫運營業務，激發商寫板塊增長新活力。我們通過搭建商寫資管團隊並成立商寫資管業務平台，承接來自母公司遠洋集團控股有限公司及其聯繫人的一線及新一線核心區域的優質商寫資產，致力於打造「資管+物管」的全鏈條服務模式。

購物中心方面，我們深入洞察消費需求趨勢，針對不同項目的體量要求、模式和消費人群，成功打造「堤港系」、「里系」、「未來系」三條產品線；順應後疫情時代市場變化，我們在現有產品線基礎上，根據項目特點、客群需求、業態發展趨勢以及對行業政策的研判，以具有匠心品質的經營、數據化為中心的運營、高市場敏銳度的調整和快速反應的市場推廣，於激烈的零售市場競爭中保持領先，實現客流量及營業額雙提升，年內購物中心平均出租率高達95%；同時，我們聚焦細分城市和多元渠道，充分發揮現有產品線標桿項目及數字化系統整合優勢，培育輕資產輸出的關鍵能力，致力於打造城市名片。寫字樓方面，我們已經形成了成熟的全週期資管體系，成功打造多個城市地標級寫字樓；聚焦資管能力與資產價值提升，我們持續增值寫字樓運營管理品質，結合業主需求全面提升項目品質與形象，通過貼合業主需求的運營管理服務、國際化的管理標準、豐富的合作資源和專業化的管理團隊，為客戶創造價值，期內寫字樓出租率較2020年底增長約10.2個百分點；同時，我們積極挖掘整合資源渠道，重點突出建築健康方面管理能力，形成差異化特色，針對項目的特點在拓展實踐中探索不同的拓展模式，新增第三方外拓3個項目。

年內，我們商寫物管板塊業務穩步增長，合約建築面積達7.3百萬平方米，較2020年底增長約35%，在管建築面積達4.1百萬平方米，較2020年底增長約63%。我們不斷鞏固中高端商業物業服務能力，順應商業物業服務發展趨勢，精準把握客戶核心需求，不斷優化現有服務標準，完善服務標準化體系；我們積極響應國家碳達峰、碳中和戰略，開展節能減排工作，優化設備設施操作控制及高能耗材料改造更換，為業主營造清潔、舒適、環保的工作購物環境；同時，我們保持外拓戰略定力，以服務能力建設、業務團隊建設、產品體系建設為抓手，深入貫徹大客戶戰略，鞏固和發展與大客戶的業務合作關係，以獲取大客戶新建或外埠項目，實現規模突破。

## 品質立身打造品牌物業，堅守服務初心踐行社會責任

服務為本，我們立足提升業主滿意度及服務體驗，細化管理顆粒度，持續梳理不同服務場景和服務觸點，夯實基礎服務品牌口碑；以滿足業主需求為起點，細分個性化服務內容，使服務更充分的觸達業主，凸顯服務品牌價值。年內，我們以服務力提升為導向，針對不同服務場景、服務業態完善多項「服務工作手冊」和「作業指導書」，迭代標準化服務體系；多維並進完善「點—線—面」的業務培訓閉環，充分賦能一線員工，強化員工品牌意識、服務意識和服務技能，激發一線員工自我驅動和創新活力，持續提升滿意度和收繳率。

面對年內新冠疫情的反覆與區域性爆發，我們一方面積極配合政府進行疫情防控，做好消殺、宣傳、封閉管理等全方位部署，嚴把社區進出口，從嚴從實做好疫情防控工作，以快而有序的防控措施，「嚴謹而有溫度」的防疫組織，切實有效的行動保障業主的生命安全和身體健康，用全程守護為業主築起防疫長城。另一方面，我們通過社區服務平台，為業主提供生活物資採買、配送等服務，解決業主生活實際困難。在暴雨、暴雪、狂風等災害天氣發生時，我們始終將業主的生命財產安全放在第一位，項目人員全部駐守，提前做好充足準備，以最快時間排除隱患，為業主構築一道堅固的「防災安全線」。



憑藉深厚的品牌積澱、扎實優質的管理服務，我們得到社會及行業一致認可，取得一系列榮譽，品牌價值日益凸顯。年內，我們榮獲中指院頒發的「2021中國物業服務百強企業」第12強、億翰嘉和家業頒發的「2021中國物業服務企業商業物業服務10強」等榮譽。

## ◆ 展望2022年

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。

## ◆ 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、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。

楊德勇

聯席主席

香港，2022年3月18日

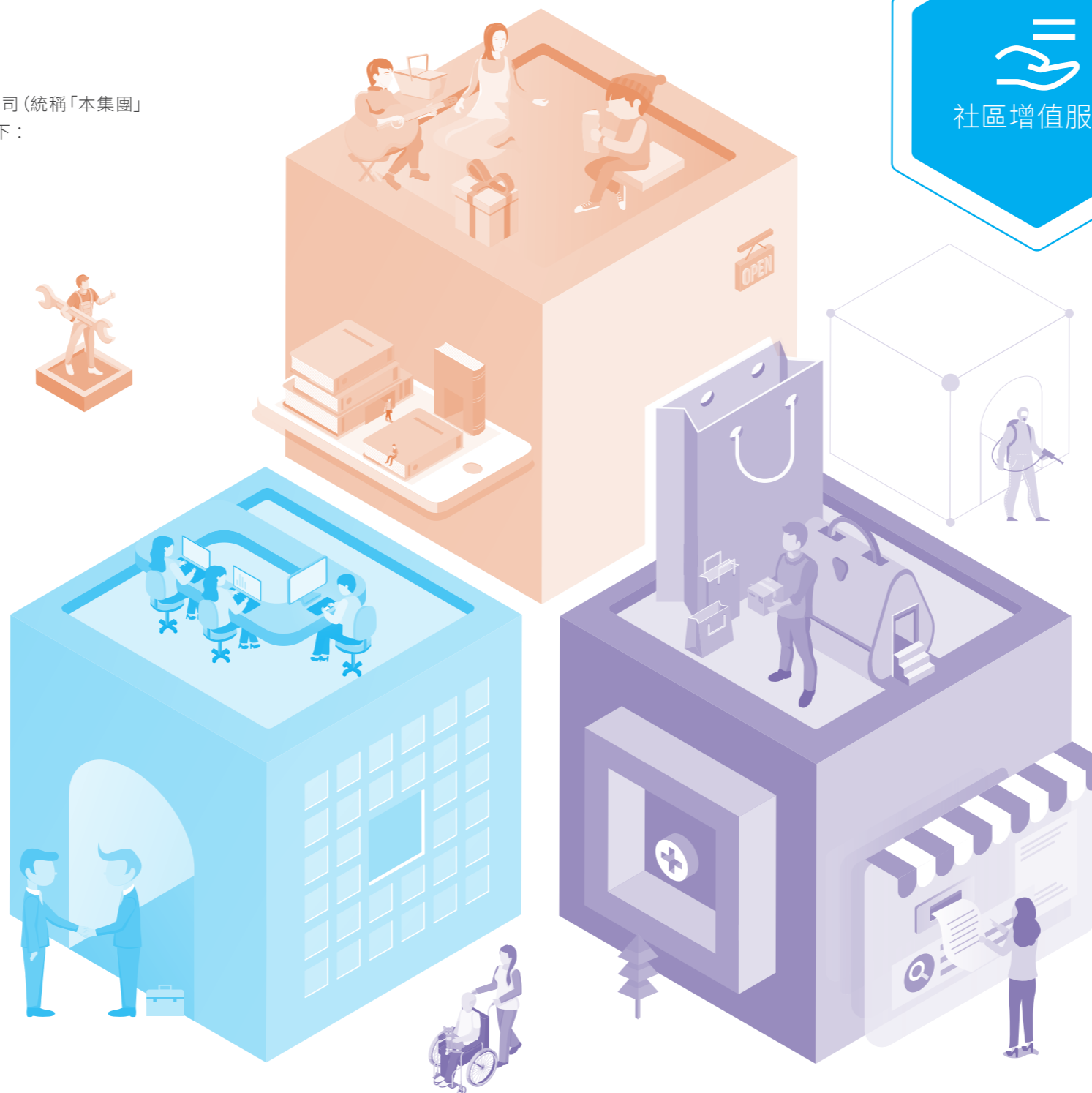
# 管理層討論與分析

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12月31日止年度的討論與分析概述如下：

## 業務回顧

### 業務概覽

本集團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。



本集團的服務分為三大板塊：

- (i) 物業管理及商業運營服務；
- (ii) 社區增值服務；以及
- (iii) 非業主增值服務。





### 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。

#### 住宅及其他非商業物業管理服務

本集團為住宅及其他非商業物業項目（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）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。

於截至2021年12月31日止年度，我們基本按照包干制收取物業管理服務的物業管理費，另有少部分按照酬金制收取。

#### 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，主要包括：

- (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。



### 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。

### 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。



## 物業管理及商業運營服務

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 (人民幣千元)	%	收入 (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	1,588,395	100	1,339,256	100

**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，本集團依託區域優勢、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			
	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%。

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	105,858	73,484	1,529,903	100	71,083	45,450	1,339,256	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、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%。

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	105,858	100	73,484	100

**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

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。

**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%。

下表載列於本集團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)	5,678	4,355
合約建築面積涉及的項目數目	35	20
在管建築面積(千平方米)	2,722	1,655
在管建築面積涉及的項目數目	21	10
<b>商業運營服務</b> <sup>附註</sup>		
合約建築面積(千平方米)	905	不適用
合約建築面積涉及的項目數目	11	不適用
在管建築面積(千平方米)	600	不適用
在管建築面積涉及的項目數目	8	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。

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	8	600	3	305



## 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%。

下表載列於本集團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)	1,645	1,082
合約建築面積涉及的項目數目	23	13
在管建築面積(千平方米)	1,427	893
在管建築面積涉及的項目數目	20	11
<b>商業運營服務<sup>附註</sup></b>		
合約建築面積(千平方米)	1,198	不適用
合約建築面積涉及的項目數目	15	不適用
在管建築面積(千平方米)	778	不適用
在管建築面積涉及的項目數目	12	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。

截至2021年12月31日止，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

**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	788,835	100	316,171	100

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

**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	588,329	100	367,892	100

附註：

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

## 未來發展計劃及展望

### 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於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於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	毛利率	毛利	毛利率
	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	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

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，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。

## 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周轉天數為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周轉天數維持穩定於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或資本資產的計劃。

## 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。

## 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。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。

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

## 上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年12月17日在聯交所主板上市，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（相當於人民幣約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	可動用	2021年 內已動用	累計已動用	尚未動用	截至2021年 12月31日 尚未動用所得 款項淨額的 預期動用時間表
	淨額的百分比			(截至2021年 12月31日)	(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	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	

於本報告日期，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：

- 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。於本報告日期，上述兩項收購事項均已完成。
- 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。

# 董事及高級管理人員

遠洋服務控股有限公司（「本公司」）截至2022年3月31日（即本年報刊發前的最後實際可行日期）的董事及高級管理人員履歷詳情如下：

## 執行董事

### 楊德勇先生

楊德勇先生，48歲，於2020年9月加入本公司董事局（「董事局」）並擔任本公司聯席主席、執行董事、行政總裁、提名委員會主席及薪酬委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。楊先生於2007年4月加入遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司，統稱「遠洋集團」，本公司的控股股東及其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市），歷任遠洋地產（中山）開發有限公司總經理、客戶服務業事業部總經理、遠洋集團總裁助理、副總裁等職務；楊先生於2015年8月加入遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」），歷任董事、董事長兼總經理等職務。楊先生在企業管治、業務發展及管理等方面擁有豐富經驗。楊先生於1995年畢業於中國人民大學，獲經濟學學士學位；2004年畢業於中山大學，獲工商管理碩士學位；2015年畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。



### 朱葛穎女士

朱葛穎女士，48歲，於2020年9月加入董事局，現擔任本公司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；於2016年10月加入遠洋億家，2018年2月起獲委任為董事，2019年4月起獲委任為財務總監，2021年8月調任為運營總監。朱女士擁有超過二十五年的財務管理經驗。朱女士於1996年畢業於首都經濟貿易大學，獲經濟學學士學位。於2010年7月獲中國高級會計師資格。



## 非執行董事

### 崔洪杰先生

崔洪杰先生，49歲，於2020年9月加入董事局並擔任本公司聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。崔先生於1996年8月加入遠洋集團，現為遠洋執行董事、執行總裁，並兼任遠洋集團產品營造中心總經理。崔先生此前歷任遠洋集團成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁等職務。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生畢業於北京工業大學，於1996年獲工學學士學位及於2001年獲工學碩士學位。崔先生是英國皇家特許測量師學會會員、國家一級建造師及高級工程師。



### 朱曉星先生

朱曉星先生，39歲，於2020年4月加入董事局，現擔任本公司副主席、非執行董事及審核委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。朱先生於2008年加入遠洋集團，現為遠洋集團主要管理人員，負責投資及融資工作。朱先生此前歷任遠洋集團資本運營事業部副總經理、總裁事務中心總經理等職務。朱先生擁有超過十年的物業投資、融資及商業管理經驗。朱先生於2005年畢業於西南政法大學，獲管理學學士學位；2008年畢業於北京大學，獲法律碩士學位。朱先生於2006年獲准在中國從事法律工作，於2009年獲中國註冊會計師資格。



## 獨立非執行董事

### 郭杰博士

郭杰博士，57歲，於2020年11月加入董事局並擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。自1997年5月起，郭博士任職於中國人民大學經濟學院，現為經濟學院教授及博士生導師，從事教研工作。郭博士畢業於中國人民大學，於1996年獲經濟學碩士學位及於2004年獲經濟學博士學位。



### 薛軍博士

薛軍博士，47歲，於2020年11月加入董事局並擔任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。自2005年8月起，薛博士任職於北京大學法學院，現為法學院教授。自2015年2月起，薛博士為北京仲裁委員會仲裁員。自2018年9月起，薛博士獲委任為北京大學電子商務法研究中心主任。薛博士畢業於中南財經政法大學(前稱「中南政法學院」)，於1996年獲法學學士學位及於2000年獲民商法碩士學位；2005年畢業於羅馬第二大學(Università degli Studi di Roma Tor Vergata)，獲羅馬法博士學位。



### 朱霖先生(前稱朱小林)

朱霖先生，48歲，於2020年11月加入董事局並擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。朱先生在會計及財務諮詢方面擁有豐富的經驗。朱先生曾於普華永道諮詢(深圳)有限公司北京分公司併購部擔任高級經理，現為北京潤衡會計師事務所合夥人。朱先生現為聯交所上市公司彩客化學集團有限公司及祖龍娛樂有限公司獨立非執行董事、上海證券交易所上市公司江蘇常熟汽飾集團股份有限公司董事。朱先生曾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4月辭任。彼亦曾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，並於2021年5月辭任。朱先生於1995年畢業於中央財經大學，獲經濟學學士學位。朱先生為中國註冊會計師協會會員。





## 高級管理層

### 郭志寶先生

郭志寶先生，47歲，本公司副總裁。郭先生於2015年加入本公司。郭先生曾任北京萬科物業服務有限公司的機電委員會主任，龍湖物業服務集團有限公司技術部設備經理，在機電專業技術研發與管理、工程管理等方面擁有豐富經驗。郭先生於2016年通過遠程學習在中國地質大學完成土木工程學位；2020年畢業於北京開放大學順義分校，獲行政管理學士學位。郭先生為中國註冊電氣工程師。

### 杜新先生

杜新先生，46歲，本公司副總裁。杜先生於2008年加入本公司。杜先生曾任深圳市金地物業管理有限公司業務經理及諮詢經理，雅居樂集團控股有限公司業務經理及項目經理，在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。杜先生於2015年通過遠程學習在中南大學完成工程管理學位。杜先生為中國合資格質量控制工程師。

### 王立峰先生

王立峰先生，45歲，本公司副總裁。王先生於2009年加入本公司，歷任瀋陽遠洋基業物業管理有限公司總經理、大連遠洋基業物業管理有限公司總經理及區域總監等職務。王先生曾任瀋陽萬科企業有限公司開發項目主管，負責房地產開發相關工作。王先生在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。王先生於2004年通過函授學習在天津大學完成建築工程學位；2019年畢業於大連理工大學，獲工商管理碩士學位。王先生為中國註冊土木工程師及物業管理師。

### 劉旭先生

劉旭先生，37歲，本公司財務總監。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，2021年8月獲委任為財務總監。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））。

## 公司秘書

### 鍾啟昌先生

鍾啟昌先生，44歲，自2020年9月起獲委任為本公司公司秘書，鍾先生亦自2020年3月起擔任遠洋公司秘書。鍾先生畢業於香港城市大學，獲學士學位，主修會計。彼現為香港會計師公會、香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及特許公司治理公會各自的資深會員。鍾先生曾任職國際四大會計師行、聯交所上市公司及證券及期貨條例界定的持牌法團，在審計、會計、財務管理、企業融資、投資、聯交所證券上市規則及香港相關法規的合規累積了豐富的經驗。

# 投資者關係報告

## 價值傳遞

遠洋服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）及其管理層重視與本公司股東（「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本公司提出的寶貴意見及建議。本公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解本集團業務、動向及戰略，以合理評估本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，我們通過業績發佈會與路演，積極與分析師和投資者進行溝通，並安排管理層與投資者進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋。一方面，我們積極參與各券商舉辦的投資者會議活動及加強投資者的日常溝通，另一方面，我們積極開拓與投資者的溝通渠道，與許多基金、證券公司進行了會面。此外，我們還組織和接待了相關人士進行項目實地參觀和業務交流，使投資者更好地了解本公司各業務板塊的最新發展動態。年內，本公司投資者關係溝通活動總結如下：

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

3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

4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

5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  
舉行關於開展商寫資管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

6月

興業證券杭州調研  
海通證券－不動產資管的價值提升邏輯  
海通證券－紅星收購項目更新

7月

中金公司－遠洋服務2021中期業績電話會  
花旗－遠洋服務2021中期業績電話會  
海通證券－遠洋服務2021中期業績電話會  
興業證券－遠洋服務2021中期業績電話會  
國元國際－遠洋服務2021中期業績電話會  
第一上海－遠洋服務2021中期業績電話會  
中信證券－遠洋服務2021中期業績電話會  
國信證券－遠洋服務2021中期業績電話會

8月

智信雲路演－遠洋服務2021中期業績路演  
東亞前海證券北京調研

9月

花旗線上策略會  
2021中金線上公司交流日CICC online  
corporate day 2021  
興業證券2022年度策略會  
中金－遠洋服務增值服務交流會

10月

商管企業的研究體系和投資價值論壇  
海通證券北京調研

11月

12月

中信建投策略會  
2022年智信&上證地產及物管論壇  
海通證券2022年度投資策略會

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。未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。本公司將上傳公告、中期及年度報告等公開資料至本公司網站(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)獲取。

## 股價表現

本公司自2021年1月1日至2021年12月31日期間的交易日錄得：

	最高	最低
本公司每股股價(港元)	6.88	3.32

截至2021年12月31日，本公司已發行股份總數為1,184,000,000股，收市價為4.81港元，以2021年12月31日的收市價格計算，本公司的市值約為5,695.04百萬港元。

# 可持續發展報告

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

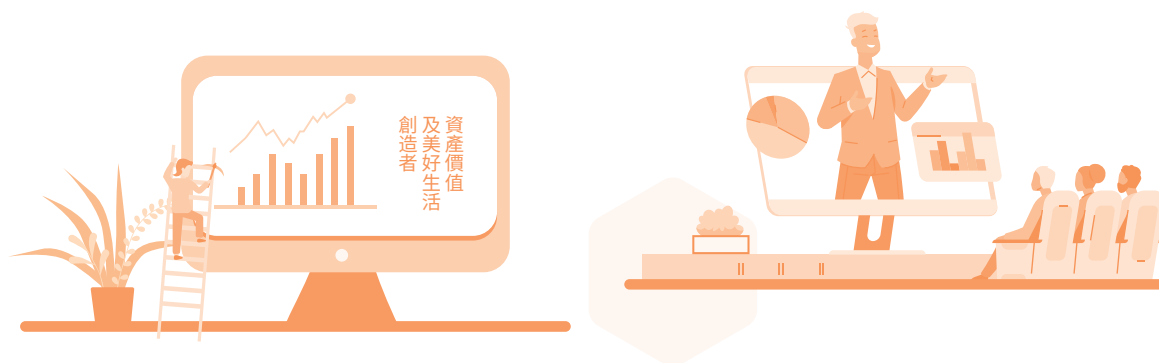
## 合規經營，夯實前進基礎

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

遠洋服務嚴格遵守國家及地方法律法規，重視黨風廉政建設和反腐敗工作，公司全員每年需接受廉潔從業教育及合規培訓，提升員工的廉潔從業意識；並通過日常內部審計工作發現的違規問題及線索及時移交監察處理；要求供應商簽署《廉潔自律承諾書》，避免發生違反廉潔要求的任何相關行為。

## 誠摯服務，追求客戶滿意

遠洋服務始終堅持「懂心意·有新意」的服務理念，在傳統物業服務基礎上，依託科技化信息化建設和億管家、億家生活、億家修以及電子樓宇自動化系統等多元化智能服務平台，為客戶提供中高端尊享服務；以客戶滿意為中心，數智驅動美好生活，高效響應各項訴求，優質管家盡心守護，營造和諧幸福社區，讓客戶擁有便捷、可靠、滿意、驚喜的服務體驗。



遠洋服務重視客戶對自身服務品質的評價，主動解決客戶有關服務品質的回饋、建議及投訴，以匠人精神將用心服務浸透到每一個瑣碎日常。公司通過「400呼叫中心」與項目服務品質監督等方式，傾聽客戶心聲，快速響應、處理並反饋，在符合服務標準的前提下追尋「略高原則」，以贏得客戶的理解與滿意。

遠洋服務嚴格遵守國家和地方各項關於信息安全與隱私保護的相關規定，規範客戶檔案管理，確保客戶信息完整、準確、安全；針對公司運營的各類APP制定專門的「隱私政策條款」，以便客戶了解自身權益。遠洋服務杜絕任何客戶隱私泄露事件的發生，致力於為客戶提供安心的使用體驗。

## 優育英才，匯聚員工力量

遠洋服務秉持以人為本的理念，通過持續完善人力資源管理制度，堅持合法僱傭，並為員工提供完善的薪酬及福利體系；積極履行企業公民責任，助力員工實現自身價值，為員工提供入職培訓、崗前培訓、崗位技能培訓、特殊崗位培訓等系統化培訓，並營造公司良好的學習氛圍；暢通員工晉升與發展通道，不斷發掘員工潛力，為員工搭建有價值的職業發展平台。同時，遠洋服務關愛員工生活、關注員工身心健康，鼓勵員工利用時間發展健康愛好，平衡好工作與生活。公司還通過多樣的員工活動，鼓舞員工士氣，提高凝聚力，與員工建立平等良好的關係。

## 守青護綠，共建綠色家園

遠洋服務嚴格遵守國家和地方各項環境保護法律法規，實施多項節能舉措，有效實現節能減排。如遠洋萬和四季（上海）項目通過對地下車庫進行節能改造，通過建設物聯網車場，合理控制燈光照明時間，提高能源使用效率，減少燈具維護成本。遠洋服務注重對環境及天然資源的保護，通過保護生物多樣性，防止土壤及水資源污染等措施，維護週邊生態環境的健康可持續發展。



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

## 聚力奮進，共創行業美好

供應鏈的可持續發展是企業不斷發展壯大的重要保障。遠洋服務制定《供應商管理制度(試行)》，設置採購委員會，不斷完善供應商管理與評級機制建設，建立完備的供應商准入、評審、考評等流程，為供應商創造公開、公平、公正的良性競爭環境；對供應商進行分級動態管理，嚴格篩查供應商的環境和社會風險，對提供工程、貨物和服務出現重大質量問題或存在重大安全環保隱患的供應商，堅決不予合作。此外，在供應商季度考評中，我們將供應商使用環保設備或材料的情況納入考評項目，並優先選擇提供環保產品或服務的供應商。公司通過整合線上線下全渠道資源，不斷完善、優化服務體系流程，開展線下集市、品牌進社區等模式，以零售、到家、家政、保潔等服務，直接觸達到業主端，以強大供應鏈平台優勢不斷優化物資供應體系，滿足企業多樣化定製須求，打造規範化、精準化供應商管理制度。遠洋服務將供應商視作長期合作夥伴，不斷加強與供應商的溝通交流，積極為供應商提供各類培訓，幫助供應商更快成長，推動可持續發展的供應鏈，實現攜手並進共同發展，共創行業美好未來。



## 精誠奉獻，助力和諧社會

2021年，遠洋服務利用行業優勢及自身影響力在社區公益領域持續發力，與社區共享發展成果，服務社區居民，共建和諧社區。

關愛空巢老人一直是遠洋服務的重點之一。本年度，遠洋服務舉辦「重陽敬老獻愛心」活動，由各項目分別組織社區衛生服務站醫護人員和志願者為小區的老人們開展「義剪義診」、「入戶檢修水電路」、「家政清潔」等關愛老人活動，並囑咐老人注意身體，遇到困難及時向物業反應。遠洋服務還以實際行動助力鄉村教育，為平度大澤山鎮長樂小學的學生帶去最需要的學習用品，並定向資助5名學生。遠洋服務最大限度的向公眾展示遠洋「建築·健康」的健康理念，在全國34城同步舉行「遠洋益跑」活動，共計約8,000人熱情參與。參與者完成指定公里數後，將由公司捐出公益金用於各類公益活動，讓健康和公益惠及社會。

遠洋服務認為可持續發展對企業的發展至關重要，並在業務的各個層面積極踐行可持續發展理念，以期為社區及本公司創造更美好的未來。遠洋服務將根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引單獨刊發2021年度環境、社會及管治報告。2021年度環境、社會及管治報告將於上市規則所規定的期限內在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com))登載。





# 董事局報告

遠洋服務控股有限公司（「本公司」或「遠洋服務」）董事（「董事」）局（「董事局」）欣然呈報截至2021年12月31日止年度的董事局報告以及本公司及其附屬公司（「本集團」）的經審核綜合財務報表。

## 主要業務及業務分部分析

本公司為一家投資控股公司。本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中華人民共和國（「中國」）擁有廣泛的地理覆蓋範圍。本集團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。有關本集團業務之詳細介紹請參閱本年報管理層討論與分析。

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

## 業績及分配

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報第95頁的綜合全面收益表內。

於回顧年度內，本公司已派付有關截至2020年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股股份（「股份」）人民幣0.055元（折合每股股份0.066港元，調整至小數點後三個位）。

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股份人民幣0.093元（折合每股股份0.114港元，調整至小數點後三個位），期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按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。

## 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。

## 派息政策

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

在維持穩定派息率的前提下,本公司須綜合權衡本集團的經營業績、營運資金、現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及我們董事可能認為相關的任何其他因素而定。

此外,任何股息宣派、派付及其金額須遵循:(i)本公司的經修訂及重列組織章程細則(「細則」)的條文,其規定本公司可在股東大會宣派任何股息,但宣派股息額不可超過董事局建議的數額;及(ii)開曼群島公司法,其准許股息自公司的溢利或(在具備開曼群島公司法所規定的償還能力的情況下)其股份溢價賬的進賬款項派付。本公司過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。

## 儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於本年報綜合財務報表附註26及附註35(a)。

## 可供分派儲備

本公司於2021年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,554.0百萬元。

## 股本

本公司於截至2021年12月31日止年度的股本概無變動。本公司股本的詳情載於本年報綜合財務報表附註25。

## 固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註17。

## 貸款

於2021年12月31日,本集團並無貸款。

## 捐款

截至2021年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣0.31百萬元。

## 業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報主席報告及管理層討論與分析項下「業務回顧」及「未來發展計劃及展望」等節。有關本集團可能面對的潛在風險及不確定因素詳述於本年報綜合財務報表附註3及管理層討論與分析項下「其他資訊」等節。本集團年度表現及財務狀況的討論及分析（包括應用主要財務表現指標作出的分析）載於本年報第10至11頁之本集團財務及運營摘要及本年報管理層討論與分析項下「財務回顧」一節中。

## 環境政策及其他合規

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

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

董事局認為環保至關重要，且已於本集團業務營運中實施多項舉措以確保其遵守所有適用的規定。鑒於本集團業務的性質，我們認為本集團不會面臨重大環保責任風險或合規成本。

更多詳情請參閱本年報「可持續發展報告」一節「守青護綠，共建綠色家園」各段。

## 與持份者關係

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

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

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

於2021年，我們獲得的獎項和認可包括中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業第12強」、「2021中國特色物業服務領先企業－高端商寫」、「2021中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2021物業服務平台優秀品牌」；上海易居房地產研究院頒發的「2021中國物業服務企業上市公司20強」；觀點指數研究院頒發的「2021年度影響力物業服務企業(30強)」；億翰嘉和家業頒發的「2021中國物業服務企業綜合實力TOP30」、「2021中國物業服務企業商業物業服務10強」、「2021中國物業服務企業單坪創收10強」、「2021中國物業服務企業社區增值服務運營標桿企業」。

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

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

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

以上更多內容，可參見本公司《2021年環境、社會及管治報告》。該報告將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的限期內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com))發佈。

## 投資者關係

本集團及其管理層重視與股東、投資者、分析師、財經媒體和公眾的有效溝通及聆聽各方對本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，以合理評估本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，我們通過業績發佈會與路演，積極與分析師和投資者進行溝通，並安排管理層與投資者進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋。一方面，我們積極參與各券商舉辦的投資者會議活動及加強與投資者的日常溝通，另一方面，我們積極開拓與投資者的溝通渠道，與許多基金、證券公司進行了會面。此外，我們還組織和接待了相關人士進行項目實地參觀和業務交流，使投資者更好地了解公司各業務板塊的最新發展動態。

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。未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。本公司將上傳公告、中期及年度報告等公開資料至本公司網站(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)獲取。

## ◆ 變更公司標誌

於回顧年度，為進一步提升本公司品牌的認知度，本公司已提升公司標誌辨識度，明確體現遠洋集團對各類住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作及客戶服務品質的追求。

## 遵守法律及法規

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

本公司亦致力遵守下列香港及開曼群島重點法律及法規，包括但不限於香港公司條例(香港法例第622章)、上市規則、證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)及開曼群島第22章公司法(1961年第3號法例(經綜合及修訂))且一直與外聘專業人員合作以發展內部指引及教導其僱員，以確保本公司及其僱員將不時採納符合有關法律的業務慣例。

## 企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於本年報第72至88頁的企業管治報告。

## 本集團薪酬政策及退休福利

合理及全面的薪酬待遇為吸引、挽留及激勵經驗豐富的高素質人才的措施之一。本集團的薪酬政策乃參照（包括但不限於）公司經營業績，員工個人表現與績效及市場同業薪酬水平後釐定。

本集團正在推行常見市場長期激勵計劃以促進可持續發展及維護股東長遠利益。

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註10中。

## 釐定董事薪酬之標準

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

## 財務摘要

本集團的五年財務摘要載於本年報第164頁。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至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。

## 董事

下表載列回顧年度內及截至本報告日期董事局成員之若干資料：

姓名	職位
楊德勇先生	聯席主席、行政總裁兼執行董事
朱葛穎女士	執行董事兼運營總監（自2021年8月16日起由財務總監調任）
崔洪杰先生	聯席主席兼非執行董事
朱曉星先生	副主席兼非執行董事
郭杰博士	獨立非執行董事
薛軍博士	獨立非執行董事
朱霖先生	獨立非執行董事

董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第44至47頁。

## 董事服務合約

根據細則規定，董事之服務任期須受限於輪值退任及重選。非執行董事及獨立非執行董事各自已與本公司訂立委任書，任期由2021年5月25日開始至於2022年舉行的股東周年大會日期（包括首尾兩日）屆滿，該任期可予續期，惟須根據細則規定輪值退任及膺選連任。

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

## 獲准許的彌償條文

細則規定各董事在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之任何訴訟、損失或損害，有權從本公司之資產及溢利中獲得撥付彌償。此外，本公司已就董事及本集團主要職員可能面對之相關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險，其於本年度及直至本報告日期一直有效。

## 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本報告「持續關連交易及關聯方交易」一節及本年報綜合財務報表附註34所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無董事或與董事有關連的實體於本集團業務中，且本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約一方的重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大利益。

## 控股股東於重大合約的權益

除本報告「持續關連交易及關聯方交易」一節、本年報管理層討論與分析及本年報綜合財務報表附註34所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為訂約一方而控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重大合約（不論是否向本集團提供服務）。

## 董事購買股份或債券的權利

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



## 股票掛鈎協議

於截至2021年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

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

### ◆ 於相聯法團股份及相關股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	持有相聯法團普通股數目	購股權涉及之相聯法團相關股份數目 (附註(i))	總計	佔相聯法團已發行股本總額概約百分比 (附註(ii))
楊德勇先生	遠洋	實益擁有人	118,777	2,000,000	2,118,777	0.028%
朱葛穎女士	遠洋	實益擁有人	38,531	-	38,531	0.001%
崔洪杰先生	遠洋	實益擁有人	369,571	2,000,000	2,369,571	0.031%
朱曉星先生	遠洋	實益擁有人	249	1,500,000	1,500,249	0.020%

附註：

(i) 該等購股權乃由遠洋於2017年8月24日根據其購股權計劃授出，以按行使價每股4.70港元認購相應數目之遠洋股份，自2018年8月24日至2022年8月23日之行使期內可予以行使。

(ii) 根據於2021年12月31日遠洋已發行普通股股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司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。

## 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條本公司須予存置的登記冊所示，於2021年12月31日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及淡倉外，本公司已獲知會下列股東於本公司股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）：

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(iii))
耀勝發展有限公司（「耀勝發展」）	實益擁有人	好倉	800,000,000	67.57%
	受控制公司權益 (附註(i))	好倉	16,967,500	1.43%
遠洋	受控制公司權益 (附註(ii))	好倉	816,967,500	69.00%

附註：

- (i) 16,967,500股股份由耀勝發展有權於其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權的公司持有，因此根據證券及期貨條例，耀勝發展被視為於該等股份中擁有權益。
- (ii) 耀勝發展為遠洋的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋被視為於耀勝發展持有的該等股份中擁有權益。
- (iii) 根據於2021年12月31日本公司已發行股份總數1,184,000,000股計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，概無任何人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有相等於本公司已發行股本5%或以上的權益或淡倉或須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 不競爭契據

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

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

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

## 競爭權益

董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

## 管理合約

於回顧年度內，除與任何董事或本公司全職僱員所訂立的僱員聘任合約外，本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合約。

## 主要客戶及供貨商

於截至2021年12月31日止年度內，本集團五大客戶及供貨商的營業及採購總額分別佔本集團總營業額約20.13%及本集團總採購額約11.59%。

於截至2021年12月31日止年度內，本集團最大客戶的營業總額佔本集團總營業額約14.68%。

於截至2021年12月31日止年度內，本集團最大供貨商的採購總額佔本集團總採購額約5.65%。

除遠洋及其附屬公司外，截至2021年12月31日止年度，據董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的權益）於本集團五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

## 持續關連交易及關聯方交易

於回顧年度，本集團已進行以下持續關連交易，其詳情已遵照上市規則第14A章的規定披露於下文：

### ◆ 持續關連交易

遠洋通過其全資附屬公司耀勝發展，就上市規則而言，為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條，遠洋及其聯繫人（「遠洋關連人士」）均為本公司的關連人士，而以下交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

## ◆ 完全豁免持續關連交易

### 1. 商標許可協議

於2020年8月26日，本公司與遠洋、遠洋控股集團(中國)有限公司及遠洋地產(香港)有限公司(兩家公司均為遠洋的間接全資附屬公司)(統稱「許可方」)訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，許可方同意向本集團授出非獨家且不可轉讓的許可，以名義代價1港元使用以其名義註冊的若干商標。有關以本集團名義註冊的商標及授予本集團對我們的業務而言屬重要的商標的詳情，請見招股章程「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權」一節及「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 3.本集團許可的知識產權」一節。商標許可協議的期限自2020年8月26日開始，永久有效。商標許可協議(i)須於本公司不再為遠洋附屬公司及我們的財務業績不再於遠洋的綜合賬目中綜合入賬時自動終止；及(ii)可經訂約方書面同意予以終止。倘及於任何許可人不再為任何相關商標的註冊擁有人，則有關商標應被視為不包含在商標許可協議中。董事及本公司全球發售的相關聯席保薦人認為，訂立期限超過三年的商標許可協議乃符合有關此類協議的慣常商業慣例，原因為同類合約安排具有類似長期安排，且董事認為，協議期間較長將有助於提升本集團營運的穩定性，並有利於股東的整體利益。

商標許可協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於招股章程「關連交易 — 完全豁免持續關連交易 — 1.商標許可協議」一節披露。

### 2. 行政服務總協議

於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立一項協議(「行政服務總協議」)，據此，遠洋關連人士同意按成本基準向本集團提供行政服務，包括但不限於秘書(包括公司秘書服務)、法律及員工培訓服務。行政服務總協議於2020年12月17日(「上市日期」)生效，並將於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。行政服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

行政服務總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於招股章程「關連交易 — 完全豁免持續關連交易 — 2.行政服務總協議」一節披露。

## ◆ 部分豁免持續關連交易

### 3. 運營支持服務總協議

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

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

運營支持服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

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

截至2021年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣8,531,000元，並沒有超逾其年度上限。

運營支持服務總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於招股章程「關連交易 — 部分豁免持續關連交易 — 3.運營支持服務總協議」一節披露。

#### 4. 物業租賃總協議

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

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

物業租賃總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

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

截至2021年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣7,542,000元，並沒有超逾其年度上限。

根據物業租賃總協議擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 部分豁免持續關連交易 — 4.物業租賃總協議」一節披露。

### ◆ 非豁免持續關連交易

#### 5. 物業管理服務總協議

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



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

物業管理服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限(人民幣千元)		
	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度
服務金額	139,571	210,228	256,420

截至2021年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣210,225,000元，並沒有超逾其年度上限。

根據物業管理服務總協議擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 5.物業管理服務總協議」一節披露。

## 6. 交付前服務總協議

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

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

交付前服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限(人民幣千元)		
	截至2020年	截至2021年	截至2022年
	12月31日	12月31日	12月31日
	止年度	止年度	止年度
服務金額	161,732	177,905	195,696

截至2021年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣164,544,000元，並沒有超逾其年度上限。

根據交付前服務總協議擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 6.交付前服務總協議」一節披露。

## 7. 顧問及其他增值服務總協議

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

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

顧問及其他增值服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限(人民幣千元)		
	截至2020年	截至2021年	截至2022年
	12月31日	12月31日	12月31日
	止年度	止年度	止年度
服務金額	140,695	275,695	354,495

截至2021年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣267,801,000元，並沒有超逾其年度上限。

根據顧問及其他增值服務總協議擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 7.顧問及其他增值服務總協議」一節披露。

## 8. 商業運營服務總協議

於2021年6月14日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋（代表各遠洋關連人士）訂立商業運營服務總協議（「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（包括購物中心及寫字樓）提供商業運營服務。本集團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。於批准商業運營服務總協議項下擬進行的交易的普通決議案通過後，商業運營服務總協議自2021年8月6日起生效，並將於2023年12月31日屆滿。商業運營服務總協議可於其期限內由一方另另一方提前發出30天書面通知予以終止。

遠洋關連人士根據商業運營服務總協議及具體協議應向本集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模、位置及品牌；(ii)商業運營服務的範圍；(iii)提供商業運營服務的預期經營成本（其中包括勞動成本、材料成本及行政成本）；及(iv)市場上有關其他商業運營服務提供商就同類物業的類似服務所收取的費用的可得資料後公平磋商釐定。本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的商業運營服務向其獨立客戶提供的條款（如適用）。

商業運營服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限（人民幣千元）		
	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度
	服務金額	100,000	220,000

截至2021年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣42,888,000元，並沒有超逾其年度上限。

商業運營服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已披露於本公司日期為2021年6月14日的公告及本公司日期為2021年7月21日的通函。

## 9. 獨家車位銷售代理服務框架協議

於2021年12月30日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋（代表各遠洋關連人士）訂立獨家車位銷售代理服務框架協議（「獨家車位銷售代理服務框架協議」），據此，遠洋（代表各遠洋關連人士）同意向本集團授出獨家銷售權，而本公司（代表本集團各成員公司）同意向遠洋關連人士提供有關目標車位的獨家銷售代理服務。獨家車位銷售代理服務框架協議自2021年12月30日起生效，並將於2022年12月31日屆滿，且在遵守上市規則適用規定的情況下可由訂約方共同協定後重續。

根據獨家車位銷售代理服務框架協議，本集團須不時按經參考相關目標車位的預期銷售進度而釐定及協定並將於具體協議內載列的支付時間表，向相關遠洋關連人士分期支付可全額退還的保證金，以取得目標車位的獨家銷售權，有關金額經參考出售相關目標車位的底價釐定，而本集團將收取目標車位買方支付的實際售價與相關底價之間差額，作為就目標車位提供獨家銷售代理服務的費用。

獨家車位銷售代理服務框架協議項下應付保證金的年度上限如下：

	年度上限(人民幣千元)	
	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度
保證金	100,000	100,000

截至2021年12月31日止年度，上述交易項下已付及應付保證金為人民幣84,682,000元，並沒有超逾其年度上限。

根據獨家車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務將繼續為顧問及其他增值服務總協議項下交易，而遠洋關連人士根據獨家車位銷售代理服務框架協議向本集團支付的銷售代理服務費用須受限於上文披露的顧問及其他增值服務總協議項下的相關年度上限。

獨家車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已披露於本公司日期為2021年12月30日的公告及本公司日期為2022年1月20日的補充公告。

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

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已致函董事局，確認：

- (1) 並無注意到任何事項令彼相信該等已披露的持續關連交易未獲董事局批准；
- (2) 就本集團提供貨品或服務所涉及的交易，並無注意到任何事項令彼相信該等交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 並無注意到任何事項令彼相信該等交易在各重大方面沒有根據有關該等交易的協議進行；及
- (4) 就各持續關連交易的總金額而言，並無注意到任何事項令彼相信該等已披露的持續關連交易的金額超逾本公司就截至2021年12月31日止年度訂立的相關年度上限。

## ◆ 關聯方交易

本集團於回顧年度內進行的主要關聯方交易的概要載於本年報綜合財務報表附註34。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。

本公司已遵守上市規則第14A章有關本集團在回顧年度內進行的持續關連交易的披露要求。

## 董事資料變動

於本公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告日期後直至2022年3月31日（即本年報刊發前的最後實際可行日期），概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

## 足夠公眾持股量

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

## 核數師

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將告退，惟符合資格及願意於應屆股東周年大會上應聘連任。續聘核數師及釐定核數師酬金的普通決議案將於應屆股東周年大會提呈以供股東批准。

## 優先購買權

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

## 諮詢專業稅務意見

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

## 截至2021年12月31日止年度的期後事項

除於本年報綜合財務報表附註37所披露者外，於結算日後概無任何重大期後事項。

承董事局命

楊德勇

聯席主席

香港，2022年3月18日

# 企業管治報告

董事局欣然呈報遠洋服務控股有限公司（「本公司」）的企業管治報告。

## 企業管治承諾

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

## ◆ 企業管治常規

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已於截至2021年12月31日止年度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。

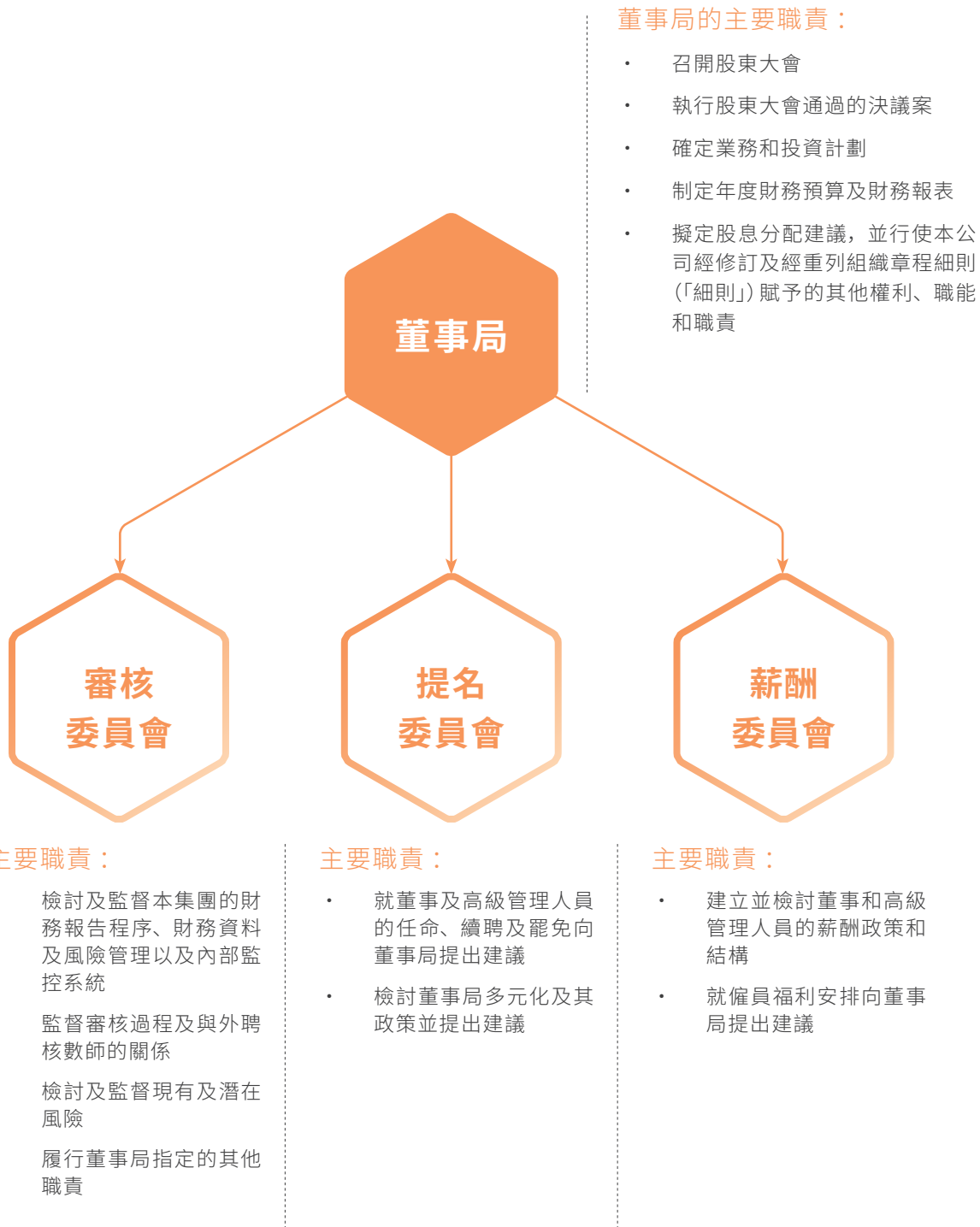
董事局聯席主席（「聯席主席」）由楊德勇先生及崔洪杰先生擔任，其中楊德勇先生亦出任本公司行政總裁（「行政總裁」）。聯席主席為董事局提供領導和指導，並確保董事局在履行其角色和職責以及為本公司建立健全的企業管治常規和程序方面的有效性。聯席主席同時亦負責制定本公司的整體戰略和政策並監督其執行情況。

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了解，並於本行業及本集團的經營範圍擁有廣泛業務網絡和聯繫，董事局認為，楊德勇先生具有雙重身份作為聯席主席兼行政總裁，他將在現有公司架構下提供權力和權限的重組，並促進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。



## ◆ 企業管治架構

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



## ◆ 董事及有關僱員證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易之操守準則（「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，而彼等各自確認已於本年度內一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定一套有關僱員（「有關僱員」）進行證券交易的指引，該等有關僱員因其於本公司或其附屬公司的角色及職能而可能管有內幕消息。所有有關僱員均定期被提醒有必要遵守該指引。

## 董事局

### ◆ 職責

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

於回顧年度，董事局已經考慮、評估、審查、批准及／或制定下文概述的事項，包括但不限於：

- 年度預算及針對年度預算以及管理層業務報告的管理層業績及表現的最新情況；
- 截至2021年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告；
- 截至2020年12月31日止年度的年度業績公告及年報；
- 建議派付截至2020年12月31日止年度的期末股息；
- 本公司在會計、內部審計及財務報告職能方面的資源、員工資歷及經驗以及培訓課程是否足夠，以及相關預算是否充足；
- 截至2020年12月31日止年度的環境、社會及管治報告；
- 員工激勵框架；
- 企業管治事宜；及
- 與遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」）及其聯繫人協議的相關持續關連交易。

各董事局委員會提出的寶貴建議獲得董事局的高度尊重及董事局採取積極行動將有關建議落實到位。

董事局全體負責履行企業管治職責，包括：

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

## ◆ 董事局組成

於2022年3月31日(即本年報刊發前的最後實際可行日期),董事局由七名董事組成,包括兩名執行董事楊德勇先生(聯席主席)及朱葛穎女士,兩名非執行董事(「非執行董事」)崔洪杰先生(聯席主席)及朱曉星先生,以及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生。最新的董事名單及其角色與職能分別刊登於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站上。所有致股東的公司通訊中,披露了董事局組成及說明獨立非執行董事身份。

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

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

### (i) 聯席主席及行政總裁

誠如本報告「企業管治常規」一節所披露,聯席主席與行政總裁的職責均由同一人楊德勇先生承擔。然而(i)一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後作出;(ii)董事局構成廣博,包括三名獨立非執行董事及兩名非執行董事;及(iii)本公司已建立聯席主席架構及委任崔洪杰先生為董事局聯席主席,董事局認為已有充分權力平衡,而現行安排能維持強而有力的管理地位,並對本公司日常業務有利。董事局將不時審閱現有架構,並於適當時作出任何所需安排。

### (ii) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事的職能應包括:

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

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

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

崔洪杰先生及朱曉星先生(均為非執行董事)分別同意放棄截至2021年12月31日止年度的董事袍金。

## ◆ 董事委任及重選

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

按照於2021年5月25日簽訂之委任書，所有非執行董事及獨立非執行董事的任期由2021年5月25日開始至於2022年舉行的本公司股東周年大會（「股東周年大會」）日期（包括首尾兩日）屆滿，該任期可予延續，惟須受限於根據細則於股東周年大會上重選。

根據細則，任何獲董事局委任以填補臨時空缺的董事任期僅直至其獲委任後本公司下屆股東大會為止，並符合資格膺選連任，而任何獲董事局委任以加入現有董事局的董事任期僅直至今下屆股東周年大會為止，屆時符合資格膺選連任。每名董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東周年大會上必須有三分之一的董事退任，其重選須獲股東批准。

## ◆ 會議

企業管治守則守則條文第C.5.1條指明公司應每年至少舉行四次董事局會議，大約每季一次，每次董事局會議均有大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。本公司採取定期舉行董事局會議的做法。如有需要，本公司將安排額外的會議。於回顧年度內，董事局召開六次會議。有關年內的工作概要請參閱本報告「董事局」一節項下「職責」等段。

下表載列各董事於回顧年度內出席本公司董事局會議及股東大會的情況：

董事	出席會議次數／有資格出席會議次數		
	董事局會議	股東周年大會	股東特別大會 （「股東特別大會」）
楊德勇先生	6/6	1/1	1/1
朱葛穎女士	6/6	1/1	1/1
崔洪杰先生	6/6	0/1	1/1
朱曉星先生	6/6	0/1	1/1
郭杰博士	6/6	0/1	1/1
薛軍博士	6/6	0/1	1/1
朱霖先生	6/6	1/1	1/1

董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。對於董事局委員會會議，一般發出合理通知。

董事局會議的議程待諮詢聯席主席後確定。所有董事均有機會於議程中列入事項。議程及相關董事局文件（其形式及質量足以讓董事局作出有根據的決定）會按時向全體董事發出。聯席主席應就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

對會議上所考慮的事宜及所達致的決定作足夠詳細記錄的董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由本公司公司秘書（「公司秘書」）保管，可供任何董事於任何合理時間內在發出合理通知後公開查閱。全體董事及董事局委員會成員均應親身出席董事局會議及董事局委員會會議。對於不能親身出席會議的董事及委員會成員，將安排彼等通過電子方式參加會議。

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

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

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

於回顧年度，由於COVID-19疫情形勢不斷變化，若干董事局成員無法出席股東周年大會。然而，彼等已對股東周年大會上提出的問題表達關切。

## ◆ 董事培訓

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

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展，以求確保彼等正確了解本公司的運作及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加相關研討會及課程。於回顧年度，本公司已為董事局舉辦有關上市規則規定的紀律處分權及制裁的培訓。

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

於回顧年度，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
楊德勇先生	A/C
朱葛穎女士	A/C
崔洪杰先生	A/C
朱曉星先生	A/C
郭杰博士	A/C
薛軍博士	A/C
朱霖先生	A/C

備註：

A： 出席研討會、會議及／或論壇

B： 在研討會中或論壇中作演講

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

## ◆ 董事及高級職員的責任保險及彌償

細則規定，本公司各董事及其他高級職員有權就履行其職務或在履行其職務方面或在其他有關方面可能蒙受或招致的任何訴訟、損失或損害從本公司的資產及溢利中獲取彌償，惟該彌償不應延伸至與任何上述人士欺詐或不誠信有關的任何事項。

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

## 董事局委員會

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

下表載列各董事於回顧年度內出席董事局委員會會議（如適用）的情況：

董事	出席會議的次數／有資格出席的會議		
	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
楊德勇先生	不適用	2/2	2/2
崔洪杰先生	3/3	不適用	2/2
朱曉星先生	3/3	不適用	不適用
郭杰博士	3/3	2/2	2/2
薛軍博士	3/3	2/2	2/2
朱霖先生	3/3	不適用	2/2



## ◆ 審核委員會

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

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

審核委員會於回顧年度共舉行三次會議。本公司的執行董事、高級管理人員及外聘核數師獲邀參加會議討論。

審核委員會於回顧年度內已進行的工作其中包括：

- (i) 審閱外聘核數師的審核計劃，並與他們討論審核的性質和範圍；
- (ii) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (iii) 審閱本集團於年內進行的持續關連交易；
- (iv) 與外聘核數師進行討論，包括但不限於國家宏觀政策對物業管理公司的影響、貨幣風險、融資架構及多個項目的進展；
- (v) 審閱本集團的整體財務狀況及重大負債與資產減值的撥備是否充足；
- (vi) 檢討風險管理及內部監控系統（包括會計、財務匯報及內部審核職能的檢討）是否足夠及有效，並就改進內部監控、信貸控制及風險管理向董事局作出建議；
- (vii) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並就採納會計政策向董事局作出建議；
- (viii) 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜；
- (ix) 審閱和批准外聘核數師的薪酬和聘用條款；
- (x) 根據適用的準則，審閱外聘核數師的獨立性和客觀性以及審核過程的有效性以及審議續聘外聘核數師；及
- (xi) 對提供非審核服務的委聘進行檢討。

## ◆ 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及郭杰博士，及一名執行董事楊德勇先生。薛軍博士為薪酬委員會主席。

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

薪酬委員會負責評估全體董事及高級管理人員的表現，向董事局建議執行董事及高級管理層之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金，並就非執行董事及獨立非執行董事的薪酬向董事局提供意見。薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會於回顧年度共舉行兩次會議。薪酬委員會於回顧年度內已進行的工作其中包括：

- (i) 審閱及批准截至2020年12月31日止年度的人工成本報告及截至2021年12月31日止年度的整體成本預算案；
- (ii) 審閱及批准有關截至2021年12月31日止年度執行董事及高級管理層薪酬待遇報告；
- (iii) 向董事局建議執行董事及高級管理人員薪酬待遇及非執行董事及獨立非執行董事的董事袍金；及
- (iv) 審閱及批准調整董事局考核性指標權重和評估規則。

董事薪酬根據多項因素，包括但不限於彼等工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。於回顧年度的董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註36。於回顧年度付予高級管理層的酬金屬以下範圍：

	高級管理層人數
人民幣1,000,000元以上至人民幣2,000,000元	4

## ◆ 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委任、續聘及罷免董事及高級管理人員向董事局提供意見及檢討董事局多元化及其政策並向董事局提供意見。提名委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

提名委員會於回顧年度共舉行兩次會議。提名委員會於回顧年度內已進行的工作其中包括：

- (i) 審閱及建議董事局及／或其委員會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 根據本公司提名政策（「提名政策」）及就本公司董事局成員多元化政策（「董事局成員多元化政策」）充分考慮多元化的益處，審閱物色潛在人選提名擔任董事的需要，並向董事局提出建議；
- (iii) 審議本公司財務總監的調任；
- (iv) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (v) 審議董事局的組成、將退任及有權在股東周年大會上重選的董事的資格、技能及經驗，以及根據細則就董事續聘向董事局提供建議；及
- (vi) 審閱董事局成員多元化政策。

## ◆ 提名委員會項下提名政策之概要

提名政策旨在列載於甄選、委任及重選董事時的甄選準則及提名程序。提名委員會在評估人選時，將參考的因素包括但不限於下列各項：

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

提名委員會委員須召開提名委員會會議，並邀請董事局成員於會議前提名人選(如有)供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或增任董事，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上參選或重選，提名委員會須向董事局提名或推薦參選，以供董事局考慮。本公司將會就獲董事局提名在股東大會上參選或重選的候選人向股東發出通函，通函內將列出候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他根據適用的法律、規則及規例所需的候選人資料。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在股東大會上參選或重選的所有事宜有最後決定權。倘股東希望於股東大會上提名一名人士選為董事，請參閱本公司網站(www.sinooceanservice.com)投資者關係一節項下企業管治章節中的「股東提名退任董事以外的人士參選董事的程序」。

### ◆ 提名委員會項下董事局成員多元化政策之概要

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

提名委員會將每年根據董事局成員多元化政策檢討董事局按多元化範疇之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。董事局之特色乃其豐富之多元化，不論是就性別、年齡、專業背景及技術而言。

截至2021年12月31日的董事局組成分析載於下圖：

董事人數	性別	類別	年齡組別	服務年期	技能、知識及經驗
7	女性	執行董事	50歲以下	5年以下	<ul style="list-style-type: none"> <li>於物業開發、建設管理及物業管理方面的經驗</li> <li>企業戰略與風險管理</li> <li>資本市場、投資管理和融資</li> <li>法律與合規諮詢</li> <li>會計</li> <li>教育</li> <li>上市公司的公司管治</li> </ul>
6					
5		非執行董事			
4	男性				
3		獨立非執行董事			
2					
1			50歲或以上及60歲以下		

## 公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及建議董事局有關企業管治事項。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守準則。公司秘書透過聯席主席向董事局報告，而所有董事均可獲得公司秘書的意見及服務。

公司秘書在履行公司秘書的職責方面具有專業資格及豐富經驗，且彼為本公司的僱員。於回顧年度內，公司秘書已按照上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 問責及審核

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

本公司獨立核數師有關其申報職責及其對本公司截至2021年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第89至94頁的獨立核數師報告。

## 風險管理及內部監控

### ◆ 董事局及管理層的職責

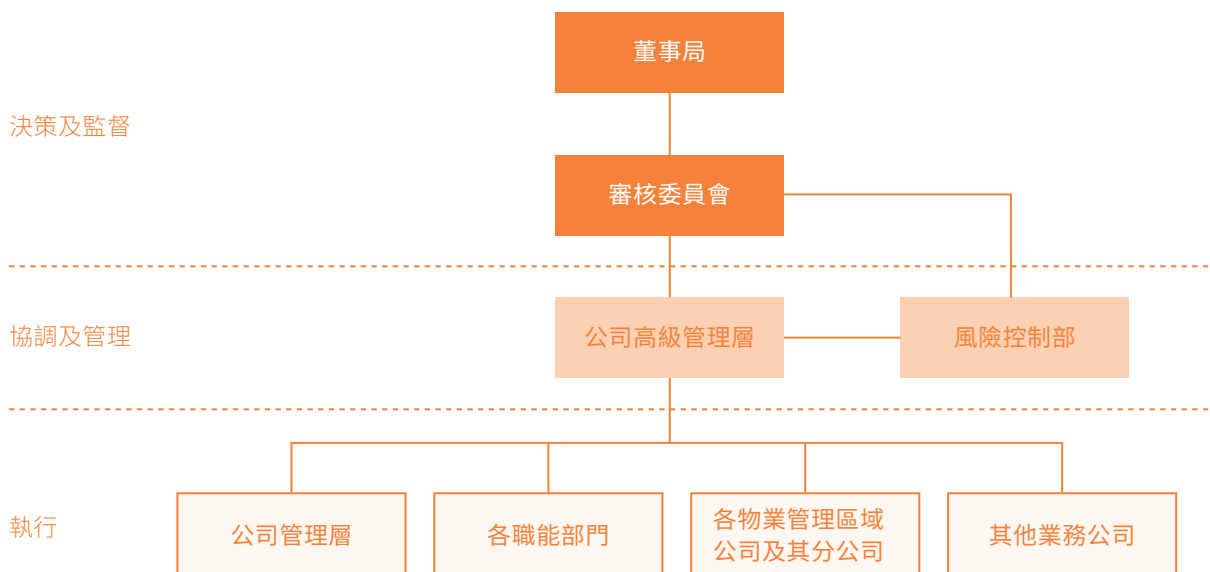
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，涵蓋其中包括審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否足夠，以及本集團風險管理及內部監控系統是否有效；本集團風險管理及內部監控系統有效性之檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

### ◆ 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制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。

董事局確認其須對本集團風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的成效。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。董事局通過審核委員會和風險控制部，對本集團截至2021年12月31日止年度的風險管理和內部監控系統進行檢討，並認為它們仍然有效和充分。

本集團已實施價格敏感內幕消息政策(「內幕消息政策」)，以確保內幕消息的識別、處理和散佈符合證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定。內幕消息政策亦規定處理價格敏感內幕消息的適當程序及禁令。對價格敏感內幕消息應向董事局事務人員及公司秘書報告，以及公司秘書應負責披露對價格敏感的內幕消息。所有僱員在任何時候都不得在擁有未公佈的內幕消息的情況下進行本公司證券交易。此外，僱員在本公司年度業績發佈前有60天的禁售期，在中期業績發佈前有30天的禁售期，且不得向媒體、投資者及金融機構發佈價格敏感消息。

## 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。

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（包括員工、供應商、客戶及合作夥伴）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及向審核委員會匯報，並針對調查結果實施處罰。

為確保公司管理的力度，依法依規處理各種違法違紀行為，以及防止各種腐敗及欺詐問題，本集團已實施舉報投訴政策。該政策為僱員和第三方提供舉報任何腐敗及欺詐問題的渠道，也為風險控制部就處理任何可疑案件提供適當的程序。

## 獨立核數師

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

除對年度綜合財務報表作出法定審核外，羅兵咸永道亦獲聘提供非審計服務，包括但不限於審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2021年12月31日止年度，就羅兵咸永道提供的審計和非審計服務已付／應付費用的詳情請參閱下表：

已提供服務	人民幣(千元)
審計服務：	
年度審計	2,600
非審計服務：	
審閱中期財務資料	920
其他服務	220

## 憲制性文件

本公司的經修訂及重列組織章程大綱及細則於截至2021年12月31日止年度內並無變動。

## 股東權利及溝通

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

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

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

根據細則，(i)倘於任何時間並無足以形成法定人數之董事，則任何一名董事或有權出席股東大會並於會上投票的持有百分之十(10%)總表決權的兩名或以上的股東可按盡量近似由董事召開大會的方式召開股東特別大會及(ii)任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會的投票權)十分之一的股東於任何時候均有權透過向本公司董事局或公司秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務。

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

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

本公司就其財務報表堅守高度披露準則。為促進本公司、其股東及潛在投資人士之間的雙向溝通，本公司亦設立投資者關係部及提供電子郵箱(ir@sinooceanservice.com)，以回應股東及公眾人士的查詢。此外，本公司致力善用其網站，作為向股東及公眾人士適時提供最新信息及加強溝通的渠道。有關投資者關係的進一步資料載於本年報的「投資者關係報告」一節。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致遠洋服務控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

遠洋服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第95至163頁的綜合財務報表,包括:

- 於2021年12月31日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括重大會計政策及其他說明資料。

### 我們的意見

我們認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

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

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 獨立性

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

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

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項及應收票據虧損撥備評估
- 商譽減值評估

### 關鍵審計事項

貿易應收款項及應收票據虧損撥備評估

請參閱綜合財務報表附註4(a)「關鍵會計估計及判斷」及附註22「貿易應收款項及應收票據」。

於2021年12月31日，貴集團的貿易應收款項及應收票據總額約為人民幣566,020,000元，佔貴集團資產總值約15%。截至2021年12月31日，管理層已評估貿易應收款項應收票據虧損的預期信貸虧損並就該等貿易應收款項及應收票據確認虧損準備撥備約人民幣42,329,000元。

貿易應收款項及應收票據虧損準備撥備基於對全期預期信貸虧損的評估（包括違約風險及預期虧損率的評估）而作出。於進行評估時，管理層通過考慮債務人過往觀察所得違約率、財務狀況、應收款項結餘的賬齡組合及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，考慮債務人的信貸質素。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 通過考慮估計不確定性及其他固有風險因素（如複雜性、主觀性、變動及受管理層偏見或欺詐的影響），評估了重大錯誤陳述的固有風險；
- 了解、評價及測試了與管理層的貿易應收款項及應收票據預期信貸虧損評估有關的關鍵控制；
- 評價了過往期間貿易應收款項及應收票據虧損準備撥備評估結果，通過將上年預期信貸虧損與當年債務人的實際收款表現進行比較評估管理層估計過程的有效性；
- 邀請內部估值專家共同評價了管理層採用的信貸虧損撥備方法的恰當性及關鍵假設的合理性。

### 關鍵審計事項

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

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

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



## 關鍵審計事項

### 商譽減值評估

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

於2021年12月31日，貴集團已將約人民幣92,632,000元的商譽確認為過往年度貴集團收購物業管理附屬公司（「附屬公司」）產生的商譽。

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

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

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

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

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

## 其他信息

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

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

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

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

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是袁國新。

## 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年3月18日

# 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	6	2,965,559	2,023,319
銷售成本	6,9	(2,140,724)	(1,512,018)
<b>毛利</b>		<b>824,835</b>	<b>511,301</b>
銷售及營銷開支	9	(22,828)	(15,730)
行政開支	9	(286,110)	(182,838)
金融資產減值虧損淨額		(19,706)	(31,177)
其他收入	7	35,551	173,488
其他虧損淨額	8	(7,180)	(10,154)
投資物業公平值收益	16	-	602
<b>經營溢利</b>		<b>524,562</b>	<b>445,492</b>
融資成本	11	(1,436)	(131,430)
分佔合營企業業績	13	31,381	16,105
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>554,507</b>	<b>330,167</b>
所得稅開支	14	(113,256)	(67,610)
<b>年內溢利</b>		<b>441,251</b>	<b>262,557</b>
其他全面收益		-	-
<b>年內溢利及全面收益總額</b>		<b>441,251</b>	<b>262,557</b>
<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		2,231	4,923
		<b>441,251</b>	<b>262,557</b>
<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)	15	0.37	0.29

上文綜合全面收益表應與附註一並閱讀。

# 綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	-	85,496
物業、廠房及設備	17	23,042	20,221
無形資產	18	164,263	107,033
使用權資產	19	24,056	15,217
於合營企業的投資	13	150,671	119,290
遞延所得稅資產	29	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	21	176,209	122,886
貿易應收款項及應收票據	22	523,691	315,470
預付款項及其他應收款項	23	219,606	114,743
受限制銀行存款	24	541	338
現金及現金等價物	24	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	25	99,829	99,829
儲備	26	1,638,320	1,703,440
保留盈利	27	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>

	附註	截至12月31日	
		2021年	2020年
		人民幣千元	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	28	24,434	8,526
租賃負債	19	13,138	4,393
遞延所得稅負債	29	18,015	12,543
<b>非流動負債總額</b>		<b>55,587</b>	25,462
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	28	902,455	651,304
合約負債	6	384,229	327,943
租賃負債	19	8,000	8,338
即期稅項負債		43,945	28,020
<b>流動負債總額</b>		<b>1,338,629</b>	1,015,605
<b>總負債</b>		<b>1,394,216</b>	1,041,067
<b>權益及負債總額</b>		<b>3,828,344</b>	3,092,372

上文綜合財務狀況表應與附註一並閱讀。

載於第95頁至163頁的財務報表已由董事局於2022年3月18日批核並代表董事局簽署：

楊德勇  
執行董事

朱葛穎  
執行董事

# 綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔					非控股權益	總權益
		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
<b>全面收益</b>								
年內溢利		-	-	-	439,020	439,020	2,231	441,251
與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易								
新成立的附屬公司產生的非控股權益		-	-	-	-	-	7,145	7,145
收購一間附屬公司的非控股權益		-	-	-	-	-	4,068	4,068
股息	30	-	-	(65,120)	-	(65,120)	-	(65,120)
有關非控股權益的分派		-	-	-	-	-	(4,521)	(4,521)
於2021年12月31日的結餘		99,829	13,108	1,625,212	664,134	2,402,283	31,845	2,434,128

	附註	本公司擁有人應佔					非控股權益	總權益
		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2020年1月1日的結餘		-	13,108	150,378	254,452	417,938	22,328	440,266
<b>全面收益</b>								
年內溢利		-	-	-	257,634	257,634	4,923	262,557
與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易								
注資	25, 26	10	-	326,270	-	326,280	-	326,280
根據首次公開發售發行普通股	25, 26	24,958	-	1,401,356	-	1,426,314	-	1,426,314
資本化發行	25, 26	74,861	-	(74,861)	-	-	-	-
視作分派	26	-	-	(185,000)	-	(185,000)	-	(185,000)
最終控股公司出資	26	-	-	73,005	-	73,005	-	73,005
股息		-	-	-	(286,972)	(286,972)	(5,145)	(292,117)
與非控股權益的交易	26	-	-	(816)	-	(816)	816	-
於2020年12月31日的結餘		99,829	13,108	1,690,332	225,114	2,028,383	22,922	2,051,305

上文綜合權益變動表應與附註一並閱讀。



# 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	31	610,390	441,728
已付所得稅		(100,651)	(80,378)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>509,739</b>	<b>361,350</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		(943,500)	(1,100,000)
收購一間附屬公司，扣除所收購現金	33	(23,819)	-
收購一間附屬公司之首期付款		(20,150)	-
購買物業、廠房及設備	17	(8,814)	(6,268)
購買無形資產	18	(6,122)	(2,768)
贖回按公平值計入損益之金融資產		945,128	1,120,898
出售物業、廠房及設備所得款項		888	1,068
收購聯合控制實體	13(a)	-	(8,080)
視作分派		-	(185,000)
最終控股公司控制的實體償還委託貸款	34(b)	-	2,856,000
已收利息		-	147,363
出售無形資產所得款項		-	72
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(56,389)</b>	<b>2,823,285</b>

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
股息		(65,120)	(286,972)
已付上市開支		(20,416)	(58,251)
租賃負債付款	19(c)	(13,350)	(8,297)
與非控股權益相關的分派		(1,213)	(1,000)
來自非控股權益的注資		7,145	-
償還借款		-	(2,549,974)
償還聯屬公司款項		-	(259,470)
已付利息		-	(162,798)
發行普通股所得款項		-	1,467,468
來自非公眾股東的注資		-	326,280
聯屬公司墊付之款項		-	113,340
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(92,954)</b>	<b>(1,419,674)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物	24	2,175,019	423,413
現金及現金等價物的匯兌虧損	8	(8,885)	(13,355)
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>2,526,530</b>	<b>2,175,019</b>

上文綜合現金流量表應與附註一並閱讀。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

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

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

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要在中華人民共和國（中國）提供物業管理及商業運營服務、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（「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 重大會計政策概要

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

### 2.1 編制基準

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）規定而編制。綜合財務報表根據歷史成本法編制，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。

編制符合香港財務報告準則的綜合財務報表，需要使用若干關鍵會計估計。這亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或有關假設及估計對綜合財務報表屬重要的範疇乃於附註4中披露。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 編制基準 (續)

#### (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。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 綜合入賬原則及權益會計處理

#### 2.2.1 綜合入賬

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

#### (a) 非共同控制下的業務合併

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

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

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

#### (b) 共同控制下的業務合併

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 綜合入賬原則及權益會計處理 (續)

#### 2.2.2 合營安排

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

#### 2.2.3 權益法

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

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

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

以權益法入賬的投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

#### 2.2.4 所有權權益變動

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

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

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.3 獨立財務報表

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

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

### 2.4 分部報告

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

### 2.5 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

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

所有其他匯兌收益及虧損按淨額基準於綜合全面收益表中其他(虧損)/收益淨額列示。



## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.6 物業、廠房及設備

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

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

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

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
— 樓宇	20年	0%
— 車輛	2至10年	0-5%
— 辦公及運營設備	2至10年	0-5%
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期 (以較短者為準)	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

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

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

### 2.7 投資物業

投資物業、主要小區配套及停車位乃持作賺取租金及待資本增值。

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.8 無形資產

#### (a) 商譽

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

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

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

#### (b) 商標

分開購入的商標按歷史成本列示。商標具有有限可使用年期，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷以直線法將商標成本分攤至其估計可使用年期13年（即參照商標於收購日期的剩餘可使用年期加上商標續期後的預期可使用年期）內計算。

#### (c) 物業管理合約及客戶關係

於業務合併中購入的物業管理合約及客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合約及客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期7.75年至10年按直線法計算。

#### (d) 計算器軟件

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

### 2.9 非金融資產減值

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.10 金融資產

#### 2.10.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

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

分類視乎實體管理金融資產及現金流合約年期之業務模式。

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

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

#### 2.10.2 確認及計量

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

#### 債務工具

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

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.10 金融資產 (續)

#### 2.10.3 減值

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

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

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

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

#### 2.10.4 抵銷金融工具

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

### 2.11 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。存貨成本乃採用特定識別彼等個別成本而計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

### 2.12 貿易應收款項及應收票據

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

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.13 現金及現金等價物

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

### 2.14 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

### 2.15 貿易及其他應付款項

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

### 2.16 即期及遞延所得稅

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

#### (a) 即期所得稅

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

#### (b) 遞延所得稅

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

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.16 即期及遞延所得稅 (續)

#### (b) 遞延所得稅 (續)

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

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

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

### 2.17 僱員福利

#### (a) 短期責任

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

#### (b) 退休金責任

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

本集團向界定供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

並無使用已被沒收的供款 (即僱員在有關供款歸其所有前退出該退休金計劃，由僱主代僱員處理的供款) 的機制，以減少本集團向界定供款退休金計劃的供款水平，且並無已被沒收的供款被用於減少本集團截至2021年12月31日止年度的供款水平。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.17 僱員福利 (續)

#### (c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

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

#### (d) 離職福利

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

#### (e) 僱員可享有的假期

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

#### (f) 獎金福利

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

### 2.18 撥備

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

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

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



## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.19 收入確認

本集團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。提供服務的收入於提供服務的會計期間確認。

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

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

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

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

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

#### 物業管理及商業運營服務

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

對於包干制管理物業的物業管理服務收入，倘本集團作為主事人主要負責向業主提供物業管理服務，則當客戶同時從本集團提供的服務獲益時本集團將從業主收到或應收的費用確認為其收入。

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

就商業運營服務而言，其包括開業前管理及運營管理服務。本集團按月租的若干倍數收取開業前管理服務費。本集團就提供運營管理服務收取費用，一般按固定金額或相關購物中心及辦公樓宇的經營收入或營業利潤的百分比計算。來自商業運營服務的收入按本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.19 收入確認 (續)

#### 非業主增值服務

向非業主提供的增值服務主要包括(i)向物業開發商提供的交付前服務，主要包括向物業開發商提供的清潔及保安服務，此項服務按預先釐定的價格計費及於提供有關服務時確認收入；(ii)諮詢服務，此項服務按物業開發商的合約金額計費及於提供有關服務時確認收入；(iii)物業工程服務，主要包括智能保安設備的工程及維護服務。工程服務收入在一段時間內按工程進度確認。

#### 社區增值服務

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

### 2.20 利息收入

以公平值計量之金融資產的利息收入計入該等資產的公平值收益淨額。

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

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為其他收入(見下文附註7)。

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

### 2.21 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按以下方式計算：

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.21 每股盈利 (續)

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用的數據，計入：

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

### 2.22 租賃

#### (a) 本集團作為承租人

本集團租賃各種物業。租賃合約通常按固定期限為期2至10年作出，但可能存在延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

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

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的現值淨值：

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

租賃付款採用租賃中隱含的利率（倘可釐定）或本集團增量借款率貼現。

按成本計量的使用權資產包括下列各項：

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

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

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.22 租賃 (續)

#### (b) 本集團作為出租人

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

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。

租賃安排項下租賃應收款確認為綜合財務狀況表內的「其他應收款項」。

### 2.23 股息分派

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

### 2.24 政府補助

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

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

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

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

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### 3.1.1 公平值利率風險

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

除現金及現金等價物外，本集團並無其他重大計息資產。由於預期計息資產的利率不會有重大變動，故本公司董事預期利率變動不會對計息資產產生任何重大影響。

截至2021年及2020年12月31日，本集團並無浮動利率計息負債。

#### 3.1.2 信貸風險

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

##### (i) 銀行現金

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

##### (ii) 貿易應收款項及應收票據

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

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

##### (iii) 應收關聯方的其他應收款項

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

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### 3.1.2 信貸風險 (續)

##### (iv) 除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項

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

##### 納入預期信貸虧損模式的前瞻性數據

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

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

截至2021年及2020年12月31日，共同出現減值的貿易應收款項及應收票據的虧損準備釐定依據如下：

	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
<b>應收第三方的貿易應收款項及應收票據</b>					
於2021年12月31日					
預期虧損率	4%	18%	33%	99%	
賬面總值(人民幣千元)	264,822	50,197	31,791	9,582	356,392
虧損準備撥備 (人民幣千元)	11,756	9,010	10,345	9,486	40,597
於2020年12月31日					
預期虧損率	6%	21%	38%	99%	
賬面總值(人民幣千元)	164,619	51,640	34,900	47,403	298,562
虧損準備撥備 (人民幣千元)	9,877	10,845	13,262	46,929	80,913

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理及相關服務相關的貿易應收款項及應收票據。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

(iv) 除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項 (續)

	截至12月31日					
	預期 虧損率	2021年		預期 虧損率	2020年	
		賬面總值	虧損準備 撥備		賬面總值	虧損準備 撥備
		人民幣 千元	人民幣 千元		人民幣 千元	人民幣 千元
應收關聯方的貿易 應收款項及應收票據	0.83%	209,628	1,732	0.03%	97,850	29

截至2021年及2020年12月31日，共同出現減值的其他應收款項(不包括預付賬款)的虧損準備釐定依據如下：

	截至12月31日					
	預期 虧損率	2021年		預期 虧損率	2020年	
		賬面總值	虧損準備 撥備		賬面總值	虧損準備 撥備
		人民幣 千元	人民幣 千元		人民幣 千元	人民幣 千元
除來自關聯方的應收款 項外的其他應收款項	0.06%	84,566	50	0.06%	78,285	47
應收關聯方的其他應收 款項	0.03%	81,104	24	0.03%	16,380	5
		165,670	74		94,665	52

於2021年12月31日，個別出現減值的其他應收款項的虧損準備釐定如下(於2020年12月無個別出現減值的其他應收款項)：

個別	賬面值	預期信貸虧損率	虧損準備	理由
	人民幣千元		人民幣千元	
其他應收款項	2,204	100%	2,204	收回的可能性



### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

##### (iv) 除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項 (續)

截至2021年及2020年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備對賬如下：

	貿易應收款項及 應收票據	其他應收款項(不 包括預付款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	80,942	52	80,994
於損益確認的虧損準備撥備	17,411	2,295	19,706
虧損準備撤銷	(56,024)	(69)	(56,093)
於2021年12月31日	42,329	2,278	44,607
於2020年1月1日	80,462	832	81,294
於損益確認的虧損準備撥備	31,177	-	31,177
虧損準備撤銷	(30,697)	(780)	(31,477)
於2020年12月31日	80,942	52	80,994

貿易應收款項在無合理收回預期時撤銷。無合理收回預期的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團訂立還款計劃。

截至2021年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值為人民幣733,894,000元(2020年：人民幣491,077,000元)及因此最大損失風險為人民幣689,287,000元(2020年：人民幣410,083,000元)。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.3 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位，而人民幣為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括來自聯交所主板上市所得款項以及支付以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的專業費用。於2021年及2020年12月31日，主要非人民幣資產為以港元及美元計值的現金及現金等價物。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險。

本集團於報告期末須承受以下外幣(以人民幣呈列)風險：

	於12月31日			
	2021年		2020年	
	港元	美元	港元	美元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	20,498	730,959	1,557,556	7

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
計入其他虧損淨額的外匯淨虧損	(8,885)	(13,355)

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

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌港元及美元升值5%	(37,573)	(77,878)
人民幣兌港元及美元貶值5%	37,573	77,878

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### 3.1.4 流動資金風險

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

下表根據所有非衍生金融負債的合約期限，將本集團的金融負債分為相關期限類別。

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

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融負債合約期限</b>					
於2021年12月31日					
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)	745,710	9,607	14,663	164	770,144
租賃負債	8,243	4,708	8,850	2,544	24,345
	753,953	14,315	23,513	2,708	794,489
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	553,415	-	8,526	-	561,941
租賃負債	8,437	2,184	2,280	413	13,314
	561,852	2,184	10,806	413	575,255

### 3.2 資本管理

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

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

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

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.2 資本管理 (續)

截至2021年及2020年12月31日，本集團的資本負債比率如下：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	21,138	12,731
減：現金及現金等價物	(2,526,530)	(2,175,019)
現金淨額	(2,505,392)	(2,162,288)
總權益	2,434,128	2,051,305

截至2021年及2020年12月31日，由於淨現金狀況，本集團的資本負債比率為不適用。

### 4 關鍵會計估計及判斷

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

#### (a) 貿易應收款項及應收票據虧損準備評估

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

若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生變動期間貿易應收款項及應收票據及金融資產減值虧損淨額的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

#### (b) 商譽減值評估

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

## 4 關鍵會計估計及判斷 (續)

### (c) 於業務合併時確認的物業管理合約及客戶關係的估計可使用年期

主要業務合併中確認的物業管理合約及客戶關係於收購日期按公平值計量。物業管理合約及客戶關係具有有限年期，並以成本減累計攤銷列賬。董事根據未履行合約的期限釐定物業管理合約的可使用年期，根據各現有合約及其合約屆滿日期、歷史終止趨勢或續簽率、在物業管理行業的經驗，並參考同行所採用的客戶關係可使用年期來釐定客戶關係的可使用年期。攤銷在7.5年至10年預計年期內以直線法計算。

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

### (d) 即期及遞延所得稅

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

與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產，於管理層認為有可能獲得可用作抵銷暫時差額及稅項虧損的未來應課稅溢利時予以確認。其實際使用結果可能有所不同。

## 5 分部資料

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

於報告期內，本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務、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。

## 6 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：

	來自客戶及 已確認的收入	截至12月31日止年度			
		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
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
		<b>2,965,559</b>	<b>2,140,724</b>	2,023,319	1,512,018

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分別佔本集團收入的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日止年度且並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。

### (a) 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債		
— 關聯方 (附註34(d))	8,288	5,920
— 第三方	375,941	322,023
	<b>384,229</b>	327,943

### (i) 合約負債的重大變動

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

## 6 收入及銷售成本 (續)

### (a) 合約負債 (續)

#### (ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理及商業運營服務	252,801	227,815
社區增值服務	75,019	75,701
非業主增值服務	123	539
	<b>327,943</b>	<b>304,055</b>

#### (iii) 未履行的履約義務

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

#### (iv) 自獲取合約的增量成本確認的資產

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無獲取合約的重大增量成本發生。

## 7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助(a)	19,247	21,960
銀行存款利息收入	15,917	3,339
應收關聯方貸款的利息收入 (附註34(b))	-	147,363
其他	387	826
	<b>35,551</b>	<b>173,488</b>

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



## 8 其他虧損淨額

	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)
	<b>(7,180)</b>	<b>(10,154)</b>

## 9 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(附註10)	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	-
房屋裝修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(附註17、附註18及附註19)	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
	<b>2,449,662</b>	<b>1,710,586</b>

## 10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	617,806	465,294
退休金成本(a)	62,330	10,573
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	78,551	60,946
其他僱員福利(b)	43,436	42,465
	802,123	579,278

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理及運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，供款金額按當地市政府要求的僱員薪金的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。截至2020年12月31日止年度，為應對COVID-19疫情，地方政府對界定供款退休計劃供款實施若干豁免。截至2021年12月31日止年度，概無該等豁免。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅及節日津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

截至2021年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括2名董事（2020年：無），其薪酬反映於附註36所列示的分析中。應付餘下3名人士（2020年：5名人士）的薪酬如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金	4,209	3,576
住房津貼、其他津貼及實物福利	287	1,009
花紅	2,654	1,960
退休金計劃供款	158	217
	7,308	6,762

該等薪酬在以下金額範圍內：

薪酬區間(港元)	人數	
	截至12月31日止年度	
	2021	2020
1,000,001-1,500,000	-	1
1,500,001-2,000,000	-	4
2,000,001-2,500,000	2	-
4,500,001-5,000,000	1	-
	3	5

## 11 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	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(附註19)	1,436	929
其他	-	95
	<b>1,436</b>	<b>131,430</b>

## 12 附屬公司

下文載列本集團截至2021年12月31日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於本集團持有的投票權。

名稱	註冊成立地點/ 法律實體類型	主要業務及 營運地點	已發行/ 繳足資本 (千元)	本集團應佔股權		非控股權益持有的 擁有權權益	
				截至12月31日		截至12月31日	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(1) 豐添環球有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於英屬處女群島 從事投資 控股	美元一	100%	100%	-	-
(2) 百星環球有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於英屬處女群島 從事投資 控股	美元一	100%	100%	-	-
(3) 超裕投資有限公司	香港，有限公司	於香港從事投資 控股	港元一	100%	100%	-	-
(4) 俊輝創建有限公司	香港，有限公司	於香港從事投資 控股	港元一	100%	100%	-	-
(5) 北京遠璟榮達企業管理服 務有限公司	中國，有限責任 公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣 558,900	100%	100%	-	-
(6) 北京遠璟瑞達企業管理服 務有限公司	中國，有限責任 公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣 226,900	100%	100%	-	-
(7) 北京卓遠瑞通企業管理服 務有限公司	中國，有限責任 公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣 558,700	100%	100%	-	-

## 12 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立地點/ 法律實體類型	主要業務及 營運地點	已發行/ 繳足資本 (千元)	本集團應佔股權		非控股權益持有的 擁有權權益	
				截至12月31日		截至12月31日	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(8) 北京卓遠瑞合企業管理 服務有限公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣 226,700	100%	100%	-	-
(9) 遠洋億家物業服務股份 有限公司 (「遠洋億家」)	中國, 股份有限 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 704,000	100%	100%	-	-
(10) 中遠酒店物業管理有限 公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 12,667	100%	100%	-	-
(11) 大連遠洋基業物業管理 有限公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	100%	100%	-	-
(12) 中山遠洋物業服務有限 公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 3,000	100%	100%	-	-
(13) 北京億洋時代樓宇科技 有限公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地提供 維修及保養 服務	人民幣 8,000	100%	100%	-	-
(14) 山東聯泰物業服務有限 公司(「山東聯泰」)	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	80%	80%	20%	20%
(15) 遠洋億家物業服務南通 有限公司 (「遠洋南通」)	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 3,000	60%	60%	40%	40%
(16) 杭州遠洋新時代物業 管理有限公司 (「杭州新時代」)	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 3,000	60%	60%	40%	40%

## 12 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立地點/ 法律實體類型	主要業務及 營運地點	已發行/ 繳足資本 (千元)	本集團應佔股權		非控股權益持有的 擁有權權益	
				截至12月31日		截至12月31日	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(17) 長沙相成物業管理有限 公司(「長沙相成」)	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	60%	60%	40%	40%
(18) 億雲智慧(北京)信息 技術發展有限公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 信息技術	人民幣 -	100%	100%	-	-
(19) 廣東遠淘物業服務有限 公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 2,000	51%	不適用	49%	不適用
(20) 鄭州遠鑫物業服務有限 公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 -	100%	不適用	-	不適用
(21) 石家莊億洋物業管理 有限公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 -	55%	不適用	45%	不適用
(22) 平潭億暉企業諮詢有限 公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 商業運營 服務	人民幣 -	100%	不適用	-	不適用
(23) 平潭億博企業諮詢 有限公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 商業運營 服務	人民幣 -	100%	不適用	-	不適用
(24) 浙江遠甌物業管理有限 公司(「浙江遠甌」)(a)	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 6,675	80%	不適用	20%	不適用
(25) 北京應維科技服務有限 公司	中國, 有限責任 公司	於中國內地從事 技術開發	人民幣 10,000	51%	不適用	49%	不適用

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

- (a) 於2021年7月, 本集團自一名第三方收購浙江遠甌的80%股權(附註33)。
- (b) 於2021年12月31日, 非控股權益總額為人民幣31,845,000元(2020年: 人民幣22,922,000元)。概無附屬公司擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。

## 13 於合營企業投資

下文載列本集團於截至2021年及2020年12月31日的合營企業，董事認為，概無本集團的合營企業單獨對本集團而言屬重大。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權權益百分比		關係性質	計量方法	賬面值	
		截至12月31日				截至12月31日	
		2021年	2020年			2021年	2020年
成都乾豪物業服務有限公司 (「成都乾豪」)	於成都從事物業 管理	50%	50%	合營企業	權益法	110,732,000	88,474,000
北京百思得科技服務有限責任 公司(「北京百思得」)(i)	於北京提供清潔 服務	30%	30%	合營企業	權益法	21,686,000	21,122,000
北京頤堤港物業服務有限公司 (「北京頤堤港」)	於北京從事物業 管理	50%	50%	合營企業	權益法	13,030,000	6,710,000
重慶騰基物業管理有限公司 (「重慶騰基」)(i)	於重慶從事物業 管理	49%	49%	合營企業	權益法	5,223,000	2,984,000

\* 由於合營企業並無正式英文名稱，故其英文名稱代表本集團管理層已盡力翻譯其中文名稱。

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

綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初	119,290	22,100
分佔於合營企業投資溢利	31,381	16,105
收購(a)	–	81,085
於年末	150,671	119,290

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

## 13 於合營企業投資(續)

截至2021年及2020年12月31日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或有負債及承擔。

個別不重大的合營企業基於合併基準之財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務報表內的賬面值	150,671	119,290
分佔業績	31,381	16,105
分佔全面收益總額	31,381	16,105

## 14 所得稅開支

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

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	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(附註29)	(3,284)	(96)
	113,256	67,610



## 14 所得稅開支 (續)

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	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>554,507</b>	<b>330,167</b>
就以下各項作出調整：		
分佔合營企業業績	(31,381)	(16,105)
	<b>523,126</b>	<b>314,062</b>
按25%稅率計算的稅項	<b>130,782</b>	<b>78,516</b>
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	<b>3,886</b>	<b>585</b>
不可扣稅開支	<b>3,642</b>	<b>1,759</b>
未確認的稅項虧損	<b>1,465</b>	<b>1,991</b>
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	<b>1,354</b>	<b>(157)</b>
	<b>113,256</b>	<b>67,610</b>

截至2021年12月31日止年度，實際所得稅稅率為20% (2020年：20%)。

### (a) 開曼群島所得稅

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

### (b) 香港利得稅

由於本集團於截至2021年及2020年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

### (c) 中國企業所得稅

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

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

## 14 所得稅開支 (續)

### (d) 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

### (e) 中國預扣所得稅

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

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

## 15 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數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)	439,020	257,634
已發行普通股的加權平均數 (千股)	1,184,000	900,131
年內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	0.37	0.29

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。

## 16 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值	85,496	84,894
於損益確認的公平值收益	-	602
轉撥至存貨	(85,496)	-
年末賬面淨值	-	85,496

## 16 投資物業 (續)

(a) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	2,316	4,819
直接運營開支	(942)	(1,723)

## 17 物業、廠房及設備

	截至2021年12月31日止年度				
	樓宇	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>					
於年初	639	41,228	5,080	23,535	70,482
添置	2,776	8,633	-	181	11,590
收購一間附屬公司	-	1,348	-	-	1,348
出售	(639)	(1,197)	(468)	(3,069)	(5,373)
於年末	2,776	50,012	4,612	20,647	78,047
<b>累計折舊</b>					
於年初	(69)	(29,510)	(2,230)	(18,452)	(50,261)
折舊	(54)	(5,677)	(623)	(2,457)	(8,811)
收購一間附屬公司	-	(495)	-	-	(495)
出售	77	1,097	319	3,069	4,562
於年末	(46)	(34,585)	(2,534)	(17,840)	(55,005)
<b>賬面淨值</b>					
於年末	2,730	15,427	2,078	2,807	23,042

## 17 物業、廠房及設備 (續)

	截至2020年12月31日止年度				
	樓宇	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>					
於年初	1,291	41,024	5,575	22,941	70,831
添置	-	5,348	326	594	6,268
出售	(652)	(5,144)	(821)	-	(6,617)
於年末	639	41,228	5,080	23,535	70,482
<b>累計折舊</b>					
於年初	(126)	(29,202)	(2,222)	(14,001)	(45,551)
折舊	(22)	(5,131)	(797)	(4,451)	(10,401)
出售	79	4,823	789	-	5,691
於年末	(69)	(29,510)	(2,230)	(18,452)	(50,261)
<b>賬面淨值</b>					
於年末	570	11,718	2,850	5,083	20,221

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	6,120	9,258
行政開支	2,691	1,143
	<b>8,811</b>	10,401

截至2021年及2020年12月31日，物業、廠房及設備並無受到限制或被抵押為負債擔保。

## 18 無形資產

	物業管理合約				總計
	計算機軟件	商標	及客戶關係	商譽	
	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
<b>截至2021年1月1日</b>					
成本	19,462	2,975	51,325	54,804	128,566
累計攤銷	(5,111)	(630)	(15,792)	-	(21,533)
賬面淨值	14,351	2,345	35,533	54,804	107,033
<b>截至2021年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	14,351	2,345	35,533	54,804	107,033
添置	6,122	-	-	-	6,122
收購一間附屬公司	118	-	22,720	37,828	60,666
攤銷	(2,640)	(229)	(6,689)	-	(9,558)
年末賬面淨值	17,951	2,116	51,564	92,632	164,263
<b>截至2021年12月31日</b>					
成本	25,719	2,975	74,045	92,632	195,371
累計攤銷	(7,768)	(859)	(22,481)	-	(31,108)
賬面淨值	17,951	2,116	51,564	92,632	164,263
<b>截至2020年1月1日</b>					
成本	16,794	2,975	51,325	54,804	125,898
累計攤銷	(3,010)	(401)	(10,049)	-	(13,460)
賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
添置	2,768	-	-	-	2,768
出售	(76)	-	-	-	(76)
攤銷	(2,125)	(229)	(5,743)	-	(8,097)
年末賬面淨值	14,351	2,345	35,533	54,804	107,033
<b>截至2020年12月31日</b>					
成本	19,462	2,975	51,325	54,804	128,566
累計攤銷	(5,111)	(630)	(15,792)	-	(21,533)
賬面淨值	14,351	2,345	35,533	54,804	107,033

## 18 無形資產 (續)

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	90	1,396
行政開支	9,468	6,701
	9,558	8,097

(a) 截至2021年及2020年12月31日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。

(b) 收購附屬公司產生的商譽：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
浙江遠甌	37,828	-
長沙相成	27,336	27,336
山東聯泰	25,961	25,961
杭州新時代	1,048	1,048
遠洋南通	459	459
	92,632	54,804

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

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

截至2021年12月31日，管理層已對商譽進行減值評估。長沙相成、山東聯泰及浙江遠甌所經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期五年的財務預算的現金流量預測。

## 18 無形資產 (續)

下表載列於2021年12月31日用於評估具有重大商譽的物業管理業務可收回金額的各項主要假設。

	長沙相成	山東聯泰	浙江遠甌
2022年收入(年增長率百分比)	7.0%	3.0%	5.0%
2023年收入(年增長率百分比)	5.0%	3.0%	4.0%
2024年至2026年收入(年增長率百分比)	3.0%–4.0%	3.0%	3.0%
毛利率(佔收入百分比)	18.5%	11.5%	15.5%
貼現率	13.0%	13.0%	13.0%

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

	長沙相成	山東聯泰
2021年收入(年增長率百分比)	8.0%	5.0%
2022年收入(年增長率百分比)	3.2%	3.0%
2023年至2025年收入(年增長率百分比)	3.2%	3.0%
毛利率(佔收入百分比)	20.5%	11.0%
貼現率	13.0%	13.0%

截至2021年12月31日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的可收回金額人民幣186,805,000元(2020年：人民幣113,793,000元)較其賬面值人民幣171,098,000元(2020年：人民幣103,594,000元)多出人民幣15,707,000元(2020年：人民幣10,199,000元)。

截至2021年及2020年12月31日具有重大商譽的物業管理業務的餘量詳情載列如下：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
長沙相成	4,173	4,393
山東聯泰	8,501	5,806
浙江遠甌	3,033	不適用

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列截至2021年及2020年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算方法中單獨計算會抵銷餘量的變動。



## 18 無形資產 (續)

	長沙相成	山東聯泰	浙江遠甌
<b>截至2021年12月31日</b>			
收入年增長率	-1.7%	-4.1%	-1.1%
貼現率	+1.0%	+2.1%	+0.5%
<b>截至2020年12月31日</b>			
收入年增長率	-1.8%	-2.7%	不適用
貼現率	+1.0%	+1.3%	不適用

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

本公司董事經參考獨立估值師截至2021年12月31日對可收回金額進行的評估，確定截至2021年12月31日商譽無須作出減值撥備(2020年：無)。

## 19 租賃

### (a) 於綜合財務狀況表確認之金額

綜合財務狀況表載列下列與租賃有關之金額：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
樓宇	20,396	13,910
停車場	3,398	862
車輛	161	250
設備	101	195
	<b>24,056</b>	<b>15,217</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	8,000	8,338
非流動	13,138	4,393
	<b>21,138</b>	<b>12,731</b>

## 19 租賃

### (b) 於綜合全面收益表確認之金額

綜合全面收益表載列下列與租賃有關之金額：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>使用權資產折舊開支</b>		
樓宇	8,821	8,872
停車場	1,930	112
車輛	89	15
設備	63	24
	<b>10,903</b>	<b>9,023</b>
利息開支(附註11)	<b>1,436</b>	929

### (c) 於綜合現金流量表確認之金額

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得現金流量		
租賃負債利息部分付款	1,436	929
租賃負債本金部分付款	11,914	7,368
	<b>13,350</b>	<b>8,297</b>

### (d) 本集團之租賃活動及其入賬方法：

本集團租賃若干辦公室、停車場、車輛及設備。租賃合約通常按2至10年的固定期限訂立。

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

## 20 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項及應收票據	523,691	315,470
其他應收款項(不包括預付款項)	165,596	94,613
現金及現金等價物	2,526,530	2,175,019
受限制銀行存款	541	338
	<b>3,216,358</b>	<b>2,585,440</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量的負債		
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)	770,144	561,941
租賃負債	21,138	12,731
	<b>791,282</b>	<b>574,672</b>

## 21 存貨

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
停車位	157,640	119,294
持作銷售的物業	12,976	-
消耗品及商品	5,593	3,592
	<b>176,209</b>	<b>122,886</b>

## 22 貿易應收款項及應收票據

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註34(d))	209,628	97,850
— 第三方	356,157	298,562
	<b>565,785</b>	396,412
應收票據		
— 第三方	235	-
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(42,329)	(80,942)
	<b>523,691</b>	315,470

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	2020年
	人民幣千元	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	10,448	48,172
總計	<b>566,020</b>	396,412

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(附註3.1.2)。

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。

## 23 預付款項及其他應收款項

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
向供貨商作出的預付款項		
— 關聯方(附註34(d))	216	2,591
— 第三方	32,992	10,445
	33,208	13,036
收購一間附屬公司的預付款項	20,150	-
其他應收款項		
— 關聯方(附註34(d))	81,104	16,380
— 代表業主作出的付款	49,438	52,106
— 按金	19,845	11,807
— 其他	17,487	14,372
	167,874	94,665
減：其他應收款項減值撥備	(2,278)	(52)
	165,596	94,613
預付稅項	652	7,094
	219,606	114,743

## 24 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	31	13
銀行存款(a)	2,527,040	2,175,344
	2,527,071	2,175,357
減：受限制銀行存款(b)	(541)	(338)
現金及現金等價物	2,526,530	2,175,019

## 24 現金及現金等價物以及受限制銀行存款（續）

(a) 手頭現金均以人民幣計值及銀行存款以下列貨幣計值：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	1,775,583	617,781
港元	20,498	1,557,556
美元	730,959	7
	<b>2,527,040</b>	<b>2,175,344</b>

(b) 截至2021年及2020年12月31日，受限制銀行存款主要是為根據當地政府機構就物業管理項目投標所規定存作與維護項目有關的若干合約的履約保證金及物業管理項目的投標保證金的存款。相關保證金於物業管理服務期結束時退還。

## 25 股本

本公司於2020年4月15日於開曼群島註冊成立。於2021年12月31日，已發行股份為1,184,000,000股，每股面值0.1港元。

	股份數目	股本	
		千港元	人民幣千元
已發行及繳足			
截至2021年12月31日	<b>1,184,000,000</b>	<b>118,400</b>	<b>99,829</b>

## 25 股本 (續)

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

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



## 26 儲備

	法定儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年1月1日	13,108	1,690,332	1,703,440
股息	-	(65,120)	(65,120)
截至2021年12月31日	13,108	1,625,212	1,638,320
截至2020年1月1日	13,108	150,378	163,486
本公司股東的注資	-	326,270	326,270
根據首次公開發售發行的普通股	-	1,401,356	1,401,356
資本化發行	-	(74,861)	(74,861)
視作分派	-	(185,000)	(185,000)
與非控股權益的交易	-	(816)	(816)
最終控股公司出資	-	73,005	73,005
截至2020年12月31日	13,108	1,690,332	1,703,440

### (a) 中國法定儲備

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

## 27 保留盈利

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	225,114	254,452
年內溢利	439,020	257,634
股息	-	(286,972)
於12月31日	664,134	225,114

## 28 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(附註34(d))	29,215	22,347
— 第三方	415,102	256,930
	444,317	279,277
其他應付款項		
— 關聯方(附註34(d))	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	24,468	50,857
	318,374	278,519
應付股息		
— 非控股股東	7,453	4,145
應計薪金及應付福利	140,015	92,125
其他應付稅項	16,730	5,764
	156,745	97,889
減：非流動部分	(24,434)	(8,526)
總計	902,455	651,304

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	2,876	651
	444,317	279,277

## 29 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	19,515	16,478
— 12個月內收回的遞延稅項資產	220	181
	19,735	16,659
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(16,584)	(11,349)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(1,431)	(1,194)
	(18,015)	(12,543)
	1,720	4,116

遞延所得稅資產及負債於2021年及2020年年度的變動（不計及同一稅項司法權區的結餘抵銷）如下：

	遞延稅項資產			遞延稅項負債		總計
	遞延稅項資產 — 呆賬準備	遞延稅項資產 — 應計費用	遞延稅項資產 — 未變現收益	遞延稅項資產 — 使用權資產 及租賃負債 影響淨額	遞延稅項負債 — 業務合併時 確認的無形資產 超額價值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2021年1月1日	19,693	2,650	143	181	(10,975)	4,116
於所得稅開支計入/ (扣除)	2,023	-	(61)	39	(148)	3,284
收購	-	-	-	-	-	(5,680)
截至2021年12月31日	21,716	2,650	82	220	(11,123)	1,720
截至2020年1月1日	20,297	2,525	213	273	(10,518)	4,020
於所得稅開支計入/ (扣除)	(604)	125	(70)	(92)	(457)	96
截至2020年12月31日	19,693	2,650	143	181	(10,975)	4,116

## 29 遞延所得稅 (續)

截至2021年12月31日，根據附註2.16(b)所載會計政策，本集團並未就人民幣12,801,000元(2020年：人民幣9,408,000元)的累計稅項虧損確認遞延稅項資產，原因為相關稅務司法權區及實體將不太可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利。依據現行稅務條例，稅項虧損人民幣167,000元(2020年：人民幣2,473,000元)將自產生年度起計五年內屆滿：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
屆滿年份		
2021年	-	5
2022年	-	-
2023年	-	-
2024年	-	1,441
2025年	6	1,027
2026年	161	-
	<b>167</b>	<b>2,473</b>

截至2021年12月31日，本集團尚未就中國境外投資者應佔若干中國附屬公司為數人民幣597,829,000元(2020年：人民幣223,306,000元)的未匯出可分派溢利於匯出時應支付的預扣稅確認遞延所得稅負債，原因為該等溢利擬於中國進行再投資。

## 30 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	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)	<b>110,112</b>	65,120

- (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。

## 31 經營所得現金

### (a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	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：		
出售物業、廠房及設備的收益(附註8)	(77)	(142)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益(附註8)	(1,628)	(3,063)
分佔合營企業業績(附註13)	(31,381)	(16,105)
金融資產的減值虧損淨額(附註3.1.2)	19,706	31,177
使用權資產攤銷(附註19)	10,903	9,023
無形資產攤銷(附註18)	9,558	8,097
匯兌虧損(附註8)	8,885	13,355
物業、廠房及設備折舊(附註17)	8,811	10,401
融資成本(附註11)	1,436	131,430
投資物業的估值收益(附註16)	-	(602)
應收關聯方貸款的利息收入(附註7)	-	(147,363)
上市開支(附註9)	-	37,512
出售無形資產的虧損(附註8)	-	4
營運資金變動：		
存貨	33,091	11,939
貿易應收款項及應收票據	(219,801)	16,917
預付款項及其他應收款項	(82,804)	(24,776)
貿易及其他應付款項	243,101	10,053
合約負債	56,286	23,888
受限制銀行存款	(203)	(184)
	610,390	441,728

## 31 經營所得現金 (續)

### (b) 債務淨額對賬

本節載列所示2021年及2020年年度的債務淨額及債務淨額變動分析。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	2,526,530	2,175,019
租賃負債	(21,138)	(12,731)
現金淨額	2,505,392	2,162,288

	現金及	借款	租賃負債	總計
	現金等價物			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年1月1日的現金淨額	2,175,019	-	(12,731)	2,162,288
新增租賃負債	-	-	(20,321)	(20,321)
應計利息開支	-	-	(1,436)	(1,436)
外匯	(8,885)	-	-	(8,885)
現金流量	360,396	-	13,350	373,746
截至2021年12月31日的現金淨額	2,526,530	-	(21,138)	2,505,392
截至2020年1月1日的現金淨額	423,413	(2,545,982)	(4,458)	(2,127,027)
新增租賃負債	-	-	(15,641)	(15,641)
應計利息開支	-	(3,992)	(929)	(4,921)
外匯	(13,355)	-	-	(13,355)
現金流量	1,764,961	2,549,974	8,297	4,323,232
截至2020年12月31日的現金淨額	2,175,019	-	(12,731)	2,162,288

## 32 承擔

### (a) 應收經營租賃租金

就土地及樓宇而言，不可撤銷經營租約項下的未來最低應收租金總額如下：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	450	2,196
1至2年	263	450
2至3年	-	263
	<b>713</b>	<b>2,909</b>

### (b) 資本承擔

於報告期末已訂約但尚未確認為負債的重大資本承擔如下：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
收購附屬公司的代價(收購於12月31日尚未完成)	<b>61,200</b>	-

## 33 業務合併

於2021年7月31日，本集團按代價人民幣54,100,000元向一名第三方收購浙江遠甌之80%股權。浙江遠甌之可識別淨資產總額為人民幣20,340,000元。轉讓代價超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

自收購日期起至2021年12月31日止期間，所收購的浙江遠甌的業務為本集團貢獻總收入人民幣23,334,000元及淨利潤人民幣1,801,000元。

倘自2021年1月1日起開始對浙江遠甌進行合併計算，則截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入為人民幣61,558,000元及利潤為人民幣6,172,000元。

### 33 業務合併 (續)

	於收購日期 人民幣千元
代價	
— 已付現金	25,500
— 其他應付款項	28,600
	54,100
所收購的可識別資產及所承擔的負債的確認金額	
現金及現金等價物	1,681
存貨	137
物業、廠房及設備	853
無形資產	22,838
貿易應收款項及應收票據	8,907
預付款項及其他應收款項	1,331
即期所得稅負債	(9,691)
合約負債	(36)
遞延稅項負債	(5,680)
可識別淨資產總額	20,340
減：非控股權益	(4,068)
所收購的資產淨值	16,272
商譽	37,828

商譽金額人民幣37,828,000元產生於多個因素。重要因素包括通過結合高技能勞動力及獲得規模經濟的預期協同效應。所確認的商譽預計均不可扣減所得稅。

截至2021年12月31日止年度內，收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(25,500)
於收購日期收購的現金及現金等價物	1,681
收購產生的現金流出淨額	(23,819)



## 34 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

	名稱	關係
(1)	遠洋集團控股有限公司	最終控股公司
(2)	大家保險集團有限責任公司	本集團最終控股公司的股東
(3)	耀勝發展有限公司	中間控股公司
(4)	北京百思得科技服務有限責任公司	合營企業
(5)	重慶騰基物業管理有限公司	合營企業

### (b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
提供服務		
— 一間合營企業	389	57
— 最終控股公司控制的實體	435,410	259,805
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	294,646	122,695
— 本集團最終控股公司的股東	32,826	29,715
	<b>763,271</b>	<b>412,272</b>
購買貨品及服務		
— 一間合營企業	120,921	101,921
— 最終控股公司控制的實體	10,336	8,705
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	5,737	6,754
— 本集團最終控股公司的股東	97	-
	<b>137,091</b>	<b>117,380</b>
租賃資產之使用權資產確認		
— 最終控股公司控制的實體	10,487	987
利息收入		
— 最終控股公司控制的實體	-	147,363

## 34 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的交易 (續)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃資產利息支出		
— 最終控股公司控制的實體	587	158
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	53	59
	640	217
向最終控股公司控制的實體的應付按金		
於1月1日	-	-
年內墊付款	66,390	-
年內償還款	(11,945)	-
於12月31日	54,445	-
最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體的應付按金		
於1月1日	-	-
年內墊付款	16,636	-
於12月31日	16,636	-
向最終控股公司控制的實體作出的貸款		
於1月1日	-	2,856,000
年內償還款	-	(2,856,000)
於12月31日	-	-
來自最終控股公司控制的實體的貸款		
於1月1日	-	20,000
年內償還款	-	(20,000)
於12月31日	-	-
最終控股公司控制的實體墊付的款項		
於1月1日	-	146,130
年內墊付款	-	113,340
年內償還款	-	(259,470)
於12月31日	-	-

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。

## 34 關聯方交易 (續)

### (c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員及董事的薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	11,751	10,737

### (d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
— 一間合營企業	3	-
— 最終控股公司控制的實體	90,687	61,740
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	117,992	29,558
— 本集團最終控股公司的股東	946	6,552
	209,628	97,850
其他應收款項		
— 一間合營企業	398	25
— 最終控股公司控制的實體	61,442	12,631
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	19,264	3,724
	81,104	16,380

## 34 關聯方交易 (續)

### (d) 與關聯方的結餘 (續)

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
預付款項		
— 最終控股公司控制的實體	216	2,591
貿易應付款項		
— 一間合營企業	24,150	16,592
— 最終控股公司控制的實體	4,638	4,401
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	325	-
— 本集團最終控股公司的股東	102	1,354
	29,215	22,347
其他應付款項		
— 一間合營企業	25	-
— 最終控股公司控制的實體	21,997	20,303
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	10,020	4,976
	32,042	25,279
合約負債		
— 一間合營企業	4	-
— 最終控股公司控制的實體	1,929	5,920
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	2,270	-
— 本集團最終控股公司的股東	4,085	-
	8,288	5,920
租賃負債		
— 最終控股公司控制的實體	12,109	1,046
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	836	968
	12,945	2,014

## 35 本公司財務狀況表及儲備變動

### 本公司財務狀況表

	截至12月31日	
	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>		
於附屬公司投資	—*	—*
預付款項及其他應收款項	770,086	—
<b>非流動資產總額</b>	<b>770,086</b>	<b>—</b>
<b>流動資產</b>		
預付款項及其他應收款項	198	185,815
現金及現金等價物	1,051,548	1,557,556
<b>流動資產總額</b>	<b>1,051,746</b>	<b>1,743,371</b>
<b>總資產</b>	<b>1,821,832</b>	<b>1,743,371</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(a)	1,587,645	1,652,765
累計虧損(a)	(33,648)	(19,671)
<b>總權益</b>	<b>1,653,826</b>	<b>1,732,923</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	167,047	—
<b>非流動負債總額</b>	<b>167,047</b>	<b>—</b>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	959	10,448
<b>流動負債總額</b>	<b>959</b>	<b>10,448</b>
<b>總負債</b>	<b>168,006</b>	<b>10,448</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>1,821,832</b>	<b>1,743,371</b>

\* 少於人民幣1,000元

本公司的財務狀況表已於2022年3月18日獲董事局批准及由下列人士代表簽署：

楊德勇  
執行董事

朱葛穎  
執行董事

## 35 本公司財務狀況表及儲備變動（續）

### (a) 本公司儲備變動

	累計虧損	其他儲備
	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	(19,671)	1,652,765
年內虧損	(13,977)	-
股息	-	(65,120)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>(33,648)</b>	<b>1,587,645</b>
於2020年4月15日	-	-
年內虧損	(19,671)	-
注資	-	326,270
根據首次公開發售發行的普通股	-	1,401,356
資本化發行	-	(74,861)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>(19,671)</b>	<b>1,652,765</b>

## 36 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

本公司截至2021年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	袍金	住房津貼	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>							
楊德勇(行政總裁及聯席主席)	1,620	2,016	-	40	53	62	3,791
朱葛穎	900	815	-	40	53	47	1,855
<b>非執行董事</b>							
崔洪杰(聯席主席)(附註(ii))	-	-	-	-	-	-	-
朱曉星(附註(ii))	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>							
郭杰	-	-	250	-	-	-	250
薛軍	-	-	250	-	-	-	250
朱霖	-	-	250	-	-	-	250
	2,520	2,831	750	80	106	109	6,396

## 36 董事福利及權益 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

本公司截至2020年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

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

附註：

- (i) 於2020年9月，楊德勇先生獲委任為本公司執行董事、行政總裁及聯席主席及朱葛穎女士獲委任為本公司執行董事。該等執行董事於獲委任起至2020年12月31日止期間，有關向本集團提供服務而獲得的薪酬分別為人民幣584,000元及人民幣344,000元。彼等獲委任執行董事前就向本集團提供服務而獲得的酬金由遠洋集團承擔，彼等的酬金並未分配予本集團，乃由於本公司管理層認為並無合理的分配基準。
- (ii) 於2020年9月，崔洪杰先生獲委任為本公司非執行董事及聯席主席。於2020年4月，朱曉星先生獲委任為本公司董事，並於2020年9月調任為本公司非執行董事。截至2021年及2020年12月31日止年度，非執行董事就向本集團提供服務而獲得的酬金由遠洋集團承擔。彼等的酬金並未分配予本集團，乃由於本公司管理層認為並無合理的分配基準。
- (iii) 於2020年11月，郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 36 董事福利及權益 (續)

- (b) 於截至2021年12月31日止年度，根據本集團發起的確定福利退休金計劃，並無向董事支付或董事應收的退休福利(2020年：無)。
- (c) 於截至2021年12月31日止年度，不存在董事離職福利(2020年：無)。
- (d) 於截至2021年12月31日止年度，概無為獲得董事服務而向第三方提供代價(2020年：無)。
- (e) 於截至2021年12月31日止年度，本公司或其附屬公司(如適用)均無以本公司或其任何控股公司董事或其有關董事所控制的法人團體及其有關的實體為受益人進行任何貸款，類似貸款及其他交易(2020年：無)。
- (f) 於截至2021年12月31日止年度，本公司並無於截至2021年12月31日止年度或截至2021年12月31日止年度任何時間，參與其中且本公司董事直接或間接於其中擁有權益的本集團業務的重大交易、安排及合約(2020年：無)。

## 37 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。

截至該等綜合財務報表批准刊發日期，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。



# 五年財務摘要

	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	2,965,559	2,023,319	1,829,575	1,610,309	1,213,028
毛利	824,835	511,301	376,679	322,997	251,346
本公司擁有人應佔溢利	439,020	257,634	206,504	137,153	104,168
資產總額	3,828,344	3,092,372	4,156,943	4,339,032	1,254,196
負債總額	1,394,216	1,041,067	3,716,677	3,809,147	881,394
本公司擁有人應佔權益	2,402,283	2,028,383	417,938	500,942	365,028
權益總額	2,434,128	2,051,305	440,266	529,885	372,802



## 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

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)



遠洋服務官方微信

Sino-Ocean Service  
Official WeChat

