

# SINO-OCEAN



## 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

- |    |         |    |          |
|----|---------|----|----------|
| 4  | 公司概覽    | 12 | 主席報告     |
| 6  | 地理覆蓋範圍  | 16 | 管理層討論與分析 |
| 8  | 公司資料    | 36 | 投資者關係報告  |
| 10 | 財務及運營摘要 | 38 | 可持續發展報告  |





40	權益披露	52	簡明綜合中期權益變動表
42	企業管治及其他資料	53	簡明綜合中期現金流量表
49	簡明綜合中期全面收益表	54	簡明綜合中期財務資料附註
50	簡明綜合中期財務狀況表	71	詞彙





# 公司概覽

我們是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院，按2021年綜合實力計，我們榮膺「2022中國物業服務百強企業」第12位、「2022中國高端物業服務領先企業」、「2022中國商業物業服務力優秀企業」及「2022中國辦公物業服務力優秀企業」等多項榮譽。





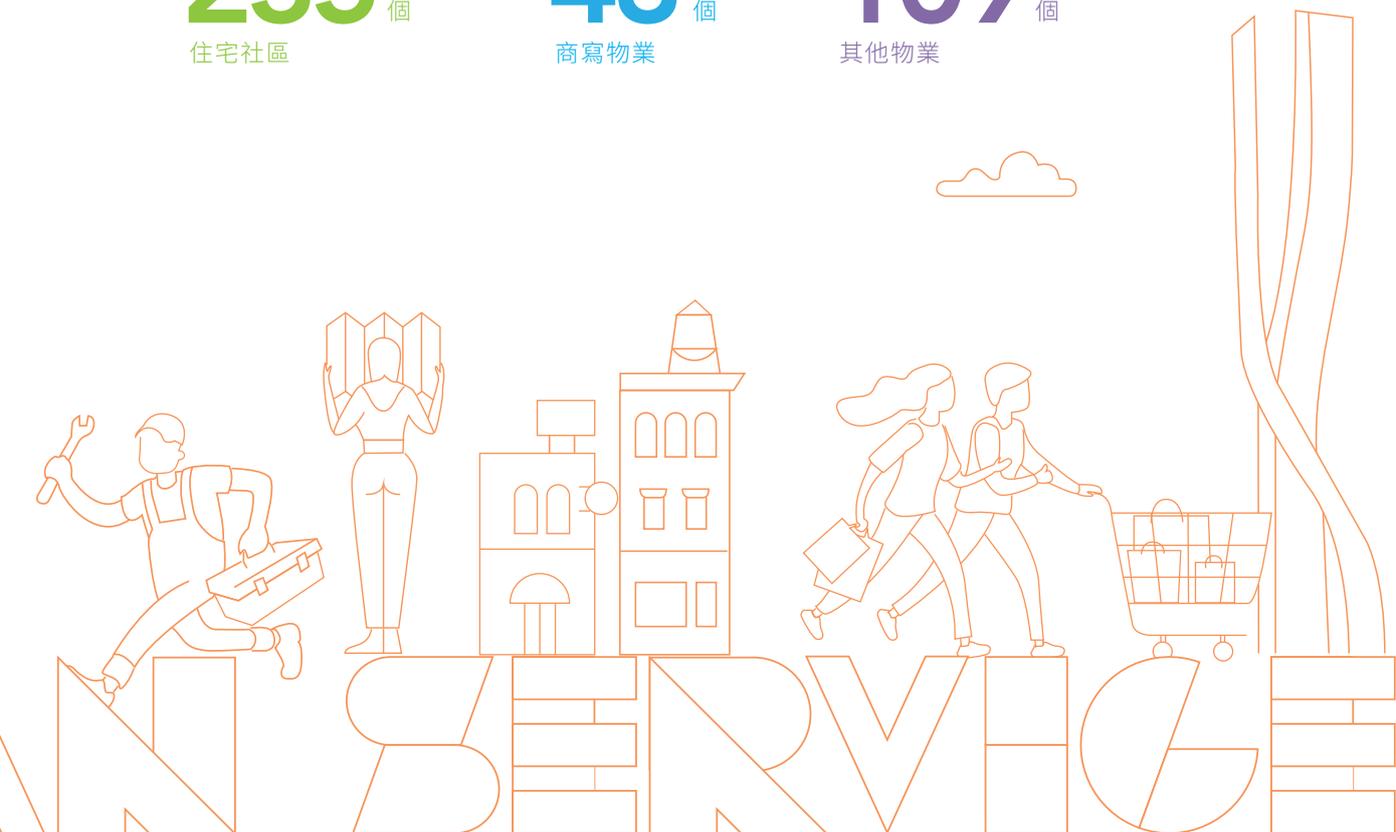
我們的歷史可追溯至1997年，開展物業管理服務之初乃專注於遠洋控股（中國領先的綜合性物業開發商，其股份在聯交所主板上市，股份代號：03377）所開發的物業。自彼時起，我們的地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海區域及中國其他區域（主要集中在中國一二線城市）。我們的總部位於北京，截至2022年6月30日，我們擁有305家附屬公司及分公司，遍及中國24個省、自治區及直轄市。

截至2022年6月30日，我們的總合約建築面積達121.5百萬平方米，遍及中國24個省、自治區及直轄市的84個城市，同時我們在中國的在管物業項目已達392個，總在管建築面積達79.4百萬平方米，包括235個住宅社區、48個商寫物業及109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。

**235** 個  
住宅社區

**48** 個  
商寫物業

**109** 個  
其他物業



# 地理覆蓋範圍

下表顯示截至2022年6月30日我們的合約及在管物業所位於的中國主要城市：

## 京津冀

北京、天津、石家莊、秦皇島、廊坊

## 華東

上海、杭州、南京、蘇州、寧波、無錫、溫州、湖州、揚州、蕪湖

## 華中及華西

武漢、成都、重慶、長沙、合肥、西安、鄭州、南昌、昆明、貴陽

## 環渤海

大連、長春、青島、濟南、煙台、太原、瀋陽

## 華南

深圳、廣州、廈門、南寧、東莞、中山、佛山、福州、三亞、海口、惠州

# 65+

北京

在管物業（含商業運營）

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他



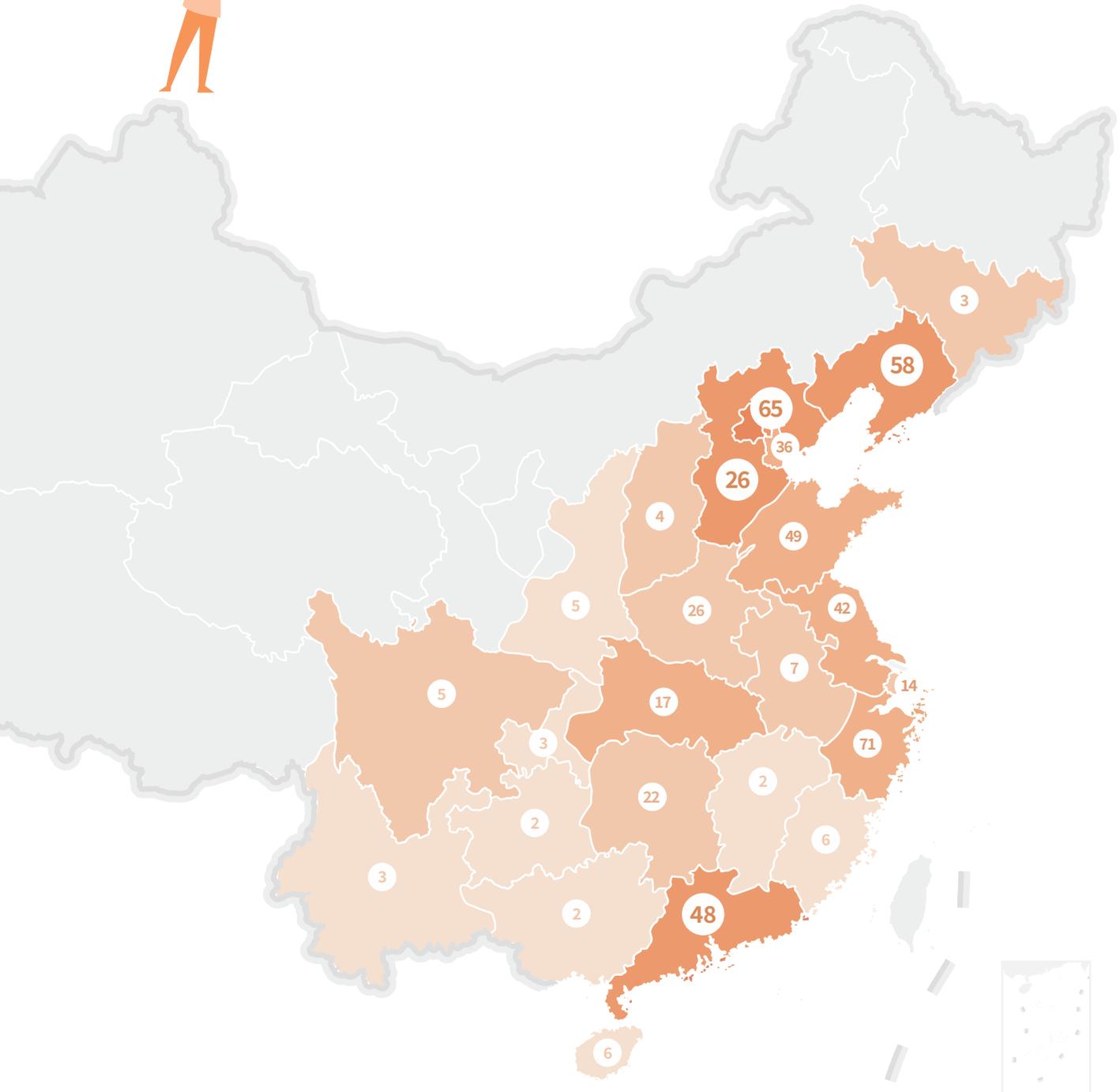


下圖顯示截至2022年6月30日本集團合約物業管理服務的建築面積和項目數量的地理覆蓋範圍：



合約建築面積 (百萬平方米)

- < 1
- ≥1至<5
- ≥5至<10
- ≥10





# 公司資料

以下為本公司截至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)

### 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  
何子建先生  
梁偉雄先生

## 審核委員會

梁偉雄先生 (主席)  
崔洪杰先生  
朱曉星先生  
郭杰博士  
何子建先生

## 提名委員會

楊德勇先生 (主席)  
崔洪杰先生  
郭杰博士  
何子建先生  
梁偉雄先生

## 薪酬委員會

何子建先生 (主席)  
楊德勇先生  
郭杰博士

## 公司秘書

沈培英先生

## 授權代表

楊德勇先生  
沈培英先生

## 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



## 主要往來銀行

(排名不分先後)

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

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

諾頓羅氏香港

## 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

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17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

截至6月30日止六個月

(人民幣百萬元)	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)	變動
收入	1,600	1,385	16%
毛利	429	441	-3%
毛利率(%)	27%	32%	-5個百分點
期內溢利	269	264	2%
淨利率(%)	17%	19%	-2個百分點
本公司擁有人應佔溢利	267	261	2%
核心利潤	272	271	—*
核心利潤率(%)	17%	20%	-3個百分點
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.23	0.22	5%
每股中期股息(人民幣元)	0.136	—	不適用

\* 低於1%。

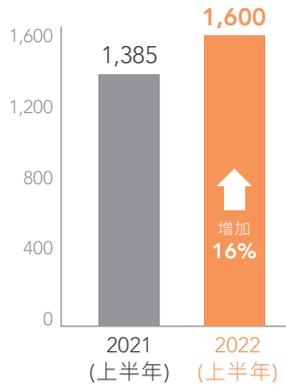
## 綜合財務狀況

(人民幣百萬元)	於2022年6月30日 (未經審核)	於2021年12月31日 (經審核)	變動
資產總值	4,219	3,828	10%
權益總額	2,607	2,434	7%
本公司擁有人應佔權益	2,559	2,402	7%
現金及現金等價物	2,474	2,527	-2%
流動比率(倍數)	2.5	2.6	-4%



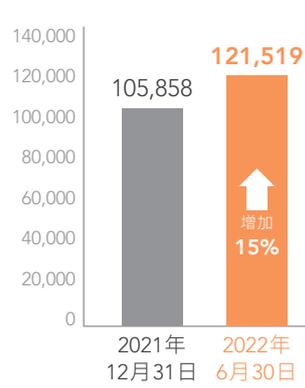
### 收入

(人民幣百萬元)



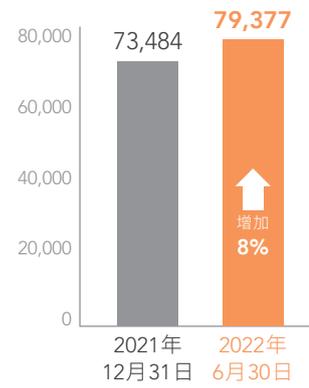
### 合約建築面積

(千平方米)



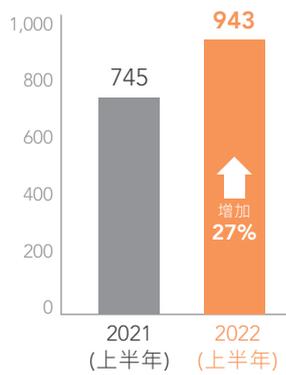
### 在管建築面積

(千平方米)



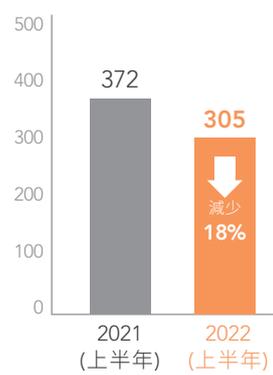
### 物業管理及商業運營服務收入

(人民幣百萬元)



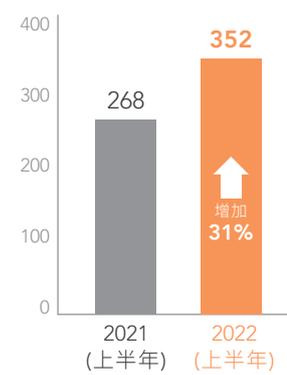
### 社區增值服務收入

(人民幣百萬元)



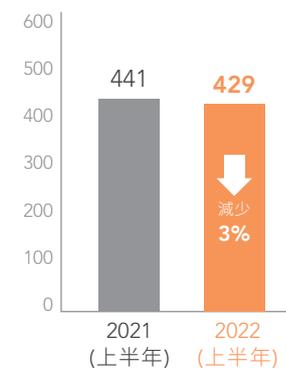
### 非業主增值服務收入

(人民幣百萬元)



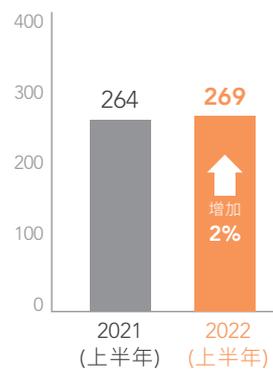
### 毛利

(人民幣百萬元)



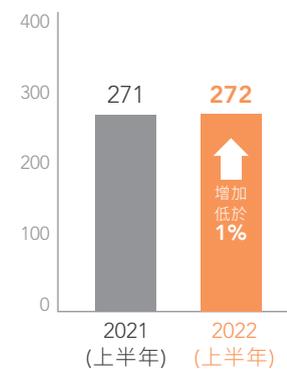
### 期內溢利

(人民幣百萬元)



### 核心利潤

(人民幣百萬元)





# 主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2022年6月30日止六個月的中期業績。

## 市場回顧

物業管理作為基層治理的重要環節，對於推動社會發展、滿足人民群眾美好生活需要的意義日益凸顯，國家相關部門持續出台支持政策鼓勵物管企業的發展，同時疫情反覆使物管企業的社會價值和重要程度得到了廣泛的社會認可。進入2022年，國家持續通過出台規範和鼓勵政策強化物管行業基層治理的作用，進一步開放服務範圍，支持物管企業參與疫情防控、養老托幼、居住社區建設、老舊社區改造等領域。2022年3月，在十三屆全國人大五次會議上發佈的《政府工作報告》提及多項支持物管企業發展的內容，如創新和完善基層社會治理，強化社區服務功能，加大社區養老、托幼等配套設施建設力度，優化城鄉養老服務供給，支持社會力量提供養老服務等。上半年疫情反覆期間，物管企業積極助力抗疫，承擔起社區封閉期間的疫情防範等工作，通過與基層政府和廣大居民之間的互動和配合，大大提升了社會對物管行業的尊重和認同。

2022年上半年，我們始終不忘服務初心，堅持可持續、高質量發展，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，於期內實現了規模和業績的高質量增長。

## 2022年中期業績

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣1,600.3百萬元，同比實現約16%的增長；毛利為人民幣428.5百萬元，同比減少約3%；淨利潤為人民幣269.5百萬元，同比增長約2%。毛利率及淨利率分別達到約27%及17%。本公司擁有人應佔溢利由2021年同期人民幣261.3百萬元增至人民幣266.7百萬元，同比增長約2%。每股基本盈利為人民幣0.23元，同比上升人民幣0.01元。

## 聚焦優勢區域和主力業態，精耕細作保持高質量增長

面對日益激烈的市場拓展環境，我們始終堅持精耕細作，持續深耕以核心經濟帶為主的優勢區域，通過集中力量拓展收入規模較大、盈利性較好、整合潛力高的主力業態標桿項目，沉澱資源儲備；我們不斷提升精細化經營管理水平，優化市場拓展全週期管理機制，提升項目收益質量，形成從決策到投後管理的良性循環並實現長期穩定發展；我們繼續強化外拓能力建設，根據市場形勢變化適時調整外拓策略和標準，以打造精英型拓展團隊為目標，不斷錘鍊團隊拓展效能，提升優質項目把控力及轉化率；我們夯實內外部資源渠道優勢，通過大客戶聯動實現戰略合作資源搭建，成功落地多個重點項目，實現持續性資源導入；我們充分賦能旗下公司細分業態的市場化拓展，通過旗下山東聯泰物業服務有限公司、浙江遠甌物業管理有限公司兩家公司切入醫院業態領域，並積極向其他公建業態延伸，成功簽約多個優質項目。通過高質量的市場化拓展，我們進一步增強了區域項目密度，優化了業態佈局，為各類業務的進一步發展奠定堅實基礎。期內，本集團物業管理服務實現合約建築面積121.5百萬平方米，分別較2021年6月30日及2021年12月31日新增約47%及15%；在管建築面積79.4百萬平方米，分別較2021年6月30日及2021年12月31日新增約37%及8%；新增第三方合約建築面積14.0百萬平方米，來自第三方的合約建築面積累計達63.1百萬平方米，佔總合約建築面積約52%，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。

## 推進增值服務縱深發展，強化業務核心價值

社區增值服務方面，緊抓業主核心關注點及服務需求，我們繼續夯實四大主力業務（社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源），同時適度探索其他多元化社區增值服務。期內，我們實現社區增值服務收入人民幣304.7百萬元。社區生活服務方面，我們圍繞業主生活所需，持續豐富線上服務工具及線下服務場景，優化供應鏈資源和選品優質度，完善到家服務產品線、籌備養老業務、孵化餐飲、教育、旅遊等業務；租售服務方面，我們持續夯實業務標準化管理及體系建設，通過人員聯動和業績標桿打造推動成交；美居服務方面，我們持續推進服務產品化，通過嫁接優質供方資源匹配業主個性化家居需求；空間資源方面，我們持續優化資源管理系統和業務制度，精細過程管理以提升經營價值，管控經營風險。

非業主增值服務方面，我們的專業公司北京億洋時代樓宇科技有限公司在物業工程服務領域的核心競爭力凸顯，繼續保持工程運維業務高速增長，外部收入持續提升；智能化業務方面，我們與北京智能建築科技有限公司成立合資公司共同打造智慧服務科技平台北京應維科技服務有限公司，致力於以物業服務空間為基點，實現物業數據的匯聚、治理和應用，同時對接城市人口信息共享，助力政府安防治理、幫助物業開展精細化管理，賦能居民生活服務，期內實現多個標桿項目落地。



## 一體化管理提質增效，夯實商寫業態核心競爭力

期內，我們致力於整合商寫運營與物業管理服務，落地物業管理一體化模式試點，進一步提升了項目響應速度和服務質量，提高了項目整體經營效益，後續將進一步擴大試點範圍，複製成功經驗。購物中心方面，面對上半年疫情的反覆，我們採取多元化的運營舉措，於線上優化營銷工具和營銷渠道，持續激活私域流量，於線下順應消費者觀念變化的新趨勢，轉變營銷思路，助力各商業項目銷售回暖，充分彰顯運營韌性；我們通過數字化賦能提升運營效益，在原有數字化營銷工具基礎上，優化會員數據中台以實現精準觸達，並持續探索創新落地新渠道、新模式，於期內實現購物中心客流量及營業額穩步提升，在管項目平均出租率達91%。寫字樓方面，我們基於現有的資管體系，針對不同項目所處生命週期客戶痛點需求的調研與分析，有針對性的進行樓宇品質提升改造，同時提供個性化升級服務以滿足不同需求，實現項目保值增值，進而提升客戶滿意度，加大客戶黏性，提升項目續租率，期內寫字樓出租率較2021年底增長10個百分點。我們根據輕資產市場需求持續迭代對外輸出標準和城市選擇策略，聚焦實力強、信譽好的客戶，致力於向客戶提供高價值的資管服務。

期內，我們商寫物管板塊維持高質量增長，合約建築面積及在管建築面積分別達7.4百萬平方米及4.5百萬平方米，分別較去年同期增長約7%及20%。我們以精耕細作為導向，聚焦中高端商寫物業服務，構建商寫業態服務分級標準，持續提升精細化管理水平；堅持可持續發展原則，不斷改進和完善設備設施運營效果，通過引入創新管理和先進技術為業主營造清潔、舒適、環保的工作和購物環境。

## 堅持精細運營，以匠心服務踐行可持續發展

我們致力於通過精細運營與服務品質升級為業主提供高附加值的服務體驗，持續提升業主滿意度，實現業主與企業的共榮共生。我們充分分析現有業主和客戶的具體情況及需求，結合對各地物業管理政策、消費習慣、用戶觀念等的研究，不斷實踐可持續、有規模、有效益的商品和服務；匹配業務發展需要，持續完善人才篩選機制，針對不同層級和職務的員工開展差異化的培訓、評估和激勵計劃，助力員工價值實現，通過整合總部和區域人才隊伍實現內部扁平化管理，進一步提升管理效能和業務觸達力度；同時，我們繼續梳理各類服務場景、服務業態標準化管理體系，對內發佈全新的「服務標準白皮書」，強化一線員工服務意識和服務技能，為項目的服務品質提升打下堅實基礎，使我們的滿意度得到持續改善和提升。



## 展望2022年下半年

雖然內外部承壓，但隨著物管企業的社會價值和重要程度進一步得到認可、地產行業的溫和復甦，物管行業的規模仍將持續擴大，行業集中度還存在很大提升空間，高質量發展的物管企業面臨廣闊的市場空間，想要在競爭中把握機遇建立優勢，我們必須要做好根本，即長期堅持匠心服務用戶、長期堅持精耕細作。

2022年下半年，本集團將繼續堅持可持續、高質量發展，通過高品質服務夯實可持續發展根基，持續提升精細運營的廣度、深度和精細度。堅守初心，做好服務主業，以客戶滿意為前提，持續提升管理效能，繼續發揮區域優勢和品牌優勢，把握潛在業務機會，進一步擴大規模；堅定決心，落實精耕細作，加強運營管理體系、成本管控體系和人才激勵體系的建設，以匹配行業趨勢不斷的變化和企業自身的需求，進一步強化自身專業能力與內部協同能力建設，提升規模化精細管理能力；堅持可持續發展原則，集中精力提升服務能力，挖掘可持續、有規模、有效益的創新賽道，借助數字化和信息化實現降本增效。在成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商的戰略願景下，我們將在可持續、高質量發展的道路上砥礪前行。

## 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8月30日

# 管理層討論與分析

本集團截至2022年6月30日止六個月的討論與分析概述如下：

## 業務回顧

### 業務概覽

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍，管理多元化的物業類型涵蓋中高端住宅物業，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；和(iii)非業主增值服務。其中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。



物業管理及商業運營服務



社區增值服務



非業主增值服務



## 物業管理及商業運營服務

截至2022年6月30日止六個月，本集團來自物業管理及商業運營服務的收入為人民幣943.5百萬元，佔本集團總體收入約59%。

下表載列按業務線劃分的本集團物業管理及商業運營服務板塊收入的明細：

截至6月30日止六個月

	2022年		2021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	666,276	71	538,083	72
商寫運營及物業管理服務	277,256	29	206,464	28
總計	943,532	100	744,547	100

**多輪驅動助推規模增長，多元業態擴充服務體系。**於2022年6月30日，本集團合約物業管理服務全業態項目的數目為522個，合約建築面積為121.5百萬平方米，在管建築面積為79.4百萬平方米，分別較2021年6月30日增長約47%及37%。期內，本集團持續通過招投標、收併購、合資、戰略合作等多渠道進行規模拓展，以住宅物業為基礎，持續擴充學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府設施、城市空間等多業態服務體系，並積極參與城市綜合運營服務及智慧城市建設。

下表載列於所示日期合約建築面積及在管建築面積的明細：

於6月30日

	2022年	2021年
合約建築面積 (千平方米)	121,519	82,636
合約建築面積的項目數目	522	389
在管建築面積 (千平方米)	79,377	57,791
在管建築面積的項目數目	392	281



深耕優勢區域，獨立拓展能力持續提升。期內，本集團深耕優勢區域，通過導入戰略資源、打造標桿項目、加強績效激勵等方式持續提升獨立拓展能力。2022年上半年，本集團合約建築面積中第三方來源佔比大幅提升至約52%，新增合約建築面積中來自第三方拓展的規模佔比約為70%。

下表載列本集團於所示日期按項目來源劃分的合約建築面積和在管建築面積的明細：

於6月30日

	2022年				2021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	58,402	48	46,219	58	50,396	61	39,160	68
由其他第三方開發/擁有的物業 <sup>附註</sup>	63,117	52	33,158	42	32,240	39	18,631	32
總計	121,519	100	79,377	100	82,636	100	57,791	100

附註：

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(包括其合營企業及聯營公司)以外的若干公共及其他物業的業主。





於2022年6月30日，我們的項目遍佈中國境內24個省、自治區及直轄市共84個城市，地理覆蓋範圍已涵蓋京津冀區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中及華西區域5個主要城市群。我們於京津冀區域和環渤海區域優勢顯著，同時逐漸增加華東區域、華南區域、華中及華西區域的佔比。於2022年6月30日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為35%，環渤海區域佔比約為23%，華東區域佔比約為18%，華南區域佔比約為11%，華中及華西區域佔比約為13%。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積明細：

於6月30日

	2022年			2021年		
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 %	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 %
京津冀區域 <sup>1</sup>	42,234	27,727	35	23,973	17,711	31
環渤海區域 <sup>2</sup>	25,683	18,175	23	21,093	16,657	29
華東區域 <sup>3</sup>	19,022	14,471	18	11,437	8,217	14
華南區域 <sup>4</sup>	17,552	8,717	11	13,553	8,298	14
華中及華西區域 <sup>5</sup>	17,028	10,287	13	12,580	6,908	12
總計	121,519	79,377	100	82,636	57,791	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、青島、瀋陽、濟南、臨沂、長春、撫順、太原等城市。
- 3) 「華東區域」指杭州、溫州、上海、鎮江、蘇州、南通、南京、無錫、蕪湖、寧波等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指中山、深圳、湛江、南寧、佛山、河源、廣州、茂名、三亞、惠州等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指武漢、長沙、鄭州、西安、成都、重慶、昆明、合肥、開封等城市或直轄市。

本集團物業管理項目主要集中在北京、天津、杭州、武漢等一二線城市，按在管建築面積劃分，一二線城市佔比約為88%。





根據2022年第一財經城市劃分口徑，下表載列於2022年6月30日本集團項目主要分佈的城市之合約建築面積及在管建築面積明細：

	合約建築面積		在管建築面積	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%
一線城市	18,157	15	16,074	20
新一線城市	30,868	25	21,913	28
二線城市	43,438	36	31,596	40
其他城市	29,056	24	9,794	12
總計	121,519	100	79,377	100

**聚焦服務主業，提升服務品質，實現高質量可持續發展。**2022年上半年，我們聚焦服務主業，堅持匠心服務用戶，不斷提升服務品質，加強差異化競爭力，實現高質量可持續發展。我們根據現有工作內容及關鍵指標重新梳理管家體系，通過分級評定規則重點培育高能力管家，並將其管理經驗複製到整個管家團隊；開展「春風行動」、「安全生產月」等專項活動，全面優化項目環境、設施設備，提升社區品質及客戶體驗；落地「友鄰+」全國社區活動，打造和諧健康的鄰里氛圍，營造溫馨美好的社區文化，增強社區凝聚力。新冠疫情反覆期間，本集團積極響應，迅速安排部署封控項目的防疫工作，工作人員全天值守、協助完成核酸檢測及人員排查等任務、現場消殺、物資配送、發放防疫禮包，多措並舉守護業主健康安全，獲得了社區和業主的認可與感謝。

### 住宅及其他非商業物業管理服務

於2022年6月30日，本集團住宅及其他非商業物業管理項目合約建築面積為114.1百萬平方米，在管建築面積為74.9百萬平方米，分別較2021年6月30日增長約51%及39%。合約物業管理項目總數達461個，較2021年6月30日增長約37%。

下表載列於所示日期住宅及其他非商業物業管理項目合約建築面積及在管建築面積的明細：

	於6月30日	
	2022年	2021年
合約建築面積 (千平方米)	114,109	75,737
合約建築面積的項目數目	461	336
在管建築面積 (千平方米)	74,861	54,017
在管建築面積的項目數目	344	246



## 商寫運營及物業管理服務

截至2022年6月30日止六個月，本集團來自商寫運營及物業管理服務的收入為人民幣277.3百萬元，較去年同期增長約34%。

**分級服務提升品質，智能化改造降本增效。**於2022年6月30日，由本集團提供商業物業管理服務項目的合約建築面積及在管建築面積分別為7.4百萬平方米及4.5百萬平方米，分別較於2021年6月30日增長約7%及20%，在管建築面積中一二線城市佔比超過99%，平均物業管理費為人民幣13.16元/平方米/月。針對商寫項目，本集團通過入戶訪談等方式精準把握客戶需求，基於客戶需求及細分業態的具體情況完善業態分級服務模型，並通過系統化、標準化的考核體系固化服務動作，及時響應客戶需求，提升服務滿意度。重點項目通過智能化改造實現智慧設施管理，降低運維成本，持續提升項目質量及經營效益。

**數字化賦能、精細化管控，服務及運營能力持續提升。**期內，本集團充分發揮商業資產管理平台優勢，通過數字化賦能營銷、精細化成本管控，持續提升項目品質及盈利能力。招商及運營方面，我們持續拓展新銳品牌，豐富品牌戰略聯盟；應用數字化營銷工具，通過會員社群、線上商城直播等方式激活私域流量；結合露營、戶外運動等熱門話題，打造營銷新熱點，有效提升線下客流量；互動營銷系統整合會員數據，根據會員畫像精準觸達消費者需求，組織開展會員活動，增長客戶黏性。同時，我們明確業務規範及執行標準，加大成本管控力度，實現成本可量化管理，提升項目精細化運營管理及成本費用的使用效率。

## 購物中心

截至2022年6月30日止六個月，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160.8百萬元，較去年同期增長約28%。

於2022年6月30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4個，總合約建築面積為0.9百萬平方米，項目均位於北京、天津、武漢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，「未來」系定位為城市社區商業中心。



下表載列於所示日期購物中心項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於6月30日	
	2022年	2021年
<b>物業管理服務</b>		
合約建築面積 (千平方米)	5,754	5,144
合約建築面積的項目數目	37	30
在管建築面積 (千平方米)	2,980	2,207
在管建築面積的項目數目	25	14
<b>商業運營服務<sup>附註</sup></b>		
合約建築面積 (千平方米)	934	不適用
合約建築面積的項目數目	12	不適用
在管建築面積 (千平方米)	591	不適用
在管建築面積的項目數目	8	不適用

附註：

本集團自2021年8月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。

### 寫字樓

截至2022年6月30日止六個月，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116.5百萬元，較去年同期增長約43%。

於2022年6月30日，本集團為12個寫字樓提供商業運營服務，籌開項目3個，總合約建築面積為1.2百萬平方米。其中來自第三方外拓項目的數目為4個，均位於北京和上海。



下表載列於所示日期寫字樓項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

於6月30日

	2022年	2021年
<b>物業管理服務</b>		
合約建築面積(千平方米)	1,656	1,755
合約建築面積的項目數目	24	23
在管建築面積(千平方米)	1,536	1,567
在管建築面積的項目數目	23	21
<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
在管建築面積的項目數目	12	不適用

附註：

本集團自2021年8月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。

## 社區增值服務

**聚焦主力業務航道，推進增值業務縱深發展。**截至2022年6月30日止六個月，社區增值服務收入為人民幣304.7百萬元，因受疫情影響同比下降約18%，佔本集團總體收入約19%。2022年上半年，我們重點聚焦「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大主力業務航道，挖掘核心價值，推進主力業務規模化及縱深化發展。社區生活服務方面，優化「億家U選」線上商城，優化商家端口及會員系統功能，完善線下團單和商務端採購場景，制定激勵機制實現銷售轉化，初步建立起全面帶貨能力，根據節日打造專項主題活動；租售服務方面，全國目前已設立40家門店，通過與主營業務聯動精準獲取客戶需求，同時夯實標準化管理，打造重點標桿項目；美居服務方面，通過標準化工具及活動落地指引提升營銷能力，完善關鍵節點動作督導清單，優化服務精度，針對確實品類重點補充供方資源，持續引進優質商家；空間資源方面，持續引入優質資源，實現戰略供方動態管理，前置資源規劃，有效提升資源利用效率。





探索新興業務複製模式，完善增值服務生態體系。我們在政策支持下，積極嘗試社區養老等新興業務的可複製商業模式，進一步完善增值服務生態體系。2022年上半年，我們在北京市民政局及相關政府部門的指導下，積極落地社區養老服務相關業務，並持續完善服務內容和服務標準，探索可複製商業模式。同時，我們通過設立「置美生活體驗館」升級一站式資產服務，根據業主需求提供融合了購買、裝修、租賃及其他綜合服務的一攬子解決方案，整合推介及優質的客戶體驗有效提升了相關業務的轉化率。

下表分別載列截至2022年及2021年6月30日止六個月按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

截至6月30日止六個月

	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區資產增值服務 <sup>1</sup>	156,524	52	183,347	49
社區生活服務 <sup>2</sup>	98,073	32	83,774	23
物業經紀服務 <sup>3</sup>	50,092	16	104,633	28
總計	304,689	100	371,754	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

戰略合作提升規模密度，科技平台助力降本增效。截至2022年6月30日止六個月，非業主增值服務收入為人民幣352.1百萬元，較去年同期增長約31%，佔本集團總體收入約22%。我們憑藉在工程運維、智能化業務方面積累的技术優勢和品牌優勢，持續拓展大型企業客戶戰略合作的深度與廣度，提升重點業態及重點區域的管理規模和管理密度。繼續完善以「億家修」為基礎的工程運維科技平台，通過工單智能匹配、智能派單有效提升工作效率，降低人工成本。

「一體兩翼」業務模式初具雛形，科技賦能智慧城市建設。本集團與其合作伙伴及北京冬奧會智慧建築服務商北京智能建築科技有限公司（「北京智能建築」）成立的合資公司北京應維科技服務有限公司（「應維科技」）通過產品研發及供應鏈整合，初步形成「一體兩翼」的業務模式，其中「一體」指的是「智慧能源服務」，「兩翼」指的是「智慧物業SaaS軟件服務」及「智慧社區智能集成服務」。期內，應維科技與北京智能建築深度合作，依託「物聯網、數字孿生、大數據、人工智能算法」等技術，承接並實施多項智能化升級改造項目，助力智慧城市建設。

下表分別載列截至2022年及2021年6月30日止六個月按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

截至6月30日止六個月

	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
交付前服務 <sup>1</sup>	107,062	31	90,156	34
諮詢服務 <sup>2</sup>	106,973	30	66,349	25
物業工程服務 <sup>3</sup>	138,022	39	111,795	41
總計	352,057	100	268,300	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物業工程服務，包括工程、綠化、園藝、住宅社區及非住宅物業的維修保養、設施設備的運作保養以及智能安全系統的升級等。





## 未來發展計劃



提升服務品質和經濟效益，實現高質量可持續發展。

我們將聚焦服務主業，堅持匠心服務用戶，以客戶需求為核心，嚴格落實服務標準，持續提升服務品質及客戶滿意度，實現高質量可持續發展。我們從實際場景及客戶需求出發，梳理各項目具體情況，明確責任人及關鍵節點，持續提升精細化管理的廣度和深度，提升在管項目的經營效益。通過實操演練服務指導、優秀案例分享進行服務標準宣貫，推動服務標準提升。通過調整作業流程、優化人員配置實現精細化分工，提高各類服務的專業性。



深耕優勢區域及重點業態，推動核心業務規模化發展，探索產品及多元服務集成體驗。

我們將繼續集中力量聚焦優勢區域內的核心城市，提升重點區域內項目密度，同時聚焦住宅、商寫主力業態，補充可發揮協同效應的醫院、學校、政府辦公樓、產業園等業態，加快與戰略性客戶的合作落地，持續推進基礎物管業務規模的快速增長。同時擴展現有社區增值業務的深度和廣度，推動社區增值核心業務規模化發展，完善產品力、服務力和推廣力。提高創新業務規劃和落地能力，探索產品及多元服務集成體驗。針對主力業務航道，我們將通過完善產品結構及評價體系提升「產品力」、通過滿足業主多元化需求提升「服務力」、通過全場景差異化觸達滲透提升「推廣力」，擴展社區增值業務的深度和廣度。針對創新業務，我們將立足用戶、服務、場景和資源，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，提升創新業務規劃和落地能力，並通過整合產品及多元服務實現服務升級。



推行商寫板塊物業管理一體化模式，堅持科技賦能，實現降本增效。

我們將進一步整合商寫資產管理及物業管理服務，推行物業管理一體化模式，同時通過數字化、智能化深度賦能，增強盈利能力，降低能耗成本，提升商寫板塊的核心競爭力。我們將根據商寫客戶群的特點和需求變化趨勢，完善基礎物管分級服務產品及特色配套服務，提升項目品質。整合物業管理和商業運營業務的團隊和資源，梳理人員授權，整合考核指標，加強成本管控，提升項目效益。同時進一步發揮商業資產管理平台的運營優勢，運用數字化營銷工具，測算和分析設計市場推廣活動，優化運營管理策略，提升項目經營效益。引入先進技術持續改進和完善設備實施運營效果，降低能源成本、設備噪音，同時對重點項目進行智能化改造，以智能化運維取代傳統人力運維，降低運營成本。





## 財務回顧

### 收入

本集團的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,384.6百萬元增加約16%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,600.3百萬元。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，分別為本集團的總收入貢獻約59%、19%及22%。

下表分別載列截至2022年及2021年6月30日止六個月按業務線劃分的總收入明細：

截至6月30日止六個月

	2022年		2021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	666,276	42	538,083	39
(b) 商寫運營及物業管理服務	277,256	17	206,464	15
小計	943,532	59	744,547	54
社區增值服務	304,689	19	371,754	27
非業主增值服務	352,057	22	268,300	19
總計	1,600,278	100	1,384,601	100

物業管理及商業運營服務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣744.5百萬元增加約27%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣943.5百萬元，其中，(a)住宅及其他非商業物業管理服務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣538.1百萬元增加約24%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣666.3百萬元。該增長乃主要由於業務拓展，我們在管建築面積增加至於2022年6月30日的74.9百萬平方米（2021年6月30日：54.0百萬平方米），而在管物業數目增加至於2022年6月30日的344個（2021年6月30日：246個）；及(b)商寫運營及物業管理服務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣206.5百萬元增加約34%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣277.3百萬元。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2022年6月30日的4.5百萬平方米（2021年6月30日：3.8百萬平方米），而物業管理服務的商寫物業在管數目增加至於2022年6月30日的48個（2021年6月30日：35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2022年6月30日總在管建築面積為1.4百萬平方米（2021年6月30日：無）。



社區增值服務收入減少約18%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣304.7百萬元(截至2021年6月30日止六個月:人民幣371.8百萬元),該減少乃主要由於國內房地產市場整體下行以及疫情反覆導致物業經紀服務收入減少。

非業主增值服務收入增加約31%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣352.1百萬元(截至2021年6月30日止六個月:人民幣268.3百萬元)。該增加乃主要由於(i)諮詢服務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣66.3百萬元增加約61%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣107.0百萬元,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制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截至2021年6月30日止六個月的人民幣111.8百萬元增加約23%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣138.0百萬元,原因為我們期內大力拓展外部物業工程項目,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2021年6月30日止六個月的人民幣943.4百萬元增加約24%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,171.7百萬元。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2021年6月30日止六個月的人民幣311.3百萬元增加約25%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣390.3百萬元,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2021年6月30日止六個月的人民幣280.5百萬元增加約41%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣394.2百萬元,與本集團在管項目數目及規模增加一致。

保養開支及消耗品及原材料成本由截至2021年6月30日止六個月分別為人民幣104.2百萬元及人民幣43.2百萬元分別增加約20%及70%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣124.6百萬元及人民幣73.3百萬元,與物業工程服務及社區生活服務收入增加一致。

已售貨品成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣31.6百萬元增加約28%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣40.5百萬元,與本集團業務拓展導致商品零售上升一致。

外包房屋美居及物業代理服務開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣37.0百萬元減少約61%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣14.4百萬元,乃主要由於國內房地產市場整體下行以及疫情反覆導致物業經紀服務減少。



## 毛利及毛利率

毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣441.3百萬元輕微減少約3%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣428.5百萬元。我們的整體毛利率由2021年同期的約32%減少至截至2022年6月30日止六個月的約27%，乃主要由於(i)受疫情影響，較高毛利率的社區增值服務收入下降；及(ii)物業管理及商業運營服務及社區增值服務的毛利率下降。

於截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團按業務線劃分的毛利及毛利率分別如下：

截至6月30日止六個月

	2022年		2021年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	120,145	18	119,098	22
(b) 商寫運營及物業管理服務	104,284	38	80,910	39
小計	224,429	24	200,008	27
社區增值服務	115,528	38	186,498	50
非業主增值服務	88,577	25	54,744	20
總計	428,534	27	441,250	32

物業管理及商業運營服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約27%減少至截至2022年6月30日止六個月的約24%。毛利率下降主要由於(i)為提升服務品質而導致成本增加；及(ii)新增項目處於整合期而需要更多支出所致。

社區增值服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約50%減少至截至2022年6月30日止六個月的約38%，主要乃由於社區增值服務收入結構的變化(即毛利率較高的物業經紀服務收入減少)所致。

非業主增值服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約20%增加至截至2022年6月30日止六個月的約25%，主要乃由於毛利率較高的諮詢服務的收入貢獻增加所致。

在我們的業務線中，我們的社區增值服務通常錄得較高的毛利率，原因為我們可以利用提供物業管理服務的現有資源並減少直接成本(尤其是員工成本)。

## 其他收入及其他虧損

其他收入包括(i)政府補助；(ii)銀行存款利息收入；及(iii)其他。其他收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣14.0百萬元輕微減少人民幣2.0百萬元至截至2022年6月30日止六個月的人民幣12.0百萬元。

截至2022年6月30日止六個月，我們錄得其他虧損人民幣5.0百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣8.0百萬元)，乃主要由於匯兌虧損淨額人民幣5.2百萬元所致。

### 運營費用

銷售及營銷開支增加人民幣2.2百萬元至截至2022年6月30日止六個月的人民幣8.4百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣6.2百萬元)。該增加乃主要由於社區活動開支增加，用作推廣我們的社區增值服務所致。

行政開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣97.5百萬元減少約25%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣72.9百萬元。該減少乃主要由於因促進組織扁平化而減少行政員工成本人民幣23.1百萬元所致。

### 金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2021年6月30日止六個月的人民幣21.0百萬元增加人民幣25.3百萬元至截至2022年6月30日止六個月的人民幣46.3百萬元，主要是由於行業及經濟狀況等市場環境影響而放緩收回貿易應收款項，導致期末貿易應收款項增加所致。

### 融資成本

截至2021年6月30日及2022年6月30日止六個月的融資成本分別相對維持穩定於人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元。

### 分佔合營企業業績

截至2021年6月30日及2022年6月30日止六個月的分佔合營企業業績分別相對維持穩定於人民幣19.2百萬元及人民幣20.2百萬元。

### 稅項

所得稅開支減少約25%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣57.9百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣77.7百萬元)。期內的有效稅率為約17%(截至2021年6月30日止六個月：約23%)。該減少乃主要由於本集團之主要子公司，遠洋億家物業服務股份有限公司，於2022年獲得中國相關地方政府認證為高新技術企業，適用所得稅率由25%相應下降至15%。

### 本公司擁有人應佔溢利

受惠於期內收入增加，截至2022年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔溢利為人民幣266.7百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣261.3百萬元增加約2%。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。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、辦公設備及汽車。於2022年6月30日，本集團的物業、廠房及設備由於2021年12月31日的人民幣23.0百萬元增加至人民幣28.1百萬元，主要是由於(i)新增租賃物業裝修；及(ii)透過收購附屬公司新增物業、廠房及設備所致。



## 無形資產

我們的無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽。於2022年6月30日，本集團無形資產由於2021年12月31日的人民幣164.3百萬元增加人民幣24.5百萬元至人民幣188.8百萬元，該增加主要由於收購一家主要於鄭州從事提供物業管理服務的公司之51%股權產生的(i)商譽人民幣17.3百萬元；及(ii)物業管理合約及客戶關係人民幣10.5百萬元，但部分被期內攤銷人民幣6.5百萬元抵銷所致。

## 存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位和社區配套設施及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。我們的存貨於2022年6月30日增加至人民幣199.8百萬元(2021年12月31日：人民幣176.2百萬元)，乃主要由於收購一家主要於鄭州從事提供物業管理服務的公司之51%股權而增加的停車位所致。

## 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服務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2022年6月30日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣937.3百萬元，較於2021年12月31日的人民幣523.7百萬元增加約79%。該增加乃主要由於行業及經濟狀況等市場環境影響而放緩收回貿易應收款項。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主要包括向供貨商作出的預付款項、其他應收款項及預付稅項。於2021年6月30日及2022年6月30日，本集團的預付款項及其他應收款項分別相對維持穩定於人民幣219.6百萬元及人民幣219.5百萬元。

## 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)按金；(ii)代業主收取的款項；(iii)應計薪金及應付福利；(iv)應付關聯方的其他應付款項；及(v)其他應付稅項。

於2022年6月30日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,085.9百萬元，較於2021年12月31日的人民幣926.9百萬元增加約17%，與2022年上半年的外包開支增加一致。



### 合約負債

合約負債指我們向客戶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2022年6月30日，我們的合約負債為人民幣437.9百萬元，較於2021年12月31日的人民幣384.2百萬元增加約14%，與物業管理及商業運營服務所得收入增長一致。

### 資本開支

於2022年上半年，我們產生的資本開支為人民幣13.1百萬元（2021年上半年：人民幣3.6百萬元），主要包括購買物業、廠房及設備及無形資產。

### 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2022年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣2,473.9百萬元及受限制銀行存款為人民幣0.6百萬元，現金資源總額為人民幣2,474.5百萬元，其中超過99%（2021年12月31日：70%）為人民幣，剩餘主要為美元及港元，流動比率為2.5倍（2021年12月31日：2.6倍）。我們擁有充足的財務資源及靈活的財務管理政策以支持我們於未來數年的業務擴張。

本集團的主要業務乃於中國進行。於截至2022年6月30日止六個月，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無借款。

### 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額，按於相應日期的銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2022年6月30日，資本負債比率為零（2021年12月31日：零）。

### 重大投資

於2022年6月30日，我們並無持有任何重大投資。

除「上市所得款項淨額用途」各段所披露者外，我們並無其他重大投資或資本資產的計劃。

### 資本承擔

於2022年6月30日，本集團的資本承擔與收購一家主要在中國提供物業管理服務的公司股權相關，總額為人民幣35.0百萬元（2021年12月31日：人民幣61.2百萬元）。



## 資產抵押

於2022年6月30日，我們並無任何資產抵押。

## 或然負債

於2022年6月30日，我們並無任何重大或然負債。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2022年6月30日止六個月，本集團並無進行任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

## 僱員及人力資源

於2022年6月30日，本集團共有8,978名僱員(2021年12月31日：7,027名僱員)，為本集團服務的總僱員數目上升，乃主要由於收購附屬公司所致。我們將繼續致力提升本集團的人力資源效率和內部管制能力。我們於截至2022年6月30日止六個月的僱員福利開支為人民幣433.7百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣343.1百萬元)。

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訓、業績評估及激勵計劃。我們已制定具競爭力的薪酬方案、完善的僱員福利政策、定期績效考核及內部評級制度，為我們的業務擴張吸引外來人才，留住僱員及管理人員。我們亦針對不同級別的僱員實行不同種類的激勵計劃。

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

## 報告期後事項

### 收購物業管理公司全部股權

於2022年8月12日，(i)遠洋億家物業服務股份有限公司(本公司的全資附屬公司)作為買方(「買方」)，及(ii)大連正乾置業有限公司(遠洋控股的全資附屬公司)及遠洋資本有限公司(由遠洋控股間接擁有49%權益的公司)作為賣方(統稱「該等賣方」)訂立框架協議，內容有關買方向該等賣方以總代價人民幣5億元收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「目標公司」)的全部股權(「收購事項」)。目標公司及其附屬公司(「目標集團」)主要於中國從事物業管理業務。於收購事項交割後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入本公司的財務報表。於最後實際可行日期，收購事項尚未完成交割。

收購事項的詳情載於遠洋控股與本公司日期為2022年8月12日的聯合公告。

### 上市所得款項淨額用途

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

- 約60%或1,015.0百萬港元將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模；
- 約20%或338.3百萬港元將用於通過升級我們的智能化管理系統建設智能化社區；
- 約10%或169.2百萬港元將用於提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施；及
- 約10%或169.2百萬港元將用作運營資金及一般公司用途。

於2022年6月30日，上市所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	佔所得款項淨額的百分比	可動用	期內已動用	累計	尚未動用	截至2022年6月30日尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
				已動用總額 (截至2022年6月30日)	(於2022年6月30日)	
	%	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模	60%	855.8	37.6 <sup>附註</sup>	83.3	772.5	於2023年12月31日之前
通過升級我們的智能化管理系統建設智能化社區	20%	285.3	3.7	17.7	267.6	於2023年12月31日之前
提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施	10%	142.6	9.5	37.6	105.0	於2023年12月31日之前
運營資金及一般公司用途	10%	142.6	107.4	142.6	—	不適用
總計	100%	1,426.3	158.2	281.2	1,145.1	

於最後實際可行日期，所得款項淨額計劃用途並無任何重大變動。於2022年6月30日，尚未動用的所得款項淨額已存放於中國內地及香港的持牌銀行或金融機構。

附註：

於就業務收購支付的人民幣37.6百萬元當中，(i)人民幣15.0百萬元為收購主要於大連從事提供物業管理服務的公司之100%股權的部分付款（「收購事項A」）；(ii)人民幣11.4百萬元為收購浙江遠甌物業管理有限公司（前稱甌睿物業集團有限公司）之80%股權的部分付款（「收購事項B」）；及(iii)人民幣11.2百萬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（「收購事項C」）。

於最後實際可行日期，收購事項B及收購事項C均已完成，而收購事項A仍在進行中。

# 投資者關係報告



## 價值傳遞

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

2022年上半年，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。期內，公司投資者關係溝通活動總結如下：

2022年	主要活動項目	
3月	國金證券2022年春季策略會 中金公司 — 遠洋服務2021年度業績路演 花旗 — 遠洋服務2021年度業績路演 海通證券 — 遠洋服務2021年度業績路演 國金證券 — 遠洋服務2021年度業績路演	國信證券 — 遠洋服務2021年度業績路演 興業證券 — 遠洋服務2021年度業績路演 國元國際 — 遠洋服務2021年度業績路演 浙商證券2022年春季策略會 海通證券2022年春季策略會



2022年	主要活動項目	
4月	天風證券2022年春季策略會	
5月	第二季路演大會	
6月	光大證券2022年中期策略會 國金證券2022年中期策略會 中信建投2022年中期策略會 中信證券2022年中期策略會	海通證券2022年中期策略會 銀河證券2022年中期策略會 國信證券2022年中期策略會

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，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。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.sinoceanservice.com](http://www.sinoceanservice.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@sinoceanservice.com](mailto:ir@sinoceanservice.com))獲取。

## 股價表現

公司自2022年1月1日至2022年6月30日期間的交易日錄得：

	最高	最低
每股股價(港元)	4.71	3.01

截至2022年6月30日，本公司已發行股份總數為1,184,000,000股，收市價為3.08港元，以2022年6月30日的收市價格計算，本公司的市值約為3,646.72百萬港元。



# 可持續發展報告

## 夯實基礎，加強合規管理

遠洋服務始終堅持依法治企、合規運營、恪守誠信、踐行廉潔，積極打造責任供應鏈，夯實服務基礎，共創美好未來。我們擁有獨立且經驗豐富的管理團隊並建立了由董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會組成的管理體系，董事局由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，負責制定公司策略指引，監督公司業務表現，確保風險管理以及相應內部監控系統有效性，為公司和利益相關方帶來長遠利益。我們通過建立、制定及管理內部監控系統的程序，培養合規文化，實施各項措施識別、評估及管理業務營運風險，嚴格按照有關法律法規、規範性文件的要求，真實、準確、及時地通過聯交所網站、公司官網等披露有關信息，切實履行上市公司信息披露的義務，保證公司信息披露的公開、公平、公正，維護公司、投資者及少數股東的合法權益。我們嚴格遵守國家及地方法律法規，重視黨風廉潔建設和反腐敗工作，定期開展廉潔從業教育培訓，提升員工廉潔意識。秉持公平、公正的招採原則，確保招採流程合乎商業慣例，同時要求供應商簽署《廉潔自律承諾書》，致力於構建透明合規的可持續供應鏈體系。

## 以人為本，提供至臻服務

遠洋服務一直秉承「懂心意•有新意」的服務理念，旨在提供可使生活便利的優質物業管理服務，並為業主及住戶營造更具價值的生活環境及體驗。我們積極探索客戶關係管理，旨在通過專注為客戶創造優越價值，並提供令其滿意的服務，從而建立及維持可持續的長期客戶關係。我們定期在業主和住戶中進行滿意度調查，開展神秘客戶調查，通過電話查詢積極發現問題；編製年度和月度物業管理工作報告，供所管理社區的所有業主查閱；開通資訊服務平台、24小時為業主和住戶提供服務的免費客服熱線等多個客戶溝通渠道，更好了解及應對客戶的需求和要求，始終為業主提供不斷優化的高質量服務，持續提升業主及住戶的生活體驗及滿意度，創建更加健康便利的生活社區。



## 節能減排，共創綠色未來

遠洋服務秉持綠色環保理念，不斷完善環境管理；重視運營過程中的環境影響，科學使用資源，高效管理排放物；注重環境及天然資源保護，積極應對氣候變化，為建設綠色地球家園貢獻力量。我們積極回應國家對於生態和環境保護的號召，重視自身在運營中可能對自然環境所產生的負面影響，嚴格遵守國家和地方各項環境保護法律法規。我們對日常服務中產生的垃圾進行分類處理，減少環境污染；對項目運營過程中產生的廢氣、廢水和噪音進行有效控制，持續改進周邊環境。我們規範對能源、資源的有效控制及合理利用，降低生產成本，提高企業經濟、社會效益。我們優先選用環保型、節能型電器和設備，逐步淘汰高能耗、低能效設備；對照明用電嚴格控制，做到隨手關燈；設專人對管線、閘門、水龍頭等進行定期檢查維修，發現跑、冒、滴、漏等現象，及時安排專人維修更換；自建中水泵房，將收集到的雨水、生活污水經過處理後用至澆灌綠地，澆灌花木及沖刷馬桶等，減少廢水產生。

我們持續開展促進公共健康的社區工作，不斷改善社區環境，規範特殊天氣情況下的應對措施，以守護業主的安全防線；同時，組織應對特殊天氣的實戰演練，積極應對氣候變化。

## 和諧共榮，情繫萬戶千家

遠洋服務秉持以人為本的用人理念，積極履行企業公民責任，為員工提供實現自身價值的平台，真誠回饋社會，為建設和諧社會貢獻力量。遠洋服務堅持以人為本，保障員工基本權益；進行多元化的員工培訓，通暢員工發展通道；關懷員工生活，打造幸福企業。我們重視員工全週期職業發展及人才梯隊建設，我們採用高效的人力資源體系，本著公平、公開、公正的原則開展內部晉升工作，規範核心管理人員晉升流程。

我們關注民生和社會進步，熱心公益慈善，助力社區發展，努力實現企業與社區的和諧共建。我們堅持發展成果與社區共享，借助企業優勢服務社區居民，組織開展助學濟困、關愛弱小、改善民生等活動，以實際行動助力社區和諧。我們秉承「建築•健康」的理念，緊隨城市更新的步伐，採用環保再生材料對老舊小區進行翻新，升級打造新型綠色環保社區。

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



# 權益披露

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於2022年6月30日，各董事及本公司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標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司的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	遠洋控股	實益擁有人	118,777	2,000,000	2,118,777	0.028%
朱葛穎女士	遠洋控股	實益擁有人	38,531	-	38,531	0.001%
崔洪杰先生	遠洋控股	實益擁有人	369,571	2,000,000	2,369,571	0.031%
朱曉星先生	遠洋控股	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控股於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控股普通股，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) 根據截至2022年6月30日遠洋控股已發行普通股總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2022年6月30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。



## 董事購買股份或債券的權利

於截至2022年6月30日止六個月內，本公司或本公司任何附屬公司概無作為促使董事借購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團任何股權或債務證券的任何權利，亦無行使任何此等權利。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所示，於2022年6月30日，除上文所披露的董事及本公司主要行政人員權益及淡倉(如有)外，本公司已獲知會下列股東於股份的權益及淡倉(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	總計	佔本公司已發行股本總額概約百分比(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	827,100,000	69.86%
	受控制公司權益(附註(i))	好倉	27,100,000		
遠洋控股	受控制公司權益(附註(ii))	好倉	827,100,000	827,100,000	69.86%

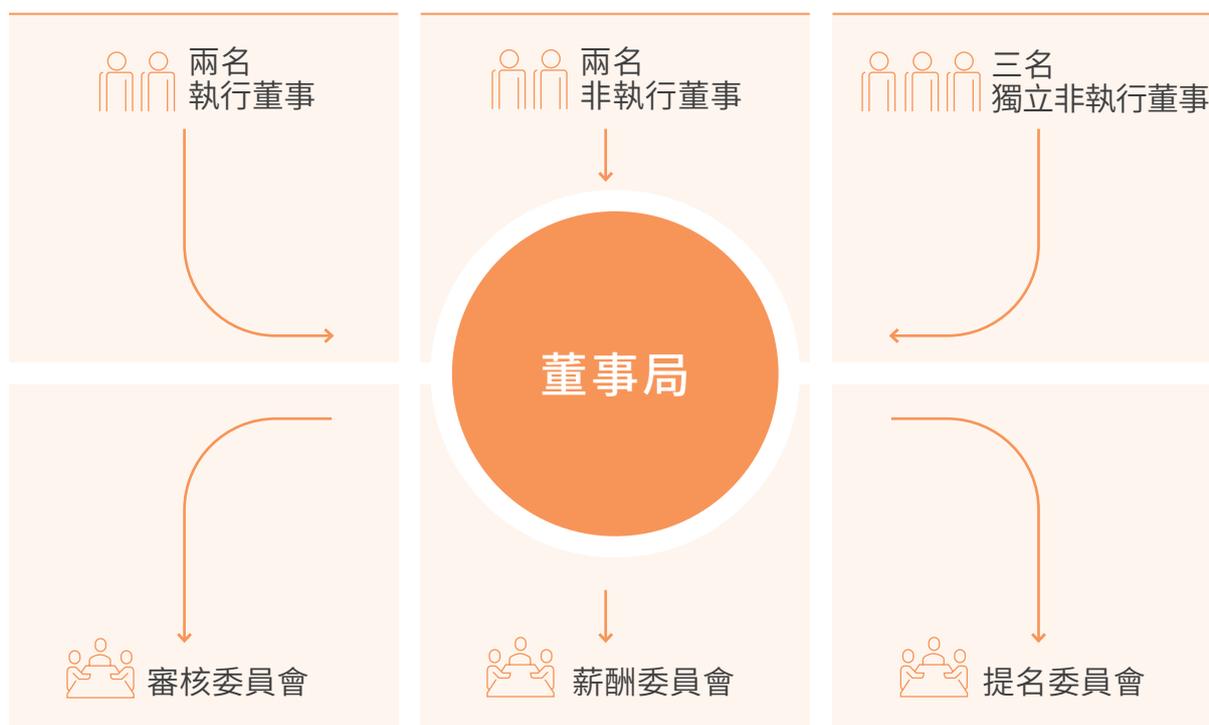
附註：

- (i) 27,100,000股股份由耀勝發展間接擁有49%權益的公司持有，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) 耀勝發展為遠洋控股的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋控股被視為於耀勝發展持有的該等股份中擁有權益。
- (iii) 根據截至2022年6月30日本公司已發行股份總數1,184,000,000股計算。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)或法團於股份及相關股份中擁有已在本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，或已另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

# 企業管治及其他資料

## 遵守企業管治守則



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

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已於截至2022年6月30日止六個月的整個期間內應用及遵守企業管治守則的原則及守則條文：

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行政總裁。聯席主席為董事局提供領導和指導，並確保董事局在履行其角色和職責以及為本公司建立健全的企業管治常規和程序方面的有效性。聯席主席同時亦負責制定本公司的整體戰略和政策並監督其執行情況。

企業管治守則守則條文第C.2.1條要求就主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。有見於現時董事局的組成，楊德勇先生對本集團及整個行業的運作有深入瞭解，並於本行業及本集團的經營範圍擁有廣泛業務網絡和聯繫，董事局認為，楊德勇先生具有雙重身份作為聯席主席兼行政總裁，彼將於現有公司架構下

提供權力和權限的重組，並促進本公司的日常業務活動。董事局亦認為由於一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出，聯席主席架構已有充分權力平衡，此種架構符合本公司的最佳利益，且董事局將不時審閱現有架構，並將於適當時候作出任何所需安排。

企業管治守則守則條文第C.6.2條規定委任公司秘書事宜應透過董事局會議討論，並應是舉行董事局會議而非以書面決議處理。於本期間，公司秘書的委任由董事局根據本公司經修訂及重列組織章程細則通過的書面決議案代替舉行董事局會議批准。在簽署書面決議案前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提供予全體董事審閱。本公司認為以書面決議案委任公司秘書的批准流程為有效及適當的方式。

## 審核委員會

自2022年8月3日起薛軍博士不再擔任審核委員會成員及何子建先生獲委任為審核委員會成員及自2022年8月4日起朱霖先生不再擔任審核委員會主席及梁偉雄先生獲委任為審核委員會主席後，審核委員會由三名獨立非執行董事（即梁偉雄先生、郭杰博士及何子建先生）及兩名非執行董事（即崔洪杰先生及朱曉星先生）組成。梁偉雄先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序以及風險管理及內部監控系統，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的事宜，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。

## 薪酬委員會

自2022年8月3日起薛軍博士不再擔任薪酬委員會主席及何子建先生獲委任為薪酬委員會主席後，薪酬委員會由三名成員組成，分別為兩名獨立非執行董事何子建先生（薪酬委員會主席）及郭杰博士，及一名執行董事楊德勇先生。

薪酬委員會的主要職責為建立及審閱董事及本公司高級管理層的薪酬政策及架構，並就僱員福利安排向董事局提供建議。薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢聯席主席。薪酬委員會負責評估全體董事及高級管理層的表現，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建議。

## 提名委員會

自薛軍博士及朱霖先生分別於2022年8月3日及2022年8月4日起不再擔任提名委員會成員及何子建先生及梁偉雄先生分別於2022年8月3日及2022年8月4日起獲委任為提名委員會成員後，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、何子建先生及梁偉雄先生。楊德勇先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事及本公司高級管理層的委任、重新委任和罷免向董事局提供建議，及檢討董事局多元化並就董事局多元化政策向董事局提供建議。



## 風險管理及內部監控

### 董事局及管理層的職責

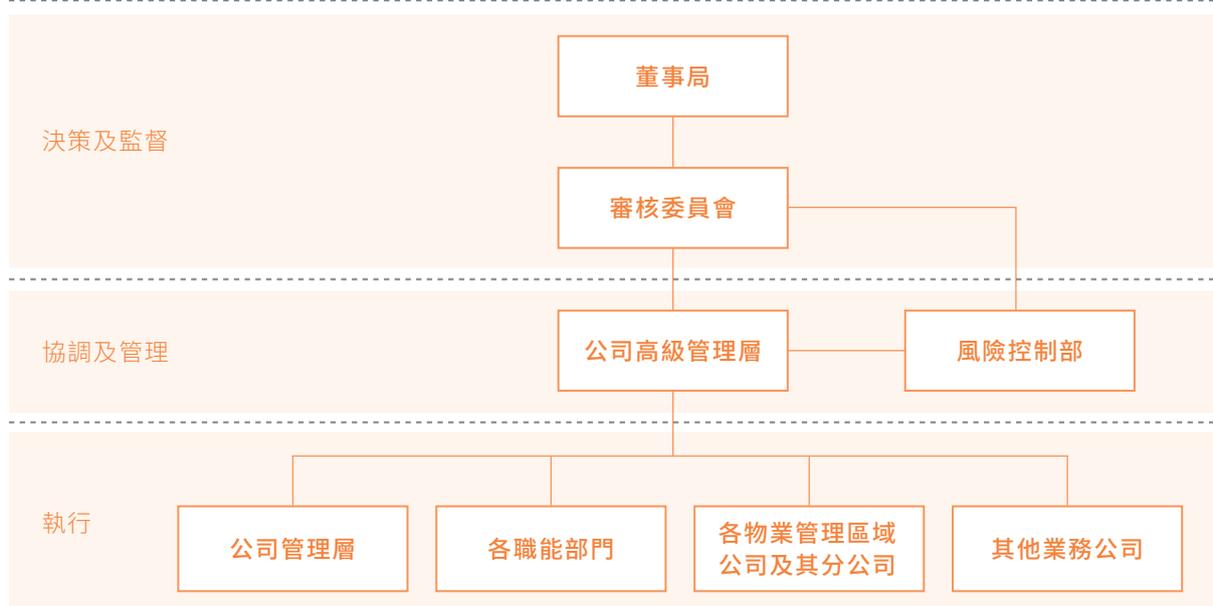
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，涵蓋其中包括審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否充足，以及本集團風險管理及內部監控系統是否有效；本集團風險管理及內部監控系統有效性之檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

### 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。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，編寫風險評估結果報告。

### 風險應對



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

### 風險管理的 動態監督



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

### 風險管理 工作的改進

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

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



## 內部監控

董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由風險控制部獨立執行。風險控制部負責統籌本公司內部監控工作，於每年末提出次年內部審核計劃，範圍涵蓋內控審核、離任審核、任中審核與專項審核，後續視乎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，並將審核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，對本集團的風險管理及內部監控系統每年進行檢討。

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，有關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。

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



## 舉報渠道

本集團致力推行公開、透明、共享及負責任的企業文化，因此採用《舉報與申訴管理辦法》以加強公司管理，處理各類違法違規行為，預防腐敗欺詐問題，通過鼓勵舉報人（包括員工、供貨商、客戶及合作夥伴）舉報董事、本集團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，並針對調查結果討論及實施處罰。

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。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至2022年6月30日止六個月內概無購回、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 審核委員會審閱中期財務資料

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並已就（其中包括）內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及本中期報告。

## 董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於截至2022年6月30日止六個月內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定有關僱員（「有關僱員」）進行證券交易的指引，因彼等於本公司或其附屬公司的角色和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的合規必要性發出提示。



## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2022年3月31日（即上次年報刊發前的最後實際可行日期）至最後實際可行日期期間的董事資料變動載列如下：

- 薛軍博士辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員職務，自2022年8月3日起生效。
- 何子建先生獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員，自2022年8月3日起生效。
- 朱霖先生辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員職務，自2022年8月4日起生效。
- 梁偉雄先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員，自2022年8月4日起生效。
- 經薪酬委員會建議及董事局批准，郭杰博士的董事袍金調整為每年600,000港元，自2022年8月6日起生效。

## 中期股息

董事局已決議宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息每股股份人民幣0.136元（折合每股股份0.156港元，調整至小數點後三個位）（截至2021年6月30日止六個月：無），中期股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2022年8月23日（星期二）至2022年8月29日（星期一）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（人民幣1元=1.1451港元）計算。中期股息將支付予於2022年9月16日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發中期股息，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9月16日（星期五）下午四時三十分，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。預期有關支付中期股息的股息支票，將於2022年9月28日（星期三）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。



# 簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	7	1,600,278	1,384,601
銷售成本	7,8	(1,171,744)	(943,351)
<b>毛利</b>		<b>428,534</b>	<b>441,250</b>
銷售及營銷開支	8	(8,445)	(6,222)
行政開支	8	(72,869)	(97,508)
金融資產減值虧損淨額		(46,303)	(20,970)
其他收入	9	11,954	14,038
其他虧損		(4,997)	(8,028)
<b>經營溢利</b>		<b>307,874</b>	<b>322,560</b>
融資成本		(665)	(514)
分佔合營企業業績	14	20,197	19,181
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>327,406</b>	<b>341,227</b>
所得稅開支	10	(57,944)	(77,706)
<b>期內溢利</b>		<b>269,462</b>	<b>263,521</b>
其他全面收益		—	—
<b>期內溢利及全面收益總額</b>		<b>269,462</b>	<b>263,521</b>
<b>以下各方應佔溢利及全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		266,733	261,311
非控股權益		2,729	2,210
		<b>269,462</b>	<b>263,521</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)	11	0.23	0.22

上述簡明綜合中期全面收益表應與隨附附註一併閱讀。



# 簡明綜合中期財務狀況表

	附註	於	
		2022年 6月30日	2021年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		28,099	23,042
無形資產	12	188,783	164,263
使用權資產	13	19,617	24,056
於合營企業的投資	14	127,391	150,671
遞延所得稅資產		23,947	19,735
<b>非流動資產總額</b>		<b>387,837</b>	<b>381,767</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	15	199,757	176,209
貿易應收款項及應收票據	16	937,344	523,691
預付款項及其他應收款項	17	219,478	219,606
受限制銀行存款		578	541
現金及現金等價物		2,473,890	2,526,530
<b>流動資產總額</b>		<b>3,831,047</b>	<b>3,446,577</b>
<b>總資產</b>		<b>4,218,884</b>	<b>3,828,344</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		99,829	99,829
儲備		1,528,208	1,638,320
保留盈利		930,867	664,134
		2,558,904	2,402,283
非控制性權益		48,062	31,845
<b>總權益</b>		<b>2,606,966</b>	<b>2,434,128</b>



	附註	於	
		2022年 6月30日	2021年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	24,445	24,434
租賃負債	13	12,757	13,138
遞延所得稅負債		17,330	18,015
<b>非流動負債總額</b>		<b>54,532</b>	<b>55,587</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	1,061,497	902,455
合約負債		437,929	384,229
租賃負債	13	5,955	8,000
即期稅項負債		52,005	43,945
<b>流動負債總額</b>		<b>1,557,386</b>	<b>1,338,629</b>
<b>總負債</b>		<b>1,611,918</b>	<b>1,394,216</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>4,218,884</b>	<b>3,828,344</b>

上述簡明綜合中期財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。



# 簡明綜合中期權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				總計	非控股	
		股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利		權益	總權益
		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
於2022年1月1日的結餘		99,829	13,108	1,625,212	664,134	2,402,283	31,845	2,434,128
全面收益								
期內溢利		—	—	—	266,733	266,733	2,729	269,462
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易								
股息	18	—	—	(110,112)	—	(110,112)	—	(110,112)
收購一間附屬公司的非控股權益		—	—	—	—	—	13,488	13,488
於2022年6月30日的結餘(未經審核)		99,829	13,108	1,515,100	930,867	2,558,904	48,062	2,606,966
於2021年1月1日的結餘		99,829	13,108	1,690,332	225,114	2,028,383	22,922	2,051,305
全面收益								
期內溢利		—	—	—	261,311	261,311	2,210	263,521
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易								
股息	18	—	—	(65,120)	—	(65,120)	—	(65,120)
有關非控股權益的分派		—	—	—	—	—	(1,321)	(1,321)
新成立的附屬公司產生的非控股權益		—	—	—	—	—	1,470	1,470
於2021年6月30日的結餘(未經審核)		99,829	13,108	1,625,212	486,425	2,224,574	25,281	2,249,855

上述簡明綜合中期權益變動表應與隨附附註一併閱讀。



# 簡明綜合中期現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金		131,849	341,628
已付所得稅		(56,047)	(54,053)
經營活動所得現金淨額		75,802	287,575
<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		(44,600)	(827,500)
收購附屬公司，扣除所收購現金		(18,013)	—
收購一間附屬公司之首期付款		(15,000)	—
購買物業、廠房及設備		(9,909)	(3,025)
購買無形資產	12	(3,170)	(541)
贖回按公平值計入損益之金融資產		44,757	828,966
自一間合營企業收取之股息		43,477	—
出售物業、廠房及設備所得款項		118	288
投資活動所用現金淨額		(2,340)	(1,812)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
股息		(110,112)	(65,120)
已付上市開支		—	(15,805)
租賃負債付款		(6,902)	(5,807)
有關非控股權益的分派		(3,921)	—
非控股權益注資		—	1,470
融資活動所用現金淨額		(120,935)	(85,262)
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(47,473)</b>	<b>200,501</b>
期初現金及現金等價物		2,526,530	2,175,019
現金及現金等價物的匯兌虧損		(5,167)	(9,475)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>2,473,890</b>	<b>2,366,045</b>

上述簡明綜合中期現金流量表應與隨附附註一併閱讀。



# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

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

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

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司，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（「遠洋控股」），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。

本簡明綜合中期財務資料未經審核並以人民幣（「人民幣」）呈列（除另有說明外）。本簡明綜合中期財務資料已於2022年8月30日獲董事局批准刊發。

2019新型冠狀病毒（「COVID-19」）的爆發為經濟帶來前所未有的挑戰，增添了不確定性。COVID-19可能影響物業管理行業的財務表現及狀況。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19情況並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本簡明綜合中期財務資料獲授權刊發日期，本集團並不知悉COVID-19的爆發對簡明綜合中期財務資料造成任何重大不利影響。

## 2 編製基準

截至2022年6月30日止六個月之本中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

本中期財務資料並無載有一般收錄於年度財務報告之所有附註。因此，本中期財務資料應連同截至2021年12月31日止年度的年度財務報告以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱讀。

### 3 會計政策

所應用的會計政策與截至2021年12月31日止年度之年度財務報表所採納者一致（誠如該等年度財務報表所述），惟採納下文所載新訂及經修訂準則除外。

#### 本集團採納的新訂及經修訂準則

- (a) 物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 — 香港會計準則第16號的修訂
- (b) 引用概念框架 — 香港財務報告準則第3號的修訂
- (c) 有償合約 — 履行合約的成本 — 香港會計準則第37號的修訂
- (d) 2018年至2020年香港財務報告準則年度改進
- (e) 會計指引第5號的修訂 — 共同控制合併的合併會計法

預期該等準則及修訂於當前或未來報告期間對本集團及對可預見未來交易不會造成任何重大影響。

#### 已頒佈但本集團尚未採納的準則的影響

已頒佈但於2022年1月1日尚未生效且未獲本集團提早採納的準則及修訂如下：

	於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第17號 — 保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂 — 負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂及香港財務報告準則實務公告第2號 — 會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號的修訂 — 會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號的修訂 — 與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂 — 投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產	待定

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



## 4 估計

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

編製本簡明綜合中期財務資料時，由管理層對本集團在會計政策的應用及估計不確定因素之主要來源所作出的重要判斷與截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

本集團的活動面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。

本簡明綜合中期財務資料並未載有年度財務報表所需之所有財務風險管理數據及披露，並應與本集團於2021年12月31日之年度財務報表一併閱讀。

自年末以來，風險管理政策並無發生重大變動。

### 5.2 流動資金風險

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

### 5.3 按攤銷成本計量之金融資產及負債之公平值

下列金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 貿易應收款項及應收票據
- 其他應收款項(不包括預付款項)
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等價物
- 貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)
- 租賃負債

### 5.4 公平值估計

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

## 6 分部資料

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

截至2022年6月30日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

於2022年6月30日及2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 7 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

		截至6月30日止六個月			
		2022年		2021年	
	來自客戶及已確認的收入	收入	銷售成本	收入	銷售成本
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)		(未經審核)	
物業管理及商業運營服務	隨時間	943,532	719,102	744,547	544,539
社區增值服務	隨時間及於某一時點	304,689	189,162	371,754	185,256
非業主增值服務	隨時間	352,057	263,480	268,300	213,556
		1,600,278	1,171,744	1,384,601	943,351

截至2022年6月30日止六個月，由遠洋集團控制的實體、遠洋集團的合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東產生的收入分別佔本集團收入的27%（截至2021年6月30日止六個月：26%）。除遠洋集團、其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東外，本集團擁有大量客戶，且截至2022年及2021年6月30日止六個月並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。



## 8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
僱員福利開支	433,710	343,106
外包秩序維護、綠化及清潔開支	393,536	314,569
保養開支及水電	195,409	165,431
消耗品及原材料成本	73,614	43,507
已售貨品成本	40,482	31,635
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	14,435	37,039
辦公室相關開支	34,662	36,280
折舊及攤銷費	18,013	12,781
停車位銷售成本	9,248	33,041
稅項及附加費	7,531	8,006
社區活動開支	7,477	6,222
與商業運營服務相關的服務費	6,108	—
其他	18,833	15,464
	1,253,058	1,047,081

## 9 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補助(a)	8,510	6,584
銀行存款利息收入	2,698	7,073
其他	746	381
	11,954	14,038

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

## 10 所得稅開支

本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2022年及2021年6月30日止六個月的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按適用稅率計提撥備。本集團若干中國附屬公司合資格作為小微企業或高新技術企業並享受2.5%、5%或15%的優惠所得稅稅率。於香港註冊成立的公司主要繳納香港利得稅。

自簡明綜合中期全面收益表扣除的所得稅開支金額為：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅	62,194	81,223
中國土地增值稅	1,912	446
遞延所得稅		
中國企業所得稅	(6,162)	(3,963)
	57,944	77,706

截至2022年6月30日止六個月，實際所得稅稅率為17%（截至2021年6月30日止六個月：23%）。

## 11 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以六個月期間已發行普通股加權平均數1,184,000,000股（截至2021年6月30日止六個月：1,184,000,000股）計算。

截至2022年及2021年6月30日止六個月，由於沒有攤薄股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	266,733	261,311
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,184,000	1,184,000
期內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	0.23	0.22



## 12 無形資產

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>成本</b>		
於期初	195,371	128,566
添置	3,170	541
收購一間附屬公司	27,851	—
於期末	226,392	129,107
<b>累計攤銷</b>		
於期初	(31,108)	(21,533)
期內攤銷費用	(6,501)	(4,205)
於期末	(37,609)	(25,738)
<b>賬面淨值</b>		
於期末	188,783	103,369

### (a) 業務合併所產生商譽之減值測試

截至2022年6月30日，管理層對商譽進行減值評估。長沙相成物業管理有限公司、山東聯泰物業服務有限公司、浙江遠甌物業管理有限公司及河南遠洋和諧物業服務有限公司（「和諧物業」）所經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並根據使用價值計算方法釐定。該計算方法使用基於管理層批准的財務預算的現金流預測。

經參考獨立估值師評估的截至2022年6月30日的可收回金額，本公司董事釐定，截至2022年6月30日，無需對商譽計提減值準備（2021年6月30日：無）。



## 13 租賃

簡明綜合中期財務狀況表載列下列與租賃有關之金額：

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>使用權資產</b>		
樓宇	17,191	20,396
停車位	2,357	3,398
車輛	—	161
設備	69	101
	19,617	24,056
<b>租賃負債</b>		
流動	5,955	8,000
非流動	12,757	13,138
	18,712	21,138

## 14 於合營企業投資

簡明綜合中期財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於期初	150,671	119,290
分佔於合營企業投資之業績	20,197	19,181
股息	(43,477)	—
於期末	127,391	138,471



## 15 存貨

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
停車位	180,231	157,640
持作銷售的物業	12,976	12,976
消耗品及商品	6,550	5,593
	199,757	176,209

## 16 貿易應收款項及應收票據

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註21(b))	464,057	209,628
— 第三方	559,216	356,157
	1,023,273	565,785
應收票據		
— 第三方	—	235
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(85,929)	(42,329)
總計	937,344	523,691

由於貿易應收款項及應收票據的短期性質，其賬面值被視為與其公平值相同。



## 16 貿易應收款項及應收票據(續)

貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	849,985	466,405
1至2年	103,899	55,322
2至3年	40,295	33,845
3年以上	29,094	10,448
總計	1,023,273	566,020

## 17 預付款項及其他應收款項

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
向供貨商作出的預付款項		
— 關聯方(附註21(b))	216	216
— 第三方	21,556	32,992
	21,772	33,208
收購一間附屬公司之預付款	15,000	20,150
其他應收款項		
— 關聯方(附註21(b))	89,090	81,104
— 代表業主作出的付款	60,729	49,438
— 按金	28,252	19,845
— 其他	6,670	17,487
	184,741	167,874
減：其他應收款項減值撥備	(3,062)	(2,278)
	181,679	165,596
預付稅項	1,027	652
總計	219,478	219,606



## 18 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已派付期末股息，每股普通股股份人民幣0.093元 (2020年：人民幣0.055元) (a)	110,112	65,120
宣派中期股息，每股普通股股份人民幣0.136元 (2021年：無) (b)	161,024	—

- (a) 截至2022年6月30日止六個月，本公司向本公司股東宣派及派發股息總額人民幣110,112,000元 (截至2021年6月30日止六個月：人民幣65,120,000元)。
- (b) 於2022年8月30日，董事局決議宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息每股股份人民幣0.136元，總額為人民幣161,024,000元 (截至2021年6月30日止六個月：無)。

## 19 貿易及其他應付款項

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項(a)		
— 關聯方 (附註21(b))	60,850	29,215
— 第三方	577,657	415,102
	638,507	444,317
其他應付款項		
— 關聯方 (附註21(b))	39,124	32,042
— 按金	140,724	132,419
— 代業主收取的款項	120,470	100,845
— 收購一間附屬公司應付的代價	17,160	28,600
— 其他	12,808	24,468
	330,286	318,374
應付股息		
— 非控股股東	3,532	7,453
應計薪金及應付福利	90,935	140,015
其他應付稅項	22,682	16,730
	113,617	156,745
減：非流動部分	(24,445)	(24,434)
總計	1,061,497	902,455

## 19 貿易及其他應付款項 (續)

於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易應付款項 (包括屬貿易性質的應付關聯方款項) 基於發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年以內	573,175	406,713
1至2年	53,392	28,862
2至3年	6,576	5,866
3年以上	5,364	2,876
總計	638,507	444,317

## 20 業務合併

於2022年1月14日，本集團按代價人民幣31,350,000元向一名第三方收購和諧物業之51%股權。和諧物業之可識別淨資產總額為人民幣27,526,000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。

購買代價、已收購淨資產及商譽之詳情如下：

	於收購日期
	人民幣千元
代價	
— 於2022年已付現金	11,200
— 於2021年已付現金	20,150



## 20 業務合併 (續)

	於收購日期
	人民幣千元
	(未經審核)
<b>所收購的可識別資產及所承擔的負債的確認金額</b>	
現金及現金等價物	4,627
存貨	31,901
物業、廠房及設備	498
無形資產	10,539
貿易應收款項及應收票據	16,733
預付款項及其他應收款項	121
其他資產	1,370
貿易及其他應付款項	(17,936)
即期稅項負債	(252)
合約負債	(17,440)
遞延所得稅負債	(2,635)
可識別淨資產總額	27,526
減：非控股權益	(13,488)
所收購的資產淨值	14,038
商譽	17,312

商譽金額人民幣17,312,000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。



## 21 關聯方交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2022年及2021年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

### (a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
提供貨品及服務		
— 一間合營企業	149	13,440
— 最終控股公司控制的實體	210,157	206,900
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	196,462	126,288
— 本集團最終控股公司的股東	18,664	18,894
	425,432	365,522



## 21 關聯方交易 (續)

### (a) 與關聯方的交易 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
購買貨品及服務		
— 一間合營企業	60,183	59,695
— 最終控股公司控制的實體	4,246	522
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	4,811	—
	69,240	60,217
確認租賃資產的使用權資產		
— 最終控股公司控制的實體	146	11,555
租賃負債之利息開支		
— 最終控股公司控制的實體	359	156
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	24	26
	383	182
租金開支		
— 最終控股公司控制的實體	606	480
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	2,355	2,580
	2,961	3,060
應收最終控股公司控制的實體的按金		
於1月1日	54,445	—
期內墊付款	4,402	—
期內償還款	(2,664)	—
於6月30日	56,183	—
應收最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體的按金		
於1月1日	16,636	—
期內墊付款	1,196	—
於6月30日	17,832	—

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。



## 21 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的結餘

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>貿易應收款項及應收票據</b>		
— 一間合營企業	3	3
— 最終控股公司控制的實體	257,884	90,687
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	198,704	117,992
— 本集團最終控股公司的股東	7,466	946
	464,057	209,628
<b>其他應收款項</b>		
— 一間合營企業	33	398
— 最終控股公司控制的實體	67,687	61,442
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	21,370	19,264
	89,090	81,104
<b>預付款項</b>		
— 最終控股公司控制的實體	216	216
<b>貿易應付款項</b>		
— 一間合營企業	48,746	24,150
— 最終控股公司控制的實體	6,032	4,638
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	6,072	325
— 本集團最終控股公司的股東	—	102
	60,850	29,215



## 21 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的結餘 (續)

	於	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>其他應付款項</b>		
— 一間合營企業	34	25
— 最終控股公司控制的實體	29,107	21,997
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	9,983	10,020
	39,124	32,042
<b>合約負債</b>		
— 一間合營企業	—	4
— 最終控股公司控制的實體	864	1,929
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,429	2,270
— 本集團最終控股公司的股東	—	4,085
	2,293	8,288
<b>租賃負債</b>		
— 最終控股公司控制的實體	11,103	12,109
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	785	836
	11,888	12,945

### (c) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	3,821	6,764

## 22 期後事項

於2022年8月12日，(i)遠洋億家物業服務股份有限公司(本公司的全資附屬公司)作為買方(「買方」)，及(ii)大連正乾置業有限公司(遠洋控股的全資附屬公司)及遠洋資本有限公司(由遠洋控股間接擁有49%權益的公司)作為賣方(統稱「該等賣方」)訂立框架協議，內容有關買方向該等賣方以總代價人民幣5億元收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「目標公司」)的全部股權(「收購事項」)。目標公司及其附屬公司(「目標集團」)主要於中國從事物業管理業務。於收購事項交割後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入本公司的財務報表。於本中期報告日期，收購事項尚未完成交割。



# 詞彙

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審核委員會」	本公司審核委員會
「董事局」	董事局
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「行政總裁」	本公司行政總裁
「中國」	中華人民共和國
「操守準則」	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「本公司」、「公司」或「遠洋服務」	遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)
「公司秘書」	本公司公司秘書
「董事」	本公司董事
「執行董事」	執行董事
「建築面積」	建築面積
「本集團」、「集團」或「我們」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	獨立非執行董事
「聯席主席」	董事局聯席主席
「最後實際可行日期」	2022年9月13日，即本中期報告刊發前的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	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
「非執行董事」	非執行董事
「提名委員會」	本公司提名委員會
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「風險控制部」	本公司風險控制部
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例



「股份」	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	本公司股東
「遠洋集團」	遠洋控股及其附屬公司
「遠洋控股」	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03377），並為控股股東
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國法定貨幣
「同比」	與去年同期相比
「%」	百分比



## 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

