

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



截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績公告

業績摘要

- 於2022年6月30日，物業管理項目的總合約建築面積為121.5百萬平方米及總在管建築面積為79.4百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約15%及8%。
- 收入較2021年同期增長約16%至人民幣1,600.3百萬元。
- 本公司擁有人應佔溢利較2021年同期增長約2%至人民幣266.7百萬元。每股基本盈利截至2022年6月30日止六個月為每股人民幣0.23元（截至2021年6月30日止六個月：每股人民幣0.22元）。
- 董事局欣然宣派中期股息每股人民幣0.136元（折合每股0.156港元），以現金支付。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

董事局欣然宣佈本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

市場回顧及展望

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。

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仍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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

業績回顧

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。

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。

業務回顧

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍，管理多元化的物業類型涵蓋中高端住宅物業，購物中心、寫字樓等商業物業，以及公共及其他物業，為客戶提供包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務在內的覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務。本集團憑藉優質的服務和多年行業經驗，持續贏得良好的業界口碑。

物業管理及商業運營服務

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

截至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%。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

下表載列本集團於所示日期按項目來源劃分的合約建築面積和在管建築面積的明細：

	2022年		於6月30日		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 ^{附註}	63,117	52	33,158	42	32,240	39	18,631	32
總計	<u>121,519</u>	<u>100</u>	<u>79,377</u>	<u>100</u>	<u>82,636</u>	<u>100</u>	<u>57,791</u>	<u>100</u>

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、自治區及直轄市的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：

	2022年		於6月30日		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 ¹	42,234	27,727	35	23,973	17,711	31		
環渤海區域 ²	25,683	18,175	23	21,093	16,657	29		
華東區域 ³	19,022	14,471	18	11,437	8,217	14		
華南區域 ⁴	17,552	8,717	11	13,553	8,298	14		
華中及華西區域 ⁵	17,028	10,287	13	12,580	6,908	12		
總計	<u>121,519</u>	<u>79,377</u>	<u>100</u>	<u>82,636</u>	<u>57,791</u>	<u>100</u>		

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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	<u>121,519</u>	<u>100</u>	<u>79,377</u>	<u>100</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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，增長客戶粘性。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
物業管理服務		
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
商業運營服務 ^{附註}		
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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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
物業管理服務		
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
商業運營服務 ^{附註}		
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 ¹	156,524	52	183,347	49
社區生活服務 ²	98,073	32	83,774	23
物業經紀服務 ³	50,092	16	104,633	28
總計	<u>304,689</u>	<u>100</u>	<u>371,754</u>	<u>100</u>

附註：

- 1) 社區資產增值服務主要包括停車場管理服務及社區空間運營服務等。
- 2) 社區生活服務主要包括家政清潔服務、家用電器設備維修保養服務、商品零售、美居服務及其他定製服務等。
- 3) 物業經紀服務主要包括車位的銷售交易、代理業主物業及停車位的轉售或租賃交易等。

非業主增值服務

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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「一體兩翼」業務模式初具雛形，科技賦能智慧城市建設。本集團與其合作夥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 (人民幣千元)		2021年 (人民幣千元)	
		%		%
交付前服務 ¹	107,062	31	90,156	34
諮詢服務 ²	106,973	30	66,349	25
物業工程服務 ³	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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

未來發展計劃

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 (人民幣千元)	%	2021年 (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	<u>1,600,278</u>	<u>100</u>	<u>1,384,601</u>	<u>100</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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。

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)。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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%。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本公司擁有人應佔溢利

受惠於期內收入增加，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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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。於本公告日期，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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

於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 人民幣百萬元	期內已動用 人民幣百萬元	累計 已動用總額 (截至2022年 6月30日) 人民幣百萬元	尚未動用 (於2022年 6月30日) 人民幣百萬元	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
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 ^{附註}	83.3	772.5	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	3.7	17.7	267.6	於2023年 12月31日或 之前
提升我們的數字化水平及內部信息 技術基礎設施	10%	142.6	9.5	37.6	105.0	於2023年 12月31日或 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	<u>100%</u>	<u>1,426.3</u>	<u>158.2</u>	<u>281.2</u>	<u>1,145.1</u>	

於本公告日期，董事並不知悉所得款項淨額計劃用途有任何重大變動。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」)。

於本公告日期，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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績如下：

簡明綜合中期財務狀況表

		於	
	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		28,099	23,042
無形資產		188,783	164,263
使用權資產		19,617	24,056
於合營企業的投資		127,391	150,671
遞延所得稅資產		23,947	19,735
非流動資產總額		387,837	381,767
流動資產			
存貨		199,757	176,209
貿易應收款項及應收票據	6	937,344	523,691
預付款項及其他應收款項		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
流動資產總額		3,831,047	3,446,577
總資產		4,218,884	3,828,344
權益			
本公司擁有人應佔權益			
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
非控股權益		48,062	31,845
總權益		2,606,966	2,434,128

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

		於	
	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	7	24,445	24,434
租賃負債		12,757	13,138
遞延所得稅負債		17,330	18,015
非流動負債總額		54,532	55,587
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	1,061,497	902,455
合約負債		437,929	384,229
租賃負債		5,955	8,000
即期稅項負債		52,005	43,945
流動負債總額		1,557,386	1,338,629
總負債		1,611,918	1,394,216
權益及負債總額		4,218,884	3,828,344

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,600,278	1,384,601
銷售成本	5, 8	(1,171,744)	(943,351)
毛利		428,534	441,250
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		11,954	14,038
其他虧損		(4,997)	(8,028)
經營溢利		307,874	322,560
融資成本		(665)	(514)
分佔合營企業業績		20,197	19,181
除所得稅前溢利		327,406	341,227
所得稅開支	9	(57,944)	(77,706)
期內溢利		269,462	263,521
其他全面收益		—	—
期內溢利及全面收益總額		269,462	263,521
以下各方應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		266,733	261,311
非控股權益		2,729	2,210
		269,462	263,521
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 基本及攤薄 (以每股人民幣元表示)	10	0.23	0.22

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

3 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所得稅	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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

4 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。

5 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			
來自客戶及 已確認的收入		2022年		2021年	
		收入	銷售成本	收入	銷售成本
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)		(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
		<u>1,600,278</u>	<u>1,171,744</u>	<u>1,384,601</u>	<u>943,351</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

6 貿易應收款項及應收票據

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

由於貿易應收款項及應收票據的短期性質，其賬面值被視為與其公平值相同。

貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 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
	<u>29,094</u>	<u>10,448</u>
總計	<u>1,023,273</u>	<u>566,020</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

7 貿易及其他應付款項

	於	
	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	60,850	29,215
— 第三方	577,657	415,102
	<u>638,507</u>	<u>444,317</u>
其他應付款項		
— 關聯方	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
	<u>330,286</u>	<u>318,374</u>
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
	<u>113,617</u>	<u>156,745</u>
減：非流動部分	(24,445)	(24,434)
總計	<u>1,061,497</u>	<u>902,455</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年以內	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	<u>638,507</u>	<u>444,317</u>

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
	<u>1,253,058</u>	<u>1,047,081</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

9 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 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (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)
	<u>57,944</u>	<u>77,706</u>

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%）。

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以六個月期間已發行普通股加權平均數1,184,000,000股（截至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 (未經審核)	2021年 (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)	<u>1,184,000</u>	<u>1,184,000</u>
期內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.23</u>	<u>0.22</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

11 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (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)	<u>161,024</u>	<u>—</u>

(a) 截至2022年6月30日止六個月，本集團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)。

12 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遠洋服務的財務報表。於本公告日期，收購事項尚未完成交割。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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。

企業管治

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會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。

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。

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。

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。

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。

於聯交所網站及本公司網站登載的中期業績公告及中期報告

此中期業績公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)上刊載。而本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告將於2022年9月23日或該日前後寄發予股東，並同時在聯交所網站及本公司網站上刊載。

致謝

董事局謹向給予本集團大力支持的各位股東、投資者、客戶、合作夥伴、政府及與本集團一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

詞彙

於本公告中，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」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
「建築面積」	建築面積
「本集團」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
「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
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

「股份」	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

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二二年八月三十日

於本公告日期，董事局包括執行董事楊德勇先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生；以及獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677