

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



截至二零二二年十二月三十一日止年度業績公告

業績摘要

- 截至2022年12月31日，物業管理服務的總合約建築面積為149.8百萬平方米，總在管建築面積為100.8百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約42%及37%。
- 收入較2021年增長約10%至人民幣3,269.9百萬元。
- 毛利較2021年減少約7%至人民幣769.4百萬元。毛利率約為24%，較2021年下降約4個百分點。毛利率下降主要是由於截至2022年12月31日止年度新型冠狀病毒疫情於中國持續，導致截至2022年12月31日止年度社區增值服務（其毛利率與本集團提供的其他服務相比普遍較高）產生的收入減少。
- 年內溢利較2021年減少約82%至人民幣78.8百萬元。本公司擁有人應佔溢利較2021年減少約83%至人民幣75.4百萬元。減少主要歸因於(i)考慮到中國的整體房地產市場低迷，於採取保守方式情況下對應收關聯方款項計提作出的減值撥備大幅增加；及(ii)如上文所述截至2022年12月31日止年度整體毛利率下降。
- 本公司擁有人應佔權益較2021年12月31日減少約8%至人民幣2,206.6百萬元。
- 董事局欣然建議以現金派發期末股息每股股份人民幣0.123元（折合每股股份0.141港元），連同中期股息每股股份人民幣0.136元（折合每股股份0.156港元），本年度股息總額為每股股份人民幣0.259元（折合每股股份0.297港元）。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

董事局欣然宣佈本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合業績。

回顧及展望

2022年回顧

2022年是機遇與挑戰共生的一年，物管公司在保障民生和提升生活質量方面的重要性日益凸顯，在疫情防控、社區養老托幼、智慧社區建設、老舊小區改造方面具有較高的參與度，物業承擔起社區基層治理的重要角色，發揮著基層政府和廣大居民之間的連結和配合作用。物業行業作為與民生最貼近的服務行業之一，其社會「毛細血管」定位得到社會認可。同時，國家持續強化物業行業的基層治理，中央到地方各級政府的政策支持力度加大，多重國家重磅政策引導行業規模擴容。2022年3月《政府工作報告》提出加大社區養老、托幼等配套設施建設力度，政府在規劃、用地、用房等方面將給予更多支持；促進家政服務業提質擴容，優化城鄉養老服務供給。5月《關於深入推進智慧社區建設的意見》提出到2025年，基本構建起網絡化管理、精細化服務、信息化支撐、開放共享的智慧社區服務平台，健全完善政府指導、多方參與的智慧社區建設資金投入機制，鼓勵社會力量參與「互聯網+社區服務」，創新提供服務模式和產品。7月，國家發展改革委員會發佈的《「十四五」新型城鎮化實施方案》提出提高物業服務覆蓋率，開展物業服務標準化試點；推進老舊小區、老舊廠房、老舊街區、城中村等「三區一村」改造為主要內容的城市更新改造。10月《住房和城鄉建設部辦公廳、民政部辦公廳關於開展完整社區建設試點工作的通知》提出完善社區服務設施、打造宜居生活環境、推進智能化服務、健全社區治理機制的要求。各項政策圍繞現有物業行業各方面痛點進行制度補足與優化，鼓勵物業公司在「物業+養老」、「物業+科技」、「物業+舊改」以及增值服務等方面的深化發展，促進物業服務邊界進一步延展，推動物管企業平台化發展和社區增值服務發展。

在2022年，受房地產政策預期、地產行業基本面變化及房企信用風險事件等影響，疊加消費低迷因素，物管行業在壓力下謀求蛻變。一方面，行業的增長模式和利潤可持續發展受到挑戰，管理規模增速和平均在管面積增速放緩。另一方面，物管企業更加關注自身內生增長能力，以精細化管理賦能企業增效，更加重視服務品質的提升和專業能力的積累，從用戶需求和滿意度出發，回歸服務本源。

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

在2022年，我們不忘初心，砥礪進取，在危機中尋找機遇，在變局中奔赴征程。本集團致力於持續擴大在管規模，實現管理規模雙破億；不斷拓展優質項目，打造主力業態標桿；加強精細化管理，逐步完善標準化服務體系；拓展創新運營模式，擁抱智能服務趨勢；將服務品質作為立業之本，客戶滿意度創新高。我們秉承著匠心打造品質服務的理念，不斷提升業主滿意度，以用戶需求作為服務重心，以用戶滿意度為追求目標，實現可持續、高質量的發展。

2023年展望

隨著經濟活力的回升和社會生活的恢復，我們相信憑藉行業的增長韌性，以及輕資產、高效率的運營優勢，物業企業將迎來企穩復甦的發展局面。我們同時也看到，物業行業競爭也將愈發激烈，行業發展將進入從「增量」到「存量」，從「單極」到「多元」，從「建造」到「服務」，從「資本」到「品牌」的演變階段。物管企業的核心競爭力將更大程度取決於品牌認知度、服務能力和運營能力。

2023年，我們將滿懷希望擁抱行業變革，堅守初心提升服務品質，增強自身競爭能力，深挖增長潛能，創新經營管理。堅持「一體兩翼」業態佈局策略，調整業務結構，重塑業務發展，根據業態差異分類施策，圍繞住宅、商業、寫字樓業態為主選，重點推進優質項目資源，深挖區域內的各類潛在合作渠道，根據不同業態間的差異採用有針對性的拓展方案。堅持精耕細作的管理理念和「匠心服務用戶」的初心及使命，打造主力產品、主力市場、主力團隊，實現有模式、有規模、可持續發展。持續完善標準化、制度化運營，有效保證高質量服務水平。道阻且長，行則將至。我們將繼續堅定可持續、高質量、服務業發展戰略不動搖，攻堅克難、自立自強，矢志成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商。

業績回顧

2022年年度業績

截至2022年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣3,269.9百萬元，同比實現約10%的增長，毛利為人民幣769.4百萬元，同比下降約7%。由於考慮中國整體房地產市場低迷影響，採取保守方式情況下對應收關聯方款項計提作出的減值撥備大幅增加以及新型冠狀病毒疫情於中國持續導致的整體毛利率下降，全年實現淨利潤為人民幣78.8百萬元，同比下降約82%。本公司股東應佔利潤為人民幣75.4百萬元，同比下降約83%。每股基本盈利為人民幣0.06元，同比下降約84%。

於2022年12月31日，本集團物業管理服務實現合約建築面積149.8百萬平方米，較2021年底新增44.0百萬平方米；在管建築面積100.8百萬平方米，較2021年底新增27.3百萬平方米；集團拓展成績卓著，來自第三方的合約建築面積累計達89.1百萬平方米，佔總合約建築面積由約51%提升至59%，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，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍，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1,962.6百萬元，佔本集團總體收入約60%。

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12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅及其他非商業物業管理服務	1,433,453	73	1,126,331	71
商寫運營及物業管理服務	529,120	27	462,064	29
總計	1,962,573	100	1,588,395	100

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

多輪驅動推動規模拓展，多元業態豐富實現穩健增長。於2022年12月31日，本集團合約物業管理服務全業態項目的數量為670個，合約建築面積為149.8百萬平方米，在管建築面積為100.8百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約42%及37%。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，以住宅物業為基礎，持續擴充了包括學校、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，積極參與城市綜合運營服務和智慧城市建設。

下表載列本集團截至所示日期合約建築面積及在管建築面積的詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
合約建築面積 (千平方米)	149,842	105,858
合約建築面積涉及的項目數目	670	488
在管建築面積 (千平方米)	100,769	73,484
在管建築面積涉及的項目數目	519	360

夯實優勢區域基礎，強化佈局高能級地區，獨立拓展能力持續加強。本集團持續深耕優勢區域，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，本集團合約建築面積中第三方來源佔比進一步提升至約59%，新增合約建築面積中來自第三方的佔比約為84%。

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明細：

	於12月31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	60,757	41	48,318	48	52,254	49	40,687	55
由其他第三方開發／擁有的物業 ¹	89,085	59	52,451	52	53,604	51	32,797	45
總計	149,842	100	100,769	100	105,858	100	73,484	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 (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。

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12月31日，我們的項目遍佈中國境內28個省、自治區及直轄市的92個城市，地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海及中國其他區域，涵蓋了中國5個主要城市群。我們持續深耕京津冀和環渤海區域，同時發力拓展華東、華南、華中及華西區域，其中華東區域業務覆蓋及增長較為明顯。於2022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22%，華東區域佔比約為20%，華南區域佔比約為10%，華中及華西區域佔比約為15%。

下表載列按地理區域劃分，本集團於所示日期的合約建築面積及在管建築面積，以及分別截至2022年及2021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							
	2022年				2021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 ¹	48,649	33,340	687,452	37	32,312	24,615	613,456	40
環渤海區域 ²	30,386	21,813	339,970	18	23,903	19,215	312,025	20
華東區域 ³	27,433	20,720	410,337	22	16,361	11,891	290,719	19
華南區域 ⁴	18,750	10,092	228,027	12	16,783	8,461	193,535	13
華中及華西區域 ⁵	24,624	14,804	209,517	11	16,499	9,302	120,168	8
總計	<u>149,842</u>	<u>100,769</u>	<u>1,875,303</u>	<u>100</u>	<u>105,858</u>	<u>73,484</u>	<u>1,529,903</u>	<u>100</u>

附註：

- 1) 「京津冀區域」指北京、天津、石家莊、秦皇島、廊坊等城市或直轄市。
- 2) 「環渤海區域」指大連、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、漳州、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、開封、南昌、貴陽等城市或直轄市。

本集團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86%。

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2022年12月31日根據2022年第一財經城市劃分口徑，物業管理服務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	23,945	16	20,755	21
新一線城市	35,146	23	25,758	25
二線城市	53,828	36	40,243	40
其他城市	36,923	25	14,013	14
總計	149,842	100	100,769	100

聚焦服務主業，加強差異化競爭能力，實現高質量可持續發展。2022年，我們聚焦服務主業，始終堅持匠心服務用戶，不斷提升服務品質，通過強化高品質服務協同增強差異化競爭能力，實現集團業務的高質量可持續發展。本集團物業費收繳率達93%。我們加強服務標準化建設和培訓，形成標準白皮書及標準服務視頻，進一步夯實標準化服務動作，提升客戶服務感知，打造健康生活方式；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；打造遠洋特色秩序服務，通過配備「遠洋武裝巡邏隊」、「義務消防隊」，達成社區服務安全升級，有效提升服務團隊對突發事件和暴力事件的應急處置能力，保障業主生命和財產安全，通過調整崗位要求、服務標準及值班安排，有效提升客戶滿意度，並達成管理效率提升；在全國範圍內推行「百日安全無事故」專項行動，完成1,000餘項安全隱患的檢查和整改。在疫情反覆期間，配合政府防疫要求，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，全力保障居民生活，獲得了小區和業主的認可與感謝。

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、公共服務設施、政府大樓及學校)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2022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為138.2百萬平方米，在管建築面積為94.1百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約40%及36%。總合約物業管理項目達576個，較2021年12月31日增長約34%。

下表載列本集團截至所示日期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詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
合約建築面積(千平方米)	138,180	98,535
合約建築面積涉及的項目數目	576	430
在管建築面積(千平方米)	94,106	69,335
在管建築面積涉及的項目數目	444	319

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、租戶指導服務、消費者管理服務及市場推廣服務等)；以及
- (ii) 物業管理服務：我們為購物中心及寫字樓項目提供一系列物業管理服務，包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。

截至2022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529.1百萬元，較去年同期增長約15%。本集團主要為購物中心和寫字樓提供商業運營及物業管理服務。

優化中高端商業物業服務品質，綠色建築理念助力可持續發展。於2022年12月31日，由本集團提供商業物業管理服務項目的合約建築面積約為11.7百萬平方米，在管建築面積為6.7百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約59%及61%，在管建築面積中一二線城市佔比達99%，本集團商業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12.1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。

依託商業資產平台探索業務模式，強化提升商寫資管經營管理能力。本集團自2021年8月份開始全面承接遠洋集團購物中心及寫字樓的商業運營業務，設立商業資產管理平台，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。2022年，購物中心和寫字樓項目商業運營服務毛利率約為28%和35%。針對購物中心項目，我們持續激活私域流量，通過建立會員專屬社群、線上商城、直播等渠道，提升商戶曝光率，幫扶商戶經營，加強用戶黏性。針對寫字樓項目，我們集合現有運營管理經驗，通過項目聯動，有效增加客戶黏性，提升客戶續租率；除高標準的物業基礎服務外，持續優化項目特色服務體系，搭建項目社群體系，利用節假日舉辦特色社群活動，秉持「匠心服務用戶」理念，提升客戶歸屬感並增加項目曝光度，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2022年12月31日止年度，本集團來自購物中心的商業運營及物業管理服務收入為人民幣295.0百萬元，較去年同期增長約17%。

下表載列本集團於所示日期購物中心項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
物業管理服務		
合約建築面積 (千平方米)	9,347	5,678
合約建築面積涉及的項目數目	60	35
在管建築面積 (千平方米)	4,721	2,722
在管建築面積涉及的項目數目	43	21
商業運營服務		
合約建築面積 (千平方米)	934	905
合約建築面積涉及的項目數目	12	11
在管建築面積 (千平方米)	617	600
在管建築面積涉及的項目數目	9	8

截至2022年12月31日，本集團為9個已開業購物中心提供商業運營服務，其中1個為本年成功開業的購物中心，儲備項目3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」系定位為城市社區集中商業中心。

下表載列於2022年12月31日按品牌系列劃分的本集團提供商業運營服務已開業及籌開的各大購物中心的資料：

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	8	479	1	38
總計	9	617	3	317

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12月31日止年度，本集團來自寫字樓的商業運營及物業管理服務收入為人民幣234.1百萬元，較去年增長約11%。

下表載列本集團於所示日期寫字樓項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
物業管理服務		
合約建築面積 (千平方米)	2,315	1,645
合約建築面積涉及的項目數目	34	23
在管建築面積 (千平方米)	1,942	1,427
在管建築面積涉及的項目數目	32	20
商業運營服務		
合約建築面積 (千平方米)	1,423	1,198
合約建築面積涉及的項目數目	20	15
在管建築面積 (千平方米)	1,003	778
在管建築面積涉及的項目數目	17	12

截至2022年12月31日止，本集團為17個已運營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1.4百萬平方米。其中來自第三方外拓項目數為3個，佔總合約建築面積的約14%。

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、能源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。

聚焦業務航道，縱向發展。截至2022年12月31日止年度，社區增值服務收入為人民幣665.0百萬元，較去年下降約16%，佔本集團總體收入約20%。2022年，我們深耕「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，提升業務精度，持續完善產品力。社區生活服務方面，「億家生活」線上商城升級，銷售產品豐富度持續提升，針對地區間需求差異，引入地區優質供應商等合作資源，策劃專題促銷活動；租售服務方面，受資產週期波動影響，調整業務經營方向，聚焦改善型需求，主推租賃服務；美居服務方面，標準化產品矩陣推廣落地，獲得業務高滿意度，新房業務試點初見成效，存量房業務模式取得突破進展；空間資源方面，秉持「打造便捷社區」理念，合理規劃空間資源，適當引入飲水機、充電樁等社區便民服務設施，在精細化和安全化運營基礎上，提升社區生活便利性。

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，我們積極投身社區養老行業共建，為社區增值業務打開新的增長空間。本集團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。我們以北京市遠洋天地項目為試點落地社區養老門店，為長者業主提供居住適老化改造、餐飲服務、生活服務、娛樂活動、公益服務、醫療服務等業務，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2022年及2021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			
	2022年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
社區資產增值服務 ¹	364,543	55	326,565	41
社區生活服務 ²	197,998	30	256,671	33
物業經紀服務 ³	102,419	15	205,599	26
總計	<u>664,960</u>	<u>100</u>	<u>788,835</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、能源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等。
- 3) 物業經紀服務主要包括車位的銷售代理服務、代理業主物業及停車位的轉售或租賃交易等。

非業主增值服務

我們向非業主提供增值服務，主要包括：

- (i) 向物業開發商提供的交付前服務，以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動；
- (ii) 向物業開發商提供的諮詢服務，以協助整體規劃及管理預售活動；以及
- (iii) 物業工程服務。

響應設施設備運維行業發展趨勢，積極開拓設施設備運維市場，推廣「工程運維解決方案」。截至2022年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣642.4百萬元，較去年同期增長約9%，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，打造「億家修」工程服務線上平台。該平台旨在完善標準化體系及運營調度體系，針對不同業務的運維工作，制定標準化流程，以及實現管理區域內搶單／派單功能，為設施設備運維業務的擴張夯實基礎。年內，本集團洞察設備運維業務客戶觸點，基於「設施設備運維」及「工程類增值服務」體系，豐富設備業務種類，細化增值服務品類，形成一站式工程運維服務解決方案，增加客戶黏性。

下表分別載列本集團截至2022年及2021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			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
交付前服務 ¹	210,512	33	204,109	35
諮詢服務 ²	191,329	30	136,396	23
物業工程服務 ³	240,531	37	247,824	42
總計	642,372	100	588,329	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。

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

增強第三方拓展能力，加快業務發展獨立性。

我們將通過持續優化區域優勢城市佈局、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，深耕高能級城市，加大精細化運營，擴大區域協同管理效用，針對項目達成提質增效。在精耕深拓住宅和商業主力業態的基礎上，兼顧拓展公建、物流園、學校等其他業態，加速多業態拓展組合佈局，實現綜合拓展能力提升。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、政府辦公、產業園等業態，加快戰略客戶的引入及關係維護，洞察戰略客戶深層需求，提供定製化的物業管理服務，為持續拓展面積規模夯實基礎。

聚焦服務主業，長期堅持匠心服務用戶，提升差異化競爭能力。

我們將實時監控業主投訴，把控投訴處理的及時響應，提高業務對於問題處理的滿意度，在項目層面實行服務態度類投訴零容忍。根據現有管家團隊工作內容及關鍵工作指標，通過精細化評定規則識別高能力管家，搭建符合現有業務模式新體系。我們將堅持以客戶為中心，加強客戶關係管理及客戶研究工作，精準匹配用戶基礎需求，充分挖掘用戶潛在需求，從而匹配適宜的社區增值服務；同時加強與項目業委會的溝通與合作，對於計劃成立的項目，達成主動成立、健康成立、合規成立；對於已成立業委會的項目，確保信息共享、協作共贏、相互成就，堅持高質量服務用戶，在滿足客戶需求的同時，有效促進客戶滿意度及客戶黏性的提升。

優化業務結構，多元業態豐富體系，構建業務戰略增長極。

我們將在堅持服務主業的同時，結合自身優勢主動調整業務結構佈局。在社區增值業務方面，我們將深耕四大主力業務航道，提升縱向業務精度；在夯實主力業務基礎的同時，我們將積極響應政策支持，探索社區增值養老新興業務。非業主增值業務方面，我們重視打造專業化服務能力，細化服務品類，形成一站式工程運維服務解決方案。我們將加強商寫資管平台運營能力建設，進一步提升經營管理能力，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。我們將圍繞商業資產探索開展特色配套服務內容，整合物業管理和商業運營業務的團隊和資源，進一步發揮商業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。

財務回顧

收入

本集團的收入由2021年的人民幣2,965.6百萬元增加約10%至2022年的人民幣3,269.9百萬元。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2022年總收入貢獻約60%、20%及20%。

下表載列本集團截至2022年及2021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			
	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	1,433,453	44	1,126,331	38
(b) 商寫及物業管理服務運營	<u>529,120</u>	<u>16</u>	<u>462,064</u>	<u>15</u>
小計	1,962,573	60	1,588,395	53
社區增值服務	664,960	20	788,835	27
非業主增值服務	<u>642,372</u>	<u>20</u>	<u>588,329</u>	<u>20</u>
總計	<u><u>3,269,905</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>2,965,559</u></u>	<u><u>100</u></u>

物業管理及商業運營服務收入由2021年的人民幣1,588.4百萬元增加約24%至2022年的人民幣1,962.6百萬元，其中，(a)住宅及其他非商業物業管理服務收入由2021年的人民幣1,126.3百萬元增加約27%至2022年的人民幣1,433.5百萬元。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12月31日的94.1百萬平方米(2021年12月31日：69.3百萬平方米)，而於2022年12月31日在管物業數目增加至444個(2021年12月31日：319個)；及(b)商寫及物業管理服務運營收入由2021年的人民幣462.1百萬元增加約15%至2022年的人民幣529.1百萬元。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2022年12月31日的6.7百萬平方米(2021年12月31日：4.1百萬平方米)，而物業管理服務的商寫物業在管數目增加至於2022年12月31日的75個

(2021年12月31日：41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26個項目(2021年12月31日：20個)，於2022年12月31日總在管建築面積為1.6百萬平方米(2021年12月31日：1.4百萬平方米)。

社區增值服務收入由2021年的人民幣788.8百萬元減少約16%至2022年的人民幣665.0百萬元。該減少主要為如下因素的綜合反映(i)社區生活服務收入由2021年的人民幣256.7百萬元減少約23%至2022年的人民幣198.0百萬元；及(ii)物業經紀服務收入由2021年的人民幣205.6百萬元減少約50%至2022年的人民幣102.4百萬元，該減少主要為受國內房地產市場整體下行以及新冠疫情反覆所致；及(iii)社區資產增值服務由2021年的人民幣326.5百萬元增加約12%至2022年的人民幣364.6百萬元，該收入增加主要是由於停車場管理服務及社區空間運營收入增加。

非業主增值服務收入由2021年的人民幣588.3百萬元增加約9%至2022年的人民幣642.4百萬元。該增長乃主要由於諮詢服務收入由2021年的人民幣136.4百萬元增加約40%至2022年的人民幣191.3百萬元，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以協助整體規劃及協調預售活動。

銷售成本

銷售成本由截至2021年12月31日止年度的人民幣2,140.7百萬元增加約17%至截至2022年12月31日止年度的人民幣2,500.5百萬元。該增長與本集團收入增長一致。

銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)外包秩序維護、綠化及清潔開支；(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。

員工成本由截至2021年12月31日止年度的人民幣620.6百萬元增加約31%至截至2022年12月31日止年度的人民幣813.7百萬元，與本集團在管項目規模不斷增加一致。

外包秩序維護、綠化及清潔的開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣689.4百萬元增加約25%至截至2022年12月31日止年度的人民幣864.3百萬元，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。

保養開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣232.4百萬元增加約15%至截至2022年12月31日止年度的人民幣266.9百萬元，該增長與本集團在管建築面積增加一致。消耗品及原材料成本輕微下降約2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣128.3百萬元，與社區增值服務收入減少一致。

已售貨品成本及外包美居及物業代理服務開支由截至2021年12月31日止年度分別為人民幣115.6百萬元及人民幣100.0百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的人民幣92.7百萬元及人民幣34.7百萬元，與商品零售、美居服務及物業經紀服務收入減少一致。

毛利及毛利率

毛利由截至2021年12月31日止年度的人民幣824.8百萬元減少約7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣769.4百萬元。我們的整體毛利率由截至2021年12月31日止年度的約28%減少至2022年12月31日止年度的約24%，主要由於截至2022年12月31日止年度新型冠狀病毒疫情持續，導致截至2022年12月31日止年度社區增值服務（其毛利率與本集團提供的其他服務相比普遍較高）產生的收入減少。

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			
	2022年		2021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	247,112	17	222,283	20
(b) 商寫及物業管理服務運營	145,284	27	155,702	34
小計	392,396	20	377,985	24
社區增值服務	241,721	36	316,495	40
非業主增值服務	135,324	21	130,355	22
總計	769,441	24	824,835	28

物業管理及商業運營服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約24%減少至截至2022年12月31日止年度的約20%，主要乃由於於本年度(i)新增項目處於整合期而需要更多支出；及(ii)勞動力成本和能源價格上升所致。

社區增值服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約40%減少至截至2022年12月31日止年度的約36%，主要乃由於(i)美居服務及商品零售的行業內的競爭增加導致毛利率下降；及(ii)我們毛利較高的物業經紀服務收入因新冠疫情反覆的影響而減少。

非業主增值服務的毛利率大致保持穩定，截至2022年12月31日止年度為約21%（截至2021年12月31日止年度：約22%）。

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

其他收入及其他虧損淨額

截至2022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2021年12月31日止年度的人民幣35.6百萬元減少約17%至截至2022年12月31日止年度的人民幣29.5百萬元。該減少主要由於我們年內銀行存款金額及存款利率下降導致銀行存款利息收入減少。

截至2022年12月31日止年度，我們錄得其他虧損淨額人民幣4.2百萬元（截至2021年12月31日止年度：其他虧損人民幣7.2百萬元）。其他虧損（淨額）主要包含滙兌虧損淨額人民幣11.2百萬元及出售合營企業部分權益收益人民幣6.9百萬元。

運營費用

銷售及營銷開支大致保持穩定，截至2022年12月31日止年度為人民幣22.1百萬元（截至2021年12月31日止年度：人民幣22.8百萬元）。

行政開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣286.1百萬元減少約23%至截至2022年12月31日止年度的人民幣221.6百萬元。該減少乃主要由於年內因促進組織扁平化而減少行政員工成本人民幣52.3百萬元所致。

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12月31日止年度的人民幣19.7百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的人民幣483.1百萬元。該增加乃主要由於受2022年行業及經濟狀況等不利市場環境的影響，貿易應收款項的回收減緩，對關聯方的貿易及其他應收款項撥備大幅增加而導致。

融資成本

融資成本由截至2021年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元增加人民幣0.3百萬元至截至2022年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，主要是由於我們業務的擴張而帶來的租賃負債的利息開支增加。

分佔合營企業業績

分佔合營企業業績由截至2021年12月31日止年度的人民幣31.4百萬元增加約26%至截至2022年12月31日止年度的人民幣39.7百萬元。其增長主要是由於我們合營企業經營能力提升，分享利潤增加所致。

稅項

因應除所得稅前溢利減少，所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣113.3百萬元減少約76%至截至2022年12月31日止年度的人民幣27.1百萬元。截至2022年12月31日止年度的有效稅率增至約23%（截至2021年12月31日止年度：約20%）。

本公司擁有人應佔溢利

歸因於(i)考慮到中國的整體房地產市場低迷，於採取保守方式情況下對應收關聯方款項計提作出的減值撥備大幅增加；及(ii)如上文所述截至2022年12月31日止年度整體毛利率下降，截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣75.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度的人民幣439.0百萬元減少約83%。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

我們的投資物業指位於中國的若干寫字樓樓宇單位，該等物業乃持有以賺取租金收入目的。於2022年12月31日，本集團投資物業達人民幣64.4百萬元（2021年12月31日：無）。

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2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備由2021年12月31日的人民幣23.0百萬元增加至人民幣112.2百萬元，主要是因於收購北京和深圳的自用寫字樓物業所致。

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12月31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567.3百萬元至人民幣731.6百萬元。該增加主要是由於收購子公司股權產生的(i)商譽人民幣369.7百萬元；及(ii)物業管理合約及客戶關係人民幣203.0百萬元所致。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。

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

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。我們的存貨由於2021年12月31日的人民幣176.2百萬元增加至於2022年12月31日的人民幣249.5百萬元，乃主要由於本集團於年內收購子公司使停車位及待售物業增加。

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2022年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣1,063.4百萬元，較於2021年12月31日的人民幣523.7百萬元增加約103%。該增加的主要原因是受到行業和經濟狀況等不利市場環境的影響，減緩了應收款項的回收。年內平均貿易應收款項及應收票據週轉天數為104天（2021年：59天）。貿易應收款項及應收票據週轉天數的增加是由於受低迷市場環境影響，第三方房地產開發商的應收款項回收放緩。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2021年12月31日的人民幣219.6百萬元增加至於2022年12月31日的人民幣1,179.1百萬元。該增加主要是由於為獲取潛在投資機會而向關聯方支付的可退回意向金增加所致。

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2022年12月31日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,250.2百萬元，較於2021年12月31日的人民幣926.9百萬元增加約35%，與年內的銷售成本增加一致。年內平均貿易應付款項週轉天數為85天（2021年：62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2022年12月31日，我們的合約負債為人民幣446.8百萬元，較於2021年12月31日的人人民幣384.2百萬元增加約16%，這主要是由於業務活動的擴張所致。

資本開支

於截至2022年12月31日止年度，我們產生的資本開支為人民幣177.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度的人人民幣14.9百萬元增加約1,089%。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）；(ii)購買無形資產（例如計算機軟件）；及(iii)購買投資物業。

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472.2百萬元（2021年12月31日：人民幣2,527.1百萬元），其中本集團現金資源約99.6%（2021年12月31日：約70.3%）為人民幣，剩餘主要為美元及港元，流動比率為1.7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拓展。

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團並無借款。

重大投資

於2022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」及「更改上市之所得款項用途」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12月31日，本集團沒有資本承擔（2021年12月31日：人民幣61.2百萬元）。

資產抵押

於2022年12月31日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2022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

• 收購一間物業管理公司全部股權

於2022年8月12日，遠洋億家作為買方，及若干遠洋關連人士作為賣方（統稱「該等賣方」）訂立框架協議，內容有關遠洋億家以總代價人民幣500百萬元收購天津熙合供應鏈服務有限公司（「天津熙合」）的全部股權（「天津熙合收購事項」）。天津熙合及其附屬公司（「天津熙合集團」）主要於中國從事物業管理業務。於2022年11月3日天津熙合收購事項交割後，天津熙合成為本公司的全資附屬公司，而天津熙合集團的財務業績已併入本集團的財務報表。

天津熙合收購事項的詳情已於遠洋控股與本公司日期為2022年8月12日的聯合公告及本公司日期為2022年10月5日的通函中披露。

• 出售一間物業管理公司權益

於2022年12月15日，(i)遠洋控股、本公司、北京億馳物業服務有限公司（本公司的全資附屬公司）（「物管賣方」）及北京浩倡諮詢有限公司（「物管買方」）連同若干其他訂約方就（其中包括）買賣成都乾豪物業服務有限公司（「物管公司」）的15%股權（「第一期物管交易」）訂立第一份總協議；及(ii)遠洋控股、本公司、物管賣方及物管買方就買賣物管公司的35%股權（連同第一期物管交易，統稱為「該等物管交易」）訂立第二份總協議。該等物管交易之總代價為人民幣85百萬元。

物管公司主要從事向名為遠洋太古里（成都）的以零售為主導的綜合發展項目（主要包括一個開放式的街區式購物中心和一間附設服務式住宅的精品酒店，位於中國成都市錦江區，乃由遠洋控股與太古地產有限公司共同開發）提供物業管理服務。於上述總協議日期，物管公司為本公司擁有50%權益的合營企業。於2023年2月13日，該等物管交易均已交割，其後本集團不再於物管公司擁有任何權益。

該等物管交易的詳情已於遠洋控股與本公司日期為2022年12月15日的聯合公告中披露。

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

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2022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2.1百萬元（以港元及美元計值）（2021年12月31日：人民幣751.5百萬元）。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2022年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對衝用途。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2022年12月31日，本集團共有10,179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量有所增加，此乃由於本公司於年內業務擴展。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2022年的僱員福利開支為人民幣943.0百萬元（2021年：人民幣802.1百萬元）。

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。

於截至2022年12月31日止財政年度後的重要事件

• 收購中國一間機電公司之全部股權

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家（「買方」）與遠洋控股一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司（「賣方」）訂立股權轉讓協議，據此，買方已有條件地同意收購，而賣方已有條件地同意出售遠洋機電設備技術發展有限公司（「目標公司」）之全部股權，代價為人民幣54,000,000元（「收購事項」）。

目標公司為一家專注於中國房地產行業的綜合機電解決方案供應商。其主要從事機電業務，包括機電施工、工程承包、技術開發及諮詢。其亦積極參與智慧家居、節能環保以及系統集成等領域的工作。

收購事項之詳情載列於本公司日期為2023年2月24日之公告。

上市所得款項淨額用途

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約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下文所載招股章程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。

更改上市之所得款項用途

誠如本公司日期為2022年11月11日的公告（「更改上市之所得款項用途公告」）所披露，經審慎考慮中國物業管理行業日益激烈的競爭格局及新冠疫情帶來的營運成本上升，本集團已採取較為保守的策略並一直在探索以相對較少的資本投入和可控風險的方式，更好地利用尚未動用的所得款項淨額，提高能夠帶來更穩定收入來源的業務，以期為股東帶來可觀的回報。因此，為提高效率及優化未動用所得款項淨額的使用，董事局已議決更改未動用所得款項淨額的建議用途約人民幣532.3百萬元原先分配給(a)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本公司物業管理業務的規模；(b)通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區；及(c)提升本公司數字化水平及本公司內部信息技術基礎設施，分配給(i)進一步擴展及多元化增值服務；(ii)進一步擴展商業資產運營業務；及 (iii)收購自用辦公樓（「重新分配」）。詳情請參閱更改上市之所得款項用途公告中披露。

於2022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：

於招股章程 披露的所得 款項淨額的 計劃用途 (人民幣百萬元)	尚未動用 (於2021年 12月31日) (人民幣百萬元)	重新分配前 已動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	重新分配後的所 得款項淨額的計 劃用途 (人民幣百萬元)	重新分配後 截至2022年 12月31日 已動用金額 (人民幣百萬元)	2022年內 已動用 (人民幣百萬元)	截至2022年 尚未動用 (於2022年 12月31日) (人民幣百萬元)	截至2022年 12月31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 本公司物業管理業務 的規模	855.8	810.1	663.3	663.3	—	617.6	— 不適用
通過升級本公司智能化 管理系統建設智能化 社區	285.3	271.3	28.3	28.3	—	14.3	— 不適用
提升本公司數字化水平及 本公司內部信息技術 基礎設施	142.6	114.5	44.8	59.8	15.0	31.7	— 不適用
運營資金及一般公司用途	142.6	107.4	142.6	142.6	—	107.4	— 不適用
進一步擴展及多元化增值 服務，包括(i)取得車 位的獨家銷售權， 及／或(ii)投資及／ 或收購提供互補增值 服務等上下游業務協 同的標的	—	—	—	375.5	—	—	375.5 ^(附註3) 於2023年6月30日 或之前
根據商用物業租賃及 運營安排進一步擴展 商業資產運營業務	—	—	—	79.4	79.4 ^(附註1)	79.4	— 不適用
收購中國深圳及北京的 自用辦公樓	—	—	—	77.4	77.4 ^(附註2)	77.4	— 不適用
總計	<u>1,426.3</u>	<u>1,303.3</u>	<u>879.0</u>	<u>1,426.3</u>	<u>171.8</u>	<u>927.8</u>	<u>375.5</u>

附註：

- 1) 誠如更改所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣79.4百萬元根據本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述之商業物業租賃及經營安排進一步擴展商業資產運營業務。人民幣79.4百萬元為有關商業物業租賃及經營安排的一次性租金付款。

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

- 2) 誠如更改所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣77.4百萬元已重新分配至收購中國深圳及北京的自用辦公樓（誠如本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述）。購買自用辦公場所支付的人民幣77.4百萬元中，約(i)人民幣28.4百萬元為收購深圳物業的款項，其包括位於深圳的遠洋新幹線遠洋廣場13座6樓14個房間；及(ii)人民幣49.0百萬元為收購北京物業的款項，其包括位於北京的(a)遠洋都會中心（亦稱為遠洋新天地）1座3樓301室；(b)遠洋都會中心1座4樓401室；及(c)遠洋都會中心1座5樓501室。
- 3) 於2022年12月31日尚未動用所得款項淨額人民幣375.5百萬元於本公告日期已動用人民幣356.3百萬元，其中(a)人民幣302.3百萬元用作取得車位獨家銷售權（誠如本公司日期為2022年10月14日之公告及本公司日期為2023年1月13日之通函所詳述）；及(b)人民幣54.0百萬元為收購遠洋機電設備技術發展有限公司（一家於中國成立的機電公司）全部股權的款項（誠如本公司日期為2023年2月24日之公告所詳述）。於本公告日期，上述未動用所得款項淨額為人民幣19.2百萬元。該等所得款項淨額的預期動用時間已由2023年3月31日（如更改上市之所得款項用途公告披露）延至2023年6月30日，預計該等所得款項淨額將用於根據更改上市之所得款項用途公告所披露的重新分配安排進一步擴展及多元化增值服務。

除上述變動外，董事並不知悉所得款項淨額計劃用途於本公告日期有任何重大變動。儘管上述變動未動用所得款項淨額用途，董事局確認招股章程所載本集團的業務性質並無重大變化。董事局認為，上述更改尚未動用所得款項淨額用途屬公平合理，因為此舉將令本公司更高效地部署財務資源以降低本集團運營成本且提升本集團的盈利能力，故此符合本集團及股東的整體利益。

於2022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。於本公告日期，上述未動用所得款項淨額為人民幣19.2百萬元。上述悉數動用的預期時間表是基於董事於排除不可預見之情況下所作的最佳估計，並將根據未來市況發展作出調整。

本集團截至2022年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合全面收益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	3,269,905	2,965,559
銷售成本	4, 7	(2,500,464)	(2,140,724)
毛利		769,441	824,835
銷售及營銷開支	7	(22,073)	(22,828)
行政開支	7	(221,622)	(286,110)
金融資產減值虧損淨額		(483,060)	(19,706)
其他收入		29,482	35,551
其他虧損淨額	8	(4,237)	(7,180)
經營溢利		67,931	524,562
融資成本	9	(1,727)	(1,436)
分佔合營企業業績		39,692	31,381
除所得稅前溢利		105,896	554,507
所得稅開支	10	(27,103)	(113,256)
年內溢利		78,793	441,251
其他全面收益		—	—
年內溢利及全面收益總額		78,793	441,251
以下各方應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		75,416	439,020
非控股權益		3,377	2,231
		78,793	441,251
		人民幣	人民幣
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)	11	0.06	0.37

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

綜合財務狀況表

		截至12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		64,440	—
物業、廠房及設備		112,166	23,042
無形資產		731,649	164,263
使用權資產		24,692	24,056
於合營企業的投資		59,359	150,671
遞延所得稅資產		91,199	19,735
		<u>1,083,505</u>	<u>381,767</u>
流動資產			
存貨		249,483	176,209
貿易應收款項及應收票據	5	1,063,369	523,691
預付款項及其他應收款項		1,179,109	219,606
受限制銀行存款		471	541
現金及現金等價物		471,702	2,526,530
		<u>2,964,134</u>	<u>3,446,577</u>
持作待售資產		38,441	—
		<u>3,002,575</u>	<u>3,446,577</u>
總資產		<u><u>4,086,080</u></u>	<u><u>3,828,344</u></u>
權益			
股本		99,829	99,829
儲備		1,367,180	1,638,320
保留盈利		739,550	664,134
本公司擁有人應佔權益		<u>2,206,559</u>	<u>2,402,283</u>
非控股權益		<u>51,100</u>	<u>31,845</u>
總權益		<u><u>2,257,659</u></u>	<u><u>2,434,128</u></u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

		截至12月31日	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	6	15,805	24,434
租賃負債		13,392	13,138
遞延所得稅負債		62,859	18,015
		<u>92,056</u>	<u>55,587</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	1,234,387	902,455
合約負債		446,804	384,229
租賃負債		3,289	8,000
即期稅項負債		51,885	43,945
		<u>1,736,365</u>	<u>1,338,629</u>
總負債		<u>1,828,421</u>	<u>1,394,216</u>
權益及負債總額		<u><u>4,086,080</u></u>	<u><u>3,828,344</u></u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

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

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

本公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司（「耀勝」，一間於英屬處女群島（「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2023年3月31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。於本綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團並不知悉COVID-19的爆發對綜合財務報表造成任何重大不利影響。

2 重大會計政策

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂

於本年度強制生效的香港財務報告準則的修訂

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則的修訂：

- 香港財務報告準則第3號的修訂 *引用概念框架*
- 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*
- 香港會計準則第37號的修訂 *有償合約 — 履行合約的成本*
- 香港財務報告準則的修訂 *2018年至2020年香港財務報告準則年度改進*
- 經修訂會計指引第5號 — *共同控制合併之合併會計處理*

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

於本年度採用上述所載列之準則的修訂對本集團本年度及以前年度的財務表現和財務狀況以及該等綜合財務報表所載的披露均未產生重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂

本集團尚未應用以下於本會計期間已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂之影響，但尚未載明該等新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響：

	於以下日期或之後開始 的會計期間生效
• 香港財務報告準則第17號 保險合同 (包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號的修訂)	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
• 香港財務報告準則第16號的修訂 售後租回交易中的租賃負債	2024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及香港詮釋第5號 (2020年) 之相關修訂	2024年1月1日
• 香港會計準則第1號的修訂 附帶契諾的非流動負債	2024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
• 香港詮釋第5號 (2020年) 財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類	2023年1月1日

編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據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」)、聯交所證券上市規則的適用披露要求及香港公司條例規定而編製。綜合財務報表根據歷史成本法編製，並就投資物業及按公平值計入損益之金融資產重估作出修訂。

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

持續經營基準

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得現金及現金等價物淨減少約人民幣2,043百萬元，經營活動產生現金淨流出約人民幣44百萬元，投資活動產生現金淨流出約人民幣1,707百萬元，融資活動產生現金淨流出約人民幣292百萬元。於2022年12月31日，本集團的流動負債為約人民幣1,736百萬元，而現金總額（包括現金及現金等價物以及限制性銀行存款）為約人民幣472百萬元。本集團流動資產包括於2022年12月31日其賬面值合計為約人民幣2,188百萬元的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項，其中包括應收本公司最終控股公司的集團及實體或關聯方（主要在中華人民共和國（「中國」）從事房地產開發及投資）結餘，於2022年12月31日金額為約人民幣1,374百萬元，佔應收結餘總額的63%。與上文「貴集團所作可退還按金付款的範圍限制」分節所述潛在投資的可退還按金有關的應收關聯方結餘總額約人民幣1,019百萬元中，約人民幣392百萬元隨後已於報告期末退還。截至本報告日期，相關應收關聯方按金約人民幣627百萬元仍未結清。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對集團持續經營的能力存疑。使用持續經營的有效性編製合併財務報表的基礎取決於本集團的能力產生足夠的現金流量以在債務到期時履行其義務貿易和其他債務人（包括關聯方和第三方）償還債務的能力應付本集團的結餘，以便本集團能夠滿足其未來的營運資金和融資要求。

有鑑於此，本公司董事已審慎考慮本集團預期現金截至2023年12月31日止十二個月中涵蓋不少於十二個月的流量預測，並已採取多項措施改善集團的流動性和財務狀況，包括(i)密切監控應收賬款的結算情況，以確保已採取後續行動收回逾期債務；(ii)加強內部風險控制評估債務人的信用質量；(iii)加強本集團在非日常和日常業務過程中付款的內部控制程序；和(iv)在有需要時取得額外資金來源。報告期末之後，集團已獲得其最終控股公司遠洋集團控股有限公司（股份代號3377）的財務支持函，使集團能夠履行其未來二十四個月的債務。本公司董事認為，鑑於各項措施／安排實施後，本集團將有足夠的營運資金滿足其目前的需求，並且合理地預期該集團仍將是一個商業上可行的企業。因此，本公司董事認為編製於2022年12月31日的合併財務報表在持續經營的基礎是合適的。儘管如此，該計劃的有效性編製綜合財務報表所依據的關注假設在上述措施順利實施後。

倘本集團未能實現上述措施所產生的預期效果，其未必無法持續經營，或須作出調整以撇減本集團資產賬面值至其可變現淨額，以為或會出現的進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等財務報表中呈現。

3 分部資料

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

於報告期內，本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理經營區域劃分之業務的經營業績，但由於中國不同地區的服務性質、本集團所提供服務客戶類型、本集團所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2022年及2021年年度的所有收入均來自中國。

截至2022年及2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

4 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元
商品或服務類型				
住宅及其他非商業物業管理服務	1,433,453	1,186,341	1,126,331	904,047
商寫運營及商業物業物業管理服務	529,120	383,836	462,064	306,362
社區增值服務	664,960	423,239	788,835	472,340
非業主增值服務	642,372	507,048	588,329	457,975
	<u>3,269,905</u>	<u>2,500,464</u>	<u>2,965,559</u>	<u>2,140,724</u>
收入確認的時間				
隨時間	2,884,518	2,224,685	2,403,609	1,777,082
於某一時點	<u>385,387</u>	<u>275,779</u>	<u>561,950</u>	<u>363,642</u>
	<u>3,269,905</u>	<u>2,500,464</u>	<u>2,965,559</u>	<u>2,140,724</u>

截至2022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21.5% (2021年：25.7%)。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，截至2022年及2021年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

5 貿易應收款項及應收票據

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	545,806	209,628
— 第三方	746,021	356,157
	<u>1,291,827</u>	<u>565,785</u>
應收票據		
— 第三方	—	235
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(228,458)	(42,329)
	<u>1,063,369</u>	<u>523,691</u>

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

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

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

截至2022年及2021年12月31日，貿易應收款項及應收票據之賬面總值基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至2022年12月31日			截至2021年12月31日		
	應收 關聯方款項 人民幣千元	應收 第三方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元	應收 關聯方款項 人民幣千元	應收 第三方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
0至90日	181,257	299,651	480,908	141,027	148,739	289,766
91至180日	87,644	116,071	203,715	24,289	55,104	79,393
181至360日	182,696	143,537	326,233	36,267	60,979	97,246
1至2年	85,520	102,655	188,175	5,125	50,197	55,322
2至3年	7,037	38,649	45,686	2,054	31,791	33,845
3年以上	1,652	45,458	47,110	866	9,582	10,448
總計	<u>545,806</u>	<u>746,021</u>	<u>1,291,827</u>	<u>209,628</u>	<u>356,392</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

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2022年12月31日，對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣228,458,000元（2021年：人民幣42,329,000元）的撥備。

截至2022年及2021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。

6 貿易及其他應付款項

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	51,990	29,215
— 第三方	<u>663,882</u>	<u>415,102</u>
	<u>715,872</u>	<u>444,317</u>
其他應付款項		
— 關聯方	18,163	32,042
— 按金	176,865	132,419
— 代業主收取的款項	167,836	100,845
— 收購一間附屬公司應付的代價	17,160	28,600
— 其他	<u>18,049</u>	<u>24,468</u>
	<u>398,073</u>	<u>318,374</u>
應付股息		
— 非控股股東	<u>1,320</u>	<u>7,453</u>
應計薪金及應付福利	125,683	140,015
其他應付稅項	<u>9,244</u>	<u>16,730</u>
	<u>134,927</u>	<u>156,745</u>
減：非流動部分	<u>(15,805)</u>	<u>(24,434)</u>
總計	<u><u>1,234,387</u></u>	<u><u>902,455</u></u>

截至2022年及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。貿易應付款項的平均信貸期為90日。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

截至2022年及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：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	619,776	406,713
1至2年	70,975	28,862
2至3年	16,379	5,866
3年以上	8,742	2,876
總計	715,872	444,317

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支	942,950	802,123
外包秩序維護、綠化及清潔開支	868,851	699,166
保養開支及水電	419,988	348,436
消耗品及原材料成本	129,433	132,130
已售貨品成本	92,694	115,583
存貨的減值虧損淨額	4,714	—
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	34,654	100,009
辦公室相關開支	91,915	96,417
停車位銷售成本	14,969	34,954
折舊及攤銷費	49,862	29,272
社區活動開支	22,073	20,689
稅項及附加費	13,062	14,520
與商業運營服務相關的服務費	7,333	7,607
核數師酬金	3,620	3,740
— 審核服務	2,480	2,600
— 非審核服務	1,140	1,140
其他	48,041	45,016
	2,744,159	2,449,662

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

8 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021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	157	1,628
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(146)	77
出售一間合營企業部分權益之收益	6,913	—
匯兌虧損淨額	(11,161)	(8,885)
	<u>(4,237)</u>	<u>(7,180)</u>

9 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息開支	<u>1,727</u>	<u>1,436</u>

10 所得稅開支

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

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	104,691	109,997
— 中國企業所得稅 — 往年(超額)/不足撥備	(6,386)	1,362
— 中國土地增值稅	3,480	5,181
遞延所得稅抵免	(74,682)	(3,284)
	<u>27,103</u>	<u>113,256</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

11 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數1,184,000,000股(2021年：1,184,000,000股)計算。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
計算每股基本盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>75,416</u>	<u>439,020</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,184,000</u>	<u>1,184,000</u>
年內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.06</u>	<u>0.37</u>

截至2022年及2021年12月31日止年度，由於年內沒有潛在的普通股份發行，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

12 股息

有關財政年度的股息如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
宣派每股普通股人民幣0.136元(2021年：人民幣0元)的中期股息(a)	161,024	—
建議每股普通股人民幣0.123元(2021年：人民幣0.093元)的期末股息	<u>145,632</u>	<u>110,112</u>
	<u>306,656</u>	<u>110,112</u>

(a) 於2023年3月31日，本公司建議派發截至2022年12月31日止年度人民幣145,632,000元的期末股息。

(b) 於2022年8月30日，本公司宣派截至2022年12月31日止年度總計人民幣161,024,000元的中期股息。

(c) 於2022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271,136,000元(2021年：人民幣65,120,000元)。

13 期後事項

收購遠洋機電設備技術發展有限公司（「遠洋機電」）

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家與遠洋集團之一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購遠洋機電之全部股權，總代價為人民幣54,000,000元。

遠洋機電為一間於中國成立的有限公司以及一家專注於中國房地產行業的綜合機電解決方案供應商。遠洋機電主要從事機電業務，包括機電施工、工程承包、技術開發及諮詢。遠洋機電亦積極參與智慧家居、節能環保以及系統集成等領域的工作。該交易已於2023年3月8日完成工商登記變更。

截至2022年12月31日止年度致遠洋服務控股有限公司股東的獨立核數師報告摘錄

本公司的外部核數師范陳會計師行有限公司已就截至2022年12月31日止年度本集團的綜合財務報表獨立核數師報告發表保留意見。獨立核數師報告摘錄如下：

保留意見

我們已審計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 貴公司年報的綜合財務報表，包括於2022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、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，除對本報告「保留意見的基礎」所述事項可能產生的影響外，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2022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。

保留意見的基礎

貴集團所作可退還按金付款的範圍限制

於2022年12月31日計入本集團「預付款項及其他應收款項」的可退還按金乃為應收一名關聯方（為本公司同系附屬公司）及第三方可退還按金，賬面淨值分別為人民幣761百萬元（2021年：無）及人民幣74百萬元（2021年：無）。該等應收可退還按金乃來自 貴集團在截至2022年12月31日止年度向關聯方及第三方就潛在投資支付的多筆可退還按金。如綜合現金流量表所示，截至2022年12月31日止年度， 貴集團向關聯方及第三方支付此類付款總額分別為人民幣4,264百萬元（2021年：無）及人民幣1,885百萬元（2021年：人民幣2,400百萬元）（統稱「該等交易」），而本年度關聯方及第三方分別向 貴集團退還了人民幣3,245百萬元（2021年：無）及人民幣1,790百萬元（2021年：人民幣2,400百萬元）。期內進行的若干該等交易已由 貴集團前任核數師（「前任核數師」）在2022年工作期間審閱。如 貴公司於2022年12月2日發佈的「更換核數師」公告（「該公告」）所述，前任

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

核數師已於2022年12月2日向審核委員會及董事會提交的辭職信列明其辭去 貴公司核數師職務的原因事項，以及前任核數師認為應提請 貴公司股東及債權人垂注的事項。該公告所列可能對 貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表產生影響的重大事項如下：

- (1) 向已與 貴集團簽署投資合作協議的若干第三方支付資金及自其收回資金的商業理由，以及對該等安排是否符合 貴集團相關內部控制政策及合規要求的評估及結論；及
- (2) 貴集團向關聯方（於墊付資金時該關聯方為本公司最終控股公司的合資企業）墊付若干非合約性資金的商業理由，以及對該等相關應收款項的預期信貸虧損，以及該等安排是否符合 貴集團相關內部控制政策及合規要求的評估及結論。

貴集團已委任財務顧問，就上述重大事項的商業理由及於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的涵義進行審閱。獨立審閱報告顯示，該等交易可能觸發 貴公司根據上市規則第13.13條及第13.14條及／或上市規則第十四章及第十四A章項下須予公佈交易及關連交易的規定的披露責任。 貴公司尚未遵守上市規則的相關規定。我們無法確定該等不遵守上市規則的法律後果、責任及處罰。

於截至2022年12月31日止年度的審核過程中，我們並無獲得足夠合適的審核憑證，以使我們滿意該等交易的商業實質，包括 貴集團就該等交易簽訂協議的理由。此外，截至本報告日期，我們尚未獲得足夠的適當審核憑證令我們信納，前任核數師對該等交易所表示的擔憂已獲得解決。因此，我們無法獲得足夠合適的審核憑證，以使我們滿意該等交易的商業實質及性質，以及該等交易及 貴集團綜合財務報表2022年12月31日「預付款項及其他應收款項」所列相關賬款結餘的有效性、權利、準確性、分類及呈列。此外，我們並未獲提供足夠合適的審核憑證，以使我們信納交易對手向 貴集團償還未付結餘的財務實力。因此，我們亦無法獲得足夠合適的審核憑證，以使我們信納 貴集團2022年12月31日「預付款項及其他應收款項」所列應收關聯方及第三方可退還按金賬面值的可收回性，以及於2022年12月31日及截至該日止年度綜合財務報表確認的該等結餘的預期信貸虧損撥備的充足性。

我們無法進行其他可替代的合適審核流程以使我們可確認，綜合財務報表所載 貴集團2022年12月31日「預付款項及其他應收款項」所列可退還按金金額以及截至2022年及2021年12月31日止年度該等交易的金額以及與若干該等交易相關的退款金額是否不存在重大錯誤陳述；綜合財務報表內關聯方交易及結餘的披露是否完整準確，是否符合適用的《香港財務報告準則》（「《香港財務報告準則》」）的要求，包括《香港會計準則》第24號「關聯方披露」；以及與該等交易相關的現金流出總計人民幣6,149百萬元（2021年：人民幣2,400百萬元）及現金流入總計人民幣5,035百萬元（2021年：人民幣2,400百萬元）應如何在綜合財務報表中呈列。任何可能需作出的調整可能會對 貴集團於2022年12月31日的綜合資產淨值、截至2022年及2021年12月31日止年度 貴集團的綜合財務業績及綜合現金流量以及綜合財務報表的相關要素及披露產生重大影響。

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。根據《香港會計師公會專業會計師道德守則》（「守則」），我們獨立於 貴集團，我們已根據守則履行我們的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們對綜合財務報表作出的保留意見提供基礎。

與持續經營相關的重大不確定性

綜合財務報表當中列明截至2022年12月31日止年度， 貴集團錄得現金及現金等價物淨減少人民幣2,043百萬元，經營活動產生現金淨流出約人民幣44百萬元，投資活動產生現金淨流出人民幣1,707百萬元，融資活動產生現金淨流出人民幣292百萬元。於2022年12月31日， 貴集團的流動負債為人民幣1,736百萬元，而現金總額（包括現金及現金等價物以及限制性銀行存款）為人民幣472百萬元。 貴集團流動資產包括於2022年12月31日其賬面值合計為人民幣2,188百萬元的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項，其中包括應收 貴公司最終控股公司的集團實體或關聯方（主要在中華人民共和國（「中國」）從事房地產開發及投資）結餘，於2022年12月31日金額為人民幣1,374百萬元，佔應收結餘總額的63%。與保留意見的基礎所述潛在投資的可退還按金有關的應收關聯方結餘總額人民幣1,019百萬元中，約人民幣392百萬元隨後已於報告期末退還。截至本報告日期，相關應收關聯方按金約人民幣627百萬元仍未結清。該等情況以及所述的其他事項表明存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大挑戰。我們的意見並未就此事項作出修改。

管理層對保留意見所載若干事項的觀點及立場

如本公告「保留意見的基礎 — 貴集團所作可退還按金付款的範圍限制」一節（「保留意見的基礎一節」）所述，本公司已委任一名財務顧問，就保留意見的基礎一節所述重大事項進行有關商業理據及上市規則的涵義方面的獨立審閱。

於本公告日期，獨立審閱報告顯示該等交易出現潛在不遵守上市規則的相關規定（定義見保留意見的基礎一節）（「事項」）。

本公司已就事項尋求法律意見，並與有關各方密切合作，以（其中包括）調查事項，確定任何相關的潛在會計缺陷以及整改（如需要），以確保持續遵守上市規則。

本公司將根據上市規則的相關規定於適當時候作出進一步公告，以知會其股東及潛在投資者有關事項的任何進展。

核數師就本年度業績公告所執行的工作

本集團之核數師范陳會計師行有限公司已就本年度業績公告中本集團截至2022年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。范陳會計師行有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此范陳會計師行有限公司並無對本年度業績公告作出任何核證。

期末股息

董事局建議於2023年5月30日（星期二）召開的股東周年大會上推薦派付截至2022年12月31日止年度的期末股息每股股份人民幣0.123元（折合每股股份 0.141港元，調整至小數點後三個位）（2021年：每股股份人民幣0.093元）。期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2023年3月24日（星期五）至2023年3月30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=1.1426港元）。期末股息須待股東於股東周年大會上批准方可作實。期末股息將支付予於2023年6月2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2023年6月2日（星期五）下午四時三十分，交回股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。

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

預期有關支付期末股息的股息支票，將於2023年6月14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。

股東周年大會

股東周年大會將於2023年5月30日（星期二）舉行。股東周年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊載和寄發予股東。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2023年5月24日（星期三）至2023年5月30日（星期二）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會進行股份之過戶登記。如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2023年5月23日（星期二）下午四時三十分交回股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。

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2022年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2022年12月31日止整個年度，本公司已將企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中（有關原則的應用將載於本公司截至2022年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內），並已遵守企業管治守則的守則條文：

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條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，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，將可於現有公司架構下重整權力和權限，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董事局及本公司高級管理層商討後始作出，聯席主席架構下有充分權力平衡，且相信此種架構符合本公司的最佳利益。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

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

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，並應是舉行董事局現場會議而非以書面決議處理。於2022年4月13日，前任公司秘書之委任根據細則以董事局書面決議案代替舉行董事局現場會議批准。在簽署書面決議案前，有關委任的董事局文件已預先提供予全體董事審閱及考慮。就該委任而言，本公司認為採用書面決議案的批准流程為有效及適當的方式。

有關本公司企業管治常規的其他資料，將於2023年4月28日或前後所寄發予股東的本公司截至2022年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內刊載。

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之規定準則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，所有董事已確認於截至2022年12月31日止年度其任期內已一直遵守標準守則所載的全部規定準則，及於截至2022年12月31日止年度其任期內或自其收悉該準則之日起至2022年12月31日止期間其任期內已一直遵守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」）（彼等因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）進行證券交易的指引，指引內容不會較標準守則寬鬆。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。

審閱財務報表

審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的綜合年度業績。

於聯交所網站及本公司網站登載的業績公告及年報

本年度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。本公司截至2022年12月31日止年度的年報將在2023年4月28日或前後寄發予股東，並於相若時間在聯交所網站及本公司網站上供查閱。

致謝

董事局謹向各位股東、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。

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：

「股東周年大會」	指	本公司股東周年大會
「細則」	指	本公司的經修訂及重列組織章程細則
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事局」	指	董事局
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「操守準則」	指	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」	指	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」	指	本公司的公司秘書
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	執行董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事

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

「聯席主席」	指	董事局聯席主席
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	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」	指	非執行董事
「遠洋億家」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月7日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「耀勝」	指	耀勝發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋控股的全資附屬公司，並為控股股東
「遠洋關連人士」	指	遠洋控股及其聯繫人，為免生疑問，本集團除外
「遠洋集團」	指	遠洋控股及其附屬公司
「遠洋控股」	指	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」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

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

「同比」 指 與去年同期相比

「%」 指 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，二零二三年三月三十一日

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