

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。



截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績公告

業績摘要

- 於2024年6月30日，物業管理服務的總合約建築面積為133.6百萬平方米及總在管建築面積為100.1百萬平方米，分別較2023年6月30日下降約8%及約3%。於報告期內，本集團繼續積極處置低效能項目。
- 收入較2023年同期減少約8%至人民幣1,436.0百萬元（2023年上半年：人民幣1,555.8百萬元），主要由於考慮到國內宏觀經濟環境低迷和房地產市場下行的不利影響，報告期內本集團對回款保障不理想的業務和項目進行了主動的調整。
- 毛利較2023年同期增加約2%至人民幣327.4百萬元（2023年上半年：人民幣321.5百萬元），毛利率約為23%（2023上半年：21%）。
- 本公司擁有人應佔溢利較2023年同期減少約54%至人民幣59.3百萬元（2023年上半年：人民幣128.7百萬元）。本公司擁有人應佔溢利減少主要歸因於(i)受房地產市場持續不利的影響，相關業務結算週期拉長，導致對貿易及其他應收款項增加計提撥備；及(ii)於報告期內並無出售合營企業投資，而本集團於去年同期因出售合營企業投資而錄得一次性收益。
- 董事局欣然宣佈以現金派發中期股息每股股份人民幣0.0125元（折合每股股份0.0137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2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

市場回顧及展望

物業管理行業作為連接政府機構、社區、業主的橋樑，無論從滿足業主需求還是社會角色分工，都發揮著不可替代的重要作用。受到房地產基本面下行影響，物管行業發展放緩，「增收不增利」現象仍在持續，行業加速整合，呈現競爭激烈、分化加劇的趨勢。但憑借行業發展韌性和自身屬性，各物管公司及時調整彼等戰略，回歸服務本源，關注用戶體驗，促使行業朝著更為健康平穩的結構更新蛻變。隨著中國城鎮化水平不斷提高、人均居住面積提升、居住環境優化，物管行業仍有較大成長空間和發展潛力。2024年上半年，國家及各級政府多政策出台，促進行業標準化建設、鼓勵發展養老服務、提升安全管理、規範公共服務和城市服務等，引導物管行業向規範化、標準化方向發展，並為物業服務專業細分市場提供新機遇。

2024年上半年，遠洋服務堅持提質增效，不斷夯實可持續發展根基，在高質量、可持續發展的道路上勇往直前。我們持續優化服務品質，積極完善專業化服務體系；穩步推進對外拓展，著力提升細分領域服務能力和項目質量；深挖業主需求，關注用戶體驗，不斷豐富、細化增值業務；堅持提質增效，踐行精細化管理，提升回款及現金流管控能力。我們秉承著匠心打造品質服務的理念，持續提升服務力，築牢服務根基，踐行高質量、可持續發展，為成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商的目標不懈努力。

地產相關利好政策密集出台，隨著上游行業的巨大變化，板塊估值的深度回調，物管企業需要順應趨勢，快速反應，回歸服務本質，提升核心競爭力、重塑自身獨特價值。城市化進程的加速和人民生活水平的不斷提高以及基層治理精細化的持續推進進一步促進了物業管理行業的發展，行業未來發展空間仍然廣闊，未來在社區養老、城市公共服務、家政服務、家居消費等細分領域的服務需求及上層政策的扶持引導，都將推動物管行業在服務廣度和深度的不斷延伸，經過核心競爭力再造和差異化優勢提煉，或將衍化出物企的第二增長曲線，開闢物管行業新的賽道。而物管行業輕資產、強現金流的產業屬性也將支撐具備良好品牌和優質服務的物業企業在多變市場環境下更具韌性和發展潛力。

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

2024年下半年，我們將繼續秉承「匠心服務用戶」初心和使命，不斷強化自身專業能力和服務能力，持續提升服務品質，優化用戶體驗；完善業務結構，提升項目效能，深挖細分領域發展潛力，提供差異化、針對性的拓展方案；創新經營管理模式，升級運營管理體系，以精細化管理理念提質增效，加強成本和現金流管控；持續完善標準化、信息化、制度化運營，有效提升管理效力和服務水平；深挖增長潛能，根據客戶需求發展創新型業務，實現有模式、有規模、可持續發展。

筆路藍縷，以啟山林。我們將保持戰略定力，繼續堅定可持續、高質量、服務業發展戰略不動搖。穩中求進、自強不息，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

2024年中期業績

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣1,436.0百萬元，同比下降約8%，毛利為人民幣327.4百萬元，同比上漲約2%。期內實現淨利潤為人民幣60.2百萬元，同比下降約53%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣59.3百萬元，同比下降約54%。每股基本盈利為人民幣0.05元，同比下降約54%。

於2024年6月30日，物業管理服務實現合約建築面積133.6百萬平方米，同比下降約8%；在管建築面積100.1百萬平方米，同比下降約3%，主要由於主動退出低效能項目。來自第三方的合約建築面積累計達71.7百萬平方米，佔總合約建築面積約54%。我們聚焦拓展深耕城市的高質量項目，2024年上半年，持續提升深耕城市管理密度，一二線城市在管規模佔比達約85%，包括北京、天津、青島、大連、成都、溫州等深耕城市，規模優勢持續加強。

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。本集團憑借優質的服務和多年行業經驗，持續贏得良好的業界口碑。

物業管理服務

截至2024年6月30日止六個月，本集團來自物業管理服務的收入為人民幣1,052.7百萬元，佔本集團總體收入約73%。

強化夯實主力業態，業務質量結構持續優化。於2024年6月30日，本集團合約物業管理服務全業態項目的數量為583個，合約建築面積為133.6百萬平方米，在管建築面積為100.1百萬平方米，分別較2023年6月30日下降約8%及3%。期內，本集團持續通過招投標、合資、大客戶合作等多渠道進行規模拓展，在住宅、商寫的重點拓展方向上，持續強化醫院、產業園、物流園、政府設施、城市空間等多業態的開發拓展力度。

下表載列於所示日期合約建築面積及在管建築面積的詳情：

	於6月30日	
	2024年	2023年
合約建築面積 (千平方米)	133,625	144,504
合約建築面積的項目數目	583	666
在管建築面積 (千平方米)	100,097	103,453
在管建築面積的項目數目	501	539

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

持續提升深耕城市管理密度，擴大公建業態規模優勢。期內，本集團堅定重點城市深耕策略，利用深耕區域已有的人力資源優勢，降本增效，提高管理效率和經營利潤。重視大客戶渠道搭建，充分利用屬地優勢及供應商優勢，奠定後期深度合作需求。2024年上半年，本集團合約建築面積中第三方來源佔比約為54%，新增合約建築面積中來自第三方的佔比約為64%。

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：

	2024年		於6月30日		2023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)	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	61,938	46	52,456	52	60,667	42	50,205	49
由其他第三方開發/擁有的物業 ¹	71,687	54	47,641	48	83,837	58	53,248	51
總計	133,625	100	100,097	100	144,504	100	103,453	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。

於2024年6月30日，我們的項目遍佈中國境內27個省、自治區及直轄市的83個城市，地理覆蓋範圍已覆蓋京津冀區域、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。我們夯實於京津冀區域、環渤海區域和華東區域的規模優勢，同時逐步提高華南區域、華中及華西區域的佔比。於2024年6月30日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為32%，環渤海區域佔比約為22%，華東區域佔比約為16%，華南區域佔比約為14%，華中及華西區域佔比約為16%。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的合約建築面積、在管建築面積以及分別截至2024年及2023年6月30日止六個月物業管理服務的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月							
	2024年				2023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	46,561	32,253	341,739	33	49,050	33,654	346,659	33
環渤海區域 ²	26,402	21,446	210,329	20	30,997	22,895	196,261	19
華東區域 ³	20,024	16,223	210,495	20	25,023	19,237	235,362	22
華南區域 ⁴	16,995	14,396	139,124	13	16,110	13,444	127,027	12
華中及華西區域 ⁵	23,643	15,779	151,002	14	23,324	14,223	141,587	14
總計	<u>133,625</u>	<u>100,097</u>	<u>1,052,689</u>	<u>100</u>	<u>144,504</u>	<u>103,453</u>	<u>1,046,896</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、長春、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、金華等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指中山、深圳、湛江、南寧、佛山、廣州、福州、柳州、三亞等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指武漢、長沙、鄭州、西安、成都、昆明、南昌等城市或直轄市。

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

本集團物業管理項目主要集中在北京、天津、上海、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85%。

下表載列本集團於2024年6月30日，根據2024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	19,721	15	17,707	18
新一線城市	33,114	25	25,627	26
二線城市	47,248	35	41,338	41
其他城市	33,542	25	15,425	15
總計	<u>133,625</u>	<u>100</u>	<u>100,097</u>	<u>100</u>

聚焦服務力打造，築牢服務根基，踐行高質量可持續發展。2024年上半年，秉持匠心服務用戶的經營理念，我們聚焦提升物業服務質量，激發公司內生力量，推動高質量、可持續、服務業發展。期內，憑借優質服務水平和精細化運營能力，我們獲得「2024年物業服務百強企業」第12名、「2024年中國物業服務百強滿意度領先企業」。我們將綠色理念融入物業日常管理，踐行低碳節能的經營方式，獲得「2024中國物業ESG可持續發展領先企業」、「2024中國物業低碳運營領先企業」。我們在項目試點搭建「三方共治」治理模型，整合政府機構、業委會、物業三方資源協同，打通溝通渠道，完善監督機制，持續提升服務細節和品質。此外，我們與社區居委會、遠洋集團、遠洋公益之帆共同成立的「遠洋小公民成長實踐基地」推出主題為第二屆全新公益活動「健康生活零碳未來」，為社區兒童帶來健康成長課程、消防應急知識課堂、環保課堂等知識普及活動，舉辦「遠洋益跑」、「小小足球賽」、羽毛球賽等運動活動，為兒童健康成長保駕護航。期內我們開展「春華秋實」、「安全生產月」、「童樂節」等專題活動，我們的「童樂節」活動已經累計開展160餘場，共同走過30餘座城市；「春華秋實」活動旨在通過聚焦客戶觸點，關注業主出行動線，精準優化服務細節，煥新提升社區環境，有效提高客戶滿意度。

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

住宅及其他非商業物業管理服務

於2024年6月30日，本集團住宅及其他非商業物業項目合約建築面積為123.8百萬平方米，在管建築面積為94.4百萬平方米，分別較2023年6月30日下降約7%及2%。於2024年6月30日，總合約物業管理項目達504個，較2023年6月30日下降約12%。

下表載列於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6月30日	
	2024年	2023年
合約建築面積 (千平方米)	123,828	132,796
合約建築面積的項目數目	504	573
在管建築面積 (千平方米)	94,445	96,736
在管建築面積的項目數目	436	465

商寫物業管理服務

截至2024年6月30日止六個月，本集團來自商寫物業管理服務的收入為人民幣184.2百萬元，較去年同期下降約13%。

下表載列本集團於所示日期商寫物業管理項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於6月30日	
	2024年	2023年
合約建築面積 (千平方米)	9,797	11,708
合約建築面積的項目數目	79	93
在管建築面積 (千平方米)	5,652	6,717
在管建築面積的項目數目	65	74

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

堅持商寫高品質服務力，持續精進精細化運營。於2024年6月30日，由本集團提供商寫物業管理服務項目的合約建築面積為9.8百萬平方米；在管建築面積為5.7百萬平方米，較2023年6月30日下降約16%，在管建築面積中一二線城市佔比達99%。本集團商寫物業管理服務聚焦購物中心、寫字樓兩大業態，憑借高品質的服務能力、精細化運營能力，公司於本年獲得「2024年中國物業服務特色物業樣本標桿企業 — 高端寫字樓」獎項。由於本公司不再與母公司續約已於2023年12月31日到期的有關商業運營服務總協議，因此2024年上半年暫無商業運營服務，未來我們將專注於商寫物業服務板塊，通過多樣化服務體系和優質服務內容，促進資產長效運營，實現資產保值增值。

社區增值服務

探索深度社區型服務模式，賦能多樣化增值業務發展。截至2024年6月30日止六個月，社區增值服務收入為人民幣243.8百萬元，較去年同期下降約9%，佔本集團總體收入約17%。2024年上半年，在「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大主力業務的基礎上，我們因地制宜積極探索符合項目情況、業主需求的增值業務方向，打磨業務顆粒度，完善增值業務矩陣。社區生活服務方面，我們的首家線下自營便利店成功開業，依託供應鏈優勢，為業主提供全品類商品及服務，在一公里範圍內滿足業主日常生活需求，此外，在「億家生活」線上商城基礎上，依託便利店為基礎開展社區團購服務，打通線上銷售與線下服務環節，為業主提供省時省心的購物體驗；租售服務方面，堅定策略打法，對現有業務合作模式進行針對性整改，有效提高業務產出；美居服務方面，實地調研業主裝修需求，試點運行美居聯營門店，為業主提供高品質存量房改造產品及售後服務；空間資源方面，我們不斷完善社區便民生活服務覆蓋，引入社區充電樁、淨水設施及便民洗車等設施，進一步完善「遠洋一刻鐘生活圈」。

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

聚焦多元服務創新，培養特色增值業務生態。住宅增值服務方面，我們聚焦於C端需求，積極探索業主在社區生活、到家服務、零售、房屋改造翻新、倉儲空間等方面的需求痛點及偏好，在四大主力業務的基礎上，持續豐富我們的增值業務矩陣，滿足居民多樣化的需求。商寫增值服務方面，立足於我們於商業物業豐富的物業管理經驗、前介經驗，我們向企業客戶提供具有剛需性的增值服務，我們的車場節能方案已經形成了可複製經驗，未來我們將立足於服務本心，積極借助自身經驗及資源優勢，強化客戶互動，優化客戶體驗，打造更具市場吸引力的增值服務產品。

下表分別載列截至2024年及2023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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區資產增值服務 ¹	173,608	71	189,240	71
社區生活服務 ²	48,561	20	33,104	12
物業經紀服務 ³	21,629	9	44,342	17
總計	<u>243,798</u>	<u>100</u>	<u>266,686</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及銷售代理服務、代理業主物業及停車位的轉售或租賃交易等。

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

非業主增值服務

高品質工程維保能力構建外拓競爭優勢，聚焦項目准入標準，形成業務可持續發展循環。截至2024年6月30日止六個月，非業主增值服務收入為人民幣139.5百萬元，較去年同期下降約30%，佔本集團總體收入約10%。期內，綜合考慮非業主增值業務與地產開發公司的高度關聯性，以及當前地產公司現金流的普遍情況，本集團依託於歷史積累和收併購形成的技術經驗和品牌優勢，謹慎判斷外拓項目風險，嚴格把控項目准入標準，進一步提升本集團業務可持續發展能力。

下表分別載列截至2024年及2023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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
交付前服務 ¹	50,555	36	85,955	43
諮詢服務 ²	25,915	19	55,618	28
物業工程服務 ³	63,056	45	58,194	29
總計	<u>139,526</u>	<u>100</u>	<u>199,767</u>	<u>100</u>

附註：

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

未來發展計劃及展望

聚焦深耕城市發展，注重外拓項目質量，構建多元化業態體系。

我們始終堅持市場化的發展策略，並致力於鞏固我們在主力業態已形成的優勢，未來我們將繼續強化多元化業態的拓展方向，在以住宅、商寫為主力業態的基礎上，加強公建、產業園、醫院、學校等業態的拓展力度，採用多種合作方式，發揮屬地優勢，通過長期穩健的資源渠道提升城市管理密度和項目管理效能。同時我們仍然將主動管理在管項目，堅持有現金質量的淨利潤，對於經營效益不及預期的項目主動退出，以保證公司整體的項目質量，以保證我們能將更多的資源應用於存量項目為業主提供更優質的物業服務，促進公司長期健康發展。我們將持續圍繞深耕城市，注重有質量的項目拓展，評估區域內協同效應，提高外拓項目簽約率和經營管理質量；嚴控外拓標準，確保外拓項目的回款能力和經營利潤，進一步穩固公司的可持續經營發展。

破局增值服務體系建設，全面賦能提升增值業務運營能力。

我們高度重視增值與基礎業務的協同發展，鼓勵項目在保持高質量服務的同時，積極挖掘並滿足客戶的多樣化需求，打造深度社區化的服務生態，形成「遠洋一刻鐘生活圈」。我們將在四大主力業務的基礎上，以最小經營單元為基礎，鼓勵項目根據自身優勢和客戶需求，調整經營策略，因地制宜的發展及創新增值服務，提高客戶滿意度和忠誠度。我們始終堅持輕資產經營模式，未來我們將持續提升不動產運營能力，提高本集團資產的去化效率，提升經營現金流表現。職能層面，我們將優化人才團隊、供應鏈建設、業務流程管理及銷售管理等工作，高效運用平台及區域資源賦能業務，全面培育項目端增值業務可持續發展能力。

重塑組織架構，優化人才專業化能力培養，促進人才隊伍建設。

我們將優化組織架構，強化扁平化管理，縮短管理鏈路，提高決策效率和執行力；試點職能共享模式，實現專業資源賦能，推動組織整體效能提升。我們將優化人才庫建設，根據現有業務需求引進具備專業技能和行業經驗的優質人才；強化關鍵崗位人才儲備計劃，確保公司在關鍵崗位上的人才持續供給。進一步完善業務技能學習課程生態，圍繞業務痛點制定專項激勵政策，優化激勵政策導向和規則，通過訓戰結合的方式促進業績改善。針對基礎物業，我們將調整人員配置，創立網格化管家模式，推進一體化技能覆蓋，整合調動資源覆蓋，快速響應客戶需求，提高客戶滿意度。對於已經發佈的服務標準化體系文件，強調落地實施以及培訓效用強化，進一步促進業務人員能力培養和專業素養提升，促進服務質量迭代升級。

財務回顧

收入

本集團的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,555.8百萬元減少約8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣1,436.0百萬元。本集團期內的收入來自於(i)物業管理服務¹；(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73%、17%及10%。

下表分別載列我們截至2024年及2023年6月30日止六個月按業務範圍劃分的未經審核總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理及商業運營服務 ¹	1,052,689	73	1,089,384	70
社區增值服務	243,798	17	266,686	17
非業主增值服務	139,526	10	199,767	13
總計	<u>1,436,013</u>	<u>100</u>	<u>1,555,837</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) 本公司與遠洋控股於2021年6月14日就本集團提供商業運營服務訂立的商業運營服務總協議（協議詳情載列於本公司日期為2021年7月21日的通函）已於2023年12月31日屆滿。考慮到市場對商業運營服務的需求下降，及本集團專注其戰略核心業務，本公司並未與遠洋控股續簽商業運營服務總協議。本集團於2024年上半年的收入來源主要包括(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

物業管理服務收入由2023年上半年的人民幣1,089.4百萬元輕微減少約3%至2024年上半年的人民幣1,052.7百萬元。該減少主要歸因於以下各項的綜合影響：(a)住宅物業的物業管理服務收入增加；及(b)期內並無商業運營服務收入。

社區增值服務收入減少約9%至2024年上半年的人民幣243.8百萬元（2023年上半年：人民幣266.7百萬元），該減少乃主要由於受整體經濟形勢和房地產市場下行影響，社區資產增值服務及物業經紀服務收入減少；部分由本集團於期內進一步發展線上商城及推出便利店等試點業務，社區生活服務收入增加所抵銷。

非業主增值服務收入減少約30%至2024年上半年的人民幣139.5百萬元（2023年上半年：人民幣199.8百萬元）。該減少乃主要由於(i)交付前服務收入由2023年上半年的人民幣86.0百萬元減少約41%至2024年上半年的人民幣50.6百萬元；及(ii)諮詢服務收入減少約53%至2024年上半年的人民幣25.9百萬元（2023年上半年：人民幣55.6百萬元），主要由於房地產市場預售活動減少。

銷售及服務成本

2024年上半年的銷售及服務成本為人民幣1,108.6百萬元（2023年上半年：人民幣1,234.3百萬元）。

銷售及服務成本主要包括(i)外包秩序維護、綠化及清潔開支；(ii)僱員福利開支、保養及水電開支；(iii)消耗品及建築材料成本；(iv)商品銷售成本；及(v)房屋裝修及物業代理服務的分包開支。

外包秩序維護、綠化及清潔開支於2024年上半年為人民幣398.5百萬元，較2023年同期的人民幣446.6百萬元減少約11%，與本公司收入規模下降一致。

僱員福利開支、保養及水電開支於2024年上半年為人民幣585.9百萬元，較2023年同期的人民幣597.8百萬元輕微減少約2%，與本公司總收入下降一致。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

消耗品及建築材料成本由2023年上半年的人民幣23.0百萬元減少約51%至2024年上半年的人民幣11.2百萬元，與非業主增值服務收入減少一致。

商品銷售成本由2023年上半年的人民幣17.0百萬元增加約116%至2024年上半年的人民幣36.7百萬元，與社區生活服務的零售規模擴大一致。

房屋裝修及物業代理服務的分包開支由2023年上半年的人民幣16.6百萬元減少約42%至2024年上半年的人民幣9.6百萬元，與整體房地產市場低迷導致的房屋美居及物業代理服務收入減少一致。

毛利及毛利率

毛利由2023年上半年的人民幣321.5百萬元增加約2%至2024年上半年的人民幣327.4百萬元。整體毛利率由2023年上半年約21%增加至2024年上半年約23%，乃主要由於物業管理服務¹及社區增值服務毛利率上升，部分由受整體經濟形勢影響，非業主增值服務所產生的毛利減少所抵銷。

下表分別載列於截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團按業務範圍劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023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 ¹	210,104	20	206,962	19
社區增值服務	94,056	39	74,727	28
非業主增值服務	23,260	17	39,805	20
總計	<u>327,420</u>	<u>23</u>	<u>321,494</u>	<u>21</u>

附註：

1) 請參閱本中期業績公告財務回顧項下「收入」一節。

物業管理服務的毛利率由2023年上半年約19%輕微增加至2024年上半年約20%。毛利率增加乃由於本公司通過降本增效提升了經營效益及盈利能力。

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

社區增值服務的毛利率由2023年上半年約28%增加至2024年上半年約39%，乃主要由於期內物業經紀服務的毛利率回升所致。

非業主增值服務的毛利率由2023年上半年約20%減少至2024年上半年約17%，乃主要由於毛利率較高的交付前服務的毛利率下降所致。

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）／收益淨額

其他收入由2023年上半年的人民幣12.8百萬元減少人民幣3.6百萬元至2024年上半年的人民幣9.2百萬元。其他收入主要包括政府補助及利息收入。該減少主要由於期內政府給予的財政補助資金減少及進項增值稅的額外扣除政策已於2023年12月31日到期。

於2024年上半年，我們錄得其他虧損淨額人民幣1.4百萬元（2023年上半年：收益人民幣14.4百萬元）。其他虧損淨額主要由於期內匯兌虧損淨額及附屬公司出售虧損所致。

運營費用

2024年上半年銷售及營銷開支維持穩定在人民幣8.1百萬元（2023年上半年：人民幣7.6百萬元）。

行政開支由2023年上半年的人民幣110.0百萬元減少約4%至2024年上半年的人民幣105.1百萬元。該減少乃主要由於期內本集團實施嚴格的成本控制措施。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2023年上半年的人民幣75.7百萬元增加約64%至2024年上半年的人民幣124.5百萬元。該虧損增加主要是由於考慮到中國宏觀經濟環境疲軟及房地產市場低迷，本集團增加貿易及其他應收款項的撥備。

商譽減值虧損

於2024年上半年，由於中國房地產市場整體不景氣，本集團錄得商譽減值虧損淨額為人民幣9.2百萬元（2023年上半年：無）。

融資成本

2024年上半年及2023年6月30日的融資成本分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元，主要為租賃負債的利息開支。

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

分佔合營企業業績

於2024年上半年，分佔合營企業業績為虧損人民幣3.0百萬元（2023年上半年：溢利人民幣1.2百萬元）。該錄得虧損主要為受整體經濟環境的不利影響，合營企業財務業績下降所致。

稅項

2024年上半年所得稅開支減少約10%至人民幣24.8百萬元（2023年上半年：人民幣27.6百萬元）。所得稅開支減少乃由於經營溢利減少及不可扣稅項目增加的綜合影響。

本公司擁有人應佔溢利

歸因於(i)受房地產市場持續不利的影響，相關業務結算週期拉長，導致對貿易及其他應收款項增加計提撥備；及(ii)期內並無出售合營企業投資，而本集團於去年同期因出售合營企業投資而錄得一次性收益，2024年上半年本公司擁有人應佔溢利較2023年上半年人民幣128.7百萬元減少約54%至人民幣59.3百萬元。管理層將繼續把提高股東回報作為一項持續性的工作重點。

投資物業

投資物業指位於中國的地下商業物業及停車位，該等物業乃持有以賺取租金收入目的。於2024年6月30日，本集團投資物業維持穩定在人民幣60.8百萬元（2023年12月31日：人民幣61.5百萬元）。

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2024年6月30日，本集團的物業、廠房及設備由2023年12月31日的人民幣104.7百萬元輕微減少至人民幣100.3百萬元。

無形資產

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2024年6月30日，本集團無形資產由2023年12月31日的人民幣699.0百萬元減少至678.3百萬元。該減少主要是由於期內攤銷和商譽減值虧損所致。

存貨

存貨主要包括持作銷售的停車位、商業物業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。於2024年6月30日，我們的存貨為人民幣646.1百萬元（2023年12月31日：人民幣651.4百萬元）。

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

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，而非業主增值服務的客戶則享有不超過60天的信貸期。

於2024年6月30日，貿易應收款項及應收票據為人民幣1,210.3百萬元，較於2023年12月31日的人民幣1,123.0百萬元增加約8%。該增加主要由於受負面的宏觀經濟環境影響，應收款項回款放緩令來自第三方貿易應收款項及應收票據有所增加。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

預付款項及其他應收款項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2024年6月30日，總額為人民幣525.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣525.0百萬元相對保持穩定。

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2024年6月30日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,260.7百萬元，較於2023年12月31日的人民幣1,275.1百萬元相對保持穩定。

合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的責任。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2024年6月30日，我們的合約負債為人民幣584.1百萬元，較於2023年12月31日的人民幣518.1百萬元增加約13%，與住宅物業管理服務收入增長一致。

資本開支

於2024年上半年，我們產生的資本開支為人民幣3.6百萬元（2023年上半年：人民幣10.6百萬元），主要包括(i)購買投資物業；(ii)購買無形資產（如計算機軟件）；及(iii)購買物業、廠房及設備。

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

財務資源及流動資金

就資金及庫務政策及目標而言，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2024年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣680.6百萬元及受限制銀行存款為人民幣8.0百萬元，現金資源總額為人民幣688.6百萬元，其中約99.9% (2023年12月31日：約99.9%) 為人民幣，剩餘為港元，流動比率為1.6倍 (2023年12月31日：1.6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2024年上半年，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2024年6月30日及2023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貸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2024年6月30日，資本負債比率為零 (2023年12月31日：零)。

重大投資

於2024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」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2024年6月30日，本集團概無資本承擔 (2023年12月31日：無)。

資產抵押

於2024年6月30日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2024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

於2024年上半年，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業的事項。

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

僱員及人力資源

於2024年6月30日，本集團共有8,684名僱員（2023年6月30日：9,546名僱員）。為本集團服務的總僱員數目有所減少，乃主要由於本公司業務策略的優化。同時，本集團於期內也持續致力提升本集團的人力資源效率和內部管制能力，優化資源配置。我們於2024年上半年的僱員福利開支為人民幣440.5百萬元（2023年上半年：人民幣478.3百萬元），與僱員人數減少一致。

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。

報告期後重大事項

於本中期業績公告日期，截至2024年6月30日止六個月後並無對本集團有影響的重大事件發生。

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約為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下文所載招股章程所披露之用途分配使用：

- 約60%或1,015.0百萬港元（相當於約人民幣855.8百萬元）將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模；
- 約20%或338.3百萬港元（相當於約人民幣285.3百萬元）將用於通過升級我們的智能化管理系統建設智能化社區；
- 約10%或169.2百萬港元（相當於約人民幣142.6百萬元）將用於提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施；及
- 約10%或169.2百萬港元（相當於約人民幣142.6百萬元）將用作運營資金及一般公司用途。

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

誠如本公司於2022年11月11日的公告所披露（「更改所得款項用途公告」），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大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」）。詳情請參閱更改所得款項用途公告。

於2024年6月30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)	緊接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	重新分配後	於2023年12月31日尚未動用 (人民幣百萬元)	期內已動用/ (退款) (人民幣百萬元)	於2024年6月30日尚未動用 (人民幣百萬元)	截至2024年6月30日尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表	
		所得款項淨額的計劃用途 (人民幣百萬元)	截至2023年12月31日已動用/ (退款) (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大公司物業管理業務的規模	855.8	663.3	663.3	(80.0) ^(附註1)	80.0	(15.0) ^(附註2)	95.0	於2025年6月30日或之前
通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區	285.3	28.3	28.3	—	—	—	—	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	44.8	59.8	15.0	—	—	—	不適用
運營資金及一般公司用途	142.6	142.6	142.6	—	—	—	—	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	372.8	2.7	1.2 ^(附註3)	1.5	於2025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安排	—	—	79.4	79.4 ^(附註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5)	—	—	—	不適用
總計	1,426.3	879.0	1,426.3	464.6	82.7	(13.8)	96.5	

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) 截至2022年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方支付人民幣80.0百萬元，作為一家中國物業管理公司潛在收購事項的誠意金。於2023年，潛在收購事項並未落實，誠意金其後被退還予本集團。於本中期業績公告日期，已退還款項人民幣80.0百萬元尚未動用。由於在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的投資及收購目標，該等已退還所得款項淨額的預期動用時間已由2024年12月31日或之前（誠如本公司2023年年報所披露）進一步延至2025年6月30日或之前。誠如招股章程及更改所得款項用途公告所披露，預期該等已退還所得款項淨額仍將用作進行選擇性戰略投資及收購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模。
- 2) 於2024年上半年，一名獨立第三方向本集團退還人民幣15.0百萬元，該款項為2022年由本集團支付作為一家中國物業管理公司潛在收購事項的誠意金。於報告期內，潛在收購事項並未落實，誠意金其後被退還予本集團。於本中期業績公告日期，已退還款項人民幣15.0百萬元尚未動用。由於在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的投資及收購目標，預期該等已退還所得款項淨額將於2025年6月30日或之前獲動用。誠如招股章程及更改所得款項用途公告所披露，預期該等已退還所得款項淨額仍將用作進行選擇性戰略投資及收購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模。
- 3) 於2023年12月31日，尚未動用所得款項淨額為人民幣2.7百萬元，其中人民幣1.2百萬元已於2024年上半年用於進一步擴展我們的增值服務，如便利店及養老服務。於本中期業績公告日期，未動用所得款項淨額為人民幣1.5百萬元。由於沒有找到使用剩餘所得款項淨額的合適機會以及在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的機會，該等剩餘所得款項淨額的預期動用時間已由2024年12月31日或之前（誠如本公司2023年年報所披露）進一步延至2025年6月30日或之前，預計該等剩餘所得款項淨額仍將用於根據更改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。
- 4) 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

- 5) 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（「已收購辦公樓」）（誠如本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述）。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。經考慮收購已收購辦公樓後營商環境的變化及發展、本集團的業務規模調整和營運效率最大化及為優化已收購辦公樓的使用，於本中期業績公告日期，已收購辦公樓均擬被重新指定作租賃用途。本集團將繼續不時對本集團資產進行策略性的審閱，以實現股東回報最大化，並經審慎考慮包括當時市況、估值及本公司及股東整體利益等因素後，本公司於未來出現合適機會時可能考慮出售全部或部分的已收購辦公樓。

除上述變動外，董事並不知悉所得款項淨額計劃用途於本中期業績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。

於悉數動用前，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。於本中期業績公告日期，未動用所得款項淨額為人民幣96.5百萬元。上述悉數動用的預期時間表是基於本公司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。

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2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績如下：

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		60,824	61,532
物業、廠房及設備		100,278	104,732
無形資產		678,326	698,976
使用權資產		11,251	10,906
於合營企業的投資		47,634	50,592
遞延所得稅資產		154,120	134,967
非流動資產總額		1,052,433	1,061,705
流動資產			
存貨		646,142	651,355
貿易應收款項及應收票據	6	1,210,279	1,123,025
合約資產		4,595	17,413
預付款項及其他應收款項		525,662	525,020
受限制銀行存款		7,970	9,120
現金及現金等價物		680,613	651,542
流動資產總額		3,075,261	2,977,475
總資產		4,127,694	4,039,180
權益			
股本		99,829	99,829
儲備		1,200,021	1,217,071
保留盈利		841,637	782,297
本公司擁有人應佔權益		2,141,487	2,099,197
非控股權益		42,058	46,513
總權益		2,183,545	2,145,710

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	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	9,657	15,297
租賃負債		4,311	2,206
遞延所得稅負債		49,493	52,912
非流動負債總額		63,461	70,415
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	1,251,017	1,259,766
合約負債		584,097	518,064
租賃負債		6,144	5,460
即期稅項負債		39,430	39,765
流動負債總額		1,880,688	1,823,055
總負債		1,944,149	1,893,470
權益及負債總額		4,127,694	4,039,180

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

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,436,013	1,555,837
銷售及服務成本	5,8	<u>(1,108,593)</u>	<u>(1,234,343)</u>
毛利		327,420	321,494
銷售及營銷開支	8	(8,121)	(7,618)
行政開支	8	(105,140)	(109,998)
商譽減值虧損		(9,212)	—
金融資產減值虧損淨額		(124,487)	(75,712)
其他收入		9,239	12,787
其他(虧損)/收益	9	<u>(1,446)</u>	<u>14,381</u>
經營溢利		88,253	155,334
融資成本		(307)	(414)
分佔合營企業業績		<u>(2,958)</u>	<u>1,161</u>
除所得稅前溢利		84,988	156,081
所得稅開支	10	<u>(24,772)</u>	<u>(27,634)</u>
期內溢利		<u>60,216</u>	<u>128,447</u>
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
期內溢利及全面收益總額		<u>60,216</u>	<u>128,447</u>
以下各方應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		59,340	128,714
非控股權益		<u>876</u>	<u>(267)</u>
		<u>60,216</u>	<u>128,447</u>
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	<u>0.05</u>	<u>0.11</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

中期簡明綜合財務報表附註

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。

自2020年12月17日起，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，且其股份於聯交所上市。

本中期簡明綜合財務資料未經審核並以人民幣（「人民幣」）呈列（除另有說明外）。本中期簡明綜合財務資料已於2024年8月27日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月之本中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會（「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，本中期簡明綜合財務資料應連同截至2023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

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂

於本期間強制生效的香港財務報告準則的修訂

於本期間，本集團已應用下列由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16號的修訂	售後租回的租賃負債
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（經修訂）之相關修訂
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

於本期間採用上述所載列之準則的修訂並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現和狀況及該等中期簡明綜合財務報表的披露產生重大影響。

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2024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。

於2024年6月30日及2023年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2024年及2023年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

5. 收入及銷售及服務成本

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2024年及2023年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售及服務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	收入 人民幣千元 (未經審核)	銷售及服務成本 人民幣千元 (未經審核)	收入 人民幣千元 (未經審核)	銷售及服務成本 人民幣千元 (未經審核)
商品及服務類型				
物業管理及商業運營服務	1,052,689	842,585	1,089,384	882,422
社區增值服務	243,798	149,742	266,686	191,959
非業主增值服務	139,526	116,266	199,767	159,962
	<u>1,436,013</u>	<u>1,108,593</u>	<u>1,555,837</u>	<u>1,234,343</u>
收入確認時間				
隨時間	1,297,686	1,013,854	1,349,956	1,055,882
於某一時點	87,533	67,317	103,300	98,582
	<u>1,385,219</u>	<u>1,081,171</u>	<u>1,453,256</u>	<u>1,154,464</u>
其他來源收入				
租金收入	<u>50,794</u>	<u>27,422</u>	<u>102,581</u>	<u>79,879</u>

截至2024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佔本集團收入的10% (截至2023年6月30日止六個月：14%)。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2024年及2023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。

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	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	710,524	834,550
— 第三方	<u>1,094,163</u>	<u>770,779</u>
	1,804,687	1,605,329
應收票據		
— 第三方	6	—
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(594,414)</u>	<u>(482,304)</u>
總計	<u><u>1,210,279</u></u>	<u><u>1,123,025</u></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	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	865,765	839,386
1至2年	534,251	523,778
2至3年	280,065	136,629
3年以上	<u>124,612</u>	<u>105,536</u>
總計	<u><u>1,804,693</u></u>	<u><u>1,605,329</u></u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

7. 貿易及其他應付款項

	於	
	2024年	2023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		
— 關聯方	33,185	25,802
— 第三方	<u>709,564</u>	<u>725,558</u>
	<u>742,749</u>	<u>751,360</u>
其他應付款項		
— 關聯方	15,496	27,007
— 按金	176,005	180,253
— 代業主收取的款項	178,925	160,931
— 收購一間附屬公司應付的代價	8,580	8,580
— 其他	<u>36,382</u>	<u>30,016</u>
	<u>415,388</u>	<u>406,787</u>
應付股息		
— 非控股股東	<u>1,320</u>	<u>1,320</u>
應計薪金及應付福利	94,916	108,935
其他應付稅項	<u>6,301</u>	<u>6,661</u>
	<u>101,217</u>	<u>115,596</u>
減：非流動部分	<u>(9,657)</u>	<u>(15,297)</u>
流動部分	<u><u>1,251,017</u></u>	<u><u>1,259,766</u></u>

於2024年6月30日及2023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。

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2024年6月30日及2023年12月31日，貿易應付款項於報告日期基於發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	531,874	527,493
1至2年	105,825	121,312
2至3年	57,714	58,439
3年以上	47,336	44,116
總計	<u>742,749</u>	<u>751,360</u>

8. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	440,509	478,251
外包秩序維護、綠化及清潔開支	398,813	448,823
保養開支及水電	202,137	171,435
消耗品及建築材料成本	11,421	23,305
商品銷售成本	36,673	16,992
停車位及物業銷售成本	3,701	19,797
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	9,633	18,175
辦公室相關開支	43,564	50,724
折舊及攤銷費	29,496	58,287
社區活動開支	8,121	7,618
稅項及附加費	7,956	7,104
撇減存貨至可變現淨值	3,702	22,867
核數師酬金		
— 審核服務	—	—
— 非審核服務	1,000	1,000
其他	25,128	27,581
	<u>1,221,854</u>	<u>1,351,959</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. 其他(虧損)/收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	2	(34)
出售合營企業投資之收益	—	20,559
出售一間附屬公司之虧損	(719)	—
匯兌虧損淨額	<u>(729)</u>	<u>(6,144)</u>
	<u>(1,446)</u>	<u>14,381</u>

10. 所得稅開支

集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2024年及2023年6月30日止六個月的稅項已就各相關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。

自中期簡明綜合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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	47,168	44,469
— 中國土地增值稅	<u>176</u>	<u>421</u>
	47,344	44,890
遞延所得稅		
— 暫時性差異之產生及轉回	<u>(22,572)</u>	<u>(17,256)</u>
所得稅開支	<u>24,772</u>	<u>27,634</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六個月期間已發行普通股加權平均數1,184,000,000股(截至2023年6月30日止六個月：1,184,000,000股)計算。

截至2024年及2023年6月30日止六個月，由於概無攤薄潛在普通股，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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	59,340	128,714
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>0.05</u>	<u>0.11</u>

12. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已宣派及派付2023年期末股息，每股普通股人民幣0.0144元 (2023年：宣派及派付2022年期末股息，每股普通股人民幣0.123元)(a)	17,050	146,109
宣派2024年中期股息，每股普通股人民幣0.0125元 (2023年：人民幣零元)(b)	<u>14,800</u>	<u>—</u>
	<u>31,850</u>	<u>146,109</u>

(a) 截至2024年6月30日止六個月，本公司向本公司股東宣派及派付期末股息總額人民幣17,050,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣146,109,000元)。

(b) 於2024年8月27日，董事會決議宣派截至2024年6月30日止六個月之中期股息每股普通股人民幣0.0125元，總額為人民幣14,800,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣零元)。

13. 期後事項

本集團於報告期後並無重大事項。

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

中期財務資料審閱

本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

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2024年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績。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(即崔洪杰先生及侯敏先生)組成。梁偉雄先生為審核委員會主席。

中期股息

董事局已決議宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股股份人民幣0.0125元(折合每股股份0.0137港元，調整至小數點後四個位)(截至2023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2024年8月20日(星期二)至2024年8月26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=1.0932港元)計算。中期股息將支付予於2024年9月13日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東登記冊的股東(惟庫存股份持有人(如有)除外)。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2024年9月13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)。本公司現時並無持有任何庫存股份。

預期有關支付中期股息的股息支票，將於2024年9月26日(星期四)或該日前後寄發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。

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2024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(包括出售庫存股份(如有))。

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

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2024年6月30日止六個月整個期間，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（有關企業管治架構及常規已於本公司截至2023年12月31日止年度的年報所載企業管治報告內描述），並已遵守企業管治守則的所有適用守則條文：

聯席主席的職務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人員商討後始作出，聯席主席架構下有充分的權力平衡，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。

於聯交所網站及本公司網站登載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.sinoceanservice.com)上刊載。本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候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

釋義

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」	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C1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
「本公司」、「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)
「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」、「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
「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
「非執行董事」	指	非執行董事
「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」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「股東」	指	本公司股東
「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
「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，二零二四年八月二十七日

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侯敏先生；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