



遠洋服務控股有限公司
Sino-Ocean Service Holding Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號:06677.HK

2024
中期報告

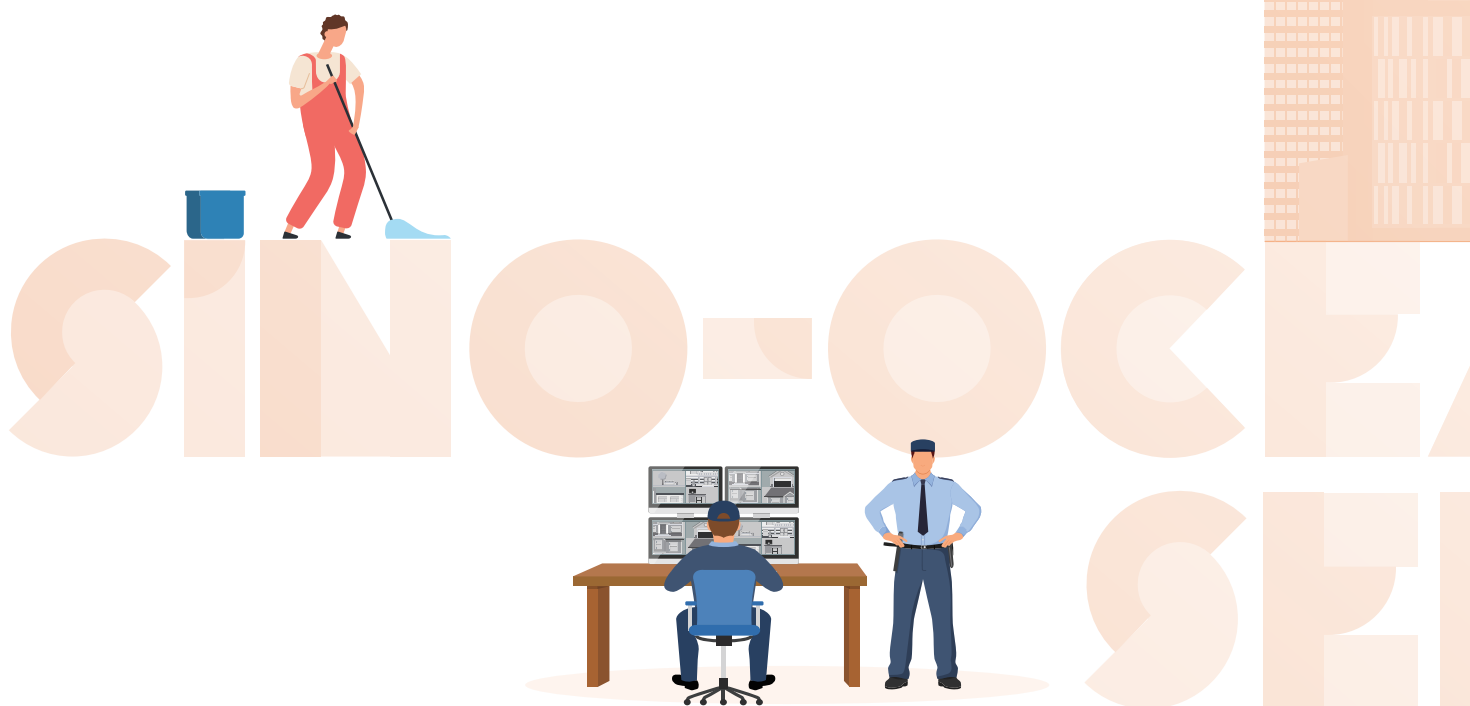


懂
心
有
意
新
意



目錄

公司概覽	4	管理層討論與分析	16
地理覆蓋範圍	6	投資者關係報告	36
公司資料	8	可持續發展報告	37
財務及運營摘要	10	權益披露	40
主席報告	12	企業管治及其他資料	42



中期簡明綜合財務報表 審閱報告	49	中期簡明綜合現金流量表	55
中期簡明綜合全面收益表	51	中期簡明綜合財務報表附註	56
中期簡明綜合財務狀況表	52	詞彙	79
中期簡明綜合權益變動表	54		



公司概覽

我們是一家綜合性物業管理服務商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。根據中指研究院的資料，按2023年綜合實力計，我們榮膺「2024中國物業服務百強企業」第12位、「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」等多項榮譽。



我們的歷史可追溯至1997年，開展物業管理服務之初乃專注於遠洋控股（中國領先的綜合性物業開發商，其股份在聯交所主板上市，股份代號：03377）所開發的物業。自彼時起，我們的地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海區域及中國其他區域（主要集中在中國一二線城市）。我們的總部位於北京，業務遍及中國27個省、自治區及直轄市的83個城市。

截至2024年6月30日，我們的總合約建築面積達133.6百萬平方米，同時我們在中國的在管物業項目已達501個，總在管建築面積達100.1百萬平方米，包括325個住宅社區、65個商寫物業及111個其他物業。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心、寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。除物業管理服務外，我們向在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。



在管物業項目

325

住宅社區

65

商寫物業

111

其他物業



地理覆蓋範圍

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：

京津冀區域

北京、天津、石家莊、秦皇島、張家口、衡水、唐山、廊坊、邯鄲、滄州

環渤海區域

鞍山、大連、哈爾濱、濟南、晉中、臨沂、青島、瀋陽、松原、太原、鐵嶺、煙台、長春、濰坊

華東區域

常州、滁州、杭州、合肥、淮安、嘉興、金華、南京、南通、寧波、上海、蘇州、宿遷、台州(浙江省)、溫州、無錫、蕪湖、揚州、鎮江

華南區域

深圳、廣州、中山、廈門、三亞、海口、佛山、福州、江門、茂名、南寧、湛江、漳州、柳州、惠州

華中及華西區域

成都、貴陽、昆明、烏魯木齊、西安、西寧、玉溪、重慶、鄂州、贛州、鶴壁、懷化、開封、漯河、南昌、三門峽、商丘、武漢、湘潭、新鄉、許昌、永州、長沙、鄭州、周口

62+ 北京在管物業

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他

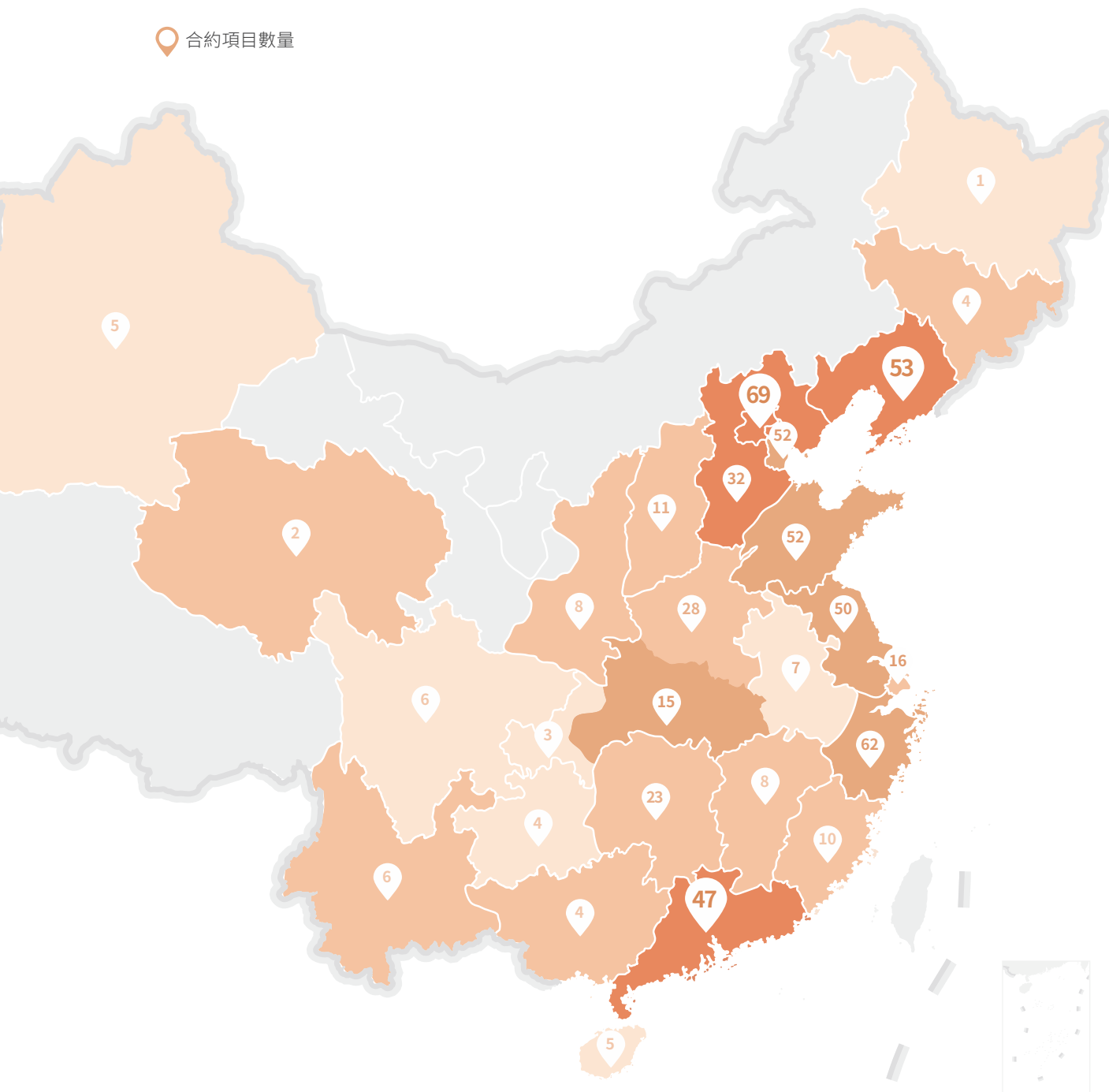


下圖顯示截至2024年6月30日本集團合約建築面積和合約物業管理服務的项目數量的地理覆蓋範圍：

合約建築面積(百萬平方米)

- < 1
- ≥ 1至<5
- ≥ 5至<10
- ≥ 10

📍 合約項目數量



公司資料

本公司截至最後實際可行日期的公司資料載列如下：

董事

執行董事

楊德勇先生 (聯席主席及行政總裁)
朱葛穎女士 (運營總監)

非執行董事

崔洪杰先生 (聯席主席)
侯敏先生 (副主席)

獨立非執行董事

郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

審核委員會

梁偉雄先生 (委員會主席)
崔洪杰先生
侯敏先生
郭杰博士
何子建先生

提名委員會

楊德勇先生 (委員會主席)
崔洪杰先生
郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

薪酬委員會

何子建先生 (委員會主席)
楊德勇先生
侯敏先生
郭杰博士
梁偉雄先生

公司秘書

沈培英先生

授權代表

楊德勇先生
沈培英先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

主要營業地點

中國總部
北京市朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心
A座3層

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

主要往來銀行

(排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

諾頓羅氏香港

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：06677

公司網站

www.sinooceanservice.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanservice.com

財務及運營摘要

綜合業績

截至6月30日止六個月

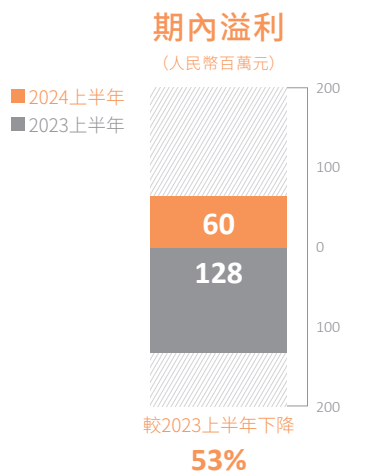
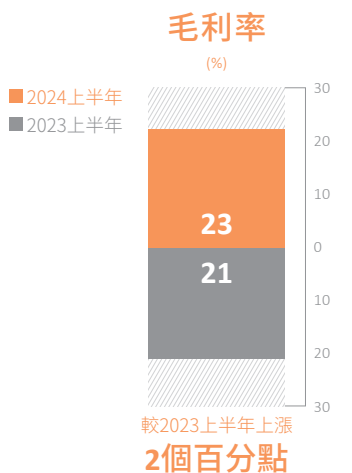
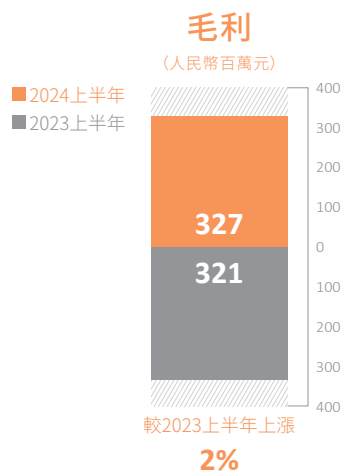
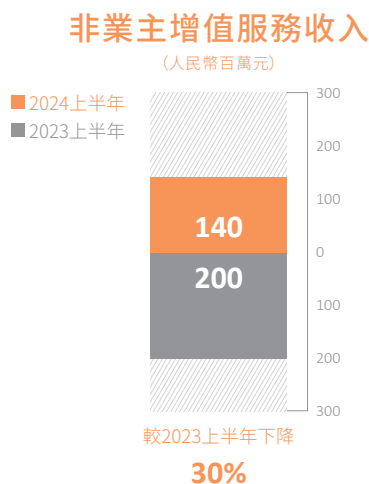
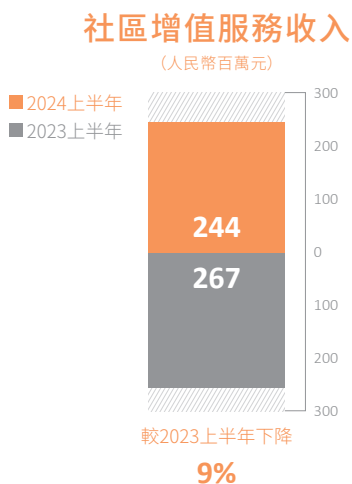
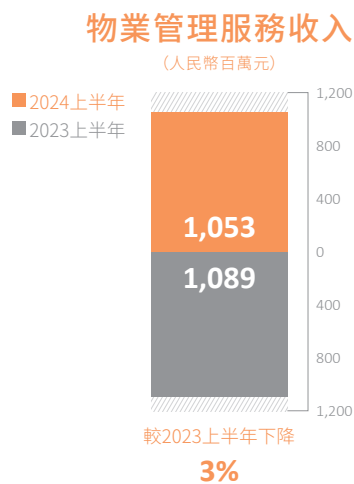
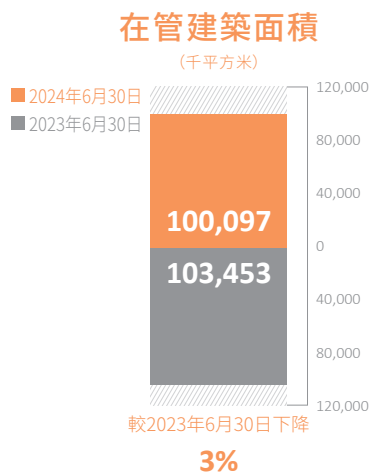
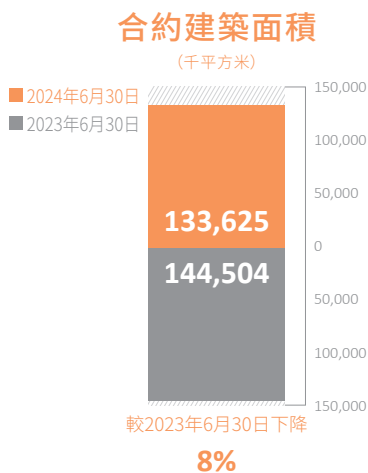
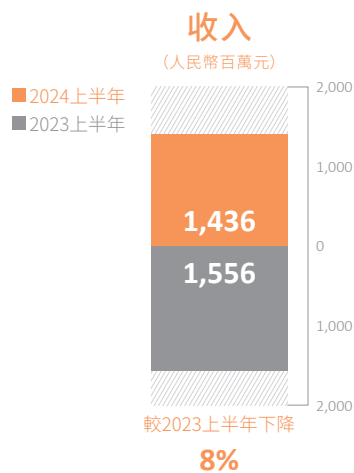
(人民幣百萬元)	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)	變動
收入	1,436	1,556	-8%
毛利	327	321	2%
毛利率(%)	23%	21%	2個百分點
期內溢利	60	128	-53%
淨利率(%)	4%	8%	-4個百分點
本公司擁有人應佔溢利	59	129	-54%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.05	0.11	-54%
每股中期股息(人民幣元)	0.0125	—	不適用

綜合財務狀況

(人民幣百萬元)	於2024年6月30日 (未經審核)	於2023年12月31日 (經審核)	變動
資產總值	4,128	4,039	2%
權益總額	2,184	2,146	2%
本公司擁有人應佔權益	2,141	2,099	2%
現金資源 ¹	689	661	4%
流動比率(倍數)	1.6	1.6	—

附註：

1) 包括受限銀行存款



主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績。

2024年上半年市場回顧

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。

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%。

深耕核心區域 聚焦高質量第三方外拓

2024年上半年，我們注重以市場化外拓方式進行規模拓展，聚焦核心區域，堅持以住宅、商寫業態為主，多業態協同發展的拓展戰略。同時，我們堅持追求有經營質量的可持續發展策略，積極處置低效能項目，保持經營質量的優化提升。

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。

遠洋服務充分利用物流園、醫院等業態的服務經驗，深化公建領域的物業拓展。我們在物流園服務業務版面遍及國內30餘個一、二線城市，2024年上半年新增正創集團物流園項目，協同物流園企業高質量發展。同時，沉澱醫療後勤保障服務經驗，發揮醫院業態服務優勢，上半年拓展青島大學附屬醫院平度院區項目。我們一如既往重視高質量客戶，充分利用屬地優勢及供應商優勢，加強與行業頭部央國企及重點行業協會的合作，著力拓展政府機構、事業單位、公共服務單位，上半年新增瀋陽特變電工產業園、漯河市科技館等項目。

構築品質社區 踐行匠心服務用戶

物業服務的質量是影響業主體驗感和滿意度的根基。遠洋服務將精細化管理與高品質服務融入到日常工作的每一個環節之中，並通過業主的反饋，不斷完善細節服務，構築品質社區環境。我們持續在全國開展品質煥新行動。通過綠化煥新、公區設施刷新、創意景觀小品設置，持續提升社區品質，助力房屋資產保值增值。社區安全方面，定期開展消防通道清理、電動車入戶管理等專項安全行動。針對應急事件，開展消防應急演練、電梯困人演練等，提升應急處置能力。關注汛期安全，提前佈局、高效落地各項保護措施，守護社區平安。

遠洋服務聚焦業主生活需求，為業主提供豐富的便民服務系列活動，滿足居民生活需求。我們切實踐行政府機構、業委會、物業「三方協同」治理模式，實現政府端、業主端、服務端良性循環，提升社區管理的服務水平。溫州遠洋世紀宸章項目在日常服務中深化「三方共治」模式，在溫州市住建局6月調研中，項目獲得了溫州市龍灣區住建局頒發的「幸福小區」榮譽。

豐富增值服務 滿足用戶多元化需求

為滿足業主日常生活需求，我們積極挖掘社區增值服務的深度和廣度，持續踐行市場化、專業化發展路徑，平衡成本投入和價值回報，持續調整業務佈局，打造「一刻鐘生活圈」，助力業主構建舒適便捷生活。

社區生活方面，重點開展到家服務，推廣入戶保潔、家電清洗等服務項目。零售業務依託自營優勢、結合物業服務特性，打通「線上+線下」服務閉環，將線下社區市集與線上「億家U選」平台相結合，注重商品價格管理及品質管控，豐富產品結構，為業主提供優惠優質產品。2024年上半年，遠洋服務首家線下自營便利店開業，豐富了零售業務形式。美居業務服務打造全生態、高品質家居服務鏈條，為客戶提供房屋翻新、局部改造、適老化改造等一站式個性化家居解決方案。物業經紀業務通過一地一策精準應對市場變化，打造差異化服務體系增強市場競爭力。養老服務方面，我們自2023年開設第一個社區養老服務驛站以來，依託服務優勢，結合智慧養老科技產品發展、聯合社區衛生服務中心等專業合作機構，持續打造、完善社區居家養老服務產品，形成遠洋服務特有的智慧社區養老驛站業務模式，為更多的長者用戶帶來更有價值的服務與產品，提供「智慧居家養老服務」。

保持國際標準 提升商寫業主服務體驗

遠洋服務商寫業務板塊致力於高端寫字樓服務，在管項目獲得BOMA、LEED、WELL等多項綠色管理能力認證，接入金鑰匙服務標準，同時取得國優1個，市優2個，充分展現了遠洋服務商寫業務的高端服務水平和市場競爭力。在商寫業務上，我們堅持精細化管理，提質增效實現可持續發展，2024年上半年，開展地下空間標準化建設，完善《地下空間管理制度》，提高空間利用率及管理效能，落地遠洋國際中心試點項目，形成區域可複製化標準。探索寫字樓寬帶服務新模式，通過深入研究寬帶行業核心邏輯，梳理一線機房的物理線路，調研客戶需求，制定個性化寬帶服務策略，於2024年上半年落地遠洋國際中心寫字樓寬帶合作。

在日常運營過程中，商寫業務將綠色理念融入物業服務，踐行節能低碳、品質提升，助力可持續發展，通過「硬件改造+軟件運營」，為業主創造建築的綠色溢價。通過雷達感應燈安裝改造、中央空調冷卻水系統，引入中水的節能改造項目、以及餐廚垃圾就地無害化處理設備的安裝，在節能降耗方面取得了顯著成效。憑借高品質的商寫服務能力、創新的管理模式以及在高端寫字樓領域的優秀表現，遠洋服務獲得「2024中國物業服務辦公物業服務樣本標桿企業」及「2024中國物業服務特色物業樣本標桿企業— 高端寫字樓」獎項。

深化運營管理 賦能可持續高質量發展

我們積極融合信息化技術、堅持精細化管理賦能企業增效，通過提升人才能力保證良好用戶體驗，完善標準化體系，確保優質服務水準。

我們積極完善數字化系統，通過信息化手段，有效提升管理效力，規範項目運營及管理維度，強化質量、風險及安全管控。通過智慧停車管理平台，將全國各區域公司、項目不同供應商品牌的停車場系統進行改造聯網，實現統一、規範的車場業務管理。

我們一直將員工視為企業發展的基石，重視人才質量和能力提升，不斷加強服務團隊專業能力和標準化水平，積極開展線上線下培訓，將人才發展訓練營與線上課程、專項賦能培訓相結合，有效提升員工管理能力、經營能力及崗位技能，滿足不同崗位員工能力提升需求。通過推廣優秀服務案例及標桿人物，組織專業線技能大賽等方式，激發全員提升服務意識和服務能力的動力。2024年上半年針對項目經營能力、品質能力及增值業務能力提升培訓13場，針對項目服務力及基礎管理能力提升培訓43場，針對一線員工技能提升培訓19場。

堅持立足服務本源，從用戶需求和滿意度出發。我們的品質服務及專業能力獲得了業主、商戶及行業的認可，2024年上半年，遠洋服務獲得「2024中國物業服務百強企業」第12位及「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」。同時，在運營過程中，將綠色理念融入物業服務，提升業主居住感受，引領節能低碳生活方式，踐行可持續發展，遠洋服務獲得「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」等榮譽。

展望2024年下半年

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。

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。

致謝

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

楊德勇

聯席主席

香港，2024年8月27日

管理層討論與分析

本集團截至2024年6月30日止六個月的管理層討論與分析概述如下：

業務回顧

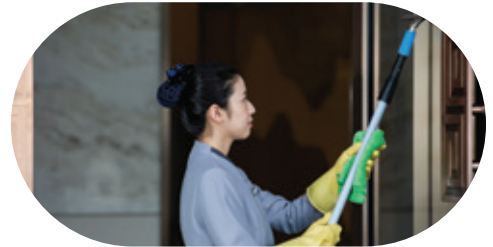
業務概覽

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍，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。

本集團的服務分為三大板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；和(iii)非業主增值服務。其中物業管理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)商寫物業管理服務。



物業管理
服務



社區
增值服務



非業主
增值服務



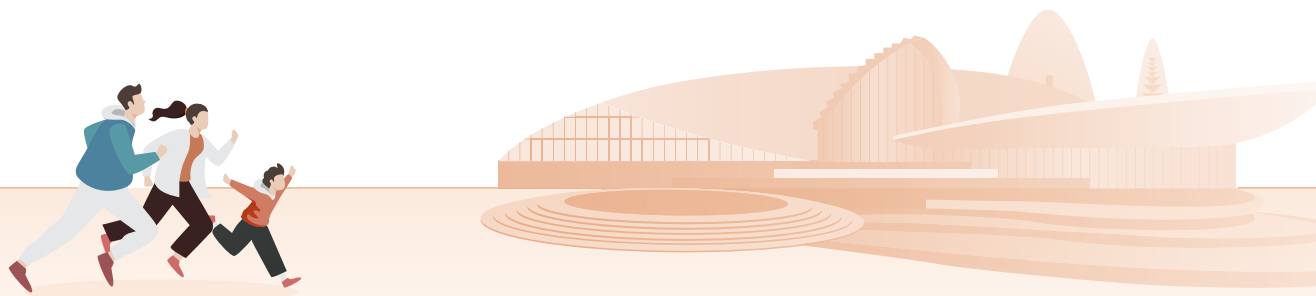
物業管理服務

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



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：

於6月30日

	2024年				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)	%
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		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)	%			(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	133,625	100,097	1,052,689	100	144,504	103,453	1,046,896	100

附註：

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



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	133,625	100	100,097	100



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中國物業服務百強企業」第12位、「2024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。



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

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，赋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」。

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	243,798	100	266,686	100

附註：

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

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。

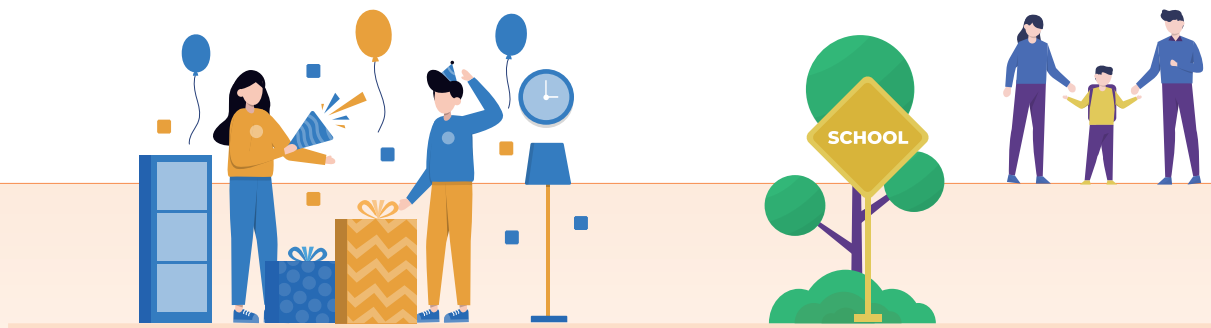
下表分別載列截至2024年及2023年6月30日止六個月按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

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	139,526	100	199,767	100

附註：

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



未來發展計劃及展望

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，通過長期穩定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	1,436,013	100	1,555,837	100

附註：

- 1) 本集團與遠洋控股於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。

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	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 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	327,420	23	321,494	21

附註：

1) 請參閱本中期報告管理層討論與分析項下「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。

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，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。

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699.0百萬元減少至人民幣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）。

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。

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。

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

於本中期報告日期，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。

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	緊接重新分配前已動用所得款項淨額	重新分配後的所得款項淨額的計劃用途	重新分配後截至2023年12月31日已動用/ (退款) 金額	於2023年12月31日尚未動用	期內已動用/ (退款)	於2024年6月30日尚未動用	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
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大本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)取得單位的獨家銷售權，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	

附註：

- 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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，人民幣1.5百萬元尚未動用。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。
- 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，於最後實際可行日期，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報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。於最後實際可行日期，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。

投資者關係報告

價值傳遞

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

2024年上半年，我們通過業績發佈會、遠洋服務官方微信公眾號、業績路演，與分析師和投資者進行溝通。一方面，我們參與各券商舉辦的投資者會議活動及開拓其他溝通渠道，與投資者加強溝通；另一方面，我們通過官方微信公眾號發佈公司經營動態，使各方獲知公司近期業務發展信息。

投資者關係部門作為信息溝通的雙向橋樑，在協助投資者全面了解公司業務的同時，將投資者聲音總結反饋給公司管理層作為常態化工作執行。未來，我們將繼續保持與資本市場和投資者的溝通，提升投資者會議的參與度，通過更聚焦的互動溝通，拓展信息傳遞的深度與廣度；同時，我們將保持聆聽和響應投資者對公司發展的了解需求，包括關注度逐年提升的「環境、社會和公司治理」等議題，加強投資者對公司的認同和信心。公司將上傳公告，中期及年度報告，ESG報告等公開資料至本公司網站(www.sinooceanservice.com)及指定專門人員保持與資本市場的定期溝通。有意者可聯絡投資者關係部門(ir@sinooceanservice.com)獲取。

股價表現

公司自2024年1月1日至2024年6月30日期間的交易日錄得：

	最高	最低
每股股價 (港元)	0.75	0.31

截至2024年6月30日，已發行股份總數為1,184,000,000股，以2024年6月28日（即2024年上半年最後交易日期）的收市價格0.46港元計算，本公司的市值約為544.64百萬港元。

可持續發展報告

本集團堅持在公司戰略層面及日常運營管理中融入可持續發展理念，以實現企業的高品質發展。我們高度重視ESG事項，與各內外部利益相關方就相關事項積極溝通，努力在踐行可持續發展理念、履行社會責任、建設優秀服務型企業方面成為業界典範，並榮獲克而瑞物管聯合中物研協頒發的「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」。

一、合規引領 穩築發展之基

本集團以依法治企、合規運營、恪守誠信、踐行廉潔為原則並堅持實踐，通過健全公司治理，為公司的穩定發展提供保障。本集團嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》等法律法規及聯交所等資本市場監管規則，搭建起高效穩健的公司治理架構，董事局作為最高決策機構，制定發展戰略、定期檢討組織架構、監督業務表現、管理層表現及可持續發展表現，以保障及提升公司及股東利益。董事局下設三個專業委員會：審核委員會、薪酬委員會、提名委員會，各委員會依據明晰的職權範圍認真履行職責。本集團嚴格按照有關法律法規、規範性文件的要求，真實、準確、及時地通過聯交所網站、公司官網等披露有關信息，切實履行上市公司信息披露的義務，保證公司信息披露的公開、公平、公正，維護公司、投資者及少數股東的合法權益。2024年上半年，為符合企業管治守則最新要求及基於公司業務發展需要，我們進一步完善了《提名委員會職權範圍》、《審核委員會職權範圍》、《營運獨立性規範》及《管理層薪酬政策》等監控制度及政策並發佈執行。

本集團重視廉政建設，對貪污腐敗及舞弊等違反商業道德的行為採取零容忍的態度。我們通過完善內部制度、投訴舉報、廉潔文化宣貫等方式，確保廉政反腐敗體系有效預防、監測與實施。我們嚴格遵循法律法規，制定並執行《反貪污及賄賂政策》、《員工違紀處理辦法》、《迴避處理辦法》、《監察案件檢查與審理工作辦法》、《舉報與申訴工作辦法》、《舉報政策》等一系列內部政策，持續暢通舉報通道，完善舉報人保護機制，定期開展廉潔從業教育培訓，規範公司廉潔運營，切實保障企業的穩健運行和健康發展。

二、客戶為本 精研品質服務

本集團始終秉承「匠心服務用戶」的服務理念，堅持客戶至上、責任營銷的負責任態度，致力於與供應商攜手合作共贏，通過匠心的產品和優質的服務為客戶營造高品質健康生活。報告期內，建立以客戶需求為導向的新客戶端評價模式，進一步規範完善物業管理體系從而為業主提供中高端品質服務。持續升級「匠心築家」、「友鄰+」兩大品牌IP活動，定期開展多樣化便民服務活動，為業主提供專業的貼心服務與便捷的生活服務，打造社區鄰里文化，構建和諧健康的社區環境。本集團的商寫物業服務達成LEED、WELL、BOMA等綠色國際認證，並提供精緻卓越的高端寫字樓服務，打造「四季服務」、「樓宇100米」、「1-ALL」全員聯動等特色服務內容。

本集團以數字科技持續創新智慧服務體系。報告期內，統一建設智慧停車管理平台，實現停車場聯網管理、智能化、可視化。推進業戶系統上線，達到對項目的房產、車位、業主數據信息更有效的管理。為業主打造安全、高效、便利的智慧生活社區。

三、綠色運營 致力低碳轉型

本集團堅持踐行綠色運營的理念，不斷完善環境管理體系，全面加強能源管理、資源管理及廢棄物管理，提升資源利用效率，探尋低碳轉型道路，實現與環境和諧相處。

本集團遵照相關法律法規，將日常運營中產生的廢棄物按標準分類，妥善處理，提高綠色服務水準。遠洋大廈引入新廚餘垃圾設備，實現餐廚垃圾就地處置工作，從源頭處理垃圾，加速再生資源轉化。

本集團結合實踐經驗，對項目運營中產生的廢氣、廢水及噪音等其他類型排放進行細緻統計，科學管控，維護周邊公共環境。此外，在建設經營各個環節，充分考慮能源及水資源利用效率，例如中央空調冷卻水系統引入中水的節能改造項目，達到有效減少對新鮮水資源的依賴，有助於水資源的可持續利用。

本集團將應對氣候變化作為一項重要議題，支持公司運營的綠色轉型，共同助力「雙碳」目標的實現。積極優化空調系統的運行策略，分區控制溫度。持續推進智能化改造照明用電。例如華東區域金華鉑宇花園項目園區道路在照明時控基礎上改造加裝光控開關，用光控開關控制總線路。華東區域杭州望宸名邸項目物聯網車庫照明AI系統改造實現遠程電腦控制燈具，制定白天、深夜、節假日、不同層間照明方案，在保證照明需求的同時，有效降低耗電量，提升管控效能。

四、匯聚英才 合力共創未來

本集團堅信員工是本集團最重要及最具價值的資產，是企業發展的重要支撐。我們為員工提供富有市場競爭力的薪酬福利與晉升機制，並搭建完善的人才培養與發展體系，著力提升員工行業競爭力。同時，切實維護員工的職業健康安全，創建多渠道溝通機制，全方位保障員工合法權益。

2024年上半年，本集團根據專業型總部、賦能型總部的定位進一步進行了組織架構調整，優化資源配置，促進團隊合作和知識共享，以提高員工之間的協同和工作效率。我們重視薪酬資源分配對業績達成的引導和推動作用，持續健全員工激勵機制，優化激勵規則。我們始終重視員工個人發展，積極開展線上及線下培訓，促進提升服務技能及經營能力。2024年上半年線上學習活躍度明顯提升，線下項目員工培訓共計開展75場。針對項目對客端員工技能提升，梳理學習地圖並啟動「客服專家100天直通車」項目、在業務單元開展經營TOP工作坊以及不同形式的技能大賽。我們高度關注員工福祉，積極開展豐富多彩的文體活動，並為員工提供適時有效的幫助，提升員工對公司的認同感和歸屬感，致力成為員工最堅實的後盾和最貼心的夥伴。

五、情繫民生 勇擔社會責任

本集團致力於做推動社會進步的實踐者、社區發展的聚力者。在推動自身業務發展的同時，亦不忘深切踐行公益為美的社會理念，支持公益慈善事業，構建文明和諧的鄰里關係和溫暖友善的社區環境，促進企業和社會的良性互動。

2024年上半年，我們將黨建與基層治理相結合，在多個一二線城市，聯合社區打造黨群服務基地，並積極探索「居民、社區居委、物業」三方共治共贏的社區管理模式，實現基層協同治理效果。遠洋大廈項目攜手樓內業主律師事務所黨支部為客戶開展「消費者權益日」法律公益諮詢活動，為客戶提供了一個了解法律知識、解決法律問題的平台，彰顯對於社會責任的擔當。

本集團重視社區文化建設，打造覆蓋全齡、多元化的社文活動，探索街道社群互助新模式，構建起溫馨互惠的人文社區。履行企業社會責任，為推進公益慈善事業高質量發展作出積極貢獻。我們聯合遠洋公益基金會遠洋之帆一同打造的「遠洋小公民成長實踐基地」經過一年的運營，已圍繞三大主題活動開展了多場知識科普、公益徵集、親子互動等活動。持續完善養老服務驛站的產品與服務能力，致力於為社區老人打造健康監護、居家照護、社交娛樂的社區醫養結合服務平台。2024年上半年，我們組織了無償獻血接力、實體救助、環境治理等一系列公益活動。華中區域武漢公司以社企聯合的形式，上門向當地困難低保戶捐贈空調等物資，該公益行動得到湖北日報新媒體客戶端的報道與認可，持續提升本集團在當地的口碑及影響力。

本集團認為可持續發展對企業的未來至關重要，並在業務的各個層面積極踐行可持續發展理念，堅持秉承「懂心意·有新意」的服務理念，不斷提升綜合實力，致力為客戶提供高品質、有溫度的服務，以優秀服務力持續打造服務行業新標桿。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2024年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的相聯法團股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有相聯法團普通股數目	佔相聯法團已發行股本總額概約百分比 (附註)
楊德勇先生	遠洋控股	實益擁有人	118,777	0.002%
朱葛穎女士	遠洋控股	實益擁有人	38,531	0.001%
崔洪杰先生	遠洋控股	實益擁有人	369,571	0.005%

附註：

根據於2024年6月30日遠洋控股已發行普通股股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證的權利

於截至2024年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無作為促使董事能藉購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團任何股權或債務證券的任何權利，亦無行使任何此等權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2024年6月30日，其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄的權益及淡倉（定義見證券及期貨條例第XV部）如下：

股東名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	持有股份 數目	總計	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比 (附註(iii))
遠洋控股	所控制法團權益 (附註(i))	好倉	777,882,500	777,882,500	65.70%
耀勝發展有限公司 (「耀勝」)	實益擁有人	好倉	755,600,000	777,882,500	65.70%
	所控制法團權益 (附註(ii))	好倉	22,282,500		

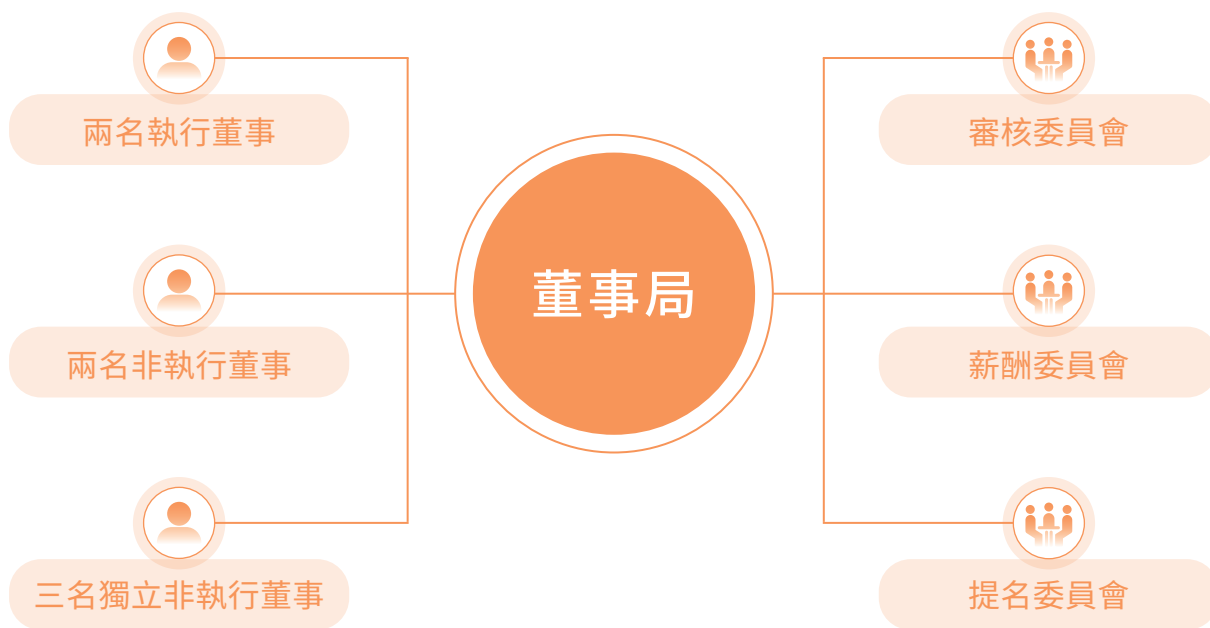
附註：

- (i) 耀勝為遠洋控股的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋控股被視為於該等股份中擁有權益。
- (ii) 22,282,500股股份由耀勝間接擁有49%權益的公司持有，因此根據證券及期貨條例，耀勝被視為於該等股份中擁有權益。
- (iii) 根據於2024年6月30日本公司已發行股份總數1,184,000,000股計算。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，概無任何人士（董事及本公司主要行政人員除外）或法團於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄或另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（定義見證券及期貨條例第XV部）。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則



董事局及本集團管理層承諾實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素，以為股東締造長期的可持續增長，為所有利益相關方帶來長期價值。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，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了解，並於本行業及本集團的經營範圍擁有廣泛業務網絡和聯繫，董事局認為，楊德勇先生具有雙重身份作為聯席主席兼行政總裁，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。

審核委員會

自2024年4月16日起朱曉星先生不再擔任審核委員會成員及侯敏先生獲委任為審核委員會成員後，審核委員會由五名成員組成，分別為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。梁偉雄先生擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。彼等於過去兩年均非本公司現任核數師的現任或前任合夥人或於現任核數師中享有任何財務利益。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序以及風險管理及內部監控系統，審閱本集團的財務資料，審議核數師之任命、獨立性、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關的事宜，監察審核程序，檢討及監察本集團的現有及潛在風險以及履行董事局委派的其他職責及責任。

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及本中期報告。

薪酬委員會

自2024年4月16日起侯敏先生及梁偉雄先生獲委任為薪酬委員會成員後，薪酬委員會由五名成員組成，分別為三名獨立非執行董事何子建先生、郭杰博士及梁偉雄先生，一名執行董事楊德勇先生及一名非執行董事侯敏先生。何子建先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為建立及審閱董事及本公司高級管理人員的薪酬政策及架構，並向董事局提供建議。薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢聯席主席。薪酬委員會亦負責評估全體董事及本公司高級管理人員的表現，向董事局建議執行董事及本公司高級管理人員之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金，並就非執行董事及獨立非執行董事的薪酬向董事局提供建議。

提名委員會

提名委員會由五名成員組成，分別為一名執行董事楊德勇先生，一名非執行董事崔洪杰先生以及三名獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。楊德勇先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事及本公司高級管理人員的委任、重新委任和罷免向董事局提供建議，及檢討董事局的架構、人數、組成及多元化及董事局多元化政策並向董事局提供建議。

風險管理及內部監控

董事局及管理層的職責

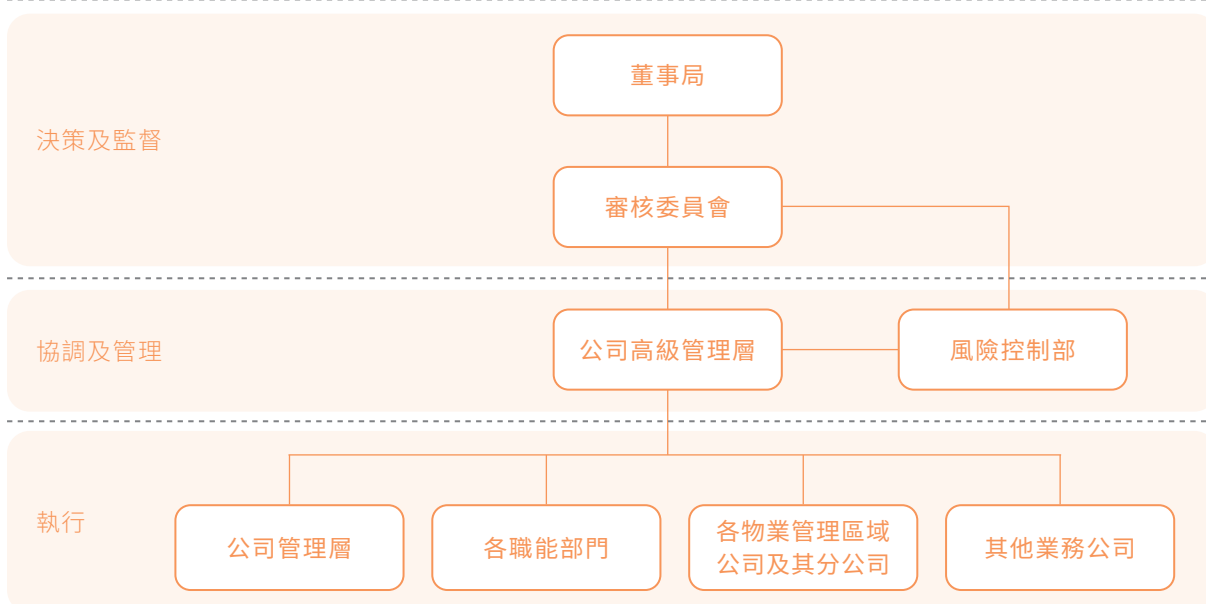
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，涵蓋(其中包括)審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與ESG表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否足夠，以及本集團風險管理及內部監控系統是否有效；本集團風險管理及內部監控系統有效性之檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

風險管理

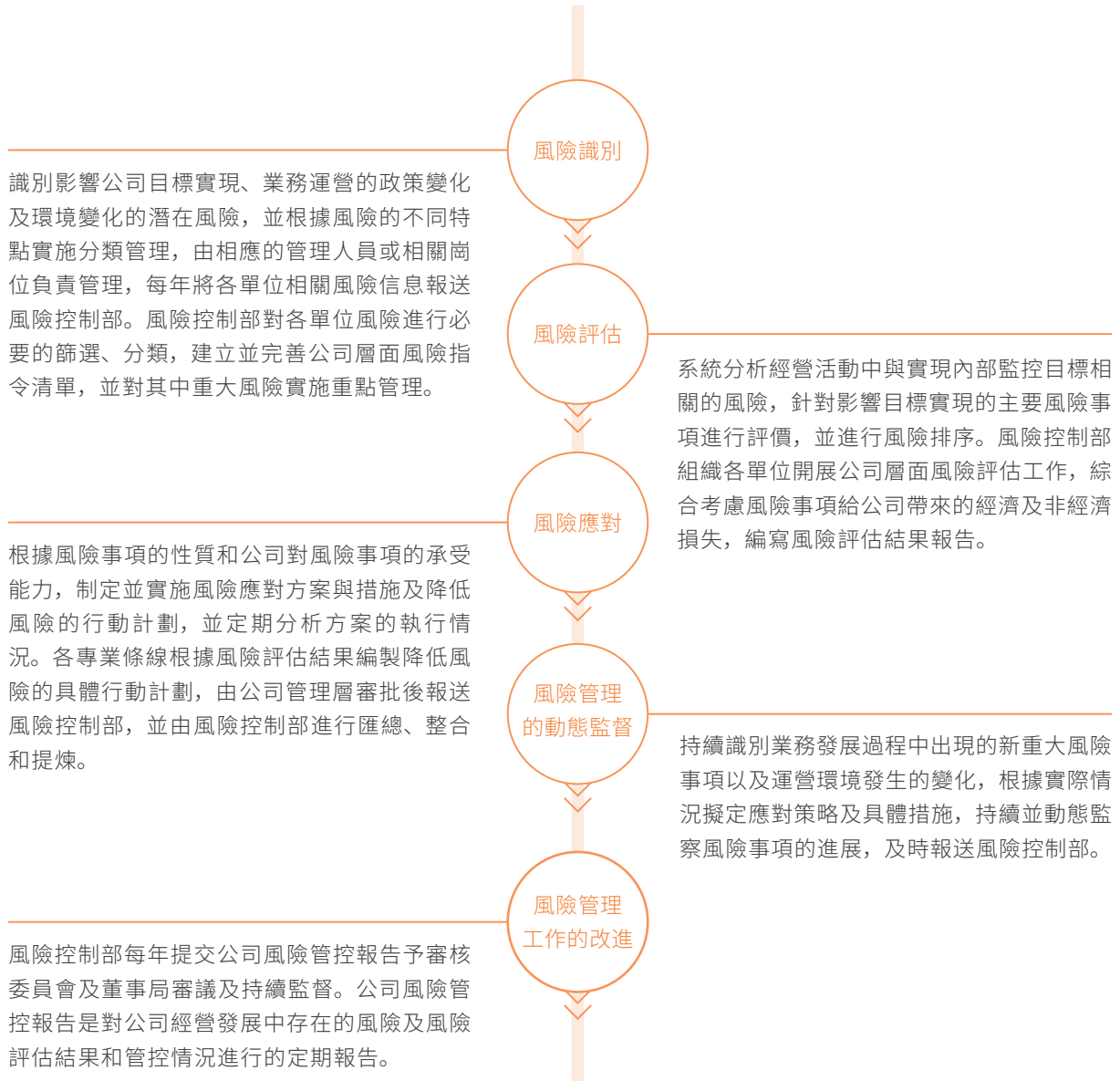
本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。為完善本集團的風險管理工作，提高經營質量，培育良好的風險管理文化，建立健全的風險管理體系，促進本集團總體戰略和經營目標的實現，確保風險管理工作規範化、標準化，本公司已制定《全面風險管理制度》作為本公司風險管理工作準則。

董事局、本公司管理層及各職能部門、各所屬單位和全體員工共同參與風險管理並建立了正式的風險管理組織架構，圍繞戰略和經營目標，通過在本公司管理的各個環節以及經營過程中執行風險管理的基本流程和基本策略，對本公司運營中面臨的內部的、外部的可能危及本公司利益的不確定性，執行相應的控制措施，以獲得公司利益的最大化。風險控制部負責本公司風險管理工作的組織協調和集中管理，並於每年末提出次年風險管理工作計劃，組織開展風險評估工作，各職能部門、各所屬單位按照計劃進行風險識別、評估、制定風險應對計劃等相關工作。

風險管理組織架構



風險管理流程



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

內部監控

董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團設有內部審核功能。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由風險控制部獨立執行。風險控制部負責統籌本公司內部監控工作，於每年末提出次年內部審核計劃，範圍涵蓋內控審核、離任審核、任中審核與專項審核，後續視乎實際管理需要對內部審核項目的增減和實施順序進行調整，並將審核計劃上報風險控制部總經理、本公司總經理進行審批。風險控制部每年就(其中包括)內部審核、風險管理及內部監控系統的重要發現及有效性向審核委員會報告兩次。任何內部監控的缺失及其修正建議均會通報至各相關管理層及/或業務單位作程序改進，從而確保維持有效的監控。任何重大的審計發現和監控缺失均會向審核委員會匯報，管理層及/或業務單位亦同時妥善跟進所有修正計劃，以確保於合理時間內按計劃修正有關缺失，並將進度匯報予審核委員會。本公司已制定《全面風險管理制度》及《內部審核管理制度》以提升內部審核工作的實效性，充分發揮內部審核在內部監控和風險管理、實現公司戰略目標過程中的積極作用。

董事局確認其須對本集團風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的成效。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。董事局透過審核委員會和風險控制部持續檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

本集團已實施價格敏感內幕消息政策(「內幕消息政策」)，以確保內幕消息的識別、處理和散佈符合證券及期貨條例及上市規則的規定。內幕消息政策亦規定處理內幕消息的適當程序及禁令。本集團在合理切實可行的情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍內並符合條件。本集團在向公眾全面披露有關消息前會確保該消息絕對保密。所有僱員在任何時候都不得在擁有未公佈的內幕消息的情況下進行本公司證券交易。此外，有關僱員在本公司年度業績發佈前有60天的禁售期，在中期業績發佈前有30天的禁售期，且不得向媒體、投資者及金融機構發佈價格敏感消息。

舉報渠道

本集團致力推行公開、透明、共享及負責任的企業文化，因此採用《舉報與申訴管理辦法》及《舉報政策》(「舉報政策」)以加強公司管理，處理各類違法違規行為，預防腐敗欺詐問題，抵制商業賄賂，通過鼓勵舉報人(包括員工、供應商、客戶及合作夥伴)舉報本集團董事、管理層及員工的違法違規行為及提出其對任何可能關於本集團的欺詐、貪污或不當行為事宜的關注。

根據舉報政策，風險控制部負責按照相關政策調查處理舉報案件。審核委員會應監督舉報政策的執行情況，並將舉報政策項下的日常管理職責轉授給風險控制部。風險控制部應當區分報告事項是否重大，重大案件應當向審核委員會報告。審核委員會其後決定就重大案件所要採取的行動，並可轉授行動權力。舉報政策已在本公司網站刊載。

舉報人可通過電子郵件、信函或電話等方式向風險控制部進行匿名或實名舉報，舉報違法違規行為及提供違法違紀線索及證據。所有舉報案件(如有)將由風險控制部以保密方式調查處理，並針對調查結果實施處罰。

反貪污及賄賂政策

廉潔守正、誠實正直、公平公正、不偏不倚和商業道德行為是本集團的核心企業價值之一。本公司已制定《反貪污及賄賂政策》(「該政策」)，本集團所有董事和員工均受該政策約束，不得進行任何形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐和洗錢活動。該政策已在本公司網站刊載。

本集團亦每年組織員工進行合規廉潔培訓，以提升整體廉潔意識。合規廉潔培訓涵蓋本集團董事、高級管理人員及員工。

可持續發展

為確保可持續發展工作順利開展，由董事局作為可持續發展管理的最高決策層，全面監督可持續發展工作事宜，制定可持續發展政策及戰略，並規範企業ESG管理架構。本公司已成立可持續發展工作組(「可持續發展工作組」)，負責收集相關資料及監督由董事局制定的可持續發展政策及戰略的執行情況並定期向決策層匯報相關工作。可持續發展工作組由各部門對接人組成，以公司現有的可持續發展方針為依託，明確各專業崗位在戰略中的工作職責，設立相關機制保障其順利運行。董事局認同可持續發展對公司及社會的重要性，堅信促進可持續發展有助實現公司業務增長。

董事局將持續保持高度可持續發展，維持良好的企業管治、保障勞工權益、保護環境，並與各利益相關方維持積極溝通與良好關係。

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))。

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，其報告載列於本報告第49至50頁。

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。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認於截至2024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。

本公司亦已制定一套不會較標準守則寬鬆的有關僱員（「有關僱員」）進行證券交易的指引，因彼等於本公司或其附屬公司的角色和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的合規必要性發出提示。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2024年3月31日（即本公司截至2023年12月31日止年度的年報刊發前的最後實際可行日期）後及直至最後實際可行日期的董事資料變動載列如下：

- 朱曉星先生辭任董事局副主席、非執行董事及審核委員會成員，自2024年4月16日起生效。
- 侯敏先生獲委任為董事局副主席、非執行董事及審核委員會及薪酬委員會成員，自2024年4月16日起生效。
- 獨立非執行董事梁偉雄先生獲委任為薪酬委員會成員，自2024年4月16日起生效。
- 梁偉雄先生獲委任為盛洋投資（控股）有限公司（股份代號：174）的獨立非執行董事，自2024年4月20日起生效。
- 侯敏先生獲委任為遠洋集團總裁事務中心總經理，並不再擔任遠洋集團總裁事務中心常務副總經理，自2024年4月30日起生效。
- 非執行董事崔洪杰先生不再擔任遠洋集團營造管理中心總經理，自2024年7月18日起生效。

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。

中期簡明綜合財務報表審閱報告

致遠洋服務控股有限公司董事局
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱遠洋服務控股有限公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第51至78頁的中期簡明綜合財務報表,其中包括截至2024年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表及中期簡明綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料(「中期簡明綜合財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,編製中期財務資料的報告必須遵守上市規則的相關條文及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對中期簡明綜合財務報表發表結論。根據我們的協定委聘條款,本報告僅向整體董事局報告,除此以外,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。對中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員查詢,並執行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小,故我們不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此,我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，足以令我們認為中期簡明綜合財務報表於所有重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

何綺文

執業證書編號：P07395

香港，2024年8月27日

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	2023年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	7	1,436,013	1,555,837
銷售及服務成本	7、8	(1,108,593)	(1,234,343)
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	14	(9,212)	—
金融資產減值虧損淨額		(124,487)	(75,712)
其他收入	9	9,239	12,787
其他(虧損)/收益	10	(1,446)	14,381
經營溢利		88,253	155,334
融資成本		(307)	(414)
分佔合營企業業績	16	(2,958)	1,161
除所得稅前溢利		84,988	156,081
所得稅開支	11	(24,772)	(27,634)
期內溢利		60,216	128,447
其他全面收益		—	—
期內溢利及全面收益總額		60,216	128,447
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		876	(267)
		60,216	128,447
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)	12	0.05	0.11

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2024年6月30日	2023年12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(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	13	100,278	104,732
無形資產	14	678,326	698,976
使用權資產	15	11,251	10,906
於合營企業的投資	16	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	17	646,142	651,355
貿易應收款項及應收票據	18	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	19	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	21	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

	附註	2024年6月30日	2023年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	20	9,657	15,297
租賃負債	15	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	20	1,251,017	1,259,766
合約負債		584,097	518,064
租賃負債	15	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

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					非控股權益	總權益
	股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2024年1月1日的結餘	99,829	13,108	1,203,963	782,297	2,099,197	46,513	2,145,710
全面收益							
期內溢利	—	—	—	59,340	59,340	876	60,216
與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易							
期內宣派及支付的股息(附註22(a))	—	—	(17,050)	—	(17,050)	—	(17,050)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	(691)	(691)
註銷附屬公司	—	—	—	—	—	(3,971)	(3,971)
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	665	665
有關非控股權益的分派	—	—	—	—	—	(1,334)	(1,334)
於2024年6月30日的結餘(未經審核)	99,829	13,108	1,186,913	841,637	2,141,487	42,058	2,183,545
於2023年1月1日的結餘	99,829	13,108	1,404,072	740,149	2,257,158	51,100	2,308,258
全面收益							
期內溢利	—	—	—	128,714	128,714	(267)	128,447
與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易							
期內宣派及支付的股息(附註22(a))	—	—	(146,109)	—	(146,109)	—	(146,109)
視作分派	—	—	(54,000)	—	(54,000)	—	(54,000)
於2023年6月30日的結餘(未經審核)	99,829	13,108	1,203,963	868,863	2,185,763	50,833	2,236,596

中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用) 現金		87,013	(132,522)
已收利息		2,291	2,201
已付所得稅		(48,025)	(47,760)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		41,279	(178,081)
投資活動所得現金流量			
已付下列各方的按金			
— 第三方		—	(200,000)
退還來自下列各方的按金			
— 關聯方		—	392,395
— 第三方		15,000	280,000
於上一年度收購附屬公司，扣除所收購現金		—	(8,580)
出售一間附屬公司，扣除所出售現金及現金等價物	24	(1)	—
購買物業、廠房及設備		(1,926)	(4,582)
購買投資物業		(769)	—
購買無形資產		(892)	(6,031)
自一間合營企業收取之股息		—	30,000
出售合營企業投資之所得款項		—	59,000
出售物業、廠房及設備所得款項		3	80
投資活動所得現金淨額		11,415	542,282
融資活動所得現金流量			
已付股息	22(a)	(17,050)	(146,109)
註銷附屬公司後向非控股權益的資本返還		(3,971)	—
租賃負債付款		(1,213)	(1,278)
有關非控股權益的分派		(1,334)	—
支付共同控制合併代價		—	(58,799)
非控股權益的注資		665	—
融資活動所用現金淨額		(22,903)	(206,186)
現金及現金等價物增加淨額		29,791	158,015
期初現金及現金等價物		651,542	472,540
現金及現金等價物的匯兌虧損		(720)	(6,144)
期末現金及現金等價物		680,613	624,411

中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

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。

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. 估計

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

編製本中期簡明綜合財務資料時，由管理層對本集團在會計政策的應用及估計不確定因素之主要來源所作出的重要判斷與截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的活動面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。

本中期簡明綜合財務資料並未載有年度財務報表所需之所有財務風險管理數據及披露，並應與本集團截至2023年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自去年以來，風險管理政策並無發生重大變動。

5.2 按攤銷成本計量之金融資產及負債之公平值

下列金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

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

5.3 公平值估計

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

6. 分部資料

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

7. 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	銷售及 服務成本	收入	銷售及 服務成本
	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)	(未經審核)	(未經審核)
商品或服務類型				
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
	1,436,013	1,108,593	1,555,837	1,234,343
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
	1,385,219	1,081,171	1,453,256	1,154,464
其他來源收入				
租金收入	50,794	27,422	102,581	79,879

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。

8. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023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	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
	1,221,854	1,351,959

9. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註)	5,801	9,330
銀行存款利息收入	2,291	2,201
撇銷應付和其他應付款項	301	135
其他	846	1,121
	9,239	12,787

附註：

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

10. 其他(虧損)/收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	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(附註24)	(719)	—
匯兌虧損淨額	(729)	(6,144)
	(1,446)	14,381

11. 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	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	47,168	44,469
— 中國土地增值稅	176	421
	47,344	44,890
遞延所得稅		
— 暫時性差異之產生及轉回	(22,572)	(17,256)
所得稅開支	24,772	27,634

12. 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	2023年
	(未經審核)	(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)	1,184,000	1,184,000
期內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	0.05	0.11

13. 物業、廠房及設備

截至2024年6月30日止六個月，未發生物業、廠房及設備減值損失（截至2023年6月30日止六個月：無）。
截至2024年6月30日止六個月，物業、廠房及設備新增金額為人民幣2,792,000元（截至2023年6月30日止年度：人民幣5,254,000元）。

14. 無形資產

	截至	
	2024年6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
成本		
於期／年初	786,226	779,199
添置	5,999	7,711
出售	—	(684)
於期／年末	792,225	786,226
累計攤銷		
於期／年初	87,250	47,550
期／年內攤銷費用	17,437	33,490
出售	—	(412)
減值	9,212	6,622
於期／年末	113,899	87,250
賬面價值		
於期／年末	678,326	698,976

14. 無形資產 (續)

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
收購附屬公司所產生的商譽		
天津熙合供應鏈服務有限公司 (「天津熙合」)	352,435	352,435
浙江遠甌物業管理有限公司 (「浙江遠甌」)	37,828	37,828
湖南遠洋億家相成物業管理有限公司 (「相成物業」)	18,124	27,336
山東聯泰物業服務有限公司 (「山東聯泰」)	19,339	19,339
河南遠洋和諧物業服務有限公司 (「河南和諧」)	17,312	17,312
杭州遠洋新時代物業管理有限公司 (「杭州新時代」)	1,048	1,048
遠洋億家物業服務南通有限公司 (「遠洋南通」)	459	459
	446,545	455,757
其他無形資產	231,781	243,219
	678,326	698,976

業務合併產生之現金產生單位 (含商譽) 之減值測試

於2024年6月30日，管理層對含有商譽且已識別出減值指標的現金產生單位進行了減值評估。由於新項目競標失敗，相成物業經營的物業管理業務的可收回金額已由管理層在獨立估值師戴德梁行的協助下進行評估。可收回金額乃根據使用價值計算釐定，高於公平值減出售成本。計算使用基於管理層批准的五年財務預算的現金流量預測，並基於以下關鍵假設：

	相成物業
2024年收入 (年增長率百分比)	-4.5%
2025年收入 (年增長率百分比)	3.1%
2026至2028年收入 (年增長率百分比)	2.9%
毛利率 (佔收入百分比)	16.6%
稅前貼現率	16.1%
銷售及營銷開支 (增長率百分比)	0%
行政開支 (增長率百分比)	7.5%
最終現金流量增長率	2%

14. 無形資產 (續)

業務合併產生之現金產生單位 (含商譽) 之減值測試 (續)

參考獨立估值師截至2024年6月30日評估的可收回金額，本公司董事確定於2024年6月30日收購相成物業產生商譽減值撥備人民幣9,212,000元 (2023年6月30日：無)。

截至2024年6月30日，根據使用價值計算的物業管理業務中相成物業現金產生單位的可收回金額人民幣40,058,000元 (2023年12月31日：物業管理業務中具有重大商譽的現金產生單位合計人民幣822,875,000元) 低於 (2023年12月31日：超出) 調整後賬面金額人民幣55,412,000元 (2023年12月31日：物業管理業務中具有重大商譽的現金產生單位合計人民幣714,879,000元) 約人民幣15,354,000元 (2023年12月31日：物業管理業務中具有重大商譽的現金產生單位合計重大商譽為人民幣116,278,000元)。由於相成物業為部分控股子公司，其本身為現金產生單位，且其非控股權益初始按可辨認淨資產比例份額計量，故本集團已確認其應佔商譽減值損失人民幣9,212,000元。

截至2024年6月30日及2023年12月31日，物業管理業務現金產生單位餘量詳情如下：

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
相成物業	不適用*	2,343

* 參考獨立評估師截至2024年6月30日評估的可收回金額，本公司董事確定，截至2024年6月30日止六個月，分配給相成物業現金產生單位的確認商譽減值撥備人民幣9,212,000元 (截至2023年6月30日止六個月：無)。由於該現金產生單位已確認減值損失，相成物業現金產生單位並無餘量。因此，不進行敏感性分析。

管理層已對截至2023年12月31日止年度的減值測試進行了敏感性分析。下表列出了截至2023年12月31日減值測試的關鍵假設的合理可能變化以及使用價值計算中單獨就計算會抵消餘量的變動。

	相成物業
截至2023年12月31日	
收入年增長率	1.08%
稅前貼現率	+0.51%
毛利率	17%
最終現金流增長率	2%

15. 租賃

中期簡明綜合財務狀況表載列下列與租賃有關之金額：

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
使用權資產		
樓宇	6,624	8,608
停車位	4,627	2,298
	11,251	10,906
租賃負債		
流動	6,144	5,460
非流動	4,311	2,206
	10,455	7,666

16. 合營企業投資

中期簡明綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	截至	
	2024年 6月30日 止六個月	2023年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	50,592	59,359
分佔於合營企業投資之業績	(2,958)	(8,767)
於期／年末	47,634	50,592

17. 存貨

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
停車位	523,410	529,571
持作銷售的物業	121,317	120,404
消耗品及商品	1,415	1,380
於期/年末	646,142	651,355

18. 貿易應收款項及應收票據

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註23(b))	710,524	834,550
— 第三方	1,094,163	770,779
	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	(594,414)	(482,304)
總計	1,210,279	1,123,025

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。

18. 貿易應收款項及應收票據 (續)

貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年以內	865,765	839,386
1至2年	534,251	523,778
2至3年	280,065	136,629
3年以上	124,612	105,536
總計	1,804,693	1,605,329

19. 預付款項及其他應收款項

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
向供貨商作出的預付款項		
— 關聯方 (附註23(b))	1,601	6,982
— 第三方	36,138	37,194
	37,739	44,176
其他應收款項		
— 關聯方 (附註23(b))	501,677	496,303
— 代表業主作出的付款	66,104	58,860
— 按金	28,005	27,343
— 可退還按金		
— 第三方	—	15,000
— 其他	44,161	25,956
	639,947	623,462
減：其他應收款項減值撥備	(164,579)	(160,305)
	475,368	463,157
其他預付稅項	12,555	17,687
總計	525,662	525,020

20. 貿易及其他應付款項

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方(附註23(b))	33,185	25,802
— 第三方	709,564	725,558
	742,749	751,360
其他應付款項		
— 關聯方(附註23(b))	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	36,382	30,016
	415,388	406,787
應付股息		
— 非控股股東	1,320	1,320
應計薪金及應付福利	94,916	108,935
其他應付稅項	6,301	6,661
	101,217	115,596
減：非流動部分	(9,657)	(15,297)
流動部分	1,251,017	1,259,766

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。

20. 貿易及其他應付款項 (續)

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	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年以內	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	742,749	751,360

21. 股本

	股份數目	金額	
	千股	千港元	人民幣千元
已發行及繳足：			
每股面值0.1港元之普通股			
於2023年1月1日(經審核)、2023年12月31日(經審核)、2024年1月1日(經審核)及2024年6月30日(未經審核)	1,184,000	118,400	99,829

22. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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)	14,800	—
	31,850	146,109

- (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，董事局決議宣派截至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)。

23. 關聯方交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2024年及2023年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
提供貨品及服務		
— 一間合營企業	200	547
— 最終控股公司控制的實體	74,537	116,105
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	62,529	93,499
— 本集團最終控股公司的股東	1,255	964
	138,521	211,115
購買貨品及服務		
— 一間合營企業	40,041	41,722
— 最終控股公司控制的實體	10,815	49,845
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	493	2,434
— 本集團最終控股公司的股東	1	—
	51,350	94,001
確認使用權資產		
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	491	—
租賃負債之利息開支		
— 最終控股公司控制的實體	—	8
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	25	20
	25	28

23. 關聯方交易 (續)

(a) 與關聯方的交易 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
租金開支		
— 最終控股公司控制的實體	3,909	1,285
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,352	1,152
	5,261	2,437
應收最終控股公司控制的實體的按金		
於1月1日	227,472	118,467
期內墊付款	—	363,382
期內償還款	(1,393)	(264,007)
於6月30日	226,079	217,842
應收最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體的按金		
於1月1日	215,415	19,368
期內墊付款	—	197,104
期內償還款	—	(840)
於6月30日	215,415	215,632
最終控股公司控制的實體的可退還按金		
於1月1日	—	1,018,745
期內墊付款	—	—
期內償還款	—	(392,395)
於6月30日	—	626,350
收購遠洋機電之100%股權		
— 最終控股公司控制的實體	—	58,799

23. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘

	於			
	2024年 6月30日	2024年 6月30日	2023年 12月31日	2023年 12月31日
	賬面總值	賬面值	賬面總值	賬面值
	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)	(經審核)	(經審核)
貿易應收款項及應收票據				
— 最終控股公司控制的實體	500,124	303,827	505,405	333,547
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	208,691	156,042	327,033	261,815
— 本集團最終控股公司的股東	1,709	1,608	2,112	1,802
	710,524	461,477	834,550	597,164
其他應收款項				
— 最終控股公司控制的實體	278,866	183,135	272,143	189,190
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	222,811	172,324	224,160	163,529
	501,677	355,459	496,303	352,719

23. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘 (續)

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
預付款項		
— 一間合營企業	1,290	1,612
— 最終控股公司控制的實體	211	5,370
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	100	—
	1,601	6,982
貿易應付款項		
— 一間合營企業	25,848	17,215
— 最終控股公司控制的實體	6,702	7,003
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	635	1,584
	33,185	25,802

23. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘 (續)

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
其他應付款項		
— 最終控股公司控制的實體	10,538	13,875
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	4,958	13,132
	15,496	27,007
合約負債		
— 最終控股公司控制的實體	9,273	9,505
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	4,899	12,439
— 本集團最終控股公司的股東	29	10
	14,201	21,954
租賃負債		
— 最終控股公司控制的實體	—	34
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,033	—
	1,033	34

23. 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	4,439	4,529

24. 出售一間附屬公司

於2024年3月，本集團與獨立第三方簽訂協議，出售一間附屬公司西安紅星星輝物業管理有限公司。

西安紅星星輝物業管理有限公司於出售日期的淨資產及相關虧損及出售現金流如下：

	人民幣千元 (未經審核)
失去控制權的資產及負債分析：	
貿易及其他應收款項	1,653
現金及現金等價物	1
貿易及其他應付款項	(244)
所出售淨資產	1,410

24. 出售一間附屬公司 (續)

	2024年6月30日
	人民幣千元
	(未經審核)
出售一間附屬公司之虧損：	
已收代價及應收款項	*
所出售淨資產	1,410
非控股權益	(691)
出售之虧損	719

	人民幣千元
	(未經審核)
出售流出現金淨額：	
現金代價 (附註)	*
減：與出售相關的現金及現金等價物	(1)
	(1)

附註：視同現金代價為人民幣1元。

* 少於人民幣1,000元

25. 期後事項

本集團於報告期後並無重大事項。

詞彙

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審核委員會」	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，就本中期報告而言，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」、「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
「ESG」	指	環境、社會及管治
「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
「最後實際可行日期」	指	2024年9月9日，即本中期報告刊發前的最後實際可行日期
「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C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「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
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「風險控制部」	指	本公司風險控制部
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

「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
「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
「遠洋機電」	指	遠洋機電設備技術發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「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

遠洋服務控股有限公司

Sino-Ocean Service Holding Limited

地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

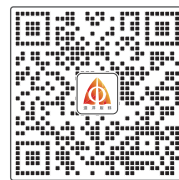
電話: +852 2899 2880

地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座3層

Address: 3rd Floor, Tower A, Ocean International Center, 56 Dongsihuanzhonglu, Chaoyang District, Beijing

電話: +8610 8581 9989

www.sinooceanservice.com



遠洋服務官方微信

Sino-Ocean Service
Official WeChat

