

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



2025
中期報告



目錄

公司概覽	004	管理層討論與分析	016
地理覆蓋範圍	006	投資者關係報告	037
公司資料	008	可持續發展報告	038
財務及運營摘要	010	權益披露	041
主席報告	012	企業管治及其他資料	043



中期簡明綜合財務報表
審閱報告 045

中期簡明綜合全面收益表 047

中期簡明綜合財務狀況表 048

中期簡明綜合權益變動表 050

中期簡明綜合現金流量表 051

中期簡明綜合財務報表附註 052

詞彙 075



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2025年綜合實力計，我們榮膺「2025中國物業服務百強企業」第12位、「2025中國物業服務質量領先企業」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集團公司（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28個省、直轄市及自治區的87個城市。

截至2025年6月30日，我們的總合約建築面積達121.6百萬平方米，遍及中國28個省、直轄市及自治區的87個城市，同時我們在中國的在管物業項目已達511個，總在管建築面積達93.5百萬平方米，包括339個住宅社區、65個商寫物業及107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，我們亦向在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。

在管物業項目數目

339

住宅社區

65

商寫物業

107

其他物業



地理覆蓋範圍

下表顯示截至2025年6月30日我們的合約及在管物業管理項目所位於的中國主要城市：

京津冀區域

北京、邯鄲、衡水、廊坊、秦皇島、石家莊、唐山、天津、張家口

環渤海區域

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

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、舟山

華南區域

百色、崇左、佛山、福州、廣州、河池、海口、惠州、江門、柳州、茂名、三亞、深圳、廈門、湛江、漳州、中山、珠海

華中區域

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、錫林郭勒

華西區域

成都、貴陽、昆明、烏魯木齊、西安、西寧、玉溪、重慶

69⁺

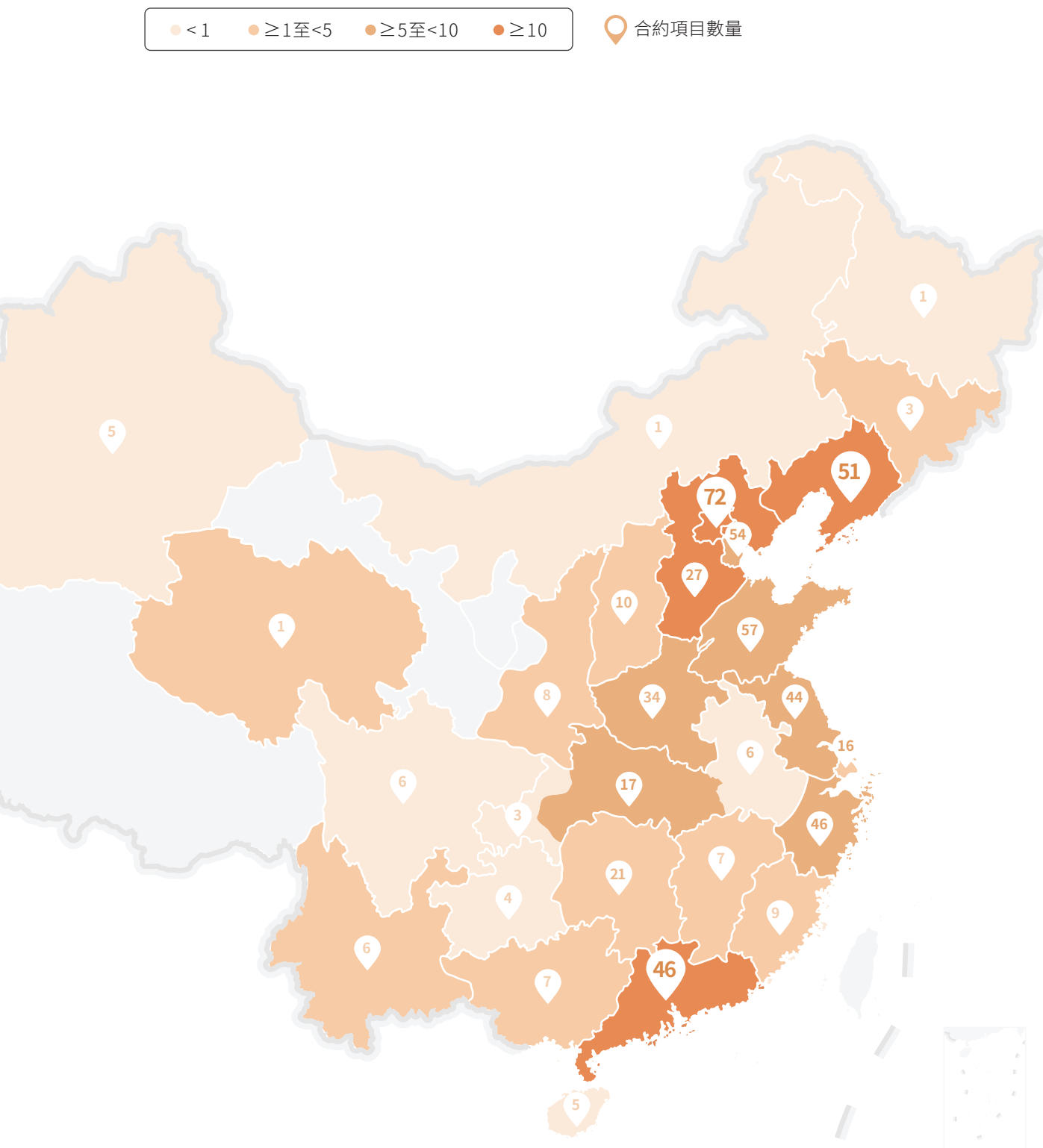
北京在管物業

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他



下圖顯示截至2025年6月30日我們合約建築面積和合約項目數量的地理覆蓋範圍:

合約建築面積（百萬平方米）



公司資料

本公司截至本中期報告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)
侯敏先生 (行政總裁)
朱葛穎女士 (財務總監)

非執行董事

崔洪杰先生 (聯席主席)
翟森林先生

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
翟森林先生
郭杰博士
何子建先生

提名委員會

崔洪杰先生 (委員會主席)
朱葛穎女士
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
瑞穗銀行
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)	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	變動
收入	1,386	1,436	-3%
毛利	163	327	-50%
毛利率(%)	12%	23%	-11個百分點
期內(虧損)/溢利	(310)	60	不適用
淨(損)/利率(%)	(22)%	4%	-26個百分點
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(310)	59	不適用
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.26)	0.05	不適用
每股中期股息(人民幣元)	—	0.0125	-100%

綜合財務狀況

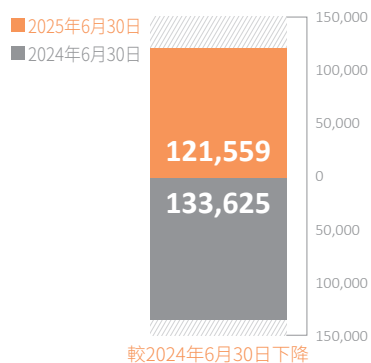
(人民幣百萬元)	於2025年6月30日 (未經審核)	於2024年12月31日 (經審核)	變動
資產總值	3,762	4,023	-7%
權益總額	1,826	2,137	-15%
本公司擁有人應佔權益	1,786	2,096	-15%
現金資源 ¹	758	781	-3%
流動比率(倍數)	1.5	1.6	-6%

附註：

1) 包括受限制銀行存款

合約建築面積

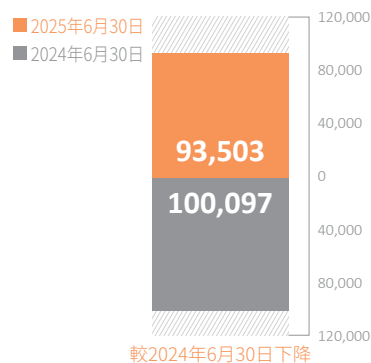
(千平方米)



9%

在管建築面積

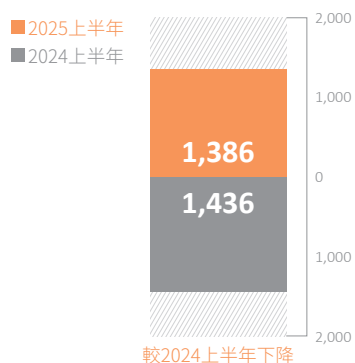
(千平方米)



7%

收入

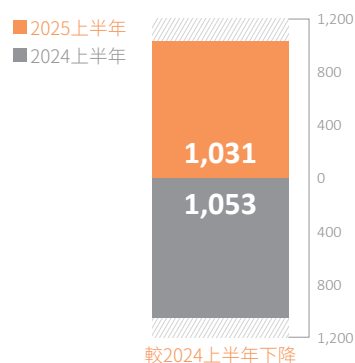
(人民幣百萬元)



3%

物業管理服務收入

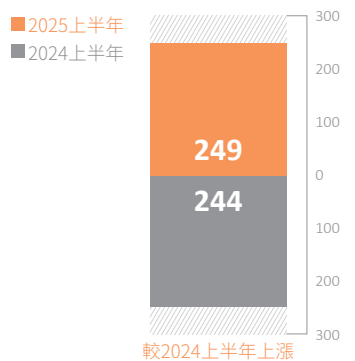
(人民幣百萬元)



5%

社區增值服務收入

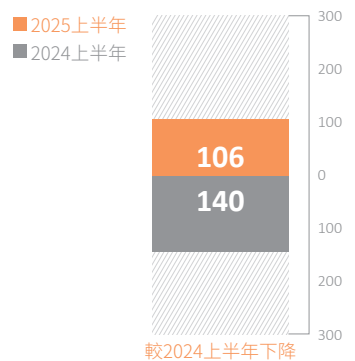
(人民幣百萬元)



2%

非業主增值服務收入

(人民幣百萬元)



24%

主席報告

2025年上半年市場回顧

2025年上半年，物業管理行業仍處於深度調整與轉型的關鍵階段。行業面臨多重挑戰，存量市場競爭加劇，行業規模增速趨緩，管理規模從粗放擴張邁向精耕細作；多地公示物業費標準，鼓勵市場提高服務水平，面對業主對於高品質、個性化的服務需求提升，物管公司盈利能力進一步承壓。在此背景下，物管公司正加速推進服務升級與運營模式轉變，如何在可持續經營框架下，持續提升服務質量與業主滿意度，實現服務價值與商業效益的平衡，成為行業普遍面臨的核心課題。

2025年上半年，我們堅持高質量可持續的經營方針，多維度深化經營革新。持續完善全週期品質服務管控體系，優化服務細節與用戶體驗，夯實業主滿意度根基；強化第三方項目攻堅能力，聚焦深耕城市優質項目，在住宅、商寫的核心業態基礎上，積極發力非住業態存量市場，進一步提高項目質量；深度挖掘存量潛力，圍繞業主生活痛點優化產品矩陣，構建差異化增值服務體系；推進精細化成本管控，提高經營管理效率；持續優化業務結構、革新組織架構，鞏固可持續發展基礎。我們始終踐行「懂心意·有新意」的服務理念，立足民生需求本源，聚焦業主生活場景，追求高品質服務。

聚焦高質量第三方外拓，驅動獨立生態引擎

2025年上半年，本集團深化市場化拓展戰略，持續優化項目結構與質量，夯實高質量可持續發展根基。我們持續推動市場化拓展，在以住宅、商寫為核心業態的基礎上，加大非住業態拓展力度，本期新增合約建築面積3.9百萬平方米，其中來自於第三方的新增合約建築面積由去年同期的64%提升至96%，包含商業、寫字樓、產業園、公建、景區等多種業態類型。堅持深耕核心區域，同時依託商寫業態服務經驗及專業沉澱，我們持續強化核心業態經營壁壘，商寫業態在管建築面積中一二線城市佔比維持99%的高位水平。同時，積極應對存量市場競爭，積累細分業態服務經驗，進一步擴大產業園、物流園的規模優勢。持續深化大客戶戰略協同，深挖優質客戶資源，通過高效匹配客戶深度需求，制定一站式、定製化解決方案，成功拓展鄭州海關辦公區、瀋陽新民市市監局項目、廣西交投高速服務區等公建類項目。於2025年6月30日，物業管理服務實現合約建築面積121.6百萬平方米，較2024年末下降1%；在管建築面積93.5百萬平方米，較2024年末上升1%。

深耕高品質服務 強化核心競爭力

本集團始終堅守服務品質本源，以業主需求為導向持續精進服務細節，以「全齡健康」、「全心陪伴」、「全天守護」的三位一體服務矩陣，全面響應業主對於理想社區生活的多元期待，通過卓越服務營造健康美好生活空間。

2025年上半年，我們全面推進品質提升計劃，深化需求洞察機制建設，強化客戶研究職能，高頻開展管理層與業主訪談活動，助力服務細節優化與提升；持續開展客戶訴求專項治理，處理機制，推動業主訴求高效閉環解決。同時實施環境煥新工程，推進綠化景觀升級、節能設施改造及保潔標準提升，持續改善社區物理環境；築牢社區安全防護體系，定期開展設施設備巡視、消防通道清理、電動車入戶管理等專項安全行動，鞏固社區安全基礎；升級服務能力建設，通過開展「100天客服專家直通車」等多項專項培訓強化一線專業能力；全面升級管家客服體系，通過優化管家服務權責配置與激勵機制，保障客戶訴求處理實效，進一步促進客戶體驗優化與滿意度提升，為服務價值與品牌效應的持續強化提供堅實動力。

一站式服務模式+綠色運營理念 共助商寫服務業態可持續發展

本集團專注高端商寫領域國際化大型企業客戶服務，堅持客戶至上的服務要求，為集團類客戶、金融類、科技類、製造業、零售客戶以及央國企等世界500強知名企業提供服務。為在寫字樓項目推行「租戶全生命週期服務包」，從入駐前的裝修諮詢到入駐後的定期訪談，切實落實客戶需求，形成一站式解決方案。依託二十餘年服務經驗積累及高品質服務深耕，打造多個商寫標桿項目，獲得市場廣泛認可。期內，光華國際中心順利榮獲物業五星級大廈認證，並獲取能源管理、信息安全體系雙項目標準認證，彰顯商寫標桿項目運營的專業水準與卓越品質。

本集團深度踐行綠色發展理念，積極響應國家能源政策，將智慧化管理與綠色運營相結合，打造「智慧能源管理+會務管家+空間運維」全鏈條服務，通過能源監控平台有效降低能耗，提供從會議室預訂到商務接待的全程支持。多個商寫業態項目獲得BOMA、LEED等國際綠色認證，其中北京遠洋國際中心通過系統性節能改造（包括智能照明控制系統、空調變頻改造），既滿足市場對ESG表現的剛性需求，更從資產生命週期出發，以客戶收益最大化為目標，將綠色服務轉化為資產增值動能。火電改全綠電，節約公區用電成本：期內，遠洋國際中心、遠洋大廈、遠洋光華國際、遠洋沁山水商業項目，由全火電調整為全綠電採購，達成了成本優化與節能減排的雙重效益。四個商業項目實現全綠電，實現在碳排放市場抵銷相應的碳排放量，通過「電—碳交易」以最低成本實現碳排放履約，進一步促進雙碳目標的實現。

滿足多元便民需求 覆蓋全維生活場景

本集團積極應對居民消費需求變遷與房地產市場深度調整，持續優化業務結構，堅持以業主需求為核心的發展理念，深度洞察用戶需求，向平台化、深度社區服務化發展。聚焦社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源四大主力業務領域，系統構建「一刻鐘生活圈」服務體系，致力於為業主創造更便捷、舒適、多元的社區生活體驗。

在社區生活領域，持續聚焦C端市場，關注業主高頻生活需求，整合優質供應鏈資源，豐富商品服務體系，迭代零售運營模式，進一步拓展商品品類覆蓋廣度與服務深度；同步升級到家服務，精準響應日常碎片化需求，提供專業化、場景化的綜合生活解決方案。空間資源方面，持續優化資源配置效能，加速社區便民設施落地，強化充電樁、智能快遞櫃、社區倉儲等新型服務網點佈局。租售服務板塊著力完善優化自營與聯營門店網絡體系，深化多渠道運營能力建設，提升市場競爭力與品牌影響力。美居服務方面，精準錨定社區剛性改造需求，圍繞門窗煥新、牆面翻新等存量房需求痛點，構建入戶維修標準化場景，推動存量房時代的美居業務戰略轉型。

組織架構革新迭代 激發團隊內生活力

本集團堅定貫徹「面向一線、服務一線」的管理理念，系統推動組織效能升級與人才機制革新。期內，實施管理層級壓縮與決策流程優化，提高組織靈活性與市場響應速度。同步深化中後台職能集約化改革，構建職能共享機制，開展「聆聽行動」、「同行行動」、「直達基層」專項行動，組織各級平台人員深入項目一線，訪談、聽取客戶意見，促進客戶問題閉環管理，提升工作效率，實現平台與一線同頻共振，實現資源高效配置與一線精準賦能。

本集團始終重視人才建設，完善基層骨幹選拔與培養機制，推行常態化崗位輪換與職級動態調整制度，重點加強年輕管理人才梯隊建設，持續激發組織內生動力。全面優化一線崗位價值評價體系，建立星級管家評價機制，優化權責匹配與薪酬激勵結構；強化業績導向考核，突出市場拓展、增值業務、對客端評價等關鍵業績指標牽引作用；健全員工關懷對話機制，增強基層職業認同感與獲得感，築牢人才價值實現與企業高質量發展的共生根基。員工培訓持續升級，針對業務需求、重點項目，項目管理者及新生代員工，分別提供定製化課程，開展線上直播分享，促進專業能力提升。

展望2025年下半年

當前中國經濟仍面對複雜嚴峻的內外部環境，宏觀經濟預計依然會在震盪中持續前行。物業管理行業仍然面對日益激烈的存量市場競爭，業委會崛起帶來的治理模式變革，業主日益增長的服務品質要求，成本攀升帶來的盈利壓力等多方挑戰。同時，我們也看到物業管理行業面臨政策賦能與價值重估的歷史機遇，政策端行業被納入鼓勵類商務服務業範疇，「好房子好服務」政策導向明晰化，標誌著行業戰略定位的實質性提升，是對物業管理行業價值的深度認可。儘管行業增速換擋，但物業管理行業「抗週期+強政策+現金流」的屬性未變。業主對於質價相符服務的關切，正是驅動行業高質量發展的核心動力。政策調整和市場機制將逐步重構行業定價體系和盈利能力預期，成為物業管理行業的重要發展機遇。只有保持戰略定力，回歸服務價值本源，才能在行業變革中贏得長遠未來。

週期波動或許影響短期的業績表現，但做好服務始終是我們的立身之本。唯有通過提升服務品質，贏得業主口碑與信任，才能從根本上實現企業可持續發展。2025年下半年，我們將繼續秉持「懂心意·有新意」的服務理念，聚焦服務品質提升，持續優化標準化服務體系，從細節處提升服務質量，增進業主黏性與信任；持續深耕優勢區域，發力多元業態市場拓展，提升項目組合質量，實現經營效益的集約增長；強化精細化運營能力，重點關注應收賬款與現金流管控，優化成本結構，保障經營穩健性；同步推進組織效能升級，優化人才培養與選拔機制，進一步提升管理效率和服務水平；深挖業主生活痛點，完善增值服務產品矩陣，持續開拓創新業務增長空間。本集團將恪守長期主義發展理念，以高品質服務贏得客戶信賴，以精細化運營築牢發展根基，以前瞻性佈局開拓增長空間，以合規治理保證安全屏障，在服務國家戰略、賦能社區發展、回報股東信賴的共生共榮中，實現企業價值與社會價值的和諧統一，鑄就基業長青的可持續發展典範。

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，2025年8月27日

管理層討論與分析

本集團截至2025年6月30日止六個月的討論與分析概述如下：

業務回顧

業務概覽

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍，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



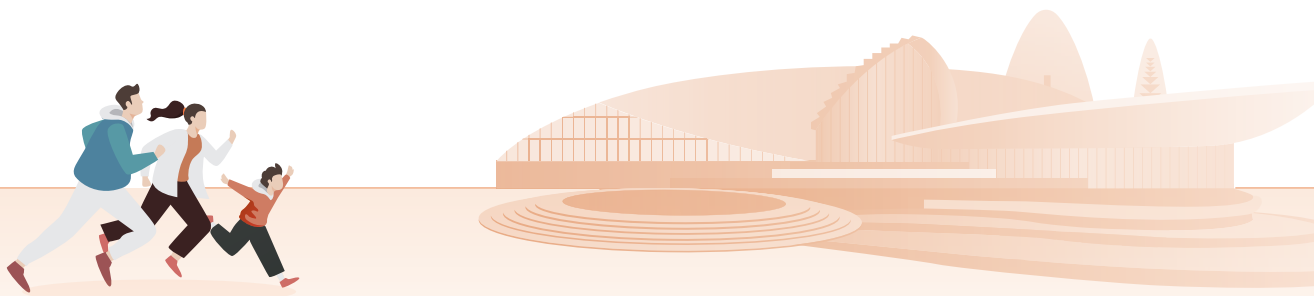
業績總覽

截至2025年6月30日止六個月，本集團來自於(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務的總收入為人民幣1,385.8百萬元，較去年同期下降約3%。

下表載列本集團截至2025年及2024年6月30日止六個月按業務線劃分的收入明細：

截至6月30日止六個月

	2025年		2024年	
	收入 (人民幣千元)	%	收入 (人民幣千元)	%
物業管理服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	864,511	62	868,494	60
(b) 商寫物業管理服務	166,661	12	184,195	13
小計	1,031,172	74	1,052,689	73
社區增值服務	248,525	18	243,798	17
非業主增值服務	106,084	8	139,526	10
總計	1,385,781	100	1,436,013	100



物業管理服務

截至2025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1,031.2百萬元，佔本集團總體收入約74%。

把握業態升級機遇，在管規模韌性增長。於2025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567個，合約建築面積為121.6百萬平方米，較2024年12月31日下降約1%，在管建築面積為93.5百萬平方米，較2024年12月31日上升約1%。期內，本集團充分發揮外拓歷史積累與優勢，進一步強化資源協同與大客戶戰略合作，通過招投標全流程優化提升需求響應精度，有效推動市場拓展。在鞏固住宅及商寫的核心業態的同時，持續擴充了工業園、產業園、政府設施、公園景區等戰略新興業態領域，為服務矩陣升級及長期動能轉換奠定基礎。

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

	2025年	2024年
合約建築面積 (千平方米)	121,559	133,625
合約建築面積的項目數目	567	583
在管建築面積 (千平方米)	93,503	100,097
在管建築面積的項目數目	511	501



精準觸達業主核心需求，多維強化外拓競爭力。期內，本集團通過優化激勵考核措施、強化團隊專業建設、深化技能培訓體系，全面激活外拓動能；同時以客戶核心需求為導向，打造差異化產品體系，持續提高產品競爭力。2025年上半年實現新增合約建築面積3.9百萬平方米，新增合約建築面積中來自第三方佔比達96%，獨立外拓能力進一步凸顯。

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

	2025年				2024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)	%
由遠洋集團及其合營企業及聯營公司開發／擁有的物業	57,289	47	50,573	54	61,938	46	52,456	52
由其他第三方開發／擁有的物業 ¹	64,270	53	42,930	46	71,687	54	47,641	48
總計	121,559	100	93,503	100	133,625	100	100,097	100

附註：

1) 指遠洋集團及其合營企業及聯營公司以外的物業開發商，以及遠洋集團及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2025年6月30日，我們的項目遍佈中國境內28個省、自治區及直轄市的87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。我們持續鞏固京津冀區域、環渤海區域、華東區域的規模壁壘，夯實優勢區域基本盤，華南區域、華中及華西區域作為新增長引擎，有效驅動區域結構動態優化。於2025年6月30日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為30%，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18%。



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2025年及2024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

	2025年				2024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	41,454	28,009	332,354	32	46,561	32,253	341,739	33
環渤海區域 ²	24,159	20,552	210,260	20	26,402	21,446	210,329	20
華東區域 ³	17,815	15,007	180,314	18	20,024	16,223	210,495	20
華南區域 ⁴	15,288	13,387	153,576	15	16,995	14,396	139,124	13
華中及華西區域 ⁵	22,843	16,548	154,668	15	23,643	15,779	151,002	14
總計	121,559	93,503	1,031,172	100	133,625	100,097	1,052,689	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」指上海、杭州、溫州、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、柳州、湛江、佛山、廣州、福州、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、貴陽、重慶等城市或直轄市。



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83%。

下表載列本集團於2025年6月30日，根據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	18,882	16	17,828	19
新一線城市	32,547	27	26,806	29
二線城市	36,616	30	32,550	35
其他城市	33,514	27	16,319	17
總計	121,559	100	93,503	100



住宅及其他非商業物業管理服務

於2025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112.7百萬平方米，在管建築面積為87.9百萬平方米。期內本集團多渠道提高外拓競爭力，發揮歷史資源積累及經驗沉澱，加大市場拓展力度，推動在管建築面積較2024年12月31日增長約1%。於2025年6月30日，總合約物業管理項目490個，較2024年12月31日下降約2%。

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	
	2025年	2024年
合約建築面積 (千平方米)	112,685	123,828
合約建築面積的項目數目	490	504
在管建築面積 (千平方米)	87,851	94,445
在管建築面積的項目數目	446	436

立足民生服務本源，精進「好服務」品質基準，深化長效價值創造。2025年上半年，立足於民生服務本源，我們高度關注業主需求，從細節處提升品質服務質量，確保物業服務滿意度保持優秀水平，並獲得「2025中國物業品牌影響力百強企業」、「2025中國物業管理行業上市物企第14名」、「2025中國物業服務質量領先企業」等多項行業權威獎項。期內，我們高頻開展業主見面日活動，強化管理層與業主直接溝通機制，深度理解業主需求內涵，一項一策解決項目問題；推動職能人員下沉項目駐場，加強客戶需求理解，實現服務響應顆粒度精細化；創新構建逆向管理評價體系，實現跨層級信息同步，進一步完善管理閉環。我們加強實踐紅色物業「四方共治」模式，融合黨建引領、專業服務、業主自治與社區治理力量，構築共建共治共享的社區品質提升生態。我們在全國範圍內推進家園煥新行動，持續升級社區景觀與歸家動線，重塑綠色宜居空間。此外，持續關注兒童安全教育，「遠洋小公民成長實踐基地」推出第三屆「急救知識賦能成長」主題活動，聯合藍天救援隊隊員開展戶外急救課堂與模擬演練，賦能兒童健康成長。



商寫物業管理服務

截至2025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166.7百萬元，較去年同期下降約10%，主要是由於本集團在期內退出兩個持續虧損的商業物業項目，相關項目為遠洋集團開發／擁有的物業，而本期新接管的商寫項目暫未能產生足額收益以補足該板塊收入的下降。

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

	2025年	2024年
合約建築面積 (千平方米)	8,874	9,797
合約建築面積的項目數目	77	79
在管建築面積 (千平方米)	5,652	5,652
在管建築面積的項目數目	65	65

聚焦客戶體驗觸點升級，精耕商寫服務產品體系。於2025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8.9百萬平方米；在管建築面積為5.7百萬平方米，較2024年6月30日持平，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，期內，我們深度打磨標桿項目服務細節，形成精細化服務範式，並推動區域網格化提升；同步建立跨項目資源共享機制，借助生態協同拓展服務邊界。基於客戶全週期需求洞察，通過菜單式增值服務模式，打造涵蓋空間定製、企業服務支持、綠色運維保障的一站式解決方案，差異化服務壁壘進一步夯實。

社區增值服務

聚焦C端業主生活需求，構建增值服務可持續增長模式。截至2025年6月30日止六個月，社區增值服務收入為人民幣248.5百萬元，較去年同期增長約2%，佔本集團總體收入約18%。2025年上半年，我們圍繞「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大主力業務服務矩陣，錨定業主高頻生活場景需求，發揮多種經營業務協同作用，推動業務規模穩步發展。社區生活服務方面，迭代社區零售產品體系，圍繞業主「柴米油鹽」的高頻剛需品類，同步推廣線上線下營銷模式，強化用戶消費黏性；租售服務方面，強化線上自媒體運營模式，打造標桿門店服務標準，提升房產交易轉化效能；美居服務方面，響應社區房屋維修及局部改造剛性需求，搭建入戶維修服務場景，以微更新工程煥新居住品質；空間資源方面，深挖空間資源價值潛力，持續優化社區水站、充電樁等便民設施網絡佈局，強化社區生活便利性支撐。

深化社區零售場景生態，夯實業務增長支柱。我們始終堅定社區增值業務作為重要增長支柱的戰略定位，積極探索並推廣可複製增值業務範式，構建多元化服務產品矩陣，持續強化差異化競爭壁壘。我們將持續迭代社區零售運營模式，依託社區入口、業主信任等天然近場優勢，積極發展私域流量，同步搭建屬地化特色供應鏈，打造優勢產品，通過前置倉配貨、服務上門提升業主消費體驗，保障民生必需品高效供應，強化客戶互動與服務黏性。

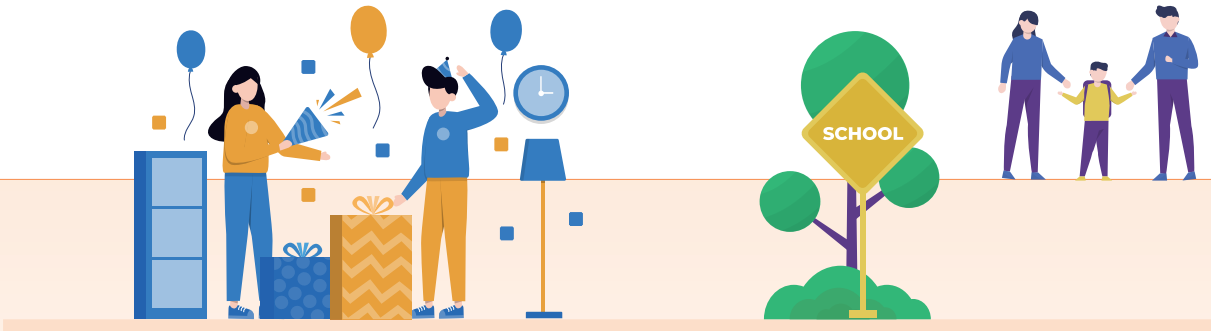
下表分別載列截至2025年及2024年6月30日止六個月按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

截至6月30日止六個月

	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區資產增值服務 ¹	175,362	71	173,608	71
社區生活服務 ²	47,676	19	48,561	20
物業經紀服務 ³	25,487	10	21,629	9
總計	248,525	100	243,798	100

附註：

- 1) 社區資產增值服務主要包括停車場管理服務、社區空間運營服務及能源管理服務等。
- 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

持續深化工程運維服務體系，積極拓展綜合設施管理能力邊界。截至2025年6月30日止六個月，非業主增值服務收入為人民幣106.1百萬元，在房地產深度調整的背景下，本集團持續優化業務結構，減少關聯方業務規模，推動該板塊收入較去年同期下降約24%，佔本集團總體收入約8%，進一步強化整體經營的抗風險能力。期內，本集團充分發揮在非住業態積累的技術優勢與服務經驗，依託多項標桿工程項目的運維沉澱，成功推動物業工程服務大客戶項目市場化拓展，工程運維板塊的市場競爭力持續夯實。未來我們仍將深度聚焦非住業態，強化工程運維服務的標準化體系建設，探索綜合設施設備全生命週期管理模式，通過業務協同與技術創新驅動可持續增長，優化多元業務矩陣運營質量。

下表分別載列截至2025年及2024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

	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
交付前服務 ¹	31,654	30	50,555	36
諮詢服務 ²	25,316	24	25,915	19
物業工程服務 ³	49,114	46	63,056	45
總計	106,084	100	139,526	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) 主要是提供額外專項定製服務，服務內容主要為事項保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務。
- 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

積極應對行業生態變化，多元業態夯實經營基底。

我們將立足住宅、商寫物業領域的多年核心積澱，重點開拓公共建築、教育醫療等優質非住業態，並進一步通過地產與物業的有機聯動，形成資源與業務能力的高度互補，構建非住市場差異化競爭力。通過構建「全崗位參與、全流程激勵、全資源支持」的體系化運作機制，系統落實業績目標與激勵政策的深度綁定，充分激發組織拓展動能。同步推進團隊專業競爭力，完善投標全流程精細管控，優化招投標策略培訓與標準化體系建設，有效提高項目資源轉化效能。創新實施「拓運一體化」機制，在服務籌建期階段即組建多專業團隊協同機制，確保品質管理的持續性與客戶體驗的高位運行，為存量資產價值釋放構建閉環支撐體系。

推進組織架構與人才體系革新，構建韌性發展核心支撐。

我們將持續深化組織扁平化變革，精簡管理層級提升決策效率，提高總部職能與項目運營的雙向溝通效率，增強組織靈活性與市場響應速度。人員配置全面向一線傾斜，通過職級體系優化、專業技能培訓強化及激勵考核機制精準化，實質性提升一線崗位價值；常態化開展高管—員工對話機制，促進管理閉環優化；同步完善專業人才「引育結合」發展模式，持續優化對客端團隊結構。此外，我們將創新實施城市公司分級評價體系與差異化激勵機制，建立項目分級管理制度，精準匹配不同級別項目的經營要求，實現資源有效配置，進一步助力服務質量與經營效益的協同提升。

精益物業服務品質標準，激發服務感知，重塑物業服務價值。

我們將以管家為服務樞紐，統籌客戶需求傳遞與專業協同，通過全覆蓋的客戶走訪精準識別業主訴求，協調各專業團隊快速響應，確保業主問題高效解決；升級社區環境養護標準，持續開展綠化美化、管道維護與節能改造，提升居住環境舒適度；定期組織鄰里社文活動促進業主交流，營造溫馨社區氛圍。同時，強化管家團隊專業培訓與一線授權，明確權責適配製度，強化需求響應速度與關懷溫度，通過紮實解決生活難題、營造整潔宜居環境、搭建鄰里互動平台，讓業主切實感受到生活更省心、居住更舒心、社區更溫馨，最終實現物業服務從基礎保障到生活品質提升的價值進階。

財務回顧

收入

本集團的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣1,436.0百萬元減少約3%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣1,385.8百萬元。本集團期內的收入來自於(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團的總收入貢獻約74%、18%及8%。

下表分別載列我們截至2025年及2024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

	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	1,031,172	74	1,052,689	73
社區增值服務	248,525	18	243,798	17
非業主增值服務	106,084	8	139,526	10
總計	1,385,781	100	1,436,013	100

物業管理服務收入由2024年上半年的人民幣1,052.7百萬元輕微減少約2%至2025年上半年的人民幣1,031.2百萬元。該減少主要歸因於公建以及商寫物業在管建築面積減少。

社區增值服務收入輕微上升約2%至2025年上半年的人民幣248.5百萬元（2024年上半年：人民幣243.8百萬元），該上升乃主要由於物業經紀服務收入上升。

非業主增值服務收入減少約24%至2025年上半年的人民幣106.1百萬元（2024年上半年：人民幣139.5百萬元）。該減少乃主要由於(i)交付前服務收入由2024年上半年的人民幣50.6百萬元減少約37%至2025年上半年的人民幣31.7百萬元，主要由於房地產市場預售活動減少；及(ii)物業工程服務收入減少約22%至2025年上半年的人民幣49.1百萬元（2024年上半年：人民幣63.1百萬元），主要由於主動退出回款不理想的工程項目。

銷售及服務成本

2025年上半年的銷售及服務成本為人民幣1,223.1百萬元（2024年上半年：人民幣1,108.6百萬元）。

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)存貨減值損失。

外包秩序維護、綠化及清潔開支於2025年上半年為人民幣414.4百萬元，較2024年同期的人民幣398.5百萬元上升約4%，主要由於勞工成本增加導致該等服務成本增加。

僱員福利開支、保養及水電開支於2025年上半年為人民幣575.3百萬元，較2024年同期的人民幣585.9百萬元合共輕微減少約2%，與本集團總收入下降一致。

消耗品及建築材料成本由2024年上半年的人民幣11.2百萬元減少約18%至2025年上半年的人民幣9.2百萬元，與非業主增值服務收入減少一致。

商品銷售成本由2024年上半年的人民幣36.7百萬元增加約4%至2025年上半年的人民幣38.2百萬元，與社區生活服務的零售規模擴大一致。

存貨減值損失上升至2025年上半年的人民幣91.3百萬元（2024年上半年：人民幣3.7百萬元），主要由於中國房地產市場整體不景氣導致的待售物業價值下降。

毛利／（損）及毛利／（損）率

毛利由2024年上半年的人民幣327.4百萬元減少約50%至2025年上半年的人民幣162.6百萬元。整體毛利率由2024年上半年約23%減少至2025年上半年約12%，乃主要由於物業管理服務毛利率下降，以及由於上述存貨減值損失的增加，導致社區增值服務產生了毛損。

下表分別載列於截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團按業務範圍劃分的毛利／（損）及毛利／（損）率明細：

截至6月30日止六個月

	2025年		2024年	
	毛利／（損）	毛利／（損）率	毛利	毛利率
	（人民幣千元）	%	（人民幣千元）	%
物業管理服務	168,968	16	210,104	20
社區增值服務	(24,034)	(10)	94,056	39
非業主增值服務	17,700	17	23,260	17
總計	162,634	12	327,420	23

物業管理服務的毛利率由2024年上半年約20%減少至2025年上半年約16%。毛利率減少乃主要由於提供物業管理服務的成本如上所述增加。

社區增值服務的毛損率為2025年上半年約10% (2024年上半年：毛利率39%)，乃主要由於上述存貨減值損失的增加所致。

非業主增值服務的毛利率於2025年上半年以及2024年上半年保持約17%。

其他收入及其他虧損淨額

其他收入由2024年上半年的人民幣9.2百萬元減少人民幣2.1百萬元至2025年上半年的人民幣7.1百萬元。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已收取政府補助及利息收入減少。

於2025年上半年，我們錄得其他虧損（淨額）人民幣0.4百萬元（2024年上半年：虧損（淨額）人民幣1.4百萬元）。其他虧損淨額主要由於期內匯兌虧損淨額所致。

運營費用

2025年上半年銷售及營銷開支為人民幣9.1百萬元（2024年上半年：人民幣8.1百萬元）。行政開支由2024年上半年的人民幣105.1百萬元維持相對穩定至2025年上半年的人民幣106.9百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2024年上半年的人民幣124.5百萬元增加約75%至2025年上半年的人民幣217.3百萬元。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2025年上半年，部分附屬公司由於中國房地產市場整體不景氣從而縮減業務規模，本集團錄得商譽減值虧損淨額為人民幣156.2百萬元（2024年上半年：人民幣9.2百萬元）。

融資成本

2025年上半年的融資成本維持穩定於人民幣0.3百萬元（2024年上半年：人民幣0.3百萬元），主要為租賃負債的利息開支。

分佔合營企業業績

於2025年上半年，分佔合營企業虧損為人民幣0.9百萬元（2024年上半年：虧損人民幣3.0百萬元）。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

2025年上半年錄得所得稅抵免約人民幣11.5百萬元（2024年上半年：所得稅開支人民幣24.8百萬元）。主要由於經營溢利減少及旗下一間附屬公司稅率變動。

本公司擁有人應佔（虧損）／溢利

因受中國房地產市場持續不利的影響以及房地產市場整體不景氣，從而導致(i)相關業務結算週期拉長，導致對貿易及其他應收款項增加減值虧損計提撥備；及(ii)對存貨及商譽增加減值虧損計提撥備，2025年上半年錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣310.1百萬元（2024年上半年：溢利人民幣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商業物業、辦公樓宇單元及停車位，該等物業乃持有以賺取租金收入為目的。於2025年6月30日，本集團投資物業維持穩定在人民幣87.0百萬元（2024年12月31日：人民幣89.5百萬元）。

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2025年6月30日，本集團的物業、廠房及設備由2024年12月31日的人民幣34.5百萬元減少至人民幣30.1百萬元。

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2025年6月30日，本集團無形資產由2024年12月31日的人民幣668.9百萬元減少至人民幣492.1百萬元。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2025年6月30日，我們的存貨為人民幣490.6百萬元（2024年12月31日：人民幣614.2百萬元），減少主要歸因於上述存貨減值損失的增加。

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60天的信貸期。

於2025年6月30日，貿易應收款項及應收票據為人民幣1,084.1百萬元，較於2024年12月31日的人民幣1,038.2百萬元增加約4%。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，較2024年12月31日的人民幣522.6百萬元合共減少約9%至2025年6月30日的人民幣475.3百萬元。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指我們於一般業務過程中已向供貨商購買的貨品或服務（包括購買水電暖及材料以及向分包商作出的採購）的付款責任。應計費用及其他應付款項主要指：(i)按金；(ii)代業主收取的款項；(iii)應計薪金及應付福利；(iv)應付關聯方的其他應付款項；及(v)其他應付稅項。

於2025年6月30日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,285.2百萬元，較於2024年12月31日的人民幣1,291.5百萬元相對保持穩定。

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2025年6月30日，我們的合約負債為人民幣567.7百萬元，較於2024年12月31日的人民幣494.1百萬元增加約15%。

資本開支

於2025年上半年，我們產生的資本開支為人民幣2.7百萬元（2024年上半年：人民幣3.6百萬元），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2025年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣731.8百萬元及受限制銀行存款為人民幣26.2百萬元，現金資源總額為人民幣758.0百萬元，其中約99.9% (2024年12月31日：約99.9%) 為人民幣，剩餘為港元，流動比率為1.5倍 (2024年12月31日：1.6倍)，該比例乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。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2025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2025年6月30日及2024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2025年6月30日，資本負債比率為零 (2024年12月31日：零)。

重大投資

於2025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」段落所披露者外，我們並無其他重大投資或資本資產的計劃。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團概無資本承擔 (2024年12月31日：無)。

資產抵押

於2025年6月30日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2025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2025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2025年6月30日，本集團共有8,382名僱員（2024年6月30日：8,684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2025年上半年的僱員福利開支為人民幣447.2百萬元（2024年上半年：人民幣440.5百萬元）。

我們已採用一套高效的人力資源體系，該體系設有針對有不同技能要求和事業追求的初級員工至高級管理層不同職務需要的差異化僱員培訓、業績評估及激勵計劃。我們已制定具競爭力的薪酬方案、完善的僱員福利政策、定期績效考核及內部評級制度，為我們的業務擴張吸引外來人才，留住僱員及管理人員。我們亦針對不同級別的僱員實行不同種類的激勵計劃。

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

報告期後重大事項

與遠洋集團之交易

於2025年7月16日，本公司（代表本集團各相關成員公司）與遠洋集團公司（本公司控股公司及控股股東，代表遠洋集團各相關成員公司）訂立一份框架協議，內容有關本集團向遠洋集團退回若干資產（「退回事項」）。將予退回的資產包括位於中國的2,684個車位（「目標資產」），其構成遠洋集團根據日期均為2023年7月21日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議（統稱「原資產轉讓框架協議」），內容有關本集團相關成員公司向遠洋集團相關成員公司收購若干車位及商用物業）轉讓予本集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷根據原資產轉讓框架協議進行之目標資產轉讓的方式進行，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣323,200,000元將予以退回，並由本公司或其指定的全資附屬公司（作為貸款人）向遠洋集團公司指定的全資附屬公司（作為借款人）提供的有擔保貸款（「有擔保貸款」）結算，而遠洋集團公司作為貸款的擔保人。

於退回事項及以有擔保貸款結算因退回事項而須由遠洋集團支付予本集團的款項（總額為人民幣323,200,000元）（「該交易」）完成交割後，本集團將不再於目標資產中持有任何權益。於本報告日期，該交易尚未完成交割。

該交易的詳情已於本公司日期為2025年7月16日的公告中披露。

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2025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	重新分配後的所得款項淨額的計劃用途	於2024年12月31日尚未動用	期內已動用	於2025年6月30日尚未動用	截至2025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)	
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	95.0	—	95.0 ^(附註1)	於2026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	—	—	—	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	0.7	0.4	0.3 ^(附註2)	於2026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	—	—	—	不適用
收購中國深圳及北京的自用辦公樓 ^(附註3)	—	—	77.4	—	—	—	不適用
總計	1,426.3	879.0	1,426.3	95.7	0.4	95.3	

附註：

- 1) 於本報告日期，人民幣95.0百萬元尚未動用。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，該等剩餘所得款項淨額的預期動用時間已由2025年6月30日或之前（誠如本公司2024年年報所披露）進一步延至2026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，預期該等剩餘所得款項淨額仍將用作進行選擇性戰略投資及收購機會，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) 於本報告日期，人民幣0.3百萬元尚未動用。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2025年6月30日或之前（誠如本公司2024年年報所披露）進一步延至2026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。
- 3) 誠如本公司2024年年報所披露，已收購辦公樓均重新指定作租賃用途。本公司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。於本報告日期，未動用所得款項淨額為人民幣95.3百萬元。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

公司管理層始終將與股東、投資者、分析師、財經媒體及公眾的溝通置於戰略高度，並持續關注市場反饋，充分吸納各方意見。我們篤信，高效透明的信息披露機制能夠有效保障投資者及時、全面把握公司業務動態、戰略佈局及未來發展方向，進而形成理性價值判斷、強化投資信心，為股東創造長期價值回報。

2025年上半年，公司保持與投資者及分析師的溝通渠道。在線上，我們利用官方數字化平台（包括微信公眾號、投資者關係網站）實時推送經營信息、ESG進展及重大公告；業績說明會採用「直播+錄播」模式，覆蓋未能現場參與的投資者，並增設線上互動專區，支持實時問答及反饋收集。在線下，我們深入參與路演、投資者會議及行業峰會，並持續探索新型互動方式，確保與各方的高效溝通與信息對稱。

為持續提升投資者關係管理水平，公司將著力深化與投資者的溝通，確保信息傳遞的及時性、準確性和有效性。未來，我們將通過多渠道覆蓋與精準觸達相結合的方式，持續提升投資者對公司的認同感、信心和忠誠度，切實維護全體股東利益。相關公告、中期報告及年度報告等公開信息，將在公司官網(www.sinooceanservice.com)發佈；同時，我們已指定專人負責與資本市場保持定期溝通。如需了解更多信息，敬請聯絡投資者關係部門(ir@sinooceanservice.com)。

股價表現

公司自2025年1月1日至2025年6月30日的交易日錄得：

	最高	最低
本公司每股股價(港元)	0.70	0.455

截至2025年6月30日，本公司已發行股份總數為1,184,000,000股，收盤價為0.54港元，以2025年6月30日的收市價格計算，本公司的市值約為639.36百萬港元。

可持續發展報告

本集團將可持續發展理念深度融入公司戰略及日常運營，持續推動企業高質量發展。我們始終將環境、社會及管治(ESG)事項作為核心工作，通過建立常態化溝通機制與各利益相關方保持密切互動。在可持續發展實踐、社會責任履行及服務型企業建設方面，我們不斷追求卓越，並憑借突出表現獲得行業權威認可，包括克而瑞物管聯合中物研協頒發的「2025中國物業低碳運營領先企業」，中物智庫授予的「2025中國上市物企最佳ESG實踐」和「2025中國物業低碳運營領軍企業」三項殊榮。

合規經營 夯實永續發展基石

本集團深知，健康長久的公司發展離不開對合規運營的堅守。公司始終堅持依法治企、誠信經營、廉潔從業的基本原則，持續完善公司治理體系，為長期可持續發展提供堅實保障。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監管規則，深化公司治理建設，推動治理效能提升。公司已構建權責清晰、運作高效的治理架構，實行聯席主席領導的董事局治理模式，董事局作為最高決策機構，負責制定發展戰略、監督業務活動、評估管理層及可持續發展表現，定期審視組織架構，以保障並提升公司及股東整體利益。董事局下設審核委員會、薪酬委員會、提名委員會三個專業委員會，各委員會職責明確，為公司治理提供多元化視角與專業意見。本集團依法依規履行上市公司信息披露義務，通過聯交所網站、公司官網等渠道真實、準確、及時地披露信息，堅持公開、公平、公正的原則，切實保障公司、投資者及少數股東的合法權益。2025年上半年，為滿足上市規則最新要求，公司經董事局審議通過制定《員工多元化政策》，修訂《提名委員會職權範圍》、《審核委員會職權範圍》並進行發佈執行。

遠洋服務始終堅持廉潔從業原則，堅決抵制任何貪污腐敗及舞弊行為。公司持續優化廉潔管理機制，通過健全內部制度、暢通舉報渠道、加強廉潔教育等多項措施，全方位築牢企業廉潔運營的防線。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》等內控政策。本集團確保多元化舉報通道的高效暢通，完善舉報人保護機制，定期開展廉潔從業教育培訓，切實保障企業的穩健運行和健康發展。

客戶導向 聚焦匠心品質動力

本集團始終以責任為核心驅動力，持續提升服務品質並踐行社區關懷，秉承「用心、可靠、專業」的價值觀，我們始終以客戶為中心，恪守需求導向，全力守護客戶權益，並與供應商協同並進、共創價值，依託規範完善的物業管理體系，為業主提供中高端品質物業管理服務。我們持續改善社區空間與環境品質，打造溫馨宜居的生活場景，促進鄰里互動與文化交流，致力構建充滿活力的美好社區。在寫字樓項目推行「租戶全生命週期服務包」，從入駐前的裝修諮詢到入駐後的定期訪談，每年收集並落地80%以上的客戶建議。上半年，通過四保服務的高標準要求執行，打造遠洋光華國際中心等重點體系標桿項目。年內光華國際中心順利獲取物業五星級大廈認證，提升外部市場認可度。

本集團持續推動智慧化管理技術的全面升級。在本報告期內，為提升物業管理服務的體驗與運營效率，我們針對不同業態客戶定製「智慧化+綠色節能」組合服務，為產業園客戶提供智慧安防，為寫字樓客戶打造「智慧能源管理+會務管家+空間運維」全鏈條服務，旨在持續響應客戶需求變化，全面提升服務的數字化與智能化水平。

低碳堅守 構築綠色運營環境

本集團堅定貫徹綠色發展理念，將低碳減排深度融入日常運營，積極應對氣候風險，持續完善環境管理體系。我們致力於提升資源利用效率，減少污染物排放，加強生態保護與建設，堅定不移地走綠色可持續發展之路，為建設綠色未來持續貢獻力量。

在綠色運營方面，集團不斷優化環境管理機制，全面加強能源、資源與廢棄物的精細化管控，積極探索低碳轉型路徑，促進企業與自然和諧共生。報告期內，公司嚴格遵循相關法律法規，持續完善內部管理制度與作業指導體系，針對不同排放源實施精準減排策略，並將管控要求全面嵌入綠化、保潔、安保等日常作業流程，實現對運營廢棄物的系統化管理。本集團為產業園提供「光伏+儲能+智慧安防」一體化服務，降低能耗成本；為寫字樓打造智慧能源管理及全鏈條會務支持，能耗下降顯著。我們積極踐行綠色運營，多個項目獲BOMA、LEED等國際認證，其中北京遠洋國際中心通過智能照明控制系統、空調變頻改造等系統性節能改造控制成本，西安、昆明等項目通過優化照明管理顯著減少能源浪費，將綠色服務轉化為資產增值動能。北京遠洋大廈製冷機組改造後能耗降低19.42%，樹立行業能效新標桿。

本集團高度重視氣候變化應對工作，積極推動運營綠色轉型，助力業務為實現碳中和目標貢獻更大價值。我們系統識別並主動適應氣候變化帶來的物理風險與轉型風險，針對各類潛在風險制定差異化的預防措施與管理機制，致力於實現全面風險識別、科學評估、高效預防和系統管控。

優才匯聚 賦能人本提升活力

本集團視員工為企業最寶貴的財富和持續發展的核心動力。我們秉持彼此尊重、共創共贏的理念，構建了完善的員工權益與福利保障機制，打通多元職業發展路徑，讓每一位員工感受到歸屬感與價值認同，持續激發組織活力，共同推動公司高質量發展。

本集團通過完善基層骨幹選拔與培養體系，建立常態化輪崗與動態職級調整機制，重點強化年輕管理人才儲備，持續激活組織內生動力。我們全面優化一線崗位價值評估標準，推行星級管家認證體系，同步完善權責匹配與薪酬激勵制度。培訓體系持續迭代，圍繞業務需求、重點項目及不同層級員工開展定製化課程與線上直播教學，助力專業能力全面提升。同時，我們不斷完善員工關懷與溝通機制，切實增強基層員工的職業認同與獲得感，構建人才與企業協同共進的發展格局。

回饋社會 營造社區健康氛圍

本集團以切實行動投身社會建設，積極參與社區協同發展，致力於成為公益事業的踐行者和社區溫度的傳遞者。我們持續開展多元公益行動，滿足更多人對美好生活的嚮往，助力構築更具包容性、可持續的民生圖景。

本集團主動探索公共服務與民生需求的融合路徑，致力於營造充滿溫情、富有擔當的社區氛圍。我們依託多元化的公益項目和社群服務，在切實回應居民物質需求的同時，強化情感陪伴與精神支持，以持續的人文實踐提升社區生活品質，推動形成鄰里互助、包容共融的社區文化，為可持續發展社會注入暖心力量。集團始終將企業社會責任視為重要使命，助力公益慈善事業向更高質量邁進。2025上半年，我們持續深耕「小公民」公益活動、打造友好社區騎手驛站、深化「三方共治」機制、打造紅色物業標桿，用切實行動傳遞向善力量，踐行企業對社會的深厚責任與溫暖承諾。

本集團深刻認識到，可持續發展不僅是企業戰略的核心支柱，更是驅動長期價值增長的關鍵動力。我們將這一理念全面融入運營與管理各個環節，持續踐行環境、社會及管治相關承諾。在「用心、可靠、專業」的價值觀指引下，我們不斷夯實綜合服務能力，致力於為客戶提供更專業、更溫暖的高品質服務，共創物業服務新未來。

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2025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	遠洋集團公司	實益擁有人	118,777	0.001%
朱葛穎女士	遠洋集團公司	實益擁有人	38,531	0.000%
崔洪杰先生	遠洋集團公司	實益擁有人	369,571	0.003%

附註：
根據於2025年6月30日遠洋集團公司已發行普通股股份總數11,084,626,745股計算。

除上文所披露者外，於2025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、相關股份或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2025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2025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(iv))
遠洋集團公司	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 (附註(ii))	好倉	755,600,000	777,882,500	65.70%
	所控制法團權益 (附註(iii))	好倉	22,282,500		

附註：

- (i) 耀勝為遠洋集團公司的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋集團公司被視為於耀勝擁有權益的該等股份中擁有權益。
- (ii) 於2025年3月27日，耀勝（作為押記人）以GLAS Trust Corporation Limited（作為抵押代理）為受益人，就605,600,000股股份（佔於2025年6月30日本公司已發行股份總數約51.15%）訂立押記，以作為2025年3月27日生效的遠洋集團相關境外債務重組的一部分。
- (iii) 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。
- (iv) 根據於2025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2025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2025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2024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：

於截至2025年6月30日止六個月期間，聯席主席的職務由楊德勇先生及崔洪杰先生擔任，其中於2025年1月1日至2025年3月24日止期間，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，於2025年1月1日至2025年3月24日止期間，有見於董事局的組成，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，可於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的權力平衡。

自2025年3月24日起侯敏先生調任為行政總裁後，楊德勇先生不再同時兼任聯席主席與行政總裁，兩者角色已有區分。

審核委員會

自2025年4月22日起翟森林先生獲委任為審核委員會委員後，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（即崔洪杰先生及翟森林先生）組成。梁偉雄先生擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。審核委員會成員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2025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。

購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2025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））。於截至2025年6月30日止六個月及直至本報告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

中期財務資料審閱

本集團截至2025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45至46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2025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，於本公司截至2024年12月31日止年度的年報日期後及直至本中期報告日期須予披露之董事資料變動載列如下：

- 自2025年3月25日起，執行董事侯敏先生已不再擔任遠洋集團總裁事務中心總經理。
- 自2025年4月22日起，翟森林先生獲委任為非執行董事及審核委員會委員。
- 自2025年6月30日起，(i)執行董事朱葛穎女士獲委任為提名委員會委員；(ii)聯席主席、非執行董事及提名委員會委員崔洪杰先生獲委任為提名委員會主席；及(iii)聯席主席兼執行董事楊德勇先生不再擔任提名委員會主席及成員。
- 自2025年7月14日起，獨立非執行董事梁偉雄先生辭任榮利營造控股有限公司（股份代號：9639）的獨立非執行董事。

中期股息

董事局已決議不宣派截至2025年6月30日止六個月之中期股息（截至2024年6月30日止六個月：每股股份人民幣0.0125元（折合每股股份0.0137港元））。

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(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第47至74頁的中期簡明綜合財務報表,其中包括截至2025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，2025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	
		2025年	2024年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	7	1,385,781	1,436,013
銷售及服務成本	7、8	(1,223,147)	(1,108,593)
毛利		162,634	327,420
銷售及營銷開支	8	(9,055)	(8,121)
行政開支	8	(106,930)	(105,140)
商譽減值虧損	14	(156,244)	(9,212)
金融資產減值虧損淨額		(217,334)	(124,487)
其他收入	9	7,135	9,239
其他虧損	10	(359)	(1,446)
經營(虧損)/溢利		(320,153)	88,253
融資成本		(300)	(307)
分佔合營企業業績	16	(884)	(2,958)
除所得稅前(虧損)/溢利		(321,337)	84,988
所得稅抵免/(開支)	11	11,511	(24,772)
期內(虧損)/溢利及全面收益總額		(309,826)	60,216
以下各方應佔期內(虧損)/溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		(310,106)	59,340
非控股權益		280	876
		(309,826)	60,216
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(以每股人民幣元表示)	12	(0.26)	0.05

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	2025年6月30日	2024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		87,010	89,470
物業、廠房及設備	13	30,071	34,486
無形資產	14	492,066	668,853
使用權資產	15	8,570	5,938
於合營企業的投資	16	49,064	49,948
遞延所得稅資產		283,328	214,107
非流動資產總額		950,109	1,062,802
流動資產			
存貨	17	490,556	614,169
貿易應收款項及應收票據	18	1,084,080	1,038,241
合約資產		3,482	4,727
預付款項及其他應收款項	19	475,283	522,631
受限制銀行存款		26,247	19,361
現金及現金等價物		731,754	761,144
流動資產總額		2,811,402	2,960,273
總資產		3,761,511	4,023,075
權益			
股本	21	99,829	99,829
儲備		1,185,226	1,185,226
保留盈利		501,106	811,212
本公司擁有人應佔權益		1,786,161	2,096,267
非控股權益		40,176	40,348
總權益		1,826,337	2,136,615

	附註	2025年6月30日	2024年12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	20	—	9,706
租賃負債	15	6,359	4,090
遞延所得稅負債		42,656	46,074
非流動負債總額		49,015	59,870
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	1,285,182	1,291,456
合約負債		567,722	494,117
租賃負債	15	2,473	1,521
即期稅項負債		30,782	39,496
流動負債總額		1,886,159	1,826,590
總負債		1,935,174	1,886,460
權益及負債總額		3,761,511	4,023,075

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	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日的結餘	99,829	13,108	1,172,118	811,212	2,096,267	40,348	2,136,615
全面收益							
期內(虧損)/溢利	—	—	—	(310,106)	(310,106)	280	(309,826)
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易							
有關非控股權益的分派	—	—	—	—	—	(452)	(452)
於2025年6月30日的結餘(未經審核)	99,829	13,108	1,172,118	501,106	1,786,161	40,176	1,826,337
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	—	—	(17,050)	—	(17,050)	—	(17,050)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	(691)	(691)
註銷一間附屬公司	—	—	—	—	—	(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

中期簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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		
經營所得現金	52,147	87,013
已收利息	1,567	2,291
已付所得稅	(69,865)	(48,025)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(16,151)	41,279
投資活動所得現金流量		
退還來自第三方的按金	—	15,000
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	—	(1)
購買物業、廠房及設備	(2,655)	(1,926)
購買投資物業	—	(769)
購買無形資產	(76)	(892)
出售物業、廠房及設備所得款項	27	3
投資活動(所用)／所得現金淨額	(11,284)	11,415
融資活動所得現金流量		
已付股息	—	(17,050)
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	(1,468)	(1,213)
有關非控股權益的分派	(452)	(1,334)
非控股權益的注資	—	665
融資活動所用現金淨額	(1,920)	(22,903)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(29,355)	29,791
期初現金及現金等價物	761,144	651,542
現金及現金等價物的匯兌虧損	(35)	(720)
期末現金及現金等價物	731,754	680,613

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025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（「遠洋集團公司」，及其附屬公司「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，且其股份於聯交所上市。

本中期簡明綜合財務報表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報表已於2025年8月27日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至2025年6月30日止六個月之本中期簡明綜合財務報表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報表應連同截至2024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

應用香港財務報告會計準則的修訂

於本期間強制生效的香港財務報告會計準則的修訂

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會計準則的修訂：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號的修訂

缺乏可兌換性

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財務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報表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報表時，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2024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報表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2024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（不包括應計薪金及應付福利以及其他應付稅項）
- 租賃負債。

5.3 公平值估計

自上一份年度財務期間以來，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2025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2025年6月30日及2024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2025年及2024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服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2025年及2024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			
	2025年		2024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				
物業管理服務	1,031,172	862,204	1,052,689	842,585
社區增值服務	248,525	272,559	243,798	149,742
非業主增值服務	106,084	88,384	139,526	116,266
	1,385,781	1,223,147	1,436,013	1,108,593
收入確認時間				
隨時間	1,245,300	999,408	1,297,686	1,013,854
於某一時點	91,631	183,988	87,533	67,317
	1,336,931	1,183,396	1,385,219	1,081,171
其他來源收入				
租金收入	48,850	39,751	50,794	27,422

截至2025年6月30日止六個月，由遠洋集團公司控制的實體、遠洋集團公司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7% (截至2024年6月30日止六個月：10%)。除遠洋集團公司、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2025年及2024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	
	2025年	2024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	447,213	440,509
外包秩序維護、綠化及清潔開支	415,212	398,813
保養開支及水電	178,585	202,137
消耗品及建築材料成本	9,337	11,421
商品銷售成本	38,203	36,673
車位及物業銷售成本	29,387	3,701
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	7,425	9,633
辦公室相關開支	41,813	43,564
折舊及攤銷費	30,488	29,496
社區活動開支	9,055	8,121
稅項及附加費	7,220	7,956
撇減存貨至可變現淨值	91,263	3,702
核數師酬金		
— 審核服務	—	—
— 非審核服務	950	950
其他	32,981	25,178
	1,339,132	1,221,854

9. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補助(附註)	5,153	5,801
銀行存款利息收入	1,516	2,291
撇銷應付和其他應付款項	63	301
其他	403	846
	7,135	9,239

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

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(17)	2
出售一間附屬公司之虧損	—	(719)
匯兌虧損淨額	(342)	(729)
	(359)	(1,446)

11. 所得稅 (抵免)／開支

集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2025年及2024年6月30日止六個月的稅項已就各相關集團成員公司的估計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並享受5%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。

中期簡明綜合全面收益表確認的所得稅 (抵免)／開支金額為：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	61,054	47,168
— 中國土地增值稅	74	176
	61,128	47,344
遞延所得稅		
— 暫時性差異之產生及轉回	(72,639)	(22,572)
所得稅 (抵免)／開支	(11,511)	24,772

12. 每股 (虧損)／盈利

每股基本 (虧損)／盈利乃按本公司擁有人應佔 (虧損)／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2024年6月30日止六個月：1,184,000,000股) 計算。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，由於概無攤薄潛在普通股，每股攤薄 (虧損)／盈利與每股基本 (虧損)／盈利相等。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔 (虧損)／溢利 (人民幣千元)	(310,106)	59,340
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 (虧損)／溢利的每股基本及攤薄 (虧損)／盈利 (以每股人民幣元列示)	(0.26)	0.05

13.物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，未發生物業、廠房及設備減值虧損（截至2024年6月30日止六個月：無）。
截至2025年6月30日止六個月，物業、廠房及設備新增金額為人民幣1,881,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣2,792,000元）。

14.無形資產

	截至 2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
成本		
於期／年初	799,802	786,226
添置	72	14,435
出售	(4,827)	(859)
於期／年末	795,047	799,802
累計攤銷及減值		
於期／年初	130,949	87,250
期／年內攤銷費用	20,615	35,346
出售	(4,827)	(859)
減值	156,244	9,212
於期／年末	302,981	130,949
賬面價值		
於期／年末	492,066	668,853

14. 無形資產 (續)

	於	
	2025年 6月30日	2024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」)	226,133	352,435
浙江遠甌物業管理有限公司 (「浙江遠甌」)	7,886	37,828
湖南遠洋億家相成物業管理有限公司 (「相成物業」)	18,124	18,124
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
	290,301	446,545
其他無形資產	201,765	222,308
	492,066	668,853

業務合併產生之現金產生單位 (含商譽) 之減值測試

於2025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，天津熙合及浙江遠甌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 (「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：

	天津熙合	浙江遠甌
2025年收入 (年增長率百分比)	-6.1%	-25.9%
2026年收入 (年增長率百分比)	2.3%	3.0%
2027年至2029年收入 (平均年增長率百分比)	0.2%	3.0%
毛利率 (平均佔收入百分比)	24.0%	5.7%
稅前貼現率	17.0%	16.7%
銷售及營銷開支 (增長率百分比)	2.0%-2.2%	-1.5%-1.0%
行政開支 (增長率百分比)	-1.0-1.0%	-58.2-1.2%
最終現金流量增長率	2.0%	2.0%

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2025年6月30日根據使用價值計算評估的可收回金額，本公司董事確定於截至2025年6月30日止六個月，需對由收購天津熙合及浙江遠甌分別產生商譽計提人民幣126,302,000元及人民幣29,942,000元(2024年6月30日：無)的減值撥備。

現金產生單位的可收回金額及賬面值載列如下：

	天津熙合		浙江遠甌	
	於			
	2025年 6月30日	2024年 12月31日	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
可收回金額	374,942	536,293	26,187	67,706
賬面值	501,244	501,244	63,614	63,614
減值虧損	126,302	不適用	37,427	不適用
分佔確認減值虧損*	126,302	不適用	29,942	不適用

* 由於浙江遠甌為部分控股附屬公司，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虧損人民幣29,942,000元。

截至2025年6月30日及2024年12月31日，物業管理業務現金產生單位餘量詳情如下：

	於	
	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
天津熙合	不適用*	35,049
浙江遠甌	不適用*	4,092

* 由於該等現金產生單位已確認減值虧損，天津熙合及浙江遠甌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2024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2024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銷餘量的變動。

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)

	天津熙合	浙江遠甌
截至2024年12月31日 (經審核)		
收入年增長率	-1.8%	-1.7%
稅前貼現率	+0.8%	+0.7%

15. 租賃

中期簡明綜合財務狀況表包括下列與租賃有關之賬面值：

	於	
	2025年 6月30日	2024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	5,172	2,566
車位	3,398	3,372
	8,570	5,938
租賃負債		
流動	2,473	1,521
非流動	6,359	4,090
	8,832	5,611

16. 於合營企業的投資

中期簡明綜合財務狀況表內於合營企業的投資變動如下：

	截至 2025年 6月30日 止六個月	截至 2024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	49,948	50,592
分佔於合營企業投資之業績	(884)	(644)
於期／年末	49,064	49,948

17. 存貨

	於	
	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
車位	440,324	492,883
持作銷售的物業	49,686	120,802
消耗品及商品	546	484
	490,556	614,169

於2025年6月30日，人民幣34,290,000元（2024年：人民幣34,290,000元）的車位因訴訟或糾紛而被凍結。

18. 貿易應收款項及應收票據

	於	
	2025年 6月30日	2024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))	670,017	687,410
— 第三方	1,275,617	1,058,713
	1,945,634	1,746,123
應收票據		
— 第三方	—	214
	1,945,634	1,746,337
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(861,554)	(708,096)
總計	1,084,080	1,038,241

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	
	2025年 6月30日	2024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	708,560	626,254
1至2年	462,876	510,445
2至3年	418,697	413,252
3年以上	355,501	196,386
總計	1,945,634	1,746,337

19. 預付款項及其他應收款項

	於	
	2025年 6月30日	2024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))	1,506	1,333
— 第三方	29,554	29,395
	31,060	30,728
其他應收款項		
— 關聯方 (附註23(b))	508,861	508,743
— 代表業主作出的付款	71,009	69,756
— 按金	27,365	24,550
— 其他	42,123	37,291
	649,358	640,340
減：其他應收款項減值撥備	(218,231)	(166,303)
	431,127	474,037
其他預付稅項	13,096	17,866
總計	475,283	522,631

20. 貿易及其他應付款項

	於	
	2025年 6月30日	2024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))	45,672	42,225
— 第三方	739,650	772,873
	785,322	815,098
其他應付款項		
— 關聯方 (附註23(b))	17,879	15,544
— 按金	165,375	166,909
— 代業主收取的款項	202,743	189,888
— 收購一間附屬公司應付的代價	—	8,580
— 其他	36,947	23,293
	422,944	404,214
應付股息		
— 非控股股東	1,320	1,320
應計薪金及應付福利	67,165	71,993
其他應付稅項	8,431	8,537
	75,596	80,530
減：非流動部分	—	(9,706)
總計	1,285,182	1,291,456

於2025年6月30日及2024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2025年6月30日及2024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	
	2025年 6月30日	2024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	616,680	630,142
1至2年	45,698	63,977
2至3年	47,237	58,042
3年以上	75,707	62,937
總計	785,322	815,098

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0.10港元之普通股			
於2024年1月1日(經審核)、2024年12月31日(經審核)、2025年1月1日(經審核)及2025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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已派付每股普通股人民幣零元(2024年：人民幣0.0144元的2023年期末股息)的2024年期末股息(a)	—	17,050
已派付每股普通股人民幣零元(2024年：人民幣0.0125元的2024年中期股息)的2025年中期股息(b)	—	14,800
期內已派付股息	—	31,850

- (a) 董事局不建議派付截至2024年12月31日止年度的期末股息(2024年：2023年期末股息：人民幣0.0144元)。
- (b) 董事局不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：人民幣0.0125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2025年及2024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	
	2025年	2024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
— 最終控股公司控制的實體	38,236	74,537
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	52,921	62,529
— 本集團最終控股公司的股東控制的實體	274	1,255
	91,431	138,521
購買貨品及服務		
— 一間合營企業	37,420	40,041
— 最終控股公司控制的實體	5,562	10,815
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	4,498	493
— 本集團最終控股公司的股東控制的實體	1,947	1
	49,427	51,350
確認使用權資產		
— 最終控股公司控制的實體	344	—
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	923	491
	1,267	491
租賃負債之利息開支		
— 最終控股公司控制的實體	9	—
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	64	25
	73	25

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金開支		
— 最終控股公司控制的實體	10,000	3,909
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	1,091	1,352
	11,091	5,261

23. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘

	於			
	2025年 6月30日	2025年 6月30日	2024年 12月31日	2024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	488,371	217,487	494,915	264,885
— 最終控股公司擁有重大影響力 或聯合控制權的實體	181,646	87,398	192,004	106,026
— 本集團最終控股公司的股東 控制的實體	—	—	491	418
	670,017	304,885	687,410	371,329
其他應收款項				
— 最終控股公司控制的實體	314,170	182,657	282,753	188,161
— 最終控股公司擁有重大影響力 或聯合控制權的實體	194,686	133,854	225,985	172,639
— 本集團最終控股公司的股東 控制的實體	5	5	5	5
	508,861	316,516	508,743	360,805

23. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘 (續)

	於	
	2025年 6月30日	2024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	645	967
— 最終控股公司控制的實體	268	198
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	545	—
— 本集團最終控股公司的股東控制的實體	48	168
	1,506	1,333
貿易應付款項		
— 一間合營企業	29,029	34,617
— 最終控股公司控制的實體	11,417	5,673
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	5,140	1,528
— 本集團最終控股公司的股東控制的實體	86	407
	45,672	42,225

23. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘 (續)

	於	
	2025年 6月30日	2024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	11,222	8,523
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	5,116	5,440
— 本集團最終控股公司的股東控制的實體	1,541	1,581
	17,879	15,544
合約負債		
— 最終控股公司控制的實體	8,311	5,688
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	6,850	7,235
	15,161	12,923
租賃負債		
— 最終控股公司控制的實體	337	—
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	1,911	1,051
	2,248	1,051

(c) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金、花紅及其他福利	4,496	4,439

24. 期後事項

於2025年7月16日，本公司與遠洋集團公司訂立框架協議，據此，本集團與遠洋集團有條件地同意本集團向遠洋集團退回停車位。將予退回的停車位包括位於中國的2,684個停車位，其構成遠洋集團根據原資產轉讓框架協議向本集團轉讓資產的一部分。退回事項將以撤銷根據原資產轉讓框架協議的相關車位轉讓方式進行，原資產轉讓框架協議項下車位原購買價人民幣323,200,000元將予以退回，並由本公司或本公司指定的全資附屬公司向遠洋集團公司指定的全資附屬公司提供有擔保貸款結算，而遠洋集團公司為該擔保貸款的擔保人。

交易詳情已在本公司日期為2025年7月16日的公告中披露。

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
「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
「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
「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	遠洋集團公司及其附屬公司
「遠洋集團公司」	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），並為本公司的控股公司及控股股東
「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

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

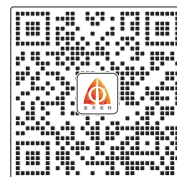
電話: +852 2899 2880

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.sinoceanservice.com



遠洋服務官方微信

Sino-Ocean Service
Official WeChat

