

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



截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告

業績摘要

- 於2023年6月30日，物業管理項目的總合約建築面積為144.5百萬平方米及總在管建築面積為103.5百萬平方米，分別較2022年6月30日增長約19%及30%。
- 收入較2022年同期減少約4%至人民幣1,555.8百萬元（2022年6月30日止六個月：人民幣1,623.7百萬元（經重述））。
- 本公司擁有人應佔溢利較2022年同期減少約52%至人民幣128.7百萬元（2022年6月30日止六個月：人民幣267.2百萬元（經重述））。本公司擁有人應佔溢利減少主要歸因於(i)經綜合考量本公司經營戰略及應收款項回款情況，主動收縮了回款保障並不理想的非業主增值服務業務；(ii)受整體經濟形勢和房地產市場影響，社區增值服務業務中物業經紀服務毛利有所下降；及(iii)出於謹慎性原則，對應收款項等計提資產減值虧損增加。
- 董事局不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

董事局欣然宣佈本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

市場回顧及展望

2023年上半年，隨著經濟社會全面恢復常態化運行，宏觀政策顯效發力，國民經濟回升向好，高質量發展穩步推進。國家及各級政府多政策出台鼓勵發展社區養老、基層治理、裝修管理等相關政策，積極給予相應引導和支持，從頂層設計端口持續推動物業行業高效、健康可持續發展。在此背景下，物業行業溫和復甦，持續發展。行業邊界與內涵正在重塑，服務類型不斷延伸，服務方式不斷煥新，科技化智能化程度加深。另一方面，物業行業依然面臨多重壓力與挑戰，行業管理規模增速放緩，高速增長回歸理性發展。物業行業處於深度調整階段，市場集中度進一步提升。回歸服務本源，聚焦價值創造越來越成為行業共識，堅持高質發展，紮實做好基礎服務成為物管企業發展核心。同時，擇優開展適配的增值服務，通過做精深度服務，釋放服務價值潛力，做實廣度服務，拓展城市服務空間。收併購方面，上半年物企併購對象更加聚焦於細分領域，告別以收併購為主的規模擴張時代，轉而向專業化經營領域深耕，注重在管項目品質提升，在利潤率要求下主動清退低利潤或虧損項目，在規模方面更加注重以市場化外拓方式進行拓展。

上半年，我們堅守初心，風雨兼程，不斷夯實可持續發展根基，在高質量、可持續發展的道路上砥礪前行。穩步推進對外拓展，打造主力業態標桿；持續提升服務品質，打造特色社區文化；深挖業主需求，持續深化增值業務；加強精細化管理，探索創新運營模式；不斷完善標準化服務體系，提升高質量服務水平；進行節能環保優化改造，助力綠色可持續發展。我們秉承著匠心打造品質服務的理念，以用戶需求作為服務重心，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。

伴隨人民對美好生活追求的不斷提升及基層治理精細化的持續推進，物業管理行業的發展環境逐步改善，高質量物業服務的市場需求將繼續擴大，物管行業輕資產、強現金流的產業屬性將支撐具備良好品牌和優質服務的物業企業迎來多場景、多層次的發展空間。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

2023年下半年，我們將繼續秉承「匠心服務用戶」初心和使命，不斷提升服務品質，強化自身專業能力和服務能力，助力打造品質生活；堅持一體兩翼業態佈局策略，優化業務結構，重點推進優質項目資源，深挖區域內潛在合作渠道，根據不同業態間採用差異化、針對性的拓展方案；創新經營管理模式，加強運營管理體系，以精細化管理理念提質增效，持續提升精細運營的廣度和深度，加強成本管控體系建設，持續完善標準化、制度化運營，有效保證高質量發展水平；深挖增長潛能，突破業務瓶頸，根據客戶需求打造主力產品、主力市場、主力團隊，實現有模式、有規模、可持續發展。

行穩致遠，進而有為。我們將繼續堅定可持續、高質量、服務業發展戰略不動搖，穩紮穩打、自立自強，矢志成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商。

業績回顧*

2023年中期業績

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣1,555.8百萬元，同比下降約4%，毛利為人民幣321.5百萬元，同比下降約25%。本期間實現淨利潤為人民幣128.4百萬元，同比下降約52%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣128.7百萬元，同比下降約52%。每股基本盈利為人民幣0.11元，同比下降約52%。

上半年業務規模保持雙過億水平，於2023年6月30日，物業管理服務實現合約建築面積144.5百萬平方米，同比增長約19%；在管建築面積103.5百萬平方米，同比增長約30%；集團拓展成績卓著，來自第三方的合約建築面積累計達83.8百萬平方米，其中來自第三方的新增合約面積佔總新增合約建築面積約91%（含收併購）。我們堅持可持續高質量發展，聚焦拓展深耕城市的高質量項目。2023年上半年，遠洋服務持續提升深耕城市管理密度，一二線城市在管規模佔比達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。

* 於本公告中，本集團的簡明綜合中期財務報表部分已根據合併會計法編製基準猶如目前股權架構於期間內一直存在。有關採納詳情，請參閱簡明綜合中期財務報表附註1中「共同控制下的業務合併」標題下部分。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

業務回顧

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

物業管理及商業運營服務

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

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自物業管理及商業運營服務的收入為人民幣1,089.4百萬元，佔本集團總體收入約70%。

下表載列按業務線劃分的本集團物業管理及商業運營服務板塊收入的明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	收入 (人民幣千元)	%	收入 (人民幣千元)	%
住宅及其他非商業物業管理服務	835,189	77	666,276	71
商寫運營及物業管理服務	254,195	23	277,256	29
總計	<u>1,089,384</u>	<u>100</u>	<u>943,532</u>	<u>100</u>

穩步發展主力業態，多業態協同發展助力結構優化。於2023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666個，合約建築面積為144.5百萬平方米，在管建築面積為103.5百萬平方米，分別較2022年6月30日增長約19%及30%。期內，本集團持續通過招投標、合資、戰略合作等多渠道進行規模拓展，以住宅物業為基礎，持續擴充學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府設施、城市空間等多業態服務體系，並積極參與城市綜合運營服務及智慧城市建設。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

下表載列本集團於所示日期合約建築面積及在管建築面積的詳情：

	於6月30日	
	2023年	2022年
合約建築面積 (千平方米)	144,504	121,519
合約建築面積的項目數目	666	522
在管建築面積 (千平方米)	103,453	79,377
在管建築面積的項目數目	539	392

聚焦深耕城市，持續提升管理密度，強化區域規模優勢。期內，本集團聚焦拓展深耕城市高質量項目，堅持深耕重點業態，依託持續的渠道開發和維護，把握客戶核心需求，優化拓展激勵政策，進一步提升獨立拓展能力。2023年上半年，本集團合約建築面積中第三方來源佔比提升至約58%，新增合約建築面積中來自第三方的佔比約為91%。

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				2022年			
	合約 建築面積 (千平方米)	2023年 在管 建築面積 % (千平方米)	合約 建築面積 % (千平方米)	2023年 在管 建築面積 % (千平方米)	合約 建築面積 % (千平方米)	2022年 在管 建築面積 % (千平方米)	合約 建築面積 % (千平方米)	2022年 在管 建築面積 % (千平方米)
由遠洋集團 (包括其合營 企業及聯營公司) 開發/ 擁有的物業	60,667	42	50,205	49	58,402	48	46,219	58
由其他第三方開發/擁有的物業 ^{附註}	83,837	58	53,248	51	63,117	52	33,158	42
總計	144,504	100	103,453	100	121,519	100	79,377	100

附註：

指遠洋集團 (包括其合營企業及聯營公司) 以外的物業開發商，以及遠洋集團 (包括其合營企業及聯營公司) 以外的若干公共及其他物業的業主。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

於2023年6月30日，我們的項目遍佈中國境內28個省、直轄市及自治區的89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。我們於京津冀區域和環渤海區域優勢顯著，同時逐漸增加華東區域、華南區域、華中及華西區域的佔比。於2023年6月30日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為33%，環渤海區域佔比約為22%，華東區域佔比約為19%，華南區域佔比約為13%，華中及華西區域佔比約為13%。

下表載列本集團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2023年及2022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							
	2023年				2022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)	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)	收入 %
京津冀區域 ¹	49,050	33,654	346,659	33	42,234	27,727	346,285	38
環渤海區域 ²	30,997	22,895	196,261	19	25,683	18,175	162,906	18
華東區域 ³	25,023	19,237	235,362	22	19,022	14,471	188,441	21
華南區域 ⁴	16,110	13,444	127,027	12	17,552	8,717	107,537	12
華中及華西區域 ⁵	23,324	14,223	141,587	14	17,028	10,287	94,718	11
總計	<u>144,504</u>	<u>103,453</u>	<u>1,046,896</u>	<u>100</u>	<u>121,519</u>	<u>79,377</u>	<u>899,887</u>	<u>100</u>

附註：

- 1) 「京津冀區域」指北京、天津、石家莊、秦皇島、廊坊等城市或直轄市。
- 2) 「環渤海區域」指大連、青島、瀋陽、濟南、臨沂、長春、撫順、太原等城市。
- 3) 「華東區域」指杭州、溫州、上海、鎮江、蘇州、南通、南京、無錫、蕪湖、寧波等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指中山、深圳、湛江、南寧、佛山、廣州、漳州、茂名、三亞等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指武漢、長沙、鄭州、西安、成都、重慶、昆明、開封、南昌、貴陽等城市或直轄市。

本集團物業管理項目主要集中在北京、天津、杭州、成都等一二線城市，按在管建築面積劃分，一二線城市佔比約為85%。

下表載列本集團於2023年6月30日，根據2023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	21,368	15	18,698	18
新一線城市	34,109	24	25,616	25
二線城市	51,994	36	43,704	42
其他城市	37,033	25	15,435	15
總計	<u>144,504</u>	<u>100</u>	<u>103,453</u>	<u>100</u>

專注服務本質，堅持精細化運營，實現高質量可持續發展。2023年上半年，我們高度重視服務品質，始終堅持匠心服務用戶，加強精細化運營，實現高質量可持續發展。我們於2022年形成標準白皮書及標準服務視頻，本著面向用戶的原則，本期間我們通過跟蹤評價，進一步調整、迭代服務標準，強化對一線員工的培訓，進一步將服務標準落實到服務細節；我們踐行「攜手同行，社會健康」的遠洋社區模式，在北京遠洋天地與社區居委會、遠洋集團、遠洋之帆公益基金會共同創立「遠洋小公民成長實踐基地」，全年開展知識普及、公益徵集、親子互動活動，創造適合兒童身心發展的社區環境，讓業主享受美好友鄰社區文化，打造和諧、人情化的社區氛圍；開展「老社區新綠色健康+」、「安全生產月」、「百日安全無事故」等專項活動，提升改造社區環境，加強應急演練、安全宣傳，開展專題培訓，持續提升危機處理能力，全面守護社區安全。

住宅及其他非商業物業管理服務

於2023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132.8百萬平方米，在管建築面積為96.7百萬平方米，分別較2022年6月30日增長約16%及29%。總合約物業管理項目達573個，較2022年6月30日增長約24%。

下表載列本集團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	
	2023年	2022年
合約建築面積 (千平方米)	132,796	114,109
合約建築面積的項目數目	573	461
在管建築面積 (千平方米)	96,736	74,861
在管建築面積的項目數目	465	344

商寫運營及物業管理服務

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自商寫運營及物業管理服務的收入為人民幣254.2百萬元，較去年同期下降約8%。

下表載列本集團於所示日期商寫運營及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	
	2023年	2022年
物業管理服務		
合約建築面積 (千平方米)	11,708	7,410
合約建築面積的項目數目	93	61
在管建築面積 (千平方米)	6,717	4,516
在管建築面積的項目數目	74	48

商業運營服務

合約建築面積 (千平方米)	600	2,132
合約建築面積的項目數目	11	27
在管建築面積 (千平方米)	600	1,369
在管建築面積的項目數目	11	20

強化商業物業運營標準，特色客戶運營助力品牌知名度打造。於2023年6月30日，由本集團提供商業物業管理服務項目的合約建築面積為11.7百萬平方米；在管建築面積為6.7百萬平方米，較2022年6月30日分別增長約58%和49%，在管建築面積中一二線城市佔比達99%。本集團商業物業管理服務聚焦購物中心、寫字樓兩大業態，通過品質管控機制，優化服務管理質量和效果，通過與優質品牌聯動，提供具有遠洋特色商寫物業服務。公司持續推進智能化改造，實施細節化節能措施，持續提升項目質量及經營效益。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

資管運營內容創新，物業運營一體化提升客戶體驗。於2023年6月30日，受整體經濟形勢和房地產市場影響，母公司資管業務需求下降，由本集團提供商業運營服務項目的在管建築面積為60.0萬平方米，較2022年6月30日下降約56%。期內，我們持續落實並深化輕資產模式下的物業運營一體化模式，在特色社群活動方面通過物業、運營團隊協同聯動，形成創新型社群服務模式，增強客戶黏性，提升項目整體經營和服務水平。通過區域內項目聯動，統一主題、統一宣傳營銷模式，整合資源，提升品牌競爭力，擴大品牌知名度。通過開展多種形式的會員活動，有效提升線下客流量，激活商業活性。

社區增值服務

拓寬增值業務覆蓋，提高業務服務深度。截至2023年6月30日止六個月，社區增值服務收入為人民幣266.7百萬元，較去年同期下降約12%，佔本集團總體收入約17%。2023年上半年，我們堅定發展「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大主力業務，在四大主力業務的基礎上，細化增值服務子業務，根據客戶需求差異及特點，深度考量業務方向、原則及服務標準，進一步促進增值業務穩定健康發展。社區生活服務方面，我們專注社區零售、到家服務及餐飲業務，圍繞業主日常生活需求，持續提升產品豐富度，觸達業主實際生活需求，構建創新營銷模式；租售服務方面，優化聯營合作模式，持續打磨服務標準，有效提高人均業績；美居服務方面，持續推進存量房業務模式，新房業務實現突破創新，美居前置營銷業務落地，形成可複製經營；空間資源方面，以便民便捷服務設施引進為主要業務開展方向，增加生活需求設施覆蓋，在精細化運營、數據分析的基礎上，觸達並滿足業主生活需求。

探索增值服務創新業務，構建關聯業務場景。我們積極開拓創新業務，定位城市社區零售創新探索者，通過線上線下聯動，借助消費數據研究、品牌包裝、社群運營，實現產品的穩定轉化。我們持續挖掘優質商品，打造全國性爆品池，使更多質優價廉的商品能夠直接觸達業主，實現物業服務價值。我們積極開展業務調研、探索及試點工作，深挖客戶需求，圍繞客戶資源、運營支持、空間載體及附加服務，構建緊密關聯的業務場景，從而實現內部資源共融互通，形成業務價值互補。

下表分別載列本集團截至2023年及2022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			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (人民幣千元)	%
社區資產增值服務 ¹	189,240	71	156,524	52
社區生活服務 ²	33,104	12	98,073	32
物業經紀服務 ³	44,342	17	50,092	16
總計	<u>266,686</u>	<u>100</u>	<u>304,689</u>	<u>100</u>

附註：

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

非業主增值服務

強化設施設備運維行業佈局，進一步擴展業務範圍，協同物業板塊提升服務質量。截至2023年6月30日止六個月，非業主增值服務收入為人民幣199.8百萬元，較去年同期下降約47%，佔本集團總體收入約13%。期內，本集團完成遠洋機電收購，我們持續整合遠洋機電與本集團在工程運維、智能化業務方面已經積累的技術優勢和品牌優勢，進一步擴大設施設備專業服務範圍，強化本集團在設施設備運維行業的競爭力。此外，本著面向客戶，匠心服務用戶的原則，我們聚焦在管項目的物業工程服務品質提升，強化公共設施維護維修，減少在管小區風險故障概率，進一步提升客戶滿意度，增加客戶黏性。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

下表分別載列本集團截至2023年及2022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			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (經重述) (人民幣千元)	%
交付前服務 ¹	85,955	43	107,062	29
諮詢服務 ²	55,618	28	106,973	28
物業工程服務 ³	58,194	29	161,411	43
總計	<u>199,767</u>	<u>100</u>	<u>375,446</u>	<u>100</u>

附註：

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

未來發展計劃

深耕優勢區域，多業態協同發展，實現高質量增長。

我們將聚焦拓展深耕城市的高質量項目，在已入駐重點城市持續提升管理密度，高效實現區域之間及資源調配運營的管理覆蓋與協同效應。在堅持住宅、商寫為主力業態的同時，兼顧拓展學校、產業園、醫院等業態。重視戰略客戶渠道建設維護及合作落地，優化外拓項目前期研究，形成總部及區域之間的聯動，與客戶建立有效的聯絡洽談機制，精準把握客戶需求，進一步擴產高質量物業管理項目規模。同時強化內部激勵政策及拓展人員團隊建設，提供多元化合作模式，實現外拓的高質量可持續增長。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

迭代夯實服務標準，專注服務品質提升，加強品牌形象建設。

我們將持續深化服務標準落地執行，通過問題整改和評估，迭代調整物業服務標準，完善並優化《遠洋服務標準白皮書》2.0版本，以面向客戶為核心要點，打造全時全域的服務體系，重點關注客戶差異化需求，深化服務內容及體系建設。我們將推進客戶拜訪工作並加強投訴管理，應用公司客戶拜訪系統，及時了解客戶訴求，調整並改進項目服務內容；加強投訴管理，重點關注投訴相應及處理的及時性，有效提高業主滿意度。我們將持續深化推進員工培訓及團隊搭建體系，優化基層員工激勵考核，提升員工賦能及關懷，加強團隊建設及專業能力培養，以實現與客戶的長期、穩定、優質的服務關係搭建，提高客戶滿意度及客戶黏性。

堅持精細化運營，提升項目經營管理質量，深化多元業態體系發展。

我們將在堅守服務品質的基礎上，堅持精細化運營的經營思路，梳理項目具體經營情況，推動分級成本管控，優化人均效能，提升在管項目經營效益。同時專注服務運營細節優化，將精細化運營同時落實到經營及業務細節，面向用戶，了解並滿足業主差異化需求，進一步迭代基礎物業服務標準。業務增值服務方面，深挖服務消費場景，鼓勵區域及項目根據實際情況和趨勢，因地制宜發展並創新增值業務。非業主增值方面，我們將持續拓展設施設備運維領域的已有優勢，通過整合協同公司下屬專業公司資源及能力，聯動在管項目客戶需求，進一步提升服務精細度，進而提高公司設施設備運維行業競爭力，促進外拓能力升級。圍繞商業資產，我們將持續探索特色服務內容，吸取已有物業運營一體化經驗，增強商業運營團隊和物業管理團隊綜合服務能力，強化品牌形象。

財務回顧

收入

本集團的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,623.7百萬元(經重述)輕微減少約4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,555.8百萬元。本集團的收入主要來自於(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團的總收入貢獻約70%、17%及13%。

下表分別載列我們截至2023年及2022年6月30日止六個月按業務線劃分的未經審核總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年(經重述) (人民幣千元)	%
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業 管理服務	835,189	54	666,276	41
(b) 商寫運營及物業管理服務	254,195	16	277,256	17
小計	1,089,384	70	943,532	58
社區增值服務	266,686	17	304,689	19
非業主增值服務	199,767	13	375,446	23
總計	1,555,837	100	1,623,667	100

物業管理及商業運營服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣943.5百萬元增加約15%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,089.4百萬元，其中，(a)住宅及其他非商業物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣666.3百萬元增加約25%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣835.2百萬元。該增長乃主要由於業務拓展，我們在管建築面積增加至於2023年6月30日的96.7百萬平方米(2022年6月30日：74.9百萬平方米)，而在管物業數目增加至於2023年6月30日的465個(2022年6月30日：344個)；及(b)商寫運營及物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣277.3百萬元減少約8%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣254.2百萬元。該減少乃主要由於受整體經濟形勢和房地產市場影響，母公司資管業務需求下降，由本集團提供的商業運營服務項目的在管建築面積較2022年同期有所下降。

社區增值服務收入減少約12%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣266.7百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣304.7百萬元)，該減少乃主要由於與2022年同期相比，(i)由於受整體經濟環境和房地產市場下行，本集團來源於社區生活服務及物業經紀業務的收入下降；及(ii)收入結構變化，2023年上半年房屋美居服務中，來源於佣金提成並以收益淨額確認收入的比例增加，使房屋美居服務總收入下降。

非業主增值服務收入減少約47%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣199.8百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣375.4百萬元(經重述))。該減少乃主要由於(i)諮詢服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣107.0百萬元減少約48%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣55.6百萬元，此乃由於中國房地產市場的項目預售活動減少導致諮詢服務減少；及(ii)物業工程服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣161.4百萬元(經重述)減少約64%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣58.2百萬元，該減少主要由於中國整體房地產市場不景氣及我們主動收縮了回款保障不理想的業務，導致物業工程服務相關的業務下降較多。

銷售成本

截至2023年6月30日止六個月的銷售成本為人民幣1,234.3百萬元，較2022年同期的人民幣1,194.4百萬元(經重述)輕微上升約3%。

銷售成本主要包括(i)外包秩序維護、綠化及清潔開支；(ii)員工成本；(iii)保養開支；(iv)消耗品及原材料成本；(v)已售貨品成本；及(vi)外包房屋美居及物業代理服務開支。

外包秩序維護、綠化及清潔的開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣390.3百萬元增加約14%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣446.6百萬元，乃主要由於在管建築面積增加以及分包商收取的分包費因應其勞工成本增加而普遍增加。

員工成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣394.2百萬元增加約8%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣426.6百萬元，與本集團在管項目數目及規模增加一致。

保養開支及消耗品及原材料成本由截至2022年6月30日止六個月分別為人民幣147.2百萬元（經重述）及人民幣73.3百萬元分別減少約43%及69%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣84.4百萬元及人民幣23.0百萬元，與物業工程服務及社區生活服務收入減少一致。

已售貨品成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣40.5百萬元減少約58%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣17.0百萬元，與商品零售業務收入下降一致。

外包房屋美居及物業代理服務開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣14.4百萬元增加約15%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣16.6百萬元，乃主要由於期內如下因素的淨影響(i)受市場不景氣等不利影響，物業經紀服務成本有所增加；及(ii)房屋美居服務收入來源於佣金提成並以淨收益方式確認收入的比例增加，相應地成本下降。

毛利及毛利率

毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣429.3百萬元（經重述）減少約25%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣321.5百萬元。我們的整體毛利率由2022年同期的約26%減少至截至2023年6月30日止六個月的約21%，乃主要由於受整體經濟形勢和房地產市場影響，較高毛利率的商寫運營服務、社區增值服務及非業主增值服務收入下降。

於截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團按業務線劃分的毛利及毛利率分別如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年 (經重述)	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	142,923	17	120,145	18
(b) 商寫運營及物業管理服務	64,039	25	104,284	38
小計	206,962	19	224,429	24
社區增值服務	74,727	28	115,528	38
非業主增值服務	39,805	20	89,299	24
總計	321,494	21	429,256	26

物業管理及商業運營服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約24%減少至截至2023年6月30日止六個月的約19%。毛利率下降主要由於(i)勞動力成本和能源價格上升；及(ii)新增項目處於整合期而需要更多支出所致。

社區增值服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約38%下降至截至2023年6月30日止六個月的約28%，乃主要由於整體經濟形勢和房地產市場下行，物業經紀服務和商品零售業務毛利率下降所致。

非業主增值服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約24% (經重述) 減少至截至2023年6月30日止六個月的約20%，乃主要由於毛利率較高的諮詢服務的收入貢獻減少所致。

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

其他收入及其他收益／(虧損)淨額

截至2023年6月30日止六個月，其他收入主要包括政府補助及利息收入。其他收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣12.0百萬元增加人民幣0.8百萬元至截至2023年6月30日止六個月的人民幣12.8百萬元。該增加主要由於本期收到的政府補助有所增加。

截至2023年6月30日止六個月，我們錄得其他收益淨額人民幣14.4百萬元(截至2022年6月30日止六個月：其他虧損淨額人民幣5.0百萬元)。其他收益淨額主要包含出售合營企業部分權益收益人民幣20.6百萬元及匯兌虧損淨額人民幣6.1百萬元。

運營費用

截至2023年6月30日止六個月，銷售及營銷開支下降至人民幣7.6百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣8.4百萬元)。

行政開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣72.9百萬元增加約51%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣110.0百萬元。該增加乃主要由於(i)相較於2022年同期，業務規模擴展使行政開支增加；及(ii)收購項目形成的增值攤銷。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣46.3百萬元增加約63%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣75.7百萬元，該增加主要是由於2023年上半年受整體經濟形勢和房地產市場下行的影響，貿易應收款項的回收減緩，相應的減值撥備有所增加而導致。

融資成本

截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月的融資成本分別為人民幣0.4百萬元及人民幣0.7百萬元，主要為租賃負債的利息開支。

分佔合營企業業績

截至2023年6月30日止六個月，分佔合營企業業績為人民幣1.2百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣20.2百萬元)。該減少主要為出售一間合營企業權益及受整體市場環境的不利影響，合營企業分享業績下降所致。

稅項

因應除所得稅前溢利減少，所得稅開支減少約52%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣27.6百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣58.1百萬元(經重述))。截至2023年6月30日止六個月的有效稅率維持穩定在17%(截至2022年6月30日止六個月：約17%(經重述))。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本公司擁有人應佔溢利

歸因於(i)經綜合考慮本公司經營戰略及應收款項回款情況，主動收縮了回款保障並不理想的非業主增值服務業務；(ii)受整體經濟形勢和房地產市場影響，社區增值服務業務中物業經紀服務毛利有所下降；及(iii)出於謹慎性原則，對應收款項等計提資產減值虧損增加。截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為人民幣128.7百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的人民幣267.2百萬元(經重述)減少約52%。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

投資物業

我們的投資物業指位於中國的若干寫字樓樓宇單位及地下商業，該等物業乃持有以賺取租金收入目的。於2023年6月30日，本集團投資物業為人民幣73.6百萬元(2022年12月31日：人民幣106.3百萬元(經重述))。該減少主要是由於為賺取租金而租賃物業的剩餘租期減少所致。

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2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備由2022年12月31日的人民幣112.2百萬元減少至人民幣109.3百萬元，該減少主要是期內折舊及購入物業、廠房及設備的綜合影響。

無形資產

我們的無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽。於2023年6月30日，本集團無形資產由於2022年12月31日的人民幣731.6百萬元減少至人民幣721.1百萬元，主要是由於期內攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位和社區配套設施及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。我們的存貨於2023年6月30日減少至人民幣206.3百萬元(2022年12月31日：人民幣249.5百萬元)，乃主要由於存貨銷售及因房地產市場下行而作出存貨減值。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指就一般業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項及應收票據主要來自我們提供的物業管理服務及商業運營服務以及增值服務。我們通常發出一份增值服務的月度繳費通知單，客戶須根據該等繳費通知單支付。我們一般不會向物業管理服務客戶授予信貸期，而商業運營服務的客戶及非業主增值服務的客戶則分別享有不超過30天及60天的信貸期。

於2023年6月30日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣1,309.1百萬元，較於2022年12月31日的人民幣1,170.7百萬元（經重述）增加約12%。該增加乃主要由於本集團業務規模擴大及不利經濟狀況下收回貿易應收款項有所放緩。我們將繼續加強各項措施以確保及時並加快收回貿易應收款項及應收票據。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括向供貨商作出的預付款項、其他應收款項及預付稅項。於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項分別相對維持穩定於人民幣1,011.8百萬元及人民幣1,183.0百萬元（經重述）。

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2023年6月30日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,312.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣1,362.9百萬元（經重述）大致保持穩定。

合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務的責任。我們的合約負債主要由尚未提供物業管理服務及停車場管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2023年6月30日，我們的合約負債為人民幣590.3百萬元，較於2022年12月31日的人民幣457.8百萬元（經重述）增加約29%，與物業管理及商業運營服務收入增長一致。

資本開支

於2023年上半年，我們產生的資本開支為人民幣10.6百萬元（2022年上半年：人民幣13.1百萬元），主要包括購買物業、廠房及設備及無形資產。

財務資源及流動資金

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2023年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣624.4百萬元及受限制銀行存款為人民幣4.9百萬元，現金資源總額為人民幣629.3百萬元，其中約99.8% (2022年12月31日：約99.6%) 為人民幣，剩餘主要為港元，流動比率為1.6倍 (2022年12月31日：1.7倍)。我們擁有充足的財務資源及靈活的財務管理政策以支持我們於未來數年的業務擴張。

本集團的主要業務乃於中國進行。於截至2023年6月30日止六個月，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日，資本負債比率為零 (2022年12月31日：零)。

重大投資

於2023年6月30日，我們並無持有任何重大投資。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團概無資本承擔 (2022年12月31日：零)。

資產抵押

於2023年6月30日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2023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

收購中國一間機電公司全部股權

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家與遠洋控股一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司（「北京乾遠」）訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購，而北京乾遠已有條件地同意出售遠洋機電之全部股權，代價為人民幣54,000,000元¹（「收購事項」）。遠洋機電為一家專注於中國房地產行業的綜合機電解決方案供應商。其主要從事機電業務，包括機電施工、工程承包、技術開發及諮詢。其亦積極參與智慧家居、節能環保以及系統集成等領域的工作。

於收購事項交割後，遠洋機電將成為本公司的全資附屬公司，及其財務業績將併入本集團的財務報表。截至2023年6月30日，收購事項已交割。

收購事項之詳情載列於本公司日期為2023年2月24日之公告。

附註：

- ¹ 根據股權轉讓協議，遠洋億家已同意收購遠洋機電之全部股權，現金代價為人民幣54,000,000元。此外，北京乾遠與遠洋億家已協定於2023年1月31日遠洋機電的保留盈利人民幣4,799,000元於收購事項完成時歸屬於北京乾遠。因此，人民幣4,799,000元被視為代價的一部分。收購遠洋機電全部股權的總對價為人民幣58,799,000元。

僱員及人力資源

於2023年6月30日，本集團共有9,546名僱員（2022年6月30日：8,978名僱員）。為本集團服務的總僱員數目有所增加，乃主要由於我們業務規模擴展。同時，本集團於2023年上半年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。我們於截至2023年6月30日止六個月的僱員福利開支有所增加至人民幣478.3百萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣433.8百萬元（經重述）），與僱員人數上升一致。

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。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

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

收購車位及商用物業

於2023年7月21日，遠洋億家（本公司之全資附屬公司）與遠洋控股集團（中國）有限公司（「**遠洋控股中國**」，遠洋控股之全資附屬公司）分別訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容有關遠洋億家及其附屬公司自遠洋控股中國及其附屬公司收購於中國的4,961個車位及168項商用物業（總建築面積合共約12,901平方米）（「**目標資產**」）（「**資產收購事項**」）。資產收購事項的總代價為人民幣626,350,000元，該金額將與本集團應收遠洋集團（為免生疑問，不包括本集團）的可退還按金應收款項全數抵銷。

於資產收購事項交割後，目標資產的財務業績將併入本集團的財務報表。資產收購事項於本公告日期尚未交割。

資產收購事項之詳情載列於本公司及遠洋控股日期為2023年7月21日之聯合公告。

本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績如下：

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 經重述)	2022年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 經重述)
資產				
非流動資產				
投資物業		73,578	106,269	—
物業、廠房及設備		109,286	112,166	23,042
無形資產		721,128	731,649	164,263
使用權資產		13,533	24,692	24,056
於合營企業的投資		60,520	59,359	150,671
遞延所得稅資產		102,712	91,199	19,735
非流動資產總額		1,080,757	1,125,334	381,767
流動資產				
存貨		206,321	249,483	176,209
貿易應收款項及應收票據	6	1,309,123	1,170,746	650,764
合約資產		21,342	20,353	15,837
預付款項及其他應收款項		1,011,753	1,183,019	275,894
受限制銀行存款		4,930	471	541
現金及現金等價物		624,411	472,540	2,526,828
流動資產總額		3,177,880	3,096,612	3,646,073
持作待售資產		—	38,441	—
總資產		4,258,637	4,260,387	4,027,840
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本		99,829	99,829	99,829
儲備		1,217,071	1,417,180	1,688,320
保留盈利		868,863	740,149	664,404
		2,185,763	2,257,158	2,452,553
非控股權益		50,833	51,100	31,845
總權益		2,236,596	2,308,258	2,484,398

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 經重述)	2022年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 經重述)
負債				
非流動負債				
貿易及其他應付款項	7	15,535	15,805	29,233
租賃負債		6,904	13,392	13,138
遞延所得稅負債		57,116	62,859	18,015
非流動負債總額		79,555	92,056	60,386
流動負債				
貿易及其他應付款項	7	1,296,434	1,347,082	1,034,454
合約負債		590,292	457,825	396,242
租賃負債		5,573	3,289	8,000
即期稅項負債		50,187	51,877	44,360
流動負債總額		1,942,486	1,860,073	1,483,056
總負債		2,022,041	1,952,129	1,543,442
權益及負債總額		4,258,637	4,260,387	4,027,840

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

簡明綜合中期全面收益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核及 經重述)
收入	5	1,555,837	1,623,667
銷售成本	5,8	(1,234,343)	(1,194,411)
毛利		321,494	429,256
銷售及營銷開支	8	(7,618)	(8,445)
行政開支	8	(109,998)	(72,924)
金融資產減值虧損淨額		(75,712)	(46,303)
其他收入		12,787	11,964
其他收益／(虧損)	9	14,381	(4,997)
經營溢利		155,334	308,551
融資成本		(414)	(665)
分佔合營企業業績		1,161	20,197
除所得稅前溢利		156,081	328,083
所得稅開支	10	(27,634)	(58,114)
期內溢利		128,447	269,969
其他全面收益		—	—
期內溢利及全面收益總額		128,447	269,969
以下各方應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		128,714	267,240
非控股權益		(267)	2,729
		128,447	269,969
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 基本及攤薄 (以每股人民幣元表示)	11	0.11	0.23

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

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」）提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。其最終控股公司為遠洋集團控股有限公司（「遠洋控股」），一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，且其股份於聯交所上市。

本簡明綜合中期財務資料未經審核並以人民幣（「人民幣」）呈列（除另有說明外）。本簡明綜合中期財務資料已於2023年8月22日獲董事局批准刊發。

共同控制下的業務合併

收購遠洋機電設備技術發展有限公司（「遠洋機電」）並採納合併會計法

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」）與遠洋控股之一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司（「北京乾遠」）訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購遠洋機電之全部股權，總代價為人民幣58,799,000元。

收購被視為「共同控制下的業務合併」。因此，該等簡明綜合中期財務報表已使用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計指引第5號（修訂本）「共同控制合併之合併會計處理」（「會計指引第5號」（修訂本））所述的合併會計原則編製。

根據合併會計法，合併實體的資產淨額以控制方釐定之現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾共同控制合併時成本之差額（以控制方仍然持有權益為限）確認任何金額。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

綜合全面收益表包括每一個合併實體的經營成果，而其期間為財務報表最早的呈列日期或合併實體開始處於共同控制之日兩者較短期間，而不考慮同一控制下企業合併日。簡明綜合中期財務狀況表之可資比較金額按猶如合併實體於上一年初已被合併之情形呈列，除非彼等在較後日期首次受共同控制。共同控制合併下收購的資產及負債以其賬面值列賬，且該等附屬公司的業績自2022年1月1日起合併至本集團。

2 編製基準

截至2023年6月30日止六個月之本簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

本中期財務資料並無載有一般收錄於年度財務報告之所有附註。因此，本簡明綜合中期財務資料應連同截至2022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17號	保險合同（包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號的修訂）
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項，國際稅制改革 — 第二支柱示範規則

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簡明綜合中期財務報表的披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂

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

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則第16號的修訂，售後租回交易中的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號的修訂，負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（經修訂）之相關修訂	2024年1月1日
香港會計準則第1號的修訂，附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂，供應商融資安排	2024年1月1日

4 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為本公司的董事局，負責分配資源及評估經營分部的表現。截至2023年6月30日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

5 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重述)	人民幣千元 (未經審核及 經重述)
物業管理及商業運營服務	1,089,384	882,422	943,532	719,102
社區增值服務	266,686	191,959	304,689	189,162
非業主增值服務	199,767	159,962	375,446	286,147
	<u>1,555,837</u>	<u>1,234,343</u>	<u>1,623,667</u>	<u>1,194,411</u>

本集團的收入之分拆如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
於香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入：		
物業管理及商業運營服務	1,055,777	943,532
社區增值服務	197,712	249,387
非業主增值服務	199,767	375,446
	<u>1,453,256</u>	<u>1,568,365</u>
收入確認時間		
隨時間	1,349,956	1,398,423
於某一時點	103,300	169,942
	<u>1,453,256</u>	<u>1,568,365</u>
其他來源收入		
— 租金收入	102,581	55,302

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

截至2023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分別佔本集團收入的14%（截至2022年6月30日止六個月經重述：28%）。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2023年及2022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。

6 貿易應收款項及應收票據

	於 2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核及 經重述)
貿易應收款項		
— 關聯方	673,703	638,235
— 第三方	954,182	760,051
	1,627,885	1,398,286
應收票據		
— 第三方	418	918
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(319,180)	(228,458)
總計	1,309,123	1,170,746

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 2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核及 經重述)
1年以內	1,078,706	1,050,432
1至2年	385,036	222,830
2至3年	93,985	75,023
3年以上	70,158	50,001
總計	1,627,885	1,398,286

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

7 貿易及其他應付款項

	於	
	2023年6月30日	2022年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
貿易應付款項		
— 關聯方	20,870	51,990
— 第三方	<u>728,863</u>	<u>766,684</u>
	<u>749,733</u>	<u>818,674</u>
其他應付款項		
— 關聯方	31,643	27,322
— 按金	191,581	177,011
— 代業主收取的款項	168,975	167,836
— 收購一間附屬公司應付的代價	8,580	17,160
— 其他	<u>28,789</u>	<u>18,107</u>
	<u>429,568</u>	<u>407,436</u>
應付股息		
— 非控股股東	<u>1,320</u>	<u>1,320</u>
應計薪金及應付福利	114,200	126,213
其他應付稅項	<u>17,148</u>	<u>9,244</u>
	<u>131,348</u>	<u>135,457</u>
減：非流動部分	<u>(15,535)</u>	<u>(15,805)</u>
總計	<u><u>1,296,434</u></u>	<u><u>1,347,082</u></u>

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

於2023年6月30日及2022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	
	2023年6月30日	2022年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
1年以內	577,850	662,523
1至2年	100,427	108,642
2至3年	47,575	32,175
3年以上	23,881	15,334
總計	749,733	818,674

8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
僱員福利開支	478,251	433,754
外包秩序維護、綠化及清潔開支	448,823	393,536
保養開支及水電	171,435	218,056
消耗品及原材料成本	23,305	73,614
已售貨品成本	16,992	40,482
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	18,175	14,435
辦公室相關開支	50,724	34,663
折舊及攤銷費	58,287	18,013
停車位銷售成本	19,797	9,248
稅項及附加費	7,104	7,551
社區活動開支	7,618	7,477
與商業運營服務相關的服務費	—	6,108
撇減存貨至可變現淨值	22,867	—
核數師酬金		
— 審核服務	1,000	839
— 非審核服務	—	—
其他	27,581	18,004
	1,351,959	1,275,780

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

9 其他收益／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核及 經重述)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	—	157
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(34)	13
出售一間合營企業部分權益之收益	20,559	—
匯兌虧損淨額	(6,144)	(5,167)
	<u>14,381</u>	<u>(4,997)</u>

10 所得稅開支

集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2023年及2022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2.5%、5%或15%的優惠所得稅稅率。於香港註冊成立的公司主要繳納香港利得稅。

自簡明綜合中期全面收益表扣除的所得稅開支金額為：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核及 經重述)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	44,469	62,363
— 中國土地增值稅	421	1,912
	<u>44,890</u>	<u>64,275</u>
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(17,256)	(6,161)
所得稅開支	<u>27,634</u>	<u>58,114</u>

截至2023年6月30日止六個月，實際所得稅稅率為17% (截至2022年6月30日止六個月經重述：17%)。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

11 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以六個月期間已發行普通股加權平均數1,184,000,000股(截至2022年6月30日止六個月：1,184,000,000股)計算。

截至2023年及2022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	
	2023年	2022年
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	128,714	267,240
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,184,000</u>	<u>1,184,000</u>
期內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.11</u>	<u>0.23</u>

12 股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
已派付期末股息，每股普通股人民幣0.123元(2022年：人民幣0.093元)(a)	146,109	110,112
宣派中期股息，每股普通股人民幣零元(2022年：人民幣0.136元)(b)	<u>—</u>	<u>161,024</u>
	<u>146,109</u>	<u>271,136</u>

(a) 截至2023年6月30日止六個月，本公司向本公司股東宣派及派付股息總額人民幣146,109,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣110,112,000元)。

(b) 董事局已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月之中期股息(截至2022年6月30日止六個月：人民幣161,024,000元)。

13 期後事項

於2023年7月21日，遠洋億家(本公司之全資附屬公司)與遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股中國」，遠洋控股之全資附屬公司)分別訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容有關遠洋億家及其附屬公司自遠洋控股中國及其附屬公司收購於中國的4,961個車位及168項商用物業(總建築面積合共約12,901平方米)(「目標資產」)(「資產收購事項」)。資產收購事項的總代價為人民幣626,350,000元，該金額將與本集團應收遠洋集團(為免生疑問，不包括本集團)的可退還按金應收款項全數抵銷。

於資產收購事項交割後，目標資產的財務業績將併入本集團的財務報表。資產收購事項於本公告日期尚未交割。

資產收購事項之詳情披露於本公司及遠洋控股日期為2023年7月21日之聯合公告。

中期財務資料審閱

截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。審核委員會由三名獨立非執行董事(即梁偉雄先生、郭杰博士及何子建先生)及兩名非執行董事(即崔洪杰先生及朱曉星先生)組成。

簡明綜合中期財務報表的獨立核數師審閱報告摘要

本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至2023年6月30日止六個月期間的簡明綜合中期財務報表在獨立核數師審閱報告中發出保留意見。獨立核數師報告的摘要如下：

保留意見的基礎

如簡明綜合中期財務報表所披露，於2022年12月31日計入 貴集團「預付款項及其他應收款項」的可退還按金乃為應收 貴公司一間同系附屬公司的可退還按金人民幣1,019百萬元，該應收可退還按金乃與 貴集團就若干潛在投資支付之資金有關。就此應收款項確認預期信貸虧損撥備金額人民幣258百萬元。

前任核數師(「前任核數師」)已對 貴集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表發表保留審核意見，原因為其無法獲得足夠的適當審核憑證，以令其信納該同系附屬公司擁有財務能力償還結欠 貴集團未償還餘額，進而評估應收該同系附屬公司的可退還按金賬面金額的可收回性，以及因此於截至2022年12月31日及截至該日止年度的綜合財務報表中確認預期信貸虧損撥備人民幣258百萬元的合理性。前任核數師因此無法確定2022年12月31日「預付款項及其他應收款項」所列應收同系附屬公司的可退還按金金額是否不存在重大錯誤陳述；及關聯方結餘的披露是否準確。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

於2023年6月30日，應收同系附屬公司款項的金額為人民幣626百萬元及相關預期信貸虧損撥備為人民幣158百萬元。截至2023年6月30日止六個月期間，貴集團確認預期信貸虧損撥備撥回人民幣100百萬元。於我們的審閱期間及截至本報告日期，我們仍然無法獲得足夠的適當憑證令我們信納，同系附屬公司擁有財務能力償還結欠貴集團未償還結餘，進而評估該結餘的可收回性及因此於截至2023年6月30日止六個月期間作出預期信貸虧損撥備撥回的合理性。對應收同系附屬公司款項及認為必要的預期信貸虧損撥備作出的任何調整均將對貴集團於2023年1月1日及2023年6月30日的綜合財務狀況、貴集團截至2023年6月30日止六個月期間的綜合財務表現，以及簡明綜合中期財務報表中的相關披露產生重大影響。

於2022年12月31日的餘額於2023年6月30日的簡明綜合中期財務狀況表呈列為比較數字。由於2022年綜合財務報表已作出保留審計意見導致對於2023年6月30日的簡明綜合中期財務狀況表中相關2023年數字與2022年數字的可比較性以及相關披露資料產生的潛在影響，我們亦對簡明綜合中期財務報表作出保留審閱結論。

保留結論

除倘非因上文「保留意見的基礎」段落所述情況我們應會知悉對簡明綜合中期財務報表作出的調整外，根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，足以令我們認為簡明綜合中期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。

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2023年6月30日止六個月內概無購回、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2023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2022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式方面的有效性。聯席主席同時亦負責制定本公司的整體戰略和政策並監督其執行情況。

企業管治守則守則條文第C.2.1條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，有見於現時董事局的組成，楊德勇先生對本集團及整個行業的運作有深入瞭解，並於本行業及本集團的經營範圍擁有廣泛業務網絡和聯繫，董事局認為，楊德勇先生具有雙重身份作為聯席主席兼行政總裁，將可於現有公司架構下重整權力和權限，並促進本公司的日常業務活動。董事局亦認為，由於一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理人員商討後始作出，聯席主席架構下有充分的權力平衡，且相信此種架構符合本公司的最佳利益。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

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2023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。

中期股息

董事局已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月之中期股息（截至2022年6月30日止六個月：每股股份人民幣0.136元（折合每股股份0.156港元））。

於聯交所網站及本公司網站登載中期業績公告及中期報告

此中期業績公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)上刊載。本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予選擇收取印刷本的股東，並在聯交所網站及本公司網站上刊載。

致謝

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

詞彙

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事局」	指	董事局
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「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	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「非執行董事」	指	非執行董事

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「遠洋億家」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「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

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二三年八月二十二日

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

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677