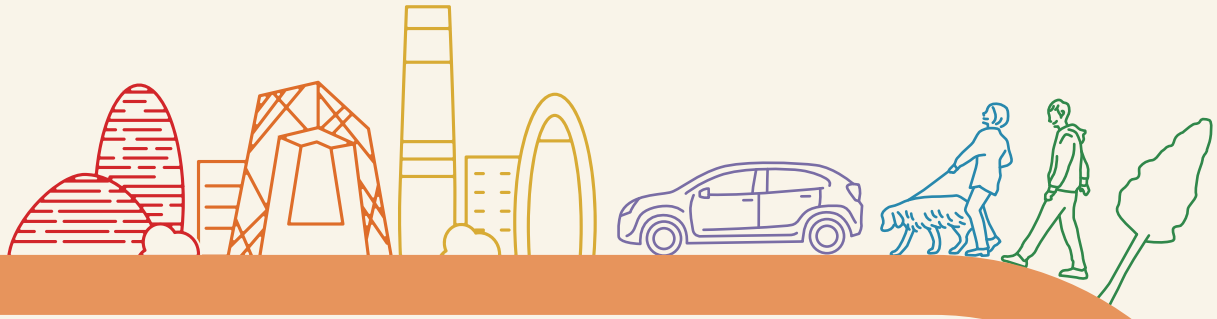
遠洋服務
SINO-OCEAN SERVICE



# 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





2026
中期報告


懂心意
有新意

# 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 | 38 |
| 公司資料 | 8 | 可持續發展報告 | 39 |
| 財務及運營摘要 | 10 | 權益披露 | 41 |
| 主席報告 | 12 | 企業管治及其他資料 | 43 |








中期簡明綜合財務報表審閱報告 45
中期簡明綜合全面收益表 46
中期簡明綜合財務狀況表 47
中期簡明綜合權益變動表 49
中期簡明綜合現金流量表 50
中期簡明綜合財務報表附註 51
詞彙 75



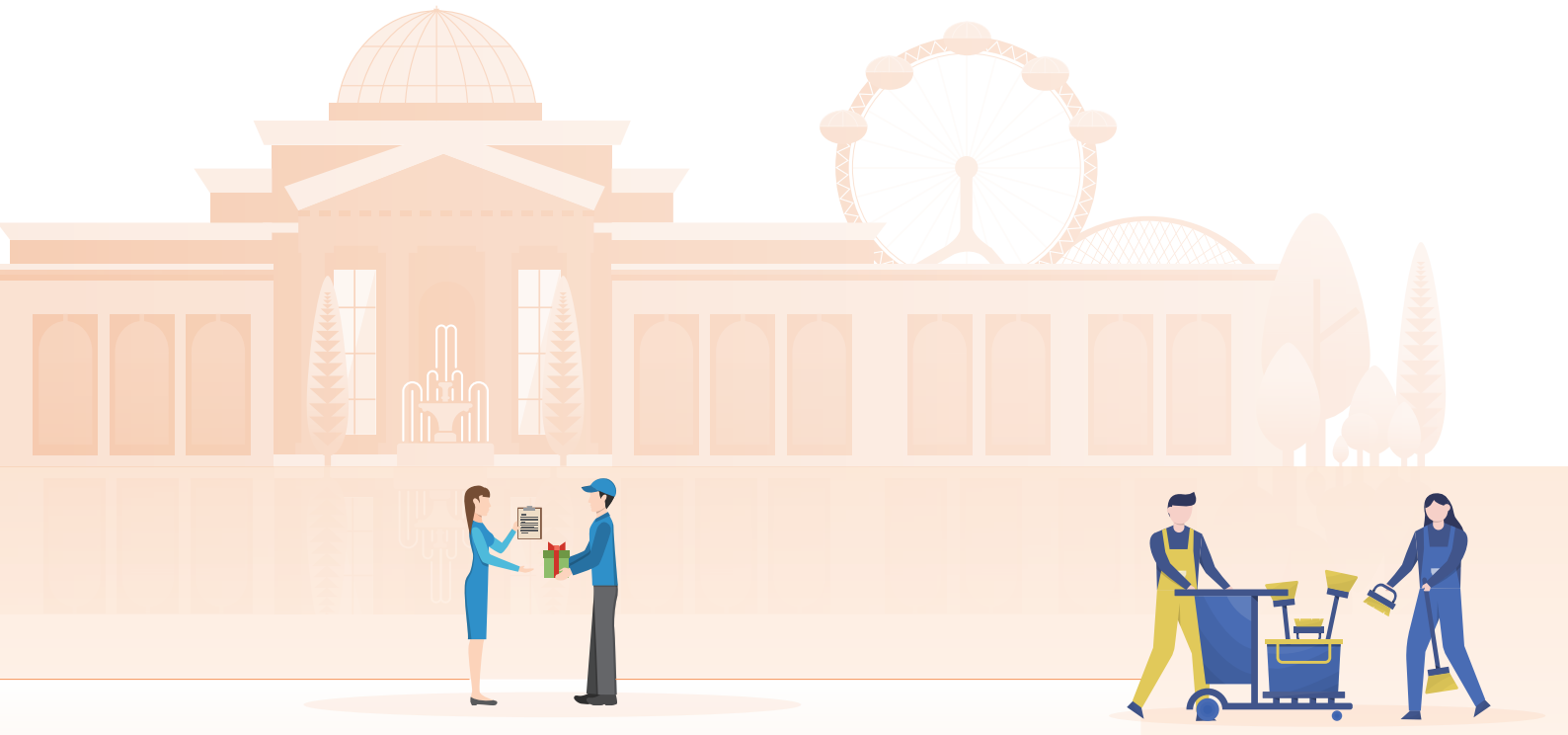
# 公司概覽

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。根據中指研究院及中物智庫的資料，按2026年綜合實力計，我們榮膺「2026中國物業服務百強企業」第12位、「2026中國物業品質服務領軍企業」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78個城市。

截至2026年6月30日，我們的總在管建築面積達84.5百萬平方米，同時我們在中國的在管物業項目已達491個，包括321個住宅社區、73個商寫物業及97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（包括社區生活服務、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**

**321**
住宅社區

**73**
商寫物業

**97**
其他物業

**總在管建築面積**

**84.5**
百萬平方米

# 地理覆蓋範圍

下表顯示截至2026年6月30日我們的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、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、葫蘆島、濟南、濟寧、晉中、臨沂、青島、瀋陽、太原

## 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、溫州、無錫、蕪湖、揚州、鎮江

## 華南區域

百色、佛山、福州、廣州、貴港、海口、河源、惠州、江門、柳州、茂名、三亞、深圳、廈門、玉林、湛江、漳州、中山、珠海

## 華中區域

長沙、贛州、鶴壁、懷化、吉安、開封、漯河、南昌、三門峽、武漢、錫林郭勒、許昌、永州、鄭州

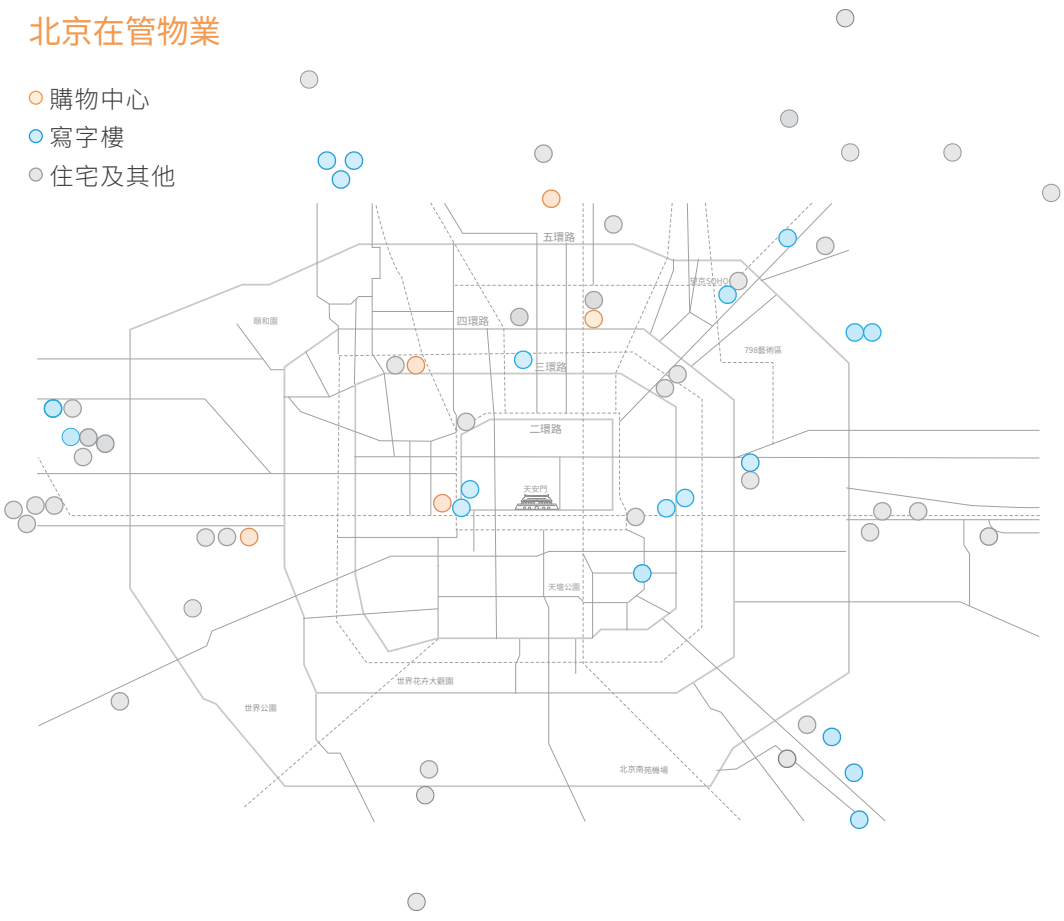
## 華西區域

成都、重慶、貴陽、昆明、烏魯木齊、西安、西寧、玉溪

**64+**

北京在管物業

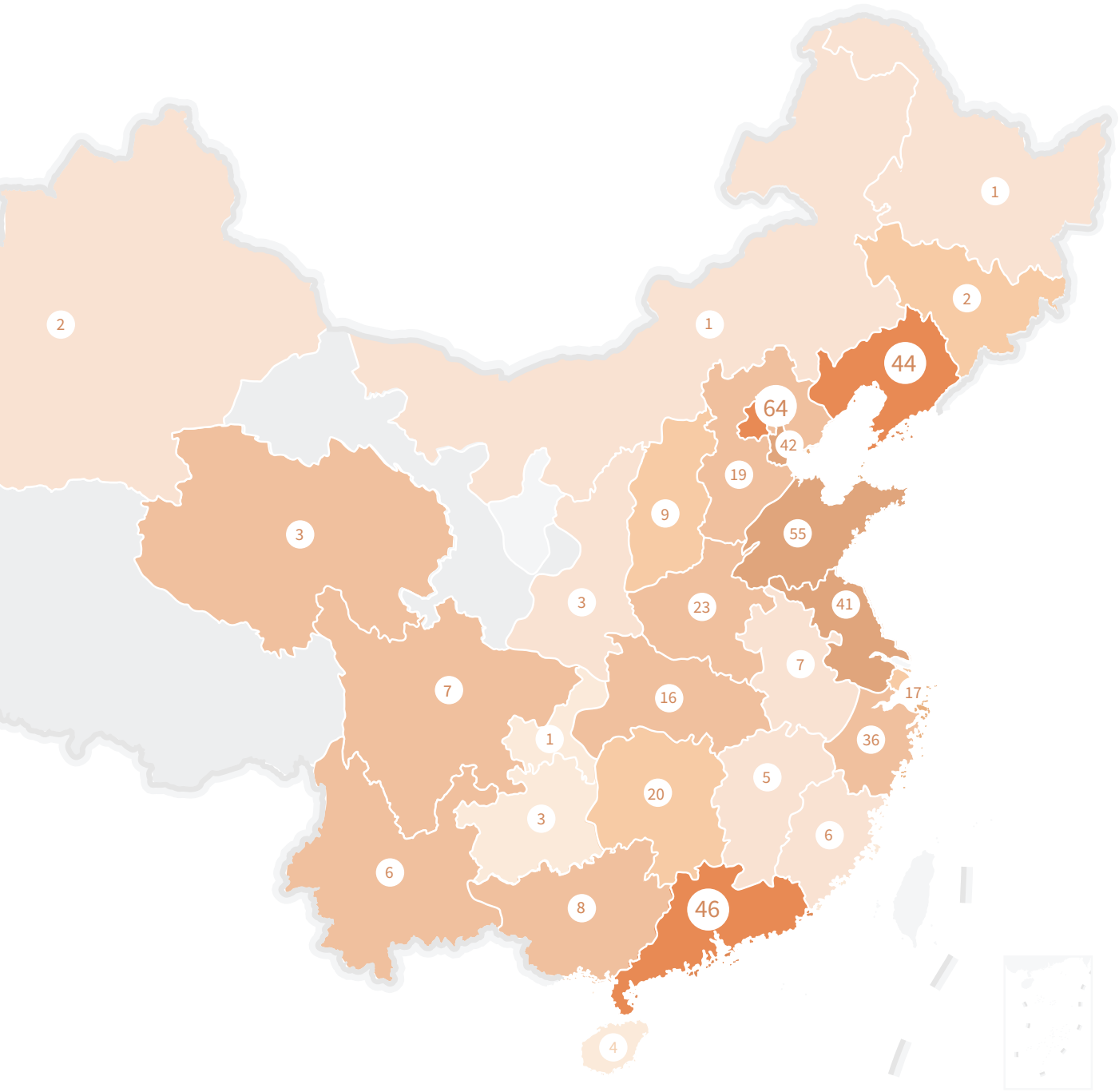
- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他



下圖顯示截至2026年6月30日我們在管建築面積和在管項目數量的地理覆蓋範圍：

在管建築面積（百萬平方米）

< 1　≥1至<5　≥5至<10　≥10



# 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

陳嘉敏女士

## 授權代表

楊德勇先生
陳嘉敏女士

## 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
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
瑞穗銀行有限公司
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） | 2026年（未經審核） | 2025年（未經審核） | 變動 |
|---|---|---|---|
| 收入 | 1,291 | 1,386 | −7% |
| 毛利 | 200 | 163 | 23% |
| 毛利率(%) | 16% | 12% | 4個百分點 |
| 期內虧損 | (66) | (310) | −79% |
| 淨損率(%) | (5)% | (22)% | 17個百分點 |
| 本公司擁有人應佔虧損 | (66) | (310) | −79% |
| 每股基本及攤薄虧損（人民幣元） | (0.06) | (0.26) | −79% |
| 每股中期股息（人民幣元） | — | — | 不適用 |

## 綜合財務狀況

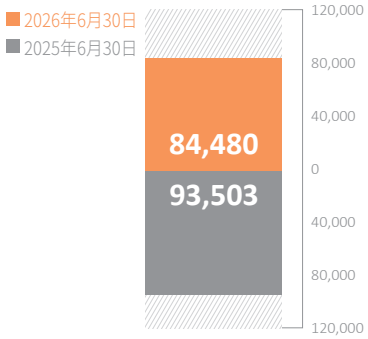
| （人民幣百萬元） | 於2026年6月30日（未經審核） | 於2025年12月31日（經審核） | 變動 |
|---|---|---|---|
| 資產總額 | 2,583 | 2,649 | −2% |
| 權益總額 | 672 | 750 | −10% |
| 本公司擁有人應佔權益 | 647 | 725 | −11% |
| 現金資源[1] | 635 | 712 | −11% |
| 流動比率（倍數） | 0.93 | 0.97 | −4% |

附註：

1) 包括受限制銀行存款

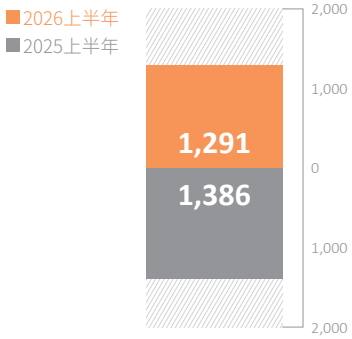
## 在管建築面積

（千平方米）



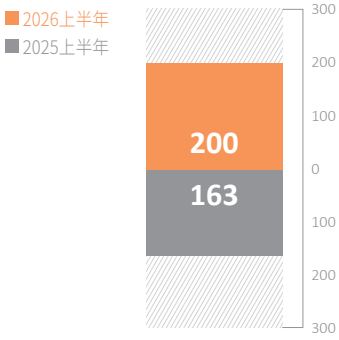

## 收入

（人民幣百萬元）



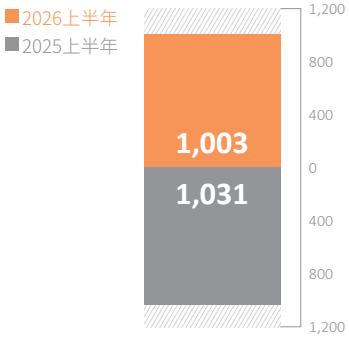

## 毛利

（人民幣百萬元）



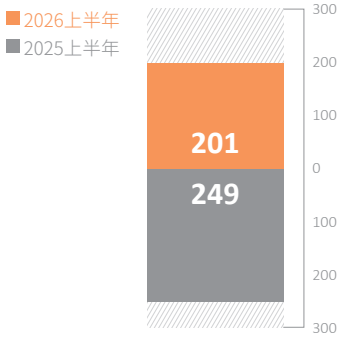

## 物業管理服務收入

（人民幣百萬元）



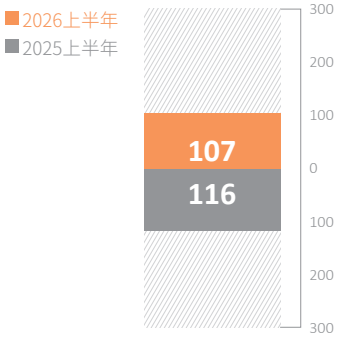

## 社區增值服務收入

（人民幣百萬元）




## 運營費用

（人民幣百萬元）



# 主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2026年6月30日止六個月的中期業績。

## 2026年上半年市場回顧

2026年是「十五五」開局之年，物業服務行業迎來國家戰略層面的統籌推進。「實施物業服務質量提升行動」首次被寫入《政府工作報告》並與「好房子」建設並列提出，「十五五」規劃綱要明確將物業服務質量提升納入戰略頂層設計。《物業管理條例》修訂納入國務院年度立法計劃，行業分類由「物業管理」正式調整為「物業服務」，進一步明晰業主權利主體與物業服務者的定位關係。各級政府著力規則體系重構，推進服務合同標準化、收費信息公開化及公共收益管理透明化，完善退出機制與信用評價體系。政策的密集出台，既是對行業長期積累矛盾的系統性回應，亦是以制度化倒逼行業回歸服務本源的深層發力。物業行業變革轉型步入深水區，多重挑戰集中顯現。質價矛盾持續深化，業主滿意度、物業費收繳率持續走低，物業撤場潮蔓延，存量競爭加劇，規模增速放緩。行業加速回歸「質價相符」邏輯，告別粗放式的規模擴張階段，進入提質增效、拓優汰劣、結構優化、高質量發展的全新週期，以客戶價值為核心的品質競爭時代已然到來。

2026年上半年，本集團圍繞「優服務、強運營、謀發展」主線全面開展工作。持續優化服務與用戶體驗，築牢業主滿意度根基；圍繞業主生活需求調整增值業務結構，升級主力產品矩陣。全面加強運營管理，持續提升精細化運營水平，通過項目分級分類，進一步強化項目全過程管控，增強項目運營質量。聚焦高質量發展，圍繞主力城市和深耕城市，增強規模佈局的集中度，形成區域運營優勢，在鞏固住宅、商寫的核心業態基礎上，積極發力非住業態存量市場，落實高質量外拓。

截至2026年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣1,290.7百萬元，其中物業管理服務佔整體收入約78%。實現本公司擁有人應佔核心淨溢利81.4百萬元*，毛利人民幣200.4百萬元，同比增長23%，淨虧損為人民幣65.6百萬元，虧損同比收窄約79%。

* 本公司擁有人應佔核心淨溢利為非香港財務報告準則財務計量指標。該指標定義為按香港財務報告準則計算的本公司擁有人應佔淨溢利，經調整以剔除商譽減值、金融資產減值虧損淨額、存貨減值、收購所產生無形資產之攤銷成本、一次性交易損益的影響。呈列此項計量指標旨在提高不同期間業績的可比性，並就本集團實際經營表現提供補充數據。該計量指標不應脫離根據香港財務報告準則計算的本公司擁有人應佔淨溢利而單獨考慮，亦不應視為其替代指標。

## 築牢品質根基 強化核心競爭力

本集團堅持「以客為大」，持續推進服務品質提升，把服務落到客戶有感、關係可持續上。以機制創新與試點複製雙輪驅動，持續提升核心競爭力。全面重構品質監督體系，推行分層分級檢查機制；常態化開展中高管對客聆聽及品質檢查，驗證服務效果，挖掘客戶需求。聚焦客戶體驗、服務效率、激勵創新三大核心維度激發一線團隊創新精神，鼓勵微創新，形成標準化案例庫及常態化落地推廣機制，以一線活力驅動服務體系的持續迭代與優化。開展專項行動從歸家動線、服務溫度到社區環境，全方位提升業主居住體驗。

## 聚焦核心資源 實現高質外拓

本集團堅持貫徹規模與質量並重的外拓策略，聚焦深耕城市和主力城市，集中優勢資源持續優化外拓項目的業務結構，主動退出孤島城市和低效項目。期內，啟動「星火計劃」，以在管項目為中心，以5公里輻射半徑為主要範圍，多渠道收集項目資源，深化區域密度優勢；聚焦主力業態，持續鞏固住宅及商業寫字樓的核心業態優勢，同時積極拓展關聯業態，在醫院、航空交通等多個高價值領域取得標誌性進展，典型項目包括溫州市中心醫院、溫州市蒼南縣中醫院、濟南火車站北廣場及深圳航空食品公司等物業服務項目。

## 特色商寫服務 拓展空間價值

本集團堅持深耕中高端商寫服務領域，依託長期服務經驗積累及高品質服務沉澱，升級覆蓋全生命週期的商寫服務標準體系，堅持踐行綠色運營，持續推進節能降本，優化中央空調冷機運行策略，提升製冷效率，實現節電降本。落地電梯節能改造試點，採用能源管理合作模式，推進節能改造，探索可複製的綠色運營路徑。同時，聚焦空間服務價值延伸，整合商戶、街道及外部多方資源積極開展政企聯動、主題節日、公益惠民社群活動，打造社文生態圈，實現價值共生。

## 深化業主信任 升級增值矩陣

本集團持續推動增值業務與業主需求的深度契合。社區生活方面，依託基礎物業服務，聚焦業主高頻生活場景，集成居家增值、社區市集及前置倉等功能，持續豐富業務維度。深化供應鏈建設，產地溯源直採與頭部物企聯採雙向發力，通過可視化溯源、透明化運營及規範化售後保障，嚴選優質產品。物業經紀服務方面，發揮基礎物業服務與房產交易的天然協同優勢，形成區別於傳統中介渠道的差異化獲客能力，同時成功開闢法拍房新賽道，進一步拓寬業務邊界。

## 鍛造主力團隊 推動組織提效

本集團堅持「以人為本」，系統推動組織效能升級與人才機制革新。啟動「基石計劃」持續引進並發展優秀項目負責人，通過崗位歷練、雙導師輔導、跨條線輪崗、實戰課題攻堅、定製化培訓及述職評估等系統培養方式，有效保持團隊活力；實施「菁英計劃」，以優秀項目經理為班底擴大骨幹群體，配套學習成長機制，推動經驗複製與示範引領。建立核心人員全面評價體系及對客端員工星級評定機制，促進績效改善和業務技能精進。員工培訓持續升級，通過定製化課程、對外交流學習、主題實戰分享等形式，提升專業服務能力。

# 展望2026年下半年

物業服務行業身處政策賦能與價值重估的關鍵期，機遇與挑戰並存，唯有精進服務品質，贏得業主口碑與信任，才能實現企業可持續發展。2026年下半年，我們將堅持以客為大，以人為本，重塑經營質量，構築可持續發展根基。圍繞深耕城市和主力城市群持續發力，強化區域品牌影響力；提升核心城市項目濃度與客戶滿意度，做深做透存量客戶價值，夯實區域發展基本盤；推進項目分級提效，針對不同能級項目實施差異化運營策略，優化資源配置效率，促進主力項目效益引領，優化非主力項目減少消耗，實現效益與現金流的最大化提升；升級主力產品，精進服務能力，提煉項目客戶動線中重點空間及場景，制定統一對客服務標準，優化增值業務，提升項目經營質量，培養多元業態服務能力；鍛造主力團隊，完善人才培養機制，構建多層級人才梯隊，建立全面評價體系；優化決策流程，提升組織管理效能，賦能一線工作；本集團將在現金流增強、應收結構優化、運營效率提升等方面持續發力，強化精細化運營能力，保障經營穩健性，恪守長期主義發展理念，堅持以服務品質構築客戶信任，以精細化運營夯實可持續發展，在變革中把握行業重塑機遇，主動融入國家發展戰略，立足服務民生本源，於合規治理框架下行穩致遠，堅持踐行「全心全意 服務 健康」的企業文化價值觀，為客戶創造價值、為員工謀求發展、為股東創造回報、為社會創造效益，走出一條質量驅動、穩健長遠的可持續發展之路。

# 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，2026年8月27日

# 管理層討論與分析



本集團截至2026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。本集團憑藉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；及(iii)非業主增值服務。



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

本集團的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；及(ii)商寫物業管理服務。

### 住宅及其他非商業物業管理服務

本集團為住宅及其他非商業物業項目(如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校)提供一系列物業管理服務，包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。

### 商寫物業管理服務

本集團為購物中心及寫字樓項目提供一系列物業管理服務，包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。

## 社區增值服務

我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決彼等的生活及日常所需，主要包括：

(i) 社區生活服務，如停車場管理、商品零售、家電維修保養服務、美居服務、家政及其他定製服務；及

(ii) 物業經紀服務。

## 非業主增值服務

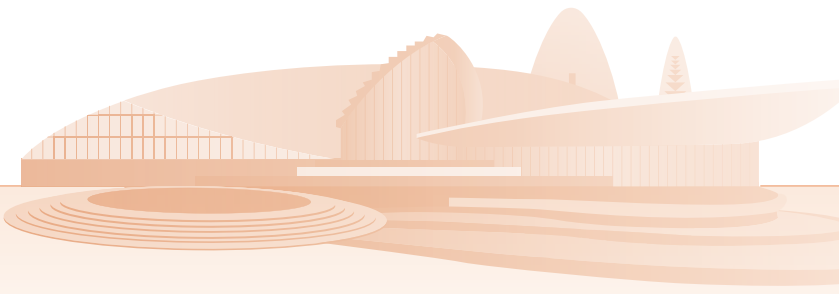
我們向非業主提供增值服務，主要包括：

(i) 向物業開發商提供的交付前服務，以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動；

(ii) 向客戶提供額外專項定製服務，服務內容主要為專項保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務；及

(iii) 物業工程服務。





# 業績總覽

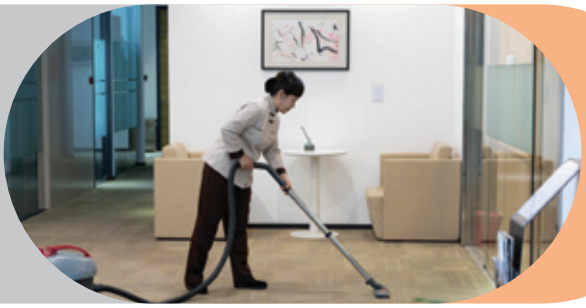
截至2026年6月30日止六個月，本集團來自於(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務的總收入為人民幣1,290.7百萬元，較去年同期下降約7%。期內，本集團回歸服務本質，聚焦服務品質與業主核心需求，物業管理服務業務收入佔比提升至78%，基本盤穩定性進一步提升；同時主動調整業務結構，社區增值服務、非業主增值服務收入佔比下降至15%、7%。

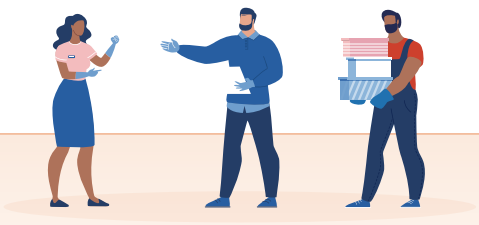
下表載列本集團截至2026年及2025年6月30日止六個月按業務線劃分的收入明細：

截至6月30日止六個月

| | 2026年 | | 2025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 | 841,773 | 65 | 864,511 | 62 |
| (b) 商寫物業管理服務 | 160,814 | 13 | 166,661 | 12 |
| 小計 | 1,002,587 | 78 | 1,031,172 | 74 |
| **社區增值服務** | 200,518 | 15 | 248,525 | 18 |
| **非業主增值服務** | 87,568 | 7 | 106,084 | 8 |
| 總計 | 1,290,673 | 100 | 1,385,781 | 100 |







## 物業管理服務

截至2026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1,002.6百萬元，佔本集團總體收入約78%。

**業務佈局戰略性優化，拓展能力持續凸顯。**本集團深化高質量發展的戰略導向，通過存量提質與增量優選雙輪驅動，在有序退出低效項目的同時，持續精進市場化拓展機制，實現業務佈局的戰略性優化。於2026年6月30日，本集團在管建築面積為84.5百萬平方米，較2025年同期下降約10%，主要由於本集團主動實施項目分級管理和城市聚焦策略，有序退出孤島城市和低效項目所致。調整後，來自第三方的在管面積佔比達40%。

期內，本集團調整外拓戰略導向，從「規模導向」轉向「質量導向」，期內新增外拓項目50個，新增單年合同額人民幣1.3億元，同比增長76%。同時，公司新拓展合作客戶25家，新增第三方在管面積佔比76%，獨立外拓能力進一步鞏固；項目獲取範圍覆蓋22個城市，其中包括2個新進駐城市，市場觸達能力持續增強。從執行來看，外拓資源進一步向深耕城市集中，深耕城市新簽項目佔比達92%，區域佈局的密度與協同效應顯著提升。在業態結構方面，公司在鞏固傳統優勢領域的同時，於醫院、商寫、學校等高價值業態取得標誌性突破，服務邊界持續拓寬，業務組合的抗週期能力與盈利質量進一步優化。

下表載列截至所示日期在管面積的詳情：

於6月30日

| | 2026年 | 2025年 |
|---|---|---|
| 在管建築面積（千平方米） | 84,480 | 93,503 |
| 在管建築面積的項目數目 | 491 | 511 |





下表載列本集團於所示日期按項目來源劃分的在管建築面積明細：

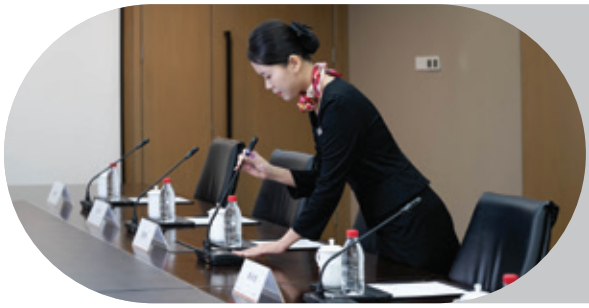
於6月30日

| | 2026年 | | 2025年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 在管建築面積（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 | 50,727 | 60 | 50,573 | 54 |
| 由其他第三方開發／擁有的物業[1] | 33,753 | 40 | 42,930 | 46 |
| 總計 | 84,480 | 100 | 93,503 | 100 |

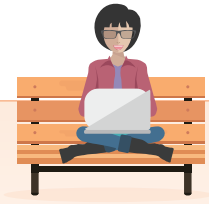
附註：

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2026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78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，涵蓋了中國5個主要城市群，我們堅持聚焦主力城市的發展佈局，在管建築面積中一二線城市佔比約為81%，資源持續向25個主力城市集中。我們持續深耕京津冀及環渤海區域，夯實全國化佈局的基本盤，華東區域、華南區域在管面積佔比穩步提升，華中及華西區域基本盤保持穩定，區域分佈均衡性與抗風險能力持續增強。於2026年6月30日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為27%，環渤海區域佔比約為23%，華東區域佔比約為17%，華南區域佔比約為15%，華中及華西區域佔比約為18%。







下表載列本集團於2026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在管建築面積明細：

| | 在管建築面積 | |
|---|---|---|
| | 千平方米 | % |
| 一線城市 | 16,245 | 19 |
| 新一線城市 | 25,558 | 30 |
| 二線城市 | 26,683 | 32 |
| 其他城市 | 15,994 | 19 |
| 總計 | 84,480 | 100 |








下表載列本集團於所示日期按地理區域劃分的在管建築面積，以及分別截至2026年及2025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

| | 2026年 | | | 2025年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 在管建築面積（千平方米） | 收入（人民幣千元） | % | 在管建築面積（千平方米） | 收入（人民幣千元） | % |
| 京津冀區域[1] | 22,618 | 308,881 | 31 | 28,009 | 332,354 | 32 |
| 環渤海區域[2] | 19,910 | 216,788 | 22 | 20,552 | 210,260 | 20 |
| 華東區域[3] | 14,287 | 169,142 | 17 | 15,007 | 180,314 | 18 |
| 華南區域[4] | 12,530 | 152,609 | 15 | 13,387 | 153,576 | 15 |
| 華中及華西區域[5] | 15,135 | 155,167 | 15 | 16,548 | 154,668 | 15 |
| 總計 | 84,480 | 1,002,587 | 100 | 93,503 | 1,031,172 | 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、沈陽、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、佛山、廣州、三亞、柳州等城市。
5) 「華中及華西區域」指武漢、長沙、鄭州、西安、成都、重慶、昆明、西寧、南昌、貴陽等城市或直轄市。



## 住宅及其他非商業物業管理服務

於2026年6月30日，本集團住宅及其他非商業物業項目在管建築面積為78.4百萬平方米，較2025年6月30日同期規模下降約11%。

下表載列本集團截至所示日期住宅及其他非商業物業項目在管建築面積的詳情：

於6月30日

| | 2026年 | 2025年 |
|---|---|---|
| 在管建築面積（千平方米） | 78,444 | 87,851 |
| 在管建築面積的項目數目 | 418 | 446 |

**服務品質持續升級，精細化運營驅動體驗提升。**期內，我們秉承「全心全意 服務 健康」，以客戶需求為導向，持續升級服務品質。服務體系方面，本集團迭代客戶標籤體系，擴大客戶需求調研範圍，推動精細化服務能力建設；在試點項目從服務優化、硬件升級、機制創新及流程完善四個維度開展服務實踐，形成標準化服務模塊並逐步推廣。對客服務方面，累積形成49項微創新案例，於12個城市落地751項實踐，獲得業主廣泛認可；同步開展門崗標準化、微笑行動及環境美顏日三大服務提升專項行動，推進全國電梯安全檢查及園區設施設備維修保養，系統提升業主觸點體驗與居住安全。社區治理方面，我們於11個試點項目推行共建共治模式；開展「陽光友鄰節」、「愛乒才會贏」乒乓球賽等社群活動激活鄰里互動，聯合屬地社區及業委會構建多方參與的社區治理共同體。期內，本集團獲得「2026中國物業品牌影響力百強企業」、「2026中國物業管理行業上市物企20強第13名」、「2026中國物業品質服務領軍企業」、「2026中國上市物企最佳ESG實踐」等多項行業殊榮。

## 商寫物業管理服務

**商寫升級高端服務體系，鞏固差異化競爭優勢。**截至2026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160.8百萬元，較去年同期下降約4%，主要是由於本集團於期內主動退出低效商業物業項目，優化項目組合質量。於2026年6月30日，由本集團提供商寫物業管理服務項目的在管建築面積為6.0百萬平方米，較2025年6月30日提升約7%，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，本集團持續完善高端商寫服務體系，推動服務定位從基礎「四保」向資產運營與客戶價值創造全面升級。我們圍繞客戶服務觸點，打造差異化服務產品，推行四季香氛綠植、晨迎晚送等服務體驗，塑造高端商務空間的尊崇體驗與辨識度。另外，我們積極推進能源管理，通過中央空調動態節能管控及電梯節能改造工程，以科技手段降低樓宇能耗成本，助力綠色低碳運營。

下表載列本集團於所示日期商寫物業管理項目的在管建築面積詳情：

於6月30日

| | 2026年 | 2025年 |
|---|---|---|
| 在管建築面積（千平方米） | 6,036 | 5,652 |
| 在管建築面積的項目數目 | 73 | 65 |

## 社區增值服務

**聚焦社區生活與渠道深耕，持續優化增值業務結構。**截至2026年6月30日止六個月，社區增值服務收入為人民幣200.5百萬元，較去年同期下降約19%，佔本集團總體收入約15%。期內，本集團聚焦社區生活核心場景，主動優化業務結構，縮減非核心、低毛利及非高頻需求業務，集中資源深耕業主高頻剛需消費場景。在社區生活方面，本集團精選16款核心爆品，結合節日營銷活動實現精準銷售觸達；同步強化銷售渠道建設，通過團購社群及前置站點拓展線下獲客半徑，提升客戶轉化效率。在資產服務場景下，經紀業務已完成門店管理制度的迭代升級，並有序擴大聯營門店規模。

下表分別載列本集團截至2026年及2025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：

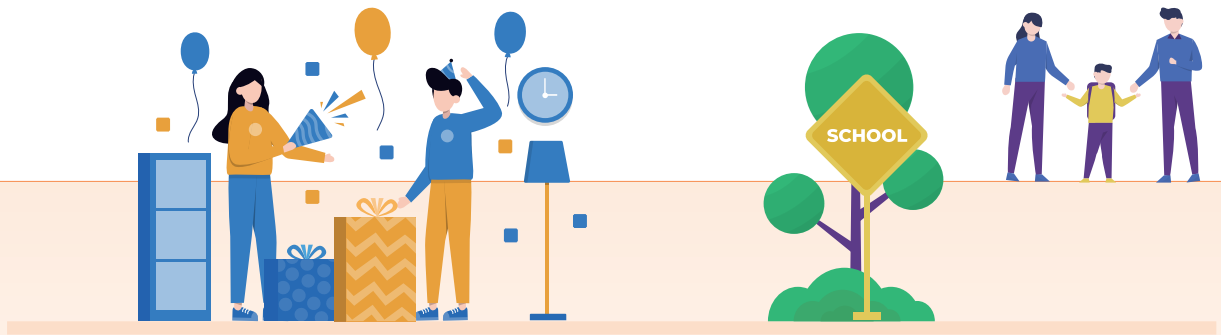
截至6月30日止六個月

| | 2026年 | | 2025年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 社區生活服務[1] | 187,659 | 94 | 223,038 | 90 |
| 物業經紀服務[2] | 12,859 | 6 | 25,487 | 10 |
| 總計 | 200,518 | 100 | 248,525 | 100 |

附註：

1) 社區生活服務主要包括停車場管理、商品零售、家電維修保養服務、美居服務及其他定製服務等。

2) 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

**聚焦核心能力沉澱，審慎評估業務結構。**截至2026年6月30日止六個月，非業主增值服務收入為人民幣87.6百萬元，較去年同期下降約17%，佔本集團總體收入約7%。非業主增值服務收入規模的下降，主要由本集團主動調整業務結構所致。期內，本集團持續推進業務結構的動態優化，審慎評估各業務線的發展階段與盈利質量，將發展重心聚焦於服務品質提升與核心能力沉澱。針對非業主增值服務業務，我們已建立完善的業務准入與動態評估機制，確保相關業務的開展遵循盈利模型審慎性及回款現金流管理要求，確保業務拓展的確定性及安全性。

下表分別載列本集團截至2026年及2025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

| | 2026年 | | 2025年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 交付前服務[1] | 21,848 | 25 | 31,654 | 30 |
| 諮詢服務[2] | 21,514 | 25 | 25,316 | 24 |
| 物業工程服務[3] | 44,206 | 50 | 49,114 | 46 |
| 總計 | 87,568 | 100 | 106,084 | 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，服務內容主要為專項保安、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

## 聚焦價值創造，堅定推進高質量發展轉型。

本集團將實施項目與城市分級分類管理體系，推動經營導向從規模數量優先轉向價值創造優先。在項目層面，將經營資源向高質量、可持續經營項目集中，重點打造標桿項目並輸出運營模式與管理人才，以標桿引領帶動整體服務品質提升。在城市佈局方面，將資源投向高價值城市及主力城市群，通過連片拓展形成區域規模效應，圍繞「產品 — 服務 — 運營」一體化方案強化競爭力，持續提升核心城市和深耕城市的管理密度和經營效益。在業態結構方面，穩步提升住宅類項目的獲取比重，同時佈局產業園區、政府機構、醫療及教育設施等非住宅業態，推動收入來源多元化，構築更具韌性的業務結構。在拓展機制方面，強化「拓運一體」，確保新項目從接管到運營平穩過渡；深挖存量客戶價值，提升團隊獲客能力，統籌內外部資源形成拓展合力，驅動業務拓展質量整體躍升。

## 堅守核心理念，築牢可持續發展根基。

我們堅持「以客為大、以人為本、以股東為重」的理念，夯實基礎服務標準、強化服務履約能力，以穩定可靠的交付質量贏得業主長期信任，持續鞏固客戶關係基礎。圍繞「三大空間、五大場景」夯實服務基礎，以核心城市項目打造服務示範標桿，深化客戶與房屋數據治理，試點AI客服及線上巡檢，推動基礎服務標準化與智能化；同步細化場景化服務標準，形成菜單式服務清單，滿足差異化需求。圍繞民生消費、居家服務、銀髮經濟三大方向，著力構建15分鐘便民服務生態圈，持續提升社區居住體驗。在保障服務品質與客戶體驗的前提下，有序延伸服務鏈條，形成根基穩固、層次清晰的多元經營格局。在人員組織方面，通過「菁英計劃」與「基石計劃」系統培養高素質管理人才與後備力量，健全核心人員選拔、培養及評估機制，引導管理團隊回歸經營現場與客戶一線。我們將堅定推進公司價值創造與可持續發展，不斷增強股東回報能力與公司長期價值。

## 精益運營築基，驅動發展新格局。

完善資源精細管控體系，實施項目差異化運營策略，強化項目端現金流管理能力，夯實可持續經營基礎。同步建立風險前置預防機制，深挖收入潛力，精益管控成本，推動智能化、崗位複合化及共享中心建設，優化人力配置，確保現金流健康穩健。推動中後台從「管控」向「服務」轉型，資源向前線傾斜，通過核心人才培養重塑一線價值，鍛造核心團隊。同步推進公司制改革，完善治理結構與決策體系；健全風控體系，推動風險管理向全員共治轉型。以團隊質量重塑驅動經營質量提升，走質量與發展並重的轉型之路。

# 財務回顧

## 收入

本集團的收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣1,385.8百萬元減少約7%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣1,290.7百萬元。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78%、15%及7%。

下表分別載列我們截至2026年及2025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

| | 2026年 | | 2025年 | |
|---|---|---|---|---|
| | （人民幣千元） | % | （人民幣千元） | % |
| 物業管理服務 | 1,002,587 | 78 | 1,031,172 | 74 |
| 社區增值服務 | 200,518 | 15 | 248,525 | 18 |
| 非業主增值服務 | 87,568 | 7 | 106,084 | 8 |
| 總計 | 1,290,673 | 100 | 1,385,781 | 100 |

物業管理服務收入由2025年上半年的人民幣1,031.2百萬元輕微減少約3%至2026年上半年的人民幣1,002.6百萬元。該減少主要歸因於在管建築面積下降。

社區增值服務收入減少約19%至2026年上半年的人民幣200.5百萬元（2025年上半年：人民幣248.5百萬元），該減少乃主要由於社區生活服務收入減少。

非業主增值服務收入減少約17%至2026年上半年的人民幣87.6百萬元（2025年上半年：人民幣106.1百萬元）。該減少乃主要由於(i)交付前服務收入由2025年上半年的人民幣31.7百萬元減少約31%至2026年上半年的人民幣21.8百萬元，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10%至2026年上半年的人民幣44.2百萬元（2025年上半年：人民幣49.1百萬元），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

2026年上半年的銷售及服務成本為人民幣1,090.3百萬元（2025年上半年：人民幣1,223.1百萬元）。

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2026年上半年為人民幣427.8百萬元，較2025年同期的人民幣414.4百萬元上升約3%，主要由於我們對服務質量的進一步提升。

僱員福利開支、保養及水電開支於2026年上半年維持相對穩定在人民幣574.2百萬元（2025年上半年：人民幣575.3百萬元）。

消耗品及建築材料成本由2025年上半年的人民幣9.2百萬元減少約12%至2026年上半年的人民幣8.1百萬元，與非業主增值服務收入減少一致。

商品銷售成本由2025年上半年的人民幣38.2百萬元減少約32%至2026年上半年的人民幣26.1百萬元，與社區生活服務的零售規模縮小一致。

存貨減值損失由2025年上半年的人民幣91.3百萬元減少至2026年上半年的人民幣1.8百萬元，主要由於本集團已於過往期間就受房地產市場不景氣影響的待售物業計提了大額減值撥備，且其後待售物業存貨餘額已大幅減少。

## 毛利及毛利率

毛利由2025年上半年的人民幣162.6百萬元上升約23%至2026年上半年的人民幣200.4百萬元。整體毛利率由2025年上半年約12%上升至2026年上半年約16%，乃主要由於與2025年上半年相比，存貨減值損失有所減少，使社區增值服務由毛損轉為毛利。

下表分別載列於截至2026年及2025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明細：

截至6月30日止六個月

| | 2026年 | | 2025年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利／（損） | 毛利／（損）率 |
| | （人民幣千元） | % | （人民幣千元） | % |
| 物業管理服務 | 107,327 | 11 | 168,968 | 16 |
| 社區增值服務 | 78,294 | 39 | (24,034) | (10) |
| 非業主增值服務 | 14,770 | 17 | 17,700 | 17 |
| 總計 | 200,391 | 16 | 162,634 | 12 |

物業管理服務毛利率由2025年上半年約16%下降至2026年上半年約11%，主要由於期內在管總建築面積下降，導致收入階段性減少，而僱員開支及外包服務等成本具有較強剛性，未能隨面積同比例下降，致使單位面積成本上升。本集團正通過服務標準化及智能化等方法逐步提升運營效率。

社區增值服務的毛利率為2026年上半年約39%（2025年上半年：毛損率10%），乃主要由於存貨減值損失的減少所致。

非業主增值服務的毛利率於2026年上半年以及2025年上半年保持約17%。

## 其他收入及其他虧損淨額

其他收入由2025年上半年的人民幣7.1百萬元減少人民幣1.9百萬元至2026年上半年的人民幣5.2百萬元。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已收取政府補助減少。

於2026年上半年，我們錄得其他虧損（淨額）人民幣20.0百萬元（2025年上半年：虧損（淨額）人民幣0.4百萬元）。其他虧損淨額主要由於一項本集團與遠洋集團的交易所產生虧損人民幣20.3百萬元，詳情請參閱下文「重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業 — 與遠洋集團有關2,418個車位之交易之交割」一段以及本公司於2025年7月16日及2025年10月15日刊發之公告及通函。

## 運營費用

2026年上半年銷售及營銷開支為人民幣6.3百萬元（2025年上半年：人民幣9.1百萬元）。行政開支由2025年上半年的人民幣106.9百萬元減少至2026年上半年的人民幣100.3百萬元。

## 金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2025年上半年的人民幣217.3百萬元減少約45%至2026年上半年的人民幣119.9百萬元。2026年上半年錄得的金融資產減值虧損淨額較2025年同期顯著減少，面對宏觀經濟及房地產市場的持續挑戰，本集團一直強化應收款項監控與應收款項回款管理。

## 商譽減值虧損

於2026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14.9百萬元（2025年上半年：人民幣156.2百萬元）。

## 融資成本

2026年上半年的融資成本維持穩定於人民幣0.2百萬元（2025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2026年上半年，分佔合營企業虧損為人民幣0.1百萬元（2025年上半年：虧損人民幣0.9百萬元）。該虧損主要為合營企業財務業績受整體經濟環境的不利影響所致。

## 稅項

2026年上半年錄得所得稅開支約人民幣9.5百萬元（2025年上半年：所得稅抵免人民幣11.5百萬元）。該反轉主要由於2025年上半年遞延所得稅資產之確認所致。

## 本公司擁有人應佔虧損

因受中國房地產市場持續不利的影響，導致進一步計提(i)貿易及其他應收款項減值撥備，主要因相關業務結算週期拉長；及(ii)商譽減值虧損，2026年上半年錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣65.6百萬元（2025年上半年：虧損人民幣310.1百萬元）。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2026年6月30日，本集團投資物業錄得人民幣86.4百萬元（2025年12月31日：人民幣68.3百萬元）。

## 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2026年6月30日，本集團的物業、廠房及設備由2025年12月31日的人民幣27.9百萬元減少至人民幣24.7百萬元。

## 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2026年6月30日，本集團無形資產由2025年12月31日的人民幣295.6百萬元減少至人民幣264.9百萬元。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2026年6月30日，我們的存貨為人民幣185.2百萬元（2025年12月31日：人民幣211.5百萬元）。

## 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60天的信貸期。

於2026年6月30日，貿易應收款項及應收票據為人民幣768.2百萬元，較於2025年12月31日的人民幣675.7百萬元增加約14%。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2025年12月31日的人民幣187.3百萬元合共減少約28%至2026年6月30日的人民幣135.5百萬元。

## 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2026年6月30日,我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,326.2百萬元,較於2025年12月31日的人民幣1,355.3百萬元相對保持穩定。

## 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2026年6月30日,我們的合約負債為人民幣517.0百萬元,較於2025年12月31日的人民幣474.7百萬元增加約9%。

## 資本開支

於2026年上半年,我們產生的資本開支為人民幣2.6百萬元(2025年上半年:人民幣2.7百萬元),主要包括(i)購買無形資產(如計算機軟件);及(ii)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2026年6月30日,本集團擁有現金及現金等價物為人民幣608.4百萬元及受限制銀行存款為人民幣27.0百萬元,現金資源總額為人民幣635.4百萬元,其中約99.9%(2025年12月31日:約99.9%)為人民幣,剩餘為港元,流動比率為0.9倍(2025年12月31日:1.0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2026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2026年6月30日及2025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2026年6月30日，資本負債比率為零（2025年12月31日：零）。

## 重大投資

於2026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2026年6月30日，本集團概無資本承擔（2025年12月31日：無）。

## 資產抵押

於2026年6月30日，我們並無任何資產抵押。

## 或然負債

於2026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

除下文所披露者外，於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團並無有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

- 與遠洋集團有關2,418個車位之交易之交割

  於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團向遠洋集團退回位於中國的2,418個車位（「目標資產」）（「退回事項」）及以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（遠洋集團公司作為貸款的擔保人）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312,400,500元）（「該交易」）已完成交割，其後本集團不再於目標資產擁有任何權益。

  該交易的詳情已於本公司日期為2025年7月16日的公告、本公司日期為2025年10月15日的通函及本公司2025年年報「管理層討論及分析」一節中「財務回顧」分節項下「重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業」等段中披露。

- 收購191個車位

  於2026年3月25日，遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」，本公司全資附屬公司）與北京遠新資產管理有限公司（「北京遠新」，遠洋集團公司全資附屬公司）訂立一份車位資產收購協議，內容有關遠洋億家向北京遠新收購位於中國的191個車位（「資產轉讓」）。

  遠洋億家就資產轉讓應付北京遠新的總對價為人民幣31,333,400元，其將通過抵銷北京遠新根據本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表遠洋集團公司及其聯繫人（統稱「遠洋關連人士」）的各成員公司）訂立的日期為2022年10月14日的協議（經不時修訂及補充，內容有關就遠洋關連人士開發或持有的若干車位，遠洋關連人士向本集團授予獨家銷售權及本集團向遠洋關連人士提供獨家銷售代理服務）應付遠洋億家的金額為人民幣31,333,400元的可退還保證金應收款項之方式悉數結算。

  於截至2026年6月30日止六個月期間，資產轉讓已完成交割。

  資產轉讓的詳情於本公司日期為2026年3月25日的公告及本公司日期為2026年5月6日的通函中披露。

## 僱員及人力資源

於2026年6月30日，本集團共有7,543名僱員（2025年6月30日：8,382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治能力，優化資源配置。我們於2026年上半年的僱員福利開支為人民幣441.9百萬元（2025年上半年：人民幣447.2百萬元）。

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

於本中報日期，截至2026年6月30日止六個月後，並無發生任何影響本集團的重大事項。

## 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2026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2025年12月31日尚未動用 | 期內已動用 | 於2026年6月30日尚未動用 | 截至2026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 | 8.6 | 86.4 (附註1) | 於2027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遊業務協同的標的 | — | — | 375.5 | 0.3 | 0.3 | — | 不適用 |
| 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2) | — | — | 77.4 | — | — | — | 不適用 |
| 總計 | 1,426.3 | 879.0 | 1,426.3 | 95.3 | 8.9 | 86.4 | |

附註：

1) 於本報告日期，人民幣86.4百萬元尚未動用。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2026年6月30日或之前(誠如本公司2025年年報所披露)進一步延至2027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) 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86.4百萬元。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

公司管理層始終將股東、投資者、分析師及財經媒體的雙向溝通置於戰略高度，密切追蹤資本市場反饋，充分聽取各方建設性意見。我們堅信，規範透明、主動高效的信息披露體系，能夠切實幫助資本市場參與者全面、及時地理解公司業務進展、戰略佈局及長遠發展方向，從而形成客觀的價值評估、鞏固市場信任基礎，為股東創造可持續的長期回報。

## 報告期內溝通回顧

公司始終致力於與股東保持持續、深入的雙向對話，其中股東周年大會是最重要的溝通平台。歷次股東大會上，會議主席就各項重大事項逐一提呈獨立決議案，供股東表決，確保決策體現股東意志。董事局主席、各董事、委員會主席或成員、高級管理層及外聘核數師均出席股東周年大會，現場回應股東質詢。2026年5月21日舉行的股東周年大會，董事及核數師代表出席會議，就股東關心的議題進行了交流。

另外，公司於2026年3月26日召開2025年度業績說明會，由管理層向投資者匯報年度經營業績、業務進展及戰略部署，並回應市場關注議題。

在常態化溝通方面，公司依託微信公眾號及投資者關係網站實時推送經營動態、ESG成果及重大事項公告；積極參與路演、投資者開放日、行業論壇等活動，與機構投資者及分析師進行面對面交流，增進市場對公司價值的認知。

## 未來展望

為持續提升投資者關係工作質量，公司將加大與資本市場的溝通，確保信息傳遞的時效性、準確性和實用性。下一步，我們將以多元渠道廣泛覆蓋結合定向精準觸達為路徑，不斷增強市場對公司發展戰略的認可度與信賴感，堅定維護全體股東的合法利益。

## 信息披露與聯絡

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)及香港聯合交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)同步發佈。公司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2026年1月1日至2026年6月30日的交易日錄得：

| 2026年1–6月 | 最高 | 最低 |
|---|---|---|
| 本公司每股股價（港元） | 0.46 | 0.305 |

### 2026年股價表現（2026年1月1日至2026年6月30日）

截止至2026年6月30日，本公司總股份數為1,184,000,000股，收盤價為0.325港元，以2026年6月30日的收市價格計算，本公司的市值約為384.8百萬港元。

# 可持續發展報告

本集團將可持續發展理念融入戰略決策與日常運營，持續深化環境、社會及管治(ESG)管理體系建設。我們積極構建與利益相關方的常態化溝通機制，以切實行動履行企業責任，致力於成為服務型企業的踐行者。報告期內，本公司蟬聯「上市物企最佳ESG實踐獎」，可持續發展績效獲得市場認可。

## 強基固本　合規先行

本集團堅持「預防為主、全程管控、全員參與」的風險管理觀念，將合規基因深度植入企業運營底層邏輯，嚴格遵守《中華人民共和國公司法》及聯交所《企業管治守則》等法律法規，持續完善公司治理架構。報告期內，本集團依據《ESG及氣候變化管理辦法》將氣候風險納入全面風險管理體系，並通過《管理責任負面清單工作細則（試行）》和《違規違紀問題整改閉環工作指引》，釐清權力邊界、壓實整改責任，實現從「事前預防、事中控制、事後處置」的全流程風險閉環管理。在廉潔建設方面，本集團嚴格執行國家反貪污賄賂法律法規，面向全員宣貫廉潔文化，設立多維舉報渠道與獨立調查部門，依據《舉報與申訴工作辦法》對舉報人信息嚴格保密，堅決抵制打擊報復，營造了風清氣正的內部生態。

## 匠心服務　溫暖社區

本集團秉持「全心全意 服務 健康」的價值觀與「懂心意・有新意」的服務理念，以客戶需求為品質升級的核心驅動力，通過標準化建設與數智化手段全面提升服務體驗。在標準化建設方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規，依託ISO 9001質量管理體系，針對住宅、商寫及公建等不同業態提供定製化服務方案，確保服務輸出的一致性與專業性。在品質管控方面，本集團以客戶感知為原點持續優化滿意度調研體系，擴大樣本覆蓋範圍，增設業主委員會與大客戶專項調研維度，精準定位服務短板並逐項形成整改台賬；全面推行「全員品檢」與「聆聽行動」雙軌機制，通過高頻巡查、分類管控與工單閉環將品控要求融入日常作業流，並建立總部及城市負責人按月下沉一線、各專業條線定期聆聽客戶反饋的常態化制度，推動品質管理向主動創造價值演進。在安全保障方面，本集團構建「統一指揮、分級負責」的安全治理架構，將安全管理貫穿「事前預防、事中管控、事後應急」全週期，為客戶權益提供系統性防護屏障。報告期內，未發生重大安全責任事故。

## 綠色運營　低碳致遠

本集團將綠色發展理念深度融入企業經營戰略，推動低碳轉型與業務增長協同並進。我們系統識別與應對氣候風險，持續完善環境管理體系，致力於提升資源利用效率，將綠色標準內嵌於服務流程，為共建綠色未來貢獻企業力量。在能效管理上，本集團將能耗智能管控和廢棄物資源化利用全面嵌入服務作業流程，持續推廣綠電應用、實施設備節能改造、推動垃圾分類示範創建，系統降低單位在管面積的環境足跡。報告期內，本集團在核心能耗環節取得階段性綠色成效：中央空調系統智慧調控方面，在北京、杭州等重點項目構建「天氣聯動」智能調控方案，動態匹配冷機開啟策略、優化散熱路徑、提升製冷循環效率，從源頭削減建築暖通系統能源消耗與碳排放強度；電梯節能裝置試點方面，以杭州、武漢等項目為首批示範項目，累計完成21台電梯節能裝置安裝，設備運行能效顯著提升。該節能模式將持續驗證優化，為後續在高能耗場景中的標準化推廣奠定實踐基礎。

## 人才築基　同心共進

秉持相互尊重、共同成長的理念，本集團通過保障員工權益、完善薪酬福利、暢通職業發展通道，構建公平、包容、健康的職場環境。在僱傭與權益保障方面，本集團堅持多元包容的僱傭理念，將平等機會深植於招聘、晉升全流程，積極吸納殘障人士融入職場。在人力培養與發展方面，本集團聚焦管理梯隊鍛造與一線動能激活，通過「基石計劃」引入優才與「菁英計劃」搭建核心人才池，系統培養中層骨幹與項目負責人，配套任期輪崗與動態評估機制，推動關鍵崗位人員在多場景歷練中實現能力躍升；對客服務端口推行星級管家／工程師認證體系與訓戰結合的職業成長通道，輔以關鍵觸點正向反饋與微創新激活機制，著力提升一線員工價值獲得感，構建「被看見、被認可、被成就」的人才發展生態。在員工關懷方面，持續開展太極拳、登山、健步走等活動，鼓勵員工自願參加，豐富身心健康，踐行以人為本的關懷理念，持續提升組織活力與凝聚力。

## 黨建引領　共建共治

本集團以「紅色物業」為黨建與基層治理的融合載體，將紅色基因嵌入社區服務場景，構建以社區黨組織為核心、業主與物業協同參與的協商共治體系。通過在項目一線設立黨員先鋒崗、黨建宣傳欄及黨群活動室，並在有條件項目中成立黨支部，築牢組織堡壘；同時以紅色文化浸潤社區生活，組建群眾性社團，常態化開展鄰里節、主題日等活動，強化社區認同與凝聚力。在協同治理上，探索形成「物業+社區+業主」三方協同共治機制，物業作為連接居民與政府的重要紐帶，有效打通基層治理「最後一公里」。

本集團深信，可持續發展是企業行穩致遠的根基，將這一理念深植於運營的每一個環節，堅守服務初心，以不斷提升的綜合服務力為客戶創造價值，以卓越品質推動行業高質量發展，為股東創造長期、穩定、可持續的回報。

# 權益披露

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2026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、相關股份及債券中，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知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司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 | 0.0009% |
| 朱葛穎女士 | 遠洋集團公司 | 實益擁有人 | 38,531 | 0.0003% |
| 崔洪杰先生 | 遠洋集團公司 | 實益擁有人 | 369,571 | 0.0029% |

附註：

根據於2026年6月30日遠洋集團公司已發行普通股股份總數12,664,999,236股計算。

除上文所披露者外，於2026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、相關股份或債券中，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2026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2026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或淡倉（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／淡倉 | 持有股份數目 | 佔本公司已發行股本總額概約百分比（附註(iii)） |
|---|---|---|---|---|
| 遠洋集團公司 | 受控制法團的權益（附註(i)） | 好倉 | 755,600,000 | 63.82% |
| 耀勝發展有限公司（「耀勝」） | 實益擁有人（附註(ii)） | 好倉 | 755,600,000 | 63.82% |

附註：

(i) 耀勝為遠洋集團公司之全資附屬公司，因此遠洋集團公司被視為於耀勝持有之股份中擁有權益。

(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2026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日生效的遠洋集團公司相關境外債務重組的一部分。

(iii) 根據於2026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2026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2026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2025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：

企業管治守則第C.5.7條訂明，若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議（而非書面決議）方式處理。於截至2026年6月30日止六個月期間，董事局以書面決議的方式（代替召開董事局會議）審批一項關連交易（「該關連交易」），而若干董事均被視為於該關連交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式（代替召開董事局會議）使董事局可以更有效地就該關連交易作出決定。於簽署書面決議前，有關該交易的詳情及資料、理由及裨益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據細則及適用法律就有關事項申報利益（如有）。於該關連交易中有重大利益的董事就書面決議迴避表決。

## 審核委員會

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2026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2026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2026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2026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頁。

# 董事及有關僱員的證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載之規定準則寬鬆。經本公司向全體董事作出具體查詢後，所有董事已確認於截至2026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及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

本公司截至2025年12月31日止年度的年報日期後及直至本中期報告日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

# 中期股息

董事局已決議不宣派截至2026年6月30日止六個月之中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

# 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46至74頁的中期簡明綜合財務報表,其中包括截至2026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(「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*
**徐家賜**
執業證書編號:P05057

香港,2026年8月27日

# 中期簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|---|
| | | 2026年 | 2025年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | （未經審核） | （未經審核） |
| 收入 | 7 | **1,290,673** | 1,385,781 |
| 銷售及服務成本 | 7,8 | **(1,090,282)** | (1,223,147) |
| **毛利** | | **200,391** | 162,634 |
| 銷售及營銷開支 | 8 | **(6,315)** | (9,055) |
| 行政開支 | 8 | **(100,311)** | (106,930) |
| 商譽減值虧損 | 15 | **(14,911)** | (156,244) |
| 金融資產減值虧損淨額 | | **(119,873)** | (217,334) |
| 其他收入 | 9 | **5,174** | 7,135 |
| 其他虧損淨額 | 10 | **(19,965)** | (359) |
| **經營虧損** | | **(55,810)** | (320,153) |
| 融資成本 | | **(176)** | (300) |
| 分佔合營企業業績 | 17 | **(97)** | (884) |
| **除所得稅前虧損** | | **(56,083)** | (321,337) |
| 所得稅（開支）／抵免 | 11 | **(9,546)** | 11,511 |
| **期內虧損及全面收益總額** | | **(65,629)** | (309,826) |
| **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 | | **(65,560)** | (310,106) |
| 非控股權益 | | **(69)** | 280 |
| | | **(65,629)** | (309,826) |
| **本公司擁有人應佔虧損的每股虧損** | | | |
| 基本及攤薄（以每股人民幣元表示） | 12 | **(0.06)** | (0.26) |

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

於2026年6月30日

| | 附註 | 2026年6月30日<br>人民幣千元<br>（未經審核） | 2025年12月31日<br>人民幣千元<br>（經審核） |
|---|---|---|---|
| **資產** | | | |
| **非流動資產** | | | |
| 投資物業 | | **86,406** | 68,294 |
| 物業、廠房及設備 | 14 | **24,737** | 27,852 |
| 無形資產 | 15 | **264,943** | 295,605 |
| 使用權資產 | 16 | **4,962** | 5,150 |
| 於合營企業的投資 | 17 | **32,829** | 32,926 |
| 其他貸款 | 13 | **12,212** | — |
| 遞延所得稅資產 | | **428,154** | 427,735 |
| **非流動資產總額** | | **854,243** | 857,562 |
| **流動資產** | | | |
| 存貨 | 18 | **185,239** | 211,507 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 19 | **768,203** | 675,675 |
| 合約資產 | | **4,829** | 4,558 |
| 預付款項及其他應收款項 | 20 | **135,496** | 187,346 |
| 受限制銀行存款 | | **27,027** | 18,257 |
| 現金及現金等價物 | | **608,359** | 693,805 |
| **流動資產總額** | | **1,729,153** | 1,791,148 |
| **總資產** | | **2,583,396** | 2,648,710 |
| **權益** | | | |
| 股本 | 22 | **99,829** | 99,829 |
| 儲備 | | **1,172,557** | 1,185,226 |
| 累計虧損 | | **(625,580)** | (560,020) |
| **本公司擁有人應佔權益** | | **646,806** | 725,035 |
| 非控股權益 | | **25,006** | 25,075 |
| **總權益** | | **671,812** | 750,110 |

| | 附註 | 2026年6月30日<br>人民幣千元<br>（未經審核） | 2025年12月31日<br>人民幣千元<br>（經審核） |
|---|---|---|---|
| **負債** | | | |
| **非流動負債** | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 21 | **7,087** | 7,096 |
| 租賃負債 | 16 | **3,000** | 3,473 |
| 遞延所得稅負債 | | **35,541** | 38,601 |
| **非流動負債總額** | | **45,628** | 49,170 |
| **流動負債** | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 21 | **1,319,078** | 1,348,209 |
| 合約負債 | | **516,962** | 474,693 |
| 租賃負債 | 16 | **2,256** | 1,969 |
| 即期稅項負債 | | **27,660** | 24,559 |
| **流動負債總額** | | **1,865,956** | 1,849,430 |
| **總負債** | | **1,911,584** | 1,898,600 |
| **權益及負債總額** | | **2,583,396** | 2,648,710 |

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

截至2026年6月30日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 法定儲備 | 其他儲備 | (累計虧損)／保留盈利 | 總計 | 非控股權益 | 總權益 |
| | 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2026年1月1日的結餘** | **99,829** | **13,108** | **1,172,118** | **(560,020)** | **725,035** | **25,075** | **750,110** |
| **全面收益** | | | | | | | |
| 期內虧損 | — | — | — | **(65,560)** | **(65,560)** | **(69)** | **(65,629)** |
| **與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易** | | | | | | | |
| 已付股息 | — | — | **(12,669)** | — | **(12,669)** | — | **(12,669)** |
| **於2026年6月30日的結餘(未經審核)** | **99,829** | **13,108** | **1,159,449** | **(625,580)** | **646,806** | **25,006** | **671,812** |
| **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 |

# 中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | （未經審核） | （未經審核） |
| **經營活動所得現金流量** | | |
| 經營所得現金 | **259,610** | 52,147 |
| 已收利息 | **628** | 1,567 |
| 已付所得稅 | **(20,970)** | (69,865) |
| **經營活動所得／(所用)現金淨額** | **239,268** | (16,151) |
| **投資活動所得現金流量** | | |
| 於過往期間收購附屬公司，扣除所收購現金 | **—** | (8,580) |
| 購買物業、廠房及設備 | **(2,529)** | (2,655) |
| 購買無形資產 | **(108)** | (76) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | **4,017** | 27 |
| 向同系附屬公司提供的貸款 | **(312,401)** | — |
| **投資活動所用現金淨額** | **(311,021)** | (11,284) |
| **融資活動所得現金流量** | | |
| 已付股息 | **(12,669)** | — |
| 租賃負債付款 | **(1,097)** | (1,468) |
| 有關非控股權益的分派 | **—** | (452) |
| **融資活動所用現金淨額** | **(13,766)** | (1,920) |
| **現金及現金等價物減少淨額** | **(85,519)** | (29,355) |
| **期初現金及現金等價物** | **693,805** | 761,144 |
| **現金及現金等價物匯率變動影響** | **73** | (35) |
| **期末現金及現金等價物** | **608,359** | 731,754 |

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至2026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」)，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」)(此亦為本公司之呈列貨幣)呈列(除另有說明外)。本中期簡明綜合財務報表已於2026年8月27日獲本公司的董事局(「董事局」)批准刊發。

## 2. 編製基準

截至2026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2025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會計準則的修訂

於本期間強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂

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準則會計準則的修訂：

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂 | 金融工具的分類和計量 |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂 | 引用自然因素相關的電力合同 |
| 香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷 | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂 |

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期間及過往期間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2025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資料及披露，並應與本集團截至2025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：

- 其他貸款
- 貿易應收款項及應收票據
- 其他應收款項
- 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

自上一份年度財政年度以來，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。主要經營決策者為董事局，負責分配資源及評估經營分部的表現。截至2026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2026年6月30日及2025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2026年及2025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2026年及2025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 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026年 | | 2025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 | **1,002,587** | **895,260** | 1,031,172 | 862,204 |
| 社區增值服務 | **200,518** | **122,224** | 248,525 | 272,559 |
| 非業主增值服務 | **87,568** | **72,798** | 106,084 | 88,384 |
| | **1,290,673** | **1,090,282** | 1,385,781 | 1,223,147 |
| **收入確認時間** | | | | |
| 隨時間 | **1,187,353** | **1,015,495** | 1,245,300 | 999,408 |
| 於某一時點 | **56,528** | **47,983** | 91,631 | 183,988 |
| | **1,243,881** | **1,063,478** | 1,336,931 | 1,183,396 |
| **其他來源收入** | | | | |
| 租金收入 | **46,792** | **26,804** | 48,850 | 39,751 |

截至2026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6.5%（截至2025年6月30日止六個月：6.6%）。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2026年及2025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 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025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 | **441,881** | 447,213 |
| 外包秩序維護、綠化及清潔開支 | **428,202** | 415,212 |
| 保養開支及水電 | **188,399** | 178,585 |
| 消耗品及建築材料成本 | **8,390** | 9,337 |
| 商品銷售成本 | **26,074** | 38,203 |
| 停車場及物業銷售成本 | **4,236** | 29,387 |
| 房屋裝修及物業代理服務的分包開支 | **5,742** | 7,425 |
| 辦公室相關開支 | **30,946** | 41,813 |
| 折舊及攤銷費 | **23,373** | 30,488 |
| 社區活動開支 | **6,315** | 9,055 |
| 稅項及附加費 | **8,637** | 7,220 |
| 撇減存貨至可變現淨值 | **1,802** | 91,263 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審核服務 | **—** | — |
| — 非審核服務 | **950** | 950 |
| 其他 | **21,961** | 32,981 |
| | **1,196,908** | 1,339,132 |

# 9. 其他收入

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025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） | **2,198** | 5,153 |
| 銀行存款利息收入 | **628** | 1,516 |
| 其他貸款利息收入 | **1,537** | — |
| 撇銷貿易及其他應付款項 | **159** | 63 |
| 其他 | **652** | 403 |
| | **5,174** | 7,135 |

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.其他虧損淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025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 | **(3)** | (17) |
| 出售投資物業之收益 | **240** | — |
| 因交易產生之虧損（附註） | **(20,275)** | — |
| 匯兌收益／（虧損）淨額 | **73** | (342) |
| | **(19,965)** | (359) |

附註：
此乃本集團將車位退回予遠洋集團公司（本公司的控股公司及控股股東）及其附屬公司之交易（「該交易」）所產生的虧損。截至2025年12月31日，已於損益中確認人民幣207,107,000元的虧損。

該交易完成時，參考擔保貸款的公平值，於2026年4月20日於損益中確認人民幣20,275,000元的虧損。

# 11. 所得稅開支／(抵免)

集團實體須繳納中國企業所得稅，而於截至2026年及2025年6月30日止六個月的稅項已就各相關集團實體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業務並享受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開支／(抵免)金額為：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025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 | **18,655** | 61,054 |
| — 中國土地增值稅 | **(187)** | 74 |
| | **18,468** | 61,128 |
| **遞延所得稅** | | |
| — 暫時性差異之產生及轉回 | **(8,922)** | (72,639) |
| **所得稅開支／(抵免)** | **9,546** | (11,511) |

# 12. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損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2025年6月30日止六個月：1,184,000,000股)計算。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，由於概無攤薄潛在普通股，每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元) | **(65,560)** | (310,106) |
| 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的每股基本及攤薄虧損(以每股人民幣元列示) | **(0.06)** | (0.26) |

# 13.其他貸款

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025年12月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | （未經審核） | （經審核） |
| 其他貸款 | 12,212 | — |

其他貸款於2026年4月20日授予遠洋集團公司（本公司的控股公司及控股股東）的一家附屬公司，用於結清本集團向遠洋集團及其附屬公司退回車位的對價。其他貸款為無抵押、由遠洋集團公司擔保、按年利率2%計息、每半年支付一次，為期十年。

詳情請參閱附註10及分別載於本公司日期為2025年7月16日及2025年10月15日的公告及通函內。

# 14.物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，物業、廠房及設備新增金額為人民幣1,890,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣1,881,000元）。

# 15. 無形資產

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025年12月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | （未經審核） | （經審核） |
| **成本** | | |
| 於期／年初 | **795,047** | 799,802 |
| 添置 | **—** | 72 |
| 出售 | **—** | (4,827) |
| 於期／年末 | **795,047** | 795,047 |
| **累計攤銷及減值** | | |
| 於期／年初 | **499,442** | 130,949 |
| 期／年內攤銷費用 | **15,751** | 41,441 |
| 出售 | **—** | (4,827) |
| 減值 | **14,911** | 331,879 |
| 於期／年末 | **530,104** | 499,442 |
| **賬面淨值** | | |
| 於期／年末 | **264,943** | 295,605 |

# 15. 無形資產(續)

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025年12月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (經審核) |
| **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」) | **73,370** | 87,831 |
| 浙江遠甌物業管理有限公司(「浙江遠甌」) | **—** | — |
| 湖南遠洋億家相成物業管理有限公司 | **8,016** | 8,016 |
| 山東聯泰物業服務有限公司 | **—** | — |
| 河南遠洋和諧物業服務有限公司(「河南和諧」) | **16,862** | 17,312 |
| 杭州遠洋新時代物業管理有限公司 | **1,048** | 1,048 |
| 遠洋億家物業服務南通有限公司 | **459** | 459 |
| | **99,755** | 114,666 |
| 其他無形資產 | **165,188** | 180,939 |
| | **264,943** | 295,605 |

## 業務合併產生之現金產生單位(含商譽)之減值測試

於2026年6月30日，管理層對商譽進行了減值評估。天津熙合及河南和諧經營的物業管理業務的現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額已由管理層評估，並根據使用價值(「使用價值」)計算釐定。使用價值計算採用基於管理層批准的涵蓋五年期的財務預算的現金流量預測。

下表載列於2026年6月30日評估天津熙合及河南和諧現金產生單位可收回金額時使用的各項關鍵假設。

| | 天津熙合 | 河南和諧 |
|---|---|---|
| 2026年收入(年增長率百分比) | −6.4% | 5.6% |
| 2027年收入(年增長率百分比) | 1.2% | 4.8% |
| 2028年至2030年收入(平均年增長率百分比) | 1.1% | 5.4% |
| 毛利率(佔收入百分比) | 18.3% | 23.2% |
| 稅前貼現率 | 17.0% | 16.1% |
| 銷售及營銷開支(增長率百分比) | −10.6%–3.0% | 2.4%–24.4% |
| 行政開支(增長率百分比) | 1.0%–5.5% | 3.1%–10.1% |
| 最終現金流量增長率 | 2.0% | 2.0% |

# 15. 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)

參考截至2026年6月30日根據使用價值計算的可收回金額，本公司董事確定於截至2026年6月30日止六個月，需對收購天津熙合及河南和諧分別產生的商譽計提人民幣14,461,000元及人民幣450,000元(2025年6月30日：天津熙合：人民幣126,302,000元及浙江遠甌：人民幣29,942,000元)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 | | 河南和諧 | |
|---|---|---|---|---|
| | 於 | | | |
| | 2026年6月30日 | 2025年12月31日 | 2026年6月30日 | 2025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 | **73,370** | 87,831 | **33,063** | 41,908 |
| 賬面值 | **87,831** | 352,435 | **33,945** | 33,945 |
| 減值虧損 | **14,461** | 264,604 | **882** | 不適用 |
| 分佔確認減值虧損* | **14,461** | 264,604 | **450** | 不適用 |

* 由於河南和諧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450,000元。

# 15.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)

截至2026年6月30日及2025年12月31日，物業管理業務現金產生單位餘量詳情如下：

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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*** | 不適用* |
| 河南和諧 | **不適用*** | 7,963 |

* 由於該等現金產生單位已確認減值虧損，天津熙合現金產生單位及河南和諧現金產生單位並無餘量。因此，截至2026年6月30日止六個月不進行敏感性分析。管理層已對截至2025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2025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。

| | 天津熙合 | 河南和諧 |
|---|---|---|
| **截至2025年12月31日(經審核)** | | |
| 收入年增長率 | 不適用* | −3.9% |
| 稅前貼現率 | 不適用* | +2.9% |

* 本公司董事確定，截至2025年12月31日止年度，確認分配予天津熙合之商譽之減值撥備人民幣264,604,000元。由於已就該現金產生單位確認減值虧損，故主要假設之不利變動將導致額外減值。因此，並無進行敏感度分析。

# 16. 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 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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 | **2,259** | 2,570 |
| 車位 | **2,703** | 2,580 |
| | **4,962** | 5,150 |
| **租賃負債** | | |
| 流動 | **2,256** | 1,969 |
| 非流動 | **3,000** | 3,473 |
| | **5,256** | 5,442 |

# 17.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2026年6月30日止六個月 | 截至2025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 | **32,926** | 49,948 |
| 分佔於合營企業投資之業績 | **(97)** | 1,978 |
| 收取一間合營企業股息 | **—** | (19,000) |
| 於期／年末 | **32,829** | 32,926 |

# 18.存貨

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025年12月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | （未經審核） | （經審核） |
| 車位 | **140,959** | 168,095 |
| 持作銷售的物業 | **41,843** | 43,080 |
| 消耗品及商品 | **2,437** | 332 |
| | **185,239** | 211,507 |

於2026年6月30日，概無車位（2025年12月31日：人民幣7,525,000元）因訴訟或糾紛而被凍結。

# 19. 貿易應收款項及應收票據

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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24(b)） | **615,849** | 633,441 |
| 第三方 | **1,330,332** | 1,184,843 |
| | **1,946,181** | 1,818,284 |
| 應收票據 | | |
| 第三方 | **—** | 500 |
| | **1,946,181** | 1,818,784 |
| 減：貿易應收款項及應收票據減值撥備 | **(1,177,978)** | (1,143,109) |
| **總計** | **768,203** | 675,675 |

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 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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 | **650,364** | 568,737 |
| 1至2年 | **328,775** | 345,789 |
| 2至3年 | **354,615** | 405,783 |
| 3年以上 | **612,427** | 498,475 |
| **總計** | **1,946,181** | 1,818,784 |

# 20. 預付款項及其他應收款項

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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24(b)） | **1,180** | 1,410 |
| — 第三方 | **23,838** | 26,018 |
| | **25,018** | 27,428 |
| **其他應收款項** | | |
| — 關聯方（附註24(b)） | **471,490** | 505,025 |
| — 代表業主作出的付款 | **83,523** | 60,565 |
| — 按金 | **21,983** | 25,552 |
| — 其他 | **53,077** | 53,218 |
| | **630,073** | 644,360 |
| **減：其他應收款項減值撥備** | **(536,281)** | (507,363) |
| | **93,792** | 136,997 |
| 其他預付稅項 | **16,686** | 22,921 |
| **總計** | **135,496** | 187,346 |

# 21.貿易及其他應付款項

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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24(b)） | **31,220** | 38,039 |
| — 第三方 | **784,138** | 842,174 |
| | **815,358** | 880,213 |
| **其他應付款項** | | |
| — 關聯方（附註24(b)） | **20,652** | 17,579 |
| — 按金 | **140,590** | 147,032 |
| — 代業主收取的款項 | **215,830** | 195,116 |
| — 其他 | **48,401** | 44,070 |
| | **425,473** | 403,797 |
| **應付股息** | | |
| — 非控股股東 | **1,320** | 1,320 |
| | | |
| 應計薪金及應付福利 | **76,457** | 65,562 |
| 其他應付稅項 | **7,557** | 4,413 |
| | **84,014** | 69,975 |
| | | |
| **減：非流動部分** | **(7,087)** | (7,096) |
| **總計** | **1,319,078** | 1,348,209 |

於2026年6月30日及2025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。

# 21. 貿易及其他應付款項(續)

於2026年6月30日及2025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 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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 | **634,379** | 688,664 |
| 1至2年 | **78,233** | 78,238 |
| 2至3年 | **20,963** | 29,908 |
| 3年以上 | **81,783** | 83,403 |
| **總計** | **815,358** | 880,213 |

# 22. 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2025年1月1日(經審核)、2025年12月31日(經審核)、2026年1月1日(經審核)及2026年6月30日(未經審核) | 1,184,000 | 118,400 | 99,829 |

# 23. 股息

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025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0.0107元（2025年：人民幣零元的2024年期末股息）的2025年末期股息（附註a） | **12,669** | — |
| 已派付每股普通股人民幣零元（2025年：人民幣零元的2025年中期股息）的2026年中期股息（附註b） | **—** | — |
| 期內已派付股息 | **12,669** | — |

附註：

(a) 於截至2026年6月30日止六個月期間，本公司宣派及派付末期股息總額為人民幣12,669,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣零元）予本公司股東。

(b) 本集團不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025年6月30日止六個月：人民幣零元）。

# 24. 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2026年及2025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 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | （未經審核） | （未經審核） |
| **提供貨品及服務** | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **30,878** | 38,236 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **53,306** | 52,921 |
| — 最終控股公司的一名股東 | **204** | 274 |
| | **84,388** | 91,431 |
| **購買貨品及服務** | | |
| — 一間合營企業 | **1,186** | 37,420 |
| — 最終控股公司控制的實體 | **6,829** | 5,562 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **18,406** | 4,498 |
| — 最終控股公司的一名股東 | **3,030** | 1,947 |
| | **29,451** | 49,427 |
| **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 |
| | **—** | 1,267 |
| **租賃負債之利息開支** | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **7** | 9 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **48** | 64 |
| | **55** | 73 |

# 24. 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 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| **租金開支** | | |
| 一 最終控股公司控制的實體 | **2,806** | 10,000 |
| 一 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **932** | 1,091 |
| | **3,738** | 11,091 |

# 24. 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的結餘

| | 於 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2026年6月30日 | 2025年12月31日 | 2025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** | | | | |
| 一 最終控股公司控制的實體 | **458,524** | **48,801** | 464,369 | 50,343 |
| 一 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **157,325** | **17,114** | 169,072 | 18,263 |
| | **615,849** | **65,915** | 633,441 | 68,606 |
| **其他應收款項** | | | | |
| 一 最終控股公司控制的實體 | **279,998** | **10,886** | 312,712 | 34,945 |
| 一 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **191,384** | **7,444** | 192,227 | 21,044 |
| 一 最終控股公司的一名股東 | **108** | **108** | 86 | 85 |
| | **471,490** | **18,438** | 505,025 | 56,074 |

# 24. 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的結餘(續)

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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 | **—** | 322 |
| — 最終控股公司控制的實體 | **197** | 198 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **904** | 733 |
| — 最終控股公司的一名股東 | **79** | 157 |
| | **1,180** | 1,410 |
| **貿易應付款項** | | |
| — 一間合營企業 | **4,798** | 13,413 |
| — 最終控股公司控制的實體 | **14,680** | 14,808 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **11,709** | 9,744 |
| — 最終控股公司的一名股東 | **33** | 74 |
| | **31,220** | 38,039 |

# 24. 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的結餘(續)

| | 於 | |
|---|---|---|
| | 2026年6月30日 | 2025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 | **10,601** | 10,412 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **8,451** | 5,625 |
| — 最終控股公司的一名股東 | **1,600** | 1,542 |
| | **20,652** | 17,579 |
| **合約負債** | | |
| — 一間合營企業 | **9** | 9 |
| — 最終控股公司控制的實體 | **8,465** | 8,821 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **6,727** | 13,007 |
| | **15,201** | 21,837 |
| **租賃負債** | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **208** | 274 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體 | **1,407** | 1,588 |
| | **1,615** | 1,862 |

## (c) 主要管理人員薪酬

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2026年 | 2025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 | **4,666** | 4,496 |

# 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 | 本公司董事局 |
| 「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 | 本公司執行董事 |
| 「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 | 本公司獨立非執行董事 |
| 「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 |
| 「非執行董事」 | 指 | 本公司非執行董事 |
| 「招股章程」 | 指 | 本公司日期為2020年12月7日之招股章程 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「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.sinooceanservice.com

遠洋服務官方微信
Sino-Ocean Service
Official WeChat

FSC
www.fsc.org
混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC® C176382