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

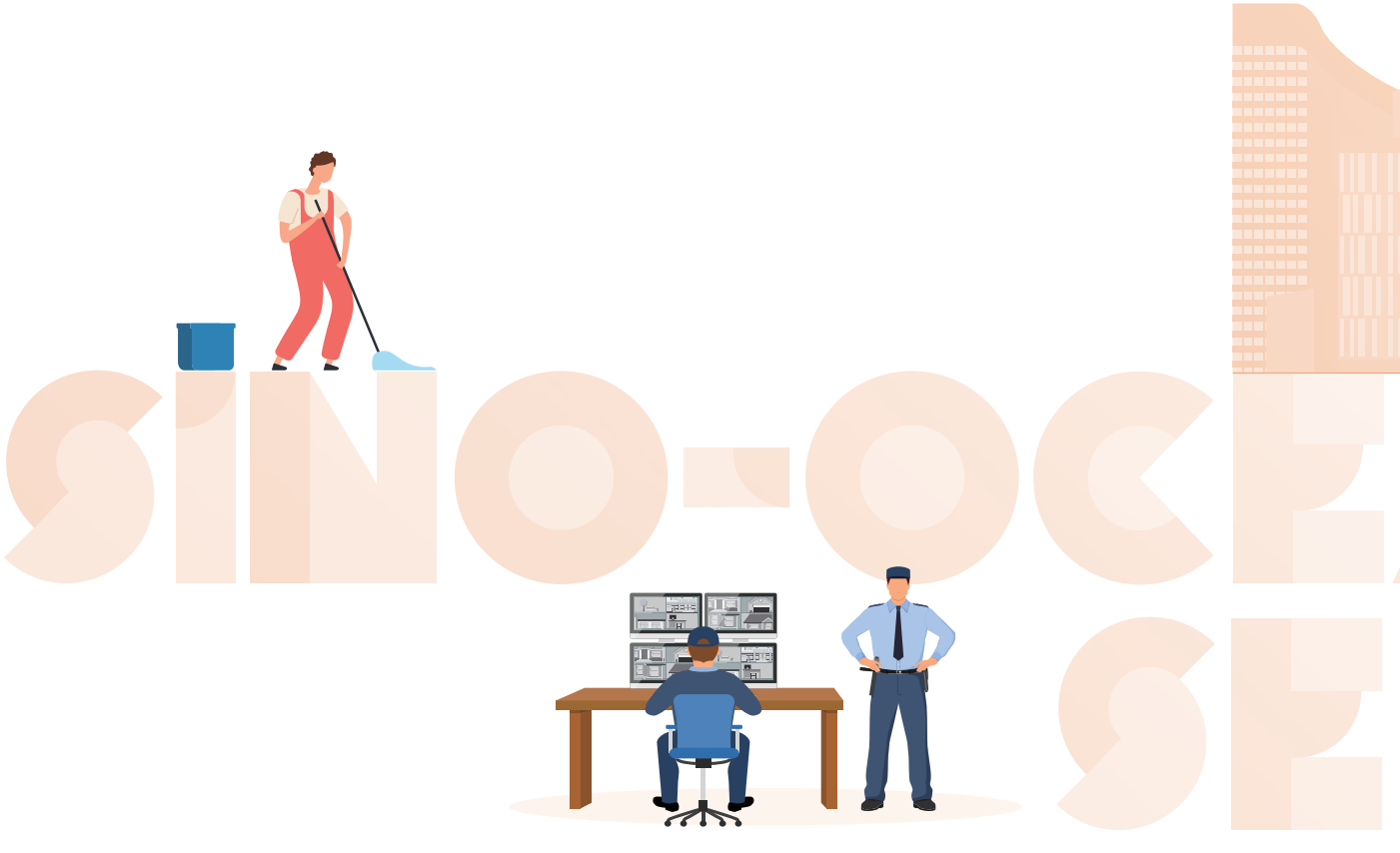
# 2024 年度報告

SINO-OCEAN SERVICE

懂心意
有新意

# 目錄

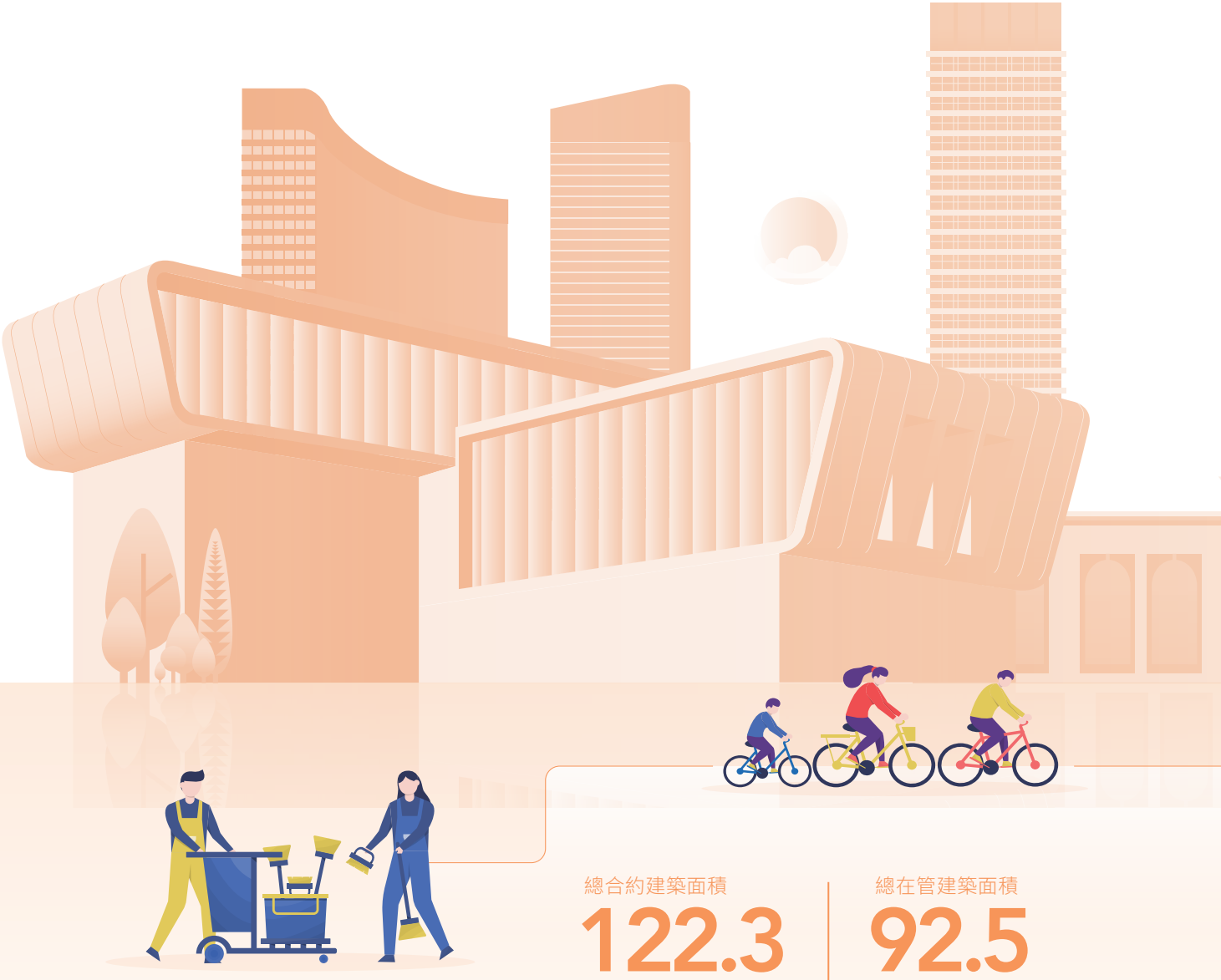

| | | | |
|---|---|---|---|
| 公司概覽 | 4 | 主席報告 | 14 |
| 地理覆蓋範圍 | 6 | 管理層討論與分析 | 18 |
| 公司資料 | 8 | 董事及高級管理人員 | 41 |
| 財務及運營摘要 | 10 | 投資者關係報告 | 45 |
| 年度大事記 | 12 | 可持續發展報告 | 46 |
| 獎項與榮譽 | 13 | 董事局報告 | 49 |

企業管治報告 68
獨立核數師報告 89
綜合全面收益表 95
綜合財務狀況表 96
綜合權益變動表 98
綜合現金流量表 99
綜合財務報表附註 101
五年財務摘要 162
詞彙 163

# 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2024年綜合實力計，我們榮膺「2024中國物業服務百強企業（第12位）」、「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」等多項榮譽。



總合約建築面積
122.3
百萬平方米

總在管建築面積
92.5
百萬平方米

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、自治區及直轄市的86個城市。

截至2024年12月31日，我們的總合約建築面積達122.3百萬平方米，同時我們在中國的在管物業項目已達518個，總在管建築面積達92.5百萬平方米，包括340個住宅社區、65個商寫物業及113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

340
住宅社區

65
商寫物業

113
其他物業

# 地理覆蓋範圍

下表顯示截至2024年12月31日我們的合約物業管理項目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、滄州、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、葫蘆島、濟南、晉中、臨沂、青島、瀋陽、松原、太原、鐵嶺、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、宿遷、蘇州、台州（浙江省）、溫州、蕪湖、無錫、揚州、鎮江、舟山

## 華南區域

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

## 華中區域

長沙、鄂州、贛州、鶴壁、懷化、開封、漯河、南昌、三門峽、商丘、武漢、湘潭、錫林郭勒、新鄉、許昌、永州、鄭州、周口

## 華西區域

成都、重慶、貴陽、昆明、烏魯木齊、西安、西寧、玉溪

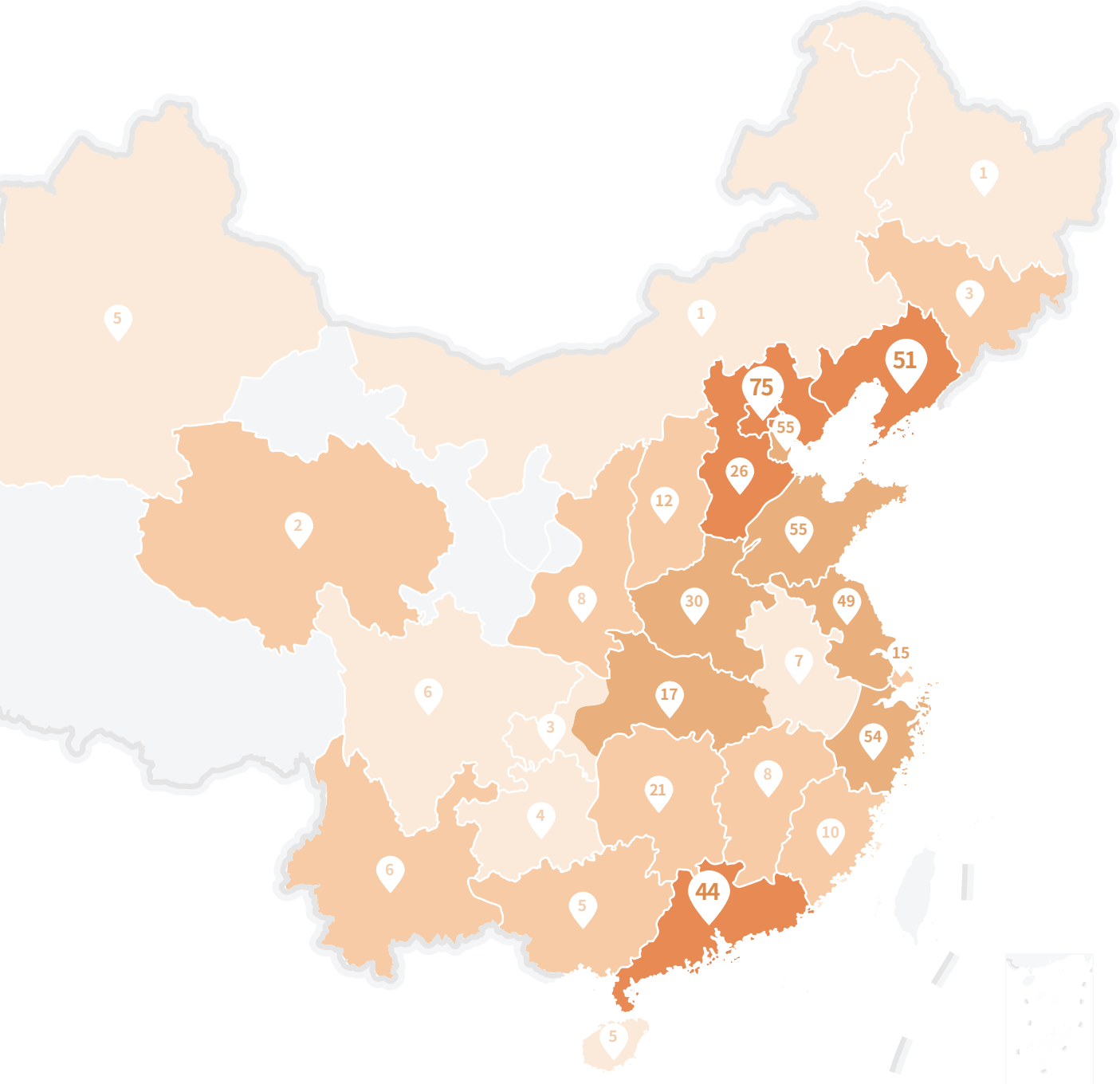
**69+**

北京在管物業

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他

下圖顯示截至2024年12月31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

本公司截至本年報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)*

### 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
郭杰博士
何子建先生

## 提名委員會

楊德勇先生*(委員會主席)*
崔洪杰先生
郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

## 薪酬委員會

何子建先生*(委員會主席)*
楊德勇先生
侯敏先生
郭杰博士
梁偉雄先生

## 公司秘書

沈培英先生

## 授權代表

楊德勇先生
沈培英先生

## 註冊辦事處

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

## 主要營業地點

中國總部
北京市朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心
A座3層

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

## 主要往來銀行

*(排名不分先後)*

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
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12月31日止年度

| (人民幣百萬元) | 2024年 | 2023年 | 變動 |
|---|---|---|---|
| 收入 | 2,840 | 3,133 | −9% |
| 毛利 | 517 | 598 | −14% |
| 毛利率(%) | 18% | 19% | −1個百分點 |
| 年內溢利 | 29 | 40 | −28% |
| 淨利率(%) | 1% | 1% | 0個百分點 |
| 本公司擁有人應佔溢利 | 29 | 42 | −31% |
| 每股基本及攤薄溢利(人民幣元) | 0.024 | 0.036 | −31% |
| 擬派每股期末股息(人民幣元) | — | 0.0144 | 不適用 |

## 綜合財務狀況

於12月31日

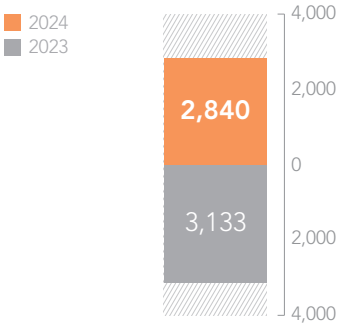
| (人民幣百萬元) | 2024年 | 2023年 | 變動 |
|---|---|---|---|
| 資產總值 | 4,023 | 4,039 | −0.4% |
| 權益總額 | 2,137 | 2,146 | −0.4% |
| 本公司擁有人應佔權益 | 2,096 | 2,099 | −0.1% |
| 現金資源[1] | 781 | 661 | 18% |
| 流動比率(倍數) | 1.6 | 1.6 | — |

附註：

1) 包括受限銀行存款

## 收入

（人民幣百萬元）

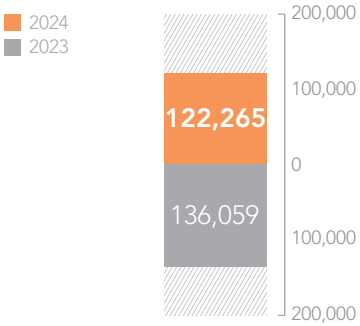



較2023年下降

**9%**

## 合約建築面積

（千平方米）

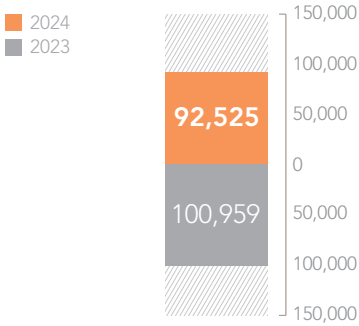



較2023年下降

**10%**

## 在管建築面積

（千平方米）

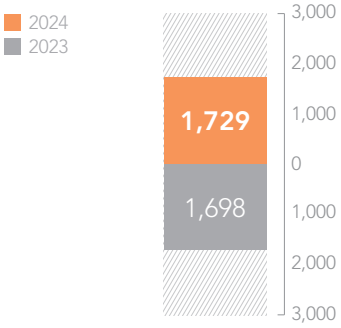



較2023年下降

**8%**

## 住宅及其他非商業物業管理服務收入

（人民幣百萬元）

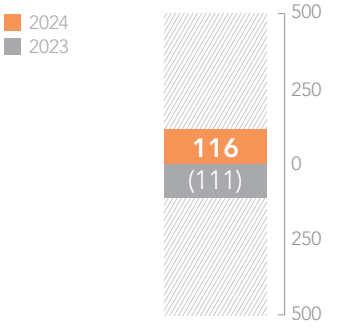



較2023年上升

**2%**

## 經營活動所得／（所用）現金

（人民幣百萬元）

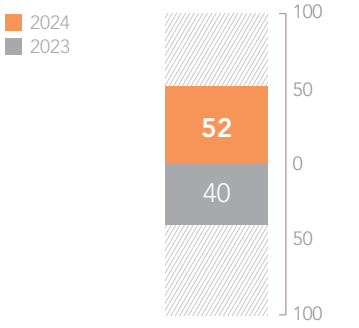



較2023年上升

**204%**

## 年度派息比率

（%）

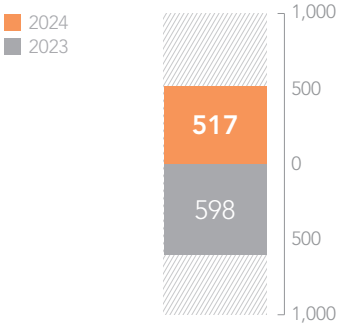



較2023年上升

**12百分點**

## 毛利

（人民幣百萬元）

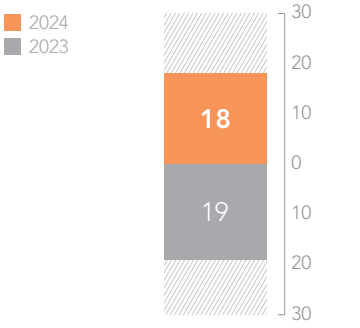



較2023年下降

**14%**

## 毛利率

（%）

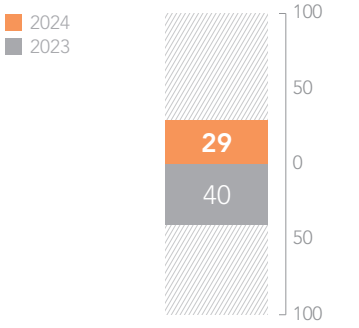



較2023年下降

**1個百分點**

## 年內溢利

（人民幣百萬元）




較2023年下降

**28%**

# 年度大事記

**3月**

**遠洋服務發佈2023年業績。** 遠洋服務發佈2023年業績並召開業績發佈會。截至2023年12月31日止，本集團實現收入人民幣3,133.2百萬元，毛利為人民幣597.7百萬元，其中，物業管理及商業運營服務收入為人民幣22.1億元，同比增加12.4%，其毛利佔比同比提升約9.8個百分點至60.6%. 第三方收入佔比持續提升至85%，來自於關聯方的收入佔比同比下降8個百分點至15%。

**5月**

**首家線下自營便利店開業。** 遠洋服務增值零售業務打通「線上+線下」的業務閉環，首家線下自營便利店開業。遠洋服務依託自營便利店模式打造線下流量集散地，同時結合物業自身優勢開展社區團購業務，滿足業主日常需求，切實深化增值服務內容，為業主提供更加豐富便利的生活。

**6月**

**小公民成長實踐基地活動啟幕。** 由遠洋服務聯合遠洋之帆公益基金會共同舉辦的遠洋小公民成長實踐基地活動再次啟幕，在全國新設8個小公民成長實踐基地，開展脊柱健康教育，兒童防溺水、地震自救、消防自救等急救知識學習、演練，守護孩子健康成長。

**6月**

**開展安全生產專項行動。** 遠洋服務在6月集中開展安全生產專項行動。各項目開展高空墜物專項整治、特種設備專項整治、高危施工作業維修開展專項檢查評估、消防及防汛安全排查等。遠洋服務各項目共開展安全宣傳諮詢活動18場，開展安全知識及技能競賽9場，完善安全事故應急預案36項，開展事故應急救援預案演練738次。

**7月**

**社區增值業務上線「滲漏監測、滲漏維修」專項服務。** 遠洋服務美居業務持續細分客戶需求，打磨全週期家居產品，聯合一線維修品牌上線「滲漏監測、滲漏維修」專項服務，為業主提供廚衛滲漏檢修及窗部牆體滲漏檢修，解決房子滲水漏水難題，為老房改造提供專業高效的維修服務，為業主提供好質量、好省心、好快捷的服務體驗。

**8月**

**遠洋服務發佈2024年中期業績。** 8月27日，遠洋服務發佈2024年中期業績。截至2024年6月30日止六個月，遠洋服務實現收入人民幣1,436.0百萬元，實現毛利人民幣327.4百萬元，毛利率22.8%，同比提升2.1個百分點。其中，住宅及其他非商業物業管理收入同比增加4.0%，物業管理服務收入佔比提升3.3個百分點至73.3%，來自於第三方的收入佔總收入比例達90.4%，同比提升4個百分點。

**11月**

**消防日專項演練。** 11月9日全國消防日，遠洋服務全國開展消防演練行動。各項目通過模擬火情、消防處置、模擬逃生等消防實操演練，並聯合業主、商戶共同參與，提升應急安全處置能力。

**12月**

**發佈遠洋服務非住服務體系標準化白皮書。** 12月12日，遠洋服務發佈《非住服務體系標準化白皮書》，包含21個標準服務場景，50個分場景，對服務觸點進行規範展示，完善標準化服務體系建設，保障卓越服務品質。同時發佈9個住宅服務和7個非住服務體系標準化視頻，促進服務標準化落地執行。

# 獎項與榮譽

## 中指研究院

1 2024中國物業服務百強企業（第12位）
2 2024中國物業服務百強滿意度領先企業

## 克而瑞物管

1 2024中國品質物業服務領先企業
2 2024中國住宅物業服務領先企業
3 2024中國寫字樓物業服務領先企業
4 2024中國上市物企最佳ESG實踐
5 2024中國物業ESG可持續發展領先企業

## 億翰智庫

1 2024中國上市物業企業第10名
2 2024中國物業企業服務力第12名
3 2024中國上市物業企業最具發展特色十強
4 2024北京市住宅類資產保值力先鋒物企
5 2024中國物業服務辦公物業服務樣本標桿企業

## 智通財經

1 最具價值地產及物業公司
2 最具社會責任感上市公司

# 主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2024年12月31日止年度的年度業績。

## 2024年市場回顧

2024年，各級政府持續出台多項政策共同發力，推進物業管理行業發展。2024年2月1日起實施的《產業結構調整指導目錄（2024年本）》，正式將物業服務納入到鼓勵類商務服務業範疇，鼓勵物業公司提升服務質量，完善物業管理規範制度，升級物業服務標準，推動行業標準化、品牌化、數字化、專業化、高端化發展。物管行業已進入轉型升級關鍵期，面臨新常態下的機遇與挑戰。行業管理規模及營收水平增速放緩，「減速提質」及精細化管理成為企業經營主旋律；行業集中度進一步提高，外部拓展競爭白熱化，品牌效應和服務質量成為核心競爭力。同時，行業風險逐步出清，資本市場表現逐漸回穩，上市公司紛紛採取分紅回購等方式提振投資者信心。越來越多的企業積極引入信息化、數字化系統，加速硬件創新，提升競爭優勢。

2024年，本集團堅持高質量可持續經營方針，持續優化標準化服務體系，提升品質服務和用戶體驗；蓄力市場化拓展，聚焦優質項目，深耕核心城市，提升項目經營效能；拓展增值服務領域，挖掘服務深度，聚焦C端零售業務，滿足業主多樣化居住需求；專注精細化管理，優化業務結構，增強發展韌性；積極引入信息化智能化系統，助力服務品質及服務效率升級。我們秉持「懂心意・有新意」的服務理念，以客戶需求作為導向，為成為有品牌的優秀物業綜合服務商的願景不懈努力。

## 2024年業績

截至2024年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣2,840.0百萬元，同比下降約9%，下降原因主要為主動退出部分低質低效經營項目。收入組成中，住宅及其他非商業物業管理服務仍為公司主要收入來源，佔整體收入比由約54%提升至約61%，為人民幣1,729.3百萬元，同比增長2%；全年實現毛利為人民幣517.3百萬元，全年實現淨利潤為人民幣28.6百萬元，本公司擁有人應佔溢利為人民幣28.9百萬元，每股基本盈利為人民幣0.024元，經營性淨現金流為人民幣115.6百萬元，同比增長人民幣226.7百萬元。

### 秉承用心、可靠、專業初心　持續提升物業服務品質

本集團堅持深耕服務品質本源，以用心、可靠、專業初心構築「全生命週期服務體系」，以「全齡健康」、「全心陪伴」、「全天守護」三位一體服務矩陣，持續滿足居民對理想社區生活的多維需求，通過優質服務構建健康美好生活。

2024年，本集團持續在全國開展品質煥新行動，通過綠化煥新、公區設施刷新、創意景觀設置，打造園區景觀網紅點，實現空間環境升級；積極提供便民暖心服務，聚焦空置房和空巢老人，提高入戶拜訪頻次，提供暖心關懷和安心保障。豐富便民生活設施，增加充電樁、車位倉儲櫃、美團餐飲自提櫃等，並開設外賣服務驛站，為外賣人員提供便捷送餐通道、專屬停車位等，滿足業主在「社區一公里」內的生活需求。

我們積極探索「共建、共治、共管」的基層治理模式，開展黨建引領社區共治實踐，聯合社區工作人員、業主黨員等多方紅色力量參與社區治理，化解物業管理難題。如在管項目蘇州灣天鉑開展「紅色議事廳」，搭建溝通平台；天津遠洋香奈成立功能型黨組織，創建「鄰距離調解室」、紅色活動室、紅色讀書角等，政府、業主、物業等多方參與社區治理，聚焦業主關心的問題，尋求高效解決方式，營造良好共建共治共享格局。中山遠洋城天祺項目、中山遠洋城榮域項目獲得2024年中山市物業管理行業「紅色物業」小區稱號，基層治理實踐獲得行業認可。

我們重視為業主築牢安全屏障，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保障社區安全。針對應急事件，開展消防應急演練、新能源汽車火災專項演練、電梯困人演練等，提升應急處置能力，守護業主生命財產安全。

2024年本集團通過開展「100天客服專家直通車」賦能行動，提升服務人員專業能力，促進標準化落地，為業主帶來更優質的服務。通過開展線下技能大比拚，樹立優秀榜樣，檢驗服務水平，切實激發每一位服務人員服務意識和服務水平。同時，積極引入智能化服務系統，賦能服務效率，2024年我們搭建智慧停車管理平台，將全國各區域公司、項目不同供應商品牌的停車場系統進行改造聯網，實現144個項目，242個車場的智能化管理。

## 堅持高質量可持續發展　聚焦核心城市多業態外拓

本集團著力強化市場化獨立運作能力，提升項目質量水平，通過深耕核心城市、聚焦優質項目、優化項目組合，多業態協同發展等精細化管理手段實現外拓目標。於2024年12月31日，物業管理服務實現合約建築面積122.3百萬平方米，在管建築面積92.5百萬平方米。我們堅持市場化拓展，2024年新增合約建築面積6.4百萬平方米，其中來自第三方的新增合約建築面積佔總新增合約建築面積佔比由約69%提升至約81%，包含產業園、公建、寫字樓、住宅、醫院等多業態第三方項目拓展。

本集團保持高質量發展要求，致力於向優勢區域、優質客戶提供高效服務，聚焦北京、天津、青島、武漢等傳統核心城市深度拓展，形成區域內規模效應，提升管理覆蓋率，在管建築面積中位於一二線城市佔比達85%。在業態佈局上，重點面向優質存量住宅和去化良好的增量住宅，同時強化醫院、產業園、公建等非住業態的拓展力度，持續強化大客戶觸達能力，精準把握客戶核心需求，制定多樣化、定製化解決方案。2024年斬獲北京正創新零售產業基地、天津中海油服產業園、瀋陽特變電工產業園、廣西交通投資集團下轄高速服務區及青島大學附屬醫院等多個屬地標桿項目。

## 優化增值業務體系結構　滿足用戶多元服務需求

本集團秉持以業主需求為核心的發展理念，向平台化、深度社區服務化發展，持續深耕社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源四大主力業務領域，致力於為業主提供更加優質、便捷、多元的服務體驗。2024年，我們積極構建社區增值產品生態，建立「商品+服務」複合型供給體系，通過線上線下融合運營提升服務觸達率，打造泛社區經營模式。

社區生活服務，深耕C端市場，整合優質供應鏈資源豐富產品服務體系，拓展家政、代管等細分領域，試點便利店、適老化改造等自營業態，提供更精準、更細分、更專業的多方位綜合性產品服務。空間資源服務，創新物業空間運營模式，戰略性佈局社區倉儲與智能充電基礎設施，建立空間利用率動態評估體系，落地新型消費場景。不斷引入與扶持優秀合作方，推動跨城市、跨區域的優質合作商管理與共享機制，擴大合作機會。房屋經紀業務，挖掘物業近場銷售的核心優勢，提供多元化的租售服務，構建「物業+租售」特色服務體系，開發彈性銷售方案，培育社區經紀人團隊，打造差異化競爭優勢。美居服務持續推進自營裝修、有償維修、空間改造、倉儲改造等老房專項業務，豐富產品類型，優化服務標準。順應存量房市場需求，落地「租售+美居」聯動、自營裝修及有償維修3類創新業務模式，完成存量房時代的美居業務變化。

## 綠色環保驅動商業價值躍升　商寫服務賦能可持續發展

本集團深耕中高端商寫服務領域，構建覆蓋全生命週期的商寫服務標準體系，在基礎服務、智慧運維、綠色節能三大維度形成核心競爭力，致力於為客戶創造可持續的商業價值。我們全面推行菜單式服務模式，精準響應客戶個性化需求，以「建築・健康」為運營服務理念，構建標準化業務體系，為業主提供卓越的商寫服務體驗。

本集團持續挖掘綠色低碳特色服務，通過將可持續發展深度融入商業邏輯，形成「綠色認證溢價+節能降本收益+資產增值空間」的三重價值創造體系，為行業提供可複製的健康商寫服務解決方案。整合金鑰匙國際服務標準與本土化運營經驗，構建「認證+技術+服務」三位一體解決方案。在管項目獲得LEED鉑金級認證3項、WELL健康建築認證5項、BOMA認證2項。2024年，遠洋大廈項目對製冷機組冷卻水系統進行智能化改造，通過增加智能控制系統和傳感器，有效提高製冷效率，大幅降低用電量，遠洋國際中心項目通過更換樓梯間雷達感應照明燈具，有效降低用電負荷，實現節能目標；遠洋大廈項目正式啟用廚餘垃圾回收系統，顯著提升了廚餘垃圾的處理能力，並實現廢物再利用的可持續解決方案。憑借卓越的商寫服務能力、領先的綠色管理理念以及豐富的可持續性管理經驗，本集團獲得億翰物研頒發的「2024中國物業服務辦公物業服務樣本標桿企業」、「2024中國物業服務特色物業樣本標桿企業 — 高端寫字樓」獎項。

## 構建民生服務生態圈　締造美好生活共同體

在提供高品質服務的同時，本集團堅持承擔社會責任，響應「加強物業管理共建美好家園」方針，深度融入國民生活各環節，營造和諧健康的社區環境，踐行企業社會責任多維發展戰略，構建ESG價值創造體系，致力實現經濟價值與社會價值的共生共贏。

我們積極探索民生公共服務，關注社區文化建設，打造覆蓋全齡、多元化的社文活動。通過開展各類暖民、惠民的公益社群活動，幫助弱勢群體、關懷老人兒童，促進社區人與人之間的和諧交流。2024年，本集團與遠洋之帆公益基金會合作，在全國新設8個小公民成長實踐基地，開展脊柱健康教育，兒童防溺水、地震自救、消防自救等急救知識學習、演練，守護孩子健康成長。

在綠色可持續發展方面，本集團始終致力於將節能減排，綠色環保融入物業管理工作當中，承擔企業ESG責任。在環境保護層面，推行綠色生產模式助力雙碳目標；在員工發展維度，搭建職業成長平台與普惠福利體系；在社會公益領域，開展精準幫扶項目促進共同富裕；在合規經營方面，構建透明化治理框架與廉潔管理體系。通過系統性責任實踐，持續創造共享價值，推動企業與社會協同發展。

本集團堅持立足服務本源，從用戶需求和滿意度出發。我們的品質服務及專業能力獲得了業主、商戶及行業的認可，榮獲中國指數研究院頒發的「2024中國物業服務百強企業第12位」、「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」，克而瑞物管聯合中物研協頒發的「2024中國住宅物業服務領先企業」、「2024中國品質物業服務領先企業」以及億翰智庫頒發的「2024中國上市物業企業第10名」、「2024中國上市物業企業最具發展特色十強」等榮譽。

## 展望2025年

物管行業正處於「存量優化與增量創新」雙輪驅動上升週期，基於市場需求迭代、政策紅利釋放及行業結構重塑，將朝著更加專業化、智能化、人性化和多元化方向發展，具備良好品牌和優質服務的物業企業將迎來更廣闊的發展空間。

2025年，遠洋服務將堅持做服務業的戰略定力，多維驅動營收增長，持續深耕優勢區域，堅持高質量拓展，提升項目經營效率，通過精細化管理，追求利潤突破；加強應收賬款管理，確保資金鍊穩健運行；聚焦服務品質提升，持續服務標準化體系建設及執行落地，增進業主黏性和信任，提高滿意度；升級迭代組織能力，聚焦人效提升，構建戰略型人才培養體系；持續強化內控體系建設，提升合規治理效能，倡導廉潔從業規範，營造健康文化氛圍。我們將肩負「將品質服務帶給每一個人」的企業使命，以用心、可靠、專業的初心，堅定可持續、高質量、服務業發展戰略不動搖，奮楫揚帆，賡續前行，矢志成為有品牌的優秀物業綜合服務商。

## 致謝

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

**楊德勇**

聯席主席

香港，2025年3月24日

# 管理層討論與分析

本集團截至2024年12月31日止年度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；及(iii)非業主增值服務。

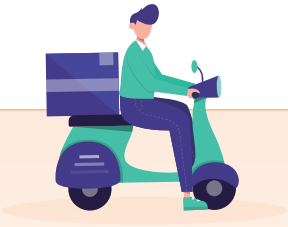
### 物業管理服務

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。

物業
管理服務

社區
增值服務

非業主
增值服務



### 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) 社區資產增值服務，如停車場管理、能源管理及社區運營服務；

(ii) 社區生活服務，如家用電器設備維修保養服務、商品零售、美居服務、家政及其他定製服務；及

(iii) 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：

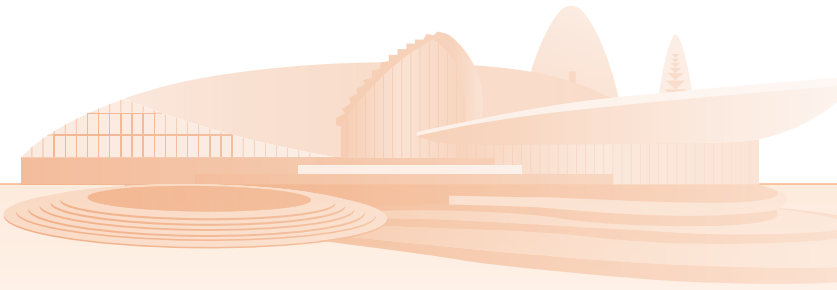
(i) 向物業開發商提供的交付前服務，以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動；

(ii) 向物業開發商提供的諮詢服務，以協助整體規劃及管理預售活動；及

(iii) 物業工程服務。

# 業績總覽

截至2024年12月31日止年度，本集團來自於(i)物業管理服務[1]；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務的總收入為人民幣2,840.0百萬元，較去年同期下降約9%。



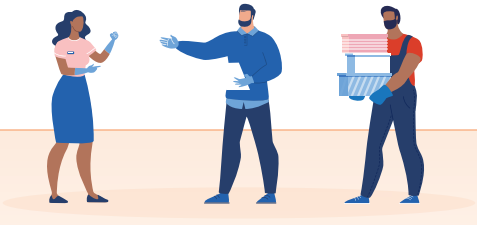
下表載列本集團截至2024年及2023年12月31日止年度按業務線劃分的收入明細

截至12月31日止年度

| | 2024年 | | 2023年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入（人民幣千元） | % | 收入（人民幣千元） | % |
| 物業管理與商業運營服務 | | | | |
| (a)住宅及其他非商業物業管理服務 | 1,729,286 | 61 | 1,698,024 | 54 |
| (b)商寫運營及物業管理服務[1] | 353,721 | 12 | 507,818 | 16 |
| 小計 | 2,083,007 | 73 | 2,205,842 | 70 |
| 社區增值服務 | 489,250 | 17 | 544,404 | 18 |
| 非業主增值服務 | 267,772 | 10 | 382,963 | 12 |
| 總計 | 2,840,029 | 100 | 3,133,209 | 100 |

附註：

1) 本公司與遠洋集團公司於2021年6月14日就本集團提供商業運營服務訂立的商業運營服務總協議（協議詳情載列於本公司日期為2021年7月21日的通函）已於2023年12月31日屆滿。考慮到市場對商業運營服務的需求下降，及本集團專注其戰略核心業務，本公司並未與遠洋集團公司續簽商業運營服務總協議。本集團於2024年的收入來源主要包括(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。



# 物業管理服務

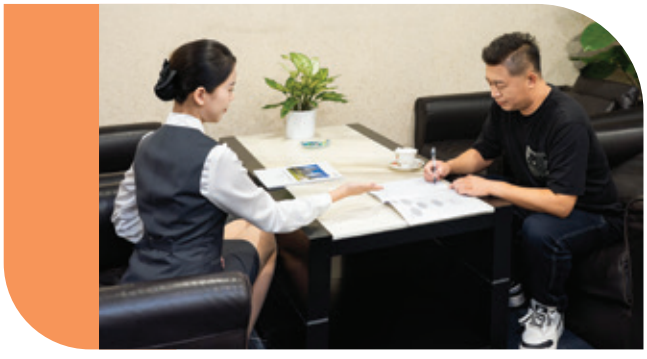
截至2024年12月31日止年度，本集團來自物業管理服務的收入為人民幣2,083.0百萬元，佔本集團總體收入約73%。

主動調整夯實發展根基，多元拓展打開增長空間。秉承高質量發展的戰略導向，本集團持續推進業務結構優化與經營質效升級，通過戰略性收縮低效項目與深化市場化拓展機制雙向發力，實現業務組合的精準調優。於2024年12月31日，本集團合約物業管理服務全業態項目的數量為578個，合約建築面積為122.3百萬平方米，較2023年12月31日下降約10%；在管建築面積為92.5百萬平方米，較2023年12月31日下降約8%，主要是受年內主動退出低效項目影響所致。年內，本集團持續通過公開招投標、合資、戰略合作等多渠道拓展，以住宅物業為基礎，持續擴充了包括醫院、產業園、物流園、政府設施、城市空間等公共服務類業態，多場景服務能力體系構建進一步夯實。

下表載列截至所示日期合約建築面積及在管建築面積的詳情：

於12月31日

| | 2024年 | 2023年 |
|---|---|---|
| 合約建築面積(千平方米) | 122,265 | 136,059 |
| 合約建築面積的項目數目 | 578 | 607 |
| 在管建築面積(千平方米) | 92,525 | 100,959 |
| 在管建築面積的項目數目 | 518 | 506 |



精準深耕提升資源效能，標準升級保障發展質量。本集團始終堅持深耕核心城市的外拓策略，深化核心城市網格化佈局，通過加密優勢區域管理網格、深化戰略客戶生態合作、迭代升級服務產品矩陣等舉措，強化區域市場控制力及市場競爭力。2024年實現新增合約建築面積6.4百萬平方米，新增合約建築面積中來自第三方的佔比約為81%，獨立外拓能力進一步凸顯。基於「優質收益、穩定現金流、高效回款」的多重篩選標準，本集重點錨定高價值城市優質項目，近三年戰略深耕城市合約建築面積及在管建築面積集中度維持穩定高位水平，資源集約化運營成效持續深化。

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明細：

於12月31日

| | 2024年 | | | | 2023年 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 合約建築面積（千平方米） | % | 在管建築面積（千平方米） | % | 合約建築面積（千平方米） | % | 在管建築面積（千平方米） | % |
| 由遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）開發／擁有的物業 | 58,309 | 48 | 50,948 | 55 | 61,601 | 45 | 51,808 | 51 |
| 由其他第三方開發／擁有的物業[1] | 63,956 | 52 | 41,577 | 45 | 74,458 | 55 | 49,151 | 49 |
| 總計 | 122,265 | 100 | 92,525 | 100 | 136,059 | 100 | 100,959 | 100 |

附註：

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

於2024年12月31日，我們的項目遍佈中國境內28個省、自治區及直轄市的86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。我們持續鞏固京津冀和環渤海區域的戰略優勢，華東、華南區域保持穩定的服務能級，華中及華西新興區域增長動能持續釋放，區域佈局更趨均衡。於2024年12月31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17%，華南區域佔比約為13%，華中及華西區域佔比約為18%。

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及在管建築面積，以及分別截至2024年及2023年12月31日止年度物業管理服務的收入明細：

於12月31日或截至12月31日止年度

| | 2024年 | | | | 2023年 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 合約建築面積（千平方米） | 在管建築面積（千平方米） | 收入（人民幣千元） | % | 合約建築面積（千平方米） | 在管建築面積（千平方米） | 收入（人民幣千元） | % |
| 京津冀區域[1] | 41,735 | 27,781 | 674,220 | 32 | 47,085 | 33,026 | 694,830 | 33 |
| 環渤海區域[2] | 24,424 | 20,421 | 417,481 | 20 | 26,983 | 21,503 | 401,191 | 19 |
| 華東區域[3] | 18,887 | 15,942 | 403,480 | 19 | 21,610 | 17,260 | 456,012 | 22 |
| 華南區域[4] | 13,829 | 11,843 | 286,008 | 14 | 16,619 | 13,923 | 265,616 | 12 |
| 華中及華西區域[5] | 23,390 | 16,538 | 301,818 | 15 | 23,762 | 15,247 | 292,907 | 14 |
| 總計 | 122,265 | 92,525 | 2,083,007 | 100 | 136,059 | 100,959 | 2,110,556 | 100 |

附註：

1) 「京津冀區域」指北京、天津、石家莊、秦皇島、廊坊等城市或直轄市。

2) 「環渤海區域」指大連、青島、瀋陽、濟南、長春、太原等城市。

3) 「華東區域」指杭州、溫州、上海、鎮江、蘇州、南通、南京、無錫、金華等城市或直轄市。

4) 「華南區域」指中山、深圳、湛江、南寧、佛山、廣州、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。

本集團項目主要集中在北京、天津、青島、武漢等一二線城市，按在管建築面積劃分，一二線城市佔比約為85%。

下表載列本集團於2024年12月31日，根據2024年第一財經城市劃分口徑，物業管理服務項目主要分佈的城市之合約建築面積及在管建築面積明細：

| | 合約建築面積 | | 在管建築面積 | |
|---|---|---|---|---|
| | 千平方米 | % | 千平方米 | % |
| 一線城市 | 18,915 | 15 | 17,440 | 19 |
| 新一線城市 | 32,746 | 27 | 26,908 | 29 |
| 二線城市 | 39,245 | 32 | 34,557 | 37 |
| 其他城市 | 31,359 | 26 | 13,620 | 15 |
| 總計 | 122,265 | 100 | 92,525 | 100 |

## 住宅及其他非商業物業管理服務

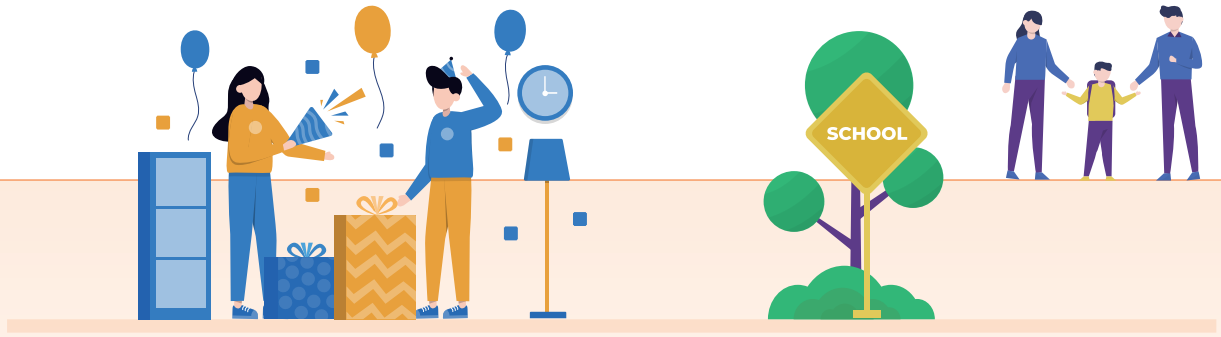
於2024年12月31日，本集團住宅及其他非商業物業項目合約建築面積為113.2百萬平方米，較2023年12月31日下降約10%；在管建築面積為87.0百萬平方米，較2023年12月31日在管建築面積規模下降約8%。

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合約建築面積及在管建築面積的詳情：

於12月31日

| | 2024年 | 2023年 |
|---|---|---|
| 合約建築面積（千平方米） | 113,226 | 125,676 |
| 合約建築面積的項目數目 | 502 | 523 |
| 在管建築面積（千平方米） | 87,003 | 94,812 |
| 在管建築面積的項目數目 | 453 | 438 |

品質築基深化服務價值，生態共建引領可持續發展。2024年，秉持匠心服務用戶的經營理念，我們聚焦提升物業服務質量，激發公司內生力量，推動高質量、可持續、服務業發展。本集團物業費收繳率達84%，滿意度87分。年內，我們進一步優化修訂各專業工作手冊，在非住業態方面推出「非住服務體系標準化白皮書」，迭代升級標準化視頻，強化業務培訓，開展「客服專家100天直通車」賦能行動，強化服務標準化落地，提升對客端服務能力。我們在全國範圍內積極探索創新共治模式，聯合社區黨組織、業主、物業項目多方參與社區治理，營造良好共建共治共享格局。此外，我們在園區環境、綠化美化、公共設施設備多方面進行升級更新，以持續的品質提升實現社區常住常新。憑借優質服務水平和精細化運營能力，我們獲得「2024中國物業企業服務力第12名」、「2024中國物業服務百強企業（第12位）」、「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」。我們將綠色理念融入物業日常管理，踐行低碳節能的經營方式，獲得「2024中國物業ESG可持續發展領先企業」、「2024中國物業低碳運營領先企業」。社區文化建設方面，我們新增了8個「遠洋小公民成長實踐基地」，小公民第一期活動全年累計展開160餘場，我們與藍天救援隊合作，開展了以「應急自救」為主題的安全課堂，通過舉辦遠洋益跑、小小足球賽、羽毛球賽等運動活動，為兒童健康成長保駕護航。



# 商寫物業管理服務

截至2024年12月31日止年度，本集團來自商寫物業管理服務的收入為人民幣353.7百萬元，受到本集團終止商業運營服務影響，較去年下降約30%。本集團主要為購物中心和寫字樓提供物業管理服務。

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12月31日

| | 2024年 | 2023年 |
|---|---|---|
| 合約建築面積（千平方米） | 9,039 | 10,383 |
| 合約建築面積的項目數目 | 76 | 84 |
| 在管建築面積（千平方米） | 5,522 | 6,147 |
| 在管建築面積的項目數目 | 65 | 68 |

服務體系深化築牢發展根基，價值創造升級激活增長動能。於2024年12月31日，由本集團提供商寫物業管理服務項目的合約建築面積為9.0百萬平方米，在管建築面積為5.5百萬平方米，分別較2023年12月31日下降約13%及10%，在管建築面積中一二線城市佔比達99%，年內平均物業管理費為人民幣10.2元／平方米／月。本集團商業物業管理服務聚焦購物中心、寫字樓兩大業態，年內，我們著力構建客戶導向型服務產品體系，針對購物中心及高端寫字樓客戶特性，全面推行菜單式服務模式，為企業客戶提供個性化綜合服務方案。在完善基礎物業服務的同時，聚焦業主資產效能提升與租戶業務場景賦能，自主研發網絡資源整合服務及智慧車場節能方案，形成可快速複製的增值服務產品矩陣，在積極滿足客戶日常及業務需求的同時，實現業績與價值的雙重增長。

此外，本集團已決定自2025年起退出兩個持續虧損的商業物業服務項目（「相關項目」）。相關項目為遠洋集團開發／擁有的物業。在本集團退出相關項目後，遠洋集團預期將自行開展與相關項目有關的商機（「相關商機」）。根據不競爭契據，本公司獨立董事委員會（由所有獨立非執行董事組成）在考慮本集團的戰略聚焦與經營效益考量以及相關項目的歷史財務表現後，認為本集團不開展相關商機符合本集團的最佳利益。本公司隨後已根據不競爭契據以書面形式向控股股東確認，本集團已拒絕相關商機。基於我們過去已積累的豐富商寫物業服務經驗與專業能力，未來我們仍將專注於商寫物業服務板塊，持續強化商寫物業服務生態建設，促進資產長效運營，為業主創造持續性收益增長極。

# 社區增值服務

增值服務矩陣深化價值創造，運營模式迭代提升發展韌性。截至2024年12月31日止年度，社區增值服務收入為人民幣489.3百萬元，較去年下降約10%，佔本集團總體收入約17%。2024年，本集團圍繞「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大核心業務板塊，深化業務戰略聚焦，精準錨定客戶價值提升。社區生活服務方面，構建「線上直播導流+全渠道即時履約」的全場景服務鏈路，拓展到家洗衣、社區水站等高頻民生服務觸點，強化社區「最後一公里」服務優勢；租售服務方面，深化聯營兼職多元合作機制，完善門店標準化運營體系，提升業務可持續發展經營能力；美居服務方面，迭代核心產品結構與服務內容，聚焦局部煥新需求痛點，完善美居產品創新運營與推廣，優化設計、施工、交付全流程服務體驗；空間資源方面，優化空間效能評估體系，創新業務孵化成功並進一步開展項目鋪排，有效提升空間資源資產創效能力。

核心業務精進強化運營支柱，創新業態培育打開成長空間。在四大主力業務穩定經營的基礎上，我們持續開展多元化經營活動，通過實施「一項目一策略」精準匹配機制，積極開發適配於項目自身情況及市場環境的新型業務，完成便利店、裝修門店、養老服務等自營門店建設，達成社區倉儲、充電樁、有償維修服務、直播營銷等新型消費場景業務落地，進一步豐富增值業務服務場景與服務水平，滿足業務日常生活需求，提升社區生活便利性及滿意度。

下表分別載列本集團截至2024年及2023年12月31日止年度按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

截至12月31日止年度

| | 2024年 | | 2023年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 社區資產增值服務[1] | 350,690 | 72 | 381,941 | 70 |
| 社區生活服務[2] | 100,778 | 21 | 81,456 | 15 |
| 物業經紀服務[3] | 37,782 | 7 | 81,007 | 15 |
| 總計 | 489,250 | 100 | 544,404 | 100 |

附註：

1) 社區資產增值服務主要包括停車場管理服務及社區空間運營服務。

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

專業能力升級應對市場變局，區域網絡擴張鞏固服務底盤。截至2024年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣267.8百萬元，較去年下降約30%，佔本集團總體收入約10%。非業主增值服務收入規模的下降，主要是受客觀房地產市場及本集團主動業務結構調整的雙重影響，我們將持續推進業務結構戰略性優化，強化工程設施設備運維等專業服務能力，完善全週期技術解決方案體系；深化區域市場滲透，通過標桿項目複製與屬地化團隊建設提升城市深耕效能；同時戰略性佈局設施管理「FM」、資產運維「AM」等專業領域，構建與基礎物業服務協同發展的多元化生態，為業務可持續發展奠定基礎。

下表分別載列本集團截至2024年及2023年12月31日止年度按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

截至12月31日止年度

| | 2024年 | | 2023年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 交付前服務[1] | 86,631 | 32 | 154,842 | 40 |
| 諮詢服務[2] | 63,143 | 24 | 100,228 | 26 |
| 物業工程服務[3] | 117,998 | 44 | 127,893 | 34 |
| 總計 | 267,772 | 100 | 382,963 | 100 |

附註：

1) 主要是案場服務，向物業開發商提供交付前服務，協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動，從而為物業開發商在潛在物業買家中創建優質服務品牌。

2) 主要是在物業開發的前期就物業的整體規劃及協調相關預售活動向物業開發商提供諮詢服務，以避免可能出現的規劃問題並減少開發及建造成本以及後期的營運及管理成本。

3) 主要是向物業開發商及其他物業管理公司提供工程服務，包括物業工程、綠化、園藝、住宅社區及非住宅物業的維修保養、設施設備的運作保養以及智能安全系統的升級等。

# 未來發展計劃及展望

堅守服務品質，賦能可持續發展提升，築牢基礎物業壓艙石。我們將持續深化服務品質核心戰略，構建覆蓋標準制定、執行督導、動態優化的全週期管理體系，強化標準化建設在業務運營中的根基作用。聚焦客戶歸家動線、公共空間品質提升等核心用戶體驗場景，建立專項巡檢與限期整改協同推進機制，通過高頻觸點煥新工程實現居住體驗的可視化改善。在人才梯隊建設方面，推進培訓認證、績效考核、薪酬激勵的三位一體機制，系統提升一線員工標準化服務執行力，通過常態化崗位技能強化培訓與服務規範全覆蓋督導，確保標準化服務實地落實，同時建立多維度品質評價體系，將客戶隨訪與內部質量審核深度結合，形成服務改進的持續驅動力量，全方位提升整體服務水平。

增值業務戰略升級，全面賦能提升業務核心競爭力。我們將長期堅持落實服務深化、佈局優化及資源合理化的經營方針，聚焦核心項目，實施「一項目一策略」的精準開發機制，通過市場環境動態監測、項目深度評估、客群特徵精準畫像，制定差異化增值業務實施方案；深挖業主生活需求痛點，分階段研究業主居家消費需求，靈活調整產品與服務矩陣，實現增值業務復購率及規模增長；強化資源整合，建立供應商分級管理體系，實現效益與規模的協同增長；以「為業主提供個性化增值服務」為出發點，加速新型業務佈局，加大業務創新步伐，完善數字化轉型攻堅，搭建線上服務中台，完善微信公眾號、小程序、社交媒體的私域流量池，實施精準營銷策略，深挖高頻到家服務需求，實現社區增值業務轉型升級。

堅持高質量拓展標準，深化深耕城市覆蓋度，助力公司長期健康發展。我們將以核心深耕城市為拓展重點，持續提高管理覆蓋度。在業態方面，發展多業態協同，秉承住宅、商寫為主力業態的基礎上，加強醫院、公建、產業園等非住業態的拓展力度。我們將嚴控對外拓展標準，優化項目前期評估機制，重點關注項目盈利能力和資金保障能力，定期開展項目拓後覆盤，即時優化並落實整改措施，持續提升項目整體效益，構建長效優質拓展與經營能力。我們將強化拓展團隊人才建設，優化外拓業績考核指標與激勵措施。同時豐富完善現有體系資質庫，設身處地的根據甲方性質、服務要求多維度搭建投標體系，多部門聯合賦能拓展團隊提升投標競爭力及投標工作效率。此外，我們重視員工的個人能力提升，我們將定期組織團隊研討會，沉澱項目投標經驗，實現內部知識共享；聘請外部專家培訓，定向培養提升投標、談判、客戶關係維護等多維能力，實現外部拓展高效益產出。

強化風險管控體系，提升合規治理效能。我們將持續完善內部控制和合規管理機制，強化董事局履職盡責，重點提升戰略規劃執行、經營目標監控、財務預算審批及重大交易審議等環節的決策質量。通過健全風險預警機制與常態化自查整改體系，推動廉潔從業規範與合規文化深度融入各業務單元。我們將嚴格履行信息披露義務，優化公告審核流程與投資者溝通機制，定期向董事局及股東反饋重大事項進展，確保治理透明度與信息傳遞時效性。

# 財務回顧

## 收入

本集團的收入由2023年的人民幣3,133.2百萬元減少約9%至2024年的人民幣2,840.0百萬元。本集團的收入主要來自於(i)物業管理服務[1]；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團於2024年總收入貢獻約73%、17%及10%。

下表載列本集團截至2024年及2023年12月31日止年度按業務線劃分的收入明細：

截至12月31日止年度

| | 2024年 | | 2023年 | |
|---|---|---|---|---|
| | （人民幣千元） | % | （人民幣千元） | % |
| 物業管理及商業運營服務[1] | 2,083,007 | 73 | 2,205,842 | 70 |
| 社區增值服務 | 489,250 | 17 | 544,404 | 18 |
| 非業主增值服務 | 267,772 | 10 | 382,963 | 12 |
| 總計 | 2,840,029 | 100 | 3,133,209 | 100 |

附註：

1) 本集團與遠洋集團公司於2021年6月14日就本集團提供商業運營服務訂立的商業運營服務總協議（協議詳情載列於本公司日期為2021年7月21日的通函）已於2023年12月31日屆滿。考慮到市場對商業運營服務的需求下降，及本集團專注其戰略核心業務，本公司並未與遠洋集團公司續簽商業運營服務總協議。本集團於2024年的收入來源主要包括(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

物業管理及商業運營服務收入由2023年的人民幣2,205.8百萬元減少約6%至2024年的人民幣2,083.0百萬元。該減少乃主要歸因於以下各項因素的綜合影響：(i)住宅物業的物業管理服務收入增加；(ii)商寫物業的物業管理服務收入減少；及(iii)年內並無商業運營服務收入。

社區增值服務收入由2023年的人民幣544.4百萬元減少約10%至2024年的人民幣489.3百萬元，該減少乃主要由於受整體經濟形勢和房地產市場下行影響，導致物業經紀服務收入及社區資產增值服務減少；部分由本集團於年內進一步發展在線商城及推出便利店等試點業務，社區生活服務收入增加所抵銷。

非業主增值服務收入由2023年的人民幣383.0百萬元減少約30%至2024年的人民幣267.8百萬元。該減少乃主要由於(i)交付前服務收入由2023年的人民幣154.8百萬元減少約44%至2024年的人民幣86.6百萬元，主要由於房地產市場預售活動減少；及(ii)諮詢服務收入由2023年的人民幣100.2百萬元減少約37%至2024年的人民幣63.1百萬元，主要由於本集團主動退出低迴報率的諮詢服務。

## 銷售及服務成本

2024年的銷售及服務成本為人民幣2,322.7百萬元，較2023年的人民幣2,535.5百萬元，下降約8%。

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

外包秩序維護、綠化及清潔的開支2024年減少約6%至人民幣854.8百萬元，而2023年則為人民幣905.2百萬元，與本集團物業管理服務收入下降一致。

僱員福利開支、保養及水電開支2024年減少約4%至人民幣1,191.2百萬元，而2023年則為人民幣1,246.1百萬元，與本集團總收入下降一致。

消耗品及建築材料成本由2023年的人民幣58.2百萬元減少約50%至2024年的人民幣29.2百萬元，主要是由於與非業主增值服務收入減少有關。

商品銷售成本由2023年的人民幣41.0百萬元增加約84%至2024年的人民幣75.5百萬元，與社區生活服務的零售規模擴大一致。

房屋裝修及物業代理服務的分包開支由2023年的人民幣27.5百萬元減少約17%至2024年的人民幣22.9百萬元，主要是由於整體房地產市場低迷導致的房屋美居及物業代理服務收入減少。

## 毛利及毛利率

毛利由2023年的人民幣597.7百萬元減少約14%至2024年的人民幣517.3百萬元。2024年的整體毛利率為約18%(2023年：19%)。

下表分別載列於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團按業務線劃分的毛利及毛利率：

截至12月31日止年度

| | 2024年 | | 2023年 | |
|---|---|---|---|---|
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | （人民幣千元） | % | （人民幣千元） | % |
| 物業管理及商業運營服務[1] | 321,422 | 15 | 362,111 | 16 |
| 社區增值服務 | 151,977 | 31 | 164,635 | 30 |
| 非業主增值服務 | 43,881 | 16 | 70,993 | 19 |
| 總計 | 517,280 | 18 | 597,739 | 19 |

附註：

1) 請參閱本年度報告管理層討論與分析項下「收入」一節的附註1。

物業管理服務的毛利率由2023年的約16%減少至2024年的約15%。毛利率下降主要由於2024年不利的經濟狀況導致物業管理服務毛利率下降所致。

社區增值服務的毛利率由2023年的約30%上升至2024年的約31%，與2023年持平。

非業主增值服務的毛利率由2023年的約19%減少至2024年的約16%，乃主要由於交付前服務和物業工程服務的毛利率下降所致。

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

## 其他收入及其他(虧損)／收益淨額

其他收入由2023年的人民幣29.7百萬元減少人民幣9.5百萬元至2024年的人民幣20.2百萬元。該減少主要由於年內政府給予的財政補助資金減少及其他應付款回撥減少。

2024年，我們錄得其他虧損淨額人民幣2.7百萬元(2023年：其他收益淨額人民幣14.2百萬元)。其他虧損淨額主要由於年內處置投資性房地產確認的虧損、匯兌虧損淨額及處置一家附屬公司權益所致。

## 運營費用

2024年，銷售及營銷開支下降約6%至人民幣21.0百萬元(2023年：人民幣22.4百萬元)。

行政開支由2023年的人民幣272.9百萬元減少約16%至2024年的人民幣228.6百萬元。該減少乃主要由於年內本集團實施嚴格的成本控制措施。

## 金融資產減值虧損淨額

2024年，受宏觀經濟下行環境影響，金融資產減值虧損淨額為人民幣254.0百萬元，較2023年的人民幣260.0百萬元減少約2%，主要包括本集團就貿易及其他應收款項減值計提的撥備。

## 商譽及投資物業減值虧損淨額

2024年，由於中國房地產市場整體不景氣，本集團錄得商譽及投資物業減值虧損淨額分別為人民幣9.2百萬元及人民幣5.4百萬元(2023年：分別為人民幣6.6百萬元及人民幣6.5百萬元)。

## 融資成本

2024年及2023年的融資成本分別為人民幣0.6百萬元及人民幣0.8百萬元，主要為租賃負債的利息開支。

## 分佔合營企業業績

2024年，分佔合營企業業績錄得虧損人民幣0.6百萬元（2023年：人民幣8.8百萬元）。該錄得虧損主要為受整體經濟環境的不利影響，合營企業財務業績下降所致。

## 稅項

2024年錄得所得稅抵免為人民幣13.3百萬元（2023年：所得稅開支人民幣23.7百萬元），主要由於經營溢利減少及旗下一間附屬公司稅率變動而確認遞延所得稅資產增加而產生的所得稅抵免。

## 本公司擁有人應佔溢利

歸因於(i)受房地產市場持續不利的影響，收入及經營毛利均錄得下降；及(ii)年內並無出售合營企業投資，而本集團於去年同期因出售合營企業投資而錄得一次性收益，2024年本公司擁有人應佔溢利較2023年人民幣42.1百萬元減少約31%至人民幣28.9百萬元。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、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2024年12月31日，本集團投資物業為人民幣89.5百萬元（2023年12月31日：人民幣61.5百萬元）。該變動主要是由於年內考慮業務經營的需求，部分辦公樓宇單元由自用改為出租用途及出售部分商業物業。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括辦公及營運設備、租賃物業裝修、汽車及樓宇。於2024年12月31日，本集團的物業、廠房及設備由2023年12月31日的人民幣104.7百萬元減少至人民幣34.5百萬元。該部分的變動詳見本節中「投資物業」。

## 無形資產

無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽。於2024年12月31日，本集團無形資產由於2023年12月31日的人民幣699.0百萬元減少至人民幣668.9百萬元。該減少主要是由於年內攤銷和商譽減值虧損所致。

## 存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位、商業物業和社區配套設施及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。於2024年12月31日，我們的存貨為人民幣614.2百萬元（2023年12月31日：人民幣651.4百萬元）。

## 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指就一般業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項及應收票據主要來自我們提供的物業管理服務以及增值服務。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，而非業主增值服務的客戶則享有60天的信貸期。

於2024年12月31日，貿易應收款項及應收票據為人民幣1,038.2百萬元，較於2023年12月31日的人民幣1,123.0百萬元減少約8%。我們將繼續加強各項措施以確保及時並加快收回貿易應收款項及應收票據。

## 預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項包括向供貨商作出的預付款項、其他應收款項及預付稅項。於2024年12月31日，本集團預付款項及其他應收款項維持在人民幣522.6百萬元（2023年12月31日：人民幣525.0百萬元）。

## 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2024年12月31日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,301.2百萬元（2023年12月31日：人民幣1,275.1百萬元）。

## 合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的責任。合約負債主要由尚未提供物業管理服務及停車場管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2024年12月31日，我們的合約負債為人民幣494.1百萬元，較於2023年12月31日的人民幣518.1百萬元減少約5%，與營業收入減少一致。

## 資本開支

於2024年，我們產生的資本開支為人民幣13.9百萬元（2023年：人民幣46.3百萬元），主要包括(i)購買投資物業；(ii)購買無形資產（如電腦軟件）；及(iii)購買物業、廠房及設備。

## 財務資源及流動資金

就資金及庫務政策及目標而言，我們的主要現金需求為撥付營運資金需求及用於擴建及採購物業、廠房及設備和業務收購的資本開支。我們依靠手頭及存放於金融機構的現金、經營活動所得現金流量淨額及上市所得款項淨額作為我們的主要資金來源，以此滿足該等現金需求。

於2024年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣761.1百萬元及受限制銀行存款為人民幣19.4百萬元，現金資源總額為人民幣780.5百萬元，其中約99.9%（2023年12月31日：約99.9%）為人民幣，剩餘為港幣，流動比率為1.6倍（2023年12月31日：1.6倍）。我們擁有充足的財務資源及靈活的財務管理政策以支持我們於未來數年的業務擴張。

本集團的主要業務乃於中國進行。於截至2024年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。

於2024年12月31日及2023年12月31日，本集團並無借款。

## 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額，按於相應日期的銀行貸款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2024年12月31日，資本負債比率為零（2023年12月31日：零）。

## 重大投資

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

## 資產抵押

於2024年12月31日，我們並無任何資產抵押。

## 或然負債

於2024年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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

## 僱員及人力資源

於2024年12月31日，本集團共有8,585名僱員（2023年12月31日：9,081名僱員）。為本集團服務的總僱員數目有所減少，乃主要由於優化本公司的業務策略所致。同時，本集團於年內也持續致力提升本集團的人力資源效率和內部管制能力，優化資源配置。我們於2024年的僱員福利開支為人民幣871.3百萬元（2023年：人民幣970.9百萬元），與僱員人數減少一致。

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

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

## 報告期後事項

於本年報日期，截至2024年12月31日止財政年度後並無對本集團有影響的重大事件發生。

## 上市所得款項淨額用途

股份於2020年12月17日在聯交所主板上市，以最終發售價每股5.88港元發行296,000,000股新股份。經扣除包銷費用及傭金以及本公司應付開支後，上市產生的所得款項淨額約為1,691.7百萬港元（相當於約人民幣1,426.3百萬元）及每股所得款項淨額為5.72港元（相當於約人民幣4.82元），該等所得款項預期按照下文所載招股章程所披露之用途分配使用：

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

誠如本公司於2022年11月11日的公告所披露（「更改所得款項用途公告」），經審慎考慮中國物業管理行業日益激烈的競爭格局及新冠疫情帶來的營運成本上升，本集團已採取較為保守的策略並一直在探索以相對較少的資本投入和可控風險的方式，更好地利用尚未動用的所得款項淨額，提高能夠帶來更穩定收入來源的業務，以期為股東帶來可觀的回報。因此，為提高效率及優化未動用所得款項淨額的使用，董事局已議決更改未動用所得款項淨額的建議用途約人民幣532.3百萬元原先分配給(a)選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模；(b)通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區；及(c)提升本公司數字化水平及本公司內部信息技術基礎設施，分配給(i)進一步擴展及多元化增值服務；(ii)進一步擴展商業資產運營業務；及(iii)收購自用辦公樓（「重新分配」）。詳情請參閱更改所得款項用途公告。

於2024年12月31日，我們上市所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

| | 於招股章程披露的所得款項淨額的計劃用途 | 緊接重新分配前已動用所得款項淨額 | 重新分配後的所得款項淨額的計劃用途 | 重新分配後截至2023年12月31日已動用／(退款)金額 | 於2023年12月31日尚未動用 | 2024年已動用／(退款) | 於2024年12月31日尚未動用 | 截至2024年12月31日尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) | (人民幣百萬元) | |
| 選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模 | 855.8 | 663.3 | 663.3 | (80.0)(附註1) | 80 | (15.0)(附註2) | 95.0 | 於2025年6月30日或之前 |
| 通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區 | 285.3 | 28.3 | 28.3 | – | – | – | – | 不適用 |
| 提升本公司數字化水平及本公司內部信息技術基礎設施 | 142.6 | 44.8 | 59.8 | 15.0 | – | – | – | 不適用 |
| 運營資金及一般公司用途 | 142.6 | 142.6 | 142.6 | – | – | – | – | 不適用 |
| 進一步擴展及多元化增值服務，包括(i)取得車位的獨家銷售權，及／或(ii)投資及／或收購提供互補增值服務等上下游業務協同的標的 | – | – | 375.5 | 372.8 | 2.7 | 2.0(附註3) | 0.7 | 於2025年6月30日或之前 |
| 根據商用物業租賃及運營安排，進一步擴展商業資產運營業務 | – | – | 79.4 | 79.4(附註4) | – | – | – | 不適用 |
| 收購中國深圳及北京的自用辦公樓 | – | – | 77.4 | 77.4(附註5) | – | – | – | 不適用 |
| 總計 | 1,426.3 | 879.0 | 1,426.3 | 464.6 | 82.7 | (13.0) | 95.7 | |

附註：

1) 截至2022年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方支付人民幣80.0百萬元，作為一家中國物業管理公司潛在收購事項的誠意金。於2023年，潛在收購事項並未落實，誠意金其後被退還予本集團。於本報告日期，已退還款項人民幣80.0百萬元尚未動用。由於在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的投資及收購目標，該等已退還所得款項淨額的預期動用時間已由2024年12月31日或之前（誠如本公司2023年年報所披露）進一步延至2025年6月30日或之前。誠如招股章程及更改所得款項用途公告所披露，預期該等已退還所得款項淨額仍將用作進行選擇性戰略投資及收購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模。

2) 於2024年，一名獨立第三方向本集團退還人民幣15.0百萬元，該款項為2022年由本集團支付作為一家中國物業管理公司潛在收購事項的誠意金。潛在收購事項未實現，誠意金於2024年退還給集團。於本報告日期，已退還款項人民幣15.0百萬元尚未動用。由於在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的投資及收購目標，預期該等已退還所得款項淨額將於2025年6月30日或之前獲動用。誠如招股章程及更改所得款項用途公告所披露，預期該等已退還所得款項淨額仍將用作進行選擇性戰略投資及收購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模。

3) 於2023年12月31日，尚未動用所得款項淨額為人民幣2.7百萬元，其中人民幣2.0百萬元已於2024年用於進一步擴展我們的增值服務，如便利店及養老服務。於本報告日期，人民幣0.7百萬元尚未動用。由於沒有找到使用剩餘所得款項淨額的合適機會以及在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的機會，該等剩餘所得款項淨額的預期動用時間已由2024年12月31日或之前（誠如本公司2023年年報所披露）進一步延至2025年6月30日或之前，預計該等剩餘所得款項淨額仍將用於根據更改所得款項用途公告所披露的重新分配安排進一步擴展及多元化增值服務。

4) 誠如更改所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣79.4百萬元根據本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述之商業物業租賃及經營安排進一步擴展商業資產運營業務。人民幣79.4百萬元為有關商業物業租賃及經營安排的一次性租金付款。

5) 誠如更改所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣77.4百萬元已重新分配至收購中國深圳及北京的自用辦公樓（「已收購辦公樓」）（誠如本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述）。支付的人民幣77.4百萬元中，約(i)人民幣28.4百萬元為收購深圳物業的款項，其包括位於深圳的遠洋新幹線遠洋廣場13座6樓14個房間；及(ii)人民幣49.0百萬元為收購北京物業的款項，其包括位於北京的(a)遠洋都會中心（亦稱為遠洋新天地）1座3樓301室；(b)遠洋都會中心1座4樓401室；及(c)遠洋都會中心1座5樓501室。經考慮收購已收購辦公樓後營商環境的變化及發展、本集團的業務規模調整和營運效率最大化及為優化已收購辦公樓的使用，於本報告日期，已收購辦公樓均重新指定作租賃用途。本集團將繼續不時對本集團資產進行策略性的審閱，以實現股東回報最大化，並經審慎考慮包括當時市況、估值及本公司及股東整體利益等因素後，本公司於未來出現合適機會時可能考慮出售全部或部分的已收購辦公樓。

除上述變動外，董事並不知悉所得款項淨額計劃用途於本報告日期有任何重大變動。儘管上述變動未動用所得款項淨額用途，董事局確認招股章程所載本集團的業務性質並無重大變化。董事局認為，上述更改尚未動用所得款項淨額用途屬公平合理，因為此舉將令本公司更高效地部署財務資源以降低本集團運營成本且提升本集團的盈利能力，故此符合本集團及股東的整體利益。

於悉數動用前，尚未動用的所得款項淨額已存放於中國內地及香港的持牌銀行或金融機構。於本報告日期，未動用所得款項淨額為人民幣95.7百萬元。上述悉數動用的預期時間表是基於董事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。

# 董事及高級管理人員

本公司截至本年報日期的董事及高級管理人員履歷詳情如下：

## 執行董事

楊德勇先生

楊德勇先生，51歲，於2020年9月加入董事局，現擔任聯席主席、執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。楊先生於2007年4月加入遠洋集團公司（為控股股東及其股份在聯交所主板上市），歷任遠洋地產中山（深圳）開發有限公司總經理、客戶服務業事業部總經理、遠洋集團總裁助理、副總裁等職務；楊先生於2015年8月加入遠洋億家，歷任董事、董事長兼總經理等職務。彼亦自2020年9月起擔任行政總裁，任期至2025年3月24日止。楊先生在企業管治、業務發展及管理等方面擁有豐富經驗。楊先生於1995年畢業於中國人民大學，獲經濟學學士學位；2004年畢業於中山大學，獲工商管理碩士學位；2015年畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。

侯敏先生

侯敏先生，44歲，於2024年4月加入董事局，現擔任執行董事、行政總裁及薪酬委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。侯先生於2008年8月加入遠洋集團，現任遠洋集團總裁事務中心總經理。侯先生此前歷任遠洋集團客戶服務總監、海南公司副總經理、海南公司總經理、華南開發事業部副總經理、總裁事務中心常務副總經理等職務。侯先生現任三亞市第八屆人民代表大會代表、法制委員會委員。侯先生在房地產運營管理、客戶服務、企業治理等方面擁有豐富經驗。侯先生2018年畢業於北京大學光華管理學院，獲工商管理碩士學位；2024年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士(EMBA)學位。

朱葛穎女士

朱葛穎女士，51歲，於2020年9月加入董事局，現擔任執行董事。朱女士自2024年12月31日起獲委任為本公司財務總監。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。朱女士於2001年7月加入遠洋集團，歷任遠洋集團項目財務經理及事業部財務總監等職務；朱女士於2016年10月加入遠洋億家，2018年2月起獲委任為董事。彼亦自2019年4月起擔任財務總監，並於2021年8月調任為運營總監，任期至2024年12月止。朱女士擁有超過二十八年的財務管理經驗。朱女士於1996年畢業於首都經濟貿易大學，獲經濟學學士學位。於2010年7月，彼獲中國高級會計師資格。

## 非執行董事

崔洪杰先生

崔洪杰先生，52歲，於2020年9月加入董事局並擔任聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。崔先生於1996年8月加入遠洋集團，現為遠洋集團公司執行董事、戰略及投資委員會委員及執行總裁。崔先生此前歷任遠洋集團成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁等職務。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生畢業於北京工業大學，於1996年獲工學學士學位及於2001年獲工學碩士學位；2022年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。崔先生是英國皇家特許測量師學會會員、國家一級建造師及高級工程師。

## 獨立非執行董事

郭杰博士

郭杰博士，60歲，於2020年11月加入董事局並擔任獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。自1997年5月起，郭博士任職於中國人民大學經濟學院，現為經濟學院教授及博士生導師，從事教研工作。郭博士畢業於中國人民大學，於1996年獲經濟學碩士學位及於2004年獲經濟學博士學位。

何子建先生

何子建先生，54歲，於2022年8月加入董事局並擔任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。自2013年至2022年，何先生任職於尚金資產管理有限公司(一家曾領有香港證券及期貨事務監察委員會牌照的資產管理公司)，先後擔任董事、負責人員及投資組合經理。何先生在投資、資產管理及金融等方面擁有超過二十五年經驗。何先生於1993年畢業於香港浸會學院(現稱香港浸會大學)，獲工商管理(金融)學士學位；於1996年畢業於西雅圖太平洋大學，獲工商管理(管理學)碩士學位。何先生為特許金融分析師。

梁偉雄先生

梁偉雄先生，57歲，於2022年8月加入董事局，現擔任獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會委員。梁先生持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員。梁先生擁有在香港多家主要從事房地產業務之上市公司(包括長江實業(集團)有限公司(現稱長江和記實業有限公司)(股份代號：001))逾二十年工作經驗。梁先生亦於首次公開發售(「首次公開發售」)、併購及融資方面擁有豐富的財務經驗，並熟悉香港及中國內地的營商環境。此外，梁先生於房地產投資信託(「房地產投資信託」)擁有豐富經驗。彼於2005年參與香港首項由私人機構籌組的房地產投資信託，泓富產業信託(股份代號：808)的首次公開發售及自2011年至2012年擔任置富產業信託(股份代號：778)管理人的財務董事。自2013年至2018年，彼擔任首長國際企業有限公司(現稱首程控股有限公司)(股份代號：697)的財務總監。自2022年4月至2024年12月，彼亦擔任京西重工國際有限公司(股份代號：2339)的財務總監兼公司秘書。梁先生自2017年10月、2021年7月及2024年9月起分別擔任方圓生活服務集團有限公司(股份代號：9978)、中國長遠控股有限公司(股份代號：110)及榮利營造控股有限公司(股份代號：9639)的獨立非執行董事。梁先生亦自2024年4月起擔任盛洋投資(控股)有限公司(股份代號：174)(為遠洋集團公司的聯營公司)的獨立非執行董事。

## 高級管理層

### 郭志寶先生

郭志寶先生，50歲，本公司副總裁。郭先生於2015年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理。郭先生曾任北京萬科物業服務有限公司的機電委員會主任，龍湖物業服務集團有限公司技術部設備經理，在機電專業技術研發與管理、工程管理等方面擁有豐富經驗。郭先生於2016年通過遠程學習在中國地質大學完成土木工程學位；2020年畢業於北京開放大學順義分校，獲行政管理學士學位。郭先生為中國註冊電氣工程師。

### 杜新先生

杜新先生，49歲，本公司副總裁。杜先生於2008年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理。杜先生曾任深圳市金地物業管理有限公司業務經理及諮詢經理，雅居樂集團控股有限公司業務經理及項目經理，在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。杜先生於2015年通過遠程學習在中南大學完成工程管理學位。杜先生為中國合資格質量控制工程師。

### 王立峰先生

王立峰先生，48歲，本公司副總裁。王先生於2009年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理，歷任瀋陽遠洋基業物業管理有限公司總經理、大連遠洋基業物業管理有限公司總經理及區域總監等職務。王先生曾任瀋陽萬科企業有限公司開發項目主管，負責房地產開發相關工作。王先生在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。王先生於2004年通過函授學習在天津大學完成建築工程學位；2019年畢業於大連理工大學，獲工商管理碩士學位。王先生為中國註冊土木工程師及物業管理師。

## 公司秘書

### 沈培英先生

沈培英先生，63歲，自2022年8月起獲委任為公司秘書。沈先生於2007年5月加入遠洋集團公司，現為遠洋集團公司的公司秘書。沈先生亦為在聯交所上市的盛洋投資（控股）有限公司（為遠洋集團公司的聯營公司）的董事局主席、執行董事、投資委員會主席及提名委員會主席。沈先生曾任遠洋集團公司的財務總監。彼現為遠洋集團公司若干附屬公司的董事。沈先生在上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富的經驗。沈先生於1988年畢業於香港理工大學，獲會計專業文憑；1991年畢業於威爾士大學，獲工商管理碩士學位；1996年畢業於香港大學，獲法律文憑。沈先生現為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員。

# 投資者關係報告

## 價值傳遞

公司管理層高度重視與股東、投資者、分析師、財經媒體及公眾的溝通，積極傾聽各方對公司發展的寶貴意見與建議。我們堅信，高效、透明的信息披露機制有助於投資者及時、准確地了解集團的業務進展、戰略規劃及未來動向，從而合理評估公司價值，增強投資信心，最終為股東創造最大價值。

2024年，公司通過多種渠道與投資者及分析師保持緊密溝通，包括業績發佈會、遠洋服務官方微信公眾號、路演活動等。投資者關係部門積極參與券商舉辦的投資者會議、行業活動，並拓展其他溝通渠道，確保與各方保持高效互動。同時，公司通過官方微信公眾號及時發佈經營動態，確保投資者及公眾能夠第一時間獲取公司最新的業務發展信息。

為進一步提升投資者關係管理水平，公司將繼續加強與投資者的溝通頻次和質量，確保信息傳遞的及時性、准確性和有效性。未來，我們將通過廣泛覆蓋和精準推薦，持續增強投資者對公司的認同感、信心和忠誠度，切實維護股東利益。公司將在官網(www.sinooceanservice.com)發佈公告、中期及年度報告等公開資料，並指定專人負責與資本市場的定期溝通。如有任何疑問或需求，歡迎聯繫投資者關係部門(ir@sinooceanservice.com)獲取更多信息。

## 股價表現

公司自2024年1月1日至2024年12月31日的交易日錄得：

| | 最高 | 最低 |
|---|---|---|
| 本公司每股股價（港元） | 0.75 | 0.31 |

截至2024年12月31日，本公司已發行股份總數為1,184,000,000股，收盤價為0.60港元，以2024年12月31日的收市價格計算，本公司的市值為710.4百萬港元。

# 可持續發展報告

本集團堅持在公司戰略層面及日常運營管理中融入可持續發展理念，以實現企業的高品質發展。我們高度重視環境、社會及管治事項，與各內外部利益相關方就相關事項積極溝通，努力在踐行可持續發展理念、履行社會責任、建設優秀服務型企業方面成為業界典範，並榮獲克而瑞物管聯合中物研協頒發的「2024中國物業ESG可持續發展領先企業」、「2024中國物業低碳運營領先企業」。

## 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。公司通過不斷完善健全公司治理，強化內部控制，堅持廉潔從業，為可持續發展提供堅實的後盾。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，持續完善公司治理體系，提升治理水平。公司已建立規範的治理架構，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。本集團嚴格按照有關法律法規、規範性文件的要求，真實、准確、及時地通過聯交所網站、公司官網等披露有關信息，切實履行上市公司信息披露的義務，保證公司信息披露的公開、公平、公正，維護公司、投資者及少數股東的合法權益。2024年，根據企業管治守則及業務發展需要，公司經董事局及／或相關董事局委員會審議通過修訂《管理層薪酬政策》、《營運獨立性規範》、《審核委員會職權範圍》、《提名委員會職權範圍》並進行發佈執行。

遠洋服務始終重視廉政建設，對貪污腐敗及舞弊等違反商業道德的行為採取零容忍的態度，不斷完善廉潔管理體系，通過健全內部制度、暢通舉報渠道、開展廉潔培訓等多種方式，保障公司維持廉潔運營。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。本集團持續暢通舉報通道，完善舉報人保護機制，定期開展廉潔從業教育培訓，規範公司廉潔運營，切實保障企業的穩健運行和健康發展。

## 客戶導向　聚焦匠心品質動力

本集團秉承「懂心意・有新意」的服務理念，堅持以客戶需求為導向，切實保障客戶權益，同時與供應商攜手合作、實現共贏，致力於為用戶提供精益求精的匠心服務。我們以「將品質服務帶給每一個人」為願景，秉持「用心、可靠、專業」的價值觀，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。我們致力於優化社區物理健康環境，營造舒適宜居的社區氛圍，推動鄰里文化建設，構建和諧健康的社區生態。憑借在商寫業態的豐富管理經驗，我們制定了《非住服務體系標準化白皮書》。聚焦高端商寫領域，依託「健康運營、資產增值、能源管理、智慧樓宇」四大核心模塊，通過「全域健康+全需定製+全維共贏」三大理念，提供定製化高端物業服務。

本集團持續推進標準化、自動化、數位化以及智慧化管理技術的全面升級。報告期內，針對提升物業管理服務體驗及管理效率，我們著重提升業戶系統、智慧停車、收費系統三項系統功能，力求在滿足客戶需求迭代的同時，不斷提升社區整體數智化水平，引領智慧社區新標桿。

## 低碳堅守　構築綠色運營環境

本集團始終秉持綠色發展理念，將低碳減排融入日常運營，致力於識別並應對氣候風險、完善環境管理體系、提升資源利用效率、減少污染物排放，以及加強生態保護與建設。我們堅信綠色發展是企業可持續發展的必由之路，將持續努力為建設綠色未來貢獻力量。

本集團致力於綠色運營，不斷完善環境管理體系，全面強化能源、資源及廢棄物的管理，提升資源使用效率，積極探索低碳轉型路徑，實現與自然環境的和諧共生。報告期內，公司嚴格遵守相關法律法規，持續優化內部管理規定及作業指導書，並針對不同排放類型實施針對性減排措施，確保將排放控制要求全面落實到綠化、保潔、保安等日常業務環節中。本集團對經營過程中產生的廢棄物進行管理。2024年，公司根據《垃圾消納管理作業指導書》，要求有害及無害廢棄物均需達到無害化轉移率100%，並與專業服務供方簽訂《生活垃圾清運合同》，《廚餘垃圾清運合同》，《建築垃圾清運合同》規範各類廢棄物的處理及清運。報告期內，本集團獲得垃圾分類服務能力十星級認證。同時，我們在管的多個項目獲得「垃圾分類示範小區」榮譽。本集團在經營各個環節中，重視能源及水資源利用效率的提升，依據《節能降耗管理規範》，遵循「依法管理、技術進步、降耗增效、有效監督、持續發展」的原則，全面加強對天然氣、汽油等消耗材料的管理，致力於打造資源節約型企業。本集團將應對氣候變化作為一項重要議題，支持公司運營的綠色轉型，促進公司業務為碳中和作出更大貢獻。我們主動識別、適應氣候變化帶來的物理風險與轉型風險，對不同類型的潛在風險制定相應的預防措施與管理辦法，力求實現全面識別、科學評估、有效預防、有序管控。

## 優才匯聚　賦能人本提升活力

本集團始終將員工視為企業發展的核心力量，是實現「成為有品牌的優秀物業綜合服務商」願景的關鍵動力。我們秉持相互尊重、共同成長的理念，建立全面的員工權益與福利保障體系，為員工提供職業發展通道，讓員工感受到關懷與溫暖，共同為公司發展注入活力。

本集團堅持平等僱傭的原則，積極踐行以人為本的管理理念，建立健全內部人力資源管理制度，貫徹落實員工各項基本權益保障。員工職業健康安全是本集團發展的基礎，我們致力提高公司防範事故發生的能力，保障員工在生產勞動的過程中不受職業病危害因素的影響。同時，本集團始終將員工的全職業週期發展與人才梯隊建設作為重點工作。公司嚴格依據《晉升及組織任命管理辦法》和《職級管理辦法》，為員工提供清晰的職業發展路徑。同時，公司構建了以培訓制度、講師團隊、專業課程體系及億家學院為核心資源的全方位培訓體系。本集團高度重視員工福祉和生活質量，積極開展豐富多彩的文體活動，並為員工提供適時有效的幫助，提升員工對公司的認同感和歸屬感，致力成為員工最堅實的後盾和最貼心的夥伴。

## 回饋社會　激發社區健康熱忱

本集團致力於做推動社會進步的實踐者、社區發展的聚力者。我們用實際行動傳播愛的力量，支持公益慈善事業，著力滿足更多人對於美好生活的期待與嚮往，助力社會繪就可持續發展的幸福圖景。

本集團積極探索民生公共服務，致力於打造有溫度、有責任感的社區環境，通過開展各類暖民、惠民的公益社群活動，不僅關注社區居民的物質需求，更注重精神層面的關懷與支持，並通過持續開展公益社群活動提升了社區居民的生活質量，以及營造互助友愛、和諧共融的社區氛圍，為構建可持續發展的美好社會貢獻力量。本集團積極履行企業社會責任，為推進公益慈善事業高質量發展作出積極貢獻。2024年，我們開展了慈善捐助、愛心維修、公益宣傳等一系列形式多樣、內容豐富的公益活動，以實際行動踐行社會責任，傳遞溫暖與正能量。

本集團認為可持續發展對企業的發展至關重要，並在業務的各個層面積極踐行可持續發展理念，繼續秉承「懂心意・有新意」的服務理念，不斷提升綜合實力，致力為客戶提供高品質、有溫度的服務，以優秀服務力持續打造服務行業新標桿。本集團將根據上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告守則單獨刊發2024年度環境、社會及管治報告。本公司將於刊發本年報時，同時在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)刊發2024年度環境、社會及管治報告。

# 董事局報告

董事局欣然呈報截至2024年12月31日止年度的董事局報告以及本集團的經審核綜合財務報表。

## 主要活動

本公司為一家投資控股公司。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。本集團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，本集團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。有關本集團業務之詳細介紹請參閱本年報管理層討論與分析。

本公司主要附屬公司名單載列於本年報綜合財務報表附註13。本集團經營分部及主要經營活動的收入、銷售及服務成本分析載於本年報管理層討論與分析及綜合財務報表附註6及附注7。

## 業績及分配

本集團截至2024年12月31日止年度的業績載於本年報第95頁的綜合全面收益表內。

於回顧年度內，本公司已派付有關截至2023年12月31日止財政年度的期末股息每股股份人民幣0.0144元（折合每股股份0.0159港元，調整至小數點後四個位）及有關截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股股份人民幣0.0125元（折合每股股份0.0137港元，調整至小數點後四個位）。

董事局不建議派付截至2024年12月31日止年度的期末股息。計入年內已派付中期股息，本公司截至2024年12月31日止年度的派息比率為52%（2023年：40%）。

## 暫停股份過戶登記手續

本公司將於2025年5月27日（星期二）至2025年5月30日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會進行股份之過戶登記。如欲符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2025年5月26日（星期一）下午四時三十分交回股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。

# 派息政策

本公司已採納派息政策，當中列載董事局就派發股息所秉持的基本原則及考慮因素。本公司致力維持穩定派息率，以提升長期投資者持有本公司股票的信心，鞏固本公司未來股價持續上升的動力。本公司計劃每年宣派股息兩次，總金額為不低於本公司擁有人應佔年度綜合溢利之25%。

在維持穩定派息率的前提下，本公司須綜合權衡本集團的經營業績、營運資金、現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制（如有）及董事可能認為相關的任何其他因素而定。

此外，任何股息宣派、派付及其金額須遵循：(i)細則的條文，其規定本公司可在股東大會宣派股息，但宣派股息額不可超過董事局建議的數額；及(ii)開曼群島公司法，其准許股息自公司的溢利或（在具備開曼群島公司法所規定的償還能力的情況下）其股份溢價賬的進賬款項派付。本公司過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。

# 儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於本年報綜合權益變動表及綜合財務報表附註28、附註29及附註38(a)。

# 可供分派儲備

本公司於2024年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,065.7百萬元。

# 股本

本公司於截至2024年12月31日止年度的股本概無變動。本公司股本的詳情載於本年報綜合財務報表附註27。

於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

# 固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註18。

# 貸款

於2024年12月31日，本集團概無貸款。

# 捐款

截至2024年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣675,200元。

# 業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報主席報告及管理層討論與分析項下「業務回顧」及「未來發展計劃及展望」等節。有關本集團可能面對的主要風險及不確定因素詳述於本年報主席報告項下「2024年市場回顧」一節及綜合財務報表附註4。於本年報日期，截至2024年12月31日止年度後並無對本集團有影響的重大事件發生。本集團年度表現及財務狀況的討論及分析（包括應用主要財務表現指標作出的分析）載於本年報第10至11頁之財務及運營摘要及本年報管理層討論與分析項下「財務回顧」一節中。

# 環境政策及表現

本集團受有關勞動、安全及環保事宜的中國法律法規的規限。此外，其已建立職業安全和衛生系統，實施ISO14001及BS-OHSAS18001標準及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

董事局亦認為建立及實施良好的環境、社會及管治原則及常規將有助於增加本公司的投資價值並為利益相關方提供長期回報。為確保環境、社會及管治風險管理措施及內部監控系統的有效性，董事局將負責監督環境、社會及管治戰略的制定及匯報，以及釐定與環境、社會及管治有關的風險。董事局擬採納以下方法及策略評估及管理重大環境、社會及管治相關問題及確保本公司遵守相關規則及法規，包括但不限於審閱類似行業的環境、社會及管治報告以識別相關環境、社會及管治範疇，與本公司主要利益相關方討論已識別的重大環境、社會及管治範疇，並與管理層進行討論以確保對本集團業務發展而言至關重要的所有重大環境、社會及管治範疇已作出匯報且合規。

董事局認為環保至關重要，且已於本集團業務營運中實施多項舉措以確保其遵守所有適用的規定。鑒於本集團業務的性質，我們認為本集團不會面臨重大環保責任風險或合規成本。

更多詳情請參閱本年報可持續發展報告項下「低碳堅守　構築綠色運營環境」一節及2024年度環境、社會及管治報告，該報告將於本年報刊發時，同時在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)刊發。

# 與持份者關係

遠洋服務了解與投資者、政府、員工、業主及客戶、環境、合作夥伴和社區七大利益相關方溝通與協作的重要性。結合對過往責任歷程的回顧、對當前國際國內形勢的判斷，遠洋服務與利益相關方攜手共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。

董事局認同股東及投資者對本集團的支持至為重要。一直以來，本集團都秉持誠信、開放的態度，恪守准確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界及其他利益相關方的高效溝通。除業績發佈會及路演外，本集團也積極參與投資者會議活動及安排日常交流，創造與投資者雙向溝通的機會，以及管理層於每一次股東大會後，都會預留時間與個別股東直接對話，使各位出席股東都有機會直接跟公司代表深入討論其關心的問題。進一步資料請見本年報投資者關係報告。

響應國家政策是企業回應政府期望與訴求的基本要求。遠洋服務多年來緊跟國家政策，堅持關注、支持民生。本集團在發展自身市場的同時，發揮物業管理公司在基層公共管理的作用，為改善人民的居住品質及融入社區治理而不懈努力。

於2024年，我們獲得的獎項和認可包括中國指數研究院頒發的「2024中國物業服務百強企業（第12位）」、「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」，克而瑞物管聯合中物研協頒發的「2024中國住宅物業服務領先企業」、「2024中國品質物業服務領先企業」以及億翰智庫頒發的「2024中國上市物業企業第10名」、「2024中國上市物業企業最具發展特色十強」等。

關於僱員方面，請參閱本年報可持續發展報告項下「優才匯聚　賦能人本提升活力」一節。

遠洋服務視業主及客戶為最重要的利益相關方之一，致力於在遠洋服務社區倡導健康的生活理念、有品質的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍，以滿足業主及客戶的需求。更多內容請見本年報主席報告項下「2024年業績」一節及可持續發展報告項下「客戶導向　聚焦匠心品質動力」一節。

關於環境方面，請參閱上文「環境政策及表現」一節以及本年報可持續發展報告項下「低碳堅守　構築綠色運營環境」一節。

本集團堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。遠洋服務的合作夥伴遍佈全國。根據項目所在地本集團優先選用本地供應商，與合作夥伴定期溝通和交流，每半年對戰采供應商進行評估並按評估成績劃分等級，每兩月收集戰采合作情況反饋表，隨時了解合作夥伴的業務與發展情況。2019年，遠洋集團公司正式發佈了《遠洋集團供應商行為守則》，作為遠洋集團的一員，遠洋服務嚴格遵守該行為守則以保障遠洋服務的供應商與本集團有共同的責任理念。同時遠洋服務也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有的夥伴，在「共益」倡導下，已經有越來越多的合作夥伴與遠洋服務攜手加入到了共同為世界創造多一份美好的遠洋大家庭。

遠洋服務的社會與公民責任，主要由遠洋集團出資設立的「遠洋之帆公益基金會」完成和履行。基金會網聚善的力量，深耕教育，以其專業平台有效地整合了遠洋服務的資源，為遠洋集團成員及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、合規的渠道。

以上更多內容，可參見2024年度環境、社會及管治報告。

## 遵守法律及法規

中國的物業管理行業快速發展，物業管理行業的監管框架日趨發展完善和成熟。物業服務企業開展的各項經營活動，包括在物業管理企業的設立、物業服務企業選聘、物業管理運營（包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務等）、勞動用工、環保及外匯管制等各方面均應遵守適用的中國法律法規，並接受不同層級的法律法規約束。本集團確認依照適用法律法規從事商業行為的重要性，在上述任何方面出現不合規的情形，均可能導致嚴重的風險和後果。本集團已合理分配財政及人力資源（尤其是合規風控團隊建設）確保持續符合各項法律法規及政策要求，並通過有效溝通與政府監管機構保持良好的工作關係。本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及其他適用法律法規。於回顧年度內，就我們所深知，本集團並無嚴重違反或不符合中國內地及香港的適用法律及法規而對本集團業務及營運造成重大影響。

## 企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於本年報第68至88頁的企業管治報告。

## 本集團薪酬政策及退休福利

合理及全面的薪酬待遇為吸引、挽留及激勵經驗豐富的高素質人才的措施之一。本集團的薪酬政策乃參照（包括但不限於）公司經營業績，員工個人表現與績效及市場同業薪酬水平後釐定。

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註11中。

## 釐定董事薪酬之標準

本集團之薪酬政策亦適用於董事。董事局按薪酬委員會經考慮可比較公司所付薪金、董事及本公司高級管理層投入的時間、承擔的職責及表現以及本集團的表現後所提出的建議而釐定董事及本公司高級管理層的薪酬及報酬方案。概無董事參與釐定彼之薪酬。

## 五年財務摘要

本集團的五年財務摘要載於本年報第162頁。

# 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至2024年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

# 董事

下表載列回顧年度內及截至本年報日期董事局成員之若干資料：

| 姓名 | 職位 |
|---|---|
| 楊德勇先生 | 聯席主席兼執行董事(附註(i)) |
| 侯敏先生 | 行政總裁兼執行董事(於2024年4月16日獲委任)(附註(i)) |
| 朱葛穎女士 | 執行董事兼財務總監(附註(ii)) |
| 崔洪杰先生 | 聯席主席兼非執行董事 |
| 朱曉星先生 | 副主席兼非執行董事(於2024年4月16日辭任) |
| 郭杰博士 | 獨立非執行董事 |
| 何子建先生 | 獨立非執行董事 |
| 梁偉雄先生 | 獨立非執行董事 |

附註：

(i) 侯敏先生自2024年4月16日起獲委任為董事局副主席及非執行董事，並已自2025年3月24日起獲調任為行政總裁兼執行董事。此後，(1)侯敏先生不再擔任董事局副主席；及(2)楊德勇先生繼續擔任聯席主席兼執行董事，而不再同時兼任行政總裁。

(ii) 朱葛穎女士自2024年12月31日起獲委任為本公司財務總監，並不再擔任本公司運營總監。

截至本年報日期，董事的履歷詳情載於本年報第41至43頁。

# 董事服務合約

根據細則規定，董事之服務任期須受限於輪值退任及重選。非執行董事及獨立非執行董事各自已與本公司訂立委任書，任期一年，該任期可予續期及須根據細則規定輪值退任及膺選連任。

擬於應屆股東周年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 獲准許的彌償條文

細則規定各董事在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之任何訴訟、損失或損害，有權從本公司之資產及溢利中獲得撥付彌償。此外，本公司已就董事及本集團主要職員可能面對之相關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險，其於本年度及直至本年報日期一直有效。

## 董事於重要交易、安排或合約的權益

除本報告「持續關連交易及關聯方交易」一節所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無任何董事或與董事有關連的實體於本集團業務中，且本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約一方的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

## 控股股東於重要合約的權益

除本報告「持續關連交易及關聯方交易」一節所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為訂約一方而任何控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重要合約（不論是否向本集團提供服務）。

## 董事購買股份或債權證的權利

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無作為促使董事借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，而董事或任何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股權或債務證券的任何權利，亦無行使任何此等權利。

# 股票掛鈎協議

本公司於本財政年度期間或本財政年度結束時，並無訂立任何股票掛鈎協議。

# 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2024年12月31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XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或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 | 0.002% |
| 朱葛穎女士 | 遠洋集團公司 | 實益擁有人 | 38,531 | 0.001% |
| 崔洪杰先生 | 遠洋集團公司 | 實益擁有人 | 369,571 | 0.005% |

附註：

根據於2024年12月31日遠洋集團公司已發行普通股股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2024年12月31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XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或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。

# 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

據董事所知，於2024年12月31日，除董事及本公司主要行政人員外，下列人士於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所作出披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

| 股東名稱 | 身份／權益性質 | 好／淡倉 | 持有股份數目 | 總額 | 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 | 777,882,500 | 777,882,500 | 65.70% |
| 耀勝 | 實益擁有人 | 好倉 | 755,600,000 | 777,882,500 | 65.70% |
| | 受控制法團的權益（附註(ii)） | 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) 22,282,500股股份由耀勝間接擁有49%權益的公司持有，因此根據證券及期貨條例，耀勝被視為於該等股份中擁有權益。

(iii) 根據於2024年12月31日本公司已發行股份總數1,184,000,000股計算。

除上文所披露者外，於2024年12月31日，除董事及本公司主要行政人員外，董事概不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益及／或淡倉。

## 不競爭契據

於2020年11月30日，控股股東以本公司（為其本身及作為本集團各成員的受託人）為受益人簽訂不競爭契據。根據不競爭契據，各控股股東承諾，其不會並將盡最大努力促使其緊密聯繫人（不包括本集團）不會單獨或連同或透過任何人士、企業或公司的代表開展或從事本集團的主要業務（即提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務），或就其作出營利、獎勵或其他性質的任何投資。

有關不競爭契據的詳情請見招股章程「與控股股東的關係」一節的「不競爭承諾」等段。

本公司及獨立非執行董事已收到各控股股東的年度確認函，確認彼等於回顧年度內並未違反不競爭契據的條款。獨立非執行董事亦已就不競爭契據的遵守情況進行年度審核並信納各控股股東已於回顧年度內遵守不競爭契據。

## 競爭權益

概無董事在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務擁有權益。

## 管理合約

於回顧年度內，除與任何董事或本公司全職僱員所訂立的僱員聘任合約外，本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合約。

## 主要客戶及供貨商

於截至2024年12月31日止年度內，本集團五大客戶及供貨商的營業及採購總額分別佔本集團總營業額約7.02%及本集團總採購額約13.02%。

於截至2024年12月31日止年度內，本集團最大客戶的營業總額佔本集團總收入約4.15%。

於截至2024年12月31日止年度內，本集團最大供貨商的採購總額佔本集團總採購額約5.55%。

除遠洋集團公司及其附屬公司外，截至2024年12月31日止年度，據董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人或股東（據董事所知擁有本公司已發行股份（不包括庫存股份）數目5%以上的權益）於本集團五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

# 持續關連交易及關聯方交易

遠洋集團公司通過其全資附屬公司耀勝，就上市規則而言，為控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條，遠洋集團公司及其聯繫人（定義見上市規則第十四A章）（不包括本集團）（即遠洋關連人士）均為本公司的關連人士，而以下本集團及遠洋關連人士之間已進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於該等交易中以任何方式擁有重大權益。然而，由於當時的非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生於遠洋集團公司及／或其聯繫人（本集團除外）擔任董事及／或高級職位，彼等已就批准相關交易的董事局決議案放棄投票。

## 持續關連交易

於回顧年度內，本集團已進行以下根據上市規則第十四A章並非完全豁免的持續關連交易，其詳情已遵照上市規則第十四A章的規定披露於下文：

## 部分豁免持續關連交易

### 1. 運營支持服務總協議

於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）訂立一份協議（「2023年至2025年運營支持服務總協議」），據此，本集團將向遠洋關連人士購買(i)若干運營支持服務，例如工程及建造服務、裝修服務、員工借調及其他支持服務及(ii)若干技術支持服務，包括供應信息技術系統及系統建設及／或維護服務，以支持其業務運營。2023年至2025年運營支持服務總協議的固定期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止，及可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團根據2023年至2025年運營支持服務總協議應向遠洋關連人士支付的運營支持服務的費用乃參考(i)遠洋關連人士基於相關工時向其獨立供貨商支付的成本及／或其勞工成本；(ii)（倘有）遠洋關連人士就相同或類似服務向其他客戶收取的現行市場價格；或(iii)（倘有）市場內第三方服務提供商就相同或類似服務收取的現行市場價格後經公平磋商釐定。本集團將（倘適用）要求相關遠洋關連人士向本集團提供相關遠洋關連人士與其獨立客戶之間就相同或類似服務所進行的同期交易的條款，以確保相關遠洋關連人士向本集團收取的費用對本集團而言屬公平合理。

2023年至2025年運營支持服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

| | 年度上限（人民幣千元） | | |
|---|---|---|---|
| | 截至2023年12月31日止年度 | 截至2024年12月31日止年度 | 截至2025年12月31日止年度 |
| 購買金額 | 80,000 | 81,000 | 82,000 |

截至2024年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣12,736,843元，並沒有超逾其年度上限。

2023年至2025年運營支持服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告中披露。

## 2. 物業租賃總協議

於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）訂立一份協議（「2023年至2025年物業租賃總協議」），據此，本集團向遠洋關連人士租用(i)物業作自用／運營（例如作為辦公室）及(ii)物業／車位以轉租予其獨立客戶，該等交易根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。2023年至2025年物業租賃總協議的固定期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止，及可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團根據2023年至2025年物業租賃總協議應向遠洋關連人士支付的租金乃參考(i)就本集團自用／自營物業而言，附近同類物業的現行市場租金；及(ii)就轉租予本集團獨立客戶的物業／車位而言，同類地段同類物業／車位現行市場租金後按計及本集團向其獨立客戶轉租相關物業／車位的預期成本（其中包括勞工成本、管理成本及維護成本）而公平磋商協定的折讓後公平磋商釐定。

2023年至2025年物業租賃總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

| | 年度上限（人民幣千元） | | |
|---|---|---|---|
| | 截至2023年12月31日止年度 | 截至2024年12月31日止年度 | 截至2025年12月31日止年度 |
| 租金 | 42,000 | 42,000 | 42,000 |

截至2024年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣7,918,361元，並沒有超逾其年度上限。

2023年至2025年物業租賃總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告中披露。

# 非豁免持續關連交易

## 3. 物業管理服務總協議

於2022年11月11日及2023年1月10日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）分別訂立一份協議及一份補充協議（統稱「2023年至2025年物業管理服務總協議」），據此，本集團將就(i)由遠洋關連人士開發的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商寫物業（包括購物中心、寫字樓及停車場）向遠洋關連人士提供的物業管理服務（如秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務）。2023年至2025年物業管理服務總協議的固定期限自2023年1月31日（於股東特別大會上取得獨立股東批准之日）起至2025年12月31日止，且可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

遠洋關連人士根據2023年至2025年物業管理服務總協議應向本集團支付的費用乃於參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)本集團提供物業管理服務的預期經營成本（其中包括勞工成本、物料成本及行政成本）；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上同類物業的類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。本集團向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用），且本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或類似類型和範圍的物業管理服務向獨立客戶提供的條款。

本集團通常會就2023年至2025年物業管理服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度、季度或年度付款通知（取決於物業位置），而遠洋關連人士應於收到付款通知後支付予本集團。

2023年至2025年物業管理服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

| | 年度上限（人民幣千元） | | |
|---|---|---|---|
| | 截至2023年12月31日止年度 | 截至2024年12月31日止年度 | 截至2025年12月31日止年度 |
| 服務金額 | 365,000 | 435,000 | 540,000 |

截至2024年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣51,782,928元，並沒有超逾其年度上限。

2023年至2025年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函披露。

## 4. 交付前服務總協議

於2022年11月11日及2023年1月10日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）分別訂立一份協議及一份補充協議（統稱「2023年至2025年交付前服務總協議」），據此，本集團將於遠洋關連人士的物業銷售處及展廳向其提供的交付前服務，例如場地清潔、秩序維護、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務。2023年至2025年交付前服務總協議的固定期限自2023年1月31日（於股東特別大會上取得獨立股東批准之日）起至2025年12月31日止，且可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

遠洋關連人士根據2023年至2025年交付前服務總協議應向本集團支付的費用乃於參考(i)交付前服務的範圍；(ii)本集團提供交付前服務的預期經營成本（其中包括勞工成本、物料成本及行政成本）；及(iii)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的交付前服務向獨立客戶提供的條款。

本集團通常會就2023年至2025年交付前服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度付款通知，而遠洋關連人士應於付款通知日期後60天內支付予本集團。

2023年至2025年交付前服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

| | 年度上限（人民幣千元） | | |
|---|---|---|---|
| | 截至2023年12月31日止年度 | 截至2024年12月31日止年度 | 截至2025年12月31日止年度 |
| 服務金額 | 250,000 | 276,000 | 300,000 |

截至2024年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣57,427,732元，並沒有超逾其年度上限。

2023年至2025年交付前服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函披露。

## 5. 顧問及其他增值服務總協議

於2022年11月11日及2023年1月10日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）分別訂立一份協議及一份補充協議（統稱「2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議」），據此，本集團將向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定範疇（包括項目清潔及安保）的顧問服務；(ii)物業工程以及維修保養服務；及(iii)物業銷售代理服務（包括獨家車位銷售代理服務）。2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議的固定期限自2023年1月31日（於股東特別大會上取得獨立股東批准之日）起至2025年12月31日止，且可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

遠洋關連人士根據2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議應向本集團支付的費用乃於參考(i)本集團就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶收取的費用（倘適用）；或(ii)倘本集團未向獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務，本集團提供相關服務的預期成本（其中包括勞工成本、物料成本及行政成本）加上不低於10%的利潤率後公平磋商釐定。本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶提供的條款（倘適用）。

本集團通常會就2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度付款通知，而遠洋關連人士應於付款通知日期後60天內支付予本集團。

2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

| | 年度上限（人民幣千元） | | |
|---|---|---|---|
| | 截至2023年12月31日止年度 | 截至2024年12月31日止年度 | 截至2025年12月31日止年度 |
| 服務金額 | 592,000 | 682,000 | 813,000 |

截至2024年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣81,779,965元，並沒有超逾其年度上限。

2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函披露。

## 6. 獨家車位銷售代理服務框架協議

於2022年10月14日及2023年1月10日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）分別訂立一份協議及一份補充協議（統稱「2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議」），據此，遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）同意向本集團授出獨家銷售權，而本公司（代表本集團各成員公司）同意就目標車位向遠洋關連人士提供獨家銷售代理服務。2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議的固定期限自2023年1月31日（於股東特別大會上取得獨立股東批准之日）起至2025年12月31日止。

根據2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議，為取得目標車位的獨家銷售權，本集團須不時按本集團與相關遠洋關連人士於具體協議釐定及協定的支付時間表，向遠洋關連人士支付可全額退還的保證金，及本集團將收取(i)第三方買方將支付的實際售價與(ii)相關目標車位的相應底價之間的差額，作為就相關目標車位提供獨家銷售代理服務的費用。就取得目標車位的獨家銷售權而應付的保證金金額將不得超過其底價的50%。有關目標車位的底價（即本集團與相關遠洋關連人士將予協定的銷售有關目標車位的最低價格）應考慮（包括但不限於）相關目標車位周邊市場可比車位的平均價格以及相關項目區位情況、佔用率、車位配比率及銷售進度的因素，由訂約方經公平磋商後釐定，且有關目標車位的底價不得超過其周邊市場可比車位（即位於商業繁榮程度、住宅項目定位、人均收入、交通狀況和基礎設施（如適用）相類似的周邊地區的車位）平均價格（經參考至少三個車位的最近歷史成交價格及／或透過安居客、鏈家及58同城等公開網站所獲得的售價之報價後釐定）的80%。

2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議項下將支付的保證金結餘於截至2025年12月31日止三個年度各自之任何時間的年度上限如下：

| | 年度上限（人民幣千元） | | |
|---|---|---|---|
| | 截至2023年12月31日止年度 | 截至2024年12月31日止年度 | 截至2025年12月31日止年度 |
| 保證金 | 450,000 | 450,000 | 450,000 |

於2024年12月31日，上述交易項下已付的保證金結餘為人民幣436,553,297元。截至2024年12月31日止年度之任何時間，已付的保證金結餘並沒有超逾其年度上限。

根據2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務構成2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議項下之持續關連交易的一部分，而遠洋關連人士應向本集團支付的銷售代理服務費用受限於上文披露的其項下之相關年度上限。

2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於本公司日期為2022年10月14日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事已審閱了於年內進行的上述持續關連交易，並確認該等交易(i)於本集團之日常業務中訂立；(ii)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管上述持續關連交易之相關協議進行，條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已就於年內進行的上述持續關連交易致函董事局，確認：

(1) 並無注意到任何事項令彼認為該等交易未獲董事局批准；

(2) 就本集團提供貨品或服務所涉及的交易，並無注意到任何事項令彼認為該等交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；

(3) 並無注意到任何事項令彼認為該等交易在各重大方面沒有根據該等交易的相關協議進行；及

(4) 並無注意到任何事項令彼認為該等交易的金額超逾截至2024年12月31日止年度的相關年度上限。

## 關聯方交易

本集團於回顧年度內進行的主要關聯方交易的概要載於本年報綜合財務報表附註36。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第十四A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義及於回顧年度內須遵守匯報要求。

本公司已遵守上市規則第十四A章有關本集團在回顧年度內進行的非完全豁免持續關連交易的規定。

# 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於2024年9月9日（即本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告刊發前的最後實際可行日期）後及直至本年報日期之董事資料變動載列如下：

- 自2024年9月起，梁偉雄先生獲委任為榮利營造控股有限公司（其股份於2024年10月9日在聯交所首次上市，股份代號：9639）的獨立非執行董事。
- 於2024年11月，侯敏先生獲委任為本公司若干附屬公司的董事。
- 自2024年12月31日起，執行董事朱葛穎女士獲委任為本公司財務總監，不再擔任本公司運營總監。
- 自2025年1月1日起，梁偉雄先生不再擔任京西重工國際有限公司（股份代號：2339）的財務總監兼公司秘書。
- 自2025年3月24日起，侯敏先生已由非執行董事調任為執行董事，並已獲委任為行政總裁。此後，(i)侯敏先生不再擔任董事局副主席及審核委員會委員，但繼續擔任薪酬委員會委員；及(ii)楊德勇先生繼續擔任聯席主席、執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會委員，而不再同時兼任行政總裁。委任侯敏先生為執行董事並無特定年期，惟須根據細則於股東周年大會上輪席退任及膺選連任。侯敏先生將有權收取包括每年人民幣900,000元的崗位薪酬，該酬金乃參照侯敏先生的經驗、資格、在本公司需承擔的職責和責任及現時市況釐定。彼亦有權收取由薪酬委員會及董事局經考慮本集團經營業績後釐定的酌情花紅。經參考2024年年度高管酌情花紅的釐定基準，預期2025年年度將支付予侯敏先生的酬金總額（包括崗位薪酬及酌情花紅）約人民幣1,800,000元。
- 董事局於2025年3月24日經考慮薪酬委員會建議後批准，楊德勇先生及朱葛穎女士的年薪自2024年年度起分別調整為每年人民幣1,475,000元及人民幣720,000元。該等酬金乃參照其各自的績效、於本公司的職務及職責、現時市況及本公司的薪酬政策而釐定。彼等亦有權收取由薪酬委員會及董事局經考慮本集團經營業績後釐定的酌情花紅。

# 足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，於本年報日期，本公司已根據上市規則維持高於本公司已發行股份25%的足夠公眾持股量。

# 核數師

應董事局要求，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已辭任截至2022年12月31日止年度之本公司核數師，自2022年12月2日起生效。根據審核委員會的推薦建議，董事局已議決委任范陳會計師行有限公司為本公司新任核數師，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，其委任自2022年12月2日起生效。上述更換本公司核數師之詳情已於本公司日期為2022年12月2日的公告中披露。

應董事局要求，范陳會計師行有限公司已辭任截至2023年12月31日止年度之本公司核數師，自2023年6月15日起生效。根據審核委員會的推薦建議，董事局已議決委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，以填補范陳會計師行有限公司辭任後的臨時空缺，自2023年6月15日起生效。上述更換本公司核數師之詳情已於本公司日期為2023年6月15日的公告中披露。

本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東周年大會屆滿。續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師及釐定其酬金的普通決議案將於應屆股東周年大會提呈以供股東批准。

# 優先購買權

細則或開曼群島（本公司註冊成立的司法權區）法律並無關於優先購買權的條文，致令本公司必須首先按比例向現有股東發售新股。

# 諮詢專業稅務意見

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢專家意見。

承董事局命

**楊德勇**

聯席主席

香港，2025年3月24日

# 企業管治報告

董事局欣然呈報本公司的企業管治報告。

## 企業管治承諾

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。

### 企業文化

企業文化是企業持久發展的核心競爭力，也是贏得社會各界支持的思想基礎。董事局負責制定公司的目的、價值及策略，並確保與公司文化一致。公司秉持以廉潔合規為基礎的企業文化，保持高水平企業管治，並不斷加強「行事合乎法律、道德及責任」的理念，致力成為一家以人為本的企業，注重營造積極向上的文化氛圍。同時，董事局及提名委員會於甄選董事時會充分考慮候選董事的背景，並為董事及管理層設立各種制度，例如利益衝突規範，確保董事行事持正不阿，以誠信行事，以身作則體現企業文化。為確保企業文化在本集團上下灌輸，在經營過程中得到一致反映，遠洋服務持續完善企業文化建設管理制度，建立完善工作推進、檢查和考核、獎罰機制，保障企業文化建設各項重點工作落到實處，確保企業文化建設工作有章可循、有的放矢；與此同時，公司亦通過不同途徑推廣企業文化，將「用心、可靠、專業」內化為服務行為，例如每日晨會分享價值觀的理解與心得，結合每日對客服務，強化符合價值觀的行為；加強先進表彰和典型教育，通過優秀服務故事分享，構建積極向上的精神氛圍；積極開展紅色物業工作，各黨支部緊跟黨的引領，通過黨員帶動員工的紅色文化活動，讓每一位員工都能在物業服務崗位上完善專業水平，不斷探索並提升物業服務品質，為客戶提供高品質的服務。這些措施不僅提高了員工的凝聚力和認同感，還推動了公司的文化建設和發展，促進對客服務品質提升，助力企業策略實施。

## 企業目的及策略

公司的目的、價值及策略與企業文化相互配合和一致。遠洋服務以為股東創造長期的可持續增長及為利益相關方創造長期價值為目標，制定可持續、高質量發展政策及戰略。遠洋服務以「成為有品牌的優秀物業綜合服務商」為願景，以「將品質服務帶給每一個人」為使命，聚焦服務主業，通過高品質服務，為業主生活賦能。秉承「用心、可靠、專業」的價值觀，以「懂心意・有新意」為品牌理念和品牌口號，深入了解客戶需求，為業主提供便捷、有溫度的物業服務。以用戶視角，以客戶滿意為目標，急客戶之所急，想客戶之所想，為客戶創造更多價值。有關本集團本年度表現之討論與分析以及對本集團產生長遠價值及實現目標之基礎的進一步詳情載於本年報主席報告及管理層討論與分析項下「業務回顧」一節。本集團將可持續發展理念融入長遠發展戰略及日常運營管理，夯實合規經營的發展之基，堅持踐行綠色運營，不斷提升低碳運營能力，積極承擔社會責任。有關本集團之可持續發展踐行及與其利益相關方關係之進一步詳情載於本年報可持續發展報告及2024年度環境、社會及管治報告。

## 企業管治常規

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2024年12月31日止整個年度，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於本報告內描述），並已遵守企業管治守則的所有適用守則條文：

於回顧年度內，聯席主席的職務由楊德勇先生及崔洪杰先生擔任，其中楊德勇先生亦出任行政總裁。聯席主席為董事局提供領導和指導，並確保董事局在履行其角色和職責以及為本公司建立健全的企業管治常規和程序方面的有效性。聯席主席同時亦負責制定本公司的整體戰略和政策並監督其執行情況。

企業管治守則守則條文第C.2.1條要求就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，於回顧年度內，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。

## 企業管治架構

董事局通過設立三個董事局委員會(即審核委員會、提名委員會和薪酬委員會)以建立治理架構，並履行董事局的職能。

### 董事局

主要職責：

- 召開股東大會和執行股東大會通過的決議案
- 制定公司策略，確保長遠可持續發展
- 確定業務和投資計劃
- 制定年度財務預算及財務報表
- 擬定股息分配建議，並行使細則賦予的其他權力、職能和職責
- 履行企業管治職責

### 審核委員會

主要職責：

- 檢討及監督本集團的財務報告程序、財務資料及風險管理及內部監控系統
- 監督審核過程及與外聘核數師的關係
- 檢討及監督現有及潛在風險
- 履行董事局指定的其他職責

### 提名委員會

主要職責：

- 就董事及本公司高級管理人員的任命、續聘及罷免向董事局提出建議
- 檢討董事局的架構、人數、組成及多元化及董事局多元化政策並提出建議
- 評估獨立非執行董事的獨立性

### 薪酬委員會

主要職責：

- 建立並檢討董事和本公司高級管理人員的薪酬政策和結構
- 就執行董事及本公司高級管理人員的薪酬待遇向董事局作出建議
- 就非執行董事的薪酬向董事局提出建議

## 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2024年12月31日止年度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。

# 董事局

## 職責

由聯席主席帶領的董事局的職責是達成公司目標，制定發展戰略，定期檢討組織架構，監控業務活動及管理層表現，以保障本公司及股東整體的最大利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處理。所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引。管理層代表本集團於董事局所授之營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承擔前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜包括本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任及退任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。

董事局亦全體負責履行企業管治職責，包括：

(a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；

(b) 檢討及監察董事及本公司高級管理人員培訓及持續專業發展；

(c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

(d) 制定、檢討及監察適用於董事的操守準則及有關僱員進行證券交易的指引；及

(e) 檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

於回顧年度內，董事局已經考慮、評估、審閱、批准及／或制定（包括但不限於）下文概述的事項：

- 年度預算及針對年度預算以及管理層業務報告的管理層業績及表現的最新情況；
- 截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告；
- 截至2023年12月31日止年度的年度業績公告及年報（包括企業管治報告）；
- 建議派付截至2023年12月31日止年度的期末股息及宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息；

- 截至2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告；
- 企業管治事宜，包括檢討本公司內部政策及常規；
- 修訂審核委員會及提名委員會的職權範圍；及
- 變更本公司非執行董事及變更董事行政職責。

各董事局委員會提出的寶貴建議獲得董事局的高度尊重及董事局採取積極行動將有關建議落實到位。

## 董事局組成

於本年報日期，董事局由七名董事組成，包括三名執行董事楊德勇先生(聯席主席)、侯敏先生及朱葛穎女士，一名非執行董事崔洪杰先生(聯席主席)，以及三名獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。最新的董事名單及其角色與職能刊登於本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上。所有致股東的公司通訊中亦披露了董事局組成及說明獨立非執行董事身份。

董事局各成員富多元化、背景廣博、行業經驗豐富，且具有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱本年報董事及高級管理人員。

除本年報董事及高級管理人員所披露者外，董事之間並無其他財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

### (i) 聯席主席及行政總裁

誠如本報告「企業管治常規」一節所披露，於回顧年度內，聯席主席與行政總裁的職責均由同一人(即楊德勇先生)承擔。然而，由於(i)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；(ii)董事局構成廣博，包括三名獨立非執行董事及兩名非執行董事；及(iii)本公司已建立聯席主席架構及委任崔洪杰先生為聯席主席，董事局認為已有充分權力平衡，而該安排能維持強而有力的管理地位，並對本公司日常業務有利。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。

### (ii) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事的職能應包括：

(a) 參與董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；

(b) 出現潛在利益沖突時發揮牽頭引導作用；

(c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及

(d) 仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

非執行董事及獨立非執行董事亦透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對制定本公司策略及政策作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事局及在任董事局委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資格作出貢獻。

本公司已收到所有獨立非執行董事即郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出的年度確認書。提名委員會評估及認為，所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。

於回顧年度內，根據委任書，崔洪杰先生、侯敏先生(於2024年4月16日獲委任)及朱曉星先生(於2024年4月16日辭任)作為非執行董事均沒有向本公司收取任何董事袍金。

## 確保獨立觀點及意見的機制

董事局認同董事局獨立性對於良好的企業管治及其有效性至關重要。本公司已經建立多個機制，確保董事局可獲得獨立觀點及意見。提名委員會每年檢討有關機制的實施情況及有效性：

- 七名董事中有三名是獨立非執行董事，此符合上市規則有關董事局必須有至少三名獨立非執行董事及必須委任佔董事局成員人數至少三分之一的獨立非執行董事的要求；
- 董事局委員會的大多數成員為獨立非執行董事；
- 提名委員會將於委任前評估獲提名為新任獨立非執行董事的候選人的獨立性、資格及付出的時間，並每年評估獨立非執行董事的獨立性及彼等付出的時間；
- 獨立非執行董事不會獲給予帶有績效表現相關元素的股權酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立；
- 鼓勵全體董事於董事局／董事局委員會會議上自由表達彼等的獨立觀點及建設性意見；
- 於某一事項中擁有重大權益的董事(包括獨立非執行董事)不得就批准該事項的任何董事局決議案投票或被計入法定人數；
- 全體董事(包括獨立非執行董事)應定期獲提供更新資料，載列有關本集團的表現、狀況及前景的公正及易於理解的評估，以及獲提供充足的資料，以使彼等能夠在掌握足夠資料的情況下作出決定。全體董事(包括獨立非執行董事)有權就董事局及／或董事局委員會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件，及個別董事可按合理要求，在適當的情況下尋求外聘獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- 全體董事(包括獨立非執行董事)均能充分和及時地聽取公司秘書的建議；及
- 聯席主席每年與獨立非執行董事於並無其他董事出席的情況下會面。

## 董事委任及重選

每名董事付出足夠時間及精力以處理本公司的事務。所有董事須於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動須及時披露。

根據委任書，所有非執行董事及獨立非執行董事的任期為一年，該任期可予續期及須受限於根據細則於股東周年大會上輪值退任及膺選連任。

根據細則，任何獲董事局委任以填補董事局臨時空缺或作為現有董事局新增成員的董事任期僅直至其獲委任後的首屆股東周年大會或本公司任何較早的股東大會為止，並將符合資格在該大會上膺選連任。每名董事（包括每名非執行董事及獨立非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東周年大會上必須有至少三分之一的董事退任，其重選須獲股東批准。

## 會議

企業管治守則守則條文第C.5.1條指明公司應每年至少舉行四次董事局定期會議，大約每季一次，每次董事局會議均有大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。本公司採取定期舉行董事局會議的做法。如有需要，本公司將安排額外的會議。於回顧年度內，董事局召開四次會議。有關年內的工作概要請參閱本報告「董事局」一節項下「職責」等段。

下表載列各董事於回顧年度內出席本公司董事局會議及股東大會的情況：

| 董事 | 出席會議次數／有資格出席會議次數 | |
|---|---|---|
| | 董事局會議 | 股東周年大會 |
| 楊德勇先生 | 4/4 | 1/1 |
| 朱葛穎女士 | 4/4 | 1/1 |
| 崔洪杰先生 | 4/4 | 1/1 |
| 侯敏先生（於2024年4月16日獲委任） | 3/3 | 1/1 |
| 朱曉星先生（於2024年4月16日辭任） | 1/1 | 0/0 |
| 郭杰博士 | 4/4 | 1/1 |
| 何子建先生 | 4/4 | 1/1 |
| 梁偉雄先生 | 4/4 | 1/1 |

董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。召開董事局委員會定期會議須至少7天前發出通知。至於其他董事局會議及其他董事局委員會會議，一般發出合理通知。

董事局會議的議程待諮詢聯席主席後確定。所有董事均有機會於議程中列入事項。議程及相關董事局文件（其形式及質量足以讓董事局作出有根據的決定）會按時向全體董事發出。聯席主席應就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

對會議上所考慮的事宜及所達致的決定作足夠詳細記錄的董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，可供任何董事於合理時間內在發出合理通知後公開查閱。全體董事及董事局委員會成員均應親身出席董事局會議及董事局委員會會議。對於不能親身出席任何會議的董事及委員會成員，將安排彼等通過電子方式參加會議。

所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，並可獲公司秘書提供意見及服務。在向董事局提出要求後，所有董事均可就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。

倘主要股東或董事於董事局將予考慮的事宜上存有董事局認為重大的利益衝突，該事宜應於董事局會議上處理，而於交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應出席有關董事局會議。

聯席主席提倡開明的文化，積極鼓勵不同意見的董事提出彼等的意見，並應全情投入董事局之事務，以助董事局之職能。聯席主席至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

## 董事培訓

任何新委任董事將獲提供就任培訓，以確保其對本公司的業務及營運擁有適當了解，且其完全知悉其根據本公司政策、上市規則及相關監管規定須履行的董事職責及義務。

根據上市規則第3.09D條規定，侯敏先生（於2024年4月16日獲委任為非執行董事）已於2024年4月15日向有資格就香港法律提供意見的律師行取得法律意見，該意見涵蓋（其中包括）(i)上市規則中適用於其作為董事的規定，及(ii)向聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果。侯敏先生已確認明白其作為董事的責任。

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展，以求確保彼等正確了解本公司的運作及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書不時推薦董事參加相關研討會及課程。於回顧年度內，本公司已為董事舉辦有關上市規則項下有關須予公佈及關連交易的須予披露規定、上市公司的董事責任及不競爭契據的培訓。

全體董事均瞭解到持續專業發展的重要性，並致力於參與適合的培訓以發展並更新彼等的知識及技能。各董事所接受培訓的記錄由公司保存。

於回顧年度內，董事參與了以下培訓：

| 董事 | 培訓類別 |
|---|---|
| 楊德勇先生 | A、B |
| 朱葛穎女士 | A、B |
| 崔洪杰先生 | A、B |
| 侯敏先生（於2024年4月16日獲委任） | A、B |
| 朱曉星先生（於2024年4月16日辭任） | — |
| 郭杰博士 | A、B |
| 何子建先生 | A、B |
| 梁偉雄先生 | A、B |

備註：

A： 本公司舉辦之培訓

B： 閱讀有關經濟、一般業務、物業管理、企業管治或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料

## 董事及高級職員的責任保險及彌償

細則規定，各董事及本公司其他高級職員有權就履行其職務或在履行其職務方面或在其他有關方面可能蒙受或招致的任何訴訟、損失或損害從本公司的資產及溢利中獲取彌償，惟該彌償不應延伸至與任何上述人士欺詐或不誠信有關的任何事項。

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。於回顧年度內，概無對董事及本公司高級職員的責任保險提出索賠。

# 董事局委員會

董事局設有三個董事局委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事局委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下(在提出合理要求後)可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事局委員會通過的所有決議均將向董事局匯報。

下表載列各董事於回顧年度內出席董事局委員會會議(如適用)的情況：

| 董事 | 出席會議次數／有資格出席會議次數 | | |
|---|---|---|---|
| | 審核委員會會議 | 薪酬委員會會議 | 提名委員會會議 |
| 楊德勇先生 | 不適用 | 2/2 | 1/1 |
| 崔洪杰先生 | 3/3 | 不適用 | 1/1 |
| 侯敏先生(附註(i)) | 2/2 | 1/1 | 不適用 |
| 朱曉星先生(附註(ii)) | 1/1 | 不適用 | 不適用 |
| 郭杰博士 | 3/3 | 2/2 | 1/1 |
| 何子建先生 | 3/3 | 2/2 | 1/1 |
| 梁偉雄先生(附註(iii)) | 3/3 | 1/1 | 1/1 |

附註：

(i) 侯敏先生於2024年4月16日起獲委任為審核委員會及薪酬委員會委員，並於2025年3月24日起不再擔任審核委員會委員。

(ii) 朱曉星先生於2024年4月16日起不再擔任審核委員會委員。

(iii) 梁偉雄先生於2024年4月16日起獲委任為薪酬委員會委員。

## 審核委員會

自2024年4月16日起朱曉星先生不再擔任審核委員會委員及侯敏先生獲委任為審核委員會委員，及自2025年3月24日起侯敏先生不再擔任審核委員會委員後，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)及一名非執行董事(即崔洪杰先生)組成。梁偉雄先生擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。彼等於過去兩年均非本公司現任核數師的現任或前任合夥人或於現任核數師中享有任何財務利益。

審核委員會的主要職責為，包括但不限於審核及監督本集團的財務報告程序及風險管理及內部監控系統，審閱本集團的財務資料，審議核數師之任命、獨立性、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關事宜，監察審核程序，檢討及監察本集團的現有及潛在風險以及履行董事局委派的其他職責及責任。審核委員會之書面職權範圍載於本公司網站及聯交所網站。

審核委員會於回顧年度內舉行了三次會議。執行董事、本公司的高級管理人員及／或外聘核數師獲邀參加會議討論(視乎情況而定)。

審核委員會於回顧年度內已履行的工作包括但不限於：

(i) 審閱外聘核數師的審核計劃，並與他們討論審核的性質和範圍；

(ii) 審閱中期及年度綜合財務報表；

(iii) 審閱本集團進行的持續關連交易；

(iv) 與外聘核數師討論(包括但不限於)本集團財務狀況、審核意見、內部監控系統、財務風險及可能對綜合財務報表產生影響的重大事項；

(v) 審閱本集團的整體財務狀況；

(vi) 審閱及討論本集團的重大風險(包括環境、社會及管治風險)的性質和程度以及對風險控制的評估；

(vii) 檢討風險管理及內部監控系統(包括會計、財務匯報、內部審核職能以及有關環境、社會及管治表現及匯報的檢討)是否足夠及有效，並向董事局作出改進建議；

(viii) 與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例；

(ix) 在沒有執行董事及本公司高級管理層出席的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜；

(x) 審閱和批准外聘核數師的薪酬和聘用條款；

(xi) 根據適用的準則，審閱外聘核數師的獨立性和客觀性以及審核過程的有效性以及審議續聘外聘核數師；

(xii) 審閱對提供非審核服務的委聘；

(xiii) 審閱並建議修訂審核委員會的職權範圍；及

(xiv) 審閱本公司的內部監控政策，包括舉報政策和反貪污及賄賂政策。

## 薪酬委員會

自2024年4月16日起侯敏先生及梁偉雄先生獲委任為薪酬委員會委員及自2025年3月24日起侯敏先生由非執行董事調任為執行董事後，薪酬委員會由五名成員組成，分別為三名獨立非執行董事（即何子建先生、郭杰博士及梁偉雄先生）及兩名執行董事楊德勇先生及侯敏先生。何子建先生為薪酬委員會主席。

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

薪酬委員會於回顧年度內舉行了兩次會議。薪酬委員會於回顧年度內已履行的工作包括但不限於：

(i) 審閱及批准截至2023年12月31日止年度的本公司高級管理人員的人工成本報告；

(ii) 評估執行董事及本公司高級管理人員的表現；

(iii) 審閱並建議修訂董事及本公司高級管理人員的薪酬政策；

(iv) 向董事局建議截至2024年12月31日止年度的執行董事及本公司高級管理人員的薪酬待遇及非執行董事及獨立非執行董事的董事袍金（如需要）；及

(v) 向董事局建議年內委任的非執行董事的薪酬安排。

於回顧年度內，概無有關上市規則第十七章項下股份計劃的重大事宜須提請薪酬委員會審閱或批准。

董事薪酬根據多項因素，包括但不限於彼等的工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。於回顧年度內的董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註39。於回顧年度內付予本公司高級管理層的酬金屬以下範圍：

| | 高級管理層人數 |
|---|---|
| 人民幣1百萬元以上及人民幣2百萬元或以下 | 4 |

## 提名委員會

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

提名委員會的主要職責為就董事及本公司高級管理人員的任命、重新委任及罷免向董事局提供意見、評估獨立非執行董事的獨立性及檢討董事局的架構、人數、組成及多元化及董事局多元化政策(「董事局多元化政策」)並向董事局提供意見。提名委員會之書面職權範圍載於本公司網站及聯交所網站。

提名委員會於回顧年度內舉行了一次會議。提名委員會於回顧年度內已履行的工作包括但不限於：

(i) 審閱及建議董事局及／或董事局委員會的架構、人數、組成及多元化；

(ii) 評核獨立非執行董事的獨立性；

(iii) 審議董事局的組成、將退任及有權在股東周年大會上重選的董事的資格、技能及經驗，以及就重新委任董事向董事局提供建議；

(iv) 審閱董事局多元化政策及本公司提名政策(「提名政策」)；

(v) 審閱並建議修訂提名委員會的職權範圍；

(vi) 檢討確保董事局可獲得獨立觀點和意見的機制的實施及有效性；

(vii) 考慮非執行董事的委任及董事局委員會組成變更，並建議董事局審批；及

(viii) 考慮董事行政職責變更，並建議董事局審批。

## 提名委員會項下提名政策之概要

提名政策旨在列載於甄選、委任及重選董事時的甄選準則及提名程序，以確保董事局擁有與本集團業務、戰略和目的相關的技能、經驗和多元觀點的平衡。在物色合適的董事候選人(包括獨立非執行董事)時，提名委員會可視情況考慮多種渠道，例如聘請專業招聘機構、通過商業網絡/行業同行/現任董事獲取推薦或發佈招聘廣告等。提名委員會在評估人選時，將參考的因素包括但不限於下列各項：

- 信譽
- 於行業內的成就及經驗
- 可投入的時間及代表相關界別的利益
- 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性和服務任期等方面
- 對董事局的潛在貢獻

提名委員會成員須召開提名委員會會議，並邀請董事局成員於會議前提名人選（如有）供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或委任董事作為董事局新增成員，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上參選或重選，提名委員會須向董事局提名或推薦參選，以供董事局考慮。本公司將會就獲董事局提名在股東大會上參選或重選的候選人向股東發出通函，通函內將列出候選人的姓名、簡歷（包括資格及相關經驗）、獨立性、建議酬金及任何其他根據適用的法律、規則及規例所需的資料。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在任何股東大會上參選或重選的所有事宜有最終決定權。倘股東希望提名一名人士於股東大會上選為董事，請參閱本公司網站投資者關係一節項下企業管治章節中的「股東提名退任董事以外的人士參選董事的程序」。

## 提名委員會項下董事局多元化政策之概要

本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質及繼任計劃裨益良多，故董事局多元化政策之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性及服務任期。於厘定董事局之最佳組成時將考慮該等差異。本公司亦將根據自身的業務模式及不時的具體需要去考慮各種因素。提名委員會將不時討論就執行董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局提出採納建議。

於本年報日期的董事局組成分析載於下圖：

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 董事人數 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 性別 | 女性 | 男性 | | | | | |
| 類別 | 執行董事 | | | 非執行董事 | 獨立非執行董事 | | |
| 年齡組別 | 50歲以下 | 50歲或以上及60歲以下 | | | | | 60歲或以上 |
| 服務年期 | 5年以下 | | | | | | |
| 地域 | 香港 | 中國大陸 | | | | | |
| 技能、知識及經驗 | • 於物業開發、建設管理、物業管理及物業投資方面的經驗<br>• 企業戰略與風險管理<br>• 客戶服務<br>• 資本市場、投資管理、資產管理和融資 | | | | • 會計及財務管理<br>• 經濟學<br>• 上市公司的公司管治 | | |

董事局之特色乃其豐富之多元化及獨立性：

- 所有董事於董事局任職的時間皆少於五年
- 董事局在地域方面具有合理的多樣性，其中五名董事常駐中國大陸（本集團的業務和運營所在地）和兩名董事常駐香港（本公司股份上市的聯交所所在地）
- 女性董事佔董事局成員14%
- 獨立非執行董事佔董事局成員43%
- 具備多元領域的專業知識，如房地產行業經驗、客戶服務、財務和會計專業

提名委員會每年根據董事局多元化政策審閱多元化視角下的董事局組成，並監督董事局多元化政策的實施，以確保其有效性。董事局認為，目前董事局的多元化水平符合本集團業務模式的要求和具體需要，且董事局多元化政策得到了持續的執行。因此，目前沒有必要為加強董事局性別多元化而訂立任何目標或時間表。董事局希望其女性成員比例至少維持目前的水平，作為繼任計劃的一部分，董事局將繼續尋找機會，在找到合適的候選人時增加女性董事的比例。

## 員工性別多元化

本集團採取措施，在全體各級員工中促進性別多元化水平。所有符合條件的員工，不論性別，都有平等的就業、培訓和職業發展機會。本集團促進個人福祉，支持員工平衡工作和家庭生活的承諾。於2024年12月31日，本集團員工（董事除外）的性別多元化情況如下：

| | 男性 | | 女性 | |
|---|---|---|---|---|
| 僱員類別 | 人數 | 佔僱員類別百分比 | 人數 | 佔僱員類別百分比 |
| 高級管理層 | 3 | 100% | — | — |
| 中級管理層 | 70 | 61% | 44 | 39% |
| 非管理層人員 | 5,118 | 60% | 3,350 | 40% |
| 全體員工 | 5,191 | 60% | 3,394 | 40% |

於截至2024年12月31日，在本集團的所有僱員（不包括本公司高級管理人員）中，男性佔60%，女性佔40%。考慮到本集團的業務模式和具體需求，董事局認為目前全體員工的性別多元化均衡，並希望全體員工的性別多元化維持目前的水平，最終目標是實現性別均等。然而，集團致力於提高本公司高級管理層中女性成員的比例，但同時也會靈活考慮最佳人選，而不論性別。

# 公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及就企業管治事項向董事局提供意見。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守准則。公司秘書透過聯席主席向董事局報告，而所有董事均可獲得公司秘書的意見及服務。

公司秘書在履行公司秘書的職責方面具有專業資格及豐富經驗。於回顧年度內，公司秘書已遵照上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

# 問責及審核

董事確認，彼等有責任在年報及中期報告的綜合財務報表、其他股價敏感公告及上市規則所規定的其他財務披露中提供客觀持平，清晰淺明的評估，並向監管機構匯報，加上按法定要求披露所規定的資料。倘董事知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營能力，董事必須在本公司的企業管治報告中清楚披露及詳細討論該等不明朗因素。

本公司獨立核數師有關其匯報職責及其對本公司截至2024年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第89至94頁的獨立核數師報告。

# 風險管理及內部監控

## 董事局及管理層的職責

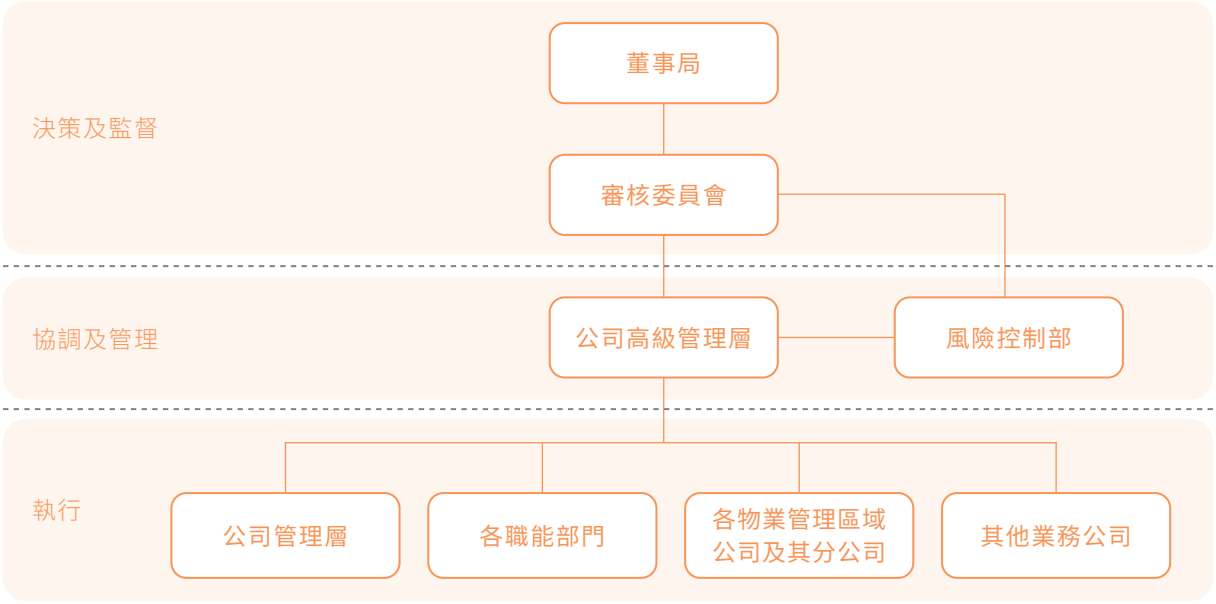
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，涵蓋其中包括審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否足夠，以及本集團風險管理及內部監控系統是否有效；本集團風險管理及內部監控系統有效性之檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

## 風險管理

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

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

## 風險管理組織架構



## 風險管理的流程

識別影響公司目標實現、業務運營的政策變化及環境變化的潛在風險，並根據風險的不同特點實施分類管理，由相應的管理人員或相關崗位負責管理，每年將各單位相關風險信息報送風險控制部。風險控制部對各單位風險進行必要的篩選、分類，建立並完善公司層面風險指令清單，並對其中重大風險實施重點管理。

系統分析經營活動中與實現內部監控目標相關的風險，針對影響目標實現的主要風險事項進行評價，並進行風險排序。風險控制部組織各單位開展公司層面風險評估工作，綜合考慮風險事項給公司帶來的經濟及非經濟損失，形成風險評估的成果性文件。

根據風險事項的性質和公司對風險事項的承受能力，制定並實施風險應對方案與措施及降低風險的行動計劃。各單位應結合公司發展戰略和自身業務發展的實際情況，擬定所負責的重大風險管控方案，並定期分析方案的執行情況，按要求報送風險控制部，並由風險控制部進行匯總、整合和提煉。

持續識別發展過程中出現的新發的重大風險事項以及運營環境發生的變化，根據實際情況擬定應對策略及具體措施，持續並動態監察風險事項的進展，及時報送風險控制部。

風險控制部每年兩次提交公司風險管控報告予審核委員會審議及持續監督。公司風險管控報告是對公司經營發展中存在的風險及風險評估結果和管控情況進行的定期報告。

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

## 內部監控

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

董事局確認其須對本集團風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的成效。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。董事局通過審核委員會和風險控制部，對本集團截至2024年12月31日止年度的風險管理和內部監控系統進行檢討，並認為它們仍然有效和足夠。董事局亦將透過審核委員會及風險控制部持續檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

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

## 舉報渠道

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

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

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

## 反貪污及賄賂政策

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

本集團亦每年組織員工進行合規廉潔培訓，以提升整體廉潔意識。合規廉潔培訓涵蓋本集團董事、高級管理層及員工。年內，本集團共舉辦了反貪污及賄賂培訓42場。

# 可持續發展

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

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

# 獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司負責對本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表進行審計並形成獨立意見。

截至2024年12月31日止年度，就核數師向本集團提供的審計及非審計服務已付／應付費用的詳情載於下表：

| 已提供服務 | 人民幣千元 |
|---|---|
| 審計服務： | |
| — 年度審計 | 2,830 |
| | |
| 非審計服務： | |
| — 審閱中期財務資料 | 950 |
| — 其他服務 | 0 |

# 憲制性文件

截至2024年12月31日止年度，本公司經修訂及重列組織章程大綱及細則並無變動。

# 股東權利及溝通

股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東周年大會或股東特別大會視為重要事件，而董事（包括聯席主席及每個董事局委員會的主席）、本公司高級管理人員、外聘核數師及外聘顧問（如需要）均盡力出席股東周年大會或股東特別大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站及本公司網站刊載。

股東周年大會須以發出不少於二十一（21）個完整日的通告召開。所有其他股東大會（包括股東特別大會）須以發出不少於十四（14）個完整日的通告召開，惟倘聯交所的規則許可且符合下列情況時，以開曼群島公司法的規定為限，股東大會可於較短的通知期限召開：

(a) 如為召開股東周年大會，由全體有權出席該大會並於會上投票的股東同意；及

(b) 如為任何其他大會，則由大多數有權出席該大會並於會上投票的股東（合共佔全體股東於該大會的總投票權最少百分之九十五（95%））同意。

根據細則，(i)董事局可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。倘於任何時間並無足以形成法定人數之董事，則任何一名董事或有權出席股東大會並於會上投票的持有不少於百分之十(10%)總表決權的兩名或以上的股東可按儘量近似由董事召開大會的方式召開股東特別大會及(ii)任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會的投票權)十分之一的股東於任何時候均有權透過向本公司董事局或公司秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務或決議案，或在會議議程中增加該要求中指明的任何決議案；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起二十一(21)日內，董事局並未開展召開有關大會的程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事局未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士償付。所有要求必須以書面作出，並郵寄至本公司於香港的主要營業地點，並請註明「董事局或公司秘書」收。

股東有權向董事局作出查詢。所有查詢必須以書面作出，並郵寄至本公司於香港的主要營業地點，並請註明「公司秘書」收。

聯席主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。董事局已採納反映本公司現時與股東通訊之常規的股東通訊政策(「股東通訊政策」)。股東通訊政策旨在確保股東均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，一方面使股東可在知情情況下行使其權力，另一方面也讓股東與本公司加強溝通。

本公司就其財務報表堅守高度披露准則。為促進本公司、股東及潛在投資者之間的雙向溝通以及徵求並理解股東及潛在投資者的意見，本公司亦設立投資者關係部及提供電子郵箱(ir@sinooceanservice.com)，以接收及回應股東及公眾人士的查詢。此外，本公司致力善用其網站，作為向股東及公眾人士適時提供最新信息及加強溝通的渠道。有關投資者關係的進一步資料載於本年報投資者關係報告。

於回顧年度內，本公司於2024年5月30日舉行股東周年大會，大會上董事(包括聯席主席及每個董事局委員會的主席)、本公司高級管理人員及外聘核數師均盡力親自出席或通過電子設備與股東溝通並回應股東查詢。此外，所有公司通訊和監管公告均由本公司適時在聯交所網站及本公司網站刊載。本公司亦通過業績發佈會、遠洋服務官方微信公眾號、路演，與分析師和投資者進行溝通，並安排管理層與投資者進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋。董事局已檢討股東通訊政策且鑒於已採取上述與股東通訊的步驟，認為其已於年內有效實施。

# 獨立核數師報告

BDO

Tel：+852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

遠洋服務控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審核遠洋服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第95至161頁的綜合財務報表，其中包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表、及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映　貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「《香港審計準則》」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據《香港會計師公會專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於　貴集團，我們已根據守則履行我們的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 貿易應收款項及應收票據的虧損準備評估

*請參閱綜合財務報表附註5(a)「關鍵會計估計及判斷」及附註23「貿易應收款項及應收票據」。*

於2024年12月31日， 貴集團的貿易應收款項及應收票據總額約為人民幣1,746百萬元。截至2024年12月31日，管理層已評估貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）並就該等貿易應收款項及應收票據確認虧損準備撥備約人民幣708百萬元。貿易應收款項及應收票據的賬面淨值佔 貴集團資產總值約26%。

貿易應收款項及應收票據虧損準備撥備基於對全期預期信貸虧損的評估（包括違約風險及預期虧損率的評估）而作出。於進行評估時，管理層通過考慮債務人過往觀察所得違約率、財務狀況、應收款項結餘的賬齡組合及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，考慮債務人的信貸質素。

我們專注於審計貿易應收款項及應收票據虧損準備評估是因為可收回金額的估計涉及高度估計不確定性。由於所用重大假設及估計的主觀性，貿易應收款項及應收票據虧損準備評估相關固有風險被視為重大。

### *我們的審計如何處理關鍵審計事項*

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 了解與管理層的貿易應收款項及應收票據的虧損準備評估有關的關鍵控制；
- 審閱及評估應用 貴集團計算預期信貸虧損的政策，以考慮應用的一致性；
- 根據《香港財務報告準則第9號》的規定評估預期信貸虧損模式的技術及方法；
- 透過核查管理層使用作出判斷的資料以評估預期信貸虧損估計的合理性，包括測試歷史違約的准確性、評估釐定估計虧損率所使用針對客戶的當前經濟狀況及前瞻性資料及考慮其後結算及該日截止年度其後的最新資料以對所需的違約率作出任何調整；
- 邀請內部估值專家共同評估所採用方法的適當性和關鍵假設的合理性；
- 自賬齡分析選擇樣品以考慮貿易應收款項分類的適當性，透過核查交收記錄並與管理層討論客戶當前的償還能力、任何作為評估客戶信譽的可得資料以及客戶業務所在的當前經濟環境，以確保恰當釐定信用風險顯著增加的貿易應收款項及應收票據；及
- 檢查預期信貸虧損的計算準確性。

## 其他應收款項的虧損準備評估

*請參閱綜合財務報表附註5(b)「關鍵會計估計及判斷」及附註25「預付款項及其他應收款項」。*

於2024年12月31日， 貴集團其他應收款項總額約為人民幣640百萬元。截至2024年12月31日，管理層已評估其他應收款項的預期信貸虧損並就該等其他應收款項確認虧損準備撥備約為人民幣166百萬元。其他應收款項的賬面淨值佔 貴集團資產總值約12%。

預期信貸虧損模式下按攤銷成本計量之其他應收款項減值評估被視為關鍵審計事項，原因是其需要管理層應用判斷來反映有關過去事件、當前狀況及未來狀況預測的資料以及使用主觀假設。

### *我們的審計如何處理關鍵審計事項*

針對有關 貴集團其他應收款項之關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 了解與管理層估計按攤銷成本計量之金融資產的減值評估有關的關鍵控制；
- 審閱及評估應用 貴集團計算預期信貸虧損的政策，以考慮應用的一致性；
- 邀請內部估值專家共同評估所採用方法的適當性和關鍵假設的合理性；
- 根據《香港財務報告準則第9號》的規定評估預期信貸虧損模式的技術及方法；
- 評估管理層釐定對其他應收款項的信貸虧損準備之基準及判斷的合理性；
- 透過檢查支持資料及外部數據來源（如適用），抽樣測試預期信貸虧損計算中應用的主要數據來源；及
- 檢查預期信貸虧損之計算準確性。

## 物業管理合約及客戶關係以及商譽減值評估

*請參閱綜合財務報表附註5(c)「關鍵會計估計及判斷」及附註19「無形資產」。*

於2024年12月31日， 貴集團已將約人民幣186百萬元的物業管理合約及客戶關係及約人民幣447百萬元的商譽確認為 貴集團收購物業管理附屬公司(「附屬公司」)所產生者。

就減值評估而言，考慮到該等附屬公司各自獨立營運併產生現金流，因此被視為個別現金產生單位，管理層已將物業管理合約及客戶關係以及商譽分配至各附屬公司。管理層在獨立外部估值師的協助下評估該等附屬公司的可收回金額。可收回金額按使用價值(「使用價值」)計算釐定。根據各附屬公司的核准財政預算，使用價值通過將相關附屬公司的現金流預測貼現進行估算。減值評估所採用關鍵假設主要包括：(i)年收入增長率、銷售及市場開支及行政開支增長率、(ii)毛利率、(iii)稅前貼現率及 (iv)最終現金流增長率。

我們專注於審計物業管理合約及客戶關係以及商譽減值評估是因為可收回金額的估計涉及高度估計不確定性。由於所用重大假設及估計的主觀性，物業管理合約及客戶關係以及商譽減值評估相關固有風險被視為重大。

### *我們的審計如何處理關鍵審計事項*

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 透過諮詢管理層，了解 貴集團之減值評估程序，包括減值模型、分配商譽予現金產生單位之基準、編製現金流量預測(「現金流量預測」)，及於該等現金流量預測採用之關鍵管理層假設；
- 通過核查估值師於同類減值評估項目中的相關資質及證書，評價了獨立外部估值師的才幹、能力及客觀性；
- 邀請內部估值專家共同評估所採用方法的適當性和關鍵假設的合理性；
- 質疑管理層於現金流量預測中所採納的主要假設的合理性，如已應用的預算毛利率、預測增長率及貼現率，並將其與可獲得的市場數據及我們對中國目前市場發展的了解進行比較；及
- 將過往的現金流量預測與現金產生單位的表現進行比較，測試管理層預測的准確性。

# 年報內的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括　貴公司年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大偏差或差異或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。於此方面，我們並無任何事項需要報告。

# 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估　貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將　貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦須負責監督　貴集團的財務報告過程。就此而言，審核委員會協助董事履行其責任。

# 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據協議委聘條款僅向　閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於　貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，作為對　貴集團財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督和審閱為進行集團審計而執行的工作。我們就審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，消除威脅所採取的行動或所用的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**
執業會計師
**何綺雯**
執業證書編號：P07395
香港，2025年3月24日

# 綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

| | 附註 | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| 收入 | 7 | **2,840,029** | 3,133,209 |
| 銷售及服務成本 | 7、10 | **(2,322,749)** | (2,535,470) |
| **毛利** | | **517,280** | 597,739 |
| 銷售及營銷開支 | 10 | **(21,019)** | (22,351) |
| 行政開支 | 10 | **(228,565)** | (272,909) |
| 商譽減值虧損淨額 | | **(9,212)** | (6,622) |
| 投資物業減值虧損淨額 | | **(5,375)** | (6,504) |
| 金融資產減值虧損淨額 | | **(254,022)** | (260,041) |
| 其他收入 | 8 | **20,211** | 29,704 |
| 其他(虧損)／收益 | 9 | **(2,739)** | 14,207 |
| **經營溢利** | | **16,559** | 73,223 |
| 融資成本 | 12 | **(586)** | (762) |
| 分佔合營企業業績 | 14 | **(644)** | (8,767) |
| **除所得稅前溢利** | | **15,329** | 63,694 |
| 所得稅抵免／(開支) | 15 | **13,261** | (23,693) |
| **年內溢利及全面收益總額** | | **28,590** | 40,001 |
| **以下各方應佔溢利及全面收益總額：** | | | |
| 本公司擁有人 | | **28,915** | 42,148 |
| 非控股權益 | | **(325)** | (2,147) |
| | | **28,590** | 40,001 |
| **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) | 16 | **0.024** | 0.036 |

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務狀況表

於2024年12月31日

| | 附註 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **資產** | | | |
| **非流動資產** | | | |
| 投資物業 | 17 | **89,470** | 61,532 |
| 物業、廠房及設備 | 18 | **34,486** | 104,732 |
| 無形資產 | 19 | **668,853** | 698,976 |
| 使用權資產 | 20 | **5,938** | 10,906 |
| 於合營企業的投資 | 14 | **49,948** | 50,592 |
| 遞延所得稅資產 | 31 | **214,107** | 134,967 |
| | | **1,062,802** | 1,061,705 |
| **流動資產** | | | |
| 存貨 | 22 | **614,169** | 651,355 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 23 | **1,038,241** | 1,123,025 |
| 合約資產 | 24 | **4,727** | 17,413 |
| 預付款項及其他應收款項 | 25 | **522,631** | 525,020 |
| 受限制銀行存款 | 26 | **19,361** | 9,120 |
| 現金及現金等價物 | 26 | **761,144** | 651,542 |
| | | **2,960,273** | 2,977,475 |
| **總資產** | | **4,023,075** | 4,039,180 |
| **權益** | | | |
| 股本 | 27 | **99,829** | 99,829 |
| 儲備 | | **1,185,226** | 1,217,071 |
| 保留盈利 | | **811,212** | 782,297 |
| **本公司擁有人應佔權益** | | **2,096,267** | 2,099,197 |
| **非控股權益** | | **40,348** | 46,513 |
| **總權益** | | **2,136,615** | 2,145,710 |

| | 附註 | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **負債** | | | |
| **非流動負債** | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 30 | **9,706** | 15,297 |
| 租賃負債 | 20 | **4,090** | 2,206 |
| 遞延所得稅負債 | 31 | **46,074** | 52,912 |
| | | **59,870** | 70,415 |
| **流動負債** | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 30 | **1,291,456** | 1,259,766 |
| 合約負債 | 7 | **494,117** | 518,064 |
| 租賃負債 | 20 | **1,521** | 5,460 |
| 即期稅項負債 | | **39,496** | 39,765 |
| | | **1,826,590** | 1,823,055 |
| **總負債** | | **1,886,460** | 1,893,470 |
| **權益及負債總額** | | **4,023,075** | 4,039,180 |

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表於2025年3月24日獲董事局批准及授權刊發並由下列人士代表簽署：

**楊德勇**
*執行董事*

**朱葛穎**
*執行董事*

# 綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

| | | 本公司擁有人應佔 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 附註 | 股本 (附註27) 人民幣千元 | 法定儲備 (附註28) 人民幣千元 | 其他儲備 (附註29) 人民幣千元 | 保留盈利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 權益總額 人民幣千元 |
| **於2023年1月1日的結餘** | | 99,829 | 13,108 | 1,404,072 | 740,149 | 2,257,158 | 51,100 | 2,308,258 |
| **全面收益** | | | | | | | | |
| 年內溢利 | | – | – | – | 42,148 | 42,148 | (2,147) | 40,001 |
| **與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易** | | | | | | | | |
| 年內已宣派及支付股息 | 32(a) | – | – | (146,109) | – | (146,109) | – | (146,109) |
| 視作分派 | | – | – | (54,000) | – | (54,000) | – | (54,000) |
| 有關非控股權益的分派 | | – | – | – | – | – | (2,440) | (2,440) |
| **於2023年12月31日的結餘** | | 99,829 | 13,108 | 1,203,963 | 782,297 | 2,099,197 | 46,513 | 2,145,710 |

| | | **本公司擁有人應佔** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **附註** | **股本 (附註27) 人民幣千元** | **法定儲備 (附註28) 人民幣千元** | **其他儲備 (附註29) 人民幣千元** | **保留盈利 人民幣千元** | **總計 人民幣千元** | **非控股權益 人民幣千元** | **權益總額 人民幣千元** |
| **於2024年1月1日的結餘** | | **99,829** | **13,108** | **1,203,963** | **782,297** | **2,099,197** | **46,513** | **2,145,710** |
| **全面收益** | | | | | | | | |
| 年內溢利 | | **–** | **–** | **–** | **28,915** | **28,915** | **(325)** | **28,590** |
| **與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易** | | | | | | | | |
| 年內已宣派及支付股息 | 32 | **–** | **–** | **(31,850)** | **–** | **(31,850)** | **–** | **(31,850)** |
| 出售一間附屬公司 | 37 | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **(691)** | **(691)** |
| 註銷一間附屬公司 | | **–** | **–** | **5** | **–** | **5** | **(3,971)** | **(3,966)** |
| 非控股權益的注資 | | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **665** | **665** |
| 有關非控股權益的分派 | | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **(1,843)** | **(1,843)** |
| **於2024年12月31日的結餘** | | **99,829** | **13,108** | **1,172,118** | **811,212** | **2,096,267** | **40,348** | **2,136,615** |

# 綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| **經營活動所得現金流量** | | |
| 除所得稅前溢利 | **15,329** | 63,694 |
| 就以下各項作出調整： | | |
| 出售物業、廠房及設備的虧損／(收益) | **95** | (127) |
| 出售無形資產的虧損 | **—** | 272 |
| 出售投資物業的虧損 | **1,057** | — |
| 分佔合營企業業績 | **644** | 8,767 |
| 出售一間合營企業投資之收益 | **—** | (20,559) |
| 出售一間附屬公司的虧損 | **719** | — |
| 金融資產的減值虧損淨額 | **254,022** | 260,041 |
| 存貨的減值虧損淨額 | **23,003** | 30,476 |
| 投資物業的減值虧損淨額 | **5,375** | 6,504 |
| 商譽的減值虧損淨額 | **9,212** | 6,622 |
| 投資物業折舊 | **3,697** | 67,054 |
| 使用權資產折舊 | **5,389** | 7,123 |
| 無形資產攤銷 | **35,346** | 33,490 |
| 物業、廠房及設備折舊 | **13,751** | 15,180 |
| 利息收入 | **(4,152)** | (5,277) |
| 撇銷應付賬款 | **(1,036)** | (5,761) |
| 匯兌虧損 | **863** | 6,207 |
| 融資成本 | **586** | 762 |
| 營運資金變動前的經營現金流量 | **363,900** | 474,468 |
| 存貨減少／(增加) | **14,183** | (432,348) |
| 貿易應收款項及應收票據增加 | **(162,068)** | (211,175) |
| 預付款項及其他應收款項(增加)／減少 | **(19,781)** | 184,459 |
| 合約資產減少 | **12,686** | 2,940 |
| 受限制銀行存款增加 | **(10,241)** | (8,649) |
| 貿易及其他應付款項增加／(減少) | **9,656** | (97,130) |
| 合約負債(減少)／增加 | **(23,947)** | 60,239 |
| 經營所得／(所用)現金 | **184,388** | (27,196) |
| 已付所得稅 | **(72,986)** | (89,203) |
| 已收利息 | **4,152** | 5,277 |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | **115,554** | (111,122) |

| | 附註 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **投資活動所得現金流量** | | | |
| 已付第三方按金 | | — | (200,000) |
| 退還來自下列各方的按金 | | | |
| — 關聯方 | | — | 392,395 |
| — 第三方 | | **15,000** | 280,000 |
| 於上一年度收購附屬公司，扣除所收購現金 | | — | (8,580) |
| 出售一間附屬公司，扣除所出售現金及現金等價物 | 37 | **(1)** | — |
| 購買物業、廠房及設備 | | **(6,604)** | (3,308) |
| 購買投資物業 | | **(908)** | (30,262) |
| 購買無形資產 | | **(6,421)** | (12,710) |
| 自一間合營企業收取之股息 | | — | 30,000 |
| 出售於合營企業投資之所得款項 | | — | 59,000 |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項 | | **383** | 258 |
| 出售投資物業之所得款項 | | **33,523** | — |
| 投資活動所得現金淨額 | | **34,972** | 506,793 |
| **融資活動所得現金流量** | | | |
| 已付股息 | 32 | **(31,850)** | (146,109) |
| 註銷附屬公司後向非控股權益的資本返還 | | **(3,971)** | — |
| 租賃負債付款 | 33(b) | **(3,062)** | (3,114) |
| 有關非控股權益的分派 | | **(1,843)** | (2,440) |
| 支付共同控制合併代價 | | — | (58,799) |
| 非控股權益的注資 | | **665** | — |
| 融資活動所用現金淨額 | | **(40,061)** | (210,462) |
| **現金及現金等價物增加淨額** | | **110,465** | 185,209 |
| **年初現金及現金等價物** | | **651,542** | 472,540 |
| **現金及現金等價物的匯兌虧損** | | **(863)** | (6,207) |
| **年末現金及現金等價物** | | **761,144** | 651,542 |

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

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

自2020年12月17日起，本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「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」)，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。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」，亦為本公司的呈列貨幣)呈列。該等綜合財務報表已於2025年3月24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」)並採納合並會計法。***

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」)與遠洋集團公司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(附註35)。

收購被視為「共同控制下的業務合併」，並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」)所述的合併會計原則及程序入賬，並於附註3作進一步闡釋。

# 2. 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(統稱「香港財務報告會計準則」)、聯交所證券上市規則的適用披露要求及香港公司條例規定而編製。綜合財務報表根據歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表，需要使用若干關鍵會計估計。這亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或有關假設及估計對綜合財務報表屬重要的範疇乃於附註5中披露。

## 應用香港財務報告準則會計準則的修訂

### *於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂*

於本年度，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及與本會計期間有關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16號的修訂 | 售後租回的租賃負債 |
| 香港會計準則第1號的修訂 | 負債分類為流動或非流動 |
| 香港詮釋第5號(經修訂)的修訂 | 財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類 |
| 香港會計準則第1號的修訂 | 附帶契諾的非流動負債 |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂 | 供應商融資安排 |

於本年度應用上述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會計準則及其修訂*

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會計準則及其修訂。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂之影響，但尚未載明該等新訂香港財務報告準則會計準則及其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** |
|---|---|
| 香港會計準則第21及香港財務報告準則第1號的修訂，缺乏可兌換性 | 2025年1月1日 |
| 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 | 2026年1月1日 |
| 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 | 2026年1月1日 |
| 香港財務報告準則年度改進 — 第11卷 | 2026年1月1日 |
| 香港財務報告準則第18號，財務報表的呈列及披露 | 2027年1月1日 |
| 香港財務報告準則第19號，無公眾責任子公司：披露 | 2027年1月1日 |
| 香港詮釋第5號的修訂，財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款分類 | 2027年1月1日 |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂，投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 | 待定 |

# 3. 會計政策

## 綜合入賬原則及權益會計處理

### *綜合入賬*

倘本集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體的權力影響該等回報，則本集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權開始之日起至控制權終止之日止綜合入賬。

### *權益會計處理*

本集團於合營企業的權益指本集團擁有共同控制權的安排，據此，本集團對該安排的資產淨值享有權利，而非對其資產享有權利及對其負債負有責任。本集團於合營企業之權益採用權益會計法入賬，其中投資初步按成本（包括交易成本）確認，並於其後作出調整，以於損益確認本集團應佔投資對象收購後溢利或虧損，及於其他全面收益確認本集團應佔投資對象其他全面收益，直至共同控制權終止或分類為持作出售當日為止。已收或應收合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

以權益法入賬的投資的賬面值根據附下文「非金融資產減值」所述政策進行減值測試。

## 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本（包括交易成本）減減值列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

## 業務合併及共同控制下業務合併的合併會計法

當所收購的一組業務及資產符合業務定義且控制權轉移至本集團時，本集團採用收購法入賬非共同控制下的業務合併。收購事項的轉讓代價一般按公平值計量，所收購的可識別資產淨值及任何先前於被收購方持有的股權亦按公平值計量。

本集團確認被收購方的任何非控股權益，按現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。

# 3. 會計政策(續)

## 業務合併及共同控制下業務合併的合併會計法(續)

根據合併會計法，合併實體的資產淨值以控制方釐定之現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購方於被收購方之可識別資產淨值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。

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首次處於共同控制之日兩者較短期間，而不考慮共同控制下的合併日。綜合財務狀況表之可資比較金額按猶如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。

## 外幣交易

外幣交易按交易當日的匯率換算為各集團公司功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌收益及虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損均於損益確認。所有匯兌收益及虧損按淨額基準於綜合全面收益表中其他收益／(虧損)列示。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減折舊列賬。成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

折舊乃採用直線法計算，以將其成本分配至其估計可使用年期，扣除其剩餘價值，詳情如下：

| | 估計可使用年期 | 估計剩餘價值淨額 |
|---|---|---|
| — 樓宇 | 20年 | 0% |
| — 辦公及運營設備 | 2至10年 | 0–5% |
| — 車輛 | 2至10年 | 0–5% |
| — 租賃物業裝修 | 估計可使用年期或相關租約剩餘租期(以較短者為準) | 0% |

# 3. 會計政策(續)

## 物業、廠房及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益／(虧損)」確認。

當物業的用途由自用轉為投資物業時，該物業會相應地重新分類，但不會重新計量。重新分類不會改變物業的賬面值，亦不會改變該物業的成本。

## 投資物業

投資物業(主要為商業物業及辦公樓宇單元及車位)乃持作賺取租金。於初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃按投資物業的估計可使用年期20年以直線法撇銷其成本及考慮其估計剩餘價值後扣除。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

## 無形資產

### *(a) 商譽*

商譽於業務合併時產生，即所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於已收購可識別資產淨值的公平值時的任何差額。其按成本減累計減值虧損計量。

### *(b) 商標*

分開購入且具有有限可使用年期的商標初步按成本計量，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損計量。攤銷以直線法將其成本分攤至其估計可使用年期13年(即參照合法權利的期限，包括續約期限和續約費用)內計算。

### *(c) 物業管理合約及客戶關係*

於業務合併中購入且具有有限可使用年期的物業管理合約及客戶關係初步乃按於收購日期的公平值確認，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損計量。攤銷於預計可使用年期7.75年至10年按直線法計算。

# 3. 會計政策(續)

## 無形資產(續)

***(d) 計算機軟件***

購入的計算機軟件程序初步按成本確認，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損計量。經計及本集團所提供服務的持續性、穩定性及簡單性，以及計算機軟件實際可使用年期的過往經驗，該等成本於其估計可使用年期5至10年攤銷。

## 非金融資產減值

商譽每年要進行減值測試，倘有事件或情況變化表明商譽或會減值，則會進行更頻繁的減值測試。當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，應對其他資產進行減值測試。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)的最低水平歸類。業務合併所取得的商譽分配給預期可從合併的協同效應中獲益的各現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別，指就內部管理目的而監察商譽的最低層面。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額於損益確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

## 金融資產

***確認、分類及計量***

本集團將其按攤銷成本計量的金融資產分類。

並無重大融資成分的貿易應收款項及應收票據初步按交易價格確認。所有其他金融資產初步按其公平值加收購或發行直接應佔交易成本計量。就貿易應收款項及應收票據而言，該等款項為於日常業務過程中就所提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項及應收票據預計將於一年或以內(或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內)收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。本集團持有貿易應收款項及應收票據連同其他應收款項及銀行存款之目的為收取合約現金流量，而其合約條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息，因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。其賬面總值會因減值虧損而減少。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他虧損淨額列示。減值虧損於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。

***減值***

本集團按前瞻性基準確認其按攤銷成本計量的金融資產相關的預期信貸虧損。

# 3. 會計政策(續)

## 金融資產(續)

### *減值(續)*

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

本集團應用金融工具(「香港財務報告準則第9號」)允許的簡易方法使用撥備矩陣評估貿易應收款項及應收票據,香港財務報告準則第9號規定於初始確認應收款項時確認全期預期信貸虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收票據於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定,並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期,更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。有關本集團對貿易應收款項及應收票據的會計處理及本集團減值政策說明的詳情,請參閱附註4.1.2及23。

其他金融資產的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量,視乎信貸風險自初始確認起是否大幅增加。附註4.1.2詳述本集團如何釐定信貸風險有否大幅增加。倘信貸風險自初始確認後大幅增加,則減值按全期預期信貸虧損計量。

## 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。存貨成本乃採用特定識別彼等個別成本而計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減估計銷售必需成本。

## 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於財政年度末之前向本集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債,除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時差額及未用稅項虧損之遞延稅項資產及負債變動調整後的適用所得稅率支付的稅項。即期及遞延稅項於損益中確認,但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下,稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

# 3. 會計政策(續)

## 即期及遞延所得稅(續)

### *(a) 即期所得稅*

即期所得稅支出根據實體營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅項上調及稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

### *(b) 遞延所得稅*

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與彼等於財務報表內的賬面值之間產生暫時差額作出全面撥備。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈,並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及稅法)而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

然而,倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生,則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)內首次確認資產或負債時產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損,且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額或投資於附屬公司及合營企業產生的暫時差額,且暫時差額的撥回時間可由本集團控制及暫時差額很可能不會於可見將來撥回,則遞延所得稅亦不作記賬。

## 僱員福利

### *(a) 短期責任*

工資及薪金負債(包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利及累計病假)就截至報告期末僱員已提供的服務進行確認,並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於綜合財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

### *(b) 退休金責任*

本集團向界定供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

# 3. 會計政策(續)

## 僱員福利(續)

### *(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險*

本集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

### *(d) 獎金福利*

獎金付款的預期成本乃於因僱員所提供服務產生現時的推定責任及該責任能夠可靠估計時確認為負債。

## 撥備

當本集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行該現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

## 收入確認

本集團提供住宅及其他非商業物業的物業管理服務、商業物業的商業運營及物業管理服務、向非業主提供社區增值服務及增值服務。自提供服務賺取的收入於提供服務的會計期間確認。

倘合約的任何訂約方已履約，則本集團於財務狀況表中將合約呈列為合約資產或合約負債(取決於本集團履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款或將應收款項入賬時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶提供其已向客戶收取代價(或應收代價金額)的服務的義務。

# 3. 會計政策(續)

## 收入確認(續)

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

### *住宅及其他非商業物業的物業管理服務以及商業物業的商業運營及物業管理服務(統稱為「物業管理及商業運營服務」)*

就物業管理服務而言，本集團對所提供的服務收取固定金額的費用，並按本集團有權收取費用且與每月完成的業績價值直接對應的金額確認為收入。

對於包乾制管理的物業所產生的物業管理服務收入，如果本集團作為主要負責人向業主提供物業管理服務，則本集團在客戶同時受惠於本集團提供的服務時，將已收或應收業主的費用確認為收入。

對於酬金制管理物業的物業管理服務收入，本集團將傭金費(按已收或應收物業單位物業管理費的預先釐定金額計算)隨時間確認為收入，以安排及監控其他供貨商及本集團向業主提供的服務。

就商業運營服務而言，其包括開業前管理及運營管理服務。本集團按月租的若干倍數收取開業前管理服務費。本集團就提供運營管理服務收取費用，一般按固定金額或相關購物中心及辦公樓宇的經營收入或營業利潤的百分比計算。來自商業運營服務的收入按本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認。

### *非業主增值服務*

向非業主提供的增值服務主要包括(i)向物業開發商提供的交付前服務，主要包括向物業開發商提供的清潔及保安服務，此項服務按預先釐定的價格計費及於提供有關服務時確認收入；(ii)諮詢服務，此項服務按物業開發商的合約金額計費及於提供有關服務時確認收入；(iii)物業工程服務，主要包括智能保安設備的工程及維護服務。工程服務收入在一段時間內按工程進度確認。

### *社區增值服務*

社區增值服務主要包括(i)有關租售二手物業傭金收入的物業經紀服務，該費用於服務提供後實時向業主及第三方收取並於某一時間點按淨值基準確認；(ii)社區資產增值服務收入，該收入於提供服務時隨時間確認；(iii)社區生活服務收入於各服務提供時收取並於相關服務提供或交付有關商品時確認；(iv)車位及物業銷售收入於車位及物業的使用權的控制權轉移至客戶且客戶接受時確認並立即收費。

# 3. 會計政策(續)

## 租賃

### *(a) 本集團作為承租人*

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債，惟短期租賃除外，其於租賃期內按直線法確認為開支。

初步按成本計量的使用權資產包括下列各項：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收到的任何租賃獎勵，
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產其後於資產可使用年期及租賃期內(以較短者為準)按直線法折舊。此外，使用權資產會定期扣減任何減值虧損，並就租賃負債的若干重新計量作出調整。

租賃負債初步按於開始日期尚未支付的租賃付款現值計量。其隨後根據實際利率法按攤銷成本計量及就若干重新計量作出調整。租賃付款採用租賃中隱含的利率(倘可釐定)或承租人增量借款利率(通常情況下)貼現。每筆租賃付款均在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期內從損益中扣除，以得出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。

### *(b) 本集團作為出租人*

倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。

租賃安排項下租賃應收款確認為綜合財務狀況表內的「其他應收款項」。

## 政府補助

補償本集團所產生的開支的政府補助於開支獲確認的期間內有系統地於損益確認，除非收取補助的條件在確認相關開支後獲達成，則補助在可收取時獲確認。

# 4. 財務風險管理

## 4.1 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。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。董事局審閱及批准管理該等風險的政策，該等政策概述如下。

### *4.1.1 公平值利率風險*

本集團密切監控利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。租賃負債令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物外，本集團並無其他重大計息資產。由於預期計息資產的利率不會有重大變動，故本公司董事預期利率變動不會對計息資產產生任何重大影響。

截至2024年及2023年12月31日，本集團並無浮動利率計息負債。

### *4.1.2 信貸風險*

本集團主要面臨與其貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、受限制銀行存款及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、受限制銀行存款及現金及現金等價物的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

*(i) 銀行現金*

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

*(ii) 貿易應收款項及應收票據、流動資產*

本集團擁有大量客戶，因此並無信貸集中風險。信貸風險主要來自業主及第三方非業主客戶以及關聯方客戶的信貸風險。本集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。內部風險控制乃通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質素。此外，本集團於各報告期末根據歷史結算記錄及經驗檢討該等應收款項的可收回性及調整前瞻性資料，以確保為不可收回金額作出充分減值虧損。

本集團採用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，香港財務報告準則第9號准許對所有貿易應收款項及應收票據採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及應收票據已根據共同的信貸風險特徵及賬齡分組。預期信貸虧損計量亦納入前瞻性資料。

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

### *4.1.2 信貸風險(續)*

*(iii) 其他應收款項*

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗就其他應收款項的可收回情況定期作出整體評估及個別評估並根據前瞻性資料進行調整，以確保就不可收回之款項作出充分的減值虧損。

納入預期信貸虧損模式的前瞻性資料

本集團已進行歷史分析及識別出影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變量，並顧及可得的合理及輔助性前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信用評級
- 預期會導致債務人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括債務人於本集團的支付狀況變動及債務人經營業績的變動。

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

| 內部信貸評級 | 詳述 | 貿易應收款項及應收票據及合約資產 | 其他金融資產 |
|---|---|---|---|
| 低風險 | 交易對手違約風險低，亦無任何逾期款項 | 全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值 | 12個月預期信貸虧損 |
| 觀察名單 | 債務人頻密還款，並通常於到期日後才結清 | 全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值 | 12個月預期信貸虧損 |
| 呆賬 | 自初始確認以來通過內部或外部資源獲得的資料，信貸風險出現大幅增加 | 全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值 | 全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值 |
| 虧損 | 有證據顯示債務人出現財政困難及於到期日後債務人未作出償還 | 全期預期信貸虧損 — 已出現信貸減值 | 全期預期信貸虧損 — 已出現信貸減值 |
| 撇銷 | 有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望 | 款項予以撇銷 | 款項予以撇銷 |

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

### *4.1.2 信貸風險(續)*

下表詳細顯示了本集團金融資產面臨的信貸風險(須進行預期信貸虧損的評估):

| | 附註 | 外部信貸評級 | 內部信貸評級 | 12個月或全期預期信貸虧損 | 賬面總值 2024年人民幣千元 | 賬面總值 2023年人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **按攤銷成本計量的金融資產** | | | | | | |
| 貿易應收款項及應收票據 | 23 | — | (附註) | 全期預期信貸虧損(並無信貸減值及撥備矩陣) | **1,251,422** | 1,099,924 |
| | | | 虧損 | 全期預期信貸虧損(信貸減值) | **494,915** | 505,405 |
| 其他應收款項 | 25 | — | 低風險 | 12個月預期信貸虧損 | **486,852** | 522,010 |
| | | — | 呆賬 | 全期預期信貸虧損(並無信貸減值) | **112,847** | 69,267 |
| | | | 虧損 | 全期預期信貸虧損(信貸減值) | **40,641** | 32,185 |
| 合約資產 | 24 | — | 低風險 | 全期預期信貸虧損(並無信貸減值) | **4,727** | 17,413 |
| 現金及現金等價物及受限制銀行存款 | 26 | AAA至AA+ | 低風險 | 12個月預期信貸虧損(單獨評估) | **780,505** | 660,662 |

附註: 就貿易應收款項及應收票據及合約資產而言,本集團已應用香港財務報告準則第9號簡化方式計量全期預期信貸虧損的虧損準備。除信貸減值債務人(單獨對其預期信貸虧損進行評估)外,本集團就貿易應收款項按已逾期狀況分類此等項目釐定預期信貸虧損。

本集團使用債務人的賬齡來評估客戶與其營運相關之減值,因為該等客戶包含大量具有共同風險特徵之客戶,代表其根據合約條款支付所有應付金額的能力。根據本集團對現有債務人歷史信貸虧損經驗之評估及所有可用的前瞻性資料(包括但不限於中國的預期經濟狀況及預期後續結算),本集團並不認為該等已逾期超過90天之合約付款屬違約。

本集團根據具有不同信貸風險特徵及風險的賬齡類別使用預期虧損率,而預期虧損率按債務人預期年期以過往可觀察違約率作出估計,並以毋須沉重成本或努力的可得前瞻性資料作出調整。組合由管理層定期檢視,以確保特定債務人的相關資料已獲更新。

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

### *4.1.2 信貸風險(續)*

截至2024年及2023年12月31日，基於共同出現減值評估的貿易應收款項及應收票據(無信貸減值)的虧損準備釐定依據如下：

| | 1年內 | 1至2年 | 2至3年 | 3年以上 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| **應收關聯方的貿易應收款項及應收票據** | | | | | |
| 於2023年12月31日 | | | | | |
| 預期虧損率 | 6.18% | 21.07% | 40.60% | 98.36% | 19.91% |
| 賬面總值(人民幣千元) | 150,686 | 133,730 | 27,628 | 17,101 | 329,145 |
| 虧損準備撥備(人民幣千元) | 9,315 | 28,175 | 11,218 | 16,820 | 65,528 |
| 於2024年12月31日 | | | | | |
| 預期虧損率 | **14.85%** | **34.21%** | **54.45%** | **87.25%** | **44.70%** |
| 賬面總值(人民幣千元) | **48,631** | **49,985** | **61,522** | **32,357** | **192,495** |
| 虧損準備撥備(人民幣千元) | **7,222** | **17,098** | **33,501** | **28,230** | **86,051** |

截至2024年及2023年12月31日，基於共同出現減值評估的貿易應收款項及應收票據(無信貸減值)的虧損準備釐定依據如下：

| | 1年內 | 1至2年 | 2至3年 | 3年以上 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| **應收第三方的貿易應收款項及應收票據** | | | | | |
| 於2023年12月31日 | | | | | |
| 預期虧損率 | 16.10% | 39.29% | 60.88% | 97.92% | 31.78% |
| 賬面總值(人民幣千元) | 459,852 | 191,435 | 57,638 | 61,854 | 770,779 |
| 虧損準備撥備(人民幣千元) | 74,047 | 75,216 | 35,089 | 60,566 | 244,918 |
| 於2024年12月31日 | | | | | |
| 預期虧損率 | **17.56%** | **39.74%** | **60.32%** | **76.61%** | **37.02%** |
| 賬面總值(人民幣千元) | **476,491** | **291,044** | **187,763** | **103,629** | **1,058,927** |
| 虧損準備撥備(人民幣千元) | **83,695** | **115,675** | **113,258** | **79,387** | **392,015** |

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

### *4.1.2 信貸風險(續)*

於2024年及2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據(信貸減值)的虧損準備釐定依據如下：

| | **2024年** | | | 2023年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **預期虧損率** | **賬面總值人民幣千元** | **虧損準備撥備人民幣千元** | 預期虧損率 | 賬面總值人民幣千元 | 虧損準備撥備人民幣千元 |
| 應收關聯方的貿易應收款項及應收票據 | **46.48%** | **494,915** | **230,030** | 34.00% | 505,405 | 171,858 |

貿易應收款項及應收票據的虧損準備變動如下：

| | **2024年人民幣千元** | 2023年人民幣千元 |
|---|---|---|
| 於年初 | **482,304** | 228,458 |
| 年內已確認減值虧損 | **246,852** | 258,896 |
| 撇銷 | **(21,060)** | (5,050) |
| 於年末 | **708,096** | 482,304 |

貿易應收款項及應收票據之虧損準備乃根據簡化法按全期預期信貸虧損相等的金額計量。虧損準備變動乃主要由於年內物業管理服務合約於報告日期根據預期信貸虧損模式所得之額外虧損準備所致。

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

### *4.1.2 信貸風險(續)*

於2024年及2023年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)(無信貸減值)的虧損準備釐定依據如下：

| | 2024年 | | | 2023年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **預期虧損率** | **賬面總值人民幣千元** | **虧損準備撥備人民幣千元** | 預期虧損率 | 賬面總值人民幣千元 | 虧損準備撥備人民幣千元 |
| 應收關聯方的其他應收款項 | **26.36%** | **469,048** | **123,648** | 26.72% | 464,776 | 124,187 |
| 應收第三方的其他應收款項 | **13.61%** | **130,651** | **17,782** | 12.90% | 126,501 | 16,313 |
| 總計 | | **599,699** | **141,430** | | 591,277 | 140,500 |

於2024年及2023年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)(信貸減值)的虧損準備釐定依據如下：

| | 2024年 | | | 2023年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **預期虧損率** | **賬面總值人民幣千元** | **虧損準備撥備人民幣千元** | 預期虧損率 | 賬面總值人民幣千元 | 虧損準備撥備人民幣千元 |
| 應收關聯方的其他應收款項 | **61.19%** | **39,695** | **24,290** | 61.53% | 31,527 | 19,397 |
| 應收第三方的其他應收款項 | **61.63%** | **946** | **583** | 62.01% | 658 | 408 |
| 總計 | | **40,641** | **24,873** | | 32,185 | 19,805 |

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

### *4.1.2 信貸風險(續)*

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

| | 12個月預期信貸虧損 人民幣千元 | 全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值 人民幣千元 | 全期預期信貸虧損 — 已出現信貸減值 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|
| **於2023年1月1日的結餘** | — | 4,359 | 303,354 | 307,713 |
| 重新計量虧損準備淨額 | — | 30,969 | (134,996) | (104,027) |
| 已產生的新金融資產 | 105,172 | — | — | 105,172 |
| 撇銷 | — | — | (2,449) | (2,449) |
| 已終止確認的金融資產 | — | — | (146,104) | (146,104) |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日的結餘** | **105,172** | **35,328** | **19,805** | **160,305** |
| 轉撥至全期預期信貸虧損(並無信貸減值／已出現信貸減值) | **(11,100)** | **10,180** | **920** | **—** |
| 重新計量虧損準備淨額 | **(22,890)** | **5,065** | **1,466** | **(16,359)** |
| 已產生的新金融資產 | **12,963** | **6,712** | **3,854** | **23,529** |
| 撇銷 | **—** | **—** | **(1,172)** | **(1,172)** |
| **於2024年12月31日的結餘** | **84,145** | **57,285** | **24,873** | **166,303** |

截至2024年及2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備對賬如下：

| | 貿易應收款項及應收票據 | | | 其他應收款項(不包括預付款項) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 應收關聯方 人民幣千元 | 應收第三方 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 應收關聯方 人民幣千元 | 應收第三方 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| **於2023年1月1日** | 100,130 | 128,328 | 228,458 | 280,172 | 27,541 | 307,713 | 536,171 |
| 於損益確認的虧損準備撥備／(撥備撥回) | 137,256 | 121,640 | 258,896 | 9,516 | (8,371) | 1,145 | 260,041 |
| 虧損準備撇銷 | — | (5,050) | (5,050) | — | (2,449) | (2,449) | (7,499) |
| 已終止確認的金融資產 | — | — | — | (146,104) | — | (146,104) | (146,104) |
| 於2023年12月31日及2024年1月1日 | **237,386** | **244,918** | **482,304** | **143,584** | **16,721** | **160,305** | **642,609** |
| 於損益確認的虧損準備撥備／(撥備撥回) | **78,695** | **168,157** | **246,852** | **4,616** | **2,554** | **7,170** | **254,022** |
| 虧損準備撇銷 | **—** | **(21,060)** | **(21,060)** | **(262)** | **(910)** | **(1,172)** | **(22,232)** |
| **於2024年12月31日** | **316,081** | **392,015** | **708,096** | **147,938** | **18,365** | **166,303** | **874,399** |

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

### *4.1.2 信貸風險(續)*

貿易應收款項在無合理收回預期時撇銷。無合理收回預期的指標包括債務人未能與本集團訂立還款計劃。

截至2024年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(不包括預付款項)的總值為人民幣2,386,677,000元(2023年：人民幣2,228,791,000元)及因此最大損失風險為人民幣1,512,278,000元(2023年：人民幣1,586,182,000元)。

### *4.1.3 外匯風險*

本集團的業務主要以人民幣為單位，而人民幣為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要指以港元支付的股息。於2024年及2023年12月31日，主要非人民幣貨幣資產為以港元及美元計值的現金及現金等價物。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險。

本集團於報告期末須承受以下外幣(以人民幣呈列)風險：

| | **2024年<br>港元<br>人民幣千元** | 2023年<br>港元<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 現金及現金等價物 | **341** | 322 |

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 計入其他虧損的外匯淨虧損 | **863** | 6,207 |

下表顯示人民幣兌港元及美元變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目以及於年末因外幣匯率變動5%而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年內溢利的影響如下：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 人民幣兌港元及美元升值5% | **(17)** | (16) |
| 人民幣兌港元及美元貶值5% | **17** | 16 |

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

### *4.1.4 流動資金風險*

於管理流動資金風險時，本集團會監控及將現金及現金等價物維持於管理層認為充足之水平，以撥付本集團之營運及減低現金流量波動之影響。下表根據所有非衍生金融負債的合約期限，將本集團的金融負債分為相關期限類別。表中披露的金額為合約未折現現金流量。由於折現的影響並不重大，12個月內到期的結餘等於其賬面餘額。

| | 少於1年<br>人民幣千元 | 1至2年<br>人民幣千元 | 2至5年<br>人民幣千元 | 5年以上<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| 金融負債合約期限<br>於2024年12月31日 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項) | **856,982** | **126,139** | **237,511** | **—** | **1,220,632** |
| 租賃負債 | **1,832** | **1,726** | **2,779** | **—** | **6,337** |
| | **858,814** | **127,865** | **240,290** | **—** | **1,226,969** |
| 金融負債合約期限<br>於2023年12月31日 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項) | 758,513 | 197,855 | 203,099 | — | 1,159,467 |
| 租賃負債 | 5,867 | 486 | 1,598 | 483 | 8,434 |
| | 764,380 | 198,341 | 204,697 | 483 | 1,167,901 |

# 4. 財務風險管理(續)

## 4.2 資本管理

本集團之資本管理旨在保障其持續經營能力，從而為股東提供回報，為其他利益相關者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃按債務(包括租賃負債)總額減現金及現金等價物計算。

截至2024年及2023年12月31日，本集團的資本負債比率如下：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 租賃負債 | **5,611** | 7,666 |
| 減：現金及現金等價物 | **(761,144)** | (651,542) |
| 現金淨額 | **(755,533)** | (643,876) |
| 總權益 | **2,136,615** | 2,145,710 |

截至2024年及2023年12月31日，由於淨現金狀況，本集團的資本負債比率為不適用。

# 5. 關鍵會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。於下個財政年度有重大風險會導致資產及負債賬面值須作重大調整的估計及假設如下所述。

(a) 貿易應收款項及應收票據虧損準備評估

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出貿易應收款項及應收票據準備。基於本集團過往觀察所得違約率、財務狀況、應收款項餘額的賬齡組合及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷。若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生變動期間貿易應收款項及應收票據及金融資產減值虧損淨額的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註4.1.2。

(b) 其他應收款項(不包括預付款項)虧損準備評估

本集團基於對12個月及全期預期信貸虧損的評估(包括違約風險及預期虧損率的評估)對其他應收款項(不包括預付款項)作出虧損準備。於進行評估時，管理層通過考慮債務人過往觀察所得違約率、財務狀況及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，考慮債務人的信貸質素。

# 5. 關鍵會計估計及判斷(續)

(c) 物業管理合約及客戶關係以及商譽減值評估

本集團根據附註3所述會計政策每年測試物業管理合約及客戶關係以及商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值(「使用價值」)計算釐定，被評估為高於公平值減處置成本。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響之詳情披露於附註19。

(d) 於業務合併時確認的物業管理合約及客戶關係的估計可使用年期

董事根據未履行合約的期限釐定物業管理合約的可使用年期，根據各現有合約及其合約屆滿日期、歷史終止趨勢或續簽率、在物業管理行業的經驗，並參考同行所採用的客戶關係可使用年期來釐定客戶關係的可使用年期。然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業委會重續合約的能力。倘實際可使用年期有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計發生變動期間的攤銷費用產生影響。

(e) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。於確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時須運用判斷力。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。與若干可扣減暫時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產，於管理層認為有可能獲得可用作抵銷暫時差額及稅項虧損的未來應課稅溢利時予以確認。其實際使用結果可能有所不同。

# 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。於截至2024年及2023年12月31日止年度，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、本集團所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。

截至2024年及2023年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

# 7. 收入、銷售及服務成本

收入主要包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

| | 2024年 | | 2023年 | |
|---|---|---|---|---|
| | **收入** | **銷售及服務成本** | 收入 | 銷售及服務成本 |
| | **人民幣千元** | **人民幣千元** | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **商品或服務類型** | | | | |
| 物業管理及商業運營服務 | | | | |
| a) 住宅物業及其他非商業物業之物業管理服務 | **1,729,286** | **1,467,519** | 1,698,024 | 1,411,374 |
| b) 商業運營及商業物業之物業管理服務 | **353,721** | **294,066** | 507,818 | 432,357 |
| 社區增值服務 | **489,250** | **337,273** | 544,404 | 379,769 |
| 非業主增值服務 | **267,772** | **223,891** | 382,963 | 311,970 |
| | **2,840,029** | **2,322,749** | 3,133,209 | 2,535,470 |
| **收入確認的時間** | | | | |
| 隨時間 | **2,566,825** | **2,088,497** | 2,729,131 | 2,198,956 |
| 於某一時點 | **179,749** | **166,619** | 213,843 | 189,149 |
| | **2,746,574** | **2,255,116** | 2,942,974 | 2,388,105 |
| **其他來源收入** | | | | |
| 租金收入 | **93,455** | **67,633** | 190,235 | 147,365 |

截至2024年12月31日止年度，由遠洋集團控制的實體、其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東(「該等客戶」)產生的收入佔本集團收入的9%(2023年：15%)。除該等客戶外，本集團擁有大量客戶，截至2024年及2023年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。

## 7.1 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

| | **2024年** | 2023年 |
|---|---|---|
| | **人民幣千元** | 人民幣千元 |
| 合約負債 | | |
| — 關聯方(附註36(d)) | **12,923** | 21,954 |
| — 第三方 | **481,194** | 496,110 |
| | **494,117** | 518,064 |

### *(i) 合約負債的重大變動*

本集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。本集團以本集團有權開票的金額確認收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團按月或按季度收取提供服務所收取的金額，或按年預收取服務費。合約負債的減少乃主要由於客戶支付的墊款減少。

# 7. 收入、銷售及服務成本(續)

## 7.1 合約負債(續)

### *(ii) 與合約負債相關的已確認收入*

下表列示於當前報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 計入年初合約負債結餘的已確認收入 | | |
| — 物業管理及商業運營服務 | **368,537** | 327,466 |
| — 社區增值服務 | **105,136** | 100,804 |
| — 非業主增值服務 | **16,394** | 7,684 |
| | **490,067** | 435,954 |

### *(iii) 未履行的履約義務*

就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而言，本集團按月或季度確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇實際權宜之計，以致毋須披露截止本年末未履行或部份未履行該等類型合約的剩餘履約義務。

出售車位、物業、消耗品及貨品而言，計入社區增值服務及非業主增值服務，當資產控制權轉移至客戶時，履約義務即告解除。當客戶獲得車位、物業、消耗品及貨品的實際所有權及／或法定所有權時，應立即付款。於2024年及2023年12月31日，並無尚未履行或部分履行的剩餘履約義務。

### *(iv) 自獲取合約的增量成本確認的資產*

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無獲取合約的重大增量成本發生。

# 8. 其他收入

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 政府補助(附註) | **13,473** | 16,518 |
| 銀行存款利息收入 | **4,152** | 5,277 |
| 撇銷應付賬款 | **1,036** | 5,761 |
| 其他 | **1,550** | 2,148 |
| | **20,211** | 29,704 |

附註：

政府補助主要為地方政府的財政資金支持及適用於本集團若干附屬公司的進項增值稅的額外扣除。

# 9. 其他(虧損)／收益

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益 | **(95)** | 127 |
| 出售無形資產之虧損 | **—** | (272) |
| 出售投資物業之虧損 | **(1,057)** | — |
| 出售一間合營企業投資之收益 | **—** | 20,559 |
| 出售一間附屬公司之虧損 | **(719)** | — |
| 匯兌虧損淨額 | **(863)** | (6,207) |
| 其他 | **(5)** | — |
| | **(2,739)** | 14,207 |

# 10. 按性質劃分的開支

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 僱員福利開支(附註11) | **871,281** | 970,901 |
| 外包秩序維護、綠化及清潔開支 | **856,041** | 907,892 |
| 保養開支及水電 | **438,963** | 423,095 |
| 消耗品及建築原材料成本 | **30,147** | 59,122 |
| 已售商品成本 | **75,451** | 40,975 |
| 停車位及物業銷售成本 | **17,009** | 39,340 |
| 存貨的減值虧損淨額 | **23,003** | 30,476 |
| 房屋裝修及物業代理服務的分包開支 | **22,935** | 27,548 |
| 辦公室相關開支 | **85,205** | 104,263 |
| 折舊及攤銷費(附註17、18、19、20) | **58,183** | 122,847 |
| 社區活動開支 | **20,981** | 22,351 |
| 稅項及附加費 | **14,618** | 14,394 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審核服務 | **2,830** | 2,830 |
| — 非審核服務 | **950** | 1,750 |
| 其他 | **54,736** | 62,946 |
| | **2,572,333** | 2,830,730 |

# 11. 僱員(包括董事)福利開支

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 工資及薪金 | **670,659** | 733,890 |
| 花紅 | **—** | 16,319 |
| 退休金成本(a) | **85,280** | 67,880 |
| 住房公積金、醫療保險及其他社會保險 | **74,893** | 110,962 |
| 其他僱員福利(b) | **40,449** | 41,850 |
| | **871,281** | 970,901 |

# 11. 僱員(包括董事)福利開支(續)

(a) 本集團僅設有界定供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規,本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項界定供款退休福利計劃,據此,本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款,惟受到一定上限的規限。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外,本集團無須進一步就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有,並由政府獨立管理的基金保管。

並無使用已被沒收的供款(即僱員在有關供款歸其所有前退出該退休金計劃,由僱主代僱員處理的供款)的機制,以減少本集團向界定供款退休金計劃的供款水平,且並無已被沒收的供款被用於減少本集團截至2024年12月31日止年度(2023年:無)的供款水平。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅及節日津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

截至2024年12月31日止年度,本集團薪酬最高的五名人士包括2名董事(2023年:2名),其薪酬反映於附註39所列示的分析中。年內,應付餘下3名人士(2023年:3名人士)的薪酬如下所示:

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 工資及薪金 | **3,180** | 2,648 |
| 花紅 | **763** | 2,049 |
| 退休金成本 | **189** | 189 |
| 住房津貼、其他津貼及實物福利 | **265** | 259 |
| | **4,397** | 5,145 |

該等薪酬在以下金額範圍內:

| | **人數** | |
|---|---|---|
| | **2024年** | 2023年 |
| 薪酬區間(港元) | | |
| 1,000,001–1,500,000 | **3** | — |
| 1,500,001–2,000,000 | **—** | 3 |
| | **3** | 3 |

(d) 截至2024年及2023年12月31日止年度,本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

# 12.融資成本

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 租賃負債的利息開支 | **586** | 762 |

# 13.附屬公司

下文載列本集團截至2024年12月31日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於本集團持有的投票權。

| | 公司名稱 | 註冊成立地點／法律實體類型 | 主要業務及營運地點 | 已發行／繳足資本（千元） | 本集團應佔股權 | | 非控股權益持有的擁有權權益 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2024年 | 2023年 | 2024年 | 2023年 |
| (1) | 豐添環球有限公司 | 英屬處女群島，有限公司 | 於英屬處女群島從事投資控股 | 美元 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (2) | 百星環球有限公司 | 英屬處女群島，有限公司 | 於英屬處女群島從事投資控股 | 美元 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (3) | 超裕投資有限公司 | 香港，有限公司 | 於香港從事投資控股 | 港元 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (4) | 俊輝創建有限公司 | 香港，有限公司 | 於香港從事投資控股 | 港元 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (5) | 北京遠璟榮達企業管理服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事投資控股 | 人民幣558,900 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (6) | 北京遠璟瑞達企業管理服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事投資控股 | 人民幣226,900 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (7) | 北京卓遠瑞通企業管理服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事投資控股 | 人民幣558,700 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (8) | 北京卓遠瑞合企業管理服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事投資控股 | 人民幣226,700 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (9) | 遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」） | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣704,000 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (10) | 中遠酒店物業管理有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣12,667 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (11) | 大連遠洋基業物業管理有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣5,000 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (12) | 中山遠洋物業服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣3,000 | **100%** | 100% | **–** | – |

# 13.附屬公司(續)

| | 公司名稱 | 註冊成立地點／法律實體類型 | 主要業務及營運地點 | 已發行／繳足資本(千元) | 本集團應佔股權 | | 非控股權益持有的擁有權權益 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **2024年** | 2023年 | **2024年** | 2023年 |
| (13) | 北京億洋時代樓宇科技有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地提供維修及保養服務 | 人民幣8,000 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (14) | 山東聯泰物業服務有限公司(「山東聯泰」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣5,000 | **80%** | 80% | **20%** | 20% |
| (15) | 遠洋億家物業服務南通有限公司(「遠洋南通」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣3,000 | **60%** | 60% | **40%** | 40% |
| (16) | 杭州遠洋新時代物業管理有限公司(「杭州新時代」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣3,000 | **60%** | 60% | **40%** | 40% |
| (17) | 湖南遠洋億家相成物業管理有限公司(「相成物業」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣5,000 | **60%** | 60% | **40%** | 40% |
| (18) | 億雲智慧(北京)信息技術發展有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事信息技術服務 | 人民幣 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (19) | 廣東遠淘物業服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣2,000 | **51%** | 51% | **49%** | 49% |
| (20) | 鄭州遠鑫物業服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (21) | 平潭億暉企業諮詢有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事商業運營服務 | 人民幣 – | **100%** | 100% | **–** | – |

# 13.附屬公司(續)

| | 公司名稱 | 註冊成立地點／法律實體類型 | 主要業務及營運地點 | 已發行／繳足資本(千元) | 本集團應佔股權 | | 非控股權益持有的擁有權權益 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **2024年** | 2023年 | **2024年** | 2023年 |
| (22) | 平潭億博企業諮詢有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事商業運營服務 | 人民幣 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (23) | 浙江遠甌物業管理有限公司(「浙江遠甌」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣6,675 | **80%** | 80% | **20%** | 20% |
| (24) | 北京應維科技服務有限公司 (a) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事信息技術服務 | 人民幣10,000 | **–** | 51% | **–** | 49% |
| (25) | 河南遠洋和諧物業服務有限公司(「河南和諧」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣10,000 | **51%** | 51% | **49%** | 49% |
| (26) | 天津熙合供應鏈服務有限公司(「天津熙合」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (27) | 北京頤景融德企業管理諮詢有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事租賃及商業服務 | 人民幣 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (28) | 上海遠擇物業管理有限公司(「上海遠擇」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣5,000 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (29) | 福州遠擇品唯物業服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣5,000 | **60%** | 60% | **40%** | 40% |
| (30) | 湖南紅星品唯物業服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣 – | **80%** | 80% | **20%** | 20% |

# 13.附屬公司(續)

| | 公司名稱 | 註冊成立地點／法律實體類型 | 主要業務及營運地點 | 已發行／繳足資本(千元) | 本集團應佔股權 | | 非控股權益持有的擁有權權益 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **2024年** | 2023年 | **2024年** | 2023年 |
| (31) | 瀋陽遠擇星輝物業管理有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣5,100 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (32) | 天津遠擇星馳物業管理有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事社區服務、維修及其他服務 | 人民幣5,100 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (33) | 烏魯木齊遠擇星馳物業服務有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事社區服務、維修及其他服務 | 人民幣 – | **100%** | 100% | **–** | – |
| (34) | 蘇州遠擇品唯物業管理有限公司 | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣5,000 | **100%** | 100% | **–** | – |
| (35) | 西安紅星星輝物業管理有限公司(c) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業管理 | 人民幣 – | **–** | 51% | **–** | 49% |
| (36) | 遠洋機電設備技術發展有限公司(「遠洋機電」) | 中國，有限責任公司 | 於中國內地從事物業工程服務 | 人民幣 – | **100%** | 100% | **–** | – |

* 由於附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱代表本集團管理層已盡力翻譯其中文名稱。

(a) 截至2024年12月31日止年度，本集團已註銷北京應維科技服務有限公司。

(b) 截至2024年12月31日，非控股權益合計為人民幣40,348,000元(2023年：人民幣46,513,000元)。概無附屬公司擁有單獨對本集團而言屬重大的非控股權益。

(c) 截至2024年12月31日止年度，本集團出售西安紅星星輝物業管理有限公司51%股權(附註37)。

# 14.於合營企業投資

下文載列本集團於截至2024年及2023年12月31日的合營企業，董事認為，概無本集團的合營企業單獨對本集團而言屬重大。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

| 公司名稱 | 營業地點／註冊成立國家 | 所有權權益百分比 於12月31日 | | 關係性質 | 計量方法 | 賬面值 於12月31日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **2024年** | 2023年 | | | **2024年** **人民幣千元** | 2023年 人民幣千元 |
| 北京百思得科技服務有限責任公司（「北京百思得」）(i) | 於中國北京提供清潔服務 | **30%** | 30% | 合營企業 | 權益法 | **22,452** | 22,030 |
| 北京頤堤港物業服務有限公司（「北京頤堤港」） | 於中國北京從事物業管理 | **50%** | 50% | 合營企業 | 權益法 | **27,496** | 27,672 |
| 重慶騰基物業管理有限公司（「重慶騰基」）(i) | 於中國重慶從事物業管理 | **49%** | 49% | 合營企業 | 權益法 | **–** | 890 |

* 由於合營企業並無正式英文名稱，故其英文名稱代表本集團管理層已盡力翻譯其中文名稱。

(i) 儘管本集團持有該等實體的股權少於50%，但根據該等實體的組織章程細則，本集團與對手方共同控制該等實體的戰略性財務及經營決策。因此，該等實體被計入本集團的合營企業。

# 14.於合營企業投資(續)

綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 於年初 | **50,592** | 59,359 |
| 分佔於合營企業投資虧損 | **(644)** | (8,767) |
| 於年末 | **49,948** | 50,592 |

截至2024年及2023年12月31日，概無與本集團於合營企業的投資有關的重大或有負債及承擔。個別不重大的合營企業基於合併基準之財務資料概要如下：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 綜合財務報表內的賬面值 | **49,948** | 50,592 |
| 分佔業績 | **(644)** | (8,767) |
| 分佔全面收益總額 | **(644)** | (8,767) |

# 15.所得稅(抵免)／開支

本附註提供本集團所得稅(抵免)／開支的分析，並列示毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務(抵免)／開支。

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 即期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 — 即期稅項 | **73,723** | 93,651 |
| — 中國企業所得稅 — 過往年度超額撥備 | **(951)** | (16,886) |
| — 中國土地增值稅 | **(55)** | 643 |
| 遞延所得稅(附註31) | | |
| — 暫時性差異之產生及轉回 | **(40,733)** | (59,680) |
| — 稅率變動 | **(45,245)** | 5,965 |
| | **(13,261)** | 23,693 |

# 15.所得稅(抵免)／開支(續)

本集團除所得稅前溢利的稅項有別於使用適用於綜合實體溢利的加權平均稅率將產生的理論金額，具體如下：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 除所得稅前溢利 | **15,329** | 63,694 |
| 按25%稅率計算的稅項 | **3,832** | 15,924 |
| 以下各項的稅務影響： | | |
| 分佔合營企業虧損 | **161** | 2,192 |
| 較高中國土地增值稅率 | **(44)** | 514 |
| 不可扣稅開支 | **3,516** | 10,210 |
| 稅率變動對期初遞延所得稅資產或負債的影響 | **(45,245)** | 5,965 |
| 遞延所得稅資產撇減 | **20,667** | 6,277 |
| 未確認的稅項虧損及可扣稅暫時性差異 | **8,418** | 4,635 |
| 過往年度超額撥備 | **(951)** | (16,886) |
| 動用先前未確認的稅項虧損 | **(1,310)** | (427) |
| 稅率差異 | **(2,404)** | (4,971) |
| 其他 | **99** | 260 |
| 所得稅(抵免)／開支 | **(13,261)** | 23,693 |

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例按年內的估計應課稅收入適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。本集團在中國的若干附屬公司為高新技術企業，享有15%的優惠所得稅稅率。高新技術企業「高新技術企業」資格更新由中國相關稅務機關每三年進行一次。截至2024年12月31日止年度，本集團其中一間子公司未獲高新技術企業資格，需要按一般企業所得稅繳納稅款，稅率為25%。

本集團在中國的若干附屬公司符合小微企業的資格，享有5%的優惠所得稅稅率。

# 15. 所得稅(抵免)／開支(續)

(d) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規所載的規定估計。土地增值稅按增值價值以累進稅率撥備，且具有若干可扣減項目。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於2008年1月1日後從其所賺取的溢利中宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司可採用5%的較低預扣稅稅率。

海外控股公司出售於中國的投資之收益以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦須繳納10%預扣稅。

# 16. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 計算每股基本盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元) | **28,915** | 42,148 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | **1,184,000** | 1,184,000 |
| 年內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元列示) | **0.024** | 0.036 |

截至2024年及2023年12月31日止年度，由於沒有潛在攤薄的普通股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

# 17.投資物業

| | 商業物業及辦公樓宇單元 人民幣千元 (附註 i) | 車位 人民幣千元 (附註 ii) | 總計 人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **成本** | | | |
| **於2023年1月1日** | 117,410 | — | 117,410 |
| 添置 | — | 28,821 | 28,821 |
| 處置 | (75,581) | — | (75,581) |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日** | **41,829** | **28,821** | **70,650** |
| 添置 | **—** | **908** | **908** |
| 轉自物業、廠房及設備 | **74,187** | **—** | **74,187** |
| 處置 | **(41,829)** | **—** | **(41,829)** |
| **於2024年12月31日** | **74,187** | 29,729 | **103,916** |
| **累計折舊及減值** | | | |
| **於2023年1月1日** | 11,141 | — | 11,141 |
| 年內撥備 | 67,054 | — | 67,054 |
| 處置 | (75,581) | — | (75,581) |
| 減值 | 6,504 | — | 6,504 |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日** | **9,118** | **—** | **9,118** |
| 年內撥備 | **2,210** | **1,487** | **3,697** |
| 轉自物業、廠房及設備 | **6,973** | **—** | **6,973** |
| 處置 | **(10,717)** | **—** | **(10,717)** |
| 減值 | **5,375** | **—** | **5,375** |
| **於2024年12月31日** | **12,959** | **1,487** | **14,446** |
| **賬面值** | | | |
| **於2024年12月31日** | **61,228** | **28,242** | **89,470** |
| **於2023年12月31日** | 32,711 | 28,821 | 61,532 |

# 17. 投資物業(續)

投資物業在損益中確認的金額

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 租金收入 | **2,479** | 66,237 |
| 直接運營開支 | **(3,697)** | (67,054) |

投資物業出租予獨立第三方。投資物業位於中國土地上。

附註：

(i) 於2024年12月31日，辦公樓宇單元的公平值約為人民幣62,100,000元。該公平值由管理層參考近期類似物業的市場價格作為可觀察輸入值確定。可收回金額基於公平值減去處置成本，約為人民幣61,228,000元。於報告期末，由於截至2024年12月31日止年度內中國經濟疲軟導致辦公樓物業市場惡化，確認了人民幣5,375,000元的減值損失。

辦公樓宇單元的公平值是根據類似物業的市場可觀察可比價格確定的，每平方英尺介乎人民幣1,222元至人民幣13,283元之間，並主要根據位置、面積、樓層、景觀和竣工年份進行調整。價格越高，公平值越高。該公平值乃基於除未調整報價外的可觀察輸入值，並由可觀察市場數據佐證，因此屬於第二層級。

於2023年12月31日，商業物業的減少處置成本的公平值約為人民幣32,711,000元。公平值由管理層根據各自估值日期的租賃協議確定。租賃協議產生的租金收入採用期限收益率折現，潛在復歸收入採用租賃協議中租賃期後期間的適當復歸收益率折現。於報告期末，由於截至2023年12月31日止年度經濟疲軟導致中國商業物業市場惡化，確認減值損失人民幣6,504,000元。公平值基於不可觀察的輸入，因此屬於第三層級。

(ii) 於2024年12月31日，車位的公平值約為人民幣28,950,000元(2023年：人民幣31,831,000元)。該公平值由管理層參考近期類似車位的租賃市場作為可觀察輸入值釐定。於報告期末，未考慮車位的減值。

車位的公平值是根據類似車位的租賃市場可觀察可比價格確定的，每月每個車位介乎人民幣900元至人民幣1,000元之間(2023年：每月每個車位人民幣900元至人民幣1,000元)，並主要根據位置、分區和允許的土地用途、交通便利性、面積和周邊環境進行調整。價格越高，公平值越高。該公平值乃基於除未調整報價外的可觀察輸入值，並由可觀察市場數據佐證，因此屬於第二層級。

# 18.物業、廠房及設備

| | 租賃土地及樓宇 人民幣千元 | 辦公及運營設備 人民幣千元 | 車輛 人民幣千元 | 租賃物業裝修 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| **成本** | | | | | |
| **於2023年1月1日** | 87,093 | 54,555 | 5,088 | 29,103 | 175,839 |
| 添置 | 941 | 5,966 | 312 | 1,012 | 8,231 |
| 處置 | — | (3,222) | (956) | (6,188) | (10,366) |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日** | **88,034** | **57,299** | **4,444** | **23,927** | **173,704** |
| 添置 | **—** | **2,995** | **106** | **8,096** | **11,197** |
| 轉至投資物業 | **(74,187)** | **—** | **—** | **—** | **(74,187)** |
| 處置 | **—** | **(3,192)** | **(49)** | **(7,820)** | **(11,061)** |
| **於2024年12月31日** | **13,847** | **57,102** | **4,501** | **24,203** | **99,653** |
| **累計折舊** | | | | | |
| **於2023年1月1日** | 925 | 38,591 | 3,007 | 21,150 | 63,673 |
| 年內撥備 | 4,376 | 6,216 | 615 | 3,973 | 15,180 |
| 處置 | — | (3,152) | (800) | (5,929) | (9,881) |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日** | **5,301** | **41,655** | **2,822** | **19,194** | **68,972** |
| 年內撥備 | **3,777** | **5,451** | **530** | **3,993** | **13,751** |
| 轉至投資物業 | **(6,973)** | **—** | **—** | **—** | **(6,973)** |
| 處置 | **—** | **(3,027)** | **(41)** | **(7,515)** | **(10,583)** |
| **於2024年12月31日** | **2,105** | **44,079** | **3,311** | **15,672** | **65,167** |
| **賬面值** | | | | | |
| **於2024年12月31日** | **11,742** | **13,023** | **1,190** | **8,531** | **34,486** |
| **於2023年12月31日** | 82,733 | 15,644 | 1,622 | 4,733 | 104,732 |

於2024年12月31日，餘下租期為16至17年（2023年：17至19年）及賬面淨值人民幣11,742,000元（2023年：人民幣82,733,000元）的租賃土地及樓宇包括物業的租賃土地及樓宇部分。本集團就收購該等物業支付的代價無法於相關租賃土地的非租賃樓宇部分及未分割權益之間可靠分配，因此全部物業的結餘獲分類為物業、廠房及設備。樓宇位於中國，乃根據中期租約持有作自用。截至2024年及2023年12月31日，物業、廠房及設備並無受限制或被抵押為負債擔保。

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

| | **2024年 人民幣千元** | 2023年 人民幣千元 |
|---|---|---|
| 銷售及服務成本 | **10,242** | 11,443 |
| 行政開支 | **3,509** | 3,737 |
| | **13,751** | 15,180 |

# 19. 無形資產

| | 計算機軟件<br>人民幣千元 | 商標<br>人民幣千元 | 物業管理合約<br>人民幣千元 | 客戶關係<br>人民幣千元 | 商譽<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **成本** | | | | | | |
| **於2023年1月1日** | 36,790 | 2,975 | 86,423 | 190,632 | 462,379 | 779,199 |
| 添置 | 7,711 | — | — | — | — | 7,711 |
| 收購附屬公司 | (684) | — | — | — | — | (684) |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日** | **43,817** | **2,975** | **86,423** | **190,632** | **462,379** | **786,226** |
| 添置 | **14,435** | **—** | **—** | **—** | **—** | **14,435** |
| 處置 | **(859)** | **—** | **—** | **—** | **—** | **(859)** |
| **於2024年12月31日** | **57,393** | **2,975** | **86,423** | **190,632** | **462,379** | **799,802** |
| **累計折舊及減值** | | | | | | |
| **於2023年1月1日** | 11,705 | 1,088 | 22,746 | 12,011 | — | 47,550 |
| 年內撥備 | 4,946 | 229 | 9,246 | 19,069 | — | 33,490 |
| 處置 | (412) | — | — | — | — | (412) |
| 減值 | — | — | — | — | 6,622 | 6,622 |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日** | **16,239** | **1,317** | **31,992** | **31,080** | **6,622** | **87,250** |
| 年內撥備 | **6,802** | **229** | **9,246** | **19,069** | **—** | **35,346** |
| 處置 | **(859)** | **—** | **—** | **—** | **—** | **(859)** |
| 減值 | **—** | **—** | **—** | **—** | **9,212** | **9,212** |
| **於2024年12月31日** | **22,182** | **1,546** | **41,238** | **50,149** | **15,834** | **130,949** |
| **賬面值** | | | | | | |
| **於2024年12月31日** | **35,211** | **1,429** | **45,185** | **140,483** | **446,545** | **668,853** |
| **於2023年12月31日** | 27,578 | 1,658 | 54,431 | 159,552 | 455,757 | 698,976 |

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 銷售及服務成本 | **470** | 171 |
| 行政開支 | **34,876** | 33,319 |
| | **35,346** | 33,490 |

(a) 截至2024年及2023年12月31日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。

(b) 收購附屬公司產生的商譽。

# 19. 無形資產(續)

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 天津熙合 | **352,435** | 352,435 |
| 浙江遠甌 | **37,828** | 37,828 |
| 相成物業 | **18,124** | 27,336 |
| 山東聯泰 | **19,339** | 19,339 |
| 河南和諧 | **17,312** | 17,312 |
| 杭州新時代 | **1,048** | 1,048 |
| 遠洋南通 | **459** | 459 |
| | **446,545** | 455,757 |
| 其他無形資產 | **222,308** | 243,219 |
| | **668,853** | 698,976 |

截至2024年12月31日，管理層已對商譽進行減值評估。天津熙合、浙江遠甌、相成物業、山東聯泰及河南和諧所經營的物業管理業務的現金產生單位可收回金額已由獨立估值師戴德梁行有限公司評估並按使用價值計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期五年的財務預算的現金流量預測。

下表載列於2024年12月31日用於評估具有重大商譽的物業管理業務現金產生單位可收回金額的各項主要假設。

| | 天津熙合 | 浙江遠甌 | 相成物業 | 山東聯泰 | 河南和諧 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2025年收入(年增長率百分比) | 5.0% | 5.0% | 21.8% | 0.4% | 5.9% |
| 2026年收入(年增長率百分比) | 3.4% | 3.0% | 3.0% | 2.9% | 9.7% |
| 2027年至2029年收入<br>(平均年增長率百分比) | 3.1% | 3.0% | 3.0% | 2.9% | 3.4% |
| 毛利率(平均佔收入百分比) | 24.6% | 11.8% | 14.8% | 7.5% | 29.1% |
| 稅前貼現率 | 16.9% | 17.0% | 16.1% | 15.8% | 16.3% |
| 銷售及營銷開支(增長率百分比) | 2.0%–24.8% | 3.0% | 0% | -5.0%–2.0% | -18.8%–22.8% |
| 行政開支(增長率百分比) | 5.0%–18.9% | 0.3%–31.0% | -0.8–4.3% | -7.6%–3.1% | -0.1%–10.8% |
| 最終現金流量增長率 | 2.0% | 2.0% | 2.0% | 2.0% | 2.0% |

# 19. 無形資產 (續)

下表載列於2023年12月31日用於評估具有重大商譽的物業管理業務現金產生單位可收回金額的各項主要假設。

| | 天津熙合 | 浙江遠甌 | 相成物業 | 山東聯泰 | 河南和諧 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024年收入 | | | | | |
| （年增長率百分比） | 11.0% | 8.4% | 6.5% | 10.2% | 4.8% |
| 2025年收入 | | | | | |
| （年增長率百分比） | 2.2% | 3.0% | 6.8% | 2.9% | 3.2% |
| 2026年至2028年收入 | | | | | |
| （平均年增長率百分比） | 2.2% | 3.0% | 5.8% | 3.0% | 3.0% |
| 毛利率（平均佔收入百分比） | 21.2% | 11.1% | 18.7% | 6.9% | 29.4% |
| 稅前貼現率 | 16.8% | 17.0% | 16.1% | 15.7% | 16.6% |
| 銷售及營銷開支 | | | | | |
| （增長率百分比） | 2.2%–46.4% | 3.0% | 0% | 3.0% | 3.0%–5.4% |
| 行政開支（增長率百分比） | 2.2%–29.6% | 1.4%–19.6% | -0.6%–2.1% | -4.6%–12.3% | 3.0%–5.2% |
| 最終現金流量增長率 | 2.0% | 2.0% | 2.0% | 2.0% | 2.0% |

根據獨立評估師基於2024年12月31日的使用價值（VIU）計算評估的可收回金額人民幣39,094,000元，本公司董事確定截至2024年12月31日，需對由收購相成物業產生的商譽計提人民幣9,212,000元的減值準備。

根據獨立評估師基於2023年12月31日的使用價值（VIU）計算評估的可收回金額人民幣34,982,000元，本公司董事確定截至2023年12月31日，需對由收購山東聯泰產生的商譽計提人民幣6,622,000元的減值準備。

於2024年12月31日，物業管理業務中剩餘現金產出單位的可回收金額為人民幣752,029,000元（2023年：人民幣787,894,000元），根據 VIU計算估計，其可回收金額超過其總賬面價值人民幣652,552,000元（2023年：人民幣671,616,000元），約為人民幣99,477,000元（2023年：人民幣116,278,000元）。因此，本公司董事決定，截至2024年12月31日，無需對其他收購產生的商譽計提減值準備。

# 19. 無形資產(續)

截至2024年及2023年12月31日具有重大商譽的物業管理業務的現金產生單位餘量詳情載列如下：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 天津熙合 | **35,049** | 76,825 |
| 浙江遠甌 | **4,092** | 1,937 |
| 相成物業 | **不適用*** | 2,343 |
| 山東聯泰 | **805** | 不適用* |
| 河南和諧 | **59,531** | 35,173 |
| | **99,477** | 116,278 |

* 由於已對該現金生成單位(CGU)確認了減值損失，相成物業現金生成單元(CGU)(2023年：山東聯泰現金生成單元(CGU))無剩餘價值空間。因此，未進行敏感性分析。

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列截至2024年及2023年12月31日減值測試主要假設的合理可能變動及於使用價值計算方法中單獨計算會抵銷餘量的變動。

| | **天津熙合** | **浙江遠甌** | **相成物業** | **山東聯泰** | **河南和諧** |
|---|---|---|---|---|---|
| **截至2024年12月31日** | | | | | |
| 收入年增長率 | **-1.8%** | **-1.7%** | **不適用*** | **-0.7%** | **-20.4%** |
| 稅前貼現率 | **+0.8%** | **+0.7%** | **不適用** | **+0.3%** | **+20.2%** |
| **截至2023年12月31日** | | | | | |
| 收入年增長率 | -3.9% | -0.8% | -1.1% | 不適用* | -14.7% |
| 稅前貼現率 | +2.0% | +0.3% | +0.5% | 不適用* | +12.2% |

* 本公司董事經參考獨立估值師截至2024年12月31日對可收回金額進行的評估，確定截至2024年12月31日止年度確認分配予相成物業現金產生單位之商譽之減值撥備人民幣9,212,000元(2023年：分配予山東聯泰現金產生單位之商譽人民幣6,622,000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。

# 20. 租賃

(a) 在綜合財務狀況表中確認的金額

綜合財務狀況表包括以下與租賃有關的賬面金額：

| 使用權資產 | 樓宇<br>人民幣千元 | 車位<br>人民幣千元 | 車輛<br>人民幣千元 | 設備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| **成本** | | | | | |
| **於2023年1月1日** | 48,154 | 8,422 | 263 | 191 | 57,030 |
| 添置 | — | 938 | — | — | 938 |
| 處置 | (28,696) | (1,810) | (263) | (191) | (30,960) |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日** | **19,458** | **7,550** | **—** | **—** | **27,008** |
| 添置 | **1,100** | **2,829** | **—** | **—** | **3,929** |
| 處置 | **(16,222)** | **(3,800)** | **—** | **—** | **(20,022)** |
| **於2024年12月31日** | **4,336** | **6,579** | **—** | **—** | **10,915** |
| **累計折舊** | | | | | |
| **於2023年1月1日** | 25,113 | 6,881 | 190 | 154 | 32,338 |
| 年內計提撥備 | 7,024 | 99 | — | — | 7,123 |
| 處置 | (21,287) | (1,728) | (190) | (154) | (23,359) |
| **於2023年12月31日及2024年1月1日** | **10,850** | **5,252** | **—** | **—** | **16,102** |
| 年內計提撥備 | **3,595** | **1,794** | **—** | **—** | **5,389** |
| 處置 | **(12,675)** | **(3,839)** | **—** | **—** | **(16,514)** |
| **於2024年12月31日** | **1,770** | **3,207** | **—** | **—** | **4,977** |
| **賬面值** | | | | | |
| **於2024年12月31日** | **2,566** | **3,372** | **—** | **—** | **5,938** |
| **於2023年12月31日** | 8,608 | 2,298 | — | — | 10,906 |

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| **租賃負債** | | |
| 流動 | **1,521** | 5,460 |
| 非流動 | **4,090** | 2,206 |
| | **5,611** | 7,666 |

# 20.租賃(續)

(b) 於綜合全面收益表確認之金額

綜合全面收益表載列下列與租賃有關之金額：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| **使用權資產折舊開支** | | |
| 樓宇 | **3,595** | 7,024 |
| 車位 | **1,794** | 99 |
| | **5,389** | 7,123 |
| 利息開支(附註12) | **586** | 762 |

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 融資活動所得現金流量 | | |
| 租賃負債利息部分付款 | **586** | 762 |
| 租賃負債本金部分付款 | **2,476** | 2,352 |
| | **3,062** | 3,114 |

(d) 本集團之租賃活動及其入賬方法：

本集團租賃若干辦公室、車位、車輛及設備。租賃合約通常按2至10年的固定期限訂立。

租賃條款按個別基準協商確定，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾於出租人持有的租賃資產。租賃資產不可用作借貸抵押品。

# 21. 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| **金融資產** | | |
| 按攤銷成本計量的金融資產 | | |
| 貿易應收款項及應收票據 | **1,038,241** | 1,123,025 |
| 其他應收款項（不包括預付款項） | **474,037** | 463,157 |
| 受限制銀行存款 | **19,361** | 9,120 |
| 現金及現金等價物 | **761,144** | 651,542 |
| | **2,292,783** | 2,246,844 |
| **金融負債** | | |
| 按攤銷成本計量的金融負債 | | |
| 貿易及其他應付款項（不包括應付薪金、福利及其他應付稅項） | **1,220,632** | 1,159,467 |
| 租賃負債 | **5,611** | 7,666 |
| | **1,226,243** | 1,167,133 |

# 22. 存貨

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 車位 | **492,883** | 529,571 |
| 持作銷售的物業 | **120,802** | 120,404 |
| 消耗品及商品 | **484** | 1,380 |
| | **614,169** | 651,355 |

# 23. 貿易應收款項及應收票據

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 貿易應收款項 | | |
| — 關聯方（附註36(d)） | **687,410** | 834,550 |
| — 第三方 | **1,058,713** | 770,779 |
| | **1,746,123** | 1,605,329 |
| 應收票據 | | |
| — 第三方 | **214** | — |
| 減：貿易應收款項及應收票據減值撥備 | **(708,096)** | (482,304) |
| 總計 | **1,038,241** | 1,123,025 |

貿易應收款項及應收票據主要指未付物業管理服務收入的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳費通知單時到期支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項及應收票據的可收回性時，本集團考慮了多項因素，其中包括過往撇銷經驗及過往客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

截至2024年及2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

| | **2024年** | | | 2023年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **應收關聯方款項<br>人民幣千元** | **應收第三方款項<br>人民幣千元** | **總計<br>人民幣千元** | 應收關聯方款項<br>人民幣千元 | 應收第三方款項<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| 0至90日 | **44,302** | **179,944** | **224,246** | 148,991 | 185,599 | 334,590 |
| 91至180日 | **37,206** | **115,525** | **152,731** | 75,553 | 115,350 | 190,903 |
| 181至360日 | **68,254** | **181,023** | **249,277** | 154,990 | 158,903 | 313,893 |
| 1至2年 | **219,401** | **291,044** | **510,445** | 332,342 | 191,436 | 523,778 |
| 2至3年 | **225,489** | **187,763** | **413,252** | 78,990 | 57,639 | 136,629 |
| 3年以上 | **92,758** | **103,628** | **196,386** | 43,684 | 61,852 | 105,536 |
| 總計 | **687,410** | **1,058,927** | **1,746,337** | 834,550 | 770,779 | 1,605,329 |

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2024年12月31日，對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣708,096,000元（2023年：人民幣482,304,000元）的撥備（附註4.1.2）

截至2024年及2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據以人民幣計值，貿易應收款項及應收票據的公平值與其賬面值相若。

# 24. 合約資產

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 合約資產(賬面總值) | | |
| 工程服務 | **4,727** | 17,413 |

合約資產(扣除與同一份合約有關的合約負債)於提供工程服務期間確認為本集團就所提供及未開票服務收取代價的權利,原因為該等權利須待客戶接納本集團未來履約後,方可作實。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項。本集團一般於發出發票時將其合約資產轉撥至貿易應收款項。

由於本集團預期會於正常經營週期內變現合約資產,故本集團將該等合約資產分類為流動資產。

本集團應用簡化方法提供香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損。減值虧損並不重大。

# 25. 預付款項及其他應收款項

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 向供貨商作出的預付款項 | | |
| — 關聯方(附註36(d)) | **1,333** | 6,982 |
| — 第三方 | **29,395** | 37,194 |
| | **30,728** | 44,176 |
| 其他應收款項 | | |
| — 關聯方(附註36(d)) | **508,743** | 496,303 |
| — 代表業主作出的付款 | **69,756** | 58,860 |
| — 按金 | **24,550** | 27,343 |
| — 可退還按金(附註) | | |
| — 第三方 | **—** | 15,000 |
| — 其他 | **37,291** | 25,956 |
| | **640,340** | 623,462 |
| **減:其他應收款項減值撥備** | **(166,303)** | (160,305) |
| | **474,037** | 463,157 |
| 預付稅項 | **17,866** | 17,687 |
| **總計** | **522,631** | 525,020 |

於2024年12月31日,本集團持有可變現淨值人民幣43,982,200元(2023年:無)的抵押品,對應其他應收款項人民幣89,748,000元(2023年:無)。

附註:

於2023年12月31日,應收第三方的應收可退還按金賬面淨額(確認預期信貸虧損後)為人民幣14,946,033元。賬面金額已於年內全部結清。

# 26. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 手頭現金 | **26** | 4 |
| 銀行存款(a) | **780,479** | 660,658 |
| | **780,505** | 660,662 |
| 減：受限制銀行存款(b) | **(19,361)** | (9,120) |
| 現金及現金等價物 | **761,144** | 651,542 |

(a) 手頭現金均以人民幣計值及銀行存款以下列貨幣計值：

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 人民幣 | **780,138** | 660,336 |
| 港元 | **341** | 322 |
| | **780,479** | 660,658 |

(b) 於2024年及2023年12月31日，受限制銀行結餘為因法律案件而被凍結的銀行賬戶。

# 27. 股本

本公司於2020年4月15日於開曼群島註冊成立。於2024年12月31日，已發行股份為1,184,000,000股（2023年：1,184,000,000股），每股面值0.1港元。

| | 股份數目<br>千股 | 金額<br>千港元 | <br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| 已發行及繳足： | | | |
| 於2023年1月1日、2023年12月31日、2024年1月1日及2024年12月31日 | **1,184,000** | **118,400** | **99,829** |

# 28. 法定儲備

根據中國相關規則及規例及本公司組織章程細則，所有中國公司均須將其除稅後溢利的10%（根據中國會計規則及規例計算）轉入法定儲備金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定儲備金僅於相關機構批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

# 29. 其他儲備

其他儲備主要包括注資、視同最終控股公司的分派及注資。

# 30. 貿易及其他應付款項

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 貿易應付款項 | | |
| — 關聯方（附註36(d)） | **42,225** | 25,802 |
| — 第三方 | **772,873** | 725,558 |
| | **815,098** | 751,360 |
| 其他應付款項 | | |
| — 關聯方（附註36(d)） | **15,544** | 27,007 |
| — 按金 | **166,909** | 180,253 |
| — 代業主收取的款項 | **180,182** | 160,931 |
| — 收購一間附屬公司應付的代價 | **8,580** | 8,580 |
| — 其他 | **32,999** | 30,016 |
| | **404,214** | 406,787 |
| 應付股息 | | |
| — 非控股股東 | **1,320** | 1,320 |
| 應計薪金及應付福利 | **71,993** | 108,935 |
| 其他應付稅項 | **8,537** | 6,661 |
| | **80,530** | 115,596 |
| **減：非流動部分** | **(9,706)** | (15,297) |
| **總計** | **1,291,456** | 1,259,766 |

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。貿易應付款項的平均信貸期為90日。

# 30. 貿易及其他應付款項(續)

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

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 1年以內 | **630,142** | 527,493 |
| 1至2年 | **63,977** | 121,312 |
| 2至3年 | **58,042** | 58,439 |
| 3年以上 | **62,937** | 44,116 |
| 總計 | **815,098** | 751,360 |

# 31. 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 遞延稅項資產： | | |
| — 超過12個月後已變現的遞延稅項資產 | **213,855** | 134,664 |
| — 12個月內已變現的遞延稅項資產 | **252** | 303 |
| | **214,107** | 134,967 |
| 遞延稅項負債： | | |
| — 超過12個月後已結算的遞延稅項負債 | **(39,236)** | (44,980) |
| — 12個月內已結算的遞延稅項負債 | **(6,838)** | (7,932) |
| | **(46,074)** | (52,912) |
| | **168,033** | 82,055 |

# 31. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產及負債於2024年及2023年年度的變動，不計及同一稅項司法權區的結餘抵銷如下：

| | 遞延稅項資產－呆賬準備 | 遞延稅項資產－應計費用 | 遞延稅項資產－使用權資產及租賃負債 | 遞延稅項資產－存貨 | 遞延稅項資產－稅務虧損 | 遞延稅項資產－投資物業減值 | 遞延稅項負債－業務合併時產生的公平值調整 | 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 | 人民幣千元 |
| 截至2023年1月1日 | 94,148 | 2,650 | 324 | 2,077 | 14 | – | (70,873) | 28,340 |
| 於所得稅開支計入／(扣除) | 14,923 | – | (21) | 29,268 | (14) | 1,626 | 7,933 | 53,715 |
| 截至2023年12月31日 | 109,071 | 2,650 | 303 | 31,345 | – | 1,626 | (62,940) | 82,055 |
| 截至2024年1月1日 | **109,071** | **2,650** | **303** | **31,345** | **–** | **1,626** | **(62,940)** | **82,055** |
| 於所得稅開支計入／(扣除) | **60,694** | **(2,650)** | **(51)** | **20,354** | **1,075** | **(282)** | **6,838** | **85,978** |
| 截至2024年12月31日 | **169,765** | **–** | **252** | **51,699** | **1,075** | **1,344** | **(56,102)** | **168,033** |

於報告期末，本集團有約人民幣50,536,000元(2023年：人民幣30,480,000元)未動用稅項虧損可抵銷未來溢利。已就該等虧損人民幣7,168,000元(2023年：無)確認遞延稅項資產。由於不太可能獲得用於抵扣該等稅項虧損的應課稅溢利，故並無就餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。這些未確認的稅項虧損將在2029年(2023年：2028年)之前的不同日期到期。

截至2024年12月31日，就部分中國附屬公司及合營公司歸屬於中國境外投資者的未匯出的可分配利潤人民幣888,522,000元(2023年：人民幣995,654,000元)及人民幣29,198,000元(2023年：人民幣28,952,000元)而言，尚未就匯出時應繳納的預提所得稅確認遞延所得稅負債，原因為該等利潤擬在中國再投資。

# 32. 股息

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 已派付每股普通股人民幣0.0144元（2022年：人民幣0.123元）的2023年期末股息 | **17,050** | 146,109 |
| 已派付每股普通股人民幣0.0125元（2023年：人民幣零元）的2024年中期股息 | **14,800** | — |
| 年內已派付股息 | **31,850** | 146,109 |

截至2024年12月31日止年度，本公司向本公司股東宣派及派付總額為人民幣31,850,000元（2023年：人民幣146,109,000元）的股息。

董事局不建議派付截至2024年12月31日止年度的期末股息。

# 33. 現金流量表之補充附註

(a) 現金及現金等價物包括：

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 現金及現金等價物 | **761,144** | 651,542 |

# 33. 現金流量表之補充附註 (續)

(b) 融資活動產生之負債對賬

| | **租賃負債（附註20）人民幣千元** |
|---|---|
| 於2023年1月1日 | 16,681 |
| 新增租賃負債 | 938 |
| 終止租賃 | (7,601) |
| 應計利息開支 | 762 |
| 現金流量 | (3,114) |
| 於2023年12月31日 | 7,666 |
| 於2024年1月1日 | **7,666** |
| 新增租賃負債 | **3,929** |
| 終止租賃 | **(3,508)** |
| 應計利息開支 | **586** |
| 現金流量 | **(3,062)** |
| 於2024年12月31日 | **5,611** |

# 34. 承擔

就土地及樓宇而言，不可撤銷經營租約項下的未來應收租金總額如下：

| | **2024年 人民幣千元** | 2023年 人民幣千元 |
|---|---|---|
| 1年以內 | **1,421** | 1,698 |
| 1至2年 | **1,421** | 1,698 |
| | **2,842** | 3,396 |

# 35. 業務合併

## 共同控制下的業務合併

於2023年2月24日，遠洋億家與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（附註36(b)）。

共同控制合併日期的賬面淨值：

| | 2022年1月1日<br>人民幣千元 |
|---|---|
| 合約資產 | 15,837 |
| 現金及現金等價物 | 298 |
| 貿易及其他應收款項 | 183,361 |
| 即期稅項負債 | (415) |
| 貿易及其他應付款項 | (136,798) |
| 合約負債 | (12,013) |
| 淨資產總額 | 50,270 |

附註：

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日的保留盈利人民幣4,799,000元於交易完成時歸屬於北京乾遠。因此，人民幣4,799,000元被視為分派的一部分，收購遠洋機電100%已發行股本的已付總視作分派為人民幣58,799,000元。

# 36. 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

| | 名稱 | 關係 |
|---|---|---|
| (1) | 遠洋集團 | 最終控股公司 |
| (2) | 大家保險集團有限責任公司 | 本集團最終控股公司的股東 |
| (3) | 耀勝 | 中間控股公司 |
| (4) | 北京百思得 | 合營企業 |

## (b) 與關聯方的交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2024年及2023年12月31日止年度在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 提供貨品及服務 | | |
| — 一間合營企業 | **1,005** | 547 |
| — 最終控股公司控制的實體 | **130,142** | 248,172 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **124,471** | 215,947 |
| — 本集團最終控股公司的股東 | **3,334** | 6,901 |
| | **258,952** | 471,567 |
| 購買貨品及服務 | | |
| — 一間合營企業 | **86,957** | 81,636 |
| — 最終控股公司控制的實體 | **18,799** | 545,500 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **1,561** | 64,251 |
| — 本集團最終控股公司的股東 | **3,443** | 5 |
| | **110,760** | 691,392 |
| 額外確認使用權資產 | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **—** | 55 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **632** | — |
| | **632** | 55 |

# 36. 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的交易(續)

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 租賃負債利息支出 | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **—** | 12 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **71** | — |
| | **71** | 12 |
| 租金開支 | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **9,928** | 4,811 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **2,345** | 2,440 |
| | **12,273** | 7,251 |
| 應收最終控股公司控制的實體的按金 | | |
| 於1月1日 | **227,472** | 118,467 |
| 年內墊付款 | **67** | 188,390 |
| 年內償還款 | **(10,182)** | (79,385) |
| 於12月31日 | **217,357** | 227,472 |
| 應收最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體的按金 | | |
| 於1月1日 | **215,415** | 19,368 |
| 年內墊付款 | **4,641** | 196,567 |
| 年內償還款 | **(860)** | (520) |
| 於12月31日 | **219,196** | 215,415 |
| 最終控股公司控制的實體的可退還按金(附註) | | |
| 於1月1日 | **—** | 1,018,745 |
| 年內償還款 | **—** | (1,018,745) |
| 於12月31日 | **—** | — |

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 收購遠洋機電之100%股權 | | |
| 最終控股公司控制的實體 | **—** | 58,799 |

# 36. 關聯方交易 (續)

## (c) 主要管理人員薪酬

| | **2024年 人民幣千元** | 2023年 人民幣千元 |
|---|---|---|
| 薪金、花紅及其他福利 | **10,762** | 12,505 |

## (d) 與關聯方的結餘

| | **賬面總值 2024年 人民幣千元** | **賬面淨值 2024年 人民幣千元** | 賬面總值 2023年 人民幣千元 | 賬面淨值 2023年 人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|
| 貿易應收款項及應收票據 | | | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **494,915** | **264,885** | 505,405 | 333,547 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **192,004** | **106,026** | 327,033 | 261,815 |
| — 本集團最終控股公司的股東 | **491** | **418** | 2,112 | 1,802 |
| | **687,410** | **371,329** | 834,550 | 597,164 |
| 其他應收款項 | | | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **282,753** | **188,161** | 272,143 | 189,190 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **225,985** | **172,639** | 224,160 | 163,529 |
| — 本集團最終控股公司的股東 | **5** | **5** | — | — |
| | **508,743** | **360,805** | 496,303 | 352,719 |

# 36. 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘(續)

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 預付款項 | | |
| — 一間合營企業 | **967** | 1,612 |
| — 最終控股公司控制的實體 | **198** | 5,370 |
| — 本集團最終控股公司的股東 | **168** | — |
| | **1,333** | 6,982 |
| 貿易應付款項 | | |
| — 一間合營企業 | **34,617** | 17,215 |
| — 最終控股公司控制的實體 | **5,673** | 7,003 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **1,528** | 1,584 |
| — 本集團最終控股公司的股東 | **407** | — |
| | **42,225** | 25,802 |

| | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 其他應付款項 | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **8,523** | 13,875 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **5,440** | 13,132 |
| — 本集團最終控股公司的股東 | **1,581** | — |
| | **15,544** | 27,007 |
| 合約負債 | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **5,688** | 9,505 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **7,235** | 12,439 |
| — 本集團最終控股公司的股東 | **—** | 10 |
| | **12,923** | 21,954 |
| 租賃負債 | | |
| — 最終控股公司控制的實體 | **—** | 34 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | **1,051** | — |
| | **1,051** | 34 |

# 37. 出售一間附屬公司

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

西安紅星星輝物業管理有限公司於出售日期的淨資產及相關虧損及出售之現金流量如下：

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

| | 人民幣千元 |
|---|---|
| **出售一間附屬公司之虧損：** | |
| 已收及應收代價 | * |
| 所出售淨資產 | 1,410 |
| 非控股權益 | (691) |
| 出售之虧損 | 719 |

| | 人民幣千元 |
|---|---|
| **出售之現金流出淨額** | |
| 現金代價（附註） | * |
| 減：出售之現金及現金等價物 | (1) |
| | (1) |

附註： 現金代價為人民幣1元。

* 少於人民幣1,000元。

# 38. 本公司財務狀況表及儲備變動

本公司財務狀況表：

| | 於12月31日 | |
|---|---|---|
| | **2024年** | 2023年 |
| | **人民幣千元** | 人民幣千元 |
| **資產** | | |
| **非流動資產** | | |
| 於附屬公司投資 | **—*** | —* |
| 預付款項及其他應收款項 | **1,162,962** | 1,204,956 |
| **非流動資產總額** | **1,162,962** | 1,204,956 |
| **流動資產** | | |
| 預付款項及其他應收款項 | **711** | 160 |
| 現金及現金等價物 | **3,510** | 1,644 |
| **流動資產總額** | **4,221** | 1,804 |
| **總資產** | **1,167,183** | 1,206,760 |
| **權益** | | |
| 股本（附註27） | **99,829** | 99,829 |
| 儲備(a) | **1,138,550** | 1,170,400 |
| 累計虧損(a) | **(72,863)** | (67,471) |
| **總權益** | **1,165,516** | 1,202,758 |
| **負債** | | |
| **流動負債** | | |
| 其他應付款項 | **1,667** | 4,002 |
| **總負債** | **1,667** | 4,002 |
| **權益及負債總額** | **1,167,183** | 1,206,760 |

* 少於人民幣1,000元

本公司的財務狀況表已於2025年3月24日獲董事局批准及授權刊發並由下列人士代表簽署：

**楊德勇**
*執行董事*

**朱葛穎**
*執行董事*

# 38. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

| | 累計虧損<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 於2023年1月1日 | (50,503) | 1,316,509 |
| 年內虧損 | (16,968) | — |
| 股息 | — | (146,109) |
| 於2023年12月31日及2024年1月1日 | **(67,471)** | **1,170,400** |
| 年內虧損 | **(5,392)** | **—** |
| 股息 | **—** | **(31,850)** |
| 於2024年12月31日 | **(72,863)** | **1,138,550** |

# 39. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

本公司截至2024年12月31日止年度的董事及最高行政人員各自薪酬載列如下：

| | 就以下人士提供董事服務獲支付或應付之酬金(不論是本公司或其附屬公司) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 薪金<br>人民幣千元 | 花紅<br>人民幣千元 | 袍金<br>人民幣千元 | 住房津貼<br>人民幣千元 | 退休福利計劃供款<br>人民幣千元 | 其他津貼及實物福利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| *執行董事* | | | | | | | |
| 楊德勇(行政總裁及聯席主席) | 1,475 | 775 | – | 33 | 66 | 44 | 2,393 |
| 朱葛穎 | 720 | 671 | – | 33 | 66 | 58 | 1,548 |
| *非執行董事* | | | | | | | |
| 崔洪杰(聯席主席) | – | – | – | – | – | – | – |
| 朱曉星(i) | – | – | – | – | – | – | – |
| 侯敏(ii) | – | – | – | – | – | – | – |
| *獨立非執行董事* | | | | | | | |
| 郭杰 | – | – | 563 | – | – | – | 563 |
| 何子建 | – | – | 563 | – | – | – | 563 |
| 梁偉雄 | – | – | 563 | – | – | – | 563 |
| | 2,195 | 1,446 | 1,689 | 66 | 132 | 102 | 5,630 |

# 39. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

本公司截至2023年12月31日止年度的董事及最高行政人員各自薪酬載列如下：

| | 就以下人士提供董事服務獲支付或應付之酬金(不論是本公司或其附屬公司) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 薪金<br>人民幣千元 | 花紅<br>人民幣千元 | 袍金<br>人民幣千元 | 住房津貼<br>人民幣千元 | 退休福利計劃供款<br>人民幣千元 | 其他津貼及實物福利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| *執行董事* | | | | | | | |
| 楊德勇(行政總裁及聯席主席) | 1,620 | 1,158 | – | 32 | 63 | 77 | 2,950 |
| 朱葛穎 | 900 | 630 | – | 32 | 63 | 55 | 1,680 |
| *非執行董事* | | | | | | | |
| 崔洪杰(聯席主席) | – | – | – | – | – | – | – |
| 朱曉星 | – | – | – | – | – | – | – |
| *獨立非執行董事* | | | | | | | |
| 郭杰 | – | – | 544 | – | – | – | 544 |
| 何子建 | – | – | 544 | – | – | – | 544 |
| 梁偉雄 | – | – | 544 | – | – | – | 544 |
| | 2,520 | 1,788 | 1,632 | 64 | 126 | 132 | 6,262 |

附註：

(i) 於2024年4月，朱曉星先生辭任本公司非執行董事。

(ii) 於2024年4月，侯敏先生獲委任為本公司非執行董事。

(b) 於截至2024年12月31日止年度，根據界定供款退休金計劃，並無向董事支付或董事應收的退休福利(2023年：無)。

(c) 於截至2024年12月31日止年度，不存在董事離職福利(2023年：無)。

(d) 於截至2024年12月31日止年度，概無為獲得董事服務而向第三方提供代價(2023年：無)。

(e) 於截至2024年12月31日止年度，本公司或本公司營運的附屬公司(如適用)均無以本公司或其任何控股公司董事或其有關董事所控制的法人團體及其有關的實體為受益人進行任何貸款，類似貸款及其他交易(2023年：無)。

(f) 於截至2024年12月31日止年度，本公司並無於截至2023年12月31日止年度末或截至2024年12月31日止年度任何時間，參與其中且本公司董事直接或間接於其中擁有權益的本集團業務的重大交易、安排及合約(2023年：無)。

(g) 截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

# 40. 期後事項

本集團於報告期後並無重大事項。

# 五年財務摘要

| | **2024年<br>人民幣千元** | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) | 2021年<br>人民幣千元<br>(經重述) | 2020年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|---|---|---|---|---|---|
| 收入 | **2,840,029** | 3,133,209 | 3,330,136 | 3,066,561 | 2,127,490 |
| 毛利 | **517,280** | 597,739 | 772,685 | 827,251 | 516,296 |
| 本公司擁有人應佔溢利 | **28,915** | 42,148 | 75,745 | 437,458 | 254,279 |
| 資產總額 | **4,023,075** | 4,039,180 | 4,260,387 | 4,027,840 | 3,286,512 |
| 負債總額 | **1,886,460** | 1,893,470 | 1,952,129 | 1,538,643 | 1,181,700 |
| 本公司擁有人應佔權益 | **2,099,267** | 2,099,197 | 2,257,158 | 2,457,352 | 2,081,890 |
| 權益總額 | **2,136,615** | 2,145,710 | 2,308,258 | 2,489,197 | 2,104,812 |

# 詞彙

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---|---|---|
| 「2024年度環境、社會及管治報告」 | 指 | 本公司截至2024年12月31日止年度的環境、社會及管治報告 |
| 「股東周年大會」 | 指 | 本公司股東周年大會 |
| 「細則」 | 指 | 本公司的經修訂及重列組織章程細則 |
| 「審核委員會」 | 指 | 本公司審核委員會 |
| 「董事局」 | 指 | 董事局 |
| 「董事局委員會」 | 指 | 董事局委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會 |
| 「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） |
| 「公司秘書」 | 指 | 本公司公司秘書 |
| 「不競爭契據」 | 指 | 控股股東以本公司（為其本身及作為本集團各成員公司的受託人）為受益人所簽訂日期為2020年11月30日的不競爭契據，詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節中的「不競爭承諾」等段 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司股東特別大會 |
| 「ESG」或「環境、社會及管治」 | 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 |
| 「遠洋億家」 | 指 | 遠洋億家物業服務股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司 |
| 「招股章程」 | 指 | 本公司日期為2020年12月7日之招股章程 |
| 「薪酬委員會」 | 指 | 本公司薪酬委員會 |
| 「風險控制部」 | 指 | 本公司風險控制部 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份過戶登記處」 | 指 | 本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司 |
| 「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 |
| 「耀勝」 | 指 | 耀勝發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋集團公司的全資附屬公司，並為控股股東 |
| 「遠洋關連人士」 | 指 | 遠洋集團公司及其聯繫人，為免生疑問，本集團除外 |
| 「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 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「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® C007445