

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



截至二零二三年十二月三十一日止年度業績公告

業績摘要

- 截至2023年12月31日，物業管理服務的總合約建築面積為136.1百萬平方米及總在管建築面積為101.0百萬平方米，分別較2022年12月31日下降約9%及增長0.2%。在2023年，本集團維持在管建築面積現有規模，並主動退出長期虧損或現金流無法自平衡的項目。
- 收入較2022年減少約6%至人民幣3,133.2百萬元（2022年：人民幣3,330.1百萬元（經重述）），主要由於本集團對回款保障不理想的非業主增值業務進行了主動的調整。
- 本公司擁有人應佔溢利較2022年減少約44%至人民幣42.1百萬元（2022年：人民幣75.7百萬元（經重述））。本公司擁有人應佔溢利減少主要歸因於(i)主要受房地產市場供求關係發生重大變化影響，相關業務結算週期拉長。出於謹慎性原則，對貿易應收款項進行進一步計提減值撥備（縱使金融資產減值虧損淨額有所減少，而該減少主要是由於對其他應收款項的減值撥備有所減少而導致）；(ii)經綜合考量應收款項回款情況，對回款保障不理想的非業主增值業務進行了主動的調整；及(iii)主要受整體經濟形勢和房地產市場影響，若干業務開展情況不及預期，導致相關業務的毛利率下降，以及分佔合營企業業績下降。
- 董事局欣然建議以現金派發期末股息每股股份人民幣0.0144元（折合每股股份0.0159港元）。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

董事局欣然宣佈本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合業績。

回顧及展望

2023年市場回顧

2023年物業管理行業管理規模預計將邁入300億平方米大關，行業整體管理規模實現穩步增長。但上游房地產市場繼續承壓、併購熱潮褪去，第三方拓展成為管理規模增長的重要管道。物業企業積極擁抱市場變化，以品質服務為抓手，謀求更加長期、穩定的發展。資本市場也在加速調整，隨著高估值的不斷出清，行業價值回歸理性。通過上市做大做強、謀求「彎道超車」很難，物管行業競爭格局初步確定；業主的需求更加多樣化、個性化，因此回歸客戶需求和服務品質，謀求高質量發展，打造良好品牌，成為物企的發展方向。同時，行業保留下來的特質也為未來發展提供了動力：物業行業增長趨勢及優勢不變，輕資產現金牛的行業屬性能有效提高抗風險能力；行業「存量+增量」的市場結構沒有改變，規模發展依然留有足夠空間；人民對美好生活和優質服務的嚮往沒有變，服務需求將提供更多元發展機會。國家從頂層設計出發，明確了城市更新的區域重點和功能分級，社區是城市公共服務和城市治理的基本單元，促進物業快速融入社會基層治理和參與改善社區基礎設施成為國家及地方政策的關注點，在養老服務、家政服務、家居消費、社區建設及行業標準層面出台相關政策，支持大型物業公司向民生領域延伸。

2023年，本集團不斷夯實可持續發展根基，在高質量、可持續發展的道路上風雨兼程。堅持「匠心服務用戶」的初心，不斷提升服務品質及業主滿意度；升級服務體系，以標準化保障高質量服務水平；持續擴大在管規模，在住宅、產業園、寫字樓等領域持續發力，不斷拓展優質項目；深挖業主需求，探索創新模式，多元發展增值業務；加強精細化管理，改善業務結構良性發展；推進節能環保優化改造，助力綠色可持續發展。我們秉持「懂心意·有新意」的服務理念，以用戶需求作為服務重心，為成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商的目標不懈努力。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

展望2024年

人民對美好生活的追求激發對居住環境、優質服務的高品質需求，基層治理精細化的持續推進，使物管行業獲得更多政策支持，在社區養老、便民服務等方面加速發展。物管行業除了增量市場，存量市場同樣有很好的條件，輕資產、強現金流的產業屬性有助於抵禦經濟波動期風險，無論是從市場需求、消費觀念、政策導向還是行業結構的角度來看，物管行業的未來發展前景都十分廣闊。未來物管行業將朝著更加專業化、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多場景、多層次的發展空間。

2024年，我們將繼續秉承「匠心服務用戶」初心和使命，不斷提升服務品質，強化自身專業能力和服務能力，助力打造品質生活；堅持一體兩翼業態佈局策略，優化拓展結構，重點推進優質項目資源，深入挖掘長期穩定的拓展渠道；創新經營管理模式，加強成本管控體系建設，以精細化管理理念提質增效；持續完善標準化、制度化運營，以高標準打造高水平服務質量。回歸服務本質，關注現金流邏輯，堅持有現金流質量的利潤增長，在經營業績、服務表現和經營策略上蓄勢賦能。奮楫揚帆，篤行不怠，堅定可持續、高質量、服務業發展戰略不動搖，砥礪奮進，自強不息，矢志成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商。

業績回顧*

2023年年度業績

截至2023年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣3,133.2百萬元，同比下降約6%，毛利為人民幣597.7百萬元，同比下降約23%。全年實現淨利潤為人民幣40.0百萬元，同比下降約49%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣42.1百萬元，同比下降約44%。每股基本盈利為人民幣0.036元，同比下降約44%。

* 於本年度業績公告中，本集團的綜合財務報表已根據合併會計法編製基準猶如目前集團股權架構於期間內一直存在。有關採納詳情，請參閱綜合財務報表附註1中「共同控制下的業務合併」一節。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

2023年本集團更加注重追求有經營質量的增長，一方面加強第三方外拓，一方面主動退出長期虧損或現金流無法自平衡的項目，業務規模保持雙過億水平。於2023年12月31日，物業管理服務實現合約建築面積136.1百萬平方米，在管建築面積101.0百萬平方米，集團拓展成績卓著，來自第三方的合約建築面積累計達74.5百萬平方米，其中來自第三方的新增合約面積佔總新增合約建築面積約69%。

業務回顧

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

物業管理及商業運營服務

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

截至2023年12月31日止年度，本集團來自物業管理及商業運營服務的收入為人民幣2,205.8百萬元，佔本集團總體收入約70%。

下表載列按業務線劃分的本集團物業管理及商業運營服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅及其他非商業物業管理服務	1,698,024	77	1,433,453	73
商寫運營及物業管理服務	507,818	23	529,120	27
總計	<u>2,205,842</u>	<u>100</u>	<u>1,962,573</u>	<u>100</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

在管項目提質優化，多輪驅動助力穩健經營。出於追求經營質量的戰略安排，本集團一方面積極主動外拓，一方面針對持續虧損項目進行主動調整，於2023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607個，合約建築面積為136.1百萬平方米，較2022年12月31日下降約9%；在管建築面積為101.0百萬平方米，較2022年12月31日增長約0.2%。年內，本集團持續通過招投標、合資、戰略合作等多渠道拓展，以住宅物業為基礎，持續擴充了包括學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府設施、城市空間等多業態服務體系，並積極參與城市綜合運營服務和智慧城市建設。

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	
	2023年	2022年
合約建築面積 (千平方米)	136,059	149,842
合約建築面積的項目數目	607	670
在管建築面積 (千平方米)	100,959	100,769
在管建築面積的項目數目	506	519

聚焦深耕優勢區域，搭建長期穩定拓展渠道。本集團持續深耕核心城市，提高現有優勢區域管理密度，增強核心區域項目協同，通過加強對戰略客戶的持續拓展，制定高標準定製化服務方案、打造標桿項目等方式持續提升獨立拓展能力。2023年，本集團合約建築面積中第三方來源佔比約55%，新增合約建築面積中來自第三方的佔比約為69%。

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							
	2023年		2022年		2023年		2022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)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
由遠洋集團 (包括其合營企業及聯營公司)								
開發／擁有的物業	61,601	45	51,808	51	60,757	41	48,318	48
由其他第三方開發／擁有的物業 ¹	74,458	55	49,151	49	89,085	59	52,451	52
總計	136,059	100	100,959	100	149,842	100	100,769	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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

於2023年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84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。我們持續深耕京津冀和環渤海區域，同時發力拓展華東、華南、華中及華西區域，其中華南區域業務覆蓋及增長較為明顯。於2023年12月31日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為33%，環渤海區域佔比約為21%，華東區域佔比約為17%，華南區域佔比約為14%，華中及華西區域佔比約為15%。

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2023年及2022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							
	2023年				2022年			
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	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	47,085	33,026	694,830	33	48,649	33,340	687,452	37
環渤海區域 ²	26,983	21,503	401,191	19	30,386	21,813	339,970	18
華東區域 ³	21,610	17,260	456,012	22	27,433	20,720	410,337	22
華南區域 ⁴	16,619	13,923	265,616	12	18,750	10,092	228,027	12
華中及華西區域 ⁵	23,762	15,247	292,907	14	24,624	14,804	209,517	11
總計	<u>136,059</u>	<u>100,959</u>	<u>2,110,556</u>	<u>100</u>	<u>149,842</u>	<u>100,769</u>	<u>1,875,303</u>	<u>100</u>

附註：

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

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

下表載列本集團於2023年12月31日，根據2023年第一財經城市劃分口徑，物業管理服務項目主要分佈的城市之合約建築面積及在管建築面積明細：

	合約建築面積		在管建築面積	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%
一線城市	19,639	14	17,177	17
新一線城市	34,083	25	26,402	26
二線城市	48,811	36	42,226	42
其他城市	33,526	25	15,154	15
總計	<u>136,059</u>	<u>100</u>	<u>100,959</u>	<u>100</u>

聚焦服務品質提升，完善差異化服務體系，獲取高品質服務長期紅利。2023年，我們專注服務品質提升，持續開展精細化運營，推動高質量可持續發展。本集團物業費收繳率達93%。我們圍繞客戶觸點，制定清氧計劃、錦繡行動、煥新行動等活動，為業主提供特色物業服務，聚焦服務品質和細節，持續提升客戶滿意度。業主關係方面，我們加強主動管理，上線客戶拜訪系統，定期拜訪及回訪業主，及時解決客戶問題；同時強化對於業主投訴的響應和處理，針對投訴問題分專業加強培訓、著重考核，提高服務精細度，有效優化服務品質。高度重視社區安全，圍繞「預防為主，生命至上」主題，持續提升高水準專業能力，在全國範圍內展開消防演練，組織排查項目安全風險隱患，一線專業人員定期巡查消防通道、展開電梯運維保養，為業主的日常生活安全保駕護航。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

住宅及其他非商業物業管理服務

於2023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125.7百萬平方米，較2022年12月31日下降約9%；在管建築面積為94.8百萬平方米，較2022年12月31日在管建築面積規模基本持平。

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	
	2023年	2022年
合約建築面積 (千平方米)	125,676	138,180
合約建築面積的項目數目	523	576
在管建築面積 (千平方米)	94,812	94,106
在管建築面積的項目數目	438	444

商寫運營及物業管理服務

截至2023年12月31日止年度，本集團來自商寫運營及物業管理服務的收入為人民幣507.8百萬元，較去年同期下降約4%。本集團主要為購物中心和寫字樓提供商業運營及物業管理服務。

下表載列本集團於所示日期商寫運營及物業管理項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於12月31日	
	2023年	2022年
物業管理服務		
合約建築面積 (千平方米)	10,383	11,662
合約建築面積的項目數目	84	94
在管建築面積 (千平方米)	6,147	6,663
在管建築面積的項目數目	68	75
商業運營服務		
合約建築面積 (千平方米)	939	2,357
合約建築面積的項目數目	16	32
在管建築面積 (千平方米)	769	1,620
在管建築面積的項目數目	15	26

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

綠色理念助力管理績效提升，國際標準賦能商業資產升值。於2023年12月31日，由本集團提供商業物業管理服務項目的合約建築面積為10.4百萬平方米，在管建築面積為6.1百萬平方米，分別較2022年12月31日下降約11%及8%，在管建築面積中一二線城市佔比達100%，年內平均物業管理費為人民幣10.7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，其中，本集團在管項目遠洋光華國際C座通過不斷學習國際標準，持續提升基礎服務標準和品質，踐行國際運營管理體系，取得BOMA國際360續認證。

專注服務本質，聚焦有質量的經營增長。於2023年12月31日，受整體經濟形勢和房地產市場影響，母公司資管業務需求下降，由本集團提供商業運營服務項目的在管建築面積為76.9萬平方米，較2022年12月31日下降約53%。年內，我們積極探索商業資產創新運營模式，切實解決客戶需求，提升項目整體經營水平。然而綜合考慮母公司資管業務需求，以及公司戰略安排，本集團不再與母公司續約已於2023年12月31日到期的有關商業運營服務總協議，未來公司將發揮在住宅、商業及寫字樓物業管理方面積累的豐富物業管理經驗，專注於物業服務本質，切實提高服務質量，解決業主實際生活需求。

社區增值服務

堅持主力業務縱深發展，精細打磨產品服務運營。截至2023年12月31日止年度，社區增值服務收入為人民幣544.4百萬元，較去年同期下降約18%，佔本集團總體收入約18%。2023年，我們基於「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大主力業務發展方向，優化社區增值服務業務導向，打磨服務產品精細度。社區生活服務方面，依託「億家生活」小程序落地直播主題活動，產品銷售豐富度及靈活度持續提升，通過多種組合形式直面顧客鋪排銷售活動，提升客戶信任度；租售服務方面，調整業務合作模式，升級房屋經紀和物業管理聯動賦能模式，打造泛社區資產顧問；美居服務方面，延申拓寬服務鏈條，洞察業主新房美居需求，持續落地存量房改造翻新業務；空間資源方面，貼合業主生活需求，持續優化社區便民服務設施，引入公共充電站、自助洗車服務，進一步滿足業主便利生活服務需求。

佈局創新自營業務，積極探索C端消費新場景。在四大主力業務穩定經營的基礎上，我們積極挖掘並解決業主潛在需求和痛點，突破行業傳統模式，搭建新型社區消費場景，自營便利店、自營裝修美居業務試點落地，構建新型業務場景消費全鏈路服務標準，通過貼近業主需求的增值服務提高業主黏性和滿意度，進一步賦能基礎物業服務水平。

下表分別載列本集團截至2023年及2022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			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區資產增值服務 ¹	381,941	70	364,543	55
社區生活服務 ²	81,456	15	197,998	30
物業經紀服務 ³	81,007	15	102,419	15
總計	<u>544,404</u>	<u>100</u>	<u>664,960</u>	<u>100</u>

附註：

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

非業主增值服務

持續打造工程服務業務能力，夯實設施維保服務品質，實現業務穩健經營。截至2023年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣383.0百萬元，較去年同期（經重述）減少約45%，佔本集團總體收入約12%。非業主增值服務收入規模的下降，主要是考慮到當前房地產增量市場及上游地產公司經營情況影響，公司主動調整業務結構的結果。年內，本集團完成遠洋機電收購，進一步整合本集團在工程運維、智能化業務方面的技術優勢和品牌優勢。我們將持續夯實現有服務品質，樹立本集團在設施設備運維行業的品牌形象，同時創新服務模式，圍繞資產生命週期構建並擴展非業主增值業務，實現資產價值保值增值。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

下表分別載列本集團截至2023年及2022年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			
	2023年 (人民幣千元)		2022年(經重述) (人民幣千元)	
		%		%
交付前服務 ¹	154,842	40	210,512	30
諮詢服務 ²	100,228	26	191,329	27
物業工程服務 ³	127,893	34	300,762	43
總計	<u>382,963</u>	<u>100</u>	<u>702,603</u>	<u>100</u>

附註：

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

未來發展計劃

堅持服務本質，持續打造精細化運營能力，實現經營穩健增長。

我們將堅定戰略定力，堅持匠心服務用戶，持續開展精細化管理，推動業務高質量可持續發展。我們將回歸服務本質，關注現金流邏輯，堅持有現金流質量的利潤增長，在經營業績、服務表現和經營策略上蓄勢賦能。我們將聚焦項目品質服務改善，加強對於已經發佈的標準化體系文件的培訓和賦能，促進一線工作流程及服務質量提升，搭建重難點項目管理模式，培訓賦能一線專業人員。高度重視客戶投訴及滿意度水平，我們將持續推進客戶拜訪體系，及時了解客戶需求並調整改進服務內容和質量；搭建星級管家體系，有效促進業主滿意度提升。

強化增值優勢賽道建設，搭建深度社區服務屬性的可持續商業模式。

我們將在持續深耕服務主業的基礎上，優化社區增值業務結構，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，針對不同產品線精細化運營管理，堅持利潤導向，佈局創新自營業務，打通C端消費新場景，初步形成良性、可複製的商業模式。我們將立足於業主需求，打造便捷化、品質化、標準化的遠洋式生活圈，持續提升各業務線產品力，實現業務可持續增長。此外，積極佈局並試點創新業務，我們將聚焦零售產品研究，專注爆品打造，沉澱物業零售運營打法；著重打造商品供應鏈，豐富零售品類及品牌資源，依託企業微信和「億家生活」小程序，開展多樣化營銷活動，輸出標準化流程直播方案，打造千城千味特色主題直播活動；發揮社群優勢，擴展經營私域流量，利用多場景消費提升納新復購率。本集團將社區居家養老服務作為未來的核心服務優勢之一進行資源整合和業務規劃，將「懂心意•有新意」的服務理念進一步衍生到對長者業主的日常服務當中。我們還將積極嘗試創新試點業務，深挖多生活場景下的客戶需求，提供超預期的差異化服務，提升品牌口碑及用戶滿意度。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

持續完善人才機制及梯隊建設，提升人力效能，打造專業服務團隊。

我們將優化組織層級，明確各層級定位及責任，減少冗餘組織架構及人員，提高組織架構整體效率。我們將完善人員任用和評價機制，優化薪酬體系，通過優化績效和薪酬考核機制，強化人事激勵，調動專業人員積極性，提升組織活力。在服務主業上，探索人員配置新模式，重塑專業內容職責界限。此外，我們重視人才體系搭建，我們將通過開展人才盤點、升級任用和選拔機制，打造具有優秀專業能力和職業素養的人才團隊，提升核心團隊經營能力。

財務回顧

收入

本集團的收入由2022年的人民幣3,330.1百萬元(經重述)減少約6%至2023年的人民幣3,133.2百萬元。本集團的收入主要來自於(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團於2023年總收入貢獻約70%、18%及12%。

下表載列本集團截至2023年及2022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			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年(經重述) (人民幣千元)	%
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	1,698,024	54	1,433,453	43
(b) 商寫運營及物業管理服務	507,818	16	529,120	16
小計	2,205,842	70	1,962,573	59
社區增值服務	544,404	18	664,960	20
非業主增值服務	382,963	12	702,603	21
總計	3,133,209	100	3,330,136	100

物業管理及商業運營服務收入由2022年的人民幣1,962.6百萬元增加約12%至2023年的人民幣2,205.8百萬元，其中，(i)住宅及其他非商業物業管理服務收入由2022年的人民幣1,433.5百萬元增加約18%至2023年的人民幣1,698.0百萬元。該增長乃主要由於此分部業務拓展，我們在管住宅物業數目增加至於2023年12月31日的321個(2022年12月31日：299個)；及(ii)商寫運營及物業管理服務收入由2022年的人民幣529.1百萬元減少約4%至2023年的人民幣507.8百萬元。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，母公司資管業務及商業運營服務需求下降。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

社區增值服務收入由2022年的人民幣665.0百萬元減少約18%至2023年的人民幣544.4百萬元，乃主要由於(i)整體經濟環境和房地產市場下行，社區生活服務及物業經紀服務的收入下降；及(ii)收入結構變化，2023年房屋美居服務中，相較2022年來源於佣金提成並以收益淨額確認收入的比例增加，使房屋美居服務總收入下降。

非業主增值服務收入由2022年的人民幣702.6百萬元(經重述)減少約45%至2023年的人民幣383.0百萬元。該減少乃主要由於(i)物業工程服務收入由2022年的人民幣300.8百萬元(經重述)減少約57%至2023年的人民幣127.9百萬元；及(ii)諮詢服務收入由2022年的人民幣191.3百萬元減少約48%至2023年的人民幣100.2百萬元，此乃由於中國房地產市場的預售活動減少導致交付前服務收入減少，另我們主動收縮了回款保障不理想的業務導致物業工程相關的服務及諮詢服務收入減少。

銷售成本

截至2023年12月31日止年度的銷售成本為人民幣2,535.5百萬元(2022年：人民幣2,557.5百萬元(經重述))。

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

外包秩序維護、綠化及清潔的開支2023年增加約5%至人民幣905.2百萬元，而2022年則為人民幣864.3百萬元，乃主要由於在管建築面積增加以及分包費因應分包商的勞工成本增加而普遍增加。

員工成本2023年輕微增加約1%至人民幣823.6百萬元，而2022年則為人民幣813.7百萬元，與本集團在管項目規模增加一致。

保養開支及水電及消耗品及建築材料成本分別減少約11%及55%至2023年的人民幣422.5百萬元及人民幣58.2百萬元，而2022年則分別為人民幣476.5百萬元(經重述)及人民幣128.3百萬元，與物業工程服務及社區生活服務收入減少一致。

已售貨品成本由2022年的人民幣92.7百萬元減少約56%至2023年的人民幣41.0百萬元，與商品零售業務收入下降一致。

外包房屋美居及物業代理服務開支由2022年的人民幣34.7百萬元減少約21%至2023年的人民幣27.5百萬元，乃主要由於房屋美居服務收入來源於佣金提成並以收益淨額確認收入的比例增加，相應地成本下降。

毛利及毛利率

毛利由2022年的人民幣772.7百萬元(經重述)減少約23%至2023年的人民幣597.7百萬元。我們的整體毛利率由2022年的約23%(經重述)減少至2023年的約19%，乃主要由於受整體經濟形勢和房地產市場影響，商寫運營及物業管理服務毛利率下降，以及非業主增值服務和較高毛利率的社區增值服務收入下降。

下表載列於截至2023年及2022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			
	2023年		2022年(經重述)	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	286,650	17	247,112	17
(b) 商寫運營及物業管理服務	75,461	15	145,284	27
小計	362,111	16	392,396	20
社區增值服務	164,635	30	241,721	36
非業主增值服務	70,993	19	138,568	20
總計	597,739	19	772,685	23

物業管理及商業運營服務的毛利率由2022年的約20%減少至2023年的約16%。毛利率下降主要由於(i)勞動力和綠化成本及能源價格上升；及(ii)2023年不利的經濟狀況導致商寫運營及物業管理服務毛利率下降所致。

社區增值服務的毛利率由2022年的約36%下降至2023年的約30%，乃主要由於整體經濟形勢和房地產市場下行，物業經紀服務和商品零售業務毛利率下降所致。

非業主增值服務的毛利率由2022年的約20%(經重述)略微減少至2023年的約19%，乃主要由於毛利率較高的諮詢服務的收入貢獻減少所致。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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

其他收入及其他收益／（虧損）淨額

2023年的其他收入主要包括政府補助及銀行存款利息收入。其他收入由2022年的人民幣29.5百萬元略微增加人民幣0.2百萬元至2023年的人民幣29.7百萬元。該略微增加主要由於本年度銀行存款利息收入及結轉長期無需支付的應付款項增加，惟被政府補助減少所部分抵銷。

2023年，我們錄得其他收益淨額人民幣14.2百萬元（2022年：其他虧損淨額人民幣4.2百萬元）。其他收益淨額主要包含出售合營企業權益收益人民幣20.6百萬元及匯兌虧損淨額人民幣6.2百萬元。

運營費用

2023年，銷售及營銷開支維持穩定於人民幣22.4百萬元（2022年：人民幣22.1百萬元）。

行政開支由2022年的人民幣224.4百萬元（經重述）增加約22%至2023年的人民幣272.9百萬元。該增加乃主要由於(i)相較於2022年，業務規模擴展使行政開支增加；及(ii)收購項目形成的增值攤銷。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2022年的人民幣483.1百萬元減少約46%至2023年的人民幣260.0百萬元，主要包括本集團就貿易及其他應收款項減值計提的撥備。該金融資產減值虧損淨額減少乃主要由於對其他應收款項的減值撥備有所減少而導致。

商譽及投資物業減值虧損淨額

於2023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6.6百萬元及人民幣6.5百萬元（2022年：分別為無及無）。

融資成本

2023年及2022年的融資成本分別為人民幣0.8百萬元及人民幣1.7百萬元，主要為租賃負債的利息開支。

分佔合營企業業績

2023年，分佔合營企業業績錄得虧損人民幣8.8百萬元（2022年：收益人民幣39.7百萬元）。分佔合營企業虧損主要為出售一間合營企業權益及受整體市場環境的不利影響，合營企業財務業績下降所致。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

稅項

所得稅開支減少乃由於經營溢利減少及不可扣稅項目增加的綜合影響。2023年所得稅開支減少約13%至人民幣23.7百萬元(2022年：人民幣27.2百萬元(經重述))。

本公司擁有人應佔溢利

歸因於(i)主要受房地產市場供求關係發生重大變化影響，相關業務結算週期拉長。出於謹慎性原則，對貿易應收款項進行進一步計提減值撥備(縱使金融資產減值虧損淨額有所減少，而該減少主要是由於對其他應收款項的減值撥備有所減少而導致)；(ii)經綜合考慮應收款項回款情況，對回款保障不理想的非業主增值業務進行了主動的調整；及(iii)主要受整體經濟形勢和房地產市場影響，若干業務開展情況不及預期，導致相關業務的毛利率下降，以及分佔合營企業業績下降，截至2023年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣42.1百萬元，較截至2022年12月31日止年度的人民幣75.7百萬元(經重述)減少約44%。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

投資物業

投資物業指位於中國的若干寫字樓樓宇單位、地下商業及停車位，該等物業乃持有以賺取租金收入目的。於2023年12月31日，本集團投資物業為人民幣61.5百萬元(2022年12月31日：人民幣106.3百萬元(經重述))。有關減少主要由於出租以賺取租金之物業的租期於2023年到期。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括辦公及營運設備、租賃物業裝修、汽車及樓宇。於2023年12月31日，本集團的物業、廠房及設備由2022年12月31日的人民幣112.2百萬元輕微減少至人民幣104.7百萬元。

無形資產

無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽。於2023年12月31日，本集團無形資產由於2022年12月31日的人民幣731.6百萬元減少至人民幣699.0百萬元。該減少主要是由於年內攤銷和減值虧損所致。

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。我們的存貨由2022年12月31日的人民幣249.5百萬元增至2023年12月31日的

人民幣651.4百萬元，乃主要由於年內自遠洋集團收購停車位及商業物業所致（請參閱本年度業績公告項下的「重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業」一節）。

貿易應收款項及應收票據

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

於2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據為人民幣1,123.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣1,170.7百萬元（經重述）減少約4%。該略微減少主要由於受不利經濟狀況及低迷市場環境影響，應收款項收款放緩令貿易應收款項及應收票據減值撥備增加。我們將繼續加強各項措施以確保及時並加快收回貿易應收款項及應收票據。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項包括向供貨商作出的預付款項、其他應收款項及預付稅項，其總額由2022年12月31日的人民幣1,183.0百萬元（經重述）減少至2023年12月31日的人民幣525.0百萬元。大幅減少的主要原因是年內完成資產收購（請參閱本年度業績公告項下的「重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業」一節），應收可退還按金已結清並在此後全額抵銷。

貿易及其他應付款項

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

於2023年12月31日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,275.1百萬元，較於2022年12月31日的人民幣1,362.9百萬元（經重述）相對保持穩定。

合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理及商業運營服務、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2023年12月31日，我們的合約負債為人民幣518.1百萬元，較於2022年12月31日的人民幣457.8百萬元（經重述）增加約13%，與物業管理及商業運營服務收入增長一致。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

資本開支

於2023年，我們產生的資本開支為人民幣46.3百萬元（2022年：人民幣219.2百萬元（經重述）），主要包括(i)購買投資物業；及(ii)購買無形資產（如電腦軟件）。

財務資源及流動資金

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

於2023年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣651.6百萬元及受限制銀行存款為人民幣9.1百萬元，現金資源總額為人民幣660.7百萬元，其中約99.9%（2022年12月31日：約99.6%）為人民幣，剩餘為港元，流動比率為1.6倍（2022年12月31日：1.7倍）。我們擁有充足的財務資源及靈活的財務管理政策以支持我們於未來數年的業務擴張。

本集團的主要業務乃於中國進行。於截至2023年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2023年12月31日及2022年12月31日，本集團並無借款。

資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額，按於相應日期的銀行貸款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2023年12月31日，資本負債比率為零（2022年12月31日：零）。

重大投資

於2023年12月31日，我們並無持有任何重大投資。

資本承擔

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

資產抵押

於2023年12月31日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2023年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

收購中國一間機電公司全部股權

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

於收購事項交割後，遠洋機電應成為本公司之全資附屬公司，其財務業績應併入本集團之財務報表。收購事項已於2023年期間完成交割。

收購事項之詳情已於本公司日期為2023年2月24日的公告中披露。

收購中國車位及商用物業

於2023年7月21日，遠洋億家與遠洋控股一間全資附屬公司遠洋控股中國訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容分別為有關遠洋億家及其附屬公司向遠洋控股中國及其附屬公司收購位於中國的4,961個車位及168項商用物業（總建築面積合共約12,901平方米）（統稱「目標資產」）（「資產收購」）。資產收購的總代價為人民幣626,350,000元，其應與本集團應收遠洋集團（為免生疑問，不包括本集團）的可退還按金應收款項全數抵銷。

於資產收購交割後，目標資產應分類為本集團的存貨。資產收購已於2023年期間完成交割，因此，本集團應收遠洋集團（為免生疑問，不包括本集團）的可退還按金應收款項已獲悉數清償。

資產收購的詳情已於本公司及遠洋控股日期為2023年7月21日的聯合公告及本公司日期為2023年9月25日的通函中披露。

附註：

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

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

收購中國車位

於2023年12月22日，遠洋億家與遠洋控股一間全資附屬公司北京遠新資產管理有限公司（「北京遠新」）訂立買賣協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購及北京遠新已有條件地同意出售196個車位（統稱「目標車位」），總代價為人民幣30,262,400元。目標車位均位於一幢位於中國北京市朝陽區中央商務區核心區域一幢名為遠洋光華國際的甲級寫字樓。

於上述交易交割後，目標車位應分類為本集團的投資物業。上述交易已於2023年期間完成交割。

上述交易的詳情已於本公司日期為2023年12月22日的公告中披露。

僱員及人力資源

於2023年12月31日，本集團共有9,081名僱員（2022年12月31日：10,179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2023年的僱員福利開支為人民幣970.9百萬元（2022年：人民幣945.6百萬元（經重述）），乃由於勞動力成本的上升以及部分被僱員人數的減少所抵銷。

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。

於截至2023年12月31日止財政年度後的重大事件

於本年度業績公告日期，截至2023年12月31日止財政年度後並無對本集團有重大影響的事件發生。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

本集團截至2023年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合全面收益表

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
收入	4	3,133,209	3,330,136
銷售及服務成本	4、5	<u>(2,535,470)</u>	<u>(2,557,451)</u>
毛利		597,739	772,685
銷售及營銷開支	5	(22,351)	(22,073)
行政開支	5	(272,909)	(224,437)
商譽減值虧損淨額		(6,622)	—
投資物業減值虧損淨額		(6,504)	—
金融資產減值虧損淨額		(260,041)	(483,060)
其他收入		29,704	29,492
其他收益／(虧損)	6	<u>14,207</u>	<u>(4,237)</u>
經營溢利		73,223	68,370
融資成本	7	(762)	(1,727)
分佔合營企業業績		<u>(8,767)</u>	<u>39,692</u>
除所得稅前溢利		63,694	106,335
所得稅開支	8	<u>(23,693)</u>	<u>(27,213)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>40,001</u>	<u>79,122</u>
以下各方應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		42,148	75,745
非控股權益		<u>(2,147)</u>	<u>3,377</u>
		<u>40,001</u>	<u>79,122</u>
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)	9	<u>0.036</u>	<u>0.064</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		2022年
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)	1月1日 人民幣千元 (經重述)
資產				
非流動資產				
投資物業		61,532	106,269	—
物業、廠房及設備		104,732	112,166	23,042
無形資產		698,976	731,649	164,263
使用權資產		10,906	24,692	24,056
於合營企業的投資		50,592	59,359	150,671
遞延所得稅資產		134,967	91,199	19,735
		<u>1,061,705</u>	<u>1,125,334</u>	<u>381,767</u>
流動資產				
存貨		651,355	249,483	176,209
貿易應收款項及應收票據	11	1,123,025	1,170,746	650,764
合約資產		17,413	20,353	15,837
預付款項及其他應收款項		525,020	1,183,019	275,894
受限制銀行存款		9,120	471	541
現金及現金等價物		651,542	472,540	2,526,828
		<u>2,977,475</u>	<u>3,096,612</u>	<u>3,646,073</u>
持作待售資產		—	38,441	—
		<u>2,977,475</u>	<u>3,135,053</u>	<u>3,646,073</u>
總資產		<u>4,039,180</u>	<u>4,260,387</u>	<u>4,027,840</u>
權益				
股本		99,829	99,829	99,829
儲備		1,217,071	1,417,180	1,688,320
保留盈利		782,297	740,149	664,404
		<u>2,099,197</u>	<u>2,257,158</u>	<u>2,452,553</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>2,099,197</u>	<u>2,257,158</u>	<u>2,452,553</u>
非控股權益		46,513	51,100	31,845
		<u>2,145,710</u>	<u>2,308,258</u>	<u>2,484,398</u>
總權益		<u>2,145,710</u>	<u>2,308,258</u>	<u>2,484,398</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

	附註	於12月31日		2022年
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)	1月1日 人民幣千元 (經重述)
負債				
非流動負債				
貿易及其他應付款項	12	15,297	15,805	29,233
租賃負債		2,206	13,392	13,138
遞延所得稅負債		52,912	62,859	18,015
		70,415	92,056	60,386
流動負債				
貿易及其他應付款項	12	1,259,766	1,347,082	1,034,454
合約負債	4	518,064	457,825	396,242
租賃負債		5,460	3,289	8,000
即期稅項負債		39,765	51,877	44,360
		1,823,055	1,860,073	1,483,056
總負債		1,893,470	1,952,129	1,543,442
權益及負債總額		4,039,180	4,260,387	4,027,840

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。

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

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2024年3月26日獲董事局批准刊發。

共同控制下的業務合併

收購遠洋機電設備技術發展有限公司(「遠洋機電」)並採納合併會計法

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

收購被視為「共同控制下的業務合併」,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」所述的合併會計原則及程序入賬。

共同控制合併下收購的資產及負債以其賬面值列賬,且該等附屬公司的業績自2022年1月1日起合併至本集團。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

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（「香港財務報告準則」）、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。

應用香港財務報告準則的修訂

於本期間強制生效的香港財務報告準則的修訂

於本年度，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的修訂：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	國際稅制改革 — 第二支柱示範規則

採用上述所載列之修訂對本集團本年度及以前年度的財務表現及狀況未產生重大影響，惟對該等綜合財務報表所載會計政策的披露產生影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的修訂

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

	於以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定
香港會計準則第1號的修訂，負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)，財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號的修訂，附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號的修訂，售後租回交易中的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂，供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號的修訂，缺乏可兌換性	2025年1月1日

3 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2023年及2022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2023年及2022年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

4 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2023年及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入、銷售及服務成本分析如下：

	2023年		2022年	
	收入 人民幣千元	銷售及 服務成本 人民幣千元	收入 人民幣千元 (經重述)	銷售及 服務成本 人民幣千元 (經重述)
商品或服務類型				
物業管理及商寫運營服務				
a) 住宅及其他非商業物業之物業管理服務	1,698,024	1,411,374	1,433,453	1,186,341
b) 商寫運營及商業物業物業管理服務	507,818	432,357	529,120	383,836
社區增值服務	544,404	379,769	664,960	423,239
非業主增值服務	382,963	311,970	702,603	564,035
	<u>3,133,209</u>	<u>2,535,470</u>	<u>3,330,136</u>	<u>2,557,451</u>
收入確認的時間				
隨時間	2,729,131	2,198,956	2,848,564	2,219,400
於某一時點	213,843	189,149	347,965	252,963
	<u>2,942,974</u>	<u>2,388,105</u>	<u>3,196,529</u>	<u>2,472,363</u>
其他來源收入				
租金收入	190,235	147,365	133,607	85,088

截至2023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」）產生的收入分別佔本集團收入的15%（2022年經重述：23%）。除該等客戶外，本集團擁有大量客戶，截至2023年及2022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。

4.1 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
合約負債		
— 關聯方	21,954	12,598
— 第三方	496,110	445,227
	<u>518,064</u>	<u>457,825</u>

(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履約日期客戶的價值。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。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發之業務活動的擴張。

(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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
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	327,466	290,232
社區增值服務	100,804	75,692
非業主增值服務	7,684	12,121
	<u>435,954</u>	<u>378,045</u>

(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、消耗品及商品而言，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2023年及2022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2023年及2022年12月31日止年度，概無獲取合約的重大增量成本發生。

5 按性質劃分的開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
僱員福利開支	970,901	945,599
外包秩序維護、綠化及清潔開支	907,892	868,920
保養開支及水電	423,095	476,950
消耗品及建築材料成本	59,122	129,433
已售商品成本	40,975	92,694
停車位及物業銷售成本	39,340	14,969
存貨的減值虧損淨額	30,476	4,714
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	27,548	34,654
辦公室相關開支	104,263	91,946
折舊及攤銷費	122,847	49,862
社區活動開支	22,351	22,073
稅項及附加費	14,394	13,087
與商業運營服務相關的服務費	—	7,333
核數師酬金	4,580	3,620
— 審核服務	2,830	2,480
— 非審核服務	1,750	1,140
其他	62,946	48,107
	2,830,730	2,803,961

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

6 其他收益／(虧損)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	—	157
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	127	(146)
出售無形資產之虧損	(272)	—
出售一間合營企業投資之收益	20,559	6,913
匯兌虧損淨額	<u>(6,207)</u>	<u>(11,161)</u>
	<u>14,207</u>	<u>(4,237)</u>

7 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	<u>762</u>	<u>1,727</u>

8 所得稅開支

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅 — 即期稅項	93,651	104,801
— 中國企業所得稅 — 過往年度超額撥備	(16,886)	(6,386)
— 中國土地增值稅	643	3,480
遞延所得稅抵免	<u>(53,715)</u>	<u>(74,682)</u>
	<u>23,693</u>	<u>27,213</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

9 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1,184,000,000股(2022年：1,184,000,000股)計算。

	2023年	2022年 (經重述)
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)	42,148	75,745
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)	<u>0.036</u>	<u>0.064</u>

截至2023年及2022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。

10 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已派付每股普通股人民幣零元(2022年：人民幣0.136元)的 2023年中期股息(a)	—	161,024
已派付每股普通股人民幣0.123元(2021年：人民幣0.093元)的 2022年期末股息	<u>146,109</u>	<u>110,112</u>
年內已派付股息	<u>146,109</u>	<u>271,136</u>

(a) 董事局已決議不宣派截至2023年12月31日止年度之中期股息(2022年：人民幣161,024,000元)。

(b) 於2024年3月26日，本公司建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息人民幣17,050,000元(即每股普通股人民幣0.0144元(2022年：每股普通股人民幣0.1230元))。已派付股東截至2022年12月31日止年度的期末股息總額為人民幣146,109,000元(2021年：人民幣110,112,000元)。

11 貿易應收款項及應收票據

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
貿易應收款項		
— 關聯方	834,550	638,401
— 第三方	<u>770,779</u>	<u>759,885</u>
	1,605,329	1,398,286
應收票據		
— 第三方	—	918
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(482,304)</u>	<u>(228,458)</u>
總計	<u>1,123,025</u>	<u>1,170,746</u>

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，本集團考慮了多項指標，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2023年及2022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：

	2023年			2022年		
	應收關聯方 款項 人民幣千元	應收第三方 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元	應收關聯方 款項 人民幣千元 (經重述)	應收第三方 款項 人民幣千元 (經重述)	總計 人民幣千元 (經重述)
0至90日	148,991	185,599	334,590	181,257	299,651	480,908
91至180日	75,553	115,350	190,903	87,644	116,071	203,715
181至360日	154,990	158,903	313,893	208,642	158,084	366,726
1至2年	332,342	191,436	523,778	120,163	102,666	222,829
2至3年	78,990	57,639	136,629	36,151	38,872	75,023
3年以上	<u>43,684</u>	<u>61,852</u>	<u>105,536</u>	<u>4,544</u>	<u>45,459</u>	<u>50,003</u>
總計	<u>834,550</u>	<u>770,779</u>	<u>1,605,329</u>	<u>638,401</u>	<u>760,803</u>	<u>1,399,204</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本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2023年12月31日，對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣482,304,000元(2022年：人民幣228,458,000元)的撥備。

截至2023年及2022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。

12 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
貿易應付款項		
— 關聯方	25,802	51,990
— 第三方	<u>725,558</u>	<u>766,684</u>
	<u>751,360</u>	<u>818,674</u>
其他應付款項		
— 關聯方	27,007	27,322
— 按金	180,253	177,011
— 代業主收取的款項	160,931	167,836
— 收購一間附屬公司應付的代價	8,580	17,160
— 其他	<u>30,016</u>	<u>18,107</u>
	<u>406,787</u>	<u>407,436</u>
應付股息		
— 非控股股東	<u>1,320</u>	<u>1,320</u>
應計薪金及應付福利	108,935	126,213
其他應付稅項	<u>6,661</u>	<u>9,244</u>
	<u>115,596</u>	<u>135,457</u>
減：非流動部分	<u>(15,297)</u>	<u>(15,805)</u>
總計	<u><u>1,259,766</u></u>	<u><u>1,347,082</u></u>

於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。貿易應付款項的平均信貸期為90日。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

於2023年及2022年12月31日，貿易應付款項於報告日期基於發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
1年以內	527,493	662,212
1至2年	121,312	108,642
2至3年	58,439	32,175
3年以上	<u>44,116</u>	<u>15,645</u>
總計	<u>751,360</u>	<u>818,674</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本初步業績公告中本集團截至2023年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本初步業績公告作出任何意見或核證。

期末股息

董事局建議於2024年5月30日(星期四)召開的應屆股東周年大會上推薦派付截至2023年12月31日止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)(2022年：每股股份人民幣0.1230元)。期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2024年3月19日(星期二)至2024年3月25日(星期一)期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港元平均匯率中間價計算(人民幣1元=1.1019港元)。期末股息須待股東於股東周年大會上批准方可作實。期末股息將支付予於2024年6月5日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2024年6月5日(星期三)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)。

預期有關支付期末股息的股息支票，將於2024年6月18日(星期二)或該日前後寄予享有此項權利的股東的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

股東周年大會

股東周年大會將於2024年5月30日(星期四)舉行。股東周年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載和發佈予股東。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2024年5月27日(星期一)至2024年5月30日(星期四)(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2024年5月24日(星期五)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)。

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2023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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

企業管治

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2023年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將於本公司截至2023年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內描述），並已遵守企業管治守則的所有適用守則條文：

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

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

有關本公司企業管治常規的其他資料，將於適當時候發佈予股東的本公司截至2023年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內刊載。

董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載之規定準則寬鬆。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2023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和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的合規必要性發出提示。

審閱財務報表

審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的綜合年度業績。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

於聯交所網站及本公司網站刊載的業績公告及年報

本年度業績公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinoceanservice.com)上刊載。本公司截至2023年12月31日止年度的年報將於適當時候在聯交所網站及本公司網站上刊載。

致謝

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

詞彙

於本年度業績公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	本公司股東周年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事局」	指	董事局
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「操守準則」	指	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「本公司」、「公司」或「遠洋服務」	指	遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	執行董事
「建築面積」	指	建築面積

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「本集團」、「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
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「遠洋集團」	指	遠洋控股及其附屬公司
「遠洋控股」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03377），並為控股股東
「遠洋機電」	指	遠洋機電設備技術發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「遠洋控股中國」	指	遠洋控股集團（中國）有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋控股的全資附屬公司

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「同比」	指	與去年同期相比
「%」	指	百分比

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二四年三月二十六日

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677