

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。



**截至二零二四年十二月三十一日止年度業績公告、
董事及行政總裁調任
及
董事局委員會組成變更**

業績摘要

- 截至2024年12月31日，物業管理服務的總合約建築面積為122.3百萬平方米及總在管建築面積為92.5百萬平方米，分別較2023年12月31日下降約10%及8%。於2024年，本集團繼續積極處置低效能項目，著力提升項目質量水平。
- 收入較2023年減少約9%至人民幣2,840.0百萬元（2023年：人民幣3,133.2百萬元），主要由於受國內宏觀經濟仍處於深度調整和房地產市場低迷的持續不利影響，本集團高度重視現金流管理，將現金流回收作為公司運營策略的重要部分，年內主動調整回款保障不理想的業務。
- 本公司擁有人應佔溢利較2023年減少約31%至人民幣28.9百萬元（2023年：人民幣42.1百萬元）。本公司擁有人應佔溢利減少主要歸因於(i)受房地產市場持續不利的影響，收入及經營毛利率均錄得下降；及(ii)年內並無出售合營企業投資，而本集團於2023年因出售合營企業投資而錄得一次性收益。此外，受房地產市場持續不利影響，相關業務結算週期拉長，出於謹慎性原則，對貿易應收款及其他應收款項進行了人民幣254.0百萬元計提減值撥備。計提減值撥備不會對本集團未來回款產生實質影響，本集團將持續與客戶保持密切溝通，磋商回款措施。
- 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%。

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2024年12月31日止年度的經審核綜合業績。

回顧及展望

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。

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，將朝着更加專業化、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。

業績回顧

2024年年度業績

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。

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年新增合約面積6.4百萬平方米，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。

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。

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；和(ii)商寫物業管理服務。

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%。

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			
	2024年 (人民幣千元)	%	2023年 (人民幣千元)	%
住宅及其他非商業物業管理服務	1,729,286	83	1,698,024	77
商寫運營及物業管理服務 ¹	353,721	17	507,818	23
總計	2,083,007	100	2,205,842	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。

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。

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，本集團重點錨定高價值城市優質項目，近三年戰略深耕城市合約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

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

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	<u>122,265</u>	<u>92,525</u>	<u>2,083,007</u>	<u>100</u>	<u>136,059</u>	<u>100,959</u>	<u>2,110,556</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、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%。

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

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年中國物業企業服務力第12名」、「2024年中國物業服務百強企業第12名」、「2024年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6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。

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

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

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

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 (人民幣千元)	%	2023年 (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	<u>489,250</u>	<u>100</u>	<u>544,404</u>	<u>100</u>

附註：

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

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	<u>267,772</u>	<u>100</u>	<u>382,963</u>	<u>100</u>

附註：

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

未來發展計劃

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。

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

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，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。

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

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回報率的諮詢服務。

銷售成本

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 (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 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) 請參閱本業績公告財務回顧項下「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。

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

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）。

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

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。

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

於本公告日期，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。

本集團截至2024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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	2,840,029	3,133,209
銷售及服務成本	4、5	(2,322,749)	(2,535,470)
毛利		517,280	597,739
銷售及營銷開支	5	(21,019)	(22,351)
行政開支	5	(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		20,211	29,704
其他(虧損)/收益	6	(2,739)	14,207
經營溢利		16,559	73,223
融資成本	7	(586)	(762)
分佔合營企業業績		(644)	(8,767)
除所得稅前溢利		15,329	63,694
所得稅抵免/(開支)	8	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)	9	0.024	0.036

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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		89,470	61,532
物業、廠房及設備		34,486	104,732
無形資產		668,853	698,976
使用權資產		5,938	10,906
於合營企業的投資		49,948	50,592
遞延所得稅資產		214,107	134,967
		<u>1,062,802</u>	<u>1,061,705</u>
流動資產			
存貨		614,169	651,355
貿易應收款項及應收票據	11	1,038,241	1,123,025
合約資產		4,727	17,413
預付款項及其他應收款項		522,631	525,020
受限制銀行存款		19,361	9,120
現金及現金等價物		761,144	651,542
		<u>2,960,273</u>	<u>2,977,475</u>
總資產		<u><u>4,023,075</u></u>	<u><u>4,039,180</u></u>
權益			
股本		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		<u>2,096,267</u>	<u>2,099,197</u>
非控股權益		<u>40,348</u>	<u>46,513</u>
總權益		<u><u>2,136,615</u></u>	<u><u>2,145,710</u></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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	12	9,706	15,297
租賃負債		4,090	2,206
遞延所得稅負債		<u>46,074</u>	<u>52,912</u>
		<u>59,870</u>	<u>70,415</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,291,456	1,259,766
合約負債	4	494,117	518,064
租賃負債		1,521	5,460
即期稅項負債		<u>39,496</u>	<u>39,765</u>
		<u>1,826,590</u>	<u>1,823,055</u>
總負債		<u><u>1,886,460</u></u>	<u><u>1,893,470</u></u>
權益及負債總額		<u><u>4,023,075</u></u>	<u><u>4,039,180</u></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。

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。

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

於本年度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及其修訂。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告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 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。

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

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
	<u>2,840,029</u>	<u>2,322,749</u>	<u>3,133,209</u>	<u>2,535,470</u>
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	<u>179,749</u>	<u>166,619</u>	<u>213,843</u>	<u>189,149</u>
	<u>2,746,574</u>	<u>2,255,116</u>	<u>2,942,974</u>	<u>2,388,105</u>
其他來源收入				
租金收入	<u>93,455</u>	<u>67,633</u>	<u>190,235</u>	<u>147,365</u>

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。

4.1 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債		
— 關聯方	12,923	21,954
— 第三方	<u>481,194</u>	<u>496,110</u>
	<u>494,117</u>	<u>518,064</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預收取服務費的減少。

(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 人民幣千元	2023年 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	<u>16,394</u>	<u>7,684</u>
	<u>490,067</u>	<u>435,954</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

(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。

5 按性質劃分的開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員福利開支	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	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
	<u>2,572,333</u>	<u>2,830,730</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

6 其他(虧損)/收益

	2024年 人民幣千元	2023年 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)	—
	<u>(2,739)</u>	<u>14,207</u>

7 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	<u>586</u>	<u>762</u>

8 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 人民幣千元	2023年 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		
— 暫時性差異之產生及轉回	(40,733)	(59,680)
— 稅率變動	(45,245)	5,965
	<u>(13,261)</u>	<u>23,693</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計算。

	2024年 人民幣千元	2023年 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)	<u>0.024</u>	<u>0.036</u>

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。

10 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 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	<u>14,800</u>	<u>—</u>
年內已派付股息	<u>31,850</u>	<u>146,109</u>

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。

11 貿易應收款項及應收票據

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	687,410	834,550
— 第三方	1,058,713	770,779
	<u>1,746,123</u>	<u>1,605,329</u>
應收票據		
— 第三方	214	—
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(708,096)</u>	<u>(482,304)</u>
總計	<u>1,038,241</u>	<u>1,123,025</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 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	應收第三方 款項 人民幣千元	總計 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	<u>687,410</u>	<u>1,058,927</u>	<u>1,746,337</u>	<u>834,550</u>	<u>770,779</u>	<u>1,605,329</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。

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。

12 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	42,225	25,802
— 第三方	<u>772,873</u>	<u>725,558</u>
	<u>815,098</u>	<u>751,360</u>
其他應付款項		
— 關聯方	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	<u>32,999</u>	<u>30,016</u>
	<u>404,214</u>	<u>406,787</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	71,993	108,935
其他應付稅項	<u>8,537</u>	<u>6,661</u>
	<u>80,530</u>	<u>115,596</u>
減：非流動部分	<u>(9,706)</u>	<u>(15,297)</u>
總計	<u><u>1,291,456</u></u>	<u><u>1,259,766</u></u>

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。

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 人民幣千元	2023年 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	<u>62,937</u>	<u>44,116</u>
總計	<u><u>815,098</u></u>	<u><u>751,360</u></u>

13 期後事項

本集團於報告期後並無重大事項。

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2024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

董事局不建議派付截至2024年12月31日止年度的期末股息（2023年：每股股份人民幣0.0144元（折合每股股份0.0159港元））。計入年內已派付中期股息每股股份人民幣0.0125元（折合每股股份0.0137港元），本公司截至2024年12月31日止年度的派息比率為52%（2023年：40%）。

股東周年大會

股東周年大會將於2025年5月30日（星期五）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）。

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））。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

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將於本公司截至2024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：

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，將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。請參閱本公告「董事及行政總裁調任及董事局委員會組成變更」一節。

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2024年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內刊載。

審閱財務報表

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的綜合年度業績。

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.sinooceanservice.com)上刊載。本公司截至2024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。

董事及行政總裁調任及董事局委員會組成變更

董事局亦謹此宣佈侯敏先生（「侯先生」）已由非執行董事調任為執行董事，並已獲委任為行政總裁，自2025年3月24日起生效。此後，侯先生將不再擔任董事局副主席及審核委員會成員，但將繼續擔任薪酬委員會成員。

侯先生之履歷詳情載列如下：

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成員。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。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

本公司與侯先生現時並無就彼作為董事的服務簽訂服務合約，惟侯先生與本集團將訂立並無固定服務年期之行政人員服務合約。委任侯先生為執行董事並無特定年期，惟須根據本公司經修訂及重列組織章程細則於股東周年大會上輪席退任及膺選連任。侯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。

除上文所披露者外，於本公告日期，侯先生(i)與任何董事、本公司高級管理人員或主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何其他關係；(ii)並無於任何股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益；(iii)於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何其他董事職務，亦無任何其他主要的任命或專業資格；及(iv)並無於本集團其他成員公司擔任任何其他職位。

除上文所披露者外，侯先生已確認，概無與彼角色變更有關的其他事項須提請股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

董事局亦宣佈，因工作需要，楊德勇先生（「楊先生」）將繼續擔任聯席主席、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，自2025年3月24日起生效。

楊先生已確認，彼與董事局並無意見分歧，且無與彼離任行政總裁有關的其他事項須提請股東及／或聯交所垂注。

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
「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）
「不競爭契據」	指	控股股東（包括遠洋集團公司）以本公司為受益人所簽訂日期為2020年11月30日的不競爭契據，其詳情載於本公司日期為2020年12月7日之招股章程「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
「執行董事」	指	執行董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」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
「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
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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

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

「股東」	指	本公司股東
「遠洋集團」	指	遠洋集團公司及其附屬公司
「遠洋集團公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03377），並為控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「同比」	指	與去年同期相比
「%」	指	百分比

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二五年三月二十四日

於本公告日期，董事局包括執行董事楊德勇先生、侯敏先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生；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