



股份代號:06677.HK



2025 年度報告



目錄

公司概覽	4	管理層討論與分析	18
地理覆蓋範圍	6	董事及高級管理人員	38
公司資料	8	投資者關係報告	42
財務及運營摘要	10	可持續發展報告	43
獎項與榮譽	12	董事局報告	47
主席報告	13	企業管治報告	68



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



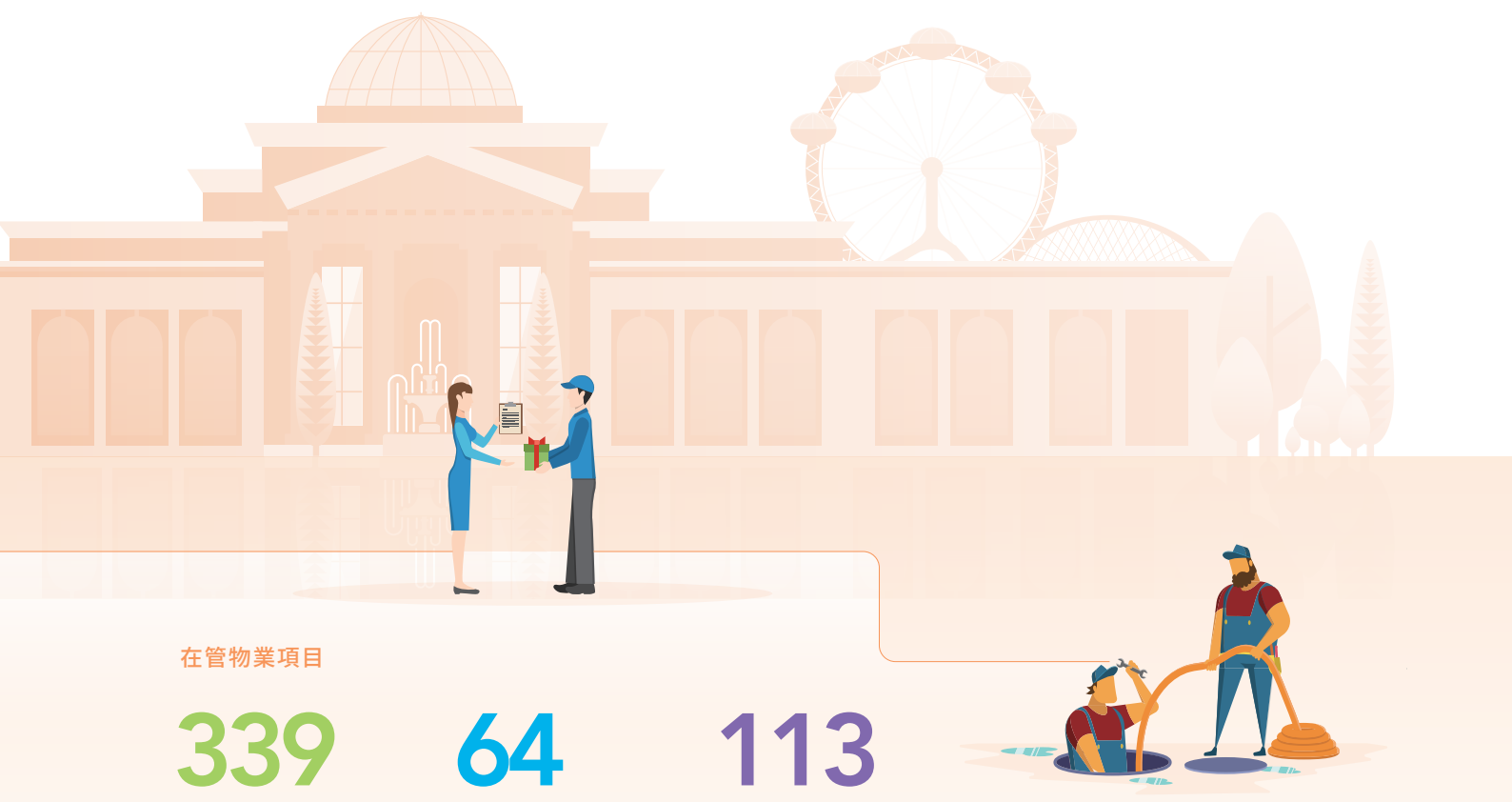
公司概覽

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2025年綜合實力計，我們榮膺「2025中國物業服務百強企業」第12位、「2025中國物業服務質量領先企業」等多項榮譽。



我們的歷史可追溯至1997年，開展物業管理服務之初乃專注於遠洋控股（中國領先的綜合性物業開發商，其股份在聯交所主板上市，股份代號：03377）所開發的物業。自彼時起，我們的地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海區域及中國其他區域（主要集中在中國一二線城市）。我們的總部位於北京，業務遍及中國28個省、直轄市及自治區的88個城市。

截至2025年12月31日，我們的總合約建築面積達114.0百萬平方米，同時我們在中國的在管物業項目已達516個，總在管建築面積達89.4百萬平方米，包括339個住宅社區、64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

339

住宅社區

64

商寫物業

113

其他物業

地理覆蓋範圍

下表顯示截至2025年12月31日我們的合約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、邯鄲、衡水、廊坊、秦皇島、石家莊、唐山、天津、張家口、邢台

環渤海區域

鞍山、長春、大連、哈爾濱、葫蘆島、濟南、濟寧、晉中、臨沂、青島、瀋陽、松原、太原、營口

華東區域

常州、滁州、杭州、合肥、淮安、嘉興、金華、南京、南通、寧波、上海、蘇州、宿遷、台州（浙江省）、溫州、無錫、蕪湖、揚州、鎮江、舟山

華南區域

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

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、新鄉、錫林郭勒、許昌、永州、玉林、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

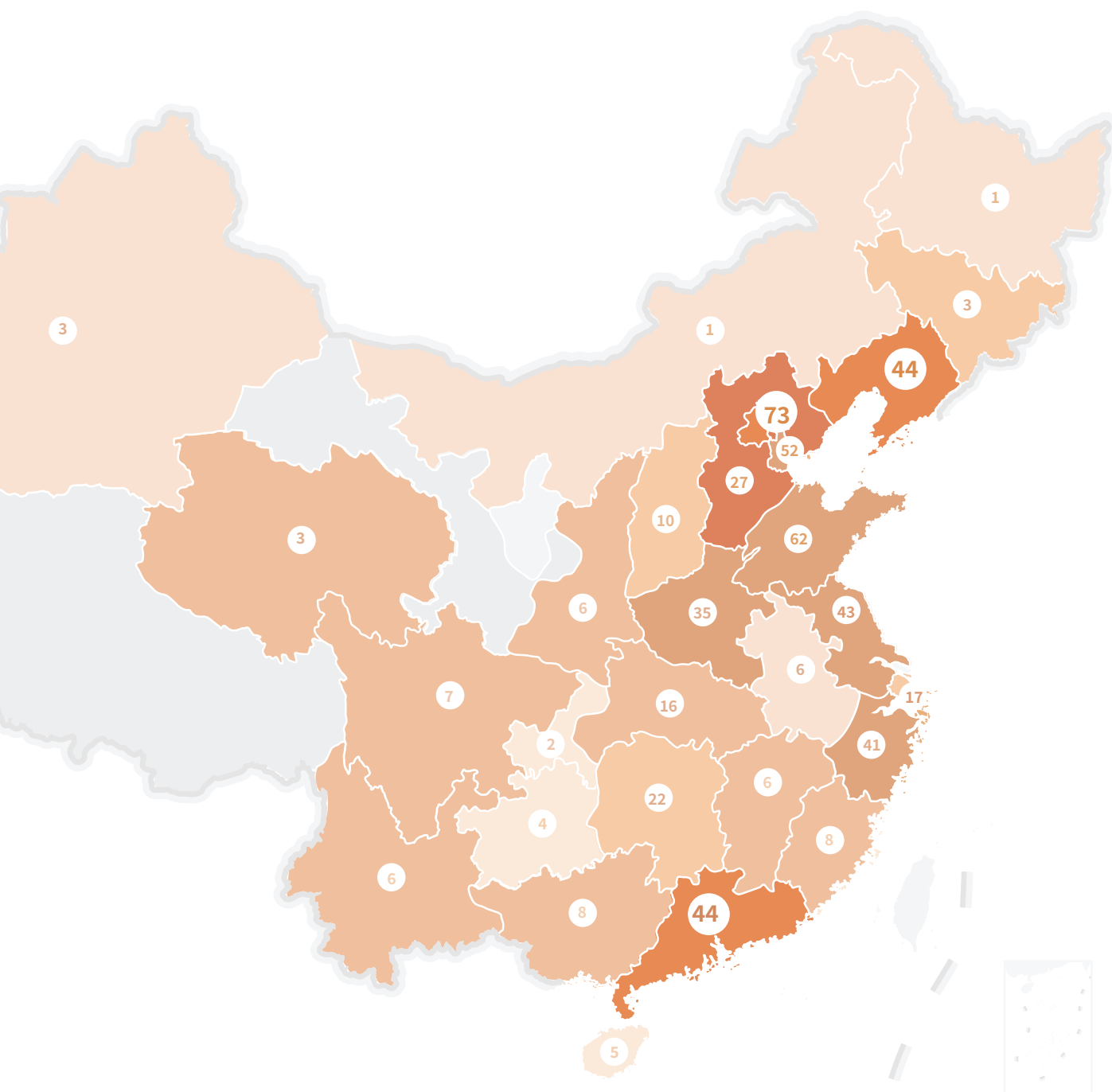
72⁺

北京在管物業

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他



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)
翟森林先生

獨立非執行董事

郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

審核委員會

梁偉雄先生 (委員會主席)
崔洪杰先生
翟森林先生
郭杰博士
何子建先生

提名委員會

崔洪杰先生 (委員會主席)
朱葛穎女士
郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

薪酬委員會

何子建先生 (委員會主席)
楊德勇先生
侯敏先生
郭杰博士
梁偉雄先生

公司秘書

陳嘉敏女士

授權代表

楊德勇先生
陳嘉敏女士

註冊辦事處

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

主要營業地點

中國總部
北京市朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心
A座3層

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

主要往來銀行

(排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
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)	2025年	2024年	變動
收入	2,724	2,840	-4%
毛利	159	517	-69%
毛利率(%)	6%	18%	-12個百分點
期內(虧損)/溢利	(1,385)	29	不適用
淨(損)/利率(%)	(51)%	1%	-52個百分點
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(1,371)	29	不適用
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	(1.158)	0.024	不適用
擬派每股期末股息(人民幣元)	0.0107	—	不適用

綜合財務狀況

於12月31日

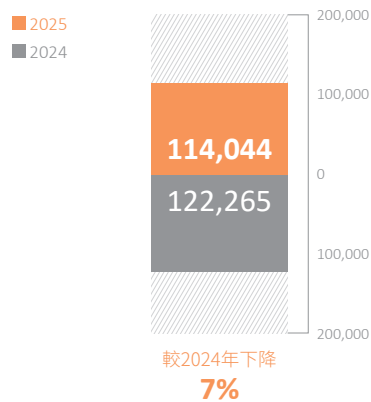
(人民幣百萬元)	2025年	2024年	變動
資產總值	2,649	4,023	-34%
權益總額	750	2,137	-65%
本公司擁有人應佔權益	725	2,096	-65%
現金資源 ¹	712	781	-9%
流動比率(倍數)	1.0	1.6	-38%

附註：

1) 包括受限銀行存款

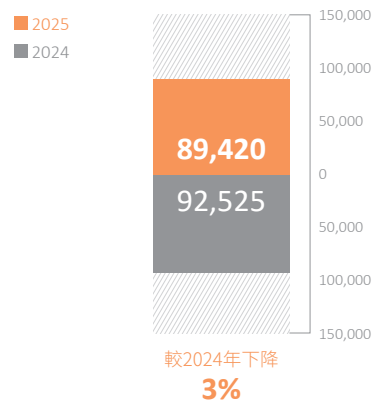
合約建築面積

(千平方米)



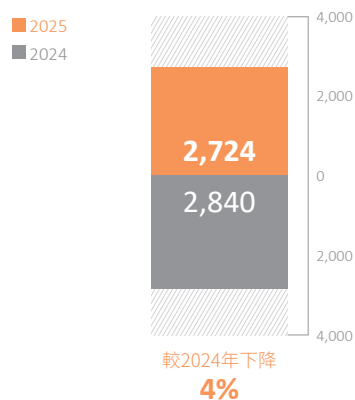
在管建築面積

(千平方米)



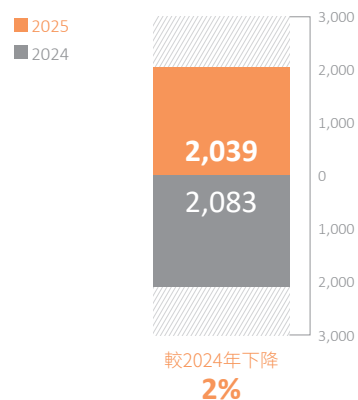
收入

(人民幣百萬元)



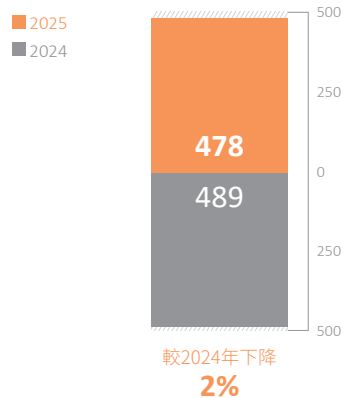
物業管理服務收入

(人民幣百萬元)



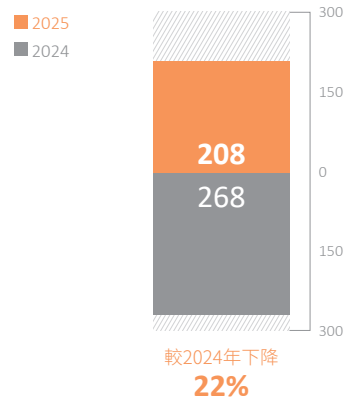
社區增值服務收入

(人民幣百萬元)



非業主增值服務收入

(人民幣百萬元)



獎項與榮譽



觀點指數研究院

- 1 2025物業企業服務力卓越表現
- 2 2025物業服務企業卓越表現



中指研究院

- 1 2025中國物業服務百強企業第12名
- 2 2025中國物業服務質量領先企業



中物智庫

- 1 2025上市物企最佳ESG實踐獎
- 2 2025中國物業低碳運營領軍企業
- 3 2025中國物業品牌影響力百強企業

智通財經

- 1 最具價值地產和物業

主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2025年12月31日止十二個月的年度業績。

2025年市場回顧

2025年，全球經濟結構加速轉型，宏觀環境複雜多變，物業管理行業進入深度調整期。行業整體發展降速，管理規模及營收增速持續放緩，物業企業通過戰略收縮與結構優化，聚焦高質量可持續發展；客戶預期提升，物業費價格承壓，收繳率走低，質價相符成為行業共識，行業回歸服務本源；外部拓展競爭白熱化，從基礎住宅物業向城市公共建設等多元領域拓展，品牌效應和服務質量成為核心競爭力。

政策層面，監管體系日趨成熟、精準發力民生福祉。「十五五規劃」明確實施物業服務質量提升行動，建立房屋全生命週期安全管理制度，為行業高質量發展定調；中央城市工作會議強調城鎮化進入「存量提質增效」階段，物業行業被賦予「城市三分建七分管」的核心職責，深度綁定城市更新、基層治理、民生保障等國家戰略。各級政策層面在「社區黨組織領導下的居委會、業委會、物業服務企業協調運行新模式」、「物業服務+生活服務」模式、「物業服務進家庭」等方面均做出積極探索和實踐。

本集團堅守高質量可持續經營方針，堅持「以客為大、以人為本」，聚焦用戶體驗，深化服務品質提升，夯實經營基礎，提升經營質量。聚焦服務品質，持續提升服務核心能力，加強管理效能和組織優化能力。強化現金流管理，以精細運營保障現金流安全，穩步築牢經營發展基本盤，穩控應收賬款規模。加大市場化拓展，在住宅、商寫核心業態基礎上，積極發力非住業態，提高項目質量和競爭力。秉持「全心全意 服務 健康」的價值觀，以客戶需求為導向，為提供可持續的好服務不懈努力。

2025年業績

截至2025年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣2,724.2百萬元，同比下降約4%，主要為主動退出部分低質低效經營項目。其中，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61%提升至約63%。本公司擁有人應佔虧損為人民幣1,371.2百萬元。主要由於年度內增加減值虧損計提撥備及出現一次性的交易損失。每股基本虧損為人民幣1.158元。

以客戶為中心 持續提升物業服務品質

本集團不斷優化對客服務模式，構築「全生命週期服務體系」，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。

2025年，本集團持續在全國開展「家園煥新行動」，優化社區歸家動線，美化景觀，升級設施，顯著提升社區品質與宜居環境。系統推進社區安全體系建設，構建覆蓋「預防—管控—應急」全流程的安全管理機制，圍繞社區常見風險實施精準防控，提升社區的安全性和韌性。全面實施「雙管家輪值」及網格化管理，形成以管家為核心、配備工程、保潔、秩序等多層次服務團隊的服務網格，搭建業主與員工高效溝通渠道，提升服務響應速度與質量。

本集團深化客戶需求洞察，強化客戶研究與互動機制。期內，推行「業主品質監督員」機制，邀請業主代表對社區環境、設施及服務流程的監督與反饋，促進服務質量持續優化。設立「經理見面日」，與業主實現面對面溝通，主動傾聽訴求、及時響應需求。本集團組織管理團隊及業務負責人累計上門訪談2440戶家庭，深入傾聽客戶原聲，推動中後台部門由「管控者」向「服務支持者」轉變，強化以客戶需求為導向的組織文化建設。同時，構建客戶全渠道溝通矩陣，實現信息統一接入與高效處理，確保客戶訴求得到快速響應和妥善解決。

多元外拓發力 堅持高質量可持續發展

本集團持續深化高質量可持續發展戰略佈局，堅持提升項目質量水平，聚焦優化項目組合，主動退出低質、低效項目以優化資產結構。著力強化市場化獨立運作能力，在住宅、商寫核心業態基礎上，加大非住業態拓展力度，在政府及央國企公建細分業態形成差異化競爭力。2025年來自第三方的新增合約建築面積由上年同期的81%提升至94%，包含商業、寫字樓、產業園、公建、景區等多種業態類型。

依託在管項目口碑、「拓運一體」模式及地物協同，強化多業態綜合服務能力，追求品牌影響力與市場競爭力的突破。進一步擴大產業園、物流園的規模優勢，同時積極開拓細分業態，期內首次承接綜合性服務高校項目，中標北京大學國家生物醫學成像科學中心物業服務項目。

持續深耕核心區域，聚焦北京、天津、青島及大連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，在管面積中位於一二線城市佔比達81%。新中標北京兆芯大廈IFM服務項目，實現對區域業務的「深度網格化」運營。深挖優質客戶資源，通過高效匹配客戶深度需求，制定一站式、定製化解決方案，積極開展大型企業客戶的全國性、多業態合作，期內，拓展中海油服天津智造中心園區等標桿項目，再次深化與中海油服的戰略合作，實現覆蓋多地多業態的服務延伸。

優化業務結構 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，積極應對房地產市場深度調整與居民消費需求轉變，持續優化業務結構，打造"商品+服務"複合型供給體系，聚焦To C業務，致力於為業主創造更便捷、舒適、多元的社區生活體驗。

社區生活服務方面，聚焦業主高頻生活需求，拓展商品零售品類和供應鏈深度，通過可視化溯源、透明化運營、規範化售後保障，持續提升產品品質與客戶滿意度。推出送貨上門服務，大幅提升業主滲透率與認可度，推動業務規模效應快速顯現。空間資源方面，持續優化資源配置效率，加速社區便民設施落地，重點強化充電樁、智能快遞櫃等新型服務網點布局，提升社區服務便利性。

房屋經紀方面，順應市場趨勢，靈活調整經營模式，通過主營聯動與差異化對客服務，構建"物業+租售"特色服務體系，開發彈性銷售方案，提升經營效能。美居服務方面，由規模導向轉變為能力培養，精準錨定社區剛性改造需求，打造「社區微裝」解決方案，提供燈具更換、牆面修補、門窗煥新等標準化應急服務，推動存量房時代的美居業務戰略轉型。

融入民生服務 探索社區共建治理模式

本集團積極承擔社會責任，響應「加強物業管理 共建美好家園」方針，積極探索政府、社區、業主等多方協同的現代社區治理模式。通過黨群服務驛站、紅色閱讀角等載體，構建「社區物業一盤棋」共建共治格局。中山遠洋城項目通過搭建「社區+小區黨支部+業主代表+物業」實體化共治平台，並依託「紅心議事亭」等線下線上紐帶，建立了常態化議事協商與問題解決機制。大連遠洋紅星海項目「黨建+網絡+物業」的三方聯動機制有效提升社區服務效能，受到政府調研組的充分肯定。

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。2025年，以「陽光友鄰」為核心理念，打造「小公民」與「陽光友鄰節」兩個主題活動IP，全年累計舉辦社區文化活動超3000場，覆蓋約90萬人次，有效促進了鄰里互動，提升社區歸屬感與凝聚力。聯合屬地社區黨委與美團平台，共同簽署《「騎手友好社區」共建協議》，通過建立「15分鐘騎手服務圈」，為騎手解決休息、停車與出入難題，並聯動社區資源提供飲水、應急藥品與歇腳點，系統性地改善新就業群體在社區場景下的工作條件，促進社會融入與包容性治理。

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「2025中國物業服務百強企業第12位」、「2025中國物業服務質量領先企業」，中物智庫頒發的「2025中國物業品牌影響力百強企業」、觀點指數研究院頒發的「2025物業企業服務力卓越表現、2025物業服務企業卓越表現」等榮譽。

健康綠色運營 賦能可持續商業價值

本集團依託體系化服務優勢、國際權威認證背書及綠色智慧運營能力，深耕中高端商寫服務領域，憑借二十餘年行業積累及高品質服務沉澱，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，榮獲2025中國物業低碳運營領軍企業、2025上市物企最佳ESG實踐獎。

本集團在商寫業態持續完善標準化服務體系，2025年獲得物業五星級大廈認證，同步獲取能源管理、設施管理體系、智慧物業管理體系、信息安全體系、客戶投訴管理體系及誠信管理體系7項管理認證，展現了行業領先管理與服務水平。

在可持續發展領域，本集團積極推進節能改造、資源循環利用與智慧能源管理，通過技術升級與運營優化不斷提升能源使用效率。集團將綠色理念深入運營實踐，期內，遠洋國際中心、遠洋大廈、遠洋光華國際、遠洋沁山水四大商業項目實現全綠電供應，對外輸出跨業態能源管理方案，持續拓展服務邊界，助力綠色低碳發展。

展望2026年

物業管理行業面對日益激烈的存量市場競爭，行業結構的深刻變革帶來的陣痛仍將持續。然而，挑戰與機遇並存，市場在不斷調整與優化中孕育著新的結構性成長動能。儘管行業增速進入換擋期，但隨著市場需求的不斷升級、政策紅利持續釋放及行業結構的深度重塑，政策與市場將共同推動行業走向規範、專業與服務回歸，物業管理將朝著更加專業、規範和多元方向穩步邁進。

2026年，本集團將堅定服務行業的戰略定力，回歸服務業的本質不懈努力，堅持「以客為大、以人為本」，開拓質量與發展協同提升的轉型之路。集團將全面優化客戶服務模式，重塑服務基礎體系，增進業主黏性和信任，提高滿意度和品牌價值；深耕核心城市群，提升項目運營效率及經營效能；拓展增值服務領域，深化服務內涵，聚焦C端零售業務，滿足業主多樣化、個性化居住需求；強化精細化運營能力，嚴格控制應收賬款規模，優化現金流管理和成本結構，確保經營穩健安全；持續加強風險控制，不斷提升治理水平和發展韌性。充分做到「以客戶為先」、強化可持續的經營管控，以高品質服務贏得客戶信賴，以精細化運營築牢發展根基，以前瞻性佈局開拓增長空間，以合規治理保證安全屏障，堅定踐行可持續、高質量的服務業發展戰略不動搖，重塑健康可持續發展之路，攜手共創美好生活。

致謝

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

楊德勇

聯席主席

香港，2026年3月25日

管理層討論與分析

本集團截至2025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。

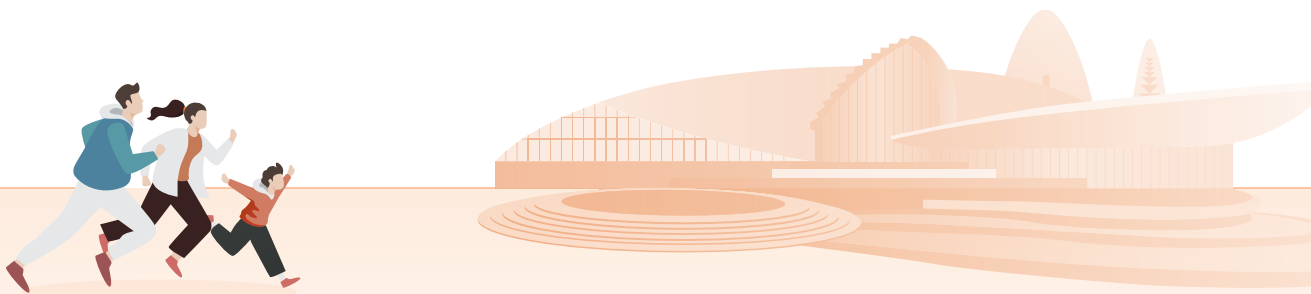
非業主增值服務

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2025年12月31日止年度，本集團來自於(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務的總收入為人民幣2,724.2百萬元，較去年同期下降約4%。



下表載列本集團截至2025年及2024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

	2025年		2024年	
	收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(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	1,710,356	63	1,729,286	61
(b)商寫物業管理服務	328,244	12	353,721	12
小計	2,038,600	75	2,083,007	73
社區增值服務	477,850	17	489,250	17
非業主增值服務	207,708	8	267,772	10
總計	2,724,158	100	2,840,029	100



物業管理服務

截至2025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2,038.6百萬元，佔本集團總體收入約75%。

業務佈局戰略性優化，獨立拓展能力持續凸顯。本集團深化高質量發展的戰略導向，通過存量提質與增量優選雙輪驅動，在有序退出低效項目的同時，持續精進市場化拓展機制，實現業務佈局的戰略性優化。於2025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555個，合約建築面積為114.0百萬平方米，較2024年12月31日下降約7%；在管建築面積為89.4百萬平方米，較2024年12月31日下降約3%。主要是受年內主動退出低效項目影響所致。年內，本集團通過網格化拓展夯實區域密度、大客戶深耕鎖定優質資源、地物協同強化內部賦能，業務版圖持續拓寬，市場競爭優勢進一步鞏固。持續將拓展資源集中投向高價值區域及業態，實現了工業園區、政府設施、醫院、學校等非住業態版圖的持續擴充，並解鎖博物館等新型業態，為服務矩陣升級奠定基礎；增強「拓運一體」協同機制，深化全員拓展模式，聚焦政府、央國企等需求穩定的高確定性賽道，增強抗週期能力。2025年實現新增合約建築面積7.1百萬平方米，新增合約建築面積中來自第三方的佔比約為94%，獨立外拓能力進一步凸顯。



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

	2025年	2024年
合約建築面積 (千平方米)	114,044	122,265
合約建築面積的項目數目	555	578
在管建築面積 (千平方米)	89,420	92,525
在管建築面積的項目數目	516	518

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

	2025年				2024年			
	合約建築面積		在管建築面積		合約建築面積		在管建築面積	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(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	56,701	50	50,739	57	58,309	48	50,948	55
由其他第三方開發／擁有的物業 ¹	57,343	50	38,681	43	63,956	52	41,577	45
總計	114,044	100	89,420	100	122,265	100	92,525	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2025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88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，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81%。

我們持續鞏固京津冀區域、環渤海區域、華東區域的規模壁壘，夯實優勢區域基本盤，同時著力培養華南區域、華中及華西區域增長動能加速釋放，成為驅動全國佈局優化的重要構成。於2025年12月31日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為28%，環渤海區域佔比約為23%，華東區域佔比約為16%，華南區域佔比約為14%，華中及華西區域佔比約為19%。



下表載列本集團於2025年12月31日，根據第一財經城市劃分口徑，物業管理服務項目主要分佈的城市之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	19,205	17	18,396	20
新一線城市	31,492	27	26,610	30
二線城市	30,689	27	27,447	31
其他城市	32,658	29	16,967	19
總計	114,044	100	89,420	100

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2025年及2024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

	2025年				2024年			
	合約建築面積	在管建築面積	收入		合約建築面積	在管建築面積	收入	
	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣千元)	%	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣千元)	%
京津冀區域 ¹	36,683	24,944	663,377	32	41,735	27,781	674,220	32
環渤海區域 ²	23,232	20,228	422,258	21	24,424	20,421	417,481	20
華東區域 ³	17,033	14,461	342,807	17	18,887	15,942	403,480	19
華南區域 ⁴	14,270	12,403	296,982	15	13,829	11,843	286,008	14
華中及華西區域 ⁵	22,826	17,384	313,176	15	23,390	16,538	301,818	15
總計	114,044	89,420	2,038,600	100	122,265	92,525	2,083,007	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。



住宅及其他非商業物業管理服務

於2025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105.9百萬平方米，較2024年12月31日下降約6%；在管建築面積為84.0百萬平方米，較2024年12月31日在管面積規模下降約3%。

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

	2025年	2024年
合約建築面積 (千平方米)	105,914	113,226
合約建築面積的項目數目	484	502
在管建築面積 (千平方米)	83,986	87,003
在管建築面積的項目數目	452	453

客戶導向精進服務品質，升級服務體驗。2025年，我們秉承「全心全意 服務 健康」的企業價值觀，以客戶需求作為導向，聚焦優化品質服務細節，物業服務滿意度保持在87分水平。本集團持續迭代客戶標籤體系，構建多维客戶畫像，實現服務向「因戶施策」精準升級；針對普通、中端、高端項目分層落地，推出涵蓋60項可複製推廣服務設計點的服務設計產品庫，完善服務內容體系化建設；同步建立客戶訴求閉環響應機制，確保問題快速響應、高效處置；全面推行管家網格化配置，以管家為核心配置條線服務人員，實現管理精準落位。我們融合黨建引領、專業服務、業主自治與社區治理力量，構建多方參與的社區治理共同體；著力打造優質社群生態，「陽光友鄰節」活動實現全覆蓋，公益義賣、親子闖關等主題活動高頻開展，「小公民」活動聚焦應急救援等關鍵領域，護航兒童安全成長。年內，本集團獲得「2025中國物業品牌影響力百強企業」、「2025中國物業管理行業上市物企第14名」、「2025中國物業服務質量領先企業」等多項行業權威獎項。

商寫物業管理服務

商寫全週期服務體驗升級，綠色智慧構築差異化競爭壁壘。截至2025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328.2百萬元，較去年同期下降約7%，主要歸因於本集團期內的運營策略調整，退出了兩個持續虧損的商業物業項目。於2025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8.1百萬平方米，在管建築面積為5.4百萬平方米，分別較2024年12月31日下降約10%及2%，在管建築面積中一二線城市佔比達99%。本集團商寫物業管理服務聚焦購物中心、寫字樓兩大業態。期內，我們圍繞租戶入駐前諮詢到入駐後定期訪談，打造「租戶全生命週期服務包」，助力客戶服務觸點體驗提升；持續搭建商寫特色產品體系，重點挖掘大客戶定製等個性化服務，提升商寫項目價值挖掘能力；同步開展標桿項目服務復刻，推動區域網格化運營提效，帶動客戶黏性與口碑提升；構建綠色智慧運營壁壘，針對不同業態客戶定製「智慧化+綠色節能」全鏈條服務，以綠色智慧賦能資產增值，構築差異化競爭優勢。

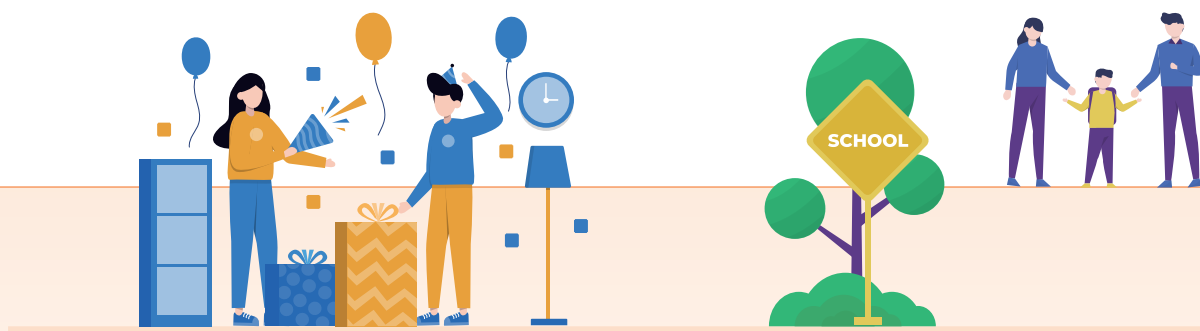
下表載列本集團於所示日期商寫物業管理項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

於12月31日

	2025年	2024年
合約建築面積(千平方米)	8,130	9,039
合約建築面積的項目數目	71	76
在管建築面積(千平方米)	5,434	5,522
在管建築面積的項目數目	64	65

社區增值服務

優化主力業務矩陣結構，深耕近場服務與資源運營。截至2025年12月31日止年度，社區增值服務收入為人民幣477.9百萬元，較去年同期下降約2%，佔本集團總收入約17%。2025年，我們優化增值業務矩陣結構，實現資源精準投放。社區生活服務收入在社區增值服務收入中佔比約19%，深耕社區近場零售賽道，依託社區水站佈局飲用水高頻消費場景，助推業務規模增長；源產地直採與頭部物企聯採雙向發力，提升供應鏈效能。租售服務收入佔社區增值服務收入約9%，強化線上自媒體運營模式，重點發力高端項目，釋放房產交易創收新動能。空間資源方面，深挖社區空間經營價值，持續優化充電樁等便民設施網絡佈局，優化社區生活便利體驗。美居服務方面，響應社區剛性改造需求，以微更新工程煥新居住品質，並開啟能力培養為主的戰略轉型。我們將持續迭代社區零售運營模式，依託近場優勢打造專屬溯源產品，優化各類資源精細管控與運營能力，全方位優化ToC端客戶體驗；整合商寫資源，開展專項團購與企業大宗商品定製服務，為社區增值業務長期可持續發展注入新動能。



下表分別載列本集團截至2025年及2024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

	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區資產增值服務 ¹	345,075	72	350,690	72
社區生活服務 ²	91,238	19	100,778	21
物業經紀服務 ³	41,537	9	37,782	7
總計	477,850	100	489,250	100

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

深化業務結構調整，增強抗週期發展韌性。截至2025年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣207.7百萬元，較去年同期下降約22%，佔本集團總收入約8%。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。在主動收縮低效業務規模的同時，我們進一步強化非業主增值服務與物業管理主業、業主增值服務的協同效應，聚焦核心能力建設，通過精細化管理和資源整合，提升該板塊的運營效率與抗週期能力。

下表分別載列本集團截至2025年及2024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

	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
交付前服務 ¹	60,094	29	86,631	32
諮詢服務 ²	47,951	23	63,143	24
物業工程服務 ³	99,663	48	117,998	44
總計	207,708	100	267,772	100

附註：

- 1) 主要是案場服務，向物業開發商提供交付前服務，協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動，從而為物業開發商在潛在物業買家中創建優質服務品牌。
- 2) 主要是提供額外專項定製服務，服務內容主要為專項保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務。
- 3) 主要是向物業開發商及其他物業管理公司提供工程服務，包括物業工程、綠化、園藝、住宅社區及非住宅物業的維修保養、設施設備的運作保養以及智能安全系統的升級等。

未來發展計劃及展望

夯實基礎，堅定可持續高質量發展。在穩步出清存量風險、確保項目可持續經營的前提下，堅持「規模與質量並重」。將資源向主力城市群傾斜，實現資源協同、高質量可持續的增長，通過連片拓展形成區域規模效應，提升市場佔有率。提升住宅獲取比例，戰略性加大產業園、公建（政府／醫院／學校）等業態拓展力度，優化收入結構，增強抗週期能力。建立標準化的市場拓展工作體系，深化「拓運一體」的雙向賦能機制，打破各專業條線間的壁壘，促進內部資源的高效協同，推動外拓項目的高質量接管運營。深挖存量客戶資源，深化拓展激勵落地，提高自主獲取項目佔比，充分整合內外部資源，共同推動市場拓展工作的高質量開展。

以品質深耕破解存量競爭，重塑服務基礎。秉承「以客為大、以人為本」的服務理念，持續強化物業基礎服務標準，確保核心基礎服務可靠、服務質量穩定，增強客戶信任及黏性；通過完善客戶信息治理、打造高頻服務場景及動線空間，迭代產品庫，建立服務設計常態化機制等重點工作，持續優化對客服務模式。賦能一線客服管家，通過推行網格化管理模式、引入智慧化服務工具，實現客戶需求的快速響應與高效實施，在存量競爭賽道中構建差異化優勢。全面發展To C業務，拓展到家服務內容，助力規模增長，打造「基礎服務保生存、增值服務創效益」的多元服務經營格局。

以精細運營保障現金流安全，做好服務的服務。完善各類資源精細管控與運營能力，提升資源經營效益。基於服務分級標準，實施項目差異化運營策略。落實自主經營主體責任，強化項目端獨立經營意識及獨立現金流管理能力，培養一線人員的經營治理意識，夯實項目的可持續經營能力。建立運營風險前置預防機制，在收入端挖掘潛力，在成本端實施精益管控，推動智能化、崗位複合化、共享中心建設等以優化人配，確保經營現金流健康穩健。實現「管控」向「賦能」的轉變，做好服務的服務，將組織的能力和資源向前線傾斜，通過核心人才培養、崗位分級，重塑一線員工價值。聚焦主營業務，夯實經營基礎，提升經營質量，圍繞現金流優化資產負債，重塑質量與發展並重的轉型之路。

財務回顧

收入

本集團2025年收入約人民幣2,724.2百萬元，較2024年的人民幣2,840.0百萬元輕微下降約4%。本集團的收入主要來自於(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團於2025年總收入貢獻約75%、17%及8%。

下表載列本集團截至2025年及2024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

	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	2,038,600	75	2,083,007	73
社區增值服務	477,850	17	489,250	17
非業主增值服務	207,708	8	267,772	10
總計	2,724,158	100	2,840,029	100

物業管理服務於2025年收入為人民幣2,038.6百萬元，較2024年的人民幣2,083.0百萬元輕微減少約2%。收入下降主要原因為在管建築面積有所縮減。

社區增值服務於2025年收入為人民幣477.9百萬元，較2024年的人民幣489.3百萬元輕微下降約2%。該跌幅主要由於社區生活業務的收入下降。

非業主增值服務於2025年收入為人民幣207.7百萬元，較2024年的人民幣267.8百萬元下降約22%。該跌幅主要由於(i)交付前服務於2025年收入為人民幣60.1百萬元，較2024年的人民幣86.6百萬元下降約31%，主要由於房地產市場預售活動減少；及(ii)諮詢服務於2025年收入為人民幣48.0百萬元，較2024年的人民幣63.1百萬元下降約24%，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

截至2025年12月31日止年度，銷售及服務成本為人民幣2,565.6百萬元，較2024年的人民幣2,322.7百萬元上升約10%。

銷售及服務成本主要包括(i)外包秩序維護、綠化及清潔開支；(ii)僱員福利開支、保養及水電開支；(iii)消耗品及建築材料成本；(iv)商品銷售成本；及(v)存貨減值損失。

外包秩序維護、綠化及清潔的開支2025年為人民幣852.8百萬元，與2024年的人民幣854.8百萬元相比，基本維持穩定。

僱員福利開支、保養及水電開支2025年為人民幣1,290.4百萬元，較2024年的人民幣1,191.2百萬元增加約8%，主要由於勞工成本增加導致該等服務成本增加。

消耗品及建築材料成本於2025年為人民幣26.7百萬元，較2024年的人民幣29.2百萬元下降約9%。該跌幅與非業主增值服務收入減少一致。

商品銷售成本於2025年為人民幣73.9百萬元，較2024年的人民幣75.5百萬元下降約2%。該跌幅與社區生活服務的零售規模縮小一致。

存貨減值損失於2025年上升至人民幣165.2百萬元，2024年則為人民幣23.0百萬元。該大幅上升主要由於中國房地產市場整體不景氣，導致待售物業價值下降。

毛利及毛利率

毛利於2025年為人民幣158.6百萬元，較2024年的人民幣517.3百萬元下降約69%。整體毛利率由2024年約18%下降至2025年約6%。該跌幅主要由於物業管理服務及非業主增值服務之毛利率下降，加上上述存貨出現減值損失，導致社區增值服務產生虧損。

下表分別載列於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團按業務範圍劃分的毛利及毛利率明細：

截至12月31日止年度

	2025年		2024年	
	毛利／(損)	毛利／(損) 率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	156,533	8	321,422	15
社區增值服務	(24,194)	(5)	151,977	31
非業主增值服務	26,229	13	43,881	16
總計	158,568	6	517,280	18

物業管理服務的毛利率於2025年減少至約8%，2024年則為約15%。該跌幅主要由於提供物業管理服務的成本如上所述增加。

社區增值服務於2025年錄得毛損率約5%，2024年則為毛利率約31%。該毛損主要由於上述存貨減值損失所致。

非業主增值服務的毛利率於2025年減少至約13%，2024年則為約16%。該跌幅主要由於諮詢服務毛利率下降所致。

其他收入及其他虧損淨額

其他收入於2025年為人民幣14.4百萬元，較2024年的人民幣20.2百萬元減少人民幣5.8百萬元。該跌幅主要由於年內已收取政府補助及利息收入減少所致。

2025年，我們錄得其他虧損淨額人民幣207.5百萬元（2024年：人民幣2.7百萬元）。其他虧損淨額主要由於一項本集團與遠洋集團進行中的交易所產生虧損人民幣207.1百萬元，詳情請參閱下文「重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業 — 與遠洋集團之交易」一段以及本公司於2025年7月16日及2025年10月15日刊發之公告及通函。

運營費用

2025年，銷售及營銷開支上升約22%至人民幣25.5百萬元（2024年：人民幣21.0百萬元）。

行政開支於2025年為人民幣238.6百萬元，較2024年的人民幣228.6百萬元上升約4%。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額於2025年為人民幣870.4百萬元，較2024年的人民幣254.0百萬元增加約243%。該大幅增加主要由於考慮到中國宏觀經濟環境疲軟及房地產市場低迷，本集團增加了貿易及其他應收款項的撥備。

商譽及投資物業減值虧損淨額

2025年，部分附屬公司由於中國房地產市場整體不景氣從而縮減業務規模，本集團錄得商譽及投資物業減值虧損淨額分別為人民幣331.9百萬元及人民幣16.3百萬元（2024年：分別為人民幣9.2百萬元及人民幣5.4百萬元）。

融資成本

2025年及2024年的融資成本分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.6百萬元，主要為租賃負債所產生的利息開支。

分佔合營企業業績

2025年，分佔合營企業業績錄得盈利人民幣2.0百萬元（2024年：分佔虧損人民幣0.6百萬元）。該錄得盈利主要為合營企業財務業績改善所致。

稅項

2025年錄得所得稅抵免為人民幣130.8百萬元（2024年：人民幣13.3百萬元），主要由於年度內確認減值虧損而產生的遞延所得稅資產之確認。

本公司擁有人應佔（虧損）／溢利

主要因受(i)中國房地產市場持續不利的影響以及房地產市場整體不景氣，從而導致相關業務結算週期拉長（進而導致對貿易及其他應收款項增加減值虧損計提撥備）及導致對存貨及商譽增加減值虧損計提撥備；(ii)有關本集團向遠洋集團退回車位之進行中的交易所產生之損失，2025年錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,371.2百萬元（2024年：溢利人民幣28.9百萬元）。本集團將透過提升物業管理服務品質及鞏固核心業務競爭力，致力改善本公司擁有人應佔權益回報。

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2025年12月31日，本集團投資物業為人民幣68.3百萬元（2024年12月31日：人民幣89.5百萬元）。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括辦公及營運設備、租賃物業裝修、汽車及樓宇。於2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備為人民幣27.9百萬元（於2024年12月31日：人民幣34.5百萬元）。

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2025年12月31日，本集團無形資產為人民幣295.6百萬元（於2024年12月31日：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2025年12月31日，我們的存貨為人民幣211.5百萬元（於2024年12月31日：人民幣614.2百萬元），減少主要歸因於上述存貨減值損失的增加以及交易所致。

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2025年12月31日，貿易應收款項及應收票據為人民幣675.7百萬元，較於2024年12月31日的人民幣1,038.2百萬元減少約35%。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2025年12月31日，本集團預付款項及其他應收款項減少約64%至人民幣187.3百萬元（2024年12月31日：人民幣522.6百萬元）。

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2025年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣1,355.3百萬元（2024年12月31日：人民幣1,301.2百萬元）。

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2025年12月31日，我們的合約負債為人民幣474.7百萬元，較於2024年12月31日的人民幣494.1百萬元減少約4%，與營業收入減少一致。

資本開支

於2025年，我們產生的資本開支為人民幣4.8百萬元（2024年：人民幣13.9百萬元），主要包括(i)購買無形資產（如電腦軟件）；及(ii)購買物業、廠房及設備。

財務資源及流動資金

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

於2025年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣693.8百萬元及受限制銀行存款為人民幣18.3百萬元，現金資源總額為人民幣712.1百萬元，其中約99.9%（於2024年12月31日：約99.9%）為人民幣，剩餘為港幣，流動比率為1.0倍（按流動資產總值除以流動負債總額計算）（於2024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2025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2025年12月31日及2024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2025年12月31日，資本負債比率為零（於2024年12月31日：零）。

重大投資

於2025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2025年12月31日，本集團概無資本承擔（2024年12月31日：無）。

資產抵押

於2025年12月31日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2025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

除下文所披露者外，於2025年，本集團並無有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

• 與遠洋集團之交易

本公司（代表本集團各相關成員公司）與遠洋集團公司（本公司控股公司及控股股東，代表遠洋集團各相關成員公司）於2025年7月16日訂立一份框架協議及於2025年10月10日訂立該框架協議之補充協議，內容有關本集團向遠洋集團退回若干資產（「退回事項」）。將予退回的資產包括位於中國的2,418個車位（「目標資產」），其構成遠洋集團根據日期均為2023年7月21日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議（統稱「原資產轉讓框架協議」），內容有關本集團相關成員公司向遠洋集團相關成員公司收購若干車位及商用物業轉讓予本集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷根據原資產轉讓框架協議進行之目標資產轉讓的方式進行，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣312,400,500元將予以退回，並由本公司或其指定的全資附屬公司（作為貸款人）向遠洋集團公司指定的全資附屬公司（作為借款人）提供的有擔保貸款（「有擔保貸款」）結算，而遠洋集團公司作為有擔保貸款的擔保人。

於退回事項及以有擔保貸款結算因退回事項而須由遠洋集團支付予本集團的款項（總額為人民幣312,400,500元）（「該交易」）完成交割後，本集團將不再於目標資產中持有任何權益。本集團與遠洋集團正在進行該交易之交割。於本報告日期，該交易尚未完成交割。

該交易的詳情已於本公司日期為2025年7月16日的公告及本公司日期為2025年10月15日的通函中披露。

僱員及人力資源

於2025年12月31日，本集團共有8,191名僱員（2024年12月31日：8,585名僱員）。為本集團服務的總僱員數目有所減少，乃主要由於優化本集團的業務策略所致。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2025年的僱員福利開支為人民幣901.3百萬元（2024年：人民幣871.3百萬元）。

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

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

報告期後重大事項

• 收購車位

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

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

於本報告日期，資產轉讓尚未完成交割。

資產轉讓的詳情於本公司日期為2026年3月25日的公告中披露。

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2025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	於2024年12月31日尚未動用	2025年已動用／(退款)	於2025年12月31日尚未動用	截至2025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)	
選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模	855.8	663.3	663.3	95.0	—	95.0 (附註1)	於2026年6月30日或之前
通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區	285.3	28.3	28.3	—	—	—	不適用
提升本公司數字化水平及本公司內部信息技術基礎設施	142.6	44.8	59.8	—	—	—	不適用
運營資金及一般公司用途	142.6	142.6	142.6	—	—	—	不適用
進一步擴展及多元化增值服務，包括(i)取得車位的獨家銷售權，及／或(ii)投資及／或收購提供互補增值服務等上下游業務協同的標的	—	—	375.5	0.7	0.4	0.3 (附註2)	於2026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	—	—	—	不適用
收購中國深圳及北京的自用辦公樓 (附註3)	—	—	77.4	—	—	—	不適用
總計	1,426.3	879.0	1,426.3	95.7	0.4	95.3	

附註：

- 1) 於本報告日期，人民幣95.0百萬元尚未動用。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，該等剩餘所得款項淨額的動用時間預期為2026年6月30日或之前。誠如招股章程及更改所得款項用途公告所披露，預期該等剩餘所得款項淨額仍將用作進行選擇性戰略投資及收購機會，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模。
- 2) 於本報告日期，人民幣0.3百萬元尚未動用。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動用時間預期為2026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。
- 3) 誠如本公司2024年年報所披露，已收購辦公樓均重新指定作租賃用途。本公司將繼續不時對本集團資產進行策略性的審閱，以實現股東回報最大化，並經審慎考慮包括當時市況、估值及本公司及股東整體利益等因素後，本公司於未來出現合適機會時可能考慮出售全部或部分的已收購辦公樓。

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

於悉數動用前，尚未動用的所得款項淨額已存放於中國內地及香港的持牌銀行或金融機構。於本報告日期，未動用所得款項淨額為人民幣95.3百萬元。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，52歲，於2020年9月加入董事局，現擔任聯席主席、執行董事及薪酬委員會委員。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，45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，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、總裁事務中心總經理等職務。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，52歲，於2020年9月加入董事局，現擔任執行董事及提名委員會委員。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。朱女士擁有超過二十九年的財務管理經驗。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，53歲，於2020年9月加入董事局，現擔任聯席主席、非執行董事、提名委員會委員主席及審核委員會委員。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。



翟森林先生

翟森林先生，39歲，於2025年4月加入董事局並擔任非執行董事及審核委員會委員。翟先生於2017年2月加入遠洋集團，現任遠洋集團投資發展中心總經理。翟先生此前歷任遠洋集團總裁事務中心投資副總監、投融業務中心總經理助理、投資發展中心副總經理、投資發展中心常務副總經理（主持工作）等職務。翟先生曾任聯交所上市公司首創鉅大有限公司（已退市）非執行董事。翟先生在專案投資、大宗交易、合規運營及戰略資源整合等方面有豐富經驗。翟先生於2008年本科畢業於西安交通大學，獲理學學士學位。

獨立非執行董事



郭杰博士

郭杰博士，61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，55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，58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月及2021年7月起分別擔任方圓生活服務集團有限公司（股份代號：9978）及中國長遠控股有限公司（股份代號：110）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。自2024年9月至2025年7月，梁先生為榮利營造控股有限公司（股份代號：9639）的獨立非執行董事。

高級管理層

路平女士

路平女士，52歲，本公司副總裁。路女士於2010年加入遠洋集團公司，歷任遠洋集團人力資源中心副總經理、北京開發事業部副總經理、產品營造事業部副總經理，在遠洋集團事業部等不同層面有豐富的人力行政管理經驗。路女士於2023年6月加入本集團，歷任遠洋億家副總裁。路女士先後畢業於山西財經大學、中國人民大學，獲得經濟學學士及工商管理碩士學位。

王宏斌先生

王宏斌先生，43歲，本公司副總裁。王先生於2007年加入遠洋集團公司，歷任遠洋集團北京中聯置地工程經理、產品營造事業部營造分中心總經理、華西開發事業部副總經理，在遠洋集團事業部等不同層面有豐富的運營管理經驗。王先生於2024年10月加入本集團，歷任遠洋億家副總裁。王先生畢業於北京建築工程學院，獲得電氣自動化學士學位。

姚遠飛先生

姚遠飛先生，44歲，本公司首席風控官。姚先生於2016年加入遠洋集團公司，歷任遠洋集團風險管理中心副總監；2017年2月調任遠洋集團客服事業部風險管理部總監。姚先生於2019年4月加入本集團，歷任遠洋億家風險控制部總經理、公司總經理助理、首席風控官。姚先生畢業於中國政法大學，獲得民商法學碩士學位。

公司秘書

陳嘉敏女士

陳嘉敏女士，51歲，自2025年12月起獲委任為公司秘書。陳女士現任遠洋地產(香港)有限公司(為遠洋集團公司的全資附屬公司)財務總監。陳女士於2008年7月加入遠洋集團公司，現為遠洋集團公司的公司秘書。陳女士具備超過二十年會計及財務經驗，在財務運營、合規及商業顧問等方面擁有豐富的經驗。陳女士於1996年畢業於布拉夫頓大學，獲會計與工商管理學士學位；2016年畢業於香港大學，獲工商管理碩士學位。陳女士現為香港會計師公會會員以及英國特許公認會計師公會資深會員。

投資者關係報告

價值傳遞

董事局及管理層將投資者關係管理視為公司戰略的重要組成部分。我們堅信，高效、透明的信息披露機制是建立市場信任的基石。通過積極傾聽股東、投資者、分析師及媒體的聲音，我們致力於消除信息不對稱，引導資本市場準確理解集團的業務進展、戰略規劃及風險應對措施，從而促進公司價值發現，增強投資信心，最終實現股東價值最大化。

2025年，公司構建了多維度的資本溝通體系，確保與市場各方保持緊密互動。通過業績發佈會、反向路演、券商策略會及行業論壇等多種渠道，與核心投資者及分析師保持高頻溝通；依託「遠洋服務」官方微信公眾號及官網，建立常態化信息發佈機制，確保經營動態、公告及定期報告第一時間觸達投資者及公眾。投資者關係團隊積極參與資本市場活動，及時回應市場關切，確保信息傳遞的準確性與一致性。

公司將進一步提升投資者關係管理水平。我們將持續提升溝通的頻次與質量，通過精準化的信息傳遞，增強投資者對公司長期發展戰略的認同感與忠誠度，切實維護全體股東利益。公司指定官方網站(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2025年1月1日至2025年12月31日的交易日錄得：

2025年1-12月	最高	最低
本公司每股股價(港元)	0.7	0.39

2025年股價表現(2025年1月1日至2025年12月31日)

截止至2025年12月31日，本公司總股份數為1,184,000,000股，收盤價為0.395港元，以2025年12月31日的收市價格計算，本公司的市值約為467.68百萬港元。

可持續發展報告

本集團將可持續發展理念融入戰略與運營，持續深化環境、社會及管治管理。我們積極構建與利益相關方的常態化溝通機制，以切實行動履行企業責任，致力於成為服務型企業的踐行者。報告期內，公司蟬聯「中國物業低碳運營領軍企業」「上市物企最佳ESG實踐獎」等多項殊榮，可持續發展績效獲得市場認可。

強基固本 合規先行

本集團秉持「預防為主、全程管控、全員參與」的風險管理觀念，堅持「依法治企」與「制度面前人人平等」的原則，將合規理念深度融入企業基因。我們嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、聯交所《企業管治守則》等法律法規，持續完善公司合規治理體系。

2025年，公司進一步強化了由董事局領導、管理層組織、風險控制部統籌、各業務單元執行的四級風險管理架構，確保風險治理貫穿決策與運營全流程。公司發佈了《ESG及應對氣候變化管理辦法》，將氣候風險正式納入全面風險管理體系，體現了前瞻性的合規視野；制定了《管理責任負面清單工作細則（試行）》和《違規違紀問題整改閉環工作指引》，通過釐清權力邊界與壓實整改責任，實現「事前預防、事中控制、事後處置」的全流程風險閉環管理；借助BPM系統實現制度線上化發佈，確保合規要求直達一線，全年未發現重大經營風險事項。

本集團嚴格執行國家反貪污賄賂法律法規，在全集團範圍內宣貫廉潔文化，要求所有管理人員及員工嚴格遵守廉潔從業要求。報告期內，公司以「廉潔從業及內部審計合規」為主題開展專題培訓，覆蓋董事、管理層及高風險崗位員工逾8,800人次，將廉潔意識深植基層。同時，公司設立了多維舉報渠道，針對貪污、賄賂、舞弊等事件進行專項調查，並嚴格執行《舉報與申訴工作辦法》，對舉報人信息嚴格保密，堅決抵制打擊報復，營造了風清氣正的內部生態。

在知識產權與數據保護方面，公司制定並實施《知識產權管理規範》《關於規範宣傳內容的通知》，規範品牌資產使用；依據《中華人民共和國網絡安全法》《中華人民共和國個人信息保護法》等法規，強化客戶數據全生命週期管理。報告期內，公司實現全年客戶隱私數據「零泄露」，無有效隱私投訴，將「保護即合規」落到實處。

匠心服務 溫暖社區

本集團秉持「全心全意 服務 健康」的價值觀與「懂心意·有新意」的服務理念，始終將客戶需求作為品質升級的核心驅動力，致力於通過標準化、數智化與人性化手段全面提升服務體驗。

在標準化建設方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規，依託ISO 9001質量管理體系，針對住宅、商寫及公建業態提供定製化服務方案；通過「煥新行動」對社區景觀與公共設施進行藝術化與功能性改造，顯著提升居住舒適度。在效能提升方面，公司深度融合云計算、大數據和人工智能等前沿技術，持續優化對客服務平台，推動物業服務向精細化、智能化躍遷，為業主提供更便捷高效的智慧生活解決方案。在客戶權益保障方面，本集團遵守國家法律法規和《安全委員會管理辦法》等內部制度，構建了「統一指揮、分級負責」的安全管理體系，將安全管理貫穿於「預防—管控—應急」全過程。報告期內，公司啟動「聆聽行動」，組織中高管上門訪談兩千餘戶家庭，推動服務從被動響應向主動關懷轉變；在項目層面設立「經理見面日」，推動項目負責人定期與業主面對面溝通；同時，全面實施網格化管理，授權一線管家快速調度資源，確保客戶訴求得到高效解決。2025年，公司客訴解決率保持100%，實現全年客戶隱私數據「零泄露」。

綠色運營 低碳致遠

本集團始終秉持綠色發展理念，推動低碳運營與企業經營深度融合。公司將可持續發展全面融入日常管理，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，並持續加強生態保護與社區共建。通過將綠色標準嵌入服務流程、將碳中和承諾轉化為制度驅動、將低碳理念延伸為多方共識，公司正從合規遵循邁向價值創造，為建設綠色未來貢獻企業力量。

本集團聚焦能源結構優化與資源效率提升，將綠色採購標準、能耗智能管控、廢棄物資源化利用全面嵌入服務流程。報告期內，公司通過推廣綠電應用、實施節能改造、推動垃圾分類示範創建，著力降低單位在管面積的環境足跡，構建可量化的低碳運營指標體系。2025年，公司將氣候變化納入全面風險管理體系，制定併發佈《ESG及應對氣候變化管理辦法》，參照ISSB及聯交所新規，建立覆蓋「治理 — 戰略 — 風險管理 — 指標目標」的全鏈條氣候應對框架，明確承諾於2050年前實現運營碳中和，為低碳轉型提供製度保障。從自身運營減碳走向社區共建，公司通過組織低碳主題活動倡導綠色生活方式，聯動業主與合作夥伴共同構建具有氣候韌性的社區生態，將「綠色發展」從企業戰略轉化為多方參與的社會共識與實踐。

人才築基 同心共進

本集團深信員工是企業可持續發展的基石，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。秉持相互尊重、共同成長的理念，公司通過保障員工權益、完善薪酬福利、暢通職業發展通道，激發員工潛能，構建公平、包容、健康的職場環境，與員工共同成長，為企業長遠發展奠定堅實基礎。

本集團堅持多元包容的僱傭理念，將平等機會深植於招聘、晉升全流程，積極吸納殘障人士融入職場，構建尊重差異、激發潛能的職場環境。報告期內，公司制定了《員工多元化政策》，在董事及員工層面推進性別、年齡及專業背景多元化組合。通過完善兼顧績效與市場競爭力的薪酬福利體系，覆蓋法定福利、補充保險、帶薪假期及節日關懷，將員工權益保障從合規底線升級為價值認同，夯實企業與員工共同成長的基礎。

圍繞戰略發展，公司構建了覆蓋「入職、成長、晉升」的全週期培養路徑，設立管理與專業雙通道，為員工提供清晰成長路徑。依託「億家學院」平台及分層課程體系，對基層、中層、高層實施差異化賦能，實現精準培養。我們通過系列實戰化培訓項目，推動員工能力增值與服務品質升級的良性循環。

本集團嚴格遵循職業健康安全法規，報告期內獲得ISO 45001認證，將安全管理貫穿「預防 — 管控 — 應急」全過程。通過建立健康檔案、定期體檢、引入中醫問診及心理輔導，公司將關愛從生理健康延伸至心理韌性建設。同時，公司規範作業流程與隱患排查，全年實現零工亡事故，為員工營造安全、健康、有溫度的職場家園。

聚力同行 攜手共贏

本集團積極履行企業社會責任，深耕社區發展與公益事業，持續開展慈善捐助、志願服務及關愛行動，回應社會需求。公司以實際行動助力鄉村振興與社區共建，推動社會和諧與可持續發展。

公司以黨建為引領，推動物業服務深度融入基層社會治理體系，通過搭建社區、業主、物業及多方主體共同參與的議事協商平台，將服務觸角從基礎物業延伸至社區關係構建與公共事務協同，助力打造共建、共治、共享的和諧社區生態。報告期內，公司秉持開放合作理念，突破傳統物業服務邊界，與不同行業領先企業建立戰略協同關係，通過資源共享、優勢互補，以生態化合作驅動服務創新與能力升級。另外，公司聚焦鄉村振興、兒童成長與社區關愛等領域，通過資源整合與員工志願參與，構建起「需求精準對接、多方共同參與、價值持續傳遞」的公益模式，以實際行動回饋社會，傳遞企業溫度。

本集團深信可持續發展是企業行穩致遠的根基，將這一理念深植於運營的每一個環節，堅守「懂心意·有新意」的服務初心，通過不斷提升綜合服務力，為客戶創造超越期待的價值體驗，以卓越品質定義行業新高度。本集團將根據上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告指引單獨刊發2025年度環境、社會及管治報告。本集團將於刊發本年報時，同時在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)刊發2025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2025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及附註7。

業績及分配

本集團截至2025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，董事局決議不宣派截至2024年12月31日止財政年度的任何期末股息或截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息。

董事局建議於2026年5月21日（星期四）召開的應屆股東周年大會上推薦從本公司股份溢價賬中派付截至2025年12月31日止年度的期末股息每股股份人民幣0.0107元（折合每股股份0.0122港元，調整至小數點後四個位）（2024年：無）。期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2026年3月18日（星期三）至2026年3月24日（星期二）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（人民幣1元=1.1364港元）計算。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2026年5月27日（星期三）（即釐定合資格獲派發期末股息之記錄日期）營業時間結束時名列本公司股東登記冊的股東（惟庫存股份持有人（如有）除外）。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2026年5月27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）。本公司現時並無持有任何庫存股份。

預期有關支付期末股息的股息支票，將於2026年6月15日（星期一）或該日前後寄發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。

暫停股份過戶登記手續及記錄日期

釐定股東（惟庫存股份持有人（如有）除外）出席股東周年大會並於會上投票資格的記錄日期為2026年5月21日（星期四）。本公司將於2026年5月18日（星期一）至2026年5月21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2026年5月15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）。

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37(a)。

可供分派儲備

本公司於2025年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣500百萬元。

股本

本公司於截至2025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2025年12月31日止年度（及於2025年12月31日）及直至本報告日期，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2025年12月31日，本集團概無貸款。

捐款

截至2025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664,359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「2025年市場回顧」一節及綜合財務報表附註4。截至2025年12月31日止年度後發生的對本集團有影響的重大事件詳情載於本年報管理層討論與分析項下「報告期後重大事項」一節。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、社會及管治原則及慣例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，並与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「綠色運營 低碳致遠」一節及2025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，恪守準確、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2025年，我們獲得的獎項和認可包括中國指數研究院頒發的「2025中國物業服務百強企業第12位」、「2025中國物業服務質量領先企業」、中物智庫頒發的「2025中國物業品牌影響力百強企業」、觀點指數研究院頒發的「2025物業企業服務力卓越表現」、「2025物業服務企業卓越表現」等。

關於僱員方面，請參閱本年報可持續發展報告項下「人才築基 同心共進」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「2025年業績」一節及可持續發展報告項下「匠心服務 溫暖社區」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「綠色運營 低碳致遠」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，每半年對戰採供應商進行評估並按評估成績劃分等級，每兩月收集戰採合作情況反饋表，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2025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本身之薪酬。

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

本公司及其任何附屬公司於截至2025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 (附註(i))
朱葛穎女士	執行董事兼財務總監
崔洪杰先生	聯席主席兼非執行董事
翟森林先生	非執行董事 (於2025年4月22日獲委任)
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。

截至本年報日期，董事的履歷詳情載於本年報第38至40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「關連交易、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「關連交易、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。

股票掛鉤協議

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鉤協議。

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2025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	0.0010%
朱葛穎女士	遠洋集團公司	實益擁有人	38,531	0.0003%
崔洪杰先生	遠洋集團公司	實益擁有人	369,571	0.0031%

附註：

根據於2025年12月31日遠洋集團公司已發行普通股股份總數11,819,836,942股計算。

除上文所披露者外，於2025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2025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	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(ii))	好倉	755,600,000	63.82%
耀勝	實益擁有人(附註(ii))	好倉	755,600,000	63.82%

附註：

- (i) 耀勝為遠洋集團公司之全資附屬公司，因此遠洋集團公司被視為於耀勝持有之股份中擁有權益。
- (ii) 於2025年3月27日，耀勝(作為押記人)以GLAS Trust Corporation Limited(作為抵押代理)為受益人，就605,600,000股股份(佔於2025年12月31日本公司已發行股份總數約51.15%)訂立押記，以作為於2025年3月27日生效的遠洋集團公司相關境外債務重組的一部分。
- (iii) 根據於2025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2025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2025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6.69%及本集團總採購額約12.10%。

於截至2025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3.04%。

於截至2025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5.85%。

除遠洋集團公司及其附屬公司外，截至2025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。

關連交易、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章項下本公司的關連交易或持續關連交易。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，由於當時的董事崔洪杰先生、侯敏先生、翟森林先生及／或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。

關連交易

於回顧年度內，本集團進行了下列關連交易，詳情已根據上市規則第十四A章之規定於下文披露：

與遠洋集團之交易

於2025年7月16日，本公司（代表本集團各相關成員公司）與遠洋集團公司（代表遠洋集團各相關成員公司）訂立框架協議，並於2025年10月10日訂立該框架協議之補充協議，內容有關本集團向遠洋集團退回若干資產（「退回事項」）。將予退回的資產包括位於中國的2,418個車位（「目標資產」），其構成本集團根據日期均為2023年7月21日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議（統稱「原資產轉讓框架協議」），內容有關本集團相關成員公司向遠洋集團相關成員公司收購若干車位及商用物業）轉讓予本集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷根據原資產轉讓框架協議進行之目標資產轉讓的方式進行，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣312,400,500元將予以退回，並由本公司或其指定的全資附屬公司（作為貸款人）向遠洋集團公司指定的全資附屬公司（作為借款人）提供的有擔保貸款（還款期限長達十年，年利率為2.00%，「有擔保貸款」）結算，而遠洋集團公司作為該貸款的擔保人。

待退回事項完成及遠洋集團因退回事項而應付本集團之款項人民幣312,400,500元以有擔保貸款結算（「該交易」）後，本集團將不再於目標資產中擁有任何權益。本集團與遠洋集團正在進行該交易之完成程序。該交易於本報告日期尚未完成。

該交易之詳情已於本公司日期為2025年7月16日之公告及本公司日期為2025年10月15日之通函內披露。

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2025年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣30,451,732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。

由於2023年至2025年運營支持服務總協議已於2025年12月31日屆滿，於2025年12月9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）訂立新框架協議（「2026年至2028年運營支持服務總協議」），以重續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，自2026年1月1日或於股東特別大會上取得獨立股東批准之日（以較晚者為準）起生效及於2028年12月31日屆滿，為期三年。2026年至2028年運營支持服務總協議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。截至2028年12月31日止三個年度各年，2026年至2028年運營支持服務總協議項下擬進行之交易的建議年度上限分別為人民幣66.0百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣67.0百萬元。2026年至2028年運營支持服務總協議及其項下擬進行之交易（包括年度上限）已於2026年1月30日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。2026年至2028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2025年12月9日的公告及本公司日期為2026年1月14日的通函披露。

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2025年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣16,562,627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。

由於2023年至2025年物業租賃總協議已於2025年12月31日屆滿，於2025年12月9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）訂立新框架協議（「2026年至2028年物業租賃總協議」），以重續2023年至2025年物業租賃總協議項下擬進行的持續關連交易，自2026年1月1日起生效及於2028年12月31日屆滿，為期三年。2026年至2028年物業租賃總協議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。截至2028年12月31日止三個年度各年，2026年至2028年物業租賃總協議項下擬進行之交易的建議年度上限分別為人民幣23.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣23.0百萬元。2026年至2028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2025年12月9日的公告及本公司日期為2026年1月14日的通函披露。

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2025年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣57,411,612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。

由於2023年至2025年物業管理服務總協議已於2025年12月31日屆滿，於2025年12月9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）訂立新框架協議（「2026年至2028年物業管理服務總協議」），以重續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，自2026年1月1日或於股東特別大會上取得獨立股東批准之日（以較晚者為準）起生效及於2028年12月31日屆滿，為期三年。2026年至2028年物業管理服務總協議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。截至2028年12月31日止三個年度各年，2026年至2028年物業管理服務總協議項下擬進行之交易的建議年度上限分別為人民幣100.0百萬元、人民幣80.0百萬元及人民幣75.0百萬元。2026年至2028年物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易（包括年度上限）已於2026年1月30日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。2026年至2028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2025年12月9日的公告及本公司日期為2026年1月14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日屆滿，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2025年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣40,312,769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。

由於2023年至2025年交付前服務總協議已於2025年12月31日屆滿，於2025年12月9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）訂立新框架協議（「2026年至2028年交付前服務總協議」），以重續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，自2026年1月1日或於股東特別大會上取得獨立股東批准之日（以較晚者為準）起生效及於2028年12月31日屆滿，為期三年。2026年至2028年交付前服務總協議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。截至2028年12月31日止三個年度各年，2026年至2028年交付前服務總協議項下擬進行之交易的建議年度上限分別為人民幣40.0百萬元、人民幣32.0百萬元及人民幣17.0百萬元。2026年至2028年交付前服務總協議及其項下擬進行之交易（包括年度上限）已於2026年1月30日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。2026年至2028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2025年12月9日的公告及本公司日期為2026年1月14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日屆滿，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2025年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣54,685,999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。

由於2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議已於2025年12月31日屆滿，於2025年12月9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)訂立新框架協議(「2026年至2028年顧問及其他增值服務總協議」)，以重續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，自2026年1月1日或於股東特別大會上取得獨立股東批准之日(以較晚者為準)起生效及於2028年12月31日屆滿，為期三年。2026年至2028年顧問及其他增值服務總協議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。截至2028年12月31日止三個年度各年，2026年至2028年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行之交易的建議年度上限分別為人民幣101.0百萬元、人民幣103.0百萬元及人民幣126.0百萬元。2026年至2028年顧問及其他增值服務總協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)已於2026年1月30日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。2026年至2028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2025年12月9日的公告及本公司日期為2026年1月14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日屆滿。本公司並無訂立任何新框架協議，以重續於2025年12月31日屆滿的2023至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易。

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2025年12月31日，上述交易項下已付的保證金結餘為人民幣418,547,084元。截至2025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2025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35。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關連交易及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，本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告日期後及直至本年報日期之董事資料變動載列如下：

- 董事局於2026年3月25日經考慮薪酬委員會建議後批准，楊德勇先生、侯敏先生及朱葛穎女士的年薪自2025年11月起分別調整為每年人民幣1,225,000元、人民幣1,065,000元及人民幣830,000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，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2025年12月31日止年度的綜合財務報表由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，2026年3月25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「全心全意 服務 健康」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。遠洋服務秉承「全心全意 服務 健康」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2025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2025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，其中楊德勇先生亦於2025年1月1日至2025年3月24日期間出任行政總裁。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2025年1月1日至2025年3月24日期間，鑒於董事局的組成，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，兩者角色自此已有區分。

企業管治守則守則條文第C.6.2條規定委任公司秘書事宜應透過董事局會議討論，並應舉行董事局現場會議而非以書面決議處理。於2025年12月13日，公司秘書之委任根據細則以董事局書面決議案代替舉行董事局現場會議批准。在簽署書面決議案前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提供予全體董事審閱及考慮。就該委任而言，本公司認為採用書面決議案的批准流程為有效及適當的方式。

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2025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2025年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告；
- 截至2024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）；
- 截至2024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以及採納新政策；

- 修訂審核委員會及提名委員會職權範圍；
- 採納本集團的員工多元化政策；
- 調任董事及行政總裁；
- 審核委員會及提名委員會組成變動；
- 委任非執行董事；
- 變更公司秘書；及
- 主要及關連交易及重續持續關連交易，以及遵守適用於該等交易的上市規則項下的相關規定。

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，董事局由八名董事組成，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，兩名非執行董事崔洪杰先生（聯席主席）及翟森林先生，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。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2025年1月1日至2025年3月24日期間，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，兩者角色自此已有區分。

(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) 出現潛在利益衝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幹擾的任何關係。

於回顧年度內，根據委任書，崔洪杰先生、侯敏先生（於2025年3月24日由非執行董事調任為執行董事）及翟森林先生（於2025年4月22日獲委任）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：

- 八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，董事局召開六次會議。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	股東特別大會
楊德勇先生	6/6	1/1	1/1
崔洪杰先生	6/6	1/1	1/1
侯敏先生	6/6	1/1	1/1
朱葛穎女士	6/6	1/1	1/1
翟森林先生（於2025年4月22日獲委任）	5/5	1/1	0/1
郭杰博士	6/6	1/1	1/1
何子建先生	6/6	1/1	1/1
梁偉雄先生	6/6	1/1	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，該事宜應僅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，翟森林先生（於2025年4月22日獲委任為非執行董事）已於2025年4月14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。翟森林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培訓課程，內容覆蓋(1)ESG專業培訓，包括氣候相關信息披露要求的最新發展；及(2)上市公司及上市公司董事的持續義務，包括(i)董事局、董事局委員會及董事局成員的角色、職能與責任，以及董事局成效；(ii)董事處理股份交易的職責；(iii)內幕信息、上市規則下須予披露及關連交易的合規要求；(iv)企業管治及ESG事項的披露要求；(v)風險管理與內部控制；及(vi)關於無紙證券市場引入的新監管規定更新。

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
崔洪杰先生	A、B
侯敏先生	A、B
朱葛穎女士	A、B
翟森林先生（於2025年4月22日獲委任）	A、B
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（附註(i)）	不適用	1/1	1/1
崔洪杰先生（附註(ii)）	3/3	不適用	1/1
侯敏先生（附註(iii)）	1/1	1/1	不適用
朱葛穎女士（附註(iv)）	不適用	不適用	0/0
翟森林先生（附註(v)）	2/2	不適用	不適用
郭杰博士	3/3	1/1	1/1
何子建先生	3/3	1/1	1/1
梁偉雄先生	3/3	1/1	1/1

附註：

- (i) 楊德勇先生於2025年6月30日起不再擔任提名委員會主席及委員。
- (ii) 崔洪杰先生於2025年6月30日起由提名委員會委員調任為提名委員會主席。
- (iii) 侯敏先生於2025年3月24日起不再擔任審核委員會委員。
- (iv) 朱葛穎女士於2025年6月30日起獲委任為提名委員會委員。
- (v) 翟森林先生於2025年4月22日起獲委任為非執行董事及審核委員會委員。

審核委員會

自2025年3月24日起侯敏先生不再擔任審核委員會委員及自2025年4月22日起翟森林先生獲委任為審核委員會委員後，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）及兩名非執行董事（即崔洪杰先生及翟森林先生）組成。梁偉雄先生擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。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) 審閱並就採納經修訂審核委員會職權範圍提出建議；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一次會議。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2024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2025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職責及現時市況釐定。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38。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	3

提名委員會

自2025年6月30日起(i)崔洪杰先生由提名委員會委員調任為提名委員會主席，(ii)朱葛穎女士獲委任為提名委員會委員，及(iii)楊德勇先生不再擔任提名委員會主席及委員後，提名委員會由五名成員組成，分別為一名非執行董事崔洪杰先生、一名執行董事朱葛穎女士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。聯席主席崔洪杰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) 審閱並就採納本集團員工多元化政策提出建議；
- (vi) 審閱並就採納經修訂提名委員會職權範圍提出建議；
- (vii) 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；
- (viii) 考慮調任董事及行政總裁、非執行董事的委任及審核委員會及提名委員會組成變更，並建議董事局審批；及
- (ix) 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。於釐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	8
 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				超過5年			
 地域	中國大陸						香港	
 技能、知識及經驗	- 物業開發、建設管理、物業管理及房地產運營管理 - 企業戰略與風險管理 - 客戶服務 - 資本市場、投資管理、資產管理和融資				- 會計及財務管理 - 經濟學 - 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：

- 董事局至少有一名女性董事
- 獨立非執行董事佔董事局成員37%
- 半數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，其中六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）
- 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。董事局認為董事局的性別多元化屬合理。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

本集團致力於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。於年內，本公司已採納員工多元化政策（「員工多元化政策」），當中概述本公司在招聘中擇優錄取以及促進包容性工作環境的方針與承諾。

於2025年12月31日，本集團員工（董事除外）的性別多元化情況如下：

僱員類別	男性		女性	
	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	2	67%	1	33%
中級管理層	68	62%	41	38%
非管理層人員	5,016	62%	3,063	38%
全體員工	5,086	62%	3,105	38%

於截至2025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62%，女性佔38%。提名委員會已審閱自員工多元化政策採納以來的實施情況及有效性，並認為經考慮本集團物業管理業務模式及具體營運需要後，本集團於截至2025年12月31日止年度的員工（包括高級管理層）性別多元化屬均衡合理。本公司認為，現階段沒有必要為員工的性別多樣性設定任何數值目標或時間表，因其目標是維持當前性別多元化的水平。儘管如此，本集團仍致力於識別管理層中具有高潛力的女性員工並為彼等提供職業發展機會及專業培訓，最終目標是讓彼等為未來可能的董事局任命做好準備。本集團將繼續提高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。該等措施旨在培養董事局的潛在繼任者人才庫，以確保董事局層面的可持續性別多元化。

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準則。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2025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

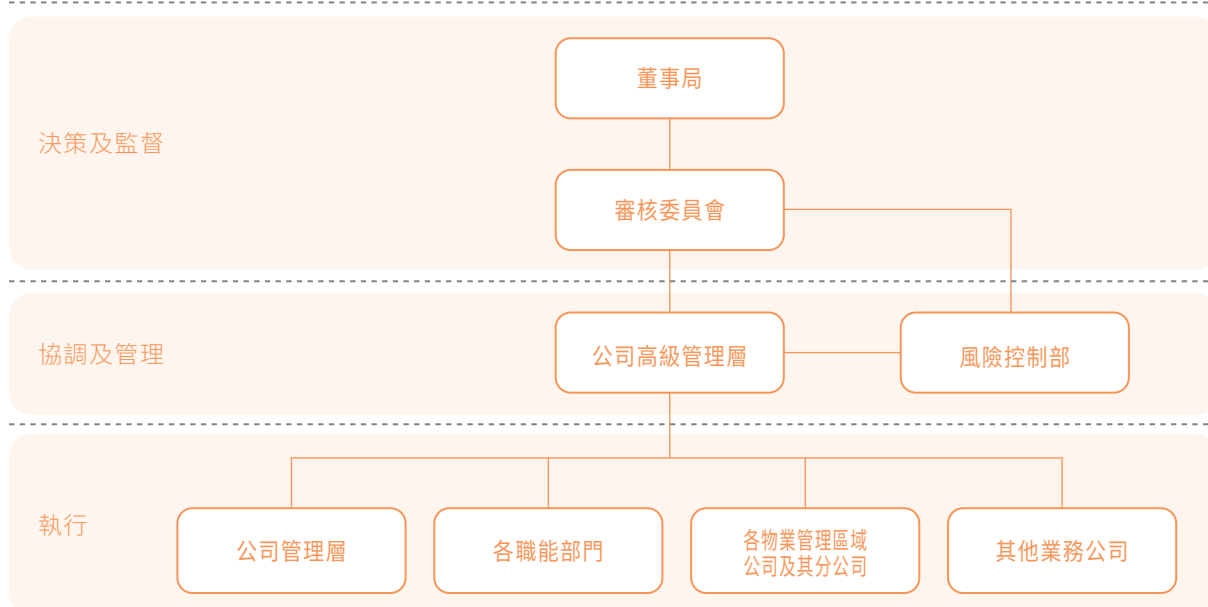
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，涵蓋其中包括審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否足夠，以及本集團風險管理及內部監控系統是否有效；本集團風險管理及內部監控系統有效性之檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

風險管理

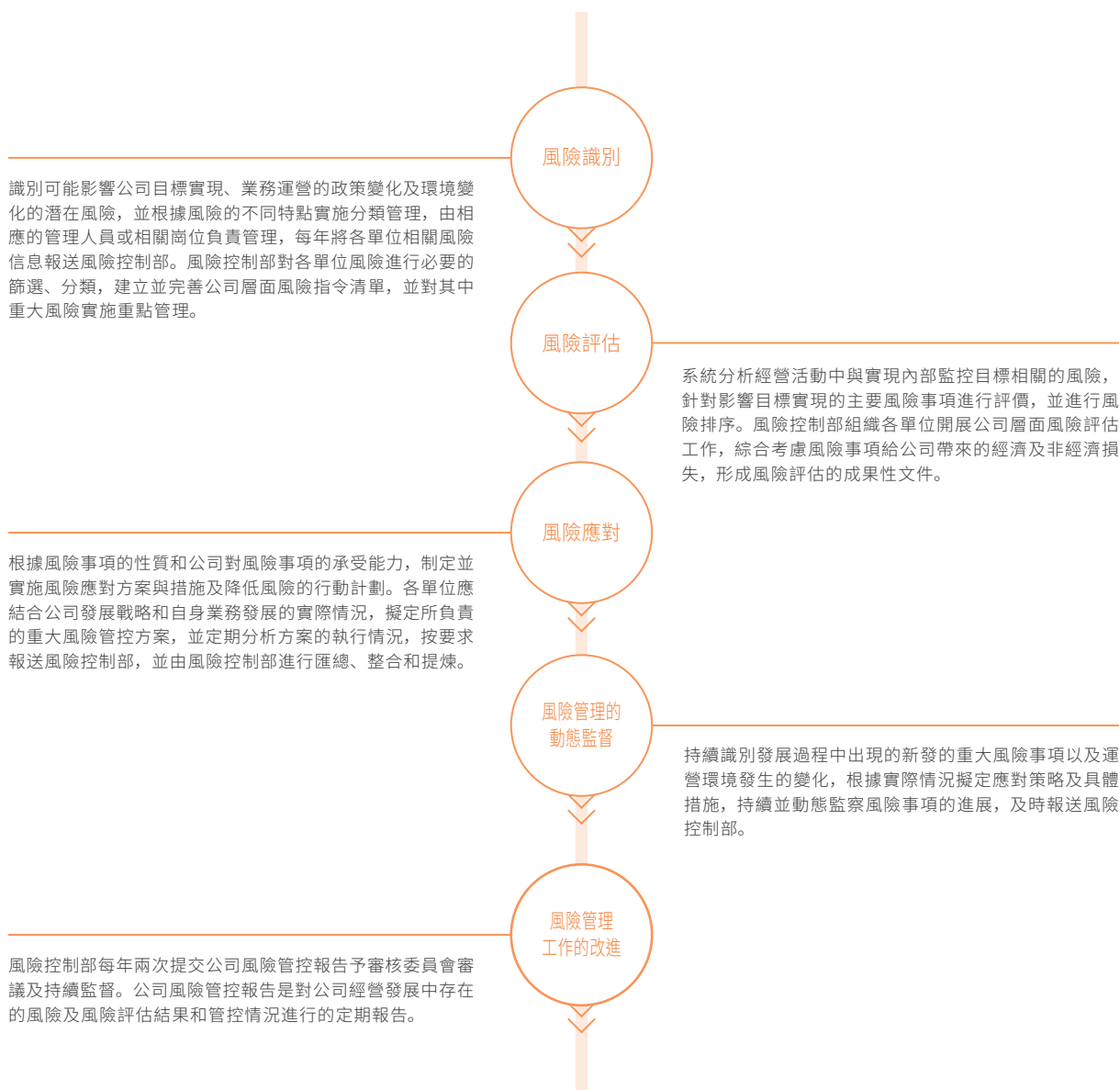
本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。為完善本集團的風險管理工作，提高經營質量，培育良好的風險管理文化，建立健全的風險管理體系，促進本集團總體戰略和經營目標的實現，實現風險管理工作規範化、標準化，本公司已制定《全面風險管理制度》作為本公司風險管理工作準則。

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



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2025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，因此採用《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67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2025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2025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	240

憲制性文件

截至2025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準則。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管理系崗位及提供電子郵箱(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2025年5月30日舉行股東周年大會及於2025年10月31日舉行股東特別大會，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、外聘核數師及／或外部顧問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



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

致遠洋服務控股有限公司股東
(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2025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2025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。根據適用於公眾利益實體財務報表之審計之《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,我們亦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2025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1,819百萬元。截至2025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1,143百萬元。截至2025年12月31日，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準確性、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；
- 通過核查估值師於同類虧損準備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；
- 自賬齡分析選擇樣品以考慮貿易應收款項及應收票據分類的適當性，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，以確保恰當釐定信貸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2025年12月31日，貴集團其他應收款項總額約為人民幣644百萬元。截至2025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507百萬元。截至2025年12月31日，其他應收款項的賬面淨值佔貴集團資產總值約5%。

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

針對關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 了解與管理層估計其他應收款項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；
- 通過核查估值師於同類虧損準備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；
- 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2025年12月31日，總額約人民幣155百萬元的物業管理合約及客戶關係及約人民幣462百萬元的商譽為 貴集團收購物業管理附屬公司（「附屬公司」）所產生者。管理層已進行減值評估，並於截至2025年12月31日確認商譽減值約人民幣347百萬元。物業管理合約、客戶關係及商譽的賬面淨值約佔 貴集團截至2025年12月31日總資產的10%。

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「現金產生單位」，管理層已將物業管理合約、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、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、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附屬公司在其經營所在司法管轄區的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，測試管理層預測的準確性。

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

徐家賜

執業證書編號：P05057

香港，2026年3月25日

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	7	2,724,158	2,840,029
銷售及服務成本	7,10	(2,565,590)	(2,322,749)
毛利		158,568	517,280
銷售及營銷開支	10	(25,539)	(21,019)
行政開支	10	(238,551)	(228,565)
商譽減值虧損淨額		(331,879)	(9,212)
投資物業減值虧損淨額		(16,252)	(5,375)
金融資產減值虧損淨額		(870,372)	(254,022)
其他收入	8	14,399	20,211
其他虧損	9	(207,531)	(2,739)
經營(虧損)/溢利		(1,517,157)	16,559
融資成本	12	(506)	(586)
分佔合營企業業績	14	1,978	(644)
除所得稅前(虧損)/溢利		(1,515,685)	15,329
所得稅抵免	15	130,832	13,261
年內(虧損)/溢利及全面收益總額		(1,384,853)	28,590
以下各方應佔年內(虧損)/溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		(1,371,232)	28,915
非控股權益		(13,621)	(325)
		(1,384,853)	28,590
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(以每股人民幣元表示)	16	(1.158)	0.024

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2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	68,294	89,470
物業、廠房及設備	18	27,852	34,486
無形資產	19	295,605	668,853
使用權資產	20	5,150	5,938
於合營企業的投資	14	32,926	49,948
遞延所得稅資產	31	427,735	214,107
		857,562	1,062,802
流動資產			
存貨	22	211,507	614,169
貿易應收款項及應收票據	23	675,675	1,038,241
合約資產	24	4,558	4,727
預付款項及其他應收款項	25	187,346	522,631
受限制銀行存款	26	18,257	19,361
現金及現金等價物	26	693,805	761,144
		1,791,148	2,960,273
總資產		2,648,710	4,023,075
權益			
股本	27	99,829	99,829
儲備		1,185,226	1,185,226
(累計虧損)／保留盈利		(560,020)	811,212
本公司擁有人應佔權益		725,035	2,096,267
非控股權益		25,075	40,348
總權益		750,110	2,136,615

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	30	7,096	9,706
租賃負債	20	3,473	4,090
遞延所得稅負債	31	38,601	46,074
		49,170	59,870
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	1,348,209	1,291,456
合約負債	7.1	474,693	494,117
租賃負債	20	1,969	1,521
即期稅項負債		24,559	39,496
		1,849,430	1,826,590
總負債		1,898,600	1,886,460
權益及負債總額		2,648,710	4,023,075

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2026年3月25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2025年12月31日止年度

	附註	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總計		
		(附註27)	(附註28)	(附註29)				
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於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	36	—	—	—	—	—	(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

	附註	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利／	總計		
		(附註27)	(附註28)	(附註29)	(累計虧損)			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日的結餘		99,829	13,108	1,172,118	811,212	2,096,267	40,348	2,136,615
全面收益								
年內虧損		—	—	—	(1,371,232)	(1,371,232)	(13,621)	(1,384,853)
與擁有人(以其作為擁有人之身份)進行的交易								
有關非控股權益的分派		—	—	—	—	—	(1,652)	(1,652)
於2025年12月31日的結餘		99,829	13,108	1,172,118	(560,020)	725,035	25,075	750,110

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前(虧損)/溢利		(1,515,685)	15,329
就以下各項作出調整：			
出售物業、廠房及設備的虧損	9	53	95
出售投資物業的虧損	9	—	1,057
分佔合營企業業績	14	(1,978)	644
出售一間附屬公司的虧損	9	—	719
金融資產的減值虧損淨額		870,372	254,022
存貨的減值虧損淨額	10	165,208	23,003
投資物業的減值虧損淨額	17	16,252	5,375
商譽的減值虧損淨額		331,879	9,212
該交易產生之虧損	9	207,107	—
投資物業折舊	17	4,924	3,697
使用權資產折舊	20	3,078	5,389
無形資產攤銷	19	41,441	35,346
物業、廠房及設備折舊	18	10,872	13,751
利息收入	8	(2,607)	(4,152)
撇銷應付賬款	8	(625)	(1,036)
匯兌虧損	9	371	863
融資成本	12	506	586
營運資金變動前的經營現金流量		131,168	363,900
存貨減少		30,347	14,183
貿易應收款項及應收票據增加		(166,257)	(162,068)
預付款項及其他應收款項增加		(836)	(19,781)
合約資產減少		169	12,686
受限制銀行存款減少/(增加)		1,104	(10,241)
貿易及其他應付款項增加		61,892	9,656
合約負債減少		(17,710)	(23,947)
經營所得現金		39,877	184,388
已付所得稅		(112,393)	(72,986)
已收利息		2,607	4,152
經營活動(所用)/所得現金淨額		(69,909)	115,554

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
第三方退還按金		—	15,000
支付於以前年度收購附屬公司款，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	36	—	(1)
購買物業、廠房及設備		(4,734)	(6,604)
購買投資物業		—	(908)
購買無形資產		(72)	(6,421)
自一間合營企業收取之股息		19,000	—
出售物業、廠房及設備之所得款項		1,944	383
出售投資物業之所得款項		—	33,523
投資活動所得現金淨額		7,558	34,972
融資活動所得現金流量			
已付股息	32	—	(31,850)
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)	(2,965)	(3,062)
有關非控股權益的分派		(1,652)	(1,843)
非控股權益的注資		—	665
融資活動所用現金淨額		(4,617)	(40,061)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(66,968)	110,465
年初現金及現金等價物		761,144	651,542
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(371)	(863)
年末現金及現金等價物		693,805	761,144

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2026年3月25日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

計量基準及持續經營假設

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則，香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱「香港財務報告準則會計準則」）、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會計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。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得虧損約人民幣13.85億元，經營活動現金流出淨額約人民幣7,000萬元，而於該日，其流動負債超過其流動資產約人民幣5,800萬元。然而，該等綜合財務報表乃基於本集團能夠持續經營之假設編製，而本公司董事根據涵蓋自報告期末至2027年6月30日期間的現金流量預測（「預測」）認為，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於到期時履行其財務責任。該預測於編製時已考慮多項旨在改善盈利能力及現金流量的措施，包括實施成本控制、密切監控應收款項之收回情況，以及與供應商協商延長信貸期。

2. 編製基準 (續)

計量基準及持續經營假設 (續)

儘管存在與預測中本集團計劃的未來結果相關的內在不確定性，包括本集團是否能夠改善其財務表現，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。倘本集團無法持續營運，則須在綜合財務報表作出調整，以將資產賬面值撇減至可收回金額，為可能出現的任何未來負債作撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。綜合財務報表中並未體現出該等調整的影響。

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：

香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號之說明性示例修訂	財務報表中有關不確定性之披露

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財務狀況產生重大影響。

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
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 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，無公眾責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港會計準則第21號的修訂，外匯匯率變動的影響	2027年1月1日

2. 編製基準 (續)

應用香港財務報告準則會計準則的修訂 (續)

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 (續)

本集團目前正在評估該等新訂會計準則及修訂的影響。

香港會計師公會於2024年7月頒佈香港財務報告準則第18號財務報表的呈列和披露以取代香港會計準則第1號，這將導致對香港財務報告準則會計準則 (包括香港會計準則第8號財務報表的編制基準，其由會計政策、會計估計變更和錯誤更名而來) 相應做出重大修訂。儘管香港財務報告準則第18號不會對綜合財務報表中項目的確認和計量產生任何影響，但預計會對若干項目的呈列和披露產生重大影響。該等變化包括損益表中的分類和小計、信息匯總／分解和標籤以及管理層定義的績效指標的披露。

採用香港財務報告準則第19號是可選的。香港財務報告準則第19號規定實體可以採用的披露要求，以替代其他香港財務報告準則會計準則的披露要求。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司上市及交易。因此，根據香港財務報告準則第19號，本公司負有公共責任，並無資格選擇採用該準則編製財務報表。

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下文「非金融資產減值」所述政策進行減值測試。

3. 會計政策 (續)

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投資對象資產淨值 (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。

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。

3. 會計政策 (續)

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%

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)。

3. 會計政策 (續)

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。

(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。

3. 會計政策 (續)

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)。

就貿易應收款項及應收票據而言，本集團同時採用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」) 項下的簡易方法及一般方法。根據簡易方法，採用撥備矩陣，要求於初始確認應收款項時確認全期預期信貸虧損。該矩陣乃基於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，並經過調整以反映前瞻性估計。根據一般方法，採用三階段模式，由自初始確認以來每筆貿易應收款項及應收票據的信貸質量變化以及應收款項的預計經濟虧損估計釐定。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權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物業管理服務 (統稱為「物業管理」及「商業服務」)

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應商及本集團向業主提供的服務。

就商業服務而言，其包括開業前管理。本集團按月租的若干倍數收取開業前管理服務費。來自商業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2025年及2024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。

本集團根據香港財務報告準則第9號的要求，同時採用簡易方法及一般方法計提預期信貸虧損撥備，該準則允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。根據簡易方法，預期信貸虧損通過根據共同信貸風險特徵及賬齡對貿易應收款項及應收票據進行分組來計量。根據一般方法，預期虧損虧損乃基於自初始確認以來每筆貿易應收款項或應收票據的信貸質量變化以及應收款項的預計經濟虧損估計進行計量。兩種方法下的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及合約資產面臨的信貸風險 (須進行預期信貸虧損的評估)：

					賬面總值	
	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	2025年 人民幣千元	2024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)	897,790	1,251,422
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	920,994	494,915
其他應收款項	25	—	低風險	12個月預期信貸虧損	64,040	486,852
		—	呆賬	全期預期信貸虧損 (並無信貸減值)	1,733	112,847
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	578,587	40,641
合約資產	24	—	低風險	全期預期信貸虧損 (並無信貸減值)	4,558	4,727
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)	712,062	780,505

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2025年及2024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
於2025年12月31日					
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)	—	—	—	—	—

截至2025年及2024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
於2025年12月31日					
預期虧損率	12.16%	27.28%	43.58%	100.00%	33.12%
賬面總值 (人民幣千元)	454,491	188,562	113,637	141,100	897,790
虧損準備撥備 (人民幣千元)	55,252	51,447	49,525	141,100	297,324

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2025年及2024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：

	2025年			2024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	89.17%	633,441	564,835	46.48%	494,915	230,030
應收第三方的貿易應收款項 及應收票據	97.70%	287,553	280,950	—	—	—

貿易應收款項及應收票據的虧損準備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	708,096	482,304
年內已確認減值虧損	525,578	246,852
撇銷	(90,565)	(21,060)
於年末	1,143,109	708,096

貿易應收款項及應收票據之虧損準備乃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2025年及2024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：

	2025年			2024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	1.16%	86	1	26.36%	469,048	123,648
應收第三方的其他應收款項	6.22%	65,687	4,085	13.61%	130,651	17,782
總計		65,773	4,086		599,699	141,430

於2025年及2024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：

	2025年			2024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	88.91%	504,939	448,950	61.19%	39,695	24,290
應收第三方的其他應收款項	73.76%	73,648	54,327	61.63%	946	583
總計		578,587	503,277		40,641	24,873

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日及2025年1月1日 的結餘	84,145	57,285	24,873	166,303
轉撥至全期預期信貸虧損 (並無信貸 減值/已出現信貸減值)	(79,654)	(42,547)	122,201	—
重新計量虧損準備淨額	(3,063)	(14,272)	262,736	245,401
已產生的新金融資產	1,755	437	97,200	99,392
撇銷	—	—	(3,733)	(3,733)
於2025年12月31日的結餘	3,183	903	503,277	507,363

截至2025年及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日及 2025年1月1日	316,081	392,015	708,096	147,938	18,365	166,303	874,399
於損益確認的虧損準備 撥備/(撥備撥回)	248,754	276,824	525,578	301,013	43,781	344,794	870,372
虧損準備撇銷	—	(90,565)	(90,565)	—	(3,734)	(3,734)	(94,299)
於2025年12月31日	564,835	578,274	1,143,109	448,951	58,412	507,363	1,650,472

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2025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2,463,144,000元 (2024年：人民幣2,386,677,000元) 及因此最大損失風險為人民幣812,672,000元 (2024年：人民幣1,512,278,000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2025年及2024年12月31日，主要非人民幣貨幣資產為以港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) 的現金及銀行結餘 (以港元計值) 風險：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物	224	341

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入其他虧損的外匯淨虧損	371	863

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣兌港元及美元升值5%	(11)	(17)
人民幣兌港元及美元貶值5%	11	17

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 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融負債合約期限 於2025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)	1,278,234	1,352	—	5,744	1,285,330
租賃負債	2,260	1,850	1,893	—	6,003
	1,280,494	3,202	1,893	5,744	1,291,333
金融負債合約期限 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)	1,210,926	3,696	—	6,010	1,220,632
租賃負債	1,832	1,726	2,779	—	6,337
	1,212,758	5,422	2,779	6,010	1,226,969

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2025年及2024年12月31日，本集團的資本負債比率如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債	5,442	5,611
減：現金及現金等價物	(693,805)	(761,144)
現金淨額	(688,363)	(755,533)
總權益	750,110	2,136,615

截至2025年及2024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。

(f) 存貨之可變現淨值

當存貨成本不可收回時，董事釐定將存貨成本撇減至可變現淨值。倘存貨損毀、倘已經全部或部分屬陳舊存貨，或者倘銷售價格下降，存貨成本可能無法收回。當存貨項目的可變現淨值低於賬面值時，超出數額在損益中即時撇銷。管理層對可變現淨值的審閱及估計主要是基於存貨的賬齡、狀況和可銷售性。本集團在報告期末進行了存貨審查，對陳舊和滯銷的項目進行了必要的撥備，以將存貨撇銷或撇減至其可變現淨值。

(g) 持續經營基準

本公司董事認為，本集團具備持續經營的能力。有關持續經營假設的評估（於附註2中披露）涉及本公司董事於特定時點對本身具不確定性之事件或情況的未來結果作出判斷。此等情況包括實施成本控制、監控應收款項的收回情況及與供應商協商延長信貸期。

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2025年及2024年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、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2025年及2024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2025年及2024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服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2025年及2024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：

	2025年		2024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	銷售及 服務成本 人民幣千元
商品或服務類型				
物業管理服務				
a) 住宅物業及其他非商業物業之 物業管理服務	1,710,356	1,590,920	1,729,286	1,467,519
b) 商業物業之物業管理服務	328,244	291,147	353,721	294,066
社區增值服務	477,850	502,044	489,250	337,273
非業主增值服務	207,708	181,479	267,772	223,891
	2,724,158	2,565,590	2,840,029	2,322,749
收入確認的時間				
隨時間	2,458,935	2,173,938	2,566,825	2,088,497
於某一時點	167,536	320,982	179,749	166,619
	2,626,471	2,494,920	2,746,574	2,255,116
其他來源收入				
租金收入	97,687	70,670	93,455	67,633

截至2025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7%（2024年：9%）。除該等客戶外，本集團擁有大量客戶，截至2025年及2024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. 收入、銷售及服務成本 (續)

7.1 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債		
— 關聯方 (附註35(d))	21,837	12,923
— 第三方	452,856	481,194
	474,693	494,117

(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。

(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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
— 物業管理服務	348,903	368,537
— 社區增值服務	110,643	105,136
— 非業主增值服務	11,557	16,394
	471,103	490,067

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、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。

7. 收入、銷售及服務成本 (續)

7.1 合約負債 (續)

(iii) 未履行的履約義務 (續)

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2025年及2024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2025年及2024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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助 (附註)	9,347	13,473
銀行存款利息收入	2,607	4,152
撇銷應付賬款	625	1,036
其他	1,820	1,550
	14,399	20,211

附註：

政府補助主要為地方政府的財政資金支持。

9. 其他虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	(53)	(95)
出售投資物業之虧損	—	(1,057)
出售一間附屬公司之虧損	—	(719)
該交易產生之虧損 (附註)	(207,107)	—
匯兌虧損淨額	(371)	(863)
其他	—	(5)
	(207,531)	(2,739)

附註：

該虧損源自一項有關本集團向遠洋集團公司 (本公司之控股公司及控股股東) 及其附屬公司退還車位之交易 (「該交易」) 所產生之虧損，有關詳情分別於本公司日期為2025年7月16日及2025年10月15日之公告及通函內披露。虧損乃根據車位的估計可變現價值確定，參考了本集團作為貸款人將向遠洋集團公司指定附屬公司作為借款人提供的擔保貸款的公允價值，該貸款用於結算本集團向遠洋集團退還車位所對應的對價。

10. 按性質劃分的開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利開支 (附註11)	901,274	871,281
外包秩序維護、綠化及清潔開支	854,462	856,041
保養開支及水電	491,951	438,963
消耗品及建築原材料成本	27,292	30,147
已售商品成本	73,875	75,451
停車位及物業銷售成本	28,574	17,009
存貨的減值虧損淨額	165,208	23,003
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	14,774	22,935
辦公室相關開支	86,976	85,205
折舊及攤銷費 (附註17、18、19、20)	60,315	58,183
社區活動開支	25,539	20,981
稅項及附加費	13,708	14,618
核數師酬金		
— 審核服務	2,830	2,830
— 非審核服務	1,186	950
其他	81,716	54,736
	2,829,680	2,572,333

11. 僱員 (包括董事) 福利開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資及薪金	688,849	670,659
退休金成本 (附註(a))	87,059	85,280
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	84,856	74,893
其他僱員福利 (附註(b))	40,510	40,449
	901,274	871,281

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2025年12月31日止年度 (2024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2025年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括3名董事 (2024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2名人士 (2024年：3名人士) 的薪酬如下所示：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資及薪金	1,533	2,224
花紅	726	1,411
退休金成本	137	188
住房津貼、其他津貼及實物福利	182	265
	2,578	4,088

該等薪酬在以下金額範圍內：

	人數	
	2025年	2024年
薪酬區間 (港元)		
1,000,001–1,500,000	2	2
1,500,001–2,000,000	—	1
	2	3

- (d) 截至2025年及2024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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	506	586

13. 附屬公司

下文載列本集團截至2025年及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	
				2025年	2024年	2025年	2024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	美元一**	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	美元一**	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	港元一***	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	港元一***	100%	100%	—	—
(5) 北京遠環榮達企業管理服務 有限公司	中國，有限責任公司	於中國從事投資控股	人民幣558,900元	100%	100%	—	—
(6) 北京遠環瑞達企業管理服務 有限公司	中國，有限責任公司	於中國從事投資控股	人民幣226,900元	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	於中國從事投資控股	人民幣558,700元	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	於中國從事投資控股	人民幣226,700元	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	於中國從事物業管理	人民幣704,000元	100%	100%	—	—
(10) 中遠酒店物業管理有限公司	中國，有限責任公司	於中國從事物業管理	人民幣12,667元	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	於中國從事物業管理	人民幣5,000元	100%	100%	—	—
(12) 中山遠洋物業服務有限公司	中國，有限責任公司	於中國從事物業管理	人民幣3,000元	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	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(13) 北京億洋時代樓宇科技有限公司	中國, 有限責任公司	於中國提供維修及保養服務	人民幣8,000元	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	於中國從事物業管理	人民幣5,000元	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	於中國從事物業管理	人民幣3,000元	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	於中國從事物業管理	人民幣3,000元	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	於中國從事物業管理	人民幣5,000元	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	於中國從事信息技術服務	人民幣—****	100%	100%	—	—
(19) 廣東遠洵物業服務有限公司	中國, 有限責任公司	於中國從事物業管理	人民幣2,000元	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	於中國從事物業管理	人民幣—****	100%	100%	—	—
(21) 平潭億曜企業諮詢有限公司	中國, 有限責任公司	於中國從事商業運營服務	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	
				2025年	2024年	2025年	2024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	於中國從事物業管理	人民幣6,675元	80%	80%	20%	20%
(24) 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	於中國從事物業管理	人民幣10,000元	51%	51%	49%	49%
(25) 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	於中國從事物業管理	人民幣 —****	100%	100%	—	—
(26) 北京頤景融德企業管理諮詢有限公司	中國, 有限責任公司	於中國從事租賃及商 業服務	人民幣 —****	100%	100%	—	—
(27) 上海遠擇物業管理有限公司(「上海遠擇」)	中國, 有限責任公司	於中國從事物業管理	人民幣5,000元	100%	100%	—	—
(28) 福州遠擇品唯物業服務有限公司	中國, 有限責任公司	於中國從事物業管理	人民幣5,000元	60%	60%	40%	40%
(29) 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	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(30) 瀋陽遠擇星輝物業管理有限公司	中國, 有限責任公司	於中國從事物業管理	人民幣5,100元	100%	100%	—	—
(31) 天津遠擇星馳物業管理有限公司	中國, 有限責任公司	於中國從事社區服 務、維修及其他 服務	人民幣5,100元	100%	100%	—	—
(32) 烏魯木齊遠擇星馳物業服務有限 公司	中國, 有限責任公司	於中國從事社區服 務、維修及其他 服務	人民幣—****	100%	100%	—	—
(33) 蘇州遠擇品唯物業管理有限公司	中國, 有限責任公司	於中國從事物業管理	人民幣5,000元	100%	100%	—	—
(34) 遠洋機電設備技術發展有限(「遠 洋機電」)	中國, 有限責任公司	於中國從事物業工程 服務	人民幣—****	100%	100%	—	—

** 少於1,000美元。

*** 少於1,000港元。

**** 少於人民幣1,000元。

(a) 截至2025年12月31日, 非控股權益合計為人民幣25,075,000元(2024年: 人民幣40,348,000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。

14. 於合營企業投資

下文載列本集團於截至2025年及2024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		關係性質	計量方法	賬面淨值	
		於12月31日				於12月31日	
		2025年	2024年			2025年 人民幣千元	2024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」)(附註(i))	於中國北京提供 清潔服務	30%	30%	合營企業	權益法	23,661	22,452
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	6,337	27,496
重慶騰基物業管理有限公司 (「重慶騰基」)(附註(ii))	於中國重慶從事 物業管理	49%	49%	合營企業	權益法	2,928	不適用

附註：

- (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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	49,948	50,592
分佔於合營企業投資溢利／(虧損)	1,978	(644)
收取一間合營企業股息	(19,000)	—
於年末	32,926	49,948

截至2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
綜合財務報表內的賬面淨值	32,926	49,948
分佔業績	1,978	(644)
分佔全面收益總額	1,978	(644)

15. 所得稅抵免

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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅 — 即期稅項	37,495	73,723
— 中國企業所得稅 — 過往年度撥備不足／(超額撥備) (附註(c))	52,745	(951)
— 中國土地增值稅開支／(抵免)	29	(55)
遞延所得稅 (附註31)		
— 暫時性差異之產生及轉回	(213,761)	(40,733)
— 稅率變動	(7,340)	(45,245)
	(130,832)	(13,261)

15. 所得稅抵免 (續)

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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(1,515,685)	15,329
按25%稅率計算的稅項	(378,921)	3,832
以下各項的稅務影響：		
分佔合營企業業績	(495)	161
較高中國土地增值稅率	23	(44)
不可扣稅開支	90,069	3,516
適用稅率變動對期初遞延所得稅資產或負債的影響	(7,340)	(45,245)
遞延所得稅資產撇減	22,844	20,667
未確認的稅項虧損及可扣稅暫時性差異	75,510	8,418
過往年度撥備不足/(超額撥備)	52,745	(951)
動用先前未確認的稅項虧損	(257)	(1,310)
稅率差異	15,468	(2,404)
其他	(478)	99
所得稅抵免	(130,832)	(13,261)

(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2025年及2024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率為25%。本集團若干位於中國的附屬公司為高新技術企業(「高新技術企業」)，可享有15%的優惠所得稅率。高新技術企業的資格須每三年經中國相關稅務機關重續。其中一間附屬公司於截至2024年12月31日止年度未符合高新技術企業資格，自截至2024年12月31日止年度起須按25%的一般企業所得稅率課稅。

於截至2025年12月31日止年度，本集團接獲中國相關稅務機關通知，其附屬公司於過往年度的高新技術企業資格已被撤銷。因此，該等附屬公司已就過往年度補繳稅項約人民幣6,000萬元，並於截至2025年12月31日止年度的損益中確認為所得稅費用撥備不足。該等附屬公司自截至2025年12月31日止年度起須按25%的一般企業所得稅率課稅。

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 (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 (虧損)／盈利

每股基本 (虧損)／盈利乃按本公司擁有人應佔 (虧損)／溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2025年	2024年
計算每股基本 (虧損)／盈利時使用的本公司擁有人應佔 (虧損)／溢利 (人民幣千元)	(1,371,232)	28,915
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 (虧損)／溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	(1.158)	0.024

截至2025年及2024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 (虧損)／盈利與每股基本 (虧損)／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、2025年1月1日及 2025年12月31日	74,187	29,729	103,916
累計折舊及減值			
於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日及2025年1月1日	12,959	1,487	14,446
年內撥備	3,438	1,486	4,924
減值	16,252	—	16,252
於2025年12月31日	32,649	2,973	35,622
賬面值			
於2025年12月31日	41,538	26,756	68,294
於2024年12月31日	61,228	28,242	89,470

17. 投資物業 (續)

投資物業在損益中確認的金額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租金收入	2,261	2,479
直接運營開支	(4,924)	(3,697)

投資物業出租予獨立第三方。投資物業位於中國土地上。本集團的投資物業由一家與本集團並無關連的獨立專業物業估值師事務所進行估值。

附註：

- (i) 於2025年12月31日，辦公樓宇單元的公平值約為人民幣42,253,000元(2024年：人民幣62,100,000元)。該公平值經參考近期類似物業的市場價格作為可觀察輸入值後確定。可收回金額基於公平值減去處置成本，約為人民幣41,538,000元(2024年：人民幣61,228,000元)。於報告期末，由於截至2025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16,252,000元(2024年：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8,490元至人民幣11,040元之間(2024年：從人民幣1,222元至人民幣13,283元)，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。於估算該等物業的公平值時，該等物業的最高及最佳用途即為其現行用途。

- (ii) 於2025年12月31日，車位的公平值約為人民幣28,948,000元。該公平值由管理層參考近期類似車位的市場價格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透過反映近期同類車位交易價格的市場法確定的，每個車位介乎人民幣144,000元至人民幣152,000元之間，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。由於市場上出現相關的市場可比資料，本公司董事認為，截至2025年12月31日，市場可比法更適合對車位進行估值，乃由於同類物業的近期交易價格的市場數據相對較多。估值技術於年內由收入法轉為市場法。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。

截至2024年12月31日，車位的公平值減去處置成本為人民幣28,950,000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。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。於報告期末，未考慮車位的減值。於估算該等物業的公平值時，該等物業的最高及最佳用途即為其現行用途。

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日及 2025年1月1日	13,847	57,102	4,501	24,203	99,653
添置	—	2,959	47	3,229	6,235
處置	—	(7,829)	(128)	(6,314)	(14,271)
於2025年12月31日	13,847	52,232	4,420	21,118	91,617
累計折舊					
於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日及 2025年1月1日	2,105	44,079	3,311	15,672	65,167
年內撥備	686	4,952	493	4,741	10,872
處置	—	(7,668)	(126)	(4,480)	(12,274)
於2025年12月31日	2,791	41,363	3,678	15,933	63,765
賬面值					
於2025年12月31日	11,056	10,869	742	5,185	27,852
於2024年12月31日	11,742	13,023	1,190	8,531	34,486

於2025年12月31日，餘下租期為15至16年（2024年：16至17年）及賬面淨值人民幣11,056,000元（2024年：人民幣11,742,000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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售及服務成本	8,874	10,242
行政開支	1,998	3,509
	10,872	13,751

19. 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	物業 管理合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商譽 (附註(b)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2024年1月1日	43,817	2,975	86,423	190,632	462,379	786,226
添置	14,435	—	—	—	—	14,435
撤銷	(859)	—	—	—	—	(859)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	57,393	2,975	86,423	190,632	462,379	799,802
添置	72	—	—	—	—	72
撤銷	(4,827)	—	—	—	—	(4,827)
於2025年12月31日	52,638	2,975	86,423	190,632	462,379	795,047
累計折舊及減值						
於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
撤銷	(859)	—	—	—	—	(859)
減值	—	—	—	—	9,212	9,212
於2024年12月31日及 2025年1月1日	22,182	1,546	41,238	50,149	15,834	130,949
年內撥備	9,716	1,429	9,246	21,050	—	41,441
撤銷	(4,827)	—	—	—	—	(4,827)
減值	—	—	—	—	331,879	331,879
於2025年12月31日	27,071	2,975	50,484	71,199	347,713	499,442
賬面值						
於2025年12月31日	25,567	—	35,939	119,433	114,666	295,605
於2024年12月31日	35,211	1,429	45,185	140,483	446,545	668,853

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售及服務成本	645	470
行政開支	40,796	34,876
	41,441	35,346

(a) 截至2025年及2024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)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
天津熙合	87,831	352,435
浙江遠甌	—	37,828
相成物業	8,016	18,124
山東聯泰	—	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
	114,666	446,545
其他無形資產	180,939	222,308
	295,605	668,853

截至2025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2025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
2026年收入 (年增長率百分比)	-6.4%	-25.2%	-9.2%	-20.8%	17.6%
2027年收入 (年增長率百分比)	1.2%	2.5%	2.0%	1.7%	4.8%
2028年至2030年收入 (平均年增長率百分比)	1.1%	2.5%	2.0%	2.5%	5.4%
毛利率 (平均佔收入百分比)	18.3%	7.9%	15.0%	2.7%	25.2%
稅前貼現率	17.0%	16.9%	16.1%	15.8%	16.1%
銷售及營銷開支 (增長率百分比)	-10.6%-3.0%	3.0%-9.4%	0.0%	-5.0%-10.0%	2.4%-24.4%
行政開支 (增長率百分比)	1.0%-5.5%	-0.3%-193.8%	-1.8%-5%	-4.2%-11.3%	3.1%-10.1%
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 (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%

根據獨立評估師基於2025年12月31日的使用價值計算評估的可收回金額人民幣174,597,000元，本公司董事確定截至2025年12月31日，需對由收購天津熙合、浙江遠甌、相成物業及山東聯泰產生的商譽計提人民幣331,879,000元的減值準備。

根據獨立評估師基於2024年12月31日的使用價值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。

於2025年12月31日，具有重大商譽的物業管理業務中剩餘現金產生單位的可回收金額為人民幣48,047,000元 (2024年：人民幣752,029,000元)，根據使用價值計算估計，其可回收金額超過其總賬面價值人民幣40,085,000元 (2024年：人民幣652,552,000元)，約為人民幣7,962,000元 (2024年：人民幣99,477,000元)。因此，本公司董事決定，截至2025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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
天津熙合	不適用*	35,049
浙江遠甌	不適用*	4,092
相成物業	不適用*	不適用*
山東聯泰	不適用*	805
河南和諧	7,963	59,531
	7,963	99,477

- 由於已對該等現金產生單位確認了減值損失，天津熙合、浙江遠甌、相成物業及山東聯泰現金產生單位（2024年：相成物業現金產生單位）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2025年及2024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2025年12月31日					
收入年增長率	不適用*	不適用*	不適用*	不適用*	-3.9%
稅前貼現率	不適用*	不適用*	不適用*	不適用*	+2.9%
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%

- 本公司董事經參考獨立估值師截至2025年12月31日對可收回金額進行的評估，確定截至2025年12月31日止年度確認分配予天津熙合、浙江遠甌、相成物業及山東聯泰現金產生單位之商譽之減值撥備人民幣331,879,000元（2024年：分配予相成物業現金產生單位之商譽人民幣9,212,000元）。由於已就該等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值：

使用權資產	樓宇 人民幣千元	車位 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2024年1月1日	19,458	7,550	27,008
添置	1,100	2,829	3,929
終止租賃	(16,222)	(3,800)	(20,022)
於2024年12月31日及2025年1月1日	4,336	6,579	10,915
添置	4,167	1,025	5,192
終止租賃	(4,075)	(2,263)	(6,338)
於2025年12月31日	4,428	5,341	9,769
累計折舊			
於2024年1月1日	10,850	5,252	16,102
年內計提撥備	3,595	1,794	5,389
終止租賃	(12,675)	(3,839)	(16,514)
於2024年12月31日及2025年1月1日	1,770	3,207	4,977
年內計提撥備	1,261	1,817	3,078
終止租賃	(1,173)	(2,263)	(3,436)
於2025年12月31日	1,858	2,761	4,619
賬面值			
於2025年12月31日	2,570	2,580	5,150
於2024年12月31日	2,566	3,372	5,938

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債		
流動	1,969	1,521
非流動	3,473	4,090
	5,442	5,611

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
樓宇	1,261	3,595
車位	1,817	1,794
	3,078	5,389
利息開支 (附註12)	506	586

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

	2025年 人民幣千元	2024年 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	506	586
租賃負債本金部分付款	2,459	2,476
	2,965	3,062

(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及車位。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：

	2025年 人民幣千元	2024年 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	675,675	1,038,241
其他應收款項(不包括預付款項)	136,997	474,037
受限制銀行存款	18,257	19,361
現金及現金等價物	693,805	761,144
	1,524,734	2,292,783
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(不包括其他應付稅項)	1,350,892	1,292,625
租賃負債	5,442	5,611
	1,356,334	1,298,236

22. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
車位	168,095	492,883
持作銷售的物業	43,080	120,802
消耗品及商品	332	484
	211,507	614,169

23. 貿易應收款項及應收票據

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方 (附註35(d))	633,441	687,410
— 第三方	1,184,843	1,058,713
	1,818,284	1,746,123
應收票據		
— 第三方	500	214
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(1,143,109)	(708,096)
總計	675,675	1,038,241

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2025年及2024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：

	2025年			2024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	35,426	179,941	215,367	44,302	179,944	224,246
91至180日	19,491	119,856	139,347	37,206	115,525	152,731
181至365日	34,774	179,249	214,023	68,254	181,023	249,277
1至2年	93,546	252,243	345,789	219,401	291,044	510,445
2至3年	178,203	227,580	405,783	225,489	187,763	413,252
3年以上	272,001	226,474	498,475	92,758	103,628	196,386
總計	633,441	1,185,343	1,818,784	687,410	1,058,927	1,746,337

本集團根據香港財務報告準則第9號規定為預期信貸虧損作出撥備。截至2025年12月31日，對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣1,143,109,000元（2024年：人民幣708,096,000元）的撥備（附註4.1.2）。

截至2025年及2024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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約資產		
工程服務	4,558	4,727

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。於2025年及2024年12月31日，減值虧損並不重大。

25. 預付款項及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向供應商作出的預付款項		
— 關聯方(附註35(d))	1,410	1,333
— 第三方	26,018	29,395
	27,428	30,728
其他應收款項		
— 關聯方(附註35(d))	505,025	508,743
— 代表業主作出的付款	60,565	69,756
— 按金	25,552	24,550
— 其他	53,218	37,291
	644,360	640,340
減：其他應收款項減值撥備	(507,363)	(166,303)
	136,997	474,037
預付稅項	22,921	17,866
總計	187,346	522,631

於2025年12月31日，本集團持有可變現淨值人民幣41,042,000元(2024年：人民幣43,982,000元)的抵押品，對應其他應收款項人民幣86,722,000元(2024年：人民幣89,748,000元)。

26. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
手頭現金	1	26
銀行存款 (附註(a))	712,061	780,479
	712,062	780,505
減：受限制銀行存款 (附註(b))	(18,257)	(19,361)
現金及現金等價物	693,805	761,144

附註：

(a) 手頭現金均以人民幣計值及銀行存款以下列貨幣計值：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣	711,837	780,138
港元	224	341
	712,061	780,479

(b) 於2025年及2024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2025年12月31日，已發行股份為1,184,000,000股（2024年：1,184,000,000股），每股面值0.1港元。

	股份數目 千股	金額 千港元	人民幣千元
已發行及繳足： 於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方 (附註35(d))	38,039	42,225
— 第三方	842,174	772,873
	880,213	815,098
其他應付款項		
— 關聯方 (附註35(d))	17,579	15,544
— 按金	147,032	166,909
— 代業主收取的款項	195,116	180,182
— 收購一間附屬公司應付的代價	—	8,580
— 其他	44,070	32,999
	403,797	404,214
應付股息		
— 非控股股東	1,320	1,320
應計薪金及應付福利	65,562	71,993
其他應付稅項	4,413	8,537
	69,975	80,530
減：非流動部分	(7,096)	(9,706)
總計	1,348,209	1,291,456

於2025年及2024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。

於2025及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	688,664	630,142
1至2年	78,238	63,977
2至3年	29,908	58,042
3年以上	83,403	62,937
總計	880,213	815,098

31. 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 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	427,691	213,855
— 12個月內已變現的遞延稅項資產	44	252
	427,735	214,107
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後已結算的遞延稅項負債	(32,375)	(39,236)
— 12個月內已結算的遞延稅項負債	(6,226)	(6,838)
	(38,601)	(46,074)
	389,134	168,033

遞延所得稅資產及負債於2025年及2024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					遞延稅項負債		總計
	遞延稅項資產	遞延稅項資產	遞延稅項資產	遞延稅項資產	遞延稅項資產	遞延稅項負債	遞延稅項負債	
	— 呆賬準備	— 應計費用	— 使用權資產 及租賃負債	— 存貨	— 稅務虧損	— 投資物業 減值	— 業務合併時 產生的公平值 調整	
	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2024年1月1日	109,071	2,650	303	31,345	—	1,626	(62,940)	82,055
計入／(扣除) 損益內所得稅	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
截至2025年1月1日	169,765	—	252	51,699	1,075	1,344	(56,102)	168,033
計入／(扣除) 損益內所得稅	166,876	—	(208)	30,970	12,034	4,063	7,366	221,101
截至2025年12月31日	336,641	—	44	82,669	13,109	5,407	(48,736)	389,134

於報告期末，本集團有約人民幣120,160,000元(2024年：人民幣50,536,000元)未動用稅項虧損可抵銷未來溢利。已就該等虧損人民幣52,437,000元(2024年：人民幣7,168,000元)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2030年(2024年：2029年)之前的不同日期到期。

截至2025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267,102,000元(2024年：人民幣888,522,000元)及人民幣10,176,000元(2024年：人民幣29,198,000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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已派付每股普通股人民幣零元(2023年：人民幣0.0144元)的 2024年期末股息	—	17,050
已派付每股普通股人民幣零元(2024年：人民幣0.0125元)的 2025年中期股息	—	14,800
年內已派付股息	—	31,850

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元的股息。

於2026年3月25日，本公司建議派發截至2025年12月31日止年度的期末股息人民幣12,669,000元(即每股普通股人民幣0.0107元)。

33. 現金流量表之補充附註

(a) 現金及現金等價物包括：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物	693,805	761,144

(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
於2025年1月1日	5,611
新增租賃負債	5,192
終止租賃	(2,902)
應計利息開支	506
現金流量	(2,965)
於2025年12月31日	5,442

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	2,261	1,421
1至2年	3,087	1,421
	5,348	2,842

35. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

	名稱	關係
(1)	遠洋集團公司	最終控股公司
(2)	大家保險集團有限責任公司	本公司最終控股公司的股東
(3)	耀勝	直接控股公司
(4)	北京百思得	合營企業

35. 關聯方交易 (續)

(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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供貨品及服務		
— 一間合營企業	—	1,005
— 最終控股公司控制的實體	82,700	130,142
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	115,814	124,471
— 本公司最終控股公司的股東	566	3,334
	199,080	258,952
購買貨品及服務		
— 一間合營企業	57,562	86,957
— 最終控股公司控制的實體	31,413	18,799
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	26,356	1,561
— 本公司最終控股公司的股東	4,396	3,443
	119,727	110,760
額外確認使用權資產		
— 最終控股公司控制的實體	278	—
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	820	632
	1,098	632
租賃負債利息支出		
— 最終控股公司控制的實體	19	—
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	121	71
	140	71
租金開支		
— 最終控股公司控制的實體	16,041	9,928
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,986	2,345
	18,027	12,273

35. 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	9,850	10,015

(d) 與關聯方的結餘

	賬面總值 2025年 人民幣千元	賬面淨值 2025年 人民幣千元	賬面總值 2024年 人民幣千元	賬面淨值 2024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	464,369	50,343	494,915	264,885
— 最終控股公司擁有重大影響力及 聯合控制權的實體	169,072	18,263	192,004	106,026
— 本公司最終控股公司的股東	—	—	491	418
	633,441	68,606	687,410	371,329
其他應收款項				
— 最終控股公司控制的實體	312,712	34,945	282,753	188,161
— 最終控股公司擁有重大影響力及 聯合控制權的實體	192,227	21,044	225,985	172,639
— 本公司最終控股公司的股東	86	85	5	5
	505,025	56,074	508,743	360,805

35. 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘 (續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付款項		
— 一間合營企業	322	967
— 最終控股公司控制的實體	198	198
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	733	—
— 本公司最終控股公司的股東	157	168
	1,410	1,333
貿易應付款項		
— 一間合營企業	13,413	34,617
— 最終控股公司控制的實體	14,808	5,673
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	9,744	1,528
— 本公司最終控股公司的股東	74	407
	38,039	42,225
其他應付款項		
— 最終控股公司控制的實體	10,412	8,523
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	5,625	5,440
— 本公司最終控股公司的股東	1,542	1,581
	17,579	15,544
合約負債		
— 一間合營企業	9	—
— 最終控股公司控制的實體	8,821	5,688
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	13,007	7,235
	21,837	12,923
租賃負債		
— 最終控股公司控制的實體	274	—
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,588	1,051
	1,862	1,051

36. 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。

37. 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 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	597,495	1,162,962
非流動資產總額	597,495	1,162,962
流動資產		
預付款項及其他應收款項	443	711
現金及現金等價物	3,640	3,510
流動資產總額	4,083	4,221
總資產	601,578	1,167,183
權益		
股本(附註27)	99,829	99,829
儲備(附註(a))	1,138,550	1,138,550
累計虧損(附註(a))	(638,427)	(72,863)
總權益	599,952	1,165,516
負債		
流動負債		
其他應付款項	1,626	1,667
總負債	1,626	1,667
權益及負債總額	601,578	1,167,183

* 少於人民幣1,000元

本公司的財務狀況表已於2026年3月25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

37. 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 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
於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日及2025年1月1日	(72,863)	1,138,550
年內虧損	(565,564)	—
於2025年12月31日	(638,427)	1,138,550

38. 董事福利及權益

a. 董事酬金

本公司截至2025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 人民幣千元	花紅 人民幣千元	袍金 人民幣千元	住房津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	其他津貼及 實物福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事							
楊德勇（聯席主席）(i)	1,350	800	—	34	68	53	2,305
朱葛穎（首席財務官）	747	413	—	34	68	57	1,319
侯敏（行政總裁）(ii)	716	634	—	21	35	27	1,433
非執行董事							
崔洪杰（聯席主席）	—	—	—	—	—	—	—
翟森林(iii)	—	—	—	—	—	—	—
侯敏(ii)	—	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事							
郭杰	—	—	539	—	—	—	539
何子建	—	—	539	—	—	—	539
梁偉雄	—	—	539	—	—	—	539
	2,813	1,847	1,617	89	171	137	6,674

38. 董事福利及權益 (續)

a. 董事酬金 (續)

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 人民幣千元	花紅 人民幣千元	袍金 人民幣千元	住房津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	其他津貼及 實物福利 人民幣千元	總計 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	504	—	33	66	58	1,381
非執行董事							
崔洪杰 (聯席主席)	—	—	—	—	—	—	—
朱曉星 (iv)	—	—	—	—	—	—	—
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	1,279	1,689	66	132	102	5,463

附註：

- (i) 於2025年3月，楊德勇先生不再擔任本公司行政總裁。
- (ii) 於2024年4月，侯敏先生獲委任為本公司非執行董事。於2025年3月，侯敏先生由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為本公司行政總裁。
- (iii) 於2025年4月，翟森林先生獲委任為本公司非執行董事。
- (iv) 於2024年4月，朱曉星先生辭任本公司非執行董事。
- (b) 於截至2025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 (2024年：無)。
- (c) 於截至2025年12月31日止年度，不存在董事離職福利 (2024年：無)。
- (d) 於截至2025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 (2024年：無)。
- (e) 於截至2025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 (2024年：無)。
- (f) 於截至2025年12月31日止年度，本公司並無於截至2024年12月31日止年度末或截至2025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 (2024年：無)。
- (g) 截至2025年及2024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。

39. 期後事項

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

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

於本報告日期，資產轉讓尚未完成交割。

資產轉讓的詳情於本公司日期為2026年3月25日的公告中披露。

五年財務摘要

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)	2021年 人民幣千元 (經重述)
收入	2,724,158	2,840,029	3,133,209	3,330,136	3,066,561
毛利	158,568	517,280	597,739	772,685	827,251
本公司擁有人應佔溢利	(1,371,232)	28,915	42,148	75,745	437,458
資產總額	2,648,710	4,023,075	4,039,180	4,260,387	4,027,840
負債總額	1,898,600	1,886,460	1,893,470	1,952,129	1,538,643
本公司擁有人應佔權益	725,035	2,096,267	2,099,197	2,257,158	2,457,352
權益總額	750,110	2,136,615	2,145,710	2,308,258	2,489,197

詞匯

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「2025年度環境、社會及管治報告」	指	本公司截至2025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)，並為本公司的控股公司及控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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.sinoceanservice.com



遠洋服務官方微信

Sino-Ocean Service
Official WeChat

