



2023  
年度報告

# SINO-OCEAN SERVICE

遠洋服務控股有限公司  
Sino-Ocean Service Holding Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號:06677.HK

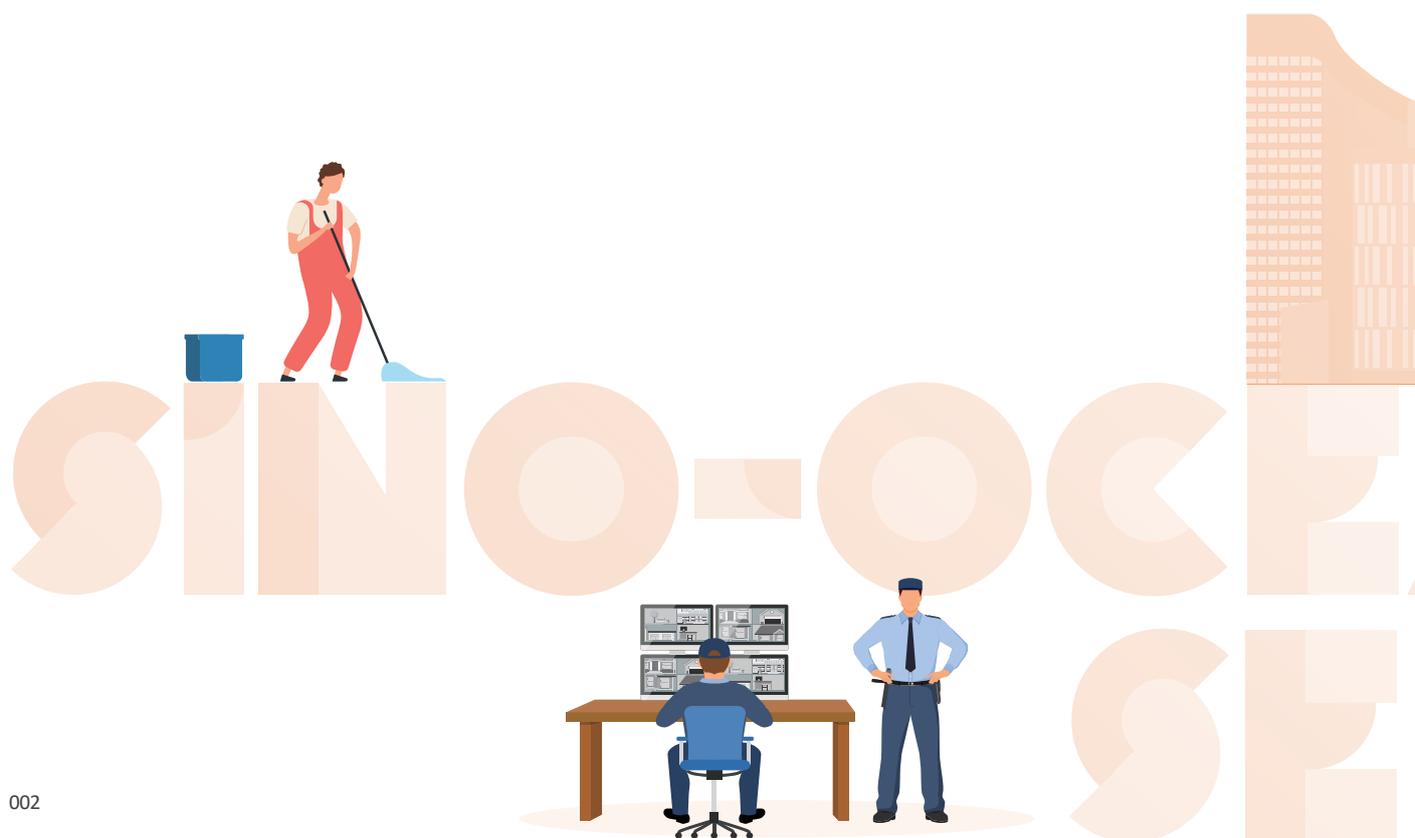


懂  
心  
有  
意  
新  
意



# 目錄

|         |    |           |    |
|---------|----|-----------|----|
| 公司概覽    | 4  | 主席報告      | 14 |
| 地理覆蓋範圍  | 6  | 管理層討論與分析  | 18 |
| 公司資料    | 8  | 董事及高級管理人員 | 45 |
| 財務及運營摘要 | 10 | 投資者關係報告   | 49 |
| 年度大事記   | 12 | 可持續發展報告   | 50 |
| 獎項與榮譽   | 13 | 董事局報告     | 53 |



|         |     |          |     |
|---------|-----|----------|-----|
| 企業管治報告  | 76  | 綜合現金流量表  | 107 |
| 獨立核數師報告 | 97  | 綜合財務報表附註 | 109 |
| 綜合全面收益表 | 103 | 五年財務摘要   | 174 |
| 綜合財務狀況表 | 104 | 詞彙       | 175 |
| 綜合權益變動表 | 106 |          |     |



# 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2023年綜合實力計，我們榮膺「2023中國物業服務百強企業」第13位、「2023中國高端物業服務領先企業」、「2023中國特色物業服務領先企業－資管運營物業優秀企業」、「2023中國物業服務品質領先品牌」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84個城市。

截至2023年12月31日，我們的總合約建築面積達136.1百萬平方米，同時我們在中國的在管物業項目已達506個，總在管建築面積達101.0百萬平方米，包括321個住宅社區、68個商寫物業及117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）。我們亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，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

321

住宅社區

68

商寫物業

117

其他物業



# 地理覆蓋範圍

項目遍佈中國境內28個省、自治區及直轄市的84個城市。

## 京津冀區域

北京、天津、石家莊、秦皇島、張家口、衡水、唐山、廊坊、邯鄲、保定

## 環渤海區域

鞍山、大連、哈爾濱、濟南、晉中、臨沂、青島、沈陽、松原、太原、鐵嶺、煙台、長春、淄博、濰坊

## 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、徐州、揚州、鎮江

## 華南區域

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

## 華中及華西區域

成都、貴陽、昆明、蘭州、烏魯木齊、西安、西寧、玉溪、重慶、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、許昌、永州、長沙、鄭州

# 66<sup>+</sup> 北京在管物業(含商業運營)

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他





# 公司資料

本公司截至最後實際可行日期的公司資料載列如下：

## 董事

### 執行董事

楊德勇先生 (聯席主席及行政總裁)  
朱葛穎女士 (運營總監)

### 非執行董事

崔洪杰先生 (聯席主席)  
朱曉星先生 (副主席)

### 獨立非執行董事

郭杰博士  
何子建先生  
梁偉雄先生

## 審核委員會

梁偉雄先生 (委員會主席)  
崔洪杰先生  
朱曉星先生  
郭杰博士  
何子建先生

## 提名委員會

楊德勇先生 (委員會主席)  
崔洪杰先生  
郭杰博士  
何子建先生  
梁偉雄先生

## 薪酬委員會

何子建先生 (委員會主席)  
楊德勇先生  
郭杰博士

## 公司秘書

沈培英先生

## 授權代表

楊德勇先生  
沈培英先生

## 註冊辦事處

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

## 主要營業地點

中國總部  
北京市朝陽區  
朝陽體育中心  
東側路甲518號  
A座2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  
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](http://www.sinooceanservice.com)

## 投資者關係部聯絡

[ir@sinooceanservice.com](mailto: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)        | 2023年  | 2022年<br>(經重述) | 變動     |
|-----------------|--------|----------------|--------|
| 收入              | 3,133  | 3,330          | -6%    |
| 毛利              | 598    | 773            | -23%   |
| 毛利率(%)          | 19%    | 23%            | -4個百分點 |
| 年內溢利            | 40     | 79             | -49%   |
| 淨利率(%)          | 1%     | 2%             | -1個百分點 |
| 本公司擁有人應佔溢利      | 42     | 76             | -44%   |
| 每股基本及攤薄溢利(人民幣元) | 0.036  | 0.064          | -44%   |
| 擬派每股期末股息(人民幣元)  | 0.0144 | 0.1230         | -88%   |

## 綜合財務狀況

於12月31日

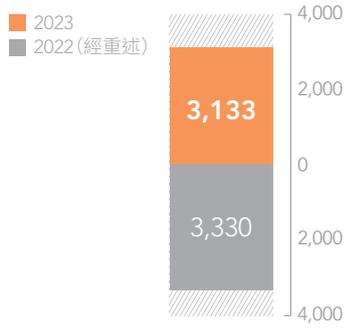
| (人民幣百萬元)          | 2023年 | 2022年<br>(經重述) | 變動  |
|-------------------|-------|----------------|-----|
| 資產總值              | 4,039 | 4,260          | -5% |
| 權益總額              | 2,146 | 2,308          | -7% |
| 本公司擁有人應佔權益        | 2,099 | 2,257          | -7% |
| 現金資源 <sup>1</sup> | 661   | 473            | 40% |
| 流動比率(倍數)          | 1.6   | 1.7            | -6% |

附註：

1) 包括受限銀行存款

### 收入

(人民幣百萬元)

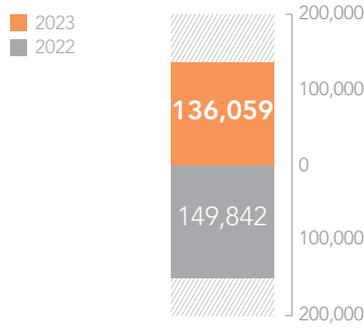


較2022年下降

**6%**

### 合約建築面積

(千平方米)

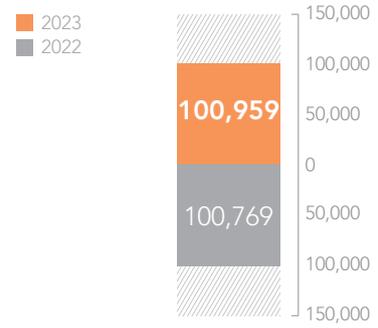


較2022年下降

**9%**

### 在管建築面積

(千平方米)

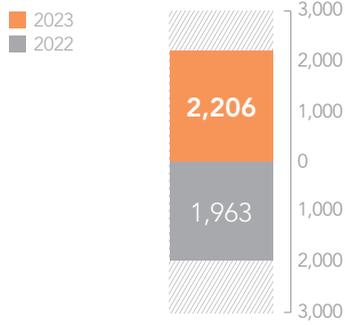


較2022年上漲

**0.2%**

### 物業管理及商業運營服務收入

(人民幣百萬元)

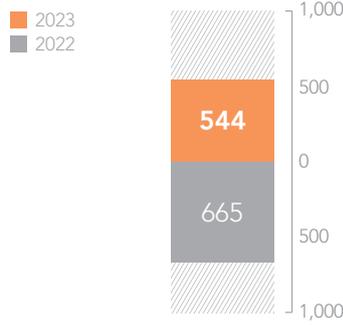


較2022年上漲

**12%**

### 社區增值服務收入

(人民幣百萬元)

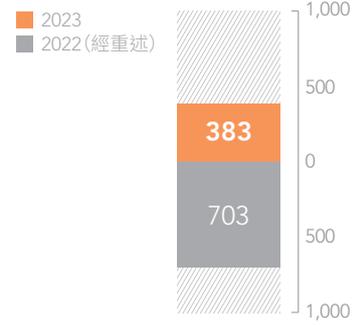


較2022年下降

**18%**

### 非業主增值服務收入

(人民幣百萬元)

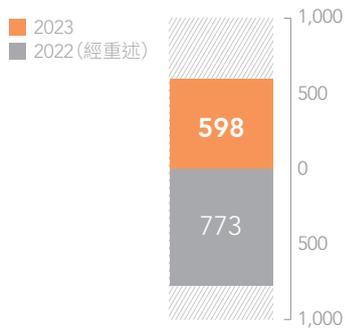


較2022年下降

**45%**

### 毛利

(人民幣百萬元)

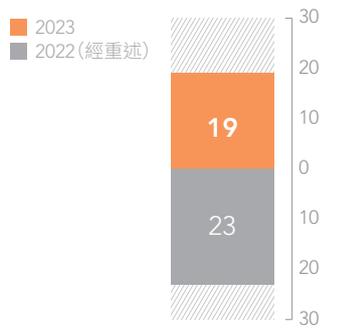


較2022年下降

**23%**

### 毛利率

(%)

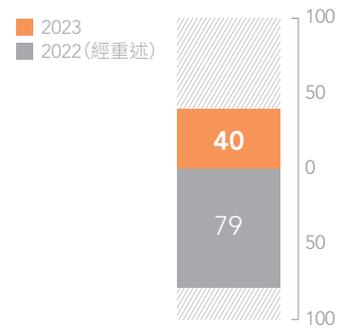


較2022年下降

**4個百分點**

### 年內溢利

(人民幣百萬元)



較2022年下降

**49%**

# 年度大事記

1月

**遠洋光華國際C座獲得BOMA國際360續認證。** 遠洋服務商寫管理緊貼「建築·健康」理念，提升能源利用率和資源使用率，最大限度實現可持續的物業管理。經過BOMA國際對項目6大領域運營管理能力的嚴格審核，遠洋光華國際C座最終通過BOMA國際360續認證。體現了遠洋服務寫字樓管理在環境管理、資產管理等軟性經營上的專業水平，並以優質的國際化服務創造綠色溢價點，為客戶及社會創造更多價值。

1月

**天津遠洋未來天地開業。** 1月14日，天津遠洋未來天地開業，項目總建築面積約38萬m<sup>2</sup>，是集休閒、娛樂、餐飲為一體的多元化商業地標，遠洋服務為該項目提供物業管理及運營管理服務，高品質推進開業及後續運營管理工作。引入華潤Mart、艾克仕健身、內山書店、中影泰合、COSTA、周大福等貼合項目主題的主力店品牌。

3月

**遠洋服務發佈2022年業績。** 遠洋服務發佈2022年業績並召開業績發佈會。

5月

**與北京1733項目合作，拓展寫字樓業態發展。** 遠洋服務成功簽約北京1733物業項目，立足於字節跳動員工，制定個性化服務方案，完善服務細節，滿足客戶需求，提供籌備期的物業承接查驗及運營期的物業管理服務。遠洋服務運用高效運營管理理念，提供優質物業管理服務，助力企業開拓管理思路，創新管理實踐。

7月

**打造品質服務，開展IP服務活動。** 遠洋服務在全國住宅項目開展「匠心築家」「友鄰+」等品牌IP活動，提供高品質、有溫度的服務。「匠心築家」行動從環境提升、舒適度提升、安全提升方面實現服務品質的全面升級。「友鄰+」活動包含兒童夏日戲水、親子互動、獨居老人關懷、多樣化便民活動，為業主提供和諧共融平台、滿足業主更多精神文化需求。

8月

**遠洋服務發佈2023年中期業績。** 8月22日，遠洋服務發佈2023年中期業績。

9月

**遠洋天地家園養老服務驛站正式揭牌。** 9月6日，遠洋服務首個社區養老服務驛站——遠洋天地家園養老服務驛站正式揭牌。代表遠洋服務「物業+養老」模式逐步落地。北京遠洋天地社區在住建部、中國物業管理協會、北京市住建委等政府主管部門的指導下，成為北京唯一入選「物業服務+居家養老」試點項目。遠洋服務不斷探索貼近長者業主需求、可持續經營和發展的居家服務新模式。

11月

**發佈遠洋服務住宅服務體系標準化白皮書。** 遠洋服務發佈《住宅服務體系標準化服務白皮書》，形成21+標準服務場景，152細分點，對全週期服務觸點進行規範。以標準化服務保證高水平服務。從基礎物業服務到場景化、多元化服務，遠洋服務以匠心不斷提升服務品質，不僅為業主資產保駕護航，同時也在為業主高品質生活加碼。

# 獎項與榮譽

## 億翰智庫



- 1 2023中國物企超級服務力TOP12
- 2 2023中國物業服務北京市服務力優質企業
- 3 2023中國上市物業企業最具長期投資價值
- 4 2023中國上市物業企業TOP12

## 克而瑞物管和中物研協

- 1 2023中國物業服務企業品牌價值100強
- 2 2023中國物業服務企業綜合實力20強
- 3 2023中國品質物業服務領先企業

## 中指研究院



- 1 2023中國物業服務百強企業(排名第13位)
- 2 2023中國物業服務品質領先品牌
- 3 2023中國特色物業服務領先企業 — 資管  
運營物業優秀企業
- 4 2023中國高端物業服務領先企業

## 觀點指數研究院

- 1 2023物業服務企業創新能力卓越表現
- 2 2023物業服務年度卓越表現

## 智通財經

- 1 最具價值地產及物業公司
- 2 最具社會責任感上市公司

# 主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績。

## 2023年市場回顧

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

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

## 2023年業績

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

### 堅持高質量可持續發展 穩健拓展在管規模

本集團持續堅持一體兩翼的發展策略，以住宅、商寫為主要拓展業態，兼顧多業態協同發展，獲取住宅、商業、寫字樓、學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府大樓、城市空間等多種業態。

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

我們持續深耕核心城市，加碼京津冀、環渤海區域規模優勢，深耕華南、華東、華中及華西區域，提高現有城市公司管理密度，增強核心區域項目協同。2023年，一二線城市和其他戰略性佈局城市在管建築面積佔比高達85%，包括北京、天津、青島、大連、深圳、成都等深耕城市，規模優勢持續加強。

堅持大客戶資源的深入持續拓展，把客戶滿意作為服務導向，根據客戶需求，通過制定高標準、定製化的服務方案，突出展示自身專業性，贏得客戶認可。2023年與中海油、唯品會、歌爾等大客戶建立了良好的合作關係，深化建設大客戶合作網絡。

### 秉承匠心服務用戶初心 持續提升服務品質

本集團始終堅持以服務品質為本源，以客戶需求為導向，以完善的物業管理體系為基礎，從「全齡健康」、「貼心陪伴」、「全天守護」三個維度打造高端服務體系。秉承「懂心意·有新意」的服務理念，不斷滿足人們對理想生活的追求，用服務構建健康美好生活。「標準決定質量」，我們堅持以標準化服務保障高水平服務體驗。2023年，根據業主需求，沉澱以往經驗，發佈《住宅服務體系標準化服務白皮書》，對全週期服務觸點進行規範。我們聚焦服務品質，持續提升客戶滿意度，2023年整體滿意度成績處於行業優秀水平。

制定清氧計劃、錦繡行動、煥新行動等活動，有效提升物業人員服務意識、保障小區綠化養護，強化公共區域設施維護。通過推出品牌IP活動、打造標桿項目，為業主提供特色物業服務，2023年開展「匠心築家」「友鄰+」兩項品牌IP活動。憑借高品質服務，遠洋服務昆明天鉞項目獲得「2023中國標桿物業服務項目」獎項、深圳遠洋天著項目獲得「2023年中國住宅物業服務標桿項目」獎項。

### 商寫服務對接國際標準 賦能商業價值提升

本集團精耕中高端商寫服務，通過整合商寫服務資源、優化商寫服務場景，實現商寫品牌與能力從「量變」到「質變」的躍遷。秉承「建築·健康」的運營服務理念，深耕甲級寫字樓物業服務，從項目籌備期物管諮詢顧問到交付後全面物業管理服務與資產運營管理服務，致力於為商寫業主方、資管方、運營方提供一站式高質量物業運營管理最優解決方案。

本集團商寫物業服務榮獲8項國際認證，金鑰匙認證1項，國優認證2項，市優認證1項。其中遠洋光華國際項目C座經過BOMA國際對6大領域運營管理能力的嚴格審核，通過BOMA國際360續認證。2018-2023年間，遠洋光華國際C座通過採用BOMA認證，以國際化標準認證，彰顯優質資產運營品質與管理團隊能力。同時，本集團以ESG為基礎，在產品與服務、能源管理、環境管理、客戶滿意度等方面建立並完善可持續發展體系，運用高效運營管理理念、能源管理經驗、可持續性管理經驗，助力企業開拓管理思路，創新管理實踐。其中遠洋大廈項目積極探索實踐，率先安裝餐廚垃圾就地無害化處理設備試點，有效化解了廚餘垃圾處理的難題，實現了廢物再利用的可持續解決方案。遠洋大廈憑借高品質服務，獲得2023中國商業物業服務標桿項目。

購物中心服務及運營方面，積極探索新運營管理模式，做行業內的標桿，各項目通過鋪排全年活動節點形成差異化，通過時間錯位、品牌客群特點、VIP特有活動，恢復經營常態、提升銷售水平，給予商戶信心，提高商場收入，2023年商業項目在客流量及會員數量上均穩步增長。

### 持續優化增值業務結構 滿足用戶多元需求

本集團圍繞業主「食」、「住」、「行」、「養老」等生活場景，洞察業主需求，設計服務品類，整合優質資源，打造便捷化、品質化、標準化「遠洋式」生活圈。本集團持續深耕社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源四大主力業務，堅持利潤導向，佈局創新自營業務，打通C端消費新場景，初步形成良性、可複製的商業模式，完成社區倉儲業務、社區充電樁業務、房屋經紀兼職業務全國戰略性佈局，以及自營便利店業務、自營裝修業務、自營社區養老服務等新型業務試點落地，搭建各新業務場景的營銷、產品、轉化、售後等標準服務，為社群業主提供消費的新產品、新場景。我們根據業主需求，擴大在社區服務中物業增值服務的便利性，培養業主對於增值服務的多項選擇或購買習慣，提高社區業主的黏性及滿意度。

為提升老年業主晚年生活質量、多層次滿足老人生活需求，本集團打造養老驛站，將優質資源整合，低成本、高質量解決居家、社區養老，提供老人的健康監護、生活照料、娛樂社交等服務，讓老人在家門口享受到個性化、定製式的養老服務。「遠洋天地家園社區養老服務驛站」於2023年9月6日正式開業試營業，是本集團踐行住建部號召、落實「物業服務+養老服務」模式的第一家門店。本集團將社區居家養老服務作為未來的核心服務優勢之一進行資源整合和業務規劃，將「懂心意·有新意」的服務理念進一步衍生到對長者業主的日常服務當中。本集團將持續完善產品與服務，致力於為社區老人打造健康監護、居家照護、社交娛樂的服務平台。

### 積極承擔企業社會責任 融入基層治理見成效

本集團在保障物業的正常運行和維護，提升業主的生活品質基礎上，一直堅持承擔社會責任，積極融入基層治理，廣泛參與社區生活，營造和諧健康的社區環境，開展豐富便民服務，打造紅色物業，提升人居環境，贏得業主和社會的廣泛認可。

構建和諧健康社區氛圍。通過「佳節歡聚」、「全齡社群」及「歡樂共享」拉近鄰里關係，培養社區鄰里文化，打造和睦社區。我們組織滿足老少同樂活動的睦鄰社、滿足愛寵業主的萌寵社以及滿足社區活動需求的悅活社，幫助同路知己建立美好鏈接，構建鄰里親密關係。我們始終宣貫「幼有所樂、親子相伴、親睦友鄰、老有所享」的鄰里文化，舉辦「跳蚤市場」、「星空影院」、「泡泡大作戰」酷暑狂歡活動等多彩的社文活動，為業主提供歡樂共享的平台。打造紅色物業提升人居環境行動，持續推動黨建工作和社會治理深度融合，探索「黨建引領+紅色物業服務」的管理新模式。

多種形式參與社會公益。本集團積極履行企業社會責任，為推進公益慈善事業高質量發展作出積極貢獻。2023年，開展了慈善捐助、實體救助、助農等一系列公益活動，盡己所能助力鄉村振興，宣傳守望相助精神，促進社會實現共同富裕。本集團重視兒童成長性關懷公益實踐，年內與遠洋天地社區委會、遠洋集團、遠洋之帆公益基金會共同主辦「遠洋小公民成長實踐基地」，關懷兒童成長、提倡親子陪伴，為兒童打造更加和諧、美好的社區氛圍，形成「攜手同行 社會健康」的社區共建模式，並在北京、上海、大連等城市落地推廣。

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「2023中國物業服務百強企業」第13位、「2023中國高端物業服務領先企業」、「2023中國特色物業服務領先企業—資管運營物業優秀企業」；克而瑞物管聯合中物研協頒發的「2023中國物業服務企業綜合實力20強」、「2023中國品質物業服務領先企業」；觀點指數研究院頒發的「2023物業服務年度卓越表現」以及億翰智庫頒發的「2023中國上市物業企業TOP12」等榮譽。

## 展望2024年

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

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

## 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，2024年3月26日

# 管理層討論與分析

本集團截至2023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及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務在內的覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務。本集團憑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)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

### 物業管理及商業運營服務

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



社區  
增值服務



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





非業主  
增值服務



物業管理  
及商業  
運營服務



### 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。

### 商寫運營及物業管理服務

本集團為購物中心及寫字樓項目提供包括商業運營服務和物業管理服務在內的綜合服務，主要包括：

- (i) 商業運營服務：我們為購物中心及寫字樓項目提供開業前管理服務（如定位及設計管理服務、招商及管理服務等）及運營管理服務（如開業籌備服務、經營計劃管理、租戶指導服務、消費者管理服務及市場推廣服務等）；以及
- (ii) 物業管理服務：我們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

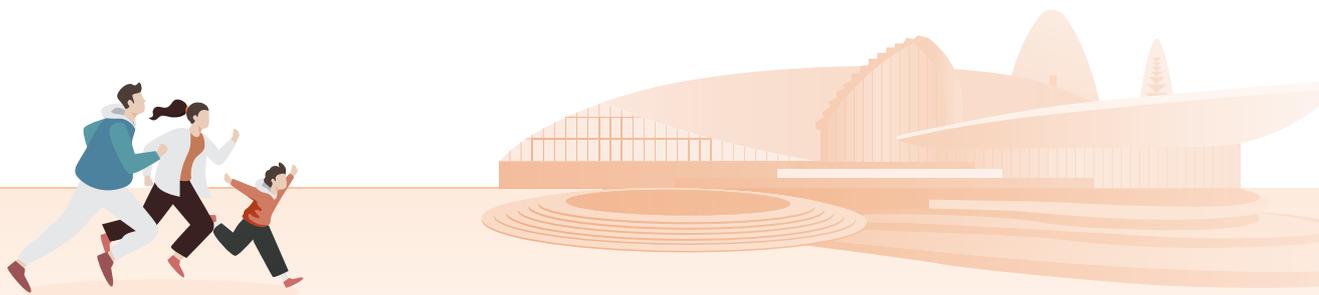
我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決彼等的生活及日常所需，主要包括：

- (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；以及
- (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；以及
- (iii) 物業工程服務。



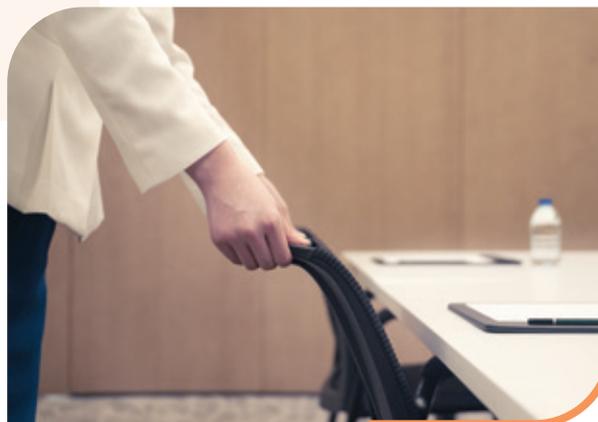
## 物業管理及商業運營服務

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

下表載列按業務線劃分的本集團物業管理及商業運營服務板塊收入的明細：

截至12月31日止年度

|                | 2023年     |     | 2022年     |     |
|----------------|-----------|-----|-----------|-----|
|                | (人民幣千元)   | %   | (人民幣千元)   | %   |
| 住宅及其他非商業物業管理服務 | 1,698,024 | 77  | 1,433,453 | 73  |
| 商寫運營及物業管理服務    | 507,818   | 23  | 529,120   | 27  |
| 總計             | 2,205,842 | 100 | 1,962,573 | 100 |



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

下表載列截至所示日期合約建築面積及在管建築面積的詳情：

於12月31日

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



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

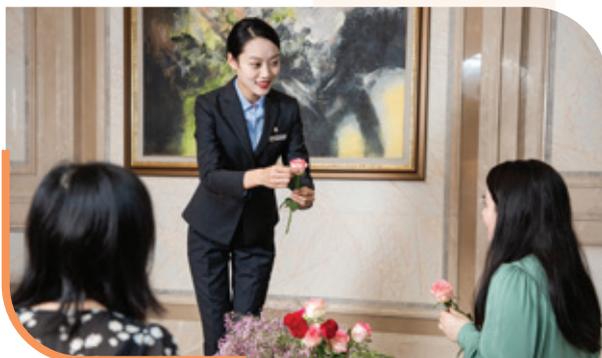
下表載列本集團於所示日期按項目來源劃分的合約建築面積和在管建築面積明細：

於12月31日

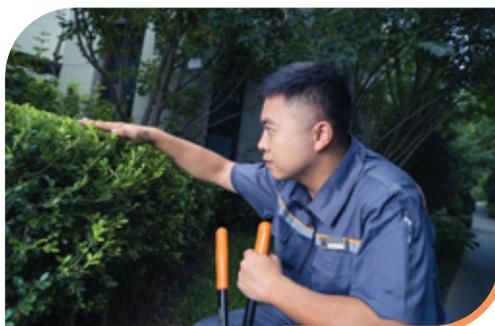
|                             | 2023年                |     |                      |     | 2022年                |     |                      |     |
|-----------------------------|----------------------|-----|----------------------|-----|----------------------|-----|----------------------|-----|
|   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

附註：

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



於2023年12月31日，我們的項目遍佈中國境內28個省、自治區及直轄市的84個城市，地理覆蓋範圍已覆蓋京津冀區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中及華西區域，涵蓋了中國5個主要城市群。我們持續深耕京津冀和環渤海區域，同時發力拓展華東、華南、華中及華西區域，其中華南區域業務覆蓋及增長較為明顯。於2023年12月31日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為33%，環渤海區域佔比約為21%，華東區域佔比約為17%，華南區域佔比約為14%，華中及華西區域佔比約為15%。



下表載列本集團於所示日期按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積，以及分別截至2023年及2022年12月31日止年度物業管理服務的收入明細：

於12月31日或截至12月31日止年度

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

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



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

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

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

## 住宅及其他非商業物業管理服務

於2023年12月31日，本集團住宅及其他非商業物業項目合約建築面積為125.7百萬平方米，較2022年12月31日下降約9%；在管建築面積為94.8百萬平方米，較2022年12月31日在管建築面積規模基本持平。

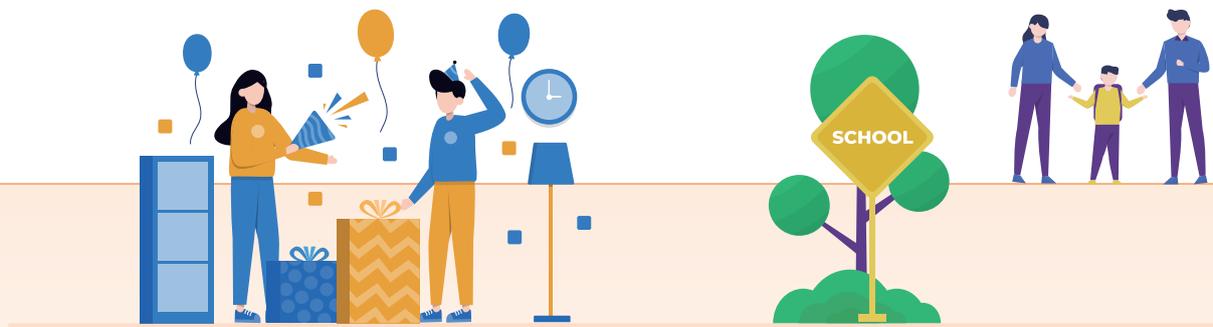
下表載列本集團截至所示日期住宅及其他非商業物業項目合約建築面積及在管建築面積的詳情：

於12月31日

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

## 商寫運營及物業管理服務

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



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

於12月31日

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

綠色理念助力管理績效提升，國際標準賦能商業資產升值。於2023年12月31日，由本集團提供商業物業管理服務項目的合約建築面積為10.4百萬平方米，在管建築面積為6.1百萬平方米，分別較2022年12月31日下降約11%及8%，在管建築面積中一二線城市佔比達100%，年內平均物業管理費為人民幣10.7元/平方米/月。本集團商業物業管理服務聚焦購物中心、寫字樓兩大業態，其中，本集團在管項目遠洋光華國際C座通過不斷學習國際標準，持續提升基礎服務標準和品質，踐行國際運營管理體系，取得BOMA國際360續認證。

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

## 社區增值服務

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

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

下表分別載列本集團截至2023年及2022年12月31日止年度按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

截至12月31日止年度

|                       | 2023年   |     | 2022年   |     |
|-----------------------|---------|-----|---------|-----|
|                       | (人民幣千元) | %   | (人民幣千元) | %   |
| 社區資產增值服務 <sup>1</sup> | 381,941 | 70  | 364,543 | 55  |
| 社區生活服務 <sup>2</sup>   | 81,456  | 15  | 197,998 | 30  |
| 物業經紀服務 <sup>3</sup>   | 81,007  | 15  | 102,419 | 15  |
| 總計                    | 544,404 | 100 | 664,960 | 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

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

下表分別載列本集團截至2023年及2022年12月31日止年度按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

截至12月31日止年度

|                     | 2023年   |     | 2022年(經重述) |     |
|---------------------|---------|-----|------------|-----|
|                     | (人民幣千元) | %   | (人民幣千元)    | %   |
| 交付前服務 <sup>1</sup>  | 154,842 | 40  | 210,512    | 30  |
| 諮詢服務 <sup>2</sup>   | 100,228 | 26  | 191,329    | 27  |
| 物業工程服務 <sup>3</sup> | 127,893 | 34  | 300,762    | 43  |
| 總計                  | 382,963 | 100 | 702,603    | 100 |

附註：

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

## 未來發展計劃及展望

### 堅持服務本質，持續打造精細化運營能力，實現經營穩健增長。

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

### 強化增值優勢賽道建設，搭建深度社區服務屬性的可持續商業模式。

我們將在持續深耕服務主業的基礎上，優化社區增值業務結構，持續深耕社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源四大主力業務，針對不同產品線精細化運營管理，堅持利潤導向，佈局創新自營業務，打通C端消費新場景，初步形成良性、可複製的商業模式。我們將立足於業主需求，打造便捷化、品質化、標準化的遠洋式生活圈，持續提升各業務線產品力，實現業務可持續增長。此外，積極佈局並試點創新業務，我們將聚焦零售產品研究，專注爆品打造，沉澱物業零售運營打法；著重打造商品供應鏈，豐富零售品類及品牌資源，依託企業微信和「億家生活」小程序，開展多樣化營銷活動，輸出標準化流程直播方案，打造千城千味特色主題直播活動；發揮社群優勢，擴展經營私域流量，利用多場景消費提升納新復購率。本集團將社區居家養老服務作為未來的核心服務優勢之一進行資源整合和業務規劃，將「懂心意·有新意」的服務理念進一步衍生到對長者業主的日常服務當中。我們還將積極嘗試創新試點業務，深挖多生活場景下的客戶需求，提供超預期的差異化服務，提升品牌口碑及用戶滿意度。

### 持續完善人才機制及梯隊建設，提升人力效能，打造專業服務團隊。

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

## 財務回顧

### 收入

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

下表載列本集團截至2023年及2022年12月31日止年度按業務線劃分的收入明細：

截至12月31日止年度

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

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

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

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

## 銷售及服務成本

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

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

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

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

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

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

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

## 毛利及毛利率

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

下表分別載列於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團按業務線劃分的毛利及毛利率：

截至12月31日止年度

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

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

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

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

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

## 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

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

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

## 運營費用

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

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

## 金融資產減值虧損淨額

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

## 商譽及投資物業減值虧損淨額

於2023年，由於中國房地產市場整體不景氣，本集團錄得商譽及投資物業減值虧損淨額分別為人民幣6.6百萬元及人民幣6.5百萬元（2022年：分別為無及無）。

## 融資成本

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

## 分佔合營企業業績

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

## 稅項

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

## 本公司擁有人應佔溢利

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

## 投資物業

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

## 物業、廠房及設備

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

## 無形資產

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

## 存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位、商業物業和社區配套設施及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。我們的存貨由2022年12月31日的人民幣249.5百萬元增至2023年12月31日的人民幣651.4百萬元，乃主要由於年內自遠洋集團收購停車位及商業物業所致（請參閱本年報管理層討論與分析項下的「重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業」一節）。

## 貿易應收款項及應收票據

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

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

## 預付款項及其他應收款項

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

## 貿易及其他應付款項

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

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

## 合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務的責任。合約負債主要由尚未提供物業管理服務及停車場管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2023年12月31日，我們的合約負債為人民幣518.1百萬元，較於2022年12月31日的人民幣457.8百萬元（經重述）增加約13%，與物業管理及商業運營服務收入增長一致。

## 資本開支

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

## 財務資源及流動資金

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

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

本集團的主要業務乃於中國進行。於截至2023年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。

於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團並無借款。

## 資本負債比率

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

## 重大投資

於2023年12月31日，我們並無持有任何重大投資。

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

## 資產抵押

於2023年12月31日，我們並無任何資產抵押。

## 或然負債

於2023年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

### 收購中國一間機電公司全部股權

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

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

收購事項之詳情已於本公司日期為2023年2月24日的公告中披露。

### 收購中國車位及商用物業

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

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

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

附註：

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

### 收購中國車位

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

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

上述交易的詳情已於本公司日期為2023年12月22日的公告中披露。

### 僱員及人力資源

於2023年12月31日，本集團共有9,081名僱員（2022年12月31日：10,179名僱員）。為本集團服務的總僱員數目有所減少，乃主要由於優化本公司的業務策略所致。同時，本集團於年內也持續致力提升本集團的人力資源效率和內部管制能力，優化資源配置。我們於2023年的僱員福利開支為人民幣970.9百萬元（2022年：人民幣945.6百萬元（經重述）），乃由於勞動力成本的上升以及部分被僱員人數的減少所抵銷。

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

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

### 報告期後事項

於本年報日期，截至2023年12月31日止財政年度後並無對本集團有影響的重大事件發生。

## 上市所得款項淨額用途

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

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

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

於2023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 | 於2021年12月31日尚未動用 | 重新分配前已動用所得款項淨額 | 重新分配後的所得款項淨額的計劃用途 | 重新分配後截至2022年12月31日已動用金額 | 於2022年12月31日尚未動用 | 2023年已動用／(退款)           | 於2023年12月31日尚未動用 | 截至2023年12月31日尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表 |
|---|---------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------|
|   | (人民幣百萬元)            | (人民幣百萬元)         | (人民幣百萬元)       | (人民幣百萬元)          | (人民幣百萬元)                | (人民幣百萬元)         | (人民幣百萬元)                | (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               | 810.1            | 663.3          | 663.3             | —                       | —                | (80.0) <sup>(附註3)</sup> | 80.0             | 於2024年12月31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               | 271.3            | 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               | 114.5            | 44.8           | 59.8              | 15.0                    | —                | —                       | —                | 不適用                             |
| 運營資金及一般公司用途   | 142.6               | 107.4            | 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             | —                       | 375.5            | 372.8 <sup>(附註4)</sup>  | 2.7              | 於2024年12月31日或之前                 |
| 根據商用物業租賃及運營安排，進一步擴展商業資產運營業務                                     | —                   | —                | —              | 79.4              | 79.4 <sup>(附註1)</sup>   | —                | —                       | —                | 不適用                             |
| 收購中國深圳及北京的自用辦公樓   | —                   | —                | —              | 77.4              | 77.4 <sup>(附註2)</sup>   | —                | —                       | —                | 不適用                             |
| 總計  | 1,426.3             | 1,303.3          | 879.0          | 1,426.3           | 171.8                   | 375.5            | 292.8                   | 82.7             |                                 |

附註：

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

- 2) 誠如更改所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣77.4百萬元已重新分配至收購中國深圳及北京的自用辦公樓（誠如本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述）。購買自用辦公場所支付的人民幣77.4百萬元中，約(i)人民幣28.4百萬元為收購深圳物業的款項，其包括位於深圳的遠洋新幹線遠洋廣場13座6樓14個房間；及(ii)人民幣49.0百萬元為收購北京物業的款項，其包括位於北京的(a)遠洋都會中心（亦稱為遠洋新天地）1座3樓301室；(b)遠洋都會中心1座4樓401室；及(c)遠洋都會中心1座5樓501室。
- 3) 於截至2022年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方支付人民幣80百萬元，作為一家中國物業管理公司潛在收購事項的誠意金。於報告期內，潛在收購事項並未落實，誠意金其後被退還予本集團。於最後實際可行日期，已退還款項人民幣80百萬元尚未動用。誠如本公司之2023年中期報告所披露，由於在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的投資及收購目標，預期該等已退還所得款項淨額將於2024年12月31日或之前獲動用。誠如招股章程及更改所得款項用途公告所披露，預期該等已退還所得款項淨額仍將用作進行選擇性戰略投資及收購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模。
- 4) 於截至2022年12月31日止年度，尚未動用所得款項淨額人民幣375.5百萬元於2023年12月31日已動用人民幣372.8萬元，其中(a)人民幣318.8百萬元用作取得單位獨家銷售權（誠如本公司日期為2022年10月14日之公告及本公司日期為2023年1月13日之通函所詳述）；及(b)人民幣54.0百萬元為收購遠洋機電（一家於中國成立的機電公司）全部股權的款項（誠如本公司日期為2023年2月24日之公告所詳述）。於最後實際可行日期，上述未動用所得款項淨額為人民幣2.7百萬元。誠如本公司之2023年中期報告所披露，由於在原定時間期限內沒有找到使用剩餘所得款項淨額的合適機會以及在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的機會，該等剩餘所得款項淨額的預期動用時間已由2023年6月30日（誠如本公司之2022年年報所披露）延至2024年12月31日，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。

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。於最後實際可行日期，未動用所得款項淨額為人民幣82.7百萬元。上述悉數動用的預期時間表是基於董事於排除不可預見之情況下所作的最佳估計，並將根據未來市況發展作出調整。

## 董事及高級管理人員

本公司截至最後實際可行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，50歲，於2020年9月加入董事局並擔任聯席主席、執行董事、行政總裁、提名委員會主席及薪酬委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。楊先生於2007年4月加入遠洋控股（為控股股東及其股份在聯交所主板上市），歷任遠洋地產中山（深圳）開發有限公司總經理、客戶服務業事業部總經理、遠洋集團總裁助理、副總裁等職務；楊先生於2015年8月加入遠洋億家，歷任董事、董事長兼總經理等職務。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。



朱葛穎女士

朱葛穎女士，50歲，於2020年9月加入董事局，現擔任執行董事兼本公司運營總監。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，2019年4月起獲委任為財務總監，2021年8月調任為運營總監。朱女士擁有超過二十七年的財務管理經驗。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，51歲，於2020年9月加入董事局並擔任聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。崔先生於1996年8月加入遠洋集團，現為遠洋控股執行董事、戰略及投資委員會委員及執行總裁，並兼任遠洋集團營造管理中心總經理。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。



朱曉星先生

朱曉星先生，41歲，於2020年4月加入董事局，現擔任本公司副主席、非執行董事及審核委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。朱先生於2008年加入遠洋集團，現為遠洋集團主要管理人員。朱先生此前歷任遠洋集團資本運營事業部副總經理、總裁事務中心總經理等職務。朱先生擁有超過十年的物業投資、融資及商業管理經驗。朱先生於2005年畢業於西南政法大學，獲管理學學士學位；2008年畢業於北京大學，獲法律碩士學位。朱先生於2006年獲准在中國從事法律工作，於2009年獲中國註冊會計師資格。

## 獨立非執行董事



郭杰博士

郭杰博士，59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，53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，56歲，於2022年8月加入董事局並擔任獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。梁先生持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員。梁先生擁有在香港多家主要從事房地產業務之上市公司（包括長江實業（集團）有限公司（現稱長江和記實業有限公司）（股份代號：001）逾二十年工作經驗。梁先生亦於首次公開發售（「首次公開發售」）、併購及融資方面擁有豐富的財務經驗，並熟悉香港及中國內地的營商環境。此外，梁先生於房地產投資信託（「房地產投資信託」）擁有豐富經驗。彼於2005年參與香港首項由私人機構籌組的房地產投資信託，泓富產業信託（股份代號：808）的首次公開發售及自2011年至2012年擔任置富產業信託（股份代號：778）管理人的財務董事。自2013年至2018年，彼亦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。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。自2017年9月至2021年2月，梁先生為於聯交所GEM上市公司永勤集團（控股）有限公司（現稱中國新消費集團有限公司）（股份代號：8275）的獨立非執行董事。自2022年4月起，梁先生出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。

## 高級管理層

### 郭志實先生

郭志實先生，49歲，本公司副總裁。郭先生於2015年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理。郭先生曾任北京萬科物業服務有限公司的機電委員會主任，龍湖物業服務集團有限公司技術部設備經理，在機電專業技術研發與管理、工程管理等方​​面擁有豐富經驗。郭先生於2016年通過遠程學習在中國地質大學完成土木工程學位；2020年畢業於北京開放大學順義分校，獲行政管理學士學位。郭先生為中國註冊電氣工程師。

### 杜新先生

杜新先生，48歲，本公司副總裁。杜先生於2008年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理。杜先生曾任深圳市金地物業管理有限公司業務經理及諮詢經理，雅居樂集團控股有限公司業務經理及項目經理，在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。杜先生於2015年通過遠程學習在中南大學完成工程管理學位。杜先生為中國合資格質量控制工程師。

### 王立峰先生

王立峰先生，47歲，本公司副總裁。王先生於2009年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理，歷任瀋陽遠洋基業物業管理有限公司總經理、大連遠洋基業物業管理有限公司總經理及區域總監等職務。王先生曾任瀋陽萬科企業有限公司開發項目主管，負責房地產開發相關工作。王先生在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。王先生於2004年通過函授學習在天津大學完成建築工程學位；2019年畢業於大連理工大學，獲工商管理碩士學位。王先生為中國註冊土木工程師及物業管理師。

### 劉旭先生

劉旭先生，38歲，本公司財務總監。彼亦為本公司一家附屬公司的董事。劉先生於2009年7月加入遠洋集團，歷任遠洋集團財務資金中心部門總經理助理、遠洋集團合營企業上海新證財經信息諮詢有限公司財務總監、遠洋集團資產管理中心總經理助理、客服事業部財務副總監等職務。劉先生於2020年4月加入本公司，擔任財務副總監，2021年8月獲委任為財務總監。劉先生在財務管理等方面擁有豐富經驗。劉先生畢業於中國人民大學會計系，於2007年獲管理學學士學位及於2009年獲中國人民大學管理學碩士學位（會計學學科（專業））。

## 公司秘書

### 沈培英先生

沈培英先生，62歲，自2022年8月起獲委任為公司秘書。沈先生於2007年5月加入遠洋控股，現為遠洋控股的公司秘書。沈先生自2023年12月起不再擔任遠洋控股的財務總監。彼亦為遠洋控股若干附屬公司的董事。沈先生亦為在聯交所上市的盛洋投資（控股）有限公司（為遠洋控股的聯營公司）的董事局主席、執行董事、投資委員會主席及提名委員會主席。沈先生在上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富的經驗。沈先生於1988年畢業於香港理工大學，獲會計專業文憑；1991年畢業於威爾士大學，獲工商管理碩士學位；1996年畢業於香港大學，獲法律文憑。沈先生現為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員。

# 投資者關係報告

## 價值傳遞

管理層重視與股東、投資者、分析師、財經媒體和公眾的有效溝通及聆聽各方對公司提出的寶貴意見及建議。公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解集團業務、動向及戰略，以合理評估公司價值及增強投資人信心，從而為股東創造最大價值。

2023年，我們通過業績發佈會、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。一方面，我們參與各券商舉辦的投資者會議活動、行業活動及開拓其他溝通渠道，與各方溝通；另一方面，我們通過官方微信公眾號發佈公司經營動態，使各方獲知公司近期業務發展信息。

投資者關係部門將繼續加強和提升與投資者的溝通頻次及溝通質量，以確保信息及時、準確、有效地傳遞。未來，我們將保持廣泛覆蓋和推薦，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。公司將上傳公告、中期及年度報告等公開資料至本公司網頁([www.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com))及指定專門人員保持與資本市場的定期溝通。有意者可聯絡投資者關係部門([ir@sinooceanservice.com](mailto:ir@sinooceanservice.com))獲取。

## 股價表現

公司自2023年1月1日至2023年12月31日的交易日錄得：

|           | 最高   | 最低   |
|-----------|------|------|
| 每股股價 (港元) | 3.12 | 0.60 |

截至2023年12月31日，已發行股份總數為1,184,000,000股。以2023年12月29日(即2023年最後交易日)的收市價格0.75港元計算，本公司的市值為888.0百萬港元。

# 可持續發展報告

本集團不斷將可持續發展理念融入發展戰略及日常運營管理中，致力於實現企業的可持續高質量發展。我們堅持提供優質產品和服務，努力在踐行可持續發展理念、履行社會責任、建設優秀服務型企業方面成為業界典範。

## 合規經營 夯實永續發展基石

本集團深知，健康長久的公司發展離不開對合規運營的堅守。公司通過健全公司治理，堅持廉潔從業為公司的可持續發展提供堅實的後盾。本集團嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》等法律法規及香港聯合交易所等資本市場監管規則，搭建起高效穩健的公司治理架構，以聯席主席帶領董事局作為最高決策機構，制定發展戰略、定期檢討組織架構，監控業務活動、管理層表現及可持續發展表現，以確保公司的平穩持續運營，保障利益相關方的合法權益。董事局下設三個專業委員會：審核委員會、薪酬委員會、提名委員會，各委員會依據明晰的職權範圍認真履行職責。本集團嚴格按照有關法律法規、規範性文件的要求，真實、準確、及時地通過聯交所網站、公司官網等披露有關信息，切實履行上市公司信息披露的義務，保證公司信息披露的公開、公平、公正，維護公司、投資者及少數股東的合法權益。2023年，為符合《企業管治守則》最新要求，公司經董事局審議通過修訂《薪酬委員會職權範圍》、《企業管治政策》及《董事及有關僱員進行證券交易之操守準則》並進行發佈執行。

本集團始終堅持廉潔從業，對腐敗事件零容忍，從內部制度、舉報渠道、廉潔培訓等多方面保障公司廉潔運營。嚴格遵循法律法規，制定並修訂《反貪污及賄賂政策》、《員工違紀處理辦法》、《迴避處理辦法》、《監察案件檢查與審理工作辦法》、《舉報與申訴工作辦法》、《舉報政策》等一系列內部政策，並應用於本集團及全部附屬單位。本集團持續暢通舉報通道，完善舉報人保護機制，持續推進廉潔培訓宣教工作，加強公司內部管理，規範公司廉潔運營，切實保障企業的穩健運行和健康發展。

## 客戶導向 聚焦匠心品質動力

本集團始終以「匠心服務用戶」理念作為優質服務的驅動力，提升服務品質並提供社區關懷，從客戶的需求出發，充分保障客戶權益，致力於與供應商攜手合作共贏，為用戶提供最具匠心的服務品質。基於規範完善的物業管理體系為業主提供中高端品質服務；秉承「共同成長·建築健康」的品牌理念，不斷優化物理健康環境，營造舒適的社區環境與氛圍，打造社區鄰里文化，構建和諧健康的社區環境。本集團的商業物業在服務體系的標準化和服務品質高要求的基礎上，不斷突破自我，在物業管理領域達到更高品質。年內，遠洋光華國際項目C座獲得了BOMA國際360續認證，實現服務品質與管理團隊能力在比肩國際、與時俱進的又一次跨越。

本集團持續推進標準化、自動化、數位化以及智慧化管理技術升級，通過業主應用端、物業端軟體即服務(SAAS)系統端、系統集成端形成端到端的客戶服務模式，打造智慧社區，提升客戶服務品質。

## 低碳堅守 構築綠色運營環境

本集團秉承綠色發展理念，主動識別與應對氣候風險，逐步強化環境管理體系，建立健全環境管理機制，切實將低碳減排融入日常運營的各個方面。通過提高資源利用效率，降低污染物環境影響，加強生態環境建設，持續提升可持續發展水平。

本集團踐行綠色營運的理念，不斷完善環境管理體系，全面加強能源管理、資源管理、及廢棄物管理，提升資源利用效率，探尋低碳轉型道路，實現與環境和諧相處。2023年，公司遵循相關法律法規，優化更新內部管理規定及各項作業指導書，並針對不同的排放類型優化減排措施，確保將排放要求貫徹施工建設、運營維護等各環節中。本集團對經營過程中產生的廢棄物進行管理。2023年，公司修訂體系文件《垃圾消納管理作業指導書》，要求有害及無害廢棄物均需達到無害化轉移率100%，並與專業服務供方簽訂《生活垃圾清運合同》、《廚餘垃圾清運合同》、《建築垃圾清運合同》規範各類廢棄物的處理及清運。報告期內，本集團獲得垃圾分類服務能力十星級認證。本集團在建設經營各個環節充分考慮能源及水資源利用效率。建立《節能降耗管理規範》，遵循依法管理、技術進步、降耗增效、有效監督、持續發展的原則，對電力、天然氣、汽油等消耗材料加強管理，打造資源節約型企業。本集團將應對氣候變化作為一項重要議題，由本集團管理層統籌可持續發展管理體系，支持公司運營的綠色轉型，促進公司業務為碳中和作出更大貢獻。

## 優才匯聚 賦能人本提升活力

本集團將員工視為企業發展的基石，是助力我們實現「資產價值及美好生活創造者」願景的原動力。我們秉持相互尊重、共同成長的原則，制定全方位的員工權益及福利保障體系，為員工提供暢通的發展渠道，營造綠色健康的辦公環境，讓員工充分體會本公司的溫暖與關懷，為公司發展增添活力。

本集團堅持平等僱傭的原則，積極踐行以人為本的管理理念，建立健全內部人力資源管理制度，貫徹落實員工各項基本權益保障。員工職業健康安全是本集團發展的基礎，我們致力提高公司防範事故發生的能力，保障員工在生產勞動的過程中不受職業病危害因素的影響。同時，本集團重視員工全職業週期發展及人才梯隊建設，參照內部《晉升及組織任命管理辦法》、《職級管理辦法》為員工暢通職業學習與發展路徑，搭建了以培訓制度、講師、課程及億家學院為資源保障的培訓體系，為不同崗位的員工根據其個人能力及職業發展需求進行科學的培訓與測評，慎重選拔出人才庫，建立完善的人才梯隊培養機制。本集團高度關注員工福祉，積極開展豐富多彩的文體活動，並為員工提供適時有效的幫助，提升員工對公司的認同感和歸屬感，致力成為員工最堅實的後盾和最貼心的夥伴。

## 回饋社會 激發社區健康熱忱

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

本集團積極探索民生公共服務，制定了《客戶社文活動作業指導書》，通過開展各類暖民、惠民的公益社群活動，吸引業主從參與線上討論到參加線下活動，滿足群眾的多樣性需求，促進社區人與人之間的和諧交流。本集團積極履行企業社會責任，為推進公益慈善事業高質量發展作出積極貢獻。2023年，我們開展了慈善捐助、實體救助、助農等一系列公益活動，盡己所能助力鄉村振興，宣傳守望相助精神，促進社會實現共同富裕。

本集團認為可持續發展對企業的發展至關重要，並在業務的各個層面積極踐行可持續發展理念，繼續秉承「懂心意·有新意」的服務理念，不斷提升綜合實力，致力為客戶提供高品質、有溫度的服務，以優秀服務力持續打造服務行業新標桿。本集團將根據上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告指引單獨刊發2023年度環境、社會及管治報告。本公司將於刊發本年報時，同時在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com))刊發2023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2023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）。本集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，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2023年12月31日止年度的業績載於本年報第103頁的綜合全面收益表內。

於回顧年度內，本公司已派付有關截至2022年12月31日止財政年度的期末股息每股股份人民幣0.123元（折合每股股份0.141港元，調整至小數點後三個位）。董事局決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

董事局建議於2024年5月30日（星期四）召開的應屆股東周年大會上推薦派付截至2023年12月31日止年度的期末股息每股股份人民幣0.0144元（折合每股股份0.0159港元，調整至小數點後四個位）。期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2024年3月19日（星期二）至2024年3月25日（星期一）期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港元平均匯率中間價計算（人民幣1元=1.1019港元）。期末股息須待股東於股東周年大會批准方可作實。期末股息將支付予於2024年6月5日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2024年6月5日（星期三）下午四時三十分交回股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。

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

## 暫停股份過戶登記手續

本公司將於2024年5月27日(星期一)至2024年5月30日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記,期間將不會進行股份之過戶登記。如欲符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票,所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2024年5月24日(星期五)下午四時三十分交回股份過戶登記處(地址為香港夏愨道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2023年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,103.0百萬元。

## 股本

本公司於截至2023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。

## 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2023年12月31日，本集團概無貸款。

## 捐款

截至2023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295,000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「2023年市場回顧」一節及綜合財務報表附註4。於本報告日期，截至2023年12月31日止年度後並無對本集團有影響的重大事件發生。本集團年度表現及財務狀況的討論及分析（包括應用主要財務表現指標作出的分析）載於本年報第10至11頁之財務及運營摘要及本年報管理層討論與分析項下「財務回顧」一節中。

## 環境政策及表現

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

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

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

更多詳情請參閱本年報可持續發展報告項下「低碳堅守 構築綠色運營環境」一節及2023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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceanservice.com](http://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。

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2023年，我們獲得的獎項和認可包括中指研究院頒發的「2023中國物業服務百強企業」第13位、「2023中國高端物業服務領先企業」及「2023中國特色物業服務領先企業—資管運營物業優秀企業」；克而瑞物管和中物研協頒發的「2023中國物業服務企業綜合實力20強」及「2023中國品質物業服務領先企業」；觀點指數研究院頒發的「2023物業服務年度卓越表現」；以及億翰智庫頒發的「2023中國上市物業企業TOP12」等。

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

遠洋服務視業主及客戶為最重要的利益相關方之一，致力於在遠洋服務社區倡導健康的生活理念、有品質的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍，以滿足業主及客戶的需求。更多內容請見本年報主席報告項下「2023年業績」一節及可持續發展報告項下「客戶導向 聚焦匠心品質動力」一節。

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

本集團堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。遠洋服務的合作夥伴遍佈全國。根據項目所在地本集團優先選用本地供應商，與合作夥伴定期溝通和交流，每半年對戰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，遠洋控股正式發佈了《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2023年度環境、社會及管治報告。

## 投資者關係

本集團及其管理層重視與股東、投資者、分析師、財經媒體和公眾的有效溝通及聆聽各方對本公司提出的寶貴意見及建議。公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解集團業務、動向及戰略，以合理評估本公司價值及增強投資者信心，從而為股東創造最大價值。

2023年，我們通過業績發佈會與路演，積極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。一方面，我們積極參與各券商舉辦的投資者會議活動及加強與投資者的日常溝通，另一方面，我們積極開拓與投資者的溝通渠道，與許多基金、證券公司進行了會面。此外，我們還組織和接待了相關人士進行項目實地參觀和業務交流，使投資者更好地了解公司各業務板塊的最新發展動態。

投資者關係部門將繼續加強和提升與投資者的溝通頻次及溝通質量，以確保信息及時、準確、有效地傳遞。未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。本公司將上傳公告、中期及年度報告等公開資料至本公司網站及指定專門人員保持與資本市場的定期溝通。有意者可聯絡投資者關係部門(ir@sinooceanservice.com)獲取。

## 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76至96頁的企業管治報告。

## 本集團薪酬政策及退休福利

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

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註11中。

## 釐定董事薪酬之標準

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

## 財務摘要

本集團的五年財務摘要載於本年報第174頁。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至2023年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事

下表載列回顧年度內及截至本報告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、行政總裁兼執行董事 |
| 朱葛穎女士 | 執行董事兼運營總監      |
| 崔洪杰先生 | 聯席主席兼非執行董事     |
| 朱曉星先生 | 副主席兼非執行董事      |
| 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        |

截至最後實際可行日期，董事的履歷詳情載於本年報第45至47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報告日期一直有效。

## 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控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重要合約（不論是否向本集團提供服務）。

## 董事購買股份或債權證的權利

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無作為促使董事借購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益的任何安排的其中一方，而董事或任何彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的任何權利，亦無行使任何此等權利。

## 股票掛鈎協議

本公司於本財政年度期間或本財政年度結束時，並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2023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 | 遠洋控股   | 實益擁有人   | 118,777     | 0.002%                |
| 朱葛穎女士 | 遠洋控股   | 實益擁有人   | 38,531      | 0.001%                |
| 崔洪杰先生 | 遠洋控股   | 實益擁有人   | 369,571     | 0.005%                |
| 朱曉星先生 | 遠洋控股   | 實益擁有人   | 249         | 0.000%                |

附註：

根據於2023年12月31日遠洋控股已發行普通股股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2023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2023年12月31日，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所作出披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

| 股東名稱 | 身份／權益性質              | 好／淡倉 | 持有股份數目      | 總額          | 佔本公司<br>已發行股本總額<br>概約百分比<br>(附註(iii)) |
|------|----------------------|------|-------------|-------------|---------------------------------------|
| 遠洋控股 | 受控制法團的權益<br>(附註(i))  | 好倉   | 821,282,500 | 821,282,500 | 69.37%                                |
| 耀勝   | 實益擁有人                | 好倉   | 799,000,000 | 821,282,500 | 69.37%                                |
|      | 受控制法團的權益<br>(附註(ii)) | 好倉   | 22,282,500  |             |                                       |

附註：

- (i) 耀勝為遠洋控股的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋控股被視為於耀勝持有的該等股份中擁有權益。
- (ii) 22,282,500股股份由耀勝間接擁有49%權益的公司持有，因此根據證券及期貨條例，耀勝被視為於該等股份中擁有權益。
- (iii) 根據於2023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2023年12月31日，除董事或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2023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11.24%及本集團總採購額約14.16%。

於截至2023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7.95%。

於截至2023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4.99%。

除遠洋控股及其附屬公司外，截至2023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

遠洋控股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，遠洋控股及其聯繫人（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，由於崔洪杰先生及朱曉星先生於遠洋控股及／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，本集團已進行以下關連交易，其詳情已遵照上市規則第十四A章的規定披露於下文：

### 1. 收購中國一間機電公司全部股權

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家與遠洋控股一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司（「北京乾遠」）訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購，而北京乾遠已有條件地同意出售遠洋機電之全部股權（「收購事項」），代價為人民幣54,000,000元<sup>1</sup>，須由遠洋億家於交割日期後三個營業日內悉數以現金支付。遠洋機電為一家專注於中國房地產行業的綜合機電解決方案供應商。其主要從事機電業務，包括機電施工、工程承包、技術開發及諮詢。其亦積極參與智慧家居、節能環保以及系統集成等領域的工作。

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

收購事項之詳情已於本公司日期為2023年2月24日的公告中披露。

### 2. 出售中國車位

於2023年5月29日，遠洋控股中國（遠洋控股之全資附屬公司）、中遠酒店物業管理有限公司（「中遠酒店物管公司」，本公司的全資附屬公司）與北京居然之家家居連鎖有限公司（「北京居然之家」）訂立合作協議（「合作協議」），內容有關（其中包括）中遠酒店物管公司透過遠洋控股中國向北京居然之家轉讓優先收購權（「優先收購權轉讓」）及基金管理人（代表中聯前源 — 遠洋集團一號私募投資基金（「該基金」））向遠洋控股中國指定的北京居然之家出售北京睿鴻商業管理有限公司（「項目公司」）的全部股權及債務權益（「項目公司買賣」）完成交割後向項目公司出售該等車位的方式，向北京居然之家出售位於中國北京一個名為遠洋未來廣場（北京）的購物中心的總建築面積約2,580平方米的53車位，代價為人民幣10,335,000元（「車位出售」）。車位出售之代價應由北京居然之家於所有相關先決條件獲達成（或獲北京居然之家部分或全部豁免）之日起計三個營業日內支付予中遠酒店物管公司，而有關款項應由遠洋控股中國代表北京居然之家透過動用北京居然之家就該等交易已支付予遠洋控股中國的誠意金的相應金額支付。

附註：

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

儘管於優先收購權轉讓及項目公司買賣完成交割後，項目公司將由北京居然之家全資擁有，但於合作協議日期，項目公司由該基金全資擁有，而該基金的所有基金單位由一項資產支持專項計劃持有，而遠洋控股的聯繫人為根據有關資產支持專項計劃已發行的次級類別資產支持證券的持有人。因此，於合作協議日期，項目公司被視為遠洋控股的聯繫人，故為遠洋服務的關連人士，為審慎起見，車位出售被視為上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。車位出售已於2023年期間完成交割。

該等交易（包括車位出售）之詳情已於本公司及遠洋控股日期為2023年5月29日的聯合公告中披露。

### 3. 收購中國車位及商用物業

於2023年7月21日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家與遠洋控股中國（遠洋控股之全資附屬公司）訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容分別有關遠洋億家及其附屬公司自遠洋控股中國及其附屬公司收購位於中國的4,961個車位及168項商用物業（總建築面積合共約12,901平方米）（統稱「目標資產」）（「資產收購事項」）。資產收購事項的總代價為人民幣626,350,000元，其應與本集團應收遠洋集團（為免生疑問，不包括本集團）的可退還按金應收款項全數抵銷。

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

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

### 4. 收購中國車位

於2023年12月22日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家與北京遠新資產管理有限公司（「北京遠新」，遠洋控股的全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購，而北京遠新已有條件地同意出售196個車位（統稱「該等目標車位」），總代價為人民幣30,262,400元，其應由遠洋億家於所有先決條件獲達成（或獲豁免，如適用）後三個營業日內向北京遠新支付。該等目標車位位於一幢位於中國北京市朝陽區中央商務區核心區域名為遠洋光華國際的甲級寫字樓。

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

上述交易之詳情已於本公司日期為2023年12月22日的公告中披露。

## 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)與遠洋控股(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<br>12月31日止年度 | 截至2024年<br>12月31日止年度 | 截至2025年<br>12月31日止年度 |
| 購買金額 | 80,000               | 81,000               | 82,000               |

截至2023年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣36,106,972元，並沒有超逾其年度上限。

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

## 2. 物業租賃總協議

於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（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<br>12月31日止年度 | 截至2024年<br>12月31日止年度 | 截至2025年<br>12月31日止年度 |
| 租金 | 42,000               | 42,000               | 42,000               |

截至2023年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣5,076,185元，並沒有超逾其年度上限。

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

## 非豁免持續關連交易

### 3. 物業管理服務總協議

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

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

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

2023年至2025年物業管理服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

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

截至2023年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣108,202,512元，並沒有超逾其年度上限。

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

#### 4. 交付前服務總協議

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

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

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

2023年至2025年交付前服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

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

截至2023年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣103,435,772元，並沒有超逾其年度上限。

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

## 5. 顧問及其他增值服務總協議

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

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

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

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

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

截至2023年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣130,141,725元，並沒有超逾其年度上限。

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

## 6. 商業運營服務總協議

於2021年6月14日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立商業運營服務總協議（「商業運營服務總協議」），據此，本公司（代表本集團各成員公司）同意向遠洋關連人士的高寫物業（包括購物中心及寫字樓）提供商業運營服務。本集團向遠洋關連人士提供的商業運營服務包括(i)開業前管理服務，例如定位及設計管理服務、招商及管理服務；及(ii)運營管理服務，例如開業籌備服務、經營計畫管理服務、租戶指導服務、消費者管理服務以及市場推廣服務。於批准商業運營服務總協議項下擬進行的交易的普通決議案通過後，商業運營服務總協議自2021年8月6日起生效並已於2023年12月31日屆滿。

遠洋關連人士根據商業運營服務總協議及具體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、位置及品牌；(ii)商業運營服務的範圍；(iii)提供商業運營服務的預期經營成本（其中包括勞動成本、材料成本及行政成本）；及(iv)市場上有關其他商業運營服務提供商就同類物業的類似服務所收取的費用的可得資料後公平磋商釐定。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商業運營服務向其獨立客戶提供的條款（如適用）。

除訂約方另行協定外，就根據商業運營服務總協議提供服務應付的費用須以人民幣結算。詳細的支付條款由本集團之相關成員公司與相關遠洋關連人士於具體協議中按公平合理原則協定。一般而言，本集團根據市場慣例及與本集團獨立客戶按公平合理原則訂立的安排，定期（視乎服務費用類型按季度或年度）向相關遠洋關連人士發出賬單，信貸期最長為一個月。

商業運營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2021年<br>12月31日止年度 | 截至2022年<br>12月31日止年度 | 截至2023年<br>12月31日止年度 |
| 服務金額 | 100,000              | 220,000              | 300,000              |

截至2023年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣9,919,913元，並沒有超逾其年度上限。

商業運營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2021年6月14日的公告及本公司日期為2021年7月21日的通函中披露。

## 7. 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）與遠洋控股（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，遠洋控股（代表各遠洋關連人士）同意向本集團授出獨家銷售權，而本公司（代表本集團各成員公司）同意就目標車位向遠洋關連人士提供獨家銷售代理服務。2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議的固定期限自2023年1月31日（於股東特別大會上取得獨立股東批准之日）起至2025年12月31日止。

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

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

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

於2023年12月31日，上述交易項下已付的保證金結餘為人民幣442,886,362元。截至2023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2023年12月31日止年度的相關年度上限。

## 關聯方交易

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

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

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於2023年9月8日(即本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告刊發前的最後實際可行日期)後及直至最後實際可行日期之董事資料變動載列如下：

- 非執行董事崔洪杰先生獲委任為遠洋控股戰略及投資委員會委員，自2024年3月29日起生效。

## 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，截至最後實際可行日期，本公司已根據上市規則維持高於本公司已發行股份25%的足夠公眾持股量。

## 核數師

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

應董事局要求，范陳會計師行有限公司已辭任截至2023年12月31日止年度之本公司核數師，自2023年6月15日起生效。根據審核委員會的推薦建議，董事局已議決委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，以填補范陳會計師行有限公司辭任後的臨時空缺，其委任自2023年6月15日起生效及任期至下一屆股東周年大會為止。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2023年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東周年大會屆滿。續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師及釐定其酬金的普通決議案將於應屆股東周年大會提呈以供股東批准。

## 優先購買權

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

## 諮詢專業稅務意見

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

承董事局命

楊德勇

聯席主席

香港，2024年3月26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，公司亦透過不同途徑推廣企業文化，例如開設「洋光時刻」活動，講述一些身邊發生的感人事蹟和榜樣人物的事蹟，傳遞公司「好榜樣」的理念，強化員工對正確道德價值觀的認知和價值觀的塑造，為公司的發展提供了強大的精神動力；加強先進表彰和典型教育，以構建積極向上的精神氛圍；積極開展紅色物業工作，各黨支部緊跟黨的指引，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工作崗位上完善專業水平，不斷探索並提升物業服務品質，為客戶提供超越期待的服務。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，促進企業策略實施。

## 企業目的及策略

公司的目的、價值及策略與企業文化相互配合和一致。遠洋服務以為股東創造長期的可持續增長及為利益相關方創造長期價值為目標，制定可持續、高質量發展政策及戰略。遠洋服務以「資產價值及美好生活創造者」為品牌願景，持續發揮公司在中高端物業領域的經驗，為各業態的資產增值、資產保值進行保駕護航。為實現此長遠願景，遠洋服務聚焦服務主業，堅持「匠心服務用戶」的初心及使命，通過精細化服務、滿意服務，為廣大業主和客戶創造美好的生活，致力於成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商，物業管理上下游業務的開拓者；秉持「懂心意·有新意」的服務理念，深入了解客戶需求，提供無微不至的貼心服務，營造一種有溫度的、值得信賴的客戶關係。同時，關注最新科技、不斷革新技術，動態識別客戶需求的變化，提供超越非凡的服務體驗，尋求客戶服務最大價值。服務不僅是承諾，更是行動。遠洋服務以客戶需求為起點，以客戶滿意為目標，急客戶之所急，想客戶之所想，工作視角由消費者轉向使用者，讓用戶先成為老客戶，才能帶來新客戶。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2023年度環境、社會及管治報告。

## 企業管治常規

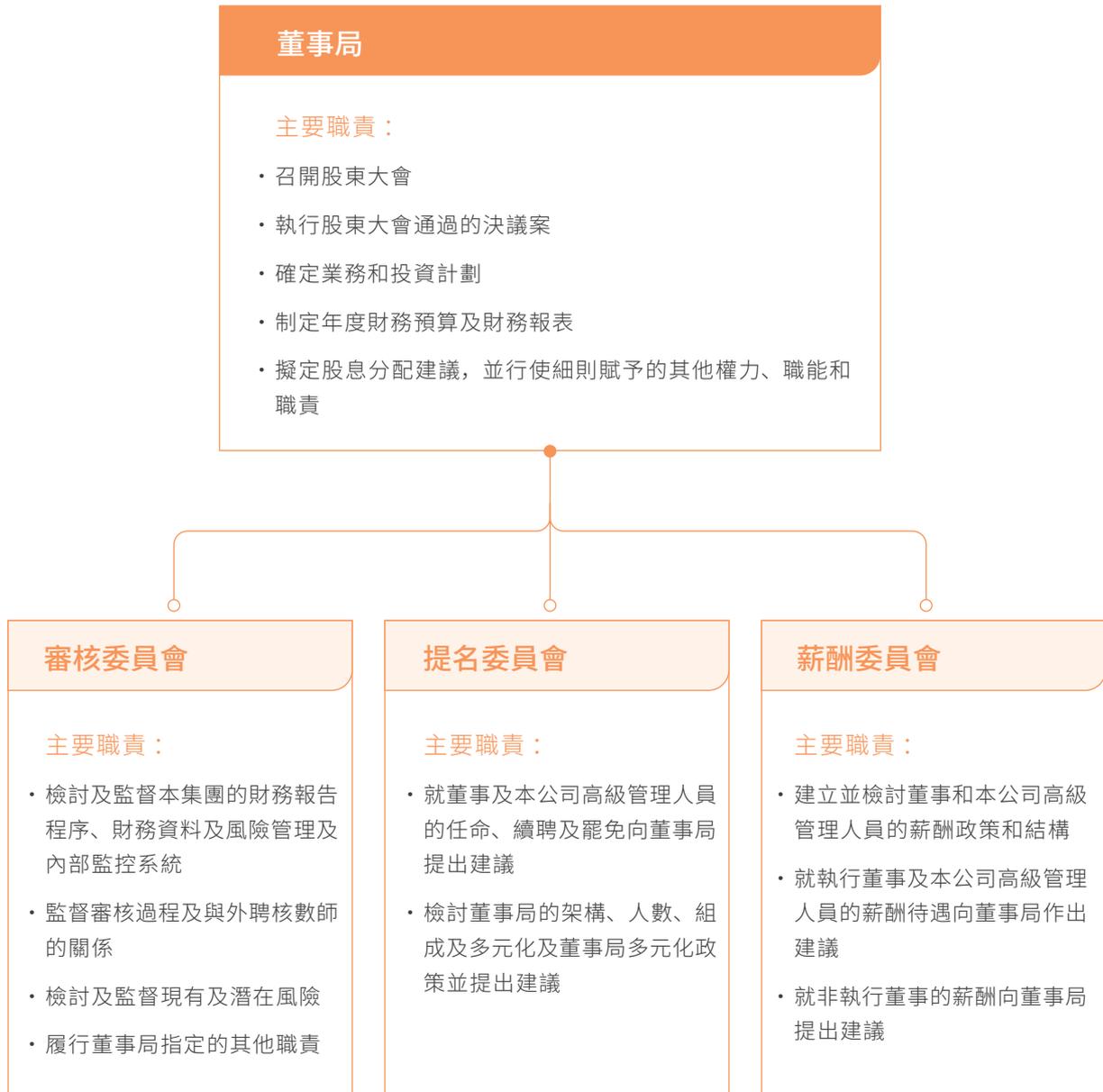
董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2023年12月31日止整個年度，本公司已將企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中（有關企業管治架構及常規於本報告內描述），並已遵守企業管治守則的所有適用守則條文：

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

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

## 企業管治架構

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



## 董事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2023年12月31日止年度內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定一套不會較標準守則寬鬆的有關僱員（「有關僱員」）進行證券交易的指引，因彼等於本公司或其附屬公司的角色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2023年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告；
- 截至2022年12月31日止年度的年度業績公告及年報（包括企業管治報告）；
- 建議派付截至2022年12月31日止年度的期末股息；

- 截至2022年12月31日止年度的環境、社會及管治報告；
- 企業管治事宜，包括檢討及採納本公司內部監控政策及措施；
- 修訂薪酬委員會的職權範圍；
- 變更本公司核數師；及
- 須予公佈交易、關連交易及持續關連交易以及該等交易適用的上市規則項下有關規定的遵守情況。

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

於最後實際可行日期，董事局由七名董事組成，包括兩名執行董事楊德勇先生（聯席主席）及朱葛穎女士，兩名非執行董事崔洪杰先生（聯席主席）及朱曉星先生，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，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，而現行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。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

### (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：

- 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；
- 出現潛在利益沖突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

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

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

崔洪杰先生及朱曉星先生（均為非執行董事）分別同意放棄截至2023年12月31日止年度的董事袍金。

## 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。董事局透過提名委員會每年檢討有關機制的實施情況及有效性：

- 七名董事中有三名是獨立非執行董事，此符合上市規則有關董事局必須有至少三名獨立非執行董事及必須委任佔董事局成員人數至少三分之一的獨立非執行董事的要求；
- 董事局委員會的大多數成員為獨立非執行董事；
- 提名委員會將於委任前評估獲提名為新任獨立非執行董事的候選人的獨立性、資格及付出的時間，並每年評估獨立非執行董事的獨立性及彼等付出的時間；
- 獨立非執行董事不會獲給予帶有績效表現相關元素的股權酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立；
- 鼓勵全體董事於董事局／董事局委員會會議上自由表達彼等的獨立觀點及建設性意見；
- 於某一事項中擁有重大權益的董事（包括獨立非執行董事）不得就批准該事項的任何董事局決議案投票或被計入法定人數；
- 獨立非執行董事（以及其他董事）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。獨立非執行董事（以及其他董事）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，董事局召開八次會議。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 | 8/8              | 1/1    | 3/3    |
| 朱葛穎女士 | 8/8              | 1/1    | 3/3    |
| 崔洪杰先生 | 7/8              | 1/1    | 3/3    |
| 朱曉星先生 | 8/8              | 1/1    | 3/3    |
| 郭杰博士  | 8/8              | 0/1    | 0/3    |
| 何子建先生 | 8/8              | 1/1    | 3/3    |
| 梁偉雄先生 | 8/8              | 1/1    | 3/3    |

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

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

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

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

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

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

## 董事培訓

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

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展，以求確保彼等正確了解本公司的運作及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書不時推薦董事參加相關研討會及課程。於回顧年度內，本公司已為董事舉辦有關上市規則項下有關須予公佈及關連交易的須予披露規定及最近更新的上市規則有關董事責任及環境、社會及管治最新發展的重點的培訓。

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

於回顧年度內，董事參與了以下培訓：

| 董事    | 培訓類別  |
|-------|-------|
| 楊德勇先生 | A/C   |
| 朱葛穎女士 | A/C   |
| 崔洪杰先生 | A/B/C |
| 朱曉星先生 | A/C   |
| 郭杰博士  | A/C   |
| 何子建先生 | A/C   |
| 梁偉雄先生 | A/B/C |

備註：

A： 本公司舉辦之培訓

B： 出席研討會、會議及／或論壇

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

## 董事及高級職員的責任保險及彌償

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

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

## 董事局委員會

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

下表載列各董事於回顧年度內出席董事局委員會會議（如適用）的情況：

| 董事    | 出席會議次數／有資格出席會議次數 |         |         |
|-------|------------------|---------|---------|
|       | 審核委員會會議          | 薪酬委員會會議 | 提名委員會會議 |
| 楊德勇先生 | 不適用              | 1/1     | 1/1     |
| 崔洪杰先生 | 4/5              | 不適用     | 1/1     |
| 朱曉星先生 | 5/5              | 不適用     | 不適用     |
| 郭杰博士  | 4/5              | 1/1     | 1/1     |
| 何子建先生 | 5/5              | 1/1     | 1/1     |
| 梁偉雄先生 | 5/5              | 不適用     | 1/1     |

## 審核委員會

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(即崔洪杰先生及朱曉星先生)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五次會議。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) 考慮外聘核數師的辭任及委任,並建議董事局審批;
- (xii) 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;及
- (xiii) 對提供非審核服務的委聘進行檢討。

## 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，分別為兩名獨立非執行董事何子建先生及郭杰博士，及一名執行董事楊德勇先生。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2022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及截至2023年12月31日止年度的整體成本預算案；
- (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) 審閱並建議修訂薪酬委員會的職權範圍；及
- (v) 向董事局建議截至2023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)。

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

董事薪酬根據多項因素，包括但不限於彼等的工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。於回顧年度內的董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註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 | 4       |

## 提名委員會

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

提名委員會的主要職責為就董事及本公司高級管理人員的任命、重新委任及罷免向董事局提供意見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；及
- (iv) 審閱董事局多元化政策。

## 提名委員會項下提名政策之概要

本公司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。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2023年12月31日的董事局組成分析載於下圖：

| 董事人數     | 1  | 2  | 3            | 4   | 5       | 6 | 7 |
|----------|--|----|--------------|---|---------|---|---|
| 性別       | 女性   | 男性 |              |   |         |   |   |
| 類別       | 執行董事   |    | 非執行董事        |   | 獨立非執行董事 |   |   |
| 年齡組別     | 50歲以下  |    | 50歲或以上及60歲以下 |   |         |   |   |
| 服務年期     | 5年以下   |    |              |   |         |   |   |
| 地域       | 香港   |    |              | 中國  |         |   |   |
| 技能、知識及經驗 | <ul style="list-style-type: none"> <li>於物業開發、建設管理、物業管理及物業投資方面的經驗</li> <li>企業戰略與風險管理</li> <li>資本市場、投資管理、資產管理和融資</li> <li>法律與合規諮詢</li> </ul> |    |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>會計及財務管理</li> <li>教育</li> <li>經濟學</li> <li>上市公司的公司管治</li> </ul> |         |   |   |

董事局之特色乃其豐富之多元化及獨立性：

- 所有董事於董事局任職的時間皆少於五年
- 董事局在地域方面具有合理的多樣性，其中五名董事常駐中國（本集團的業務和運營所在地）和兩名董事常駐香港（本公司股份上市的聯交所所在地）
- 女性董事佔董事局成員14%
- 執行董事僅佔董事局成員29%
- 獨立非執行董事佔董事局成員43%
- 具備多元領域的專業知識，如房地產行業經驗、財務和會計專業

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

## 員工性別多元化

本集團採取措施，在全體各級員工中促進性別多元化水平。所有符合條件的員工，不論性別，都有平等的就業、培訓和職業發展機會。本集團促進個人福祉，支持員工平衡工作和家庭生活的承諾。於2023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  | 4     | 100%     | —     | —        |
| 中級管理層  | 73    | 64%      | 41    | 36%      |
| 非管理層人員 | 5,091 | 57%      | 3,872 | 43%      |
| 全體員工   | 5,168 | 57%      | 3,913 | 43%      |

於截至2023年12月31日，在本集團的所有僱員（包括本公司高級管理人員）中，男性佔57%，女性佔43%。考慮到本集團的業務模式和具體需求，董事局認為目前全體員工的性別多元化均衡，並希望全體員工的性別多元化維持目前的水平，最終目標是實現性別均等。然而，集團致力於提高本公司高級管理層中女性成員的比例，但同時也會靈活考慮最佳人選，而不論性別。

## 公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及就企業管治事項向董事局提供意見。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守準則。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2023年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第97至102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

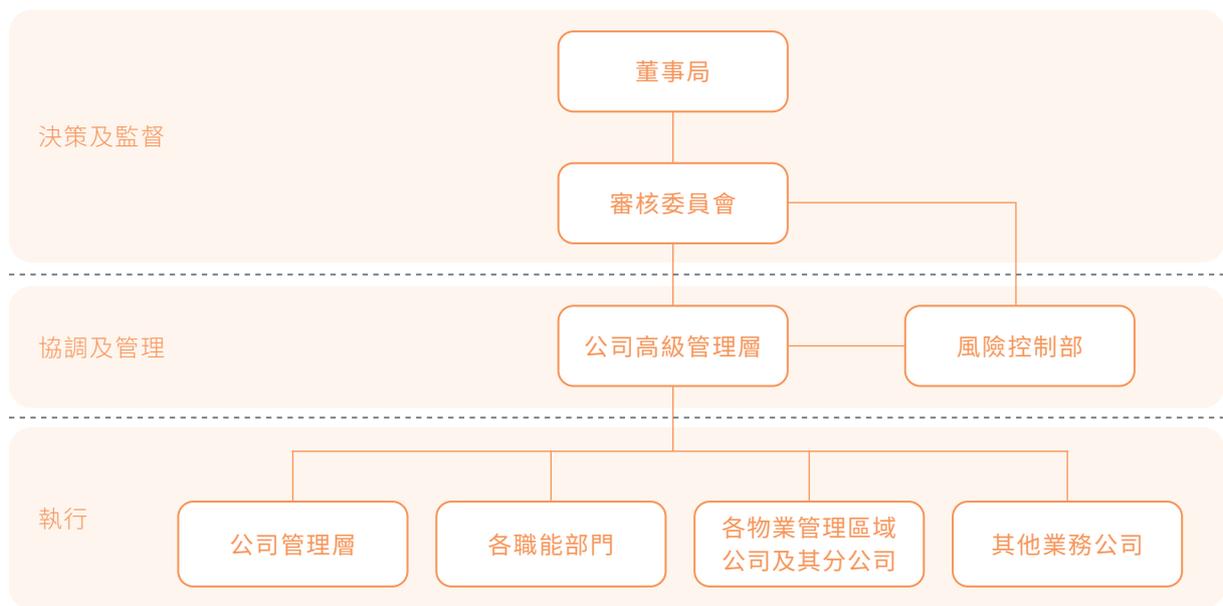
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，涵蓋其中包括審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否足夠，以及本集團風險管理及內部監控系統是否有效；本集團風險管理及內部監控系統有效性之檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

### 風險管理

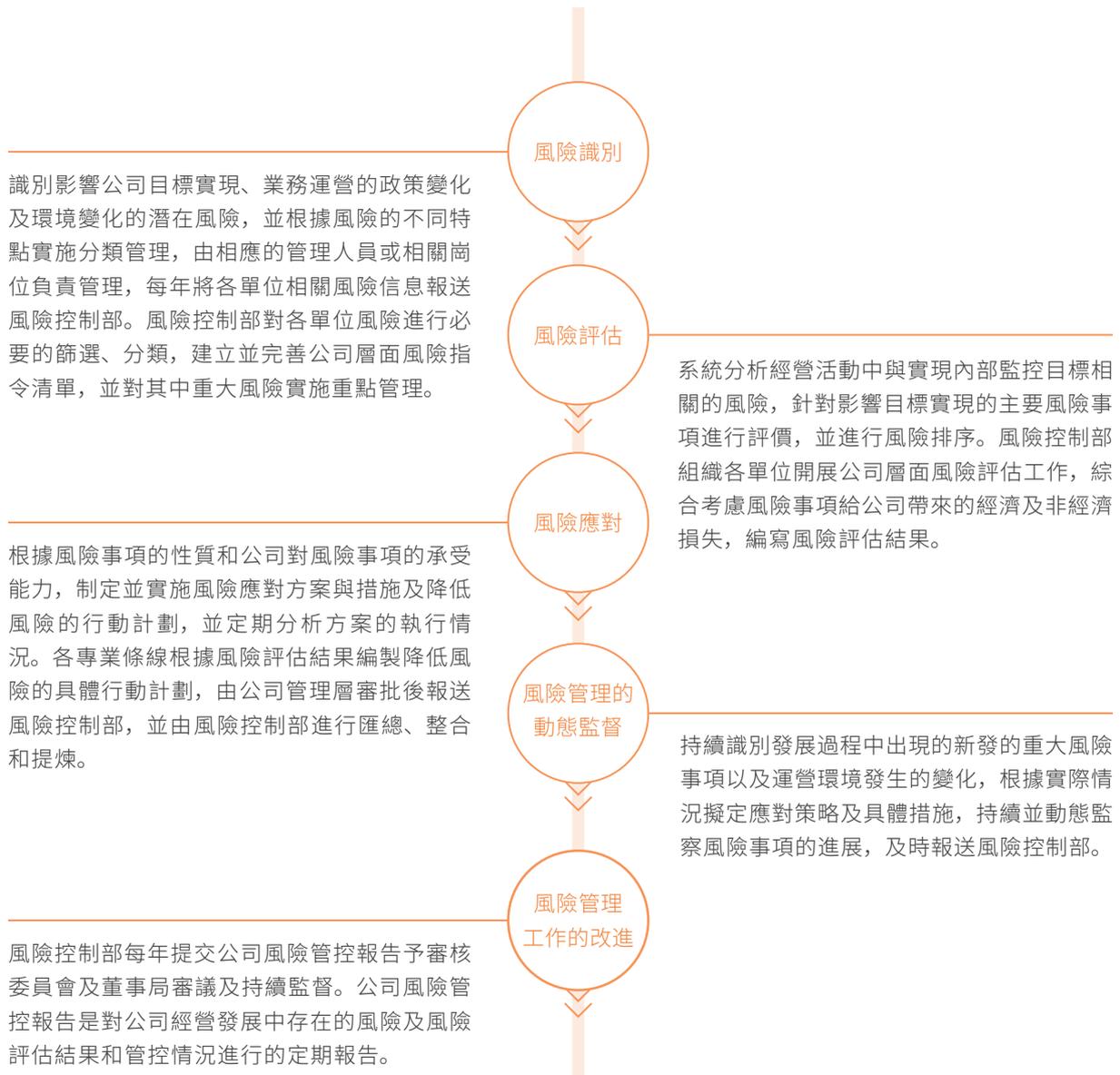
本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。為完善本集團的風險管理工作，提高經營質量，培育良好的風險管理文化，建立健全的風險管理體系，促進本集團總體戰略和經營目標的實現，實現風險管理工作規範化、標準化，本公司已制定《全面風險管理制度》作為本公司風險管理工作準則。

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《內部審核管理制度》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。於回顧年度內，審核委員會及董事局已檢討及採納有關潛在交易投資協議的政策及措施，以加強內部控制體系。尤其是，已確立有關潛在交易的審批程序並明確界定不同部門於任何潛在交易方面的角色。鑑於上文所述，董事局通過審核委員會和風險控制部，對本集團截至2023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《舉報與申訴管理辦法》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。合規廉潔培訓涵蓋董事、本公司高級管理層及員工。年內，本集團共舉辦了反貪污及賄賂培訓34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

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，其委任自2023年6月15日起生效及任期至下一屆股東周年大會為止。香港立信德豪會計師事務所有限公司負責對本集團截至2023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2023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     | 800   |

## 憲制性文件

截至2023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關係部及提供電子郵箱(ir@sinooceanservice.com)，以接收及回應股東及公眾人士的查詢。此外，本公司致力善用其網站，作為向股東及公眾人士適時提供最新信息及加強溝通的渠道。有關投資者關係的進一步資料載於本年報投資者關係報告。

於回顧年度內，本公司於2023年5月30日舉行股東周年大會，及分別於2023年1月31日及2023年10月11日舉行三次股東特別大會，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／或外聘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

25<sup>th</sup> 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103至173頁的綜合財務報表,其中包括於2023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》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

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

## 貿易應收款項及應收票據的虧損撥備評估

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2023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1,605百萬元。截至2023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482百萬元。貿易應收款項及應收票據的賬面淨值佔貴集團資產總值約28%。

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撥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撥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；
- 邀請內部估值專家共同評估所採用方法的適當性和關鍵假設的合理性；
- 自賬齡分析選擇樣品以考慮貿易應收款項分類的適當性，透過核查交收記錄並與管理層討論客戶當前的償還能力、任何作為評估客戶信譽的可得資料以及客戶業務所在的當前經濟環境，以確保恰當釐定信用風險顯著增加的貿易應收款項及應收票據；及
- 檢查預期信貸虧損的計算準確性。

基於上文所述，我們認為，所獲得的憑證及執行的程序可為管理層就貿易應收款項及應收票據虧損準備撥備所作重大判斷及估計提供支持。

## 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2023年12月31日，貴集團其他應收款項總額約為人民幣623百萬元。截至2023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160百萬元。其他應收款項的賬面淨值佔貴集團資產總值約11%。

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核事項，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。

預期信貸虧損由管理層參考貴集團委聘的獨立估值師進行的估值及資產的其他數據進行評估。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對有關貴集團其他應收款項之關鍵審計事項，我們執行以下程序：

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

基於上文所述，我們認為，所獲得的憑證及執行的程序可為管理層就該等其他應收款項虧損準備撥備所作重大判斷及估計提供支持。

## 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2023年12月31日，貴集團已將約人民幣214百萬元的物業管理合約及客戶關係及約人民幣456百萬元的商譽確認為貴集團收購物業管理附屬公司（「附屬公司」）所產生者。

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

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

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

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

基於上文所述，我們認為，所獲得的憑證及執行的程序可為管理層就物業管理合約及客戶關係以及商譽減值評估所作重大判斷及估計提供支持。

## 其他事項

貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表經另一名核數師審核，其於2023年3月31日就該等報表發表保留意見。

## 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》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。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

**何綺雯**

執業證書編號：P07395

香港，2024年3月26日

# 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

|                         | 附註   | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-------------------------|------|----------------|-------------------------|
| 收入                      | 7    | 3,133,209      | 3,330,136               |
| 銷售及服務成本                 | 7、10 | (2,535,470)    | (2,557,451)             |
| <b>毛利</b>               |      | <b>597,739</b> | <b>772,685</b>          |
| 銷售及營銷開支                 | 10   | (22,351)       | (22,073)                |
| 行政開支                    | 10   | (272,909)      | (224,437)               |
| 商譽減值虧損淨額                |      | (6,622)        | —                       |
| 投資物業減值虧損淨額              |      | (6,504)        | —                       |
| 金融資產減值虧損淨額              |      | (260,041)      | (483,060)               |
| 其他收入                    | 8    | 29,704         | 29,492                  |
| 其他收益／(虧損)               | 9    | 14,207         | (4,237)                 |
| <b>經營溢利</b>             |      | <b>73,223</b>  | <b>68,370</b>           |
| 融資成本                    | 12   | (762)          | (1,727)                 |
| 分佔合營企業業績                | 14   | (8,767)        | 39,692                  |
| <b>除所得稅前溢利</b>          |      | <b>63,694</b>  | <b>106,335</b>          |
| 所得稅開支                   | 15   | (23,693)       | (27,213)                |
| <b>年內溢利及全面收益總額</b>      |      | <b>40,001</b>  | <b>79,122</b>           |
| <b>以下各方應佔溢利及全面收益總額：</b> |      |                |                         |
| 本公司擁有人                  |      | 42,148         | 75,745                  |
| 非控股權益                   |      | (2,147)        | 3,377                   |
|                         |      | <b>40,001</b>  | <b>79,122</b>           |
| <b>本公司擁有人應佔溢利的每股盈利</b>  |      |                |                         |
| 基本及攤薄(以每股人民幣元表示)        | 16   | <b>0.036</b>   | 0.064                   |

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2023年12月31日

|                   | 附註 | 12月31日           |                         | 2022年                  |
|-------------------|----|------------------|-------------------------|------------------------|
|                   |    | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) | 1月1日<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| <b>資產</b>         |    |                  |                         |                        |
| <b>非流動資產</b>      |    |                  |                         |                        |
| 投資物業              | 17 | 61,532           | 106,269                 | —                      |
| 物業、廠房及設備          | 18 | 104,732          | 112,166                 | 23,042                 |
| 無形資產              | 19 | 698,976          | 731,649                 | 164,263                |
| 使用權資產             | 20 | 10,906           | 24,692                  | 24,056                 |
| 於合營企業的投資          | 14 | 50,592           | 59,359                  | 150,671                |
| 遞延所得稅資產           | 31 | 134,967          | 91,199                  | 19,735                 |
|                   |    | <b>1,061,705</b> | 1,125,334               | 381,767                |
| <b>流動資產</b>       |    |                  |                         |                        |
| 存貨                | 22 | 651,355          | 249,483                 | 176,209                |
| 貿易應收款項及應收票據       | 23 | 1,123,025        | 1,170,746               | 650,764                |
| 合約資產              | 24 | 17,413           | 20,353                  | 15,837                 |
| 預付款項及其他應收款項       | 25 | 525,020          | 1,183,019               | 275,894                |
| 受限制銀行存款           | 26 | 9,120            | 471                     | 541                    |
| 現金及現金等價物          | 26 | 651,542          | 472,540                 | 2,526,828              |
|                   |    | <b>2,977,475</b> | 3,096,612               | 3,646,073              |
| 持作待售資產            | 14 | —                | 38,441                  | —                      |
|                   |    | <b>2,977,475</b> | 3,135,053               | 3,646,073              |
| <b>總資產</b>        |    |                  |                         |                        |
| <b>權益</b>         |    |                  |                         |                        |
| 股本                | 27 | 99,829           | 99,829                  | 99,829                 |
| 儲備                |    | 1,217,071        | 1,417,180               | 1,688,320              |
| 保留盈利              |    | 782,297          | 740,149                 | 664,404                |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    |                  |                         |                        |
| <b>非控股權益</b>      |    |                  |                         |                        |
|                   |    | <b>2,099,197</b> | 2,257,158               | 2,452,553              |
|                   |    | <b>46,513</b>    | 51,100                  | 31,845                 |
| <b>總權益</b>        |    |                  |                         |                        |
|                   |    | <b>2,145,710</b> | 2,308,258               | 2,484,398              |

|                | 附註 | 12月31日           |                         | 2022年                  |
|----------------|----|------------------|-------------------------|------------------------|
|                |    | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) | 1月1日<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| <b>負債</b>      |    |                  |                         |                        |
| <b>非流動負債</b>   |    |                  |                         |                        |
| 貿易及其他應付款項      | 30 | 15,297           | 15,805                  | 29,233                 |
| 租賃負債           | 20 | 2,206            | 13,392                  | 13,138                 |
| 遞延所得稅負債        | 31 | 52,912           | 62,859                  | 18,015                 |
|                |    | <b>70,415</b>    | 92,056                  | 60,386                 |
| <b>流動負債</b>    |    |                  |                         |                        |
| 貿易及其他應付款項      | 30 | 1,259,766        | 1,347,082               | 1,034,454              |
| 合約負債           | 7  | 518,064          | 457,825                 | 396,242                |
| 租賃負債           | 20 | 5,460            | 3,289                   | 8,000                  |
| 即期稅項負債         |    | 39,765           | 51,877                  | 44,360                 |
|                |    | <b>1,823,055</b> | 1,860,073               | 1,483,056              |
| <b>總負債</b>     |    | <b>1,893,470</b> | 1,952,129               | 1,543,442              |
| <b>權益及負債總額</b> |    | <b>4,039,180</b> | 4,260,387               | 4,027,840              |

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2024年3月26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2023年12月31日止年度

|                         | 本公司擁有人應佔 |              |                |                |         |           |        |           |
|-------------------------|----------|--------------|----------------|----------------|---------|-----------|--------|-----------|
|                         | 附註       | 股本<br>(附註27) | 法定儲備<br>(附註28) | 其他儲備<br>(附註29) | 保留盈利    | 總計        | 非控股權益  | 權益總額      |
|                         |          | 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2022年1月1日的結餘 (經重述)     |          | 99,829       | 13,108         | 1,675,212      | 664,404 | 2,452,553 | 31,845 | 2,484,398 |
| 全面收益                    |          |              |                |                |         |           |        |           |
| 年內溢利                    |          | —            | —              | —              | 75,745  | 75,745    | 3,377  | 79,122    |
| 與擁有人 (以其作為擁有人之身份) 進行的交易 |          |              |                |                |         |           |        |           |
| 收購附屬公司的額外權益             |          | —            | —              | (4)            | —       | (4)       | 4      | —         |
| 收購附屬公司的非控股權益            |          | —            | —              | —              | —       | —         | 16,718 | 16,718    |
| 年內已宣派及支付股息              | 32       | —            | —              | (271,136)      | —       | (271,136) | —      | (271,136) |
| 有關非控股權益的分派              |          | —            | —              | —              | —       | —         | (844)  | (844)     |
| 於2022年12月31日的結餘 (經重述)   |          | 99,829       | 13,108         | 1,404,072      | 740,149 | 2,257,158 | 51,100 | 2,308,258 |

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

# 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

|                                 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|---------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>經營活動所得現金流量</b>               |                |                         |
| 除所得稅前溢利                         | 63,694         | 106,335                 |
| 就以下各項作出調整：                      |                |                         |
| 出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損              | (127)          | 146                     |
| 出售無形資產的虧損                       | 272            | —                       |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值收益(「按公平值計入損益」) | —              | (157)                   |
| 分佔合營企業業績                        | 8,767          | (39,692)                |
| 出售一間合營企業投資之收益                   | (20,559)       | (6,913)                 |
| 金融資產的減值虧損淨額                     | 260,041        | 483,060                 |
| 存貨的減值虧損淨額                       | 30,476         | 4,714                   |
| 投資物業的減值虧損淨額                     | 6,504          | —                       |
| 商譽的減值虧損淨額                       | 6,622          | —                       |
| 投資物業折舊                          | 67,054         | 11,141                  |
| 使用權資產折舊                         | 7,123          | 11,085                  |
| 無形資產攤銷                          | 33,490         | 16,459                  |
| 物業、廠房及設備折舊                      | 15,180         | 11,177                  |
| 利息收入                            | (5,277)        | (4,664)                 |
| 撇銷應付賬款                          | (5,761)        | (480)                   |
| 匯兌虧損                            | 6,207          | 11,161                  |
| 融資成本                            | 762            | 1,727                   |
| 營運資金變動前的經營現金流量                  | 474,468        | 605,099                 |
| 存貨增加                            | (432,348)      | (77,988)                |
| 貿易應收款項及應收票據增加                   | (211,175)      | (695,329)               |
| 預付款項及其他應收款項減少/(增加)              | 184,459        | (101,093)               |
| 合約資產減少/(增加)                     | 2,940          | (4,516)                 |
| 受限制銀行存款(增加)/減少                  | (8,649)        | 70                      |
| 貿易及其他應付款項(減少)/增加                | (97,130)       | 304,370                 |
| 合約負債增加                          | 60,239         | 61,583                  |
| 經營(所用)/所得現金                     | (27,196)       | 92,196                  |
| 已付所得稅                           | (89,203)       | (97,890)                |
| 已收利息                            | 5,277          | 4,664                   |
| 經營活動所用現金淨額                      | (111,122)      | (1,030)                 |
| <b>投資活動所得現金流量</b>               |                |                         |
| 已付下列各方的按金                       |                |                         |
| — 關聯方                           | —              | (4,264,023)             |
| — 第三方                           | (200,000)      | (1,885,000)             |
| 退還來自下列各方的按金                     |                |                         |
| — 關聯方                           | 392,395        | 3,245,278               |
| — 第三方                           | 280,000        | 1,790,000               |
| 購買按公平值計入損益之金融資產                 | —              | (44,600)                |
| 於上一年度收購附屬公司，扣除所收購現金             | (8,580)        | (486,675)               |
| 購買物業、廠房及設備                      | (3,308)        | (83,679)                |
| 購買投資物業                          | (30,262)       | (121,360)               |
| 購買無形資產                          | (12,710)       | (14,162)                |
| 贖回按公平值計入損益之金融資產                 | —              | 44,757                  |
| 自一間合營企業收取之股息                    | 30,000         | 43,476                  |
| 出售於合營企業投資之所得款項                  | 59,000         | 26,000                  |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項                 | 258            | 265                     |
| 投資活動所得/(所用)現金淨額                 | 506,793        | (1,749,723)             |

|                   | 附註    | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-------------------|-------|----------------|-------------------------|
| <b>融資活動所得現金流量</b> |       |                |                         |
| 已付股息              | 32    | (146,109)      | (271,136)               |
| 租賃負債付款            | 33(b) | (3,114)        | (13,881)                |
| 有關非控股權益的分派        |       | (2,440)        | (6,977)                 |
| 支付共同控制合併代價        |       | (58,799)       | —                       |
| 融資活動所用現金淨額        |       | (210,462)      | (291,994)               |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 |       | 185,209        | (2,042,747)             |
| 年初現金及現金等價物        |       | 472,540        | 2,526,828               |
| 現金及現金等價物的匯兌虧損     |       | (6,207)        | (11,541)                |
| 年末現金及現金等價物        |       | 651,542        | 472,540                 |

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

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

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

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

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

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣（「人民幣」，亦為本公司的呈列貨幣）呈列。該等綜合財務報表已於2024年3月26日獲董事局批准刊發。

## 共同控制下的業務合併

### **收購遠洋機電設備技術發展有限公司（「遠洋機電」）並採納合併會計法**

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」）與遠洋控股之一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購遠洋機電之全部股權，總代價為人民幣58,799,000元（附註35.2）。

收購被視為「共同控制下的業務合併」，並使用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計指引第5號（修訂本）「共同控制合併之合併會計處理」所述的合併會計原則及程序入賬，並於附註3作進一步闡釋。

共同控制合併下收購的資產及負債以其賬面值列賬，且該等附屬公司的業績自2022年1月1日起合併至本集團。共同控制合併產生的影響載於附註35.2。

## 2. 編製基準

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

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

### 應用香港財務報告準則的修訂

#### 於本期間強制生效的香港財務報告準則的修訂

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團本會計期間首次生效及與本會計期間有關的香港財務報告準則的修訂：

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

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

#### 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的修訂

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

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

### 3. 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。

#### 獨立財務報表

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

#### 非共同控制下的業務合併

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

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

### 3. 會計政策 (續)

#### 非共同控制下的業務合併 (續)

根據合併會計法，合併實體的資產淨額以控制方釐定之現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購人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，而不考慮同一控制下企業合併日。綜合財務狀況表之可資比較金額按尤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。

#### 持作待售之非流動資產

倘非流動資產的賬面值預期會透過出售交易而非透過持續使用所收回且有關出售很大機會會進行時，其將分類為持作待售資產。該等資產一般以其賬面值與公平值減出售成本兩者中較低者計量。

#### 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<br>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<br>(以較短者為準) | 0%           |

### 3. 會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整 (如適用)。

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

#### 投資物業

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

#### 無形資產

##### (a) 商譽

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

##### (b) 商標

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

##### (c) 物業管理合約及客戶關係

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

### 3. 會計政策 (續)

#### 無形資產 (續)

##### (d) 計算機軟件

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

#### 非金融資產減值

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

#### 金融資產

##### 確認、分類及計量

本集團將其按攤銷成本計量的金融資產分類。

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

##### 減值

本集團按前瞻性基準確認其按攤銷成本計量的金融資產相關的預期信貸虧損。

### 3. 會計政策 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 減值 (續)

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

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

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

##### 存貨

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

##### 貿易及其他應付款項

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

##### 即期及遞延所得稅

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

### 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)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、商業物業的商業營運及物業管理服務、向非業主提供社區增值服務及增值服務。自提供服務賺取的收入於提供服務的會計期間確認。

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

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。

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

### 3. 會計政策 (續)

#### 收入確認 (續)

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

#### **住宅及其他非商業物業的物業管理服務以及商業物業的商業營運及物業管理服務 (統稱為「物業管理及商業營運服務」)**

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。

對於包幹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，則本集團在客戶向業主提供物業管理服務時，將已收或應收的物業費確認為收入，同時受惠於本集團提供的服務。

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

就商業營運服務而言，其包括開業前管理及運營管理服務。本集團按月租的若干倍數收取開業前管理服務費。本集團就提供運營管理服務收取費用，一般按固定金額或相關購物中心及辦公樓宇的經營收入或營業利潤的百分比計算。來自商業營運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)有關租售二手物業佣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或交付有關商品時收取並於相關服務提供時確認；(iv)停車場及物業銷售收入於停車場及物業的使用權的控制權轉移至客戶同意時確認並立即收費。

### 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2023年及2022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、合約資產、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，合約資產

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數據，以確保為不可收回金額作出充分減值虧損。

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

## 4. 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### 4.1.2 信貸風險 (續)

##### (iii) 其他應收款項

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

##### 納入預期信貸虧損模式的前瞻性資料

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

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

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

| 內部信貸<br>評級 | 詳述                                   | 貿易應收款項及應<br>收票據            | 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<br>虧損 — 並無信<br>貸減值  | 12個月預期信貸<br>虧損            |
| 觀察名單       | 債務人頻密還款，並通常於到期日後<br>才結清              | 全期預期信貸<br>虧損 — 並無信<br>貸減值  | 12個月預期信貸<br>虧損            |
| 呆賬         | 自初始確認以來通過內部或外部資源獲得的<br>資料，信貸風險出現大幅增加 | 全期預期信貸<br>虧損 — 並無信<br>貸減值  | 全期預期信貸<br>虧損 — 並無信<br>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<br>未作出償還     | 全期預期信貸<br>虧損 — 已出現<br>信貸減值 | 全期預期信貸虧損<br>— 已出現信貸<br>減值 |
| 撇銷         | 有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團<br>並無收回款項之務實期望   | 款項予以撇銷                     | 款項予以撇銷                    |

## 4. 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### 4.1.2 信貸風險 (續)

下表詳細顯示了本集團金融資產面臨的信貸風險 (須進行信貸風險的評估)：

|                     | 附註 | 外部信貸<br>評級 | 內部信貸<br>評級 | 12個月或全期預期信貸虧損          | 總賬面值           |                         |
|---------------------|----|------------|------------|------------------------|----------------|-------------------------|
|                     |    |            |            |                        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| <b>按攤銷成本計量的金融資產</b> |    |            |            |                        |                |                         |
| 貿易應收款項及應收票據         | 23 | —          | (附註)       | 全期預期信貸虧損 (並無信貸減值及撥備矩陣) | 1,099,924      | 981,864                 |
| 其他應收款項              | 25 | —          | 低風險        | 全期預期信貸虧損 (信貸減值)        | 505,405        | 417,340                 |
|                     |    |            |            | 十二個月預期信貸風險             | 522,010        | —                       |
| 合約資產                | 24 | —          | 低風險        | 全期預期信貸虧損 (並無信貸減值)      | 69,267         | 230,787                 |
|                     |    |            |            | 全期預期信貸虧損 (信貸減值)        | 32,185         | 1,204,168               |
| 現金及現金等價物及受限制銀行存款    | 26 | AAA至AA+    | 低風險        | 全期預期信貸虧損 (並無信貸減值)      | 17,413         | 20,353                  |
|                     |    |            |            | 12個月預期信貸虧損 (單獨評估)      | 660,662        | 473,011                 |

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減值撥備。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2023年及2022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      |
|-------------------------------|---------|---------|--------|--------|---------|
| <b>應收關聯方的貿易應收款項<br/>及應收票據</b> |         |         |        |        |         |
| 於2022年12月31日（經重述）             |         |         |        |        |         |
| 預期虧損率                         | 2.39%   | 13.08%  | 4.56%  | 31.11% | 4.47%   |
| 賬面總值（人民幣千元）                   | 174,966 | 28,990  | 12,865 | 4,240  | 221,061 |
| 虧損準備撥備（人民幣千元）                 | 4,190   | 3,792   | 587    | 1,319  | 9,888   |
| 於2023年12月31日                  |         |         |        |        |         |
| 預期虧損率                         | 6.18%   | 21.07%  | 40.60% | 98.36% | 19.91%  |
| 賬面總值（人民幣千元）                   | 150,686 | 133,730 | 27,628 | 17,101 | 329,145 |
| 虧損準備撥備（人民幣千元）                 | 9,315   | 28,175  | 11,218 | 16,820 | 65,528  |

截至2023年及2022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      |
|-------------------------------|---------|---------|--------|--------|---------|
| <b>應收第三方的貿易應收款項<br/>及應收票據</b> |         |         |        |        |         |
| 於2022年12月31日（經重述）             |         |         |        |        |         |
| 預期虧損率                         | 7.60%   | 22.88%  | 41.70% | 98.99% | 16.88%  |
| 賬面總值（人民幣千元）                   | 573,806 | 102,666 | 38,872 | 45,459 | 760,803 |
| 虧損準備撥備（人民幣千元）                 | 43,629  | 23,487  | 16,209 | 45,003 | 128,328 |
| 於2023年12月31日                  |         |         |        |        |         |
| 預期虧損率                         | 16.10%  | 39.29%  | 60.88% | 97.92% | 31.78%  |
| 賬面總值（人民幣千元）                   | 459,852 | 191,435 | 57,638 | 61,854 | 770,779 |
| 虧損準備撥備（人民幣千元）                 | 74,047  | 75,216  | 35,089 | 60,566 | 244,918 |

## 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2023年及2022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：

|                       | 2023年     |                   |                         | 2022年(經重述) |                   |                         |
|-----------------------|-----------|-------------------|-------------------------|------------|-------------------|-------------------------|
|                       | 預期<br>虧損率 | 賬面總值<br>人民幣<br>千元 | 虧損<br>準備撥備<br>人民幣<br>千元 | 預期<br>虧損率  | 賬面總值<br>人民幣<br>千元 | 虧損<br>準備撥備<br>人民幣<br>千元 |
| 應收關聯方的貿易應收款項<br>及應收票據 | 34.00%    | 505,405           | 171,858                 | 21.62%     | 417,340           | 90,242                  |

貿易應收款項及應收票據的虧損撥備變動如下：

|                      | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 於年初                  | 228,458            | 42,329                  |
| 年內已確認減值虧損<br>(撤銷)/撤回 | 258,896<br>(5,050) | 175,347<br>10,782       |
| 於年末                  | 482,304            | 228,458                 |

貿易應收款項及應收票據之虧損撥備乃根據簡化法按全期預期信貸虧損相等的金額計量。虧損撥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撥備所致。

## 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2023年及2022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：

|              | 2023年     |                   |                         | 2022年(經重述) |                   |                         |
|--------------|-----------|-------------------|-------------------------|------------|-------------------|-------------------------|
|              | 預期<br>虧損率 | 賬面總值<br>人民幣<br>千元 | 虧損<br>準備撥備<br>人民幣<br>千元 | 預期<br>虧損率  | 賬面總值<br>人民幣<br>千元 | 虧損<br>準備撥備<br>人民幣<br>千元 |
| 應收關聯方的其他應收款項 | 26.72%    | 464,776           | 124,187                 | 0.52%      | 105,224           | 544                     |
| 應收第三方的其他應收款項 | 12.90%    | 126,501           | 16,313                  | 3.04%      | 125,563           | 3,815                   |
| 總計           |           | 591,277           | 140,500                 |            | 230,787           | 4,359                   |

於2023年及2022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：

|              | 2023年     |                   |                         | 2022年(經重述) |                   |                         |
|--------------|-----------|-------------------|-------------------------|------------|-------------------|-------------------------|
|              | 預期<br>虧損率 | 賬面總值<br>人民幣<br>千元 | 虧損<br>準備撥備<br>人民幣<br>千元 | 預期<br>虧損率  | 賬面總值<br>人民幣<br>千元 | 虧損<br>準備撥備<br>人民幣<br>千元 |
| 應收關聯方的其他應收款項 | 61.53%    | 31,527            | 19,397                  | 25.31%     | 1,104,955         | 279,628                 |
| 應收第三方的其他應收款項 | 62.01%    | 658               | 408                     | 23.91%     | 99,213            | 23,726                  |
| 總計           |           | 32,185            | 19,805                  |            | 1,204,168         | 303,354                 |

## 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<br>信貸虧損<br>人民幣千元 | 全期預期信貸<br>虧損 — 並無<br>信貸減值<br>人民幣千元 | 全期預期信貸<br>虧損 — 已出<br>現信貸減值<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
|---|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 於2022年1月1日的結餘 (經重述)                         | —                       | 74                                 | 2,204                               | 2,278          |
| 轉撥至全期預期信貸虧損 (並無信貸<br>減值/已出現信貸減值)            | —                       | —                                  | —                                   | —              |
| 重新計量虧損撥備淨額                                  | —                       | —                                  | —                                   | —              |
| 撇銷  | —                       | (74)                               | (2,204)                             | (2,278)        |
| 已產生的新金融資產                                   | —                       | 4,359                              | 303,354                             | 307,713        |
| <b>於2022年12月31日及<br/>2023年1月1日的結餘 (經重述)</b> | <b>—</b>                | <b>4,359</b>                       | <b>303,354</b>                      | <b>307,713</b> |
| 轉撥至全期預期信貸虧損 (並無信貸<br>減值/已出現信貸減值)            | —                       | —                                  | —                                   | —              |
| 重新計量虧損撥備淨額                                  | —                       | 30,969                             | (134,996)                           | (104,027)      |
| 已產生的新金融資產                                   | 105,172                 | —                                  | —                                   | 105,172        |
| 撇銷  | —                       | —                                  | (2,449)                             | (2,449)        |
| 已終止確認的金融資產                                  | —                       | —                                  | (146,104)                           | (146,104)      |
| <b>於2023年12月31日的結餘</b>                      | <b>105,172</b>          | <b>35,328</b>                      | <b>19,805</b>                       | <b>160,305</b> |

## 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2023年及2022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<br>關聯方   | 應收<br>第三方 | 總計      | 應收<br>關聯方       | 應收<br>第三方 | 總計        | 總計        |
|                        | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元   | 人民幣千元           | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 於2022年1月1日             | 1,732       | 40,597    | 42,329  | 24              | 2,254     | 2,278     | 44,607    |
| 於損益確認的虧損準備撥備           | 98,398      | 76,949    | 175,347 | 280,148         | 27,565    | 307,713   | 483,060   |
| 虧損準備撤回/(撤銷)            | —           | 10,782    | 10,782  | —               | (2,278)   | (2,278)   | 8,504     |
| 於2022年12月31日及2023年1月1日 | 100,130     | 128,328   | 228,458 | 280,172         | 27,541    | 307,713   | 536,171   |
| 於損益確認的虧損準備撥備/(撥備撥回)    | 137,256     | 121,640   | 258,896 | 9,516           | (8,371)   | 1,145     | 260,041   |
| 虧損準備撤銷                 | —           | (5,050)   | (5,050) | —               | (2,449)   | (2,449)   | (7,499)   |
| 已終止確認的金融資產             | —           | —         | —       | (146,104)       | —         | (146,104) | (146,104) |
| 於2023年12月31日           | 237,386     | 244,918   | 482,304 | 143,584         | 16,721    | 160,305   | 642,609   |

貿易應收款項在無合理收回預期時撤銷。無合理收回預期的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團訂立還款計劃。

截至2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項（不包括預付款項）的賬面總值為人民幣2,228,791,000元(2022經重述：人民幣2,834,159,000元)及因此最大損失風險為人民幣1,586,182,000元(2022年經重述：人民幣2,297,988,000元)。

## 4. 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### 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2023年及2022年12月31日，主要非人民幣貨幣資產為以港元及美元計值的現金及現金等價物。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險。

本集團於報告期末須承受以下外幣(以人民幣呈列)風險：

|          | 2023年<br>港元<br>人民幣千元 | 2022年<br>港元<br>人民幣千元 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 現金及現金等價物 | 322                  | 2,074                |

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

|                   | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 計入其他收益／(虧損)的外匯淨虧損 | 6,207          | 11,161         |

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：

|               | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 人民幣兌港元及美元升值5% | (16)           | (104)          |
| 人民幣兌港元及美元貶值5% | 16             | 104            |

## 4. 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### 4.1.4 流動資金風險

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

|  | 少於1年<br>人民幣千元 | 1至2年<br>人民幣千元 | 2至5年<br>人民幣千元 | 5年以上<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 金融負債合約期限<br>於2023年12月31日                   |               |               |               |               |             |
| 貿易及其他應付款項(不包括<br>應付薪金及福利以及其他<br>應付稅項)      | 758,513       | 197,855       | 203,099       | —             | 1,159,467   |
| 租賃負債                                       | 5,867         | 486           | 1,598         | 483           | 8,434       |
|  | 764,380       | 198,341       | 204,697       | 483           | 1,167,901   |
| 金融負債合約期限<br>於2022年12月31日                   |               |               |               |               |             |
| 貿易及其他應付款項(不包括<br>應付薪金及福利以及其他<br>應付稅項)(經重述) | 918,786       | 196,335       | 112,309       | —             | 1,227,430   |
| 租賃負債                                       | 3,626         | 7,412         | 7,652         | 814           | 19,504      |
|  | 922,412       | 203,747       | 119,961       | 814           | 1,246,934   |

### 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。

## 4. 財務風險管理 (續)

### 4.2 資本管理 (續)

截至2023年及2022年12月31日，本集團的資本負債比率如下：

|            | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|------------|----------------|-------------------------|
| 租賃負債       | 7,666          | 16,681                  |
| 減：現金及現金等價物 | (651,542)      | (472,540)               |
| 現金淨額       | (643,876)      | (455,859)               |
| 總權益        | 2,145,710      | 2,308,258               |

截至2023年及2022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撥備。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)虧損撥備評估

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)作出虧損撥備。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。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響之詳情披露於附註19。

### (d) 於業務合併時確認的物業管理合約及客戶關係的估計可使用年期

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

### (e) 即期及遞延所得稅

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

## 6. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為本公司的董事局，負責分配資源及評估經營分部的表現。於截至2023年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、本集團所提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

截至2023年及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

## 7. 收入、銷售及服務成本

收入主要包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入、銷售及服務成本分析如下：

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

截至2023年12月31日止年度，由遠洋集團控制的實體、其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東（「該等客戶」）產生的收入佔本集團收入的15%（2022年經重述：23%）。除該等客戶外，本集團擁有大量客戶，截至2023年及2022年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。

## 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：

|                 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-----------------|----------------|-------------------------|
| 合約負債            |                |                         |
| — 關聯方 (附註36(d)) | 21,954         | 12,598                  |
| — 第三方           | 496,110        | 445,227                 |
|                 | <b>518,064</b> | <b>457,825</b>          |

#### (i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。本集團以本集團有權開票的金額確認收入，該金額直接對應本集團履約日期客戶的價值。本集團按月或按季度收取提供服務所收取的金額，或按年預收取服務費。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發之業務活動的擴張。

#### (ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|------------------|----------------|-------------------------|
| 計入年初合約負債結餘的已確認收入 |                |                         |
| 物業管理及商業運營服務      | 327,466        | 290,232                 |
| 社區增值服務           | 100,804        | 75,692                  |
| 非業主增值服務          | 7,684          | 12,121                  |
|                  | <b>435,954</b> | <b>378,045</b>          |

## 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

就物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務而言，本集團按月或季度確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇實際權宜之計，以致毋須披露截止本年末未履行或部份未履行該等類型合約的剩餘履約義務。

出售車位、物業、消耗品及商品而言，計入社區增值服務及非業主增值服務，當資產控制權轉移至客戶時，履約義務即告解除。當客戶獲得車位、物業、消耗品及貨品的實際所有權及／或法定所有權時，應立即付款。於2023年及2022年12月31日，並無尚未履行或部分履行的剩餘履約義務。

#### (iv) 自獲取合約的增量成本確認的資產

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無獲取合約的重大增量成本發生。

## 8. 其他收入

|          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|----------|----------------|-------------------------|
| 政府補助(附註) | 16,518         | 22,966                  |
| 銀行存款利息收入 | 5,277          | 4,664                   |
| 撇銷應付賬款   | 5,761          | 480                     |
| 其他       | 2,148          | 1,382                   |
|          | 29,704         | 29,492                  |

附註：

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

## 9. 其他收益／(虧損)

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

## 10. 按性質劃分的開支

|                       | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-----------------------|------------------|-------------------------|
| 僱員福利開支(附註11)          | 970,901          | 945,599                 |
| 外包秩序維護、綠化及清潔開支        | 907,892          | 868,920                 |
| 保養開支及水電               | 423,095          | 476,950                 |
| 消耗品及建築原材料成本           | 59,122           | 129,433                 |
| 已售商品成本                | 40,975           | 92,694                  |
| 停車位及物業銷售成本            | 39,340           | 14,969                  |
| 存貨的減值虧損淨額             | 30,476           | 4,714                   |
| 房屋裝修及物業代理服務的分包開支      | 27,548           | 34,654                  |
| 辦公室相關開支               | 104,263          | 91,946                  |
| 折舊及攤銷費(附註17、18、19、20) | 122,847          | 49,862                  |
| 社區活動開支                | 22,351           | 22,073                  |
| 稅項及附加費                | 14,394           | 13,087                  |
| 與商業運營服務相關的服務費         | —                | 7,333                   |
| 核數師酬金                 | 4,580            | 3,620                   |
| — 審核服務                | 2,830            | 2,480                   |
| — 非審核服務               | 1,750            | 1,140                   |
| 其他                    | 62,946           | 48,107                  |
|                       | <b>2,830,730</b> | <b>2,803,961</b>        |

## 11. 僱員 (包括董事) 福利開支

|                   | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-------------------|----------------|-------------------------|
| 工資及薪金             | 733,890        | 692,760                 |
| 花紅                | 16,319         | 31,616                  |
| 退休金成本(a)          | 67,880         | 80,000                  |
| 住房公積金、醫療保險及其他社會保險 | 110,962        | 90,716                  |
| 其他僱員福利(b)         | 41,850         | 50,507                  |
|                   | <b>970,901</b> | <b>945,599</b>          |

- (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2023年12月31日止年度的供款水平。

- (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2023年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括2名董事 (2022年：2名)，其薪酬反映於附註38所列示的分析中。年內，應付餘下3名人士 (2022年：3名人士) 的薪酬如下所示：

|                | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 工資及薪金          | 2,648          | 4,150          |
| 花紅             | 2,049          | 2,481          |
| 退休金成本          | 259            | 163            |
| 住房津貼、其他津貼及實物福利 | 189            | 242            |
|                | <b>5,145</b>   | <b>7,036</b>   |

## 11. 僱員 (包括董事) 福利開支 (續)

(c) 五名最高薪酬人士 (續)

該等薪酬在以下金額範圍內：

| 薪酬區間 (港元)           | 人數    |       |
|---------------------|-------|-------|
|                     | 2023年 | 2022年 |
| 1,000,001-1,500,000 | —     | —     |
| 1,500,001-2,000,000 | 3     | —     |
| 2,000,001-2,500,000 | —     | 1     |
| 2,500,001-3,000,000 | —     | 1     |
| 3,000,001-3,500,000 | —     | 1     |
| 4,500,001-5,000,000 | —     | —     |
|                     | 3     | 3     |

(d) 截至2023年及2022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

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

## 13. 附屬公司

下文載列本集團截至2023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/<br>法律實體類型 | 主要業務及<br>營運地點     | 已發行/<br>繳足資本<br>(千元) | 本集團應佔股權 |       | 非控股權益<br>持有的擁有權權益 |       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------|-------|-------------------|-------|
|                                |                   |                   |                      | 2023年   | 2022年 | 2023年             | 2022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<br>從事投資控股 | 美元 —                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (2) 百星環球有限公司                   | 英屬處女群島，有限公司       | 於英屬處女群島<br>從事投資控股 | 美元 —                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (3) 超裕投資有限公司                   | 香港，有限公司           | 於香港從事投資<br>控股     | 港元 —                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (4) 俊輝創建有限公司                   | 香港，有限公司           | 於香港從事投資<br>控股     | 港元 —                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (5) 北京遠璟榮達企業管理服務<br>有限公司       | 中國，有限責任公司         | 於中國內地從事<br>投資控股   | 人民幣558,900           | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (6) 北京遠璟瑞達企業管理服務<br>有限公司       | 中國，有限責任公司         | 於中國內地從事<br>投資控股   | 人民幣226,900           | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (7) 北京卓遠瑞通企業管理服務<br>有限公司       | 中國，有限責任公司         | 於中國內地從事<br>投資控股   | 人民幣558,700           | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (8) 北京卓遠瑞合企業管理服務<br>有限公司       | 中國，有限責任公司         | 於中國內地從事<br>投資控股   | 人民幣226,700           | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (9) 遠洋億家物業服務股份有限<br>公司(「遠洋億家」) | 中國，有限責任公司         | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣704,000           | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (10) 中遠酒店物業管理有限公司              | 中國，有限責任公司         | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣12,667            | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (11) 大連遠洋基業物業管理有限<br>公司        | 中國，有限責任公司         | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣5,000             | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (12) 中山遠洋物業服務有限公司              | 中國，有限責任公司         | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣3,000             | 100%    | 100%  | —                 | —     |

## 13. 附屬公司 (續)

| 公司名稱  | 註冊成立地點/<br>法律實體類型 | 主要業務及<br>營運地點          | 已發行/<br>繳足資本<br>(千元) | 本集團應佔股權 |       | 非控股權益<br>持有的擁有權權益 |       |
|---|-------------------|------------------------|----------------------|---------|-------|-------------------|-------|
|   |                   |                        |                      | 2023年   | 2022年 | 2023年             | 2022年 |
| (13) 北京億洋時代樓宇科技有限<br>公司                                     | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地提供<br>維修及保養服<br>務 | 人民幣8,000             | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (14) 山東聯泰物業服務有限公司<br>(「山東聯泰」)                               | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理        | 人民幣5,000             | 80%     | 80%   | 20%               | 20%   |
| (15) 遠洋億家物業服務南通有限<br>公司(「遠洋南通」)                             | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理        | 人民幣3,000             | 60%     | 60%   | 40%               | 40%   |
| (16) 杭州遠洋新時代物業管理有<br>限公司(「杭州新時代」)                           | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理        | 人民幣3,000             | 60%     | 60%   | 40%               | 40%   |
| (17) 湖南遠洋億家相成物業管理<br>有限公司(前稱「長沙相<br>成物業管理有限公司」)<br>(「相成物業」) | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理        | 人民幣5,000             | 60%     | 60%   | 40%               | 40%   |
| (18) 億雲智慧(北京)信息技術發<br>展有限公司                                 | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>信息技術服務      | 人民幣—                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (19) 廣東遠淘物業服務有限公司   | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理        | 人民幣2,000             | 51%     | 51%   | 49%               | 49%   |
| (20) 鄭州遠鑫物業服務有限公司   | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理        | 人民幣—                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (21) 平潭億暉企業諮詢有限公司   | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>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/<br>法律實體類型 | 主要業務及<br>營運地點     | 已發行/<br>繳足資本<br>(千元) | 本集團應佔股權 |       | 非控股權益<br>持有的擁有權權益 |       |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|---------|-------|-------------------|-------|
|  |                   |                   |                      | 2023年   | 2022年 | 2023年             | 2022年 |
| (22) 平潭億博企業諮詢有限公司                      | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>商業運營服務 | 人民幣—                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (23) 浙江遠甌物業管理有限公司<br>(「浙江遠甌」)          | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣6,675             | 80%     | 80%   | 20%               | 20%   |
| (24) 北京應維科技服務有限公司                      | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>信息技術服務 | 人民幣10,000            | 51%     | 51%   | 49%               | 49%   |
| (25) 河南遠洋和諧物業服務<br>有限公司(「河南和諧」)<br>(b) | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣<br>10,000        | 51%     | 51%   | 49%               | 49%   |
| (26) 天津熙合供應鏈服務有限<br>公司(「天津熙合」)(c)      | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣—                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (27) 北京頤景融德企業管理諮詢<br>有限公司              | 中國, 有限責任公司        | 租賃及商業服務           | 人民幣—                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (28) 上海遠擇物業管理有限公司<br>(「上海遠擇」)          | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣<br>5,000         | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (29) 福州遠擇品唯物業服務有限<br>公司                | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣<br>5,000         | 60%     | 60%   | 40%               | 40%   |
| (30) 湖南紅星品唯物業服務有限<br>公司                | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>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/<br>法律實體類型 | 主要業務及<br>營運地點     | 已發行/<br>繳足資本<br>(千元) | 本集團應佔股權 |       | 非控股權益<br>持有的擁有權權益 |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------|-------|-------------------|-------|
|                                  |                   |                   |                      | 2023年   | 2022年 | 2023年             | 2022年 |
| (31) 瀋陽遠擇星輝物業管理有限公司              | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣<br>5,100         | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (32) 天津遠擇星馳物業管理有限公司              | 中國, 有限責任公司        | 社區服務、維修<br>及其他服務  | 人民幣<br>5,100         | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (33) 烏魯木齊遠擇星馳物業服務有限公司            | 中國, 有限責任公司        | 社區服務、維修<br>及其他服務  | 人民幣—                 | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (34) 蘇州遠擇品唯物業管理有限公司              | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣<br>5,000         | 100%    | 100%  | —                 | —     |
| (35) 西安紅星星輝物業管理有限公司              | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業管理   | 人民幣—                 | 51%     | 51%   | 49%               | 49%   |
| (36) 遠洋機電設備技術發展有限公司 (「遠洋機電」) (a) | 中國, 有限責任公司        | 於中國內地從事<br>物業工程服務 | 人民幣—                 | 100%    | —     | —                 | —     |

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

(a) 截至2023年12月31日止年度，本集團收購遠洋機電100%股權(附註35)。

(b) 截至2023年12月31日，非控股權益合計為人民幣46,513,000元(2022年：人民幣51,100,000元)。概無附屬公司擁有對本集團而言重大的非控股權益。

## 14. 於合營企業投資／持作待售資產

下文載列本集團於截至2023年及2022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／<br>註冊成立國家 | 所有權權益百分比 |       | 關係性質                 | 計量方法                               | 賬面值            |                |
|----------------------------------|-----------------|----------|-------|----------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                  |                 | 於12月31日  |       |                      |                                    | 於12月31日        |                |
|                                  |                 | 2023年    | 2022年 |                      |                                    | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 成都乾豪物業服務有限公司<br>(「成都乾豪」)         | 於成都從事物業<br>管理   | —        | 35%   | 2022年：<br>持作待售<br>資產 | 賬面值及<br>公平值減<br>出售成本<br>兩者中較<br>低者 | —              | 38,441<br>(附註) |
| 北京百思得科技服務有限責任公司<br>(「北京百思得」) (i) | 於北京提供清潔<br>服務   | 30%      | 30%   | 合營企業                 | 權益法                                | 22,030         | 21,907         |
| 北京頤堤港物業服務有限公司<br>(「北京頤堤港」)       | 於北京從事物業<br>管理   | 50%      | 50%   | 合營企業                 | 權益法                                | 27,672         | 27,282         |
| 重慶騰基物業管理有限公司<br>(「重慶騰基」) (i)     | 於重慶從事物業<br>管理   | 49%      | 49%   | 合營企業                 | 權益法                                | 890            | 10,170         |

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

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

## 14. 於合營企業投資／持作待售資產 (續)

綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

|                   | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 於年初               | 59,359         | 150,671        |
| 分佔於合營企業投資 (虧損)／溢利 | (8,767)        | 39,692         |
| 已宣派股息             | —              | (73,476)       |
| 出售合營企業部分權益 (附註)   | —              | (19,087)       |
| 重新分類為持作待售資產 (附註)  | —              | (38,441)       |
| 於年末               | 50,592         | 59,359         |

附註：

於2022年12月31日持作待售資產餘額為本集團持有成都乾豪35%的股權。2022年12月15日，本集團訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意以現金對價人民幣26,000,000元及人民幣59,000,000元向收購方出售成都乾豪15%及35%的股權。截至2022年12月31日，已完成出售15%股權及已於2023年2月22日完成出售剩餘35%股權。因本集團擬通過出售交易收回賬面價值，且該投資符合分類為持作待售的條件。所以本集團持有成都乾豪35%股權的賬面價值為人民幣38,441,000元重新分類為持作待售資產。成都乾豪於2022年12月31日的賬面價值為持作待售資產分類前採用權益法核算確定的合營企業權益的賬面價值，低於持作待售資產的公允價值減去成本後的賬面價值。

截至2023年及2022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：

|             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 綜合財務報表內的賬面值 | 50,592         | 59,359         |
| 分佔業績        | (8,767)        | 39,692         |
| 分佔全面收益總額    | (8,767)        | 39,692         |

## 15. 所得稅開支

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

|                      | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|----------------------|----------------|-------------------------|
| 即期所得稅                |                |                         |
| — 中國企業所得稅 — 即期稅項     | 93,651         | 104,801                 |
| — 中國企業所得稅 — 過往年度超額撥備 | (16,886)       | (6,386)                 |
| — 中國土地增值稅            | 643            | 3,480                   |
| 遞延所得稅抵免(附註31)        | (53,715)       | (74,682)                |
|                      | <b>23,693</b>  | <b>27,213</b>           |

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

|                | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|----------------|----------------|-------------------------|
| 除所得稅前溢利        | 63,694         | 106,335                 |
| 按25%稅率計算的稅項    | 15,924         | 26,584                  |
| 以下各項的稅務影響：     |                |                         |
| 分佔合營企業虧損／(溢利)  | 2,192          | (9,923)                 |
| 較高中國土地增值稅率     | 514            | 2,941                   |
| 不可扣稅開支         | 10,210         | 1,532                   |
| 未確認的稅項虧損及暫時性差異 | 4,635          | 246                     |
| 遞延所得稅資產撇減      | 12,242         | —                       |
| 過往年度超額撥備       | (16,886)       | (6,386)                 |
| 動用先前未確認的稅項虧損   | (427)          | —                       |
| 稅率差異           | (4,971)        | 12,077                  |
| 其他             | 260            | 142                     |
| 所得稅開支          | <b>23,693</b>  | <b>27,213</b>           |

## 15. 所得稅開支 (續)

(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2023年及2022年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

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

中國的一般企業所得稅稅率為25%。本集團在中國的若干附屬公司為高新技術企業，享有15%的優惠所得稅稅率。本集團在中國的若干附屬公司符合小微企業的資格，於若干年內享有5%或10%的優惠所得稅稅率。

(d) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

(e) 中國預扣所得稅

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

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

## 16. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數1,184,000,000股(2022年：1,184,000,000股)計算。

|                                       | 2023年     | 2022年<br>(經重述) |
|---------------------------------------|-----------|----------------|
| 計算每股基本盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利<br>(人民幣千元)     | 42,148    | 75,745         |
| 已發行普通股的加權平均數(千股)                      | 1,184,000 | 1,184,000      |
| 年內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利<br>(以每股人民幣元列示) | 0.036     | 0.064          |

截至2023年及2022年12月31日止年度，由於沒有潛在攤薄的普通股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 17. 投資物業

|        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|--------|----------------|-------------------------|
| 年初賬面淨值 | 106,269        | —                       |
| 添置(附註) | 28,821         | 117,410                 |
| 年內折舊開支 | (67,054)       | (11,141)                |
| 減值撥備   | (6,504)        | —                       |
| 年末賬面淨值 | 61,532         | 106,269                 |

### 投資物業在損益中確認的金額

|        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|--------|----------------|-------------------------|
| 租金收入   | 66,237         | 9,457                   |
| 直接運營開支 | (67,054)       | (11,141)                |

附註：投資物業出租予獨立第三方。投資物業位於中國土地上。

## 18. 物業、廠房及設備

|                            | 租賃<br>土地及樓宇<br>人民幣千元 | 辦公及<br>運營設備<br>人民幣千元 | 車輛<br>人民幣千元 | 租賃<br>物業裝修<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|-------------|---------------------|-------------|
| <b>成本</b>                  |                      |                      |             |                     |             |
| 於2022年1月1日                 | 2,776                | 50,012               | 4,612       | 20,647              | 78,047      |
| 添置                         | 73,245               | 5,223                | 217         | 8,620               | 87,305      |
| 收購附屬公司                     | 11,072               | 1,849                | 486         | —                   | 13,407      |
| 處置                         | —                    | (2,529)              | (227)       | (164)               | (2,920)     |
| 於2022年12月31日及<br>2023年1月1日 | 87,093               | 54,555               | 5,088       | 29,103              | 175,839     |
| 添置                         | 941                  | 5,966                | 312         | 1,012               | 8,231       |
| 處置                         | —                    | (3,222)              | (956)       | (6,188)             | (10,366)    |
| 於2023年12月31日               | 88,034               | 57,299               | 4,444       | 23,927              | 173,704     |
| <b>累計折舊</b>                |                      |                      |             |                     |             |
| 於2022年1月1日                 | 46                   | 34,585               | 2,534       | 17,840              | 55,005      |
| 年內撥備                       | 879                  | 6,197                | 690         | 3,411               | 11,177      |
| 處置                         | —                    | (2,191)              | (217)       | (101)               | (2,509)     |
| 於2022年12月31日及<br>2023年1月1日 | 925                  | 38,591               | 3,007       | 21,150              | 63,673      |
| 年內撥備                       | 4,376                | 6,216                | 615         | 3,973               | 15,180      |
| 處置                         | —                    | (3,152)              | (800)       | (5,929)             | (9,881)     |
| 於2023年12月31日               | 5,301                | 41,655               | 2,822       | 19,194              | 68,972      |
| <b>賬面值</b>                 |                      |                      |             |                     |             |
| 於2023年12月31日               | 82,733               | 15,644               | 1,622       | 4,733               | 104,732     |
| 於2022年12月31日               | 86,168               | 15,964               | 2,081       | 7,953               | 112,166     |

於2023年12月31日，餘下租期為17至19年及賬面淨值人民幣82,733,000元（2022年：人民幣86,168,000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2023年及2022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：

|         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 銷售及服務成本 | 11,443         | 7,434          |
| 行政開支    | 3,737          | 3,743          |
|         | 15,180         | 11,177         |

## 19. 無形資產

|                            | 物業             |             |               |               |             | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                            | 計算機軟件<br>人民幣千元 | 商標<br>人民幣千元 | 管理合約<br>人民幣千元 | 客戶關係<br>人民幣千元 | 商譽<br>人民幣千元 |             |
| <b>成本</b>                  |                |             |               |               |             |             |
| 於2022年1月1日                 | 25,702         | 2,975       | 41,743        | 32,302        | 92,632      | 195,354     |
| 添置                         | 11,088         | —           | —             | —             | —           | 11,088      |
| 收購附屬公司                     | —              | —           | 44,680        | 158,330       | 369,747     | 572,757     |
| 於2022年12月31日及<br>2023年1月1日 | 36,790         | 2,975       | 86,423        | 190,632       | 462,379     | 779,199     |
| 添置                         | 7,711          | —           | —             | —             | —           | 7,711       |
| 處置                         | (684)          | —           | —             | —             | —           | (684)       |
| 於2023年12月31日               | 43,817         | 2,975       | 86,423        | 190,632       | 462,379     | 786,226     |
| <b>累計折舊</b>                |                |             |               |               |             |             |
| 於2022年1月1日                 | 7,751          | 859         | 17,098        | 5,383         | —           | 31,091      |
| 年內撥備                       | 3,954          | 229         | 5,648         | 6,628         | —           | 16,459      |
| 於2022年12月31日及<br>2023年1月1日 | 11,705         | 1,088       | 22,746        | 12,011        | —           | 47,550      |
| 年內撥備                       | 4,946          | 229         | 9,246         | 19,069        | —           | 33,490      |
| 處置                         | (412)          | —           | —             | —             | —           | (412)       |
| 減值                         | —              | —           | —             | —             | 6,622       | 6,622       |
| 於2023年12月31日               | 16,239         | 1,317       | 31,992        | 31,080        | 6,622       | 87,250      |
| <b>賬面值</b>                 |                |             |               |               |             |             |
| 於2023年12月31日               | 27,578         | 1,658       | 54,431        | 159,552       | 455,757     | 698,976     |
| 於2022年12月31日               | 25,085         | 1,887       | 63,677        | 178,621       | 462,379     | 731,649     |

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

|         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 銷售及服務成本 | 171            | 107            |
| 行政開支    | 33,319         | 16,352         |
|         | 33,490         | 16,459         |

- (a) 截至2023年及2022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)

|       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 天津熙合  | 352,435        | 352,435        |
| 浙江遠甌  | 37,828         | 37,828         |
| 相成物業  | 27,336         | 27,336         |
| 山東聯泰  | 19,339         | 25,961         |
| 河南和諧  | 17,312         | 17,312         |
| 杭州新時代 | 1,048          | 1,048          |
| 遠洋南通  | 459            | 459            |
|       | <b>455,757</b> | 462,379        |

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

|               | 天津熙合       | 浙江遠甌       | 相成物業       | 山東聯泰      | 河南和諧      |
|---------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 2024年收入       |            |            |            |           |           |
| (年增長率百分比)     | 11.0%      | 8.4%       | 6.5%       | 10.2%     | 4.8%      |
| 2025年收入       |            |            |            |           |           |
| (年增長率百分比)     | 2.2%       | 3.0%       | 6.8%       | 2.9%      | 3.2%      |
| 2026年至2028年收入 |            |            |            |           |           |
| (年增長率百分比)     | 2.2%       | 3.0%       | 5.8%       | 3.0%      | 3.0%      |
| 毛利率(佔收入百分比)   | 21.2%      | 11.1%      | 18.7%      | 6.9%      | 29.4%     |
| 稅前貼現率         | 16.78%     | 17.03%     | 16.11%     | 15.73%    | 16.60%    |
| 銷售及營銷開支       |            |            |            |           |           |
| (增長率百分比)      | 2.2%-46.4% | 3.0%       | 0%         | 3.0%      | 3.0%-5.4% |
| 行政開支(增長率百分比)  | 2.2%-29.6% | 1.4%-19.6% | -0.6%-2.1% | -4%-12.3% | 3.0%-5.2% |
| 最終現金流量增長率     | 2%         | 2%         | 2%         | 2%        | 2%        |

## 19. 無形資產 (續)

下表載列於2022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       |
|---------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|
| 2023年收入       |             |            |            |             |            |
| (年增長率百分比)     | 1.7%        | 3.0%       | 29.0%      | 19.0%       | 6.0%       |
| 2024年收入       |             |            |            |             |            |
| (年增長率百分比)     | 6.7%        | 3.0%       | 3.0%       | 3.0%        | 5.0%       |
| 2025年至2027年收入 |             |            |            |             |            |
| (年增長率百分比)     | 2.2%        | 3.0%       | 3.0%       | 3.0%        | 3.0%       |
| 毛利率(佔收入百分比)   | 22.0%       | 16.0%      | 18.0%      | 9.0%        | 21.0%      |
| 稅前貼現率         | 16.72%      | 16.83%     | 16.65%     | 16.84%      | 16.33%     |
| 銷售及營銷開支       |             |            |            |             |            |
| (增長率百分比)      | 2.2%-11.5%  | 0.5%       | 0%         | 3.0%        | 3.0%-53.8% |
| 行政開支(增長率百分比)  | -59.1%-2.2% | 1.5%-25.5% | -2.1%-0.8% | -6.1%-29.1% | 3.0%-53.0% |
| 最終現金流量增長率     | 2.2%        | 2.2%       | 2.2%       | 2.2%        | 2.2%       |

截至2023年12月31日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的現金產生單位可收回金額人民幣822,875,000元(2022年：人民幣821,596,000元)較其賬面總值人民幣714,879,000元(2022年：人民幣792,670,000元)多出約人民幣116,278,000元(2022年：人民幣28,926,000元)。

截至2023年及2022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：

|      | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 天津熙合 | 76,825         | 6,188          |
| 浙江遠甌 | 1,937          | 5,724          |
| 相成物業 | 2,343          | 799            |
| 山東聯泰 | 不適用*           | 4,131          |
| 河南和諧 | 35,173         | 12,084         |

## 19. 無形資產 (續)

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2023年及2022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    |
|----------------------|-------|--------|--------|--------|---------|
| <b>截至2023年12月31日</b> |       |        |        |        |         |
| 收入年增長率               | 3.89% | 0.79%  | 1.08%  | 不適用*   | 14.7%   |
| 稅前貼現率                | 2%    | +0.33% | +0.51% | 不適用*   | +12.18% |
| 毛利率                  | 27%   | 10%    | 17%    | 不適用*   | 35%     |
| 最終現金流量增長率            | 2%    | 2%     | 2%     | 不適用*   | 2%      |
| <b>截至2022年12月31日</b> |       |        |        |        |         |
| 收入年增長率               | -0.1% | -2.1%  | -0.4%  | -2.2%  | -6.1%   |
| 稅前貼現率                | +0.1% | +0.9%  | +0.2%  | +1.01% | +4.0%   |
| 毛利率                  | 21.8% | 15.5%  | 18.0%  | 9.0%   | 20.4%   |
| 最終現金流量增長率            | 2.2%  | 2.2%   | 2.2%   | 2.2%   | 2.2%    |

\* 本公司董事經參考獨立估值師截至2023年12月31日對可收回金額進行的評估，確定截至2023年12月31日止年度確認分配予山東聯泰現金產生單位之商譽之減值撥備人民幣6,622,000元(2022年：無)。由於已就該現金產生單位確認減值虧損，故主要假設之不利變動將導致額外減值。因此，並無進行敏感度分析。

## 20. 租賃

(a) 在綜合財務狀況表中確認的金額

綜合財務狀況表包括以下與租賃有關的賬面金額：

| 使用權資產                      | 樓宇<br>人民幣千元 | 停車場<br>人民幣千元 | 車輛<br>人民幣千元 | 設備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>成本</b>                  |             |              |             |             |             |
| 於2022年1月1日                 | 36,635      | 8,220        | 263         | 191         | 45,309      |
| 添置                         | 11,519      | 202          | —           | —           | 11,721      |
| 於2022年12月31日及<br>2023年1月1日 | 48,154      | 8,422        | 263         | 191         | 57,030      |
| 添置                         | —           | 938          | —           | —           | 938         |
| 處置                         | (28,696)    | (1,810)      | (263)       | (191)       | (30,960)    |
| 於2023年12月31日               | 19,458      | 7,550        | —           | —           | 27,008      |
| <b>累計折舊</b>                |             |              |             |             |             |
| 於2022年1月1日                 | 16,239      | 4,822        | 102         | 90          | 21,253      |
| 年內計提撥備                     | 8,874       | 2,059        | 88          | 64          | 11,085      |
| 於2022年12月31日及<br>2023年1月1日 | 25,113      | 6,881        | 190         | 154         | 32,338      |
| 年內計提撥備                     | 7,024       | 99           | —           | —           | 7,123       |
| 處置                         | (21,287)    | (1,728)      | (190)       | (154)       | (23,359)    |
| 於2023年12月31日               | 10,850      | 5,252        | —           | —           | 16,102      |
| <b>賬面值</b>                 |             |              |             |             |             |
| 於2023年12月31日               | 8,608       | 2,298        | —           | —           | 10,906      |
| 於2022年12月31日               | 23,041      | 1,541        | 73          | 37          | 24,692      |

|             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| <b>租賃負債</b> |                |                |
| 流動          | 5,460          | 3,289          |
| 非流動         | 2,206          | 13,392         |
|             | 7,666          | 16,681         |

## 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：

|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| <b>使用權資產折舊開支</b> |                |                |
| 樓宇               | 7,024          | 8,874          |
| 停車場              | 99             | 2,059          |
| 車輛               | —              | 88             |
| 設備               | —              | 64             |
|                  | <b>7,123</b>   | <b>11,085</b>  |
| 利息開支 (附註12)      | 762            | 1,727          |

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

|            | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 融資活動所得現金流量 |                |                |
| 租賃負債利息部分付款 | 762            | 1,727          |
| 租賃負債本金部分付款 | 2,352          | 12,154         |
|            | <b>3,114</b>   | <b>13,881</b>  |

(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、停車場、車輛及設備。租賃合約通常按2至10年的固定期限訂立。

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

## 21. 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

|                              | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|------------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>金融資產</b>                  |                  |                         |
| 按攤銷成本計量的金融資產                 |                  |                         |
| 貿易應收款項及應收票據                  | 1,123,025        | 1,170,746               |
| 其他應收款項(不包括預付款項)              | 463,157          | 1,127,242               |
| 受限制銀行存款                      | 9,120            | 471                     |
| 現金及現金等價物                     | 651,542          | 472,540                 |
|                              | <b>2,246,844</b> | <b>2,770,999</b>        |
| <b>金融負債</b>                  |                  |                         |
| 按攤銷成本計量的金融負債                 |                  |                         |
| 貿易及其他應付款項(不包括應付薪金、福利及其他應付稅項) | 1,159,467        | 1,227,430               |
| 租賃負債                         | 7,666            | 16,681                  |
|                              | <b>1,167,133</b> | <b>1,244,111</b>        |

## 22. 存貨

|         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 停車位     | 529,571        | 222,153        |
| 持作銷售的物業 | 120,404        | 24,513         |
| 消耗品及商品  | 1,380          | 2,817          |
|         | <b>651,355</b> | <b>249,483</b> |

## 23. 貿易應收款項及應收票據

|                   | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-------------------|------------------|-------------------------|
| 貿易應收款項            |                  |                         |
| — 關聯方(附註36(d))    | 834,550          | 638,401                 |
| — 第三方             | 770,779          | 759,885                 |
|                   | <b>1,605,329</b> | 1,398,286               |
| 應收票據              |                  |                         |
| — 第三方             | —                | 918                     |
| 減：貿易應收款項及應收票據減值撥備 | (482,304)        | (228,458)               |
| 總計                | <b>1,123,025</b> | 1,170,746               |

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

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

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

截至2023年及2022年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

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

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2023年12月31日，對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣482,304,000元(2022年：人民幣228,458,000元)的撥備(附註4.1.2)。

截至2023年及2022年12月31日，貿易應收款項及應收票據以人民幣計值，貿易應收款項及應收票據的公平值與其賬面值相若。

## 24. 合約資產

|            | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|------------|----------------|-------------------------|
| 合約資產(賬面總值) |                |                         |
| 工程服務       | 17,413         | 20,353                  |

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

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

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

## 25. 預付款項及其他應收款項

|                      | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|----------------------|----------------|-------------------------|
| 向供貨商作出的預付款項          |                |                         |
| — 關聯方(附註36(d))       | 6,982          | 8,112                   |
| — 第三方                | 37,194         | 35,173                  |
|                      | 44,176         | 43,285                  |
| 其他應收款項               |                |                         |
| — 關聯方(附註36(d))       | 496,303        | 161,434                 |
| — 應收一名關聯方股息(附註36(d)) | —              | 30,000                  |
| — 代表業主作出的付款          | 58,860         | 62,081                  |
| — 按金                 | 27,343         | 28,909                  |
| — 可退還按金(附註)          |                |                         |
| — 關聯方(附註36(d))       | —              | 1,018,745               |
| — 第三方                | 15,000         | 95,000                  |
| — 其他                 | 25,956         | 38,786                  |
|                      | 623,462        | 1,434,955               |
| 減:其他應收款項減值撥備         | (160,305)      | (307,713)               |
|                      | 463,157        | 1,127,242               |
| 預付稅項                 | 17,687         | 12,492                  |
| 總計                   | 525,020        | 1,183,019               |

附註:

於2023年12月31日,應收關聯方及第三方的應收可退還按金賬面淨額(確認預期信用損失後)分別約為人民幣零元(2022年:人民幣760,939,000元)及人民幣14,946,033元(2022年:人民幣74,251,000元)。就應收關聯方的應收可退還按金而言,本集團已收取約人民幣392,395,000元,而餘下人民幣626,350,000元已支付作為收購車位及物業之代價。

## 26. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|--------------|----------------|-------------------------|
| 手頭現金         | 4              | 146                     |
| 銀行存款(a)      | 660,658        | 472,865                 |
|              | 660,662        | 473,011                 |
| 減：受限制銀行存款(b) | (9,120)        | (471)                   |
| 現金及現金等價物     | 651,542        | 472,540                 |

(a) 手頭現金均以人民幣計值及銀行存款以下列貨幣計值：

|     | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-----|----------------|-------------------------|
| 人民幣 | 660,336        | 470,791                 |
| 港元  | 322            | 2,074                   |
|     | 660,658        | 472,865                 |

(b) 於2023年12月31日，受限制銀行結餘為因法律案件而被凍結的銀行賬戶。截至2022年12月31日，受限制銀行存款主要是為根據當地政府機構就物業管理項目投標所規定存作與維護項目有關的若干合約的履約保證金及物業管理項目的投標保證金的存款。相關保證金於物業管理服務期結束時退還。

## 27. 股本

本公司於2020年4月15日於開曼群島註冊成立。於2023年12月31日，已發行股份為1,184,000,000股（2022年：1,184,000,000股），每股面值0.1港元。

|  | 股份數目<br>千股 | 金額      |        |
|--|------------|---------|--------|
|  |            | 千港元     | 人民幣千元  |
| 已發行及繳足：                                |            |         |        |
| 於2022年1月1日、2022年12月31日及<br>2023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

|                 | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-----------------|------------------|-------------------------|
| 貿易應付款項          |                  |                         |
| — 關聯方(附註36(d))  | 25,802           | 51,990                  |
| — 第三方           | 725,558          | 766,684                 |
|                 | 751,360          | 818,674                 |
| 其他應付款項          |                  |                         |
| — 關聯方(附註36(d))  | 27,007           | 27,322                  |
| — 按金            | 180,253          | 177,011                 |
| — 代業主收取的款項      | 160,931          | 167,836                 |
| — 收購一間附屬公司應付的代價 | 8,580            | 17,160                  |
| — 其他            | 30,016           | 18,107                  |
|                 | 406,787          | 407,436                 |
| 應付股息            |                  |                         |
| — 非控股股東         | 1,320            | 1,320                   |
| 應計薪金及應付福利       | 108,935          | 126,213                 |
| 其他應付稅項          | 6,661            | 9,244                   |
|                 | 115,596          | 135,457                 |
| <b>減：非流動部分</b>  | <b>(15,297)</b>  | <b>(15,805)</b>         |
| <b>總計</b>       | <b>1,259,766</b> | <b>1,347,082</b>        |

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

### 30. 貿易及其他應付款項 (續)

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

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

### 31. 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

|                     | 2023年<br>人民幣千元  | 2022年<br>人民幣千元  |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 遞延稅項資產：             |                 |                 |
| — 超過12個月後已變現的遞延稅項資產 | 134,664         | 90,875          |
| — 12個月內已變現的遞延稅項資產   | 303             | 324             |
|                     | <b>134,967</b>  | <b>91,199</b>   |
| 遞延稅項負債：             |                 |                 |
| — 超過12個月後已結算的遞延稅項負債 | (44,980)        | (60,031)        |
| — 12個月內已結算的遞延稅項負債   | (7,932)         | (2,828)         |
|                     | <b>(52,912)</b> | <b>(62,859)</b> |
|                     | <b>82,055</b>   | <b>28,340</b>   |

## 31. 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產及負債於2023年及2022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  |        | 遞延稅項資產  |              |        | 遞延稅項資產 |          | 遞延稅項負債           |          | 總計 |
|-------------------|---------|--------|---------|--------------|--------|--------|----------|------------------|----------|----|
|                   | — 呆賬準備  | — 應計費用 | — 未變現收益 | — 使用權資產及租賃負債 | — 存貨   | — 累計虧損 | — 投資物業影響 | — 業務合併時產生的公允價值調整 |          |    |
|                   | 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    | 人民幣千元            | 人民幣千元    |    |
| 截至2022年1月1日       | 21,716  | 2,650  | 82      | 220          | —      | —      | —        | (22,948)         | 1,720    |    |
| 於所得稅開支計入／<br>(扣除) | 71,111  | —      | (82)    | 104          | 707    | 14     | —        | 2,828            | 74,682   |    |
| 收購                | 1,321   | —      | —       | —            | 1,370  | —      | —        | (50,753)         | (48,062) |    |
| 截至2022年12月31日     | 94,148  | 2,650  | —       | 324          | 2,077  | 14     | —        | (70,873)         | 28,340   |    |
| 截至2023年1月1日       | 94,148  | 2,650  | —       | 324          | 2,077  | 14     | —        | (70,873)         | 28,340   |    |
| 於所得稅開支計入／<br>(扣除) | 14,923  | —      | —       | (21)         | 29,268 | (14)   | 1,626    | 7,933            | 53,715   |    |
| 截至2023年12月31日     | 109,071 | 2,650  | —       | 303          | 31,345 | —      | 1,626    | (62,940)         | 82,055   |    |

於報告期末，本集團有約人民幣30,480,000元（2022年：人民幣1,222,000元）未動用稅項虧損可抵銷未來溢利。已就該等虧損人民幣零元（2022年：人民幣56,000元）確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流，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2028年（2022年：2027年）之前的不同日期到期。

截至2023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995,654,000元（2022年：人民幣844,179,000元）及人民幣28,952,000元（2022年：人民幣37,139,000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因利潤擬在中國再投資。

## 32. 股息

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

- (a) 董事局已決議不宣派截至2023年12月31日止年度之中期股息(2022年：人民幣161,024,000元)。
- (b) 於2024年3月26日，本公司建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息人民幣17,050,000元(即每股普通股人民幣0.0144元(2022年：每股普通股人民幣0.1230元))。已派付股東截至2022年12月31日止年度的末期股息總額人民幣146,109,000元(2021年：人民幣110,112,000元)。

## 33. 現金流量表之補充附註

- (a) 現金及現金等價物包括：

|          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|----------|----------------|-------------------------|
| 現金及現金等價物 | 651,542        | 472,540                 |

### 33. 現金流量表之補充附註 (續)

(b) 融資活動產生之負債對賬

|              | 租賃負債<br>(附註20)<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|
| 於2022年1月1日   | 21,138                  |
| 新增租賃負債       | 7,697                   |
| 應計利息開支       | 1,727                   |
| 現金流量         | (13,881)                |
| 於2022年12月31日 | 16,681                  |
| 於2023年1月1日   | <b>16,681</b>           |
| 新增租賃負債       | 938                     |
| 終止租賃         | (7,601)                 |
| 應計利息開支       | 762                     |
| 現金流量         | (3,114)                 |
| 於2023年12月31日 | <b>7,666</b>            |

### 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：

|      | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|------|----------------|-------------------------|
| 1年以內 | 1,698          | 1,284                   |
| 1至2年 | 1,698          | 1,698                   |
|      | <b>3,396</b>   | 2,982                   |

## 35. 業務合併

### 35.1 非共同控制下的業務合併

#### a) 河南和諧

於2022年1月14日，本集團按代價人民幣31,350,000元向一名第三方收購河南和諧之51%股權。河南和諧及其附屬公司為於中國註冊成立的有限公司。該等公司主要於中國內地從事物業管理行業業務。河南和諧之可識別淨資產總額為人民幣27,526,000元。轉讓代價超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。自收購日期起至2022年12月31日止期間，所收購的河南和諧的業務為本集團貢獻總收入人民幣37,705,000元及淨利潤人民幣5,557,000元。

|                       | 於收購日期<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|
| 已付代價                  |                |
| — 於過往年度               | 31,350         |
| 所收購的可識別資產及所承擔的負債的確認金額 |                |
| 現金及現金等價物              | 4,627          |
| 存貨                    | 31,900         |
| 物業、廠房及設備              | 498            |
| 無形資產                  | 10,540         |
| 貿易應收款項及應收票據           | 16,733         |
| 遞延稅項資產                | 1,370          |
| 預付款項及其他應收款項           | 452            |
| 貿易及其他應付款項             | (18,267)       |
| 即期所得稅負債               | (252)          |
| 合約負債                  | (17,440)       |
| 遞延稅項負債                | (2,635)        |
| 可識別淨資產總額              | 27,526         |
| 減：非控股權益(分佔49%可識別淨資產)  | (13,488)       |
| 所收購的資產淨值              | 14,038         |
| 商譽                    | 17,312         |

於收購日期的公允價值以及貿易應收款項及應收票據的合約總額為人民幣16,733,000元，及於收購日期的公允價值及其他應收款項的合約總額為人民幣452,000元。於收購日期對預計無法收回的合約現金流量的最佳估計為人民幣零元。

收購相關費用為人民幣零元。

商譽金額人民幣17,312,000元產生於多個因素。重要因素包括通過結合高技能勞動力及獲得規模經濟的預期協同效應。所確認的商譽預計均不可扣減所得稅。

## 35. 業務合併 (續)

### 35.1 非共同控制下的業務合併 (續)

#### a) 河南和諧 (續)

截至2022年12月31日止年度內，收購產生的現金流出淨額如下：

|                  | 人民幣千元    |
|------------------|----------|
| 於過往年度已付現金代價      | (11,200) |
| 於收購日期收購的現金及現金等價物 | 4,627    |
| 收購產生的現金流出淨額      | (6,573)  |

#### b) 天津熙合

於2022年11月3日，本集團按代價人民幣500,000,000元向一間由最終控股公司控制的實體及一間由最終控股公司持有的聯營公司收購天津熙合之100%股權。天津熙合及其附屬公司為於中國註冊成立的有限公司。該等公司主要於中國內地從事物業管理行業業務。天津熙合之可識別淨資產總額為人民幣147,565,000元。轉讓代價超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

自收購日期起至2022年12月31日止期間，所收購的天津熙合的業務為本集團貢獻總收入人民幣77,160,000元及淨利潤人民幣10,069,000元。

倘自2022年1月1日起開始對天津熙合進行合併計算，則截至2022年12月31日止年度綜合全面收益表列示的備考收入將為人民幣3,609,803,000元及利潤為人民幣118,004,000元。

|                       | 於收購日期<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|
| 已付代價                  |                |
| — 現金                  | 500,000        |
| 所收購的可識別資產及所承擔的負債的確認金額 |                |
| 現金及現金等價物              | 31,338         |
| 存貨                    | 53,352         |
| 物業、廠房及設備              | 12,909         |
| 無形資產                  | 192,470        |
| 貿易應收款項及應收票據           | 148,217        |
| 遞延稅項資產                | 1,321          |
| 預付款項及其他應收款項           | 49,255         |
| 貿易及其他應付款項             | (206,957)      |
| 即期所得稅負債               | (7,964)        |
| 合約負債                  | (75,028)       |
| 遞延稅項負債                | (48,118)       |
| 非控股權益 — 天津熙合附屬公司      | (3,230)        |
| 可識別淨資產總額              | 147,565        |
| 商譽                    | 352,435        |

## 35. 業務合併 (續)

### 35.1 非共同控制下的業務合併 (續)

#### b) 天津熙合 (續)

於收購日期的公允價值以及貿易應收款項及應收票據的合約總額為人民幣153,810,000元，及於收購日期的公允價值及其他應收款項的合約總額為人民幣49,255,000元。貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項於收購日期對預計無法收回的合約現金流量的最佳估計分別為人民幣5,593,000元及人民幣零元。

收購相關成本人民幣零元。

商譽金額人民幣352,435,000元產生於多個因素。重要因素包括通過結合高技能勞動力及獲得規模經濟的預期協同效應。所確認的商譽預計均不可扣減所得稅。

截至2022年12月31日止年度內，收購產生的現金流出淨額如下：

|                  | 人民幣千元     |
|------------------|-----------|
| 於過往年度已付現金代價      | (500,000) |
| 於收購日期收購的現金及現金等價物 | 31,338    |
| 收購產生的現金流出淨額      | (468,662) |

### 35.2 共同控制下的業務合併

於2023年2月24日，遠洋億家與北京乾遠訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購遠洋機電之全部股權，總代價為人民幣58,799,000元 (附註36(b))。

共同控制合併日期的賬面淨值：

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

附註：根據股權轉讓協議，遠洋億家已同意收購遠洋機電之全部股權，現金代價為人民幣54,000,000元。此外，北京乾遠與遠洋億家已協定於2023年1月31日的保留盈利人民幣4,799,000元於交易完成時歸屬於北京乾遠。因此，人民幣4,799,000元被視為分派的一部分，收購遠洋機電100%已發行股本的已付總視作分派為人民幣58,799,000元。

## 36. 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

|     | 名稱           | 關係           |
|-----|--------------|--------------|
| (1) | 遠洋集團         | 最終控股公司       |
| (2) | 大家保險集團有限責任公司 | 本集團最終控股公司的股東 |
| (3) | 耀勝           | 中間控股公司       |
| (4) | 北京百思得        | 合營企業         |
| (5) | 重慶騰基         | 合營企業         |

### (b) 與關聯方的交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2023年及2022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：

|                          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|--------------------------|----------------|-------------------------|
| 提供貨品及服務                  |                |                         |
| — 一間合營企業                 | 547            | 722                     |
| — 最終控股公司控制的實體            | 248,172        | 426,151                 |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | 215,947        | 312,663                 |
| — 本集團最終控股公司的股東           | 6,901          | 21,681                  |
|                          | <b>471,567</b> | <b>761,217</b>          |
| 購買貨品及服務                  |                |                         |
| — 一間合營企業                 | 81,636         | 116,487                 |
| — 最終控股公司控制的實體            | 550,311        | 40,150                  |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | 66,691         | 22,718                  |
| — 本集團最終控股公司的股東           | 5              | —                       |
|                          | <b>698,643</b> | <b>179,355</b>          |
| 確認投資物業的租賃資產              |                |                         |
| — 最終控股公司控制的實體            | —              | 75,581                  |
| 確認使用權資產                  |                |                         |
| — 最終控股公司控制的實體            | 55             | 34                      |

## 36. 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的交易 (續)

|                             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|
| 租賃負債利息支出                    |                |                         |
| 最終控股公司控制的實體                 | 12             | 1,074                   |
| 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體      | —              | 46                      |
|                             | <b>12</b>      | <b>1,120</b>            |
| 應收最終控股公司控制的實體的按金            |                |                         |
| 於1月1日                       | 118,467        | 54,445                  |
| 年內墊付款                       | 188,390        | 70,386                  |
| 年內償還款                       | (79,385)       | (6,364)                 |
| 於12月31日                     | <b>227,472</b> | <b>118,467</b>          |
| 應收最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體的按金 |                |                         |
| 於1月1日                       | 19,368         | 16,636                  |
| 年內墊付款                       | 196,567        | 7,742                   |
| 年內償還款                       | (520)          | (5,010)                 |
| 於12月31日                     | <b>215,415</b> | <b>19,368</b>           |
| 最終控股公司控制的實體的可退還按金 (附註)      |                |                         |
| 於1月1日                       | 1,018,745      | —                       |
| 年內墊付款                       | —              | 3,245,268               |
| 年內償還款                       | (1,018,745)    | (2,226,523)             |
| 於12月31日                     | <b>—</b>       | <b>1,018,745</b>        |

|               | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 收購遠洋機電之100%股權 |                |                |
| 最終控股公司控制的實體   | 58,799         | —              |

### (c) 主要管理人員薪酬

|            | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|------------|----------------|-------------------------|
| 薪金、花紅及其他福利 | 12,505         | 13,788                  |

## 36. 關聯方交易 (續)

## (d) 與關聯方的結餘

|                                  | 賬面總值<br>2023年<br>人民幣千元 | 賬面值<br>2023年<br>人民幣千元 | 賬面總值<br>2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) | 賬面值<br>2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 貿易應收款項及應收票據                      |                        |                       |                                 |                                |
| — 最終控股公司控制的實體                    | 505,405                | 333,547               | 417,340                         | 327,098                        |
| — 最終控股公司擁有重大<br>影響力及聯合控制權的<br>實體 | 327,033                | 261,815               | 220,551                         | 210,676                        |
| — 本集團最終控股公司的股東                   | 2,112                  | 1,802                 | 510                             | 497                            |
|                                  | <b>834,550</b>         | <b>597,164</b>        | <b>638,401</b>                  | <b>538,271</b>                 |
| 其他應收款項                           |                        |                       |                                 |                                |
| — 一間合營企業                         | —                      | —                     | 30                              | 30                             |
| — 最終控股公司控制的實體                    | 272,143                | 189,190               | 1,159,358                       | 879,443                        |
| — 最終控股公司擁有重大<br>影響力及聯合控制權的<br>實體 | 224,160                | 163,529               | 50,791                          | 50,534                         |
|                                  | <b>496,303</b>         | <b>352,719</b>        | <b>1,210,179</b>                | <b>930,007</b>                 |

|                          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 預付款項                     |                |                |
| — 一間合營企業                 | 1,612          | —              |
| — 最終控股公司控制的實體            | 5,370          | 8,112          |
|                          | <b>6,982</b>   | <b>8,112</b>   |
| 貿易應付款項                   |                |                |
| — 一間合營企業                 | 17,215         | 39,669         |
| — 最終控股公司控制的實體            | 7,003          | 5,224          |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | 1,584          | 7,097          |
|                          | <b>25,802</b>  | <b>51,990</b>  |

## 36. 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘 (續)

|                          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|--------------------------|----------------|-------------------------|
| 其他應付款項                   |                |                         |
| — 最終控股公司控制的實體            | 13,875         | —                       |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | 13,132         | 18,831                  |
| — 本集團最終控股公司的股東           | —              | 8,491                   |
|                          | <b>27,007</b>  | 27,322                  |
| 合約負債                     |                |                         |
| — 一間合營企業                 | —              | 13                      |
| — 最終控股公司控制的實體            | 9,505          | 7,445                   |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | 12,439         | 5,140                   |
| — 本集團最終控股公司的股東           | 10             | —                       |
|                          | <b>21,954</b>  | 12,598                  |
| 租賃負債                     |                |                         |
| — 最終控股公司控制的實體            | 34             | 9,339                   |
| — 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體 | —              | 632                     |
|                          | <b>34</b>      | 9,971                   |

## 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          |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
| <b>資產</b>      |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>   |                  |                  |
| 於附屬公司投資        | —*               | —*               |
| 預付款項及其他應收款項    | 1,204,956        | 1,355,722        |
| <b>非流動資產總額</b> | <b>1,204,956</b> | <b>1,355,722</b> |
| <b>流動資產</b>    |                  |                  |
| 預付款項及其他應收款項    | 160              | 99               |
| 現金及現金等價物       | 1,644            | 10,634           |
| <b>流動資產總額</b>  | <b>1,804</b>     | <b>10,733</b>    |
| <b>總資產</b>     | <b>1,206,760</b> | <b>1,366,455</b> |
| <b>權益</b>      |                  |                  |
| 股本(附註27)       | 99,829           | 99,829           |
| 儲備(a)          | 1,170,400        | 1,316,509        |
| 累計虧損(a)        | (67,471)         | (50,503)         |
| <b>總權益</b>     | <b>1,202,758</b> | <b>1,365,835</b> |
| <b>負債</b>      |                  |                  |
| <b>流動負債</b>    |                  |                  |
| 應付賬款及其他應付款項    | 4,002            | 620              |
| <b>總負債</b>     | <b>4,002</b>     | <b>620</b>       |
| <b>權益及負債總額</b> | <b>1,206,760</b> | <b>1,366,455</b> |

\* 少於人民幣1,000元

本公司的財務狀況表已於2024年3月26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<br>人民幣千元   | 其他儲備<br>人民幣千元    |
|------------------------|-----------------|------------------|
| 於2022年1月1日             | (33,648)        | 1,587,645        |
| 年內虧損                   | (16,855)        | —                |
| 股息                     | —               | (271,136)        |
| 於2022年12月31日及2023年1月1日 | <b>(50,503)</b> | <b>1,316,509</b> |
| 年內虧損                   | <b>(16,968)</b> | —                |
| 股息                     | —               | <b>(146,109)</b> |
| 於2023年12月31日           | <b>(67,471)</b> | <b>1,170,400</b> |

## 38. 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

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

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

## 38. 董事福利及權益 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

本公司截至2022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收之酬金 (不論是本公司或其附屬公司)

|                 | 薪金<br>人民幣千元 | 花紅<br>人民幣千元 | 董事袍金<br>人民幣千元 | 住房津貼<br>人民幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>人民幣千元 | 其他津貼及<br>實物福利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| <b>執行董事</b>     |             |             |               |               |                       |                        |             |
| 楊德勇 (行政總裁及聯席主席) | 1,620       | 1,555       | —             | 36            | 57                    | 63                     | 3,331       |
| 朱葛穎             | 900         | 840         | —             | 35            | 58                    | 54                     | 1,887       |
| <b>非執行董事</b>    |             |             |               |               |                       |                        |             |
| <b>非執行董事</b>    |             |             |               |               |                       |                        |             |
| 崔洪杰 (聯席主席)      | —           | —           | —             | —             | —                     | —                      | —           |
| 朱曉星             | —           | —           | —             | —             | —                     | —                      | —           |
| <b>獨立非執行董事</b>  |             |             |               |               |                       |                        |             |
| 郭杰              | —           | —           | 366           | —             | —                     | —                      | 366         |
| 薛軍 (附註(i))      | —           | —           | 147           | —             | —                     | —                      | 147         |
| 朱霖 (附註(i))      | —           | —           | 147           | —             | —                     | —                      | 147         |
| 何子建 (附註(ii))    | —           | —           | 222           | —             | —                     | —                      | 222         |
| 梁偉雄 (附註(ii))    | —           | —           | 220           | —             | —                     | —                      | 220         |
|                 | 2,520       | 2,395       | 1,102         | 71            | 115                   | 117                    | 6,320       |

附註：

- (i) 於2022年8月，薛軍博士及朱霖先生辭任本公司獨立非執行董事。
- (ii) 於2022年8月，何子建先生及梁偉雄先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (b) 於截至2023年12月31日止年度，根據界定福利供款計劃，並無向董事支付或董事應收的退休福利 (2022年：無)。
- (c) 於截至2023年12月31日止年度，不存在董事離職福利 (2022年：無)。
- (d) 於截至2023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 (2022年：無)。
- (e) 於截至2023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 (2022年：無)。

## 38. 董事福利及權益 (續)

- (f) 於截至2023年12月31日止年度，本公司並無於截至2023年12月31日止年度末或截至2023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 (2022年：無)。
- (g) 截至2023年及2022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。

## 五年財務摘要

|            | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) | 2021年<br>人民幣千元<br>(經重述) | 2020年<br>人民幣千元<br>(經重述) | 2019年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|------------|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 收入         | 3,133,209      | 3,330,136               | 3,066,561               | 2,127,490               | 1,854,820               |
| 毛利         | 597,739        | 772,685                 | 827,251                 | 516,296                 | 377,651                 |
| 本公司擁有人應佔溢利 | 42,148         | 75,745                  | 437,458                 | 254,279                 | 206,460                 |
| 資產總額       | 4,039,180      | 4,260,387               | 4,027,840               | 3,286,512               | 4,312,369               |
| 負債總額       | 1,893,470      | 1,952,129               | 1,538,643               | 1,181,700               | 3,821,951               |
| 本公司擁有人應佔權益 | 2,099,197      | 2,257,158               | 2,457,352               | 2,081,890               | 468,090                 |
| 權益總額       | 2,145,710      | 2,308,258               | 2,489,197               | 2,104,812               | 490,418                 |

# 詞彙

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「2023年度環境、社會及管治報告」 | 指 | 本公司截至2023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，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣  |
| 「操守準則」             | 指 | 本公司採納的董事進行證券交易之操守準則  |
| 「本公司」、「公司」或「遠洋服務」  | 指 | 遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)                                   |
| 「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  |
| 「最後實際可行日期」         | 指 | 2024年3月31日，即本年報刊發前的最後實際可行日期  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「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，為遠洋控股的全資附屬公司，並為控股股東          |
| 「遠洋關連人士」  | 指 | 遠洋控股及其聯繫人，為免生疑問，本集團除外                                    |
| 「遠洋集團」    | 指 | 遠洋控股及其附屬公司   |
| 「遠洋控股」    | 指 | 遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)，並為控股股東 |
| 「遠洋機電」    | 指 | 遠洋機電設備技術發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司                |
| 「遠洋控股中國」  | 指 | 遠洋控股集團(中國)有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋控股的全資附屬公司            |
| 「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: 北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層

Address: 2nd Floor, Tower A, No. A518 East Road of Chaoyang Sports Center, Chaoyang District, Beijing

電話: +8610 8564 2300

---

[www.sinoceanservice.com](http://www.sinoceanservice.com)



遠洋服務官方微信

Sino-Ocean Service  
Official WeChat

