

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



截至二零二五年十二月三十一日止全年業績公告

業績摘要

- 截至2025年12月31日止年度，本集團年收入約人民幣2,724.2百萬元，較2024年的人民幣2,840.0百萬元輕微下降約4%。本集團的收入主要來自於(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團於2025年總收入貢獻約75%、17%及8%。
- 截至2025年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損人民幣1,371.2百萬元（2024年：溢利人民幣28.9百萬元），主要由於年度內增加減值虧損計提撥備及出現一次性的交易損失。本集團將透過提升物業管理服務品質及鞏固核心業務競爭力，致力改善本公司擁有人應佔權益回報。
- 於2025年12月31日，本集團合約物業管理服務項目數量為555個，合約建築面積為114.0百萬平方米，較2024年12月31日下降約7%；在管建築面積為89.4百萬平方米，同比下降約3%。該變動主要是由於年內主動退出低效項目所致。2025年新增合約建築面積7.1百萬平方米，其中來自第三方的佔比約達94%。年內，集團持續將拓展資源集中投向高價值區域及業態，聚焦核心城市，以高質量服務打造區域市場口碑；同時聚焦政府、央國企等需求穩定的高確定性賽道，以增強抗週期能力。本集團項目主要集中於北京、天津、青島、武漢等一二線城市，該類城市在管建築面積佔比約為81%。
- 董事局欣然建議以現金派發期末股息每股股份人民幣0.0107元（折合每股股份0.0122港元）。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

董事局欣然宣佈本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合業績。

回顧及展望

2025年市場回顧

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

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

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

展望2026年

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

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

業績回顧

2025年年度業績

截至2025年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣2,724.2百萬元，同比下降約4%，主要為主動退出部分低質低效經營項目。其中，住宅及其他非商業物業管理服務仍為公司主要收入來源，佔整體收入比由約61%提升至約63%。本公司擁有人應佔虧損為人民幣1,371.2百萬元。主要由於年度內增加減值虧損計提撥備及出現一次性的交易損失。每股基本虧損為人民幣1.158元。

業務回顧

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

物業管理服務

本集團的物業管理服務包括兩大業務線：(i)住宅及其他非商業物業管理服務；及(ii)商寫物業管理服務。

截至2025年12月31日止年度，本集團來自物業管理服務的收入為人民幣2,038.6百萬元，佔本集團總體收入約75%。

下表載列按業務線劃分的本集團物業管理服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅及其他非商業物業管理服務	1,710,356	84	1,729,286	83
商寫物業管理服務	328,244	16	353,721	17
總計	2,038,600	100	2,083,007	100

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

下表載列截至所示日期合約建築面積及在管建築面積的詳情：

	於12月31日	
	2025年	2024年
合約建築面積 (千平方米)	114,044	122,265
合約建築面積的項目數目	555	578
在管建築面積 (千平方米)	89,420	92,525
在管建築面積的項目數目	516	518

下表載列本集團於所示日期按項目來源劃分的合約建築面積和在管建築面積明細：

	於12月31日							
	2025年				2024年			
	合約 建築面積 (千平方米)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%	合約 建築面積 (千平方米)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%
由遠洋集團 (包括其合營企業及聯營公司)								
開發／擁有的物業	56,701	50	50,739	57	58,309	48	50,948	55
由其他第三方開發／擁有的物業 ¹	57,343	50	38,681	43	63,956	52	41,577	45
總計	<u>114,044</u>	<u>100</u>	<u>89,420</u>	<u>100</u>	<u>122,265</u>	<u>100</u>	<u>92,525</u>	<u>100</u>

附註：

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

於2025年12月31日，我們的項目遍佈中國境內28個省、自治區及直轄市的88個城市，地理覆蓋範圍已覆蓋京津冀區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中及華西區域，涵蓋了中國5個主要城市群，主要集中在北京、天津、青島、武漢等一二線城市，按在管建築面積劃分，一二線城市佔比約為81%。

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

下表載列本集團於2025年12月31日，根據第一財經城市劃分口徑，物業管理服務項目主要分佈的城市之合約建築面積及在管建築面積明細：

	合約建築面積		在管建築面積	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%
一線城市	19,205	17	18,396	20
新一線城市	31,492	27	26,610	30
二線城市	30,689	27	27,447	31
其他城市	32,658	29	16,967	19
總計	<u>114,044</u>	<u>100</u>	<u>89,420</u>	<u>100</u>

下表載列本集團於所示日期按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積，以及分別截至2025年及2024年12月31日止年度物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2025年				2024年			
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%
京津冀區域 ¹	36,683	24,944	663,377	32	41,735	27,781	674,220	32
環渤海區域 ²	23,232	20,228	422,258	21	24,424	20,421	417,481	20
華東區域 ³	17,033	14,461	342,807	17	18,887	15,942	403,480	19
華南區域 ⁴	14,270	12,403	296,982	15	13,829	11,843	286,008	14
華中及華西區域 ⁵	22,826	17,384	313,176	15	23,390	16,538	301,818	15
總計	<u>114,044</u>	<u>89,420</u>	<u>2,038,600</u>	<u>100</u>	<u>122,265</u>	<u>92,525</u>	<u>2,083,007</u>	<u>100</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

附註：

- 1) 「京津冀區域」指北京、天津、石家莊、秦皇島、廊坊等城市或直轄市。
- 2) 「環渤海區域」指大連、青島、瀋陽、濟南、長春、太原等城市。
- 3) 「華東區域」指杭州、溫州、上海、鎮江、蘇州、南通、南京、無錫、金華等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指中山、深圳、湛江、南寧、佛山、廣州、三亞、柳州等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指武漢、長沙、鄭州、西安、成都、重慶、昆明、西寧、南昌、貴陽等城市或直轄市。

住宅及其它非商業物業管理服務

於2025年12月31日，本集團住宅及其他非商業物業項目合約建築面積為105.9百萬平方米，較2024年12月31日下降約6%；在管建築面積為84.0百萬平方米，較2024年12月31日在管面積規模下降約3%。

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

	於12月31日	
	2025年	2024年
合約建築面積 (千平方米)	105,914	113,226
合約建築面積的項目數目	484	502
在管建築面積 (千平方米)	83,986	87,003
在管建築面積的項目數目	452	453

客戶導向精進服務品質，升級服務體驗。2025年，我們秉承「全心全意服務健康」的企業價值觀，以客戶需求作為導向，聚焦優化品質服務細節，物業服務滿意度保持在87分水平。本集團持續迭代客戶標籤體系，構建多維客戶畫像，實現服務向「因戶施策」精準升級；針對普通、中端、高端項目分層落地，推出涵蓋60項可複製推廣服務設計點的服務設計產品庫，完善服務內容體系化建設；同步建立客戶訴求閉環響應機制，確保問題快速響應、高效處置；全面推行管家網格化配置，以管家為核心配置條線服務人員，實現管理精準落位。我們融合黨建引領、專業服務、業主自治與社區治理力量，構建多方參與的社區治理共同體；著力打造優質社群生態，「陽光友鄰節」

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

活動實現全覆蓋，公益義賣、親子闖關等主題活動高頻開展，「小公民」活動聚焦應急救援等關鍵領域，護航兒童安全成長。年內，本集團獲得「2025中國物業品牌影響力百強企業」、「2025中國物業管理行業上市物企第14名」、「2025中國物業服務質量領先企業」等多項行業權威獎項。

商寫物業管理服務

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

下表載列本集團於所示日期商寫物業管理項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於12月31日	
	2025年	2024年
合約建築面積 (千平方米)	8,130	9,039
合約建築面積的項目數目	71	76
在管建築面積 (千平方米)	5,434	5,522
在管建築面積的項目數目	64	65

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

社區增值服務

優化主力業務矩陣結構，深耕近場服務與資源運營。截至2025年12月31日止年度，社區增值服務收入為人民幣477.9百萬元，較去年同期下降約2%，佔本集團總收入約17%。2025年，我們優化增值業務矩陣結構，實現資源精準投放。社區生活服務收入在社區增值服務收入中佔比約19%，深耕社區近場零售賽道，依託社區水站佈局飲用水高頻消費場景，助推業務規模增長；源產地直採與頭部物企聯採雙向發力，提升供應鏈效能。租售服務收入佔社區增值服務收入約9%，強化線上自媒體運營模式，重點發力高端項目，釋放房產交易創收新動能。空間資源方面，深挖社區空間經營價值，持續優化充電樁等便民設施網絡佈局，優化社區生活便利體驗。美居服務方面，響應社區剛性改造需求，以微更新工程煥新居住品質，並開啟能力培養為主的戰略轉型。

我們將持續迭代社區零售運營模式，依託近場優勢打造專屬溯源產品，優化各類資源精細管控與運營能力，全方位優化ToC端客戶體驗；整合商寫資源，開展專項團購與企業大宗商品定製服務，為社區增值業務長期可持續發展注入新動能。

下表分別載列本集團截至2025年及2024年12月31日止年度按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區資產增值服務 ¹	345,075	72	350,690	72
社區生活服務 ²	91,238	19	100,778	21
物業經紀服務 ³	41,537	9	37,782	7
總計	<u>477,850</u>	<u>100</u>	<u>489,250</u>	<u>100</u>

附註：

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

非業主增值服務

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

下表分別載列本集團截至2025年及2024年12月31日止年度按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
交付前服務 ¹	60,094	29	86,631	32
諮詢服務 ²	47,951	23	63,143	24
物業工程服務 ³	99,663	48	117,998	44
總計	<u>207,708</u>	<u>100</u>	<u>267,772</u>	<u>100</u>

附註：

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

未來發展計劃及展望

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

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

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

財務回顧

收入

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

下表載列本集團截至2025年及2024年12月31日止年度按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	2,038,600	75	2,083,007	73
社區增值服務	477,850	17	489,250	17
非業主增值服務	207,708	8	267,772	10
總計	<u>2,724,158</u>	<u>100</u>	<u>2,840,029</u>	<u>100</u>

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

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

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

銷售及服務成本

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

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

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

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

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

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

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

毛利及毛利率

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

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

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛利／(損) (人民幣千元)	毛利／(損)率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業管理服務	156,533	8	321,422	15
社區增值服務	(24,194)	(5)	151,977	31
非業主增值服務	26,229	13	43,881	16
總計	<u>158,568</u>	<u>6</u>	<u>517,280</u>	<u>18</u>

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

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

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

其他收入及其他虧損淨額

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

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

運營費用

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

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

金融資產減值虧損淨額

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

商譽及投資物業減值虧損淨額

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

融資成本

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

分佔合營企業業績

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

稅項

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

本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

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

投資物業

投資物業指位於中國的商業、辦公樓宇單元及停車位，該等物業乃持有以賺取租金收入為目的。於2025年12月31日，本集團投資物業為人民幣68.3百萬元(於2024年12月31日：人民幣89.5百萬元)。

物業、廠房及設備

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

無形資產

無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽。於2025年12月31日，本集團無形資產為人民幣295.6百萬元(於2024年12月31日：人民幣668.9百萬元)。該減少主要是由於年內攤銷和商譽減值虧損所致。

存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位、商業物業和社區配套設施及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。於2025年12月31日，我們的存貨為人民幣211.5百萬元(於2024年12月31日：人民幣614.2百萬元)，減少主要歸因於上述存貨減值損失的增加以及交易所致。

貿易應收款項及應收票據

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

於2025年12月31日，貿易應收款項及應收票據為人民幣675.7百萬元，較於2024年12月31日的人
民幣1,038.2百萬元減少約35%。我們將繼續加強各項措施以確保及時並加快收回貿易應收款項及
應收票據。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項包括向供貨商作出的預付款項、其他應收款項及預付稅項。於2025年12
月31日，本集團預付款項及其他應收款項減少約64%至人民幣187.3百萬元(2024年12月31日：人
民幣522.6百萬元)。

貿易及其他應付款項

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

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

合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的責任。合約負
債主要由尚未提供物業管理服務及停車場管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2025
年12月31日，我們的合約負債為人民幣474.7百萬元，較於2024年12月31日的人民幣494.1百萬元
減少約4%，與營業收入減少一致。

資本開支

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

財務資源及流動資金

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

於2025年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣693.8百萬元及受限制銀行存款為人
民幣18.3百萬元，現金資源總額為人民幣712.1百萬元，其中約99.9%(於2024年12月31日：約
99.9%)為人民幣，剩餘為港幣，流動比率(按流動資產總值除以流動負債總額計算)為1.0倍(於
2024年12月31日：1.6倍)。我們擁有充足的財務資源及靈活的財務管理政策以支持我們於未來數
年的業務擴張。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本集團的主要業務乃於中國進行。於截至2025年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團並無借款。

資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額，按於相應日期的銀行貸款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2025年12月31日，資本負債比率為零（於2024年12月31日：零）。

重大投資

於2025年12月31日，我們並無持有任何重大投資。

資本承擔

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

資產抵押

於2025年12月31日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2025年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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

- **與遠洋集團之交易**

本公司（代表本集團各相關成員公司）與遠洋集團公司（本公司控股公司及控股股東，代表遠洋集團各相關成員公司）於2025年7月16日訂立一份框架協議及於2025年10月10日訂立該框架協議之補充協議，內容有關本集團向遠洋集團退回若干資產（「退回事項」）。將予退回的資產包括位於中國的2,418個車位（「目標資產」），其構成遠洋集團根據日期均為2023年7月21日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議（統稱「原資產轉讓框架協議」，內容有關本集團相關成員公司向遠洋集團相關成員公司收購若干車位及商用物業）轉讓予本集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷根據原資產轉讓框架協議進行之目標資產轉讓的方式進行，

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣312,400,500元將予以退回，並由本公司或其指定的全資附屬公司（作為貸款人）向遠洋集團公司指定的全資附屬公司（作為借款人）提供的有擔保貸款（「有擔保貸款」）結算，而遠洋集團公司作為有擔保貸款的擔保人。

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

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

僱員及人力資源

於2025年12月31日，本集團共有8,191名僱員（2024年12月31日：8,585名僱員）。為本集團服務的總僱員數目有所減少，乃主要由於優化本集團的業務策略所致。同時，本集團於年內也持續致力提升本集團的人力資源效率和內部管制能力，優化資源配置。我們於2025年的僱員福利開支為人民幣901.3百萬元（2024年：人民幣871.3百萬元）。

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

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

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

報告期後重大事項

- 收購車位

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

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

於本公告日期，資產轉讓尚未完成交割。

資產轉讓的詳情於本公司日期為2026年3月25日的公告中披露。

本集團截至2025年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合全面收益表

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	2,724,158	2,840,029
銷售及服務成本	4, 5	<u>(2,565,590)</u>	<u>(2,322,749)</u>
毛利		158,568	517,280
銷售及營銷開支	5	(25,539)	(21,019)
行政開支	5	(238,551)	(228,565)
商譽減值虧損淨額		(331,879)	(9,212)
投資物業減值虧損淨額		(16,252)	(5,375)
金融資產減值虧損淨額		(870,372)	(254,022)
其他收入		14,399	20,211
其他虧損	6	<u>(207,531)</u>	<u>(2,739)</u>
經營(虧損)/溢利		(1,517,157)	16,559
融資成本	7	(506)	(586)
分佔合營企業業績		<u>1,978</u>	<u>(644)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(1,515,685)	15,329
所得稅抵免	8	<u>130,832</u>	<u>13,261</u>
年內(虧損)/溢利及全面收益總額		<u>(1,384,853)</u>	<u>28,590</u>
以下各方應佔年內(虧損)/溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		(1,371,232)	28,915
非控股權益		<u>(13,621)</u>	<u>(325)</u>
		<u>(1,384,853)</u>	<u>28,590</u>
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(以每股人民幣元表示)	9	<u>(1.158)</u>	<u>0.024</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

綜合財務狀況表

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		68,294	89,470
物業、廠房及設備		27,852	34,486
無形資產		295,605	668,853
使用權資產		5,150	5,938
於合營企業的投資		32,926	49,948
遞延所得稅資產		427,735	214,107
		<u>857,562</u>	<u>1,062,802</u>
流動資產			
存貨		211,507	614,169
貿易應收款項及應收票據	11	675,675	1,038,241
合約資產		4,558	4,727
預付款項及其他應收款項		187,346	522,631
受限制銀行存款		18,257	19,361
現金及現金等價物		693,805	761,144
		<u>1,791,148</u>	<u>2,960,273</u>
總資產		<u><u>2,648,710</u></u>	<u><u>4,023,075</u></u>
權益			
股本		99,829	99,829
儲備		1,185,226	1,185,226
(累計虧損)／保留盈利		(560,020)	811,212
本公司擁有人應佔權益		<u>725,035</u>	<u>2,096,267</u>
非控股權益		<u>25,075</u>	<u>40,348</u>
總權益		<u><u>750,110</u></u>	<u><u>2,136,615</u></u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	12	7,096	9,706
租賃負債		3,473	4,090
遞延所得稅負債		38,601	46,074
		<u>49,170</u>	<u>59,870</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,348,209	1,291,456
合約負債	4	474,693	494,117
租賃負債		1,969	1,521
即期稅項負債		24,559	39,496
		<u>1,849,430</u>	<u>1,826,590</u>
總負債		<u>1,898,600</u>	<u>1,886,460</u>
權益及負債總額		<u>2,648,710</u>	<u>4,023,075</u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

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

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

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

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣（「人民幣」，亦為本公司的呈列貨幣）呈列。該等綜合財務報表已於2026年3月25日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

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

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

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

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

應用香港財務報告準則會計準則的修訂

於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂

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

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

於本年度應用上述修訂並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現和財務狀況產生重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂

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

	於以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂，金融工具的分類和計量	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂，引用自然因素相關的電力合同	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號，財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號，無公眾責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港會計準則第21的修訂，外匯匯率變動的影響	2027年1月1日

本集團目前正在評估該等新訂會計準則及修訂的影響。

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

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

3 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為本公司的董事局，負責分配資源及評估經營分部的表現。於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、本集團所提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

截至2025年及2024年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

4 收入、銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

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

截至2025年12月31日止年度，由遠洋集團控制的實體、其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東（「該等客戶」）產生的收入佔本集團收入的7%（2024年：9%）。除該等客戶外，本集團擁有大量客戶，截至2025年及2024年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。

4.1 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債		
— 關聯方	21,837	12,923
— 第三方	452,856	481,194
	<u>474,693</u>	<u>494,117</u>

(i) 合約負債的重大變動

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

(ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

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

(iii) 未履行的履約義務

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

出售車位、物業、消耗品及貨品而言，計入社區增值服務及非業主增值服務，當資產控制權轉移至客戶時，履約義務即告解除。當客戶獲得車位、物業、消耗品及貨品的實際所有權及／或法定所有權時，應立即付款。於2025年及2024年12月31日，並無尚未履行或部分履行的剩餘履約義務。

(iv) 自獲取合約的增量成本確認的資產

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無獲取合約的重大增量成本發生。

5 按性質劃分的開支

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

6 其他虧損

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

附註：

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

7 融資成本

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

8 所得稅抵免

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

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

附註：

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

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

9 每股（虧損）／盈利

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

	2025年	2024年
計算每股基本（虧損）／盈利時使用的本公司擁有人應佔 （虧損）／溢利（人民幣千元）	(1,371,232)	28,915
已發行普通股的加權平均數（千股）	1,184,000	1,184,000
年內本公司擁有人應佔（虧損）／溢利的每股基本及攤薄盈利 （以每股人民幣元列示）	<u>(1.158)</u>	<u>0.024</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，由於沒有潛在攤薄的普通股份，每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相等。

10 股息

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

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

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

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

11 貿易應收款項及應收票據

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

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

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

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

截至2025年及2024年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	2025年			2024年		
	應收關聯方 款項 人民幣千元	應收第三方 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元	應收關聯方 款項 人民幣千元	應收第三方 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
0至90日	35,426	179,941	215,367	44,302	179,944	224,246
91至180日	19,491	119,856	139,347	37,206	115,525	152,731
181至365日	34,774	179,249	214,023	68,254	181,023	249,277
1至2年	93,546	252,243	345,789	219,401	291,044	510,445
2至3年	178,203	227,580	405,783	225,489	187,763	413,252
3年以上	<u>272,001</u>	<u>226,474</u>	<u>498,475</u>	<u>92,758</u>	<u>103,628</u>	<u>196,386</u>
總計	<u><u>633,441</u></u>	<u><u>1,185,343</u></u>	<u><u>1,818,784</u></u>	<u><u>687,410</u></u>	<u><u>1,058,927</u></u>	<u><u>1,746,337</u></u>

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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

截至2025年及2024年12月31日，貿易應收款項及應收票據以人民幣計值，貿易應收款項及應收票據的公平值與其賬面值相若。

12 貿易及其他應付款項

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

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。貿易應付款項的平均信貸期為90日。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

於2025及2024年12月31日，貿易應付款項於報告日期基於發票日期的賬齡分析如下：

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

13 期後事項

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

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

於本公告日期，資產轉讓尚未完成交割。

資產轉讓的詳情於本公司日期為2026年3月25日的公告中披露。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本初步業績公告中本集團截至2025年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註中所列財務數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本初步業績公告作出任何意見或核證。

期末股息

董事局建議於2026年5月21日(星期四)召開的應屆股東周年大會上推薦從本公司股份溢價賬中派付截至2025年12月31日止年度的期末股息每股股份人民幣0.0107元(折合每股股份0.0122港元，調整至小數點後四個位)(2024年：無)。期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2026年3月18日(星期三)至2026年3月24日(星期二)期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港元平均匯率中間價(人民幣1元=1.1364港元)計算。期末股息須待股東於股東周年大會上批准方可作實。期末股息將支付予於2026年5月27日(星期三)(即釐定合資格獲派發期末股息之記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東登記冊的股東(惟庫存股份持有人(如有)除外)。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2026年5月27日(星期三)下午四時三十分，交回股份過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。本公司現時並無持有任何庫存股份。

預期有關支付期末股息的股息支票，將於2026年6月15日(星期一)或該日前後寄發予享有此項權利的股東的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

股東周年大會

股東周年大會將於2026年5月21日(星期四)舉行。股東周年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載和發佈予股東。

暫停股份過戶登記手續及記錄日期

2026年5月21日(星期四)為釐定合資格出席股東周年大會並在會上投票之股東(惟庫存股份持有人(如有)除外)之記錄日期。本公司將於2026年5月18日(星期一)至2026年5月21日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會進行股份之過戶登記。如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2026年5月15日(星期五)下午四時三十分交回股份過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2025年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2025年12月31日止整個年度，本公司已將企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中(有關企業管治架構及常規將於本公司截至2025年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內描述)，並已遵守企業管治守則的所有適用守則條文：

於回顧年度內，聯席主席的職務由楊德勇先生及崔洪杰先生擔任，其中楊德勇先生亦於2025年1月1日至2025年3月24日期間出任行政總裁。聯席主席為董事局提供領導和指導，並確保董事局在履行其角色和職責以及為本公司建立健全的企業管治常規和程序方面的有效性。聯席主席同時亦負責制定本公司的整體戰略和政策並監督其執行情況。

企業管治守則守則條文第C.2.1條要求就主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，於2025年1月1日至2025年3月24日期間，鑒於董事局的組成，楊德勇先生對本集團及整個行業的運作有深入了解，並於本行業及本集團的經營範圍擁有廣泛業務網絡和聯繫，董事局認為，楊德勇先生具有雙重身份作為聯席主席兼行政總裁，可於公司架構下重整權力和權限，並促進本公司的日常業務活動。董事局亦認為，由於一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出，聯席主席架構下有充分權力平衡。

自2025年3月24日起侯敏先生調任為行政總裁後，楊德勇先生不再同時兼任聯席主席與行政總裁，兩者角色自此已有區分。

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

有關本公司企業管治常規的其他資料，將於適當時候發佈予股東的本公司截至2025年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內刊載。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

審閱財務報表

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的綜合年度業績。

於聯交所網站及本公司網站刊載的業績公告及年報

本全年業績公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)上刊載。本公司截至2025年12月31日止年度的年報將於適當時候由本公司按照股東選擇收取公司通訊的方式分發予股東及在聯交所網站及本公司網站上刊載。

致謝

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

釋義

於本全年業績公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	本公司股東周年大會
「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
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」、「公司」或「遠洋服務」	指	遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「公司秘書」	指	本公司公司秘書
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	執行董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「聯席主席」	指	董事局聯席主席
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「非執行董事」	指	非執行董事
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「遠洋集團」	指	遠洋集團公司及其附屬公司

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二六年三月二十五日

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677