

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Redsun Services Group Limited

### 弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

### 截至2023年12月31日止年度業績公告

#### 摘要

截至2023年12月31日止年度，本集團業績如下：

1. 本集團收入達人民幣1,063.6百萬元，較2022年同期收入人民幣1,103.1百萬元下降3.6%。
2. 本集團業務類型收入如下：
  - 物業管理服務實現收入人民幣840.2百萬元，佔總收入79.0%，較2022年同期收入人民幣834.7百萬元增加0.7%；
  - 非業主增值服務實現收入人民幣66.9百萬元，佔總收入6.3%，較2022年同期收入人民幣124.6百萬元下降46.3%；
  - 社區增值服務實現收入人民幣156.6百萬元，佔總收入14.7%，較2022年同期收入人民幣143.8百萬元增加8.9%。

3. 毛利為人民幣252.4百萬元，較2022年同期毛利人民幣256.4百萬元下降1.5%。毛利率為23.7%，較2022年同期毛利率23.2%上升了0.5個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣14.2百萬元，較2022年同期溢利人民幣93.9百萬元下降84.8%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣10.9百萬元，較2022年同期人民幣92.0百萬元下降88.2%。
5. 於2023年12月31日，本集團在管項目數量為298個，簽約建築面積約為53.9百萬平方米，其中在管建築面積約為47.5百萬平方米，較2022年12月31日增長約5.8%。

## 報表及附註

弘陽服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「報告期」)的經審核綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收入表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	5	1,063,634	1,103,122
銷售成本		<u>(811,191)</u>	<u>(846,751)</u>
毛利		252,443	256,371
其他收入及收益	5	9,720	16,830
銷售及分銷開支		(1,102)	(1,003)
行政開支		(99,914)	(132,743)
金融資產減值虧損淨額		(119,027)	(7,863)
其他開支		(903)	(878)
融資成本		<u>(2,332)</u>	<u>(2,779)</u>
除稅前溢利	6	38,885	127,935
所得稅開支	7	<u>(24,651)</u>	<u>(34,079)</u>
年內溢利		<u>14,234</u>	<u>93,856</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		10,865	91,990
非控股權益		<u>3,369</u>	<u>1,866</u>
		<u>14,234</u>	<u>93,856</u>

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
– 年內溢利		<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.22元</u>
攤薄			
– 年內溢利		<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.22元</u>
年內其他全面收入，扣除稅項		<u>–</u>	<u>–</u>
年內全面收入總額		<u>14,234</u>	<u>93,856</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		10,865	91,990
非控股權益		<u>3,369</u>	<u>1,866</u>
		<u>14,234</u>	<u>93,856</u>

## 綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		19,306	19,111
使用權資產		1,258	–
商譽		175,050	175,050
其他無形資產		73,546	87,734
遞延稅項資產		18,178	2,996
非流動資產總值		<u>287,338</u>	<u>284,891</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		5,359	6,840
貿易應收款項	10	254,638	191,010
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	123,404	110,148
應收關聯公司款項		385,000	440,523
按公平值計入損益的金融資產		–	1,009
現金及銀行結餘		638,147	545,729
流動資產總值		<u>1,406,548</u>	<u>1,295,259</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	195,871	151,139
其他應付款項及應計費用	13	204,662	179,305
合同負債		252,595	227,468
計息銀行及其他借款		13,791	13,822
租賃負債		2,359	1,399
應付稅項		78,143	51,184
流動負債總額		<u>747,421</u>	<u>624,317</u>
流動資產淨值		<u>659,127</u>	<u>670,942</u>
總資產減流動負債		<u>946,465</u>	<u>955,833</u>

## 綜合財務狀況表(續)

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		<b>31,063</b>	44,735
遞延稅項負債		<b>16,830</b>	20,910
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		<b>47,893</b>	65,645
		<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>		<b>898,572</b>	890,188
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	14	<b>3,764</b>	3,764
儲備		<b>879,908</b>	869,043
		<hr/>	<hr/>
		<b>883,672</b>	872,807
		<hr/>	<hr/>
非控股權益		<b>14,900</b>	17,381
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		<b>898,572</b>	890,188
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 1. 公司及集團資料

弘陽服務集團有限公司(「本公司」)於2019年12月12日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。根據重組，本公司於2020年2月17日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本公司股份自2020年7月7日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要涉足提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

董事認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的弘陽服務集團(控股)有限公司。

### 2. 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」，包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟已按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

#### 綜合入賬基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與本公司一致的會計政策按同一報告期間編製。附屬公司的業績乃自本集團獲取控制權之日開始作綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入各組成部分仍歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備；並確認任何保留投資的公平值及所產生任何計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需依據的基準相同。

### 3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合同
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號的修訂	披露會計政策
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革－支柱二規則範本

新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- a) 國際會計準則第1號的修訂要求企業披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重要。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂作出重要性判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制指引。本集團已於財務報表附註2中披露重要會計政策資料。該等修訂並無對本集團財務報表任何項目的計量、確認或呈列造成任何影響。

- b) 國際會計準則第8號的修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的分別。會計估計被界定為財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂亦澄清實體使用計量技巧及輸入數據以計算會計估計的方式。由於本集團方針及政策與該等修訂一致，該等修訂並無對本集團的財務報表造成影響。
- c) 國際會計準則第12號的修訂與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項縮小國際會計準則第12號內首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體需要就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。

本集團應用該等修訂於截至2022年1月1日有關租賃的暫時差額。於首次應用該等修訂時，本集團確認(i)與租賃負債相關的所有可扣減暫時差額的遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)；及(ii)與於2022年1月1日的使用權資產相關的所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債，連同確認為就於該日保留溢利及非控股權益結餘的調整的累計影響。該等修訂並未對本集團的財務報表造成任何重大影響。

- d) 國際會計準則第12號的修訂國際稅務改革 – 支柱二規則範本引入一項強制性的臨時例外情況，免除因執行經濟合作與發展組織頒佈的支柱二規則範本而產生的遞延稅項確認及披露。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅有關的即期稅項，以及在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍，該等修訂並無對本集團造成任何影響。

#### 4. 經營分部資料

管理層按項目位置監察本集團業務的經營業績(包括物業管理服務收入及增值服務收入)，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配物業管理服務及增值服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

#### 地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

## 有關主要客戶的資料

於2023年，持續經營業務的收益約人民幣201,526,000元(2022年：人民幣227,223,000元)來自向單個客戶提供物業管理服務及增值服務，包括向一組已知與該客戶共同控制的實體提供物業管理服務及增值服務。

## 5. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	840,174	834,730
非業主增值服務	66,857	124,612
社區增值服務	156,603	143,780
總計	<u>1,063,634</u>	<u>1,103,122</u>

### 客戶合同收益

#### a) 收益資料明細

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按時間確認的客戶收益		
物業管理服務	840,174	834,730
非業主增值服務	57,069	102,632
	<u>897,243</u>	<u>937,362</u>
在某一時間點確認的客戶收益		
非業主增值服務	9,788	21,980
社區增值服務	156,603	143,780
	<u>166,391</u>	<u>165,760</u>

下表顯示於本報告期確認並已計入報告期初合同負債的收益金額：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
確認已計入報告期初合同負債的收益：		
物業管理服務	<u>226,152</u>	<u>159,300</u>

**(b) 履約責任**

有關本集團履約責任的資料概述如下：

*物業管理服務*

在有權開具發票的金額與本集團至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團將收益確認為相等於有權開具發票的金額。作為實際權宜方法，本集團已選擇不披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

*非業主增值服務*

為非業主提供的增值服務主要包括銷售協助服務、交付前及諮詢服務。當交易對方通知本集團不再需要服務時，銷售協助合同的期限通常定為到期。交付前及諮詢服務是在很短的時間內提供，並且在相應期間結束時沒有未履行的履約責任。

*社區增值服務*

服務是在很短的時間內提供，並且在相應期間結束時沒有未履行的履約責任。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
政府補助	6,487	9,837
出售附屬公司的收益	-	3,479
利息收入	1,293	945
匯兌差額，淨額	947	645
按公平值計入損益的金融資產公平值收益	21	9
出售物業、廠房及設備項目的收益	4	-
其他	968	1,915
	<u>9,720</u>	<u>16,830</u>
其他收入及收益總額		

## 6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除以下各項：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務的成本		<b>811,191</b>	846,751
物業、廠房及設備折舊		<b>6,645</b>	5,175
使用權資產折舊		<b>1,258</b>	441
無形資產攤銷		<b>16,150</b>	21,354
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損		<b>(4)</b>	1,671
出售附屬公司的收益		<b>-</b>	(3,479)
匯兌差額，淨額		<b>(947)</b>	(645)
應收關聯公司款項減值		<b>110,865</b>	-
貿易應收款項減值	10	<b>7,922</b>	6,115
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值	11	<b>240</b>	1,748
核數師酬金		<b>1,560</b>	2,520
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)：			
工資及薪金		<b>298,916</b>	340,935
養老金計劃供款及社會福利*		<b>64,677</b>	87,460

\* 本集團作為僱主概無已沒收供款可用於抵減現有供款水平。

## 7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於截至2023年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利。

截至2023年12月31日止年度，本集團於中國內地經營的附屬公司一般須按25%的稅率繳納中國企業所得稅，惟截至2023年12月31日止年度，本集團位於中國西部城市的若干附屬公司(享受15%的所得稅優惠稅率)或具備小微企業資格者(適用2.5%或5%的優惠所得稅稅率)除外。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	43,913	34,502
遞延稅項(附註25)	<u>(19,262)</u>	<u>(423)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>24,651</u></u>	<u><u>34,079</u></u>

## 8. 股息

本公司未支付或宣告任何股息。

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股的加權平均數415,000,000股(2022年：415,000,000股)計算。

概無就2023年及2022年度所呈列每股基本盈利金額作出攤薄相關調整，原因為本集團於年內並無潛在攤薄已發行普通股。

每股基本及攤薄盈利的計算基準為：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本及攤薄盈利所用母公司普通股權益持有人應佔溢利：		
來自持續經營業務	<u>10,865</u>	<u>91,990</u>
	股份數目	
	2023年	2022年
<b>股份</b>		
計算每股基本及攤薄盈利所用年內已發行普通股加權平均數	<u>415,000,000</u>	<u>415,000,000</u>

## 10. 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	271,834	200,284
減值	<u>(17,196)</u>	<u>(9,274)</u>
賬面淨值	<u>254,638</u>	<u>191,010</u>

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。本集團與客戶的交易條款主要以信貸為基礎，惟新客戶除外，新客戶通常需預先付款。本集團對其尚未償還應收賬款維持嚴格控制，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱，而客戶信貸限額每月檢討一次。考慮到上述各項及本集團的貿易應收款項來自大量多元化客戶，故並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項不計息。

於報告期末，基於收益確認日期且扣除減值虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	184,037	138,292
1至2年	50,104	39,731
2至3年	15,704	11,146
3年以上	<u>4,793</u>	<u>1,841</u>
總計	<u>254,638</u>	<u>191,010</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	9,274	4,729
出售附屬公司	-	(1,570)
已確認減值虧損(附註6)	<u>7,922</u>	<u>6,115</u>
於年末	<u><u>17,196</u></u>	<u><u>9,274</u></u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組合貿易應收款項的賬齡釐定。有關計量反映可能性加權結果、金錢時間值及報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的可得合理及可支持資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過三年且並無強制執行活動則予以撇銷。

以下載列本集團使用撥備矩陣計量的貿易應收款項信貸風險資料：

於2023年12月31日

	逾期				總計
	即期	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	3.42%	8.97%	15.77%	36.87%	6.33%
總賬面值(人民幣千元)	190,554	55,044	18,644	7,592	271,834
預期信貸虧損 (人民幣千元)	<u>6,517</u>	<u>4,940</u>	<u>2,940</u>	<u>2,799</u>	<u>17,196</u>

於2022年12月31日

	逾期				總計
	即期	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	2.79%	7.00%	10.86%	34.25%	4.63%
總賬面值(人民幣千元)	142,258	42,722	12,504	2,800	200,284
預期信貸虧損 (人民幣千元)	<u>3,966</u>	<u>2,991</u>	<u>1,358</u>	<u>959</u>	<u>9,274</u>

## 11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項	50,282	41,528
出售附屬公司的應收代價	30,182	30,182
其他按金	28,736	22,558
應收非控股股東款項	-	4,361
其他可收回稅項	1,149	1,281
其他	16,004	12,947
	<u>126,353</u>	<u>112,857</u>
減值撥備	<u>(2,949)</u>	<u>(2,709)</u>
總計	<u><u>123,404</u></u>	<u><u>110,148</u></u>

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	(2,709)	(1,042)
出售附屬公司	-	81
減值虧損淨額(附註6)	<u>(240)</u>	<u>(1,748)</u>
於年末	<u><u>(2,949)</u></u>	<u><u>(2,709)</u></u>

預付款項、其他應收款項及其他資產均為無抵押、免息且無固定還款期。其他按金及應收第三方款項主要為與供應商的按金。

倘適用，每年通過考慮公開信用評級的可資比較公司的違約概率進行減值分析。倘無法識別具有信用評級的可資比較公司，則應參考本集團的過往虧損記錄採用虧損率法估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測。於2023年12月31日，在無可資比較公司情況下，應用的虧損率為5.05% (2022年：5.00%)。

## 12. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內	194,263	149,931
超過一年	1,608	1,208
總計	<u>195,871</u>	<u>151,139</u>

貿易應付款項為免息。

於2023年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若，一般於一年內結清。

## 13. 其他應付款項及應計費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就公用事業代表社區住戶收取的收款	56,018	40,860
已收按金	65,274	46,570
其他應付稅項	21,917	16,957
有關車位代理服務的墊款	-	1,569
應付工資及福利	34,343	39,885
應付非控股股東股息	-	4,632
其他	27,110	28,832
總計	<u>204,662</u>	<u>179,305</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各報告日期的公平值與其相應的賬面值相若。

## 14. 股本

### 股份

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已發行及繳足：		
415,000,000 (2022年：415,000,000) 股每股面值0.01港元 (2022年：每股面值0.01港元) 的普通股	<u>3,764</u>	<u>3,764</u>

## 主席報告

### 尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，提呈本集團截至2023年12月31日止之年度業績。

2023年，物業管理行業回歸理性發展，整體規模實現增長，企業積極參與城鄉環境綜合服務和新能源基礎設施維護等業務。在滿足市場需求的同時，不斷拓展業務範圍，豐富業務鏈條，進一步提升服務力與競爭力，在服務內容、服務標準化以及服務質量方面也越來越受到重視。

2023年，物業管理行業迎來了一系列政策利好，物業管理融入基層治理、社區養老、老舊小區改造和智慧物業建設等方面，從國家到地方，推出了一系列新的政策和舉措，推動了物業管理行業健康快速發展。但受上游地產行業繼續承壓影響，存量市場競爭愈發激烈，整體管理規模增速有所下降。

面對以上情況，本集團仍然堅定將2023年定義為「客戶價值年」，以客戶為中心，堅守以質量服務為基礎的發展根基，聚力深耕核心城市，拓寬第二服務賽道，深度融合智慧科技，實現管理規模和盈利能力有質量、可持續的穩健增長。

報告期內，本集團回歸物業基礎服務本質，已佈局全國56座城市，在管項目298個，合約面積規模5,390.1萬平方米，較2022年下降1.7%，在管總建築面積4,746.0萬平方米(其中商業在管建築面積329.6萬平方米)，較2022年下降12.4%，其中市場外拓面積達2,095.2萬平方米，佔在管建築面積44.2%，較2022年降低2.1%。

報告期內，本集團物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三大業務線受市場管理規模增速下行等不利影響，實現收入人民幣1,063.6百萬元，較2022年下降3.6%，實現毛利人民幣252.4百萬元，較2022年下降1.5%，淨利潤人民幣14.2百萬元，較2022年下降84.8%。

報告期內，我們依託「住宅+商業」的雙輪驅動模式，佈局非住宅業態，開拓第二賽道，持續進駐非住項目。2023年，我們新拓了酒店項目代表－孝感漢川湖北黃龍湖禪意酒店會議中心，醫院項目代表－武漢協和醫院金銀湖院區質子中心項目，超高層項目代表－武漢鈺龍金融廣場，公建項目代表－湖北省公安廳機場公安局項目，產業園項目代表－南京中鐵大橋物流基地，商業辦公項目代表－徐州好德寶寶馬4S店等，實現了在非住宅物業服務類型項目拓展的跨越式發展，填補了醫院項目、酒店項目和超高層辦公樓項目等物業管理細分領域的空白，並首次涉足機場輔助項目，不斷拓寬城市服務賽道。

報告期內，我們借助於本集團的服務力、經營力和品牌力，積極推進市場化外拓，贏得第三方招標方的信任，獲得第三方物業管理項目。從夯實基礎物業服務出發，加快發展「物業服務+生活服務」模式，豐富為客戶提供的增值服務，推動美居、弘騰裝飾、房屋租售和弘陽優選等業務開展，向高品質和多樣化服務升級。

2023年，我們依然堅持「以客戶為中心」的服務理念，以質量為先，為客戶提供更加精細化和精準化服務，贏得客戶信賴，打造全生命週期服務標準，不斷提升物業服務品牌形象。根據第三方機構的調查顯示，2023年本集團客戶滿意度在行業整體下行趨勢之下，仍保持在行業高位，非住業態物業服務總體滿意度優於行業水平，凸顯本集團的服務質量備受客戶認可。

報告期內，我們秉承「為客戶創造價值」的初心，為客戶提供「滿意+驚喜」的服務，保持精簡高效的組織模式，強化效率，匹配業務發展需求。在制度層面最大化激發員工積極性，持續優化激勵機制，牽引業務穩健發展，形成正向循環。目前此模式下的「弘精英」、「弘管家」、「弘師傅」服務已經在本集團全面落地，不斷優化的講師體系和課程體系，做好知識沉澱，促進梯隊培養，夯實團隊腰部力量，提質增效效果顯著。

本集團以「打造有溫度的社區」為出發點，為業主打造精彩社區生活，以「五好服務」（系運營標準好、客戶服務管家好、秩序井然環境好、設施設備運行好、信息協助效率好）體圍繞客戶感受，結合四季變化開展社區文化活動，持續做好暖心服務。

在智慧服務方面，本集團大力推動智慧化建設，持續推動數字化轉型，整合先進技術，對信息平台進行升級。利用智能化設備，提高用戶體驗，迭代更新數字化服務平台，提升員工工作效率，促進運營高效協同和精細化管理。通過科技賦能，更好服務客戶，促進公司穩健發展，保障公司戰略執行和落地。

展望2024年，本集團全體員工將同心協力，提質增效，提升客戶滿意度，獲得更多業主和客戶的認可，實現規模穩定增長，贏得長期發展。

最後，本人再次代表董事會向一直支持本集團的業主和全體客戶，致以最真誠的敬意，向全體股東、合作夥伴以及與公司休戚與共，共克時艱的全體員工，致以衷心的感謝！

弘陽服務集團有限公司  
曾俊凱  
主席

香港，2024年3月21日

## 管理層討論與分析

### 2023年回顧

2023年，物業管理行業管理規模持續擴大，實現穩步增長，但受上游房地產市場繼續承壓影響，存量市場競爭愈發激烈，物業管理行業整體規模增速近年來有所放緩。

2023年，物業合併與收購（「併購」）市場更加謹慎，「規模型」併購與「業務型」併購共存，其中「規模型」併購更加聚焦特色細分賽道，物業資本市場更加理性。

本集團2023年秉承「做透大江蘇」的核心戰略，拉通多方資源打造核心區域優勢，以核心區域輻射週邊，深耕長三角，以大客戶及街鎮服務延伸為主導方向孵化中心城區域。

本集團2023年憑藉企穩向好的綜合實力，專業的服務力、經營力和品牌力，榮獲「2023中國物業服務百強企業」、「2023江蘇省物業服務質量領先企業」和「2023江蘇省物業服務市場地位領先企業」等行業大獎，行業綜合實力排名第18位。

本集團業務涵蓋多種物業類型，包括住宅物業及非住宅物業（商業、學校及公建等）及其他專項優質的諮詢類服務，住商聯動，均衡發展。截至2023年12月31日，本集團為中國56座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為298個，簽約建築面積約為53.9百萬平方米，較2022年12月31日下降約1.7%，其中在管總建築面積約為47.5百萬平方米，較2022年12月31日增長約5.8%。

報告期內，受上游地產行業整體下行等不利因素影響，本集團實現收入人民幣1,063.6百萬元，較2022年下降3.6%，毛利人民幣252.4百萬元，較2022年下降1.5%，淨利潤人民幣14.2百萬元，較2022年下降84.8%，主要由於受地產行業市場環境的影響，本年對關聯方應收款項增加計提減值準備，以及地產開發項目服務需求減少，非業主增值服務收入下降導致。

## 業務回顧

### 我們的業務模式

秉持「做透大江蘇，深耕長三角，做強中心城」的戰略佈局，圍繞「以客戶為中心」的服務理念，持續深化弘陽模式，致力於為客戶提供有溫度的優質服務，並在全國範圍內開展業務。我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，亦向非業主(主要為房地產開發商)及其他物業管理公司提供增值服務，並為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務。

- 1、物業管理服務：我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括秩序、清潔、綠化、設施管理、客戶服務以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，我們對非住業態的服務範疇也在不斷拓大，不僅為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及家具商城、酒店及主題公園，也為寫字樓、產業園及學校等物業提供物業管理服務。
- 2、非業主增值服務：我們亦向非業主提供增值服務，包括(1)向其他物業管理公司提供的顧問服務；(2)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務；(3)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(4)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。
- 3、社區增值服務：我們向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值升值。住宅物業的社區增值服務主要包括(1)房產中介服務、(2)美居服務、(3)社區便民服務、(4)公區增值服務、(5)智能化服務、(6)零售服務、(7)資產管理服務及(8)家裝服務等。

下表載列本集團於報告期內及2022年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2023年12月31日		截至2022年12月31日	
	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)
物業管理服務	840,174	79.0	834,730	75.7
非業主增值服務	66,857	6.3	124,612	11.3
社區增值服務	156,603	14.7	143,780	13.0
總計	<u>1,063,634</u>	<u>100.0</u>	<u>1,103,122</u>	<u>100.0</u>

按照開發商類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2022年同期物業管理服務收入總額、在管理建築面積及項目數量：

	截至2023年12月31日			截至2022年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)
弘陽地產集團 <sup>(1)</sup>	420,470	111	18,403.7	373,720	100	16,435.1
第三方房地產開發商	350,867	185	28,025.0	392,360	183	27,396.9
第三方開發商 <sup>(2)</sup>	269,379	134	20,951.5	319,141	141	21,406.7
弘陽地產集團的合資企業 及聯營公司 <sup>(3)</sup>	81,488	51	7,073.5	73,219	42	5,990.2
控股股東的其他聯繫人 <sup>(4)</sup>	68,837	2	1,031.6	68,650	2	1,031.6
總計	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.3</u>	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1996)及其附屬公司(合稱「弘陽地產集團」)單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該等物業的控制權益)。

- (2) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業。
- (3) 包括為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業。
- (4) 包括控股股東的聯繫人江蘇紅太陽工業原料城有限公司(「紅太陽工業原料城」)及其附屬公司及南京紅太陽商業大世界有限公司(「紅太陽商業大世界」)擁有的物業。紅太陽工業原料城由曾煥沙先生(本集團的創始人及控股股東「曾先生」)擁有100%。紅太陽商業大世界由弘陽集團有限公司持股100%，該公司由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有100%。

按照管理物業類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2022年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括辦公大樓、商場及學校等。雖然住宅物業收入仍然繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

	截至2023年12月31日			截至2022年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)
住宅	597,291	232	40,309.6	526,493	208	35,864.0
商業	148,981	24	3,295.7	212,137	26	3,763.4
公共建設及其他	93,902	42	3,855.0	96,100	51	5,236.2
<b>總計</b>	<b>840,174</b>	<b>298</b>	<b>47,460.3</b>	<b>834,730</b>	<b>285</b>	<b>44,863.6</b>

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2022年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

自本集團成立以來，截至2023年12月31日，我們的地理分佈已從南京拓展至中國56座城市。

	截至2023年12月31日			截至2022年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)
南京	297,825	96	14,428.2	349,277	100	14,502.1
江蘇(除南京外)	189,064	71	12,379.4	169,410	58	9,934.3
上海	12,199	2	808.1	7,473	2	808.1
安徽	93,844	41	8,244.6	81,369	40	7,654.1
山東	8,738	2	164.0	8,522	2	164.0
湖南	18,096	8	1,147.5	15,991	8	1,226.2
河北	4,484	1	51.9	4,935	1	51.9
河南	6,933	2	312.5	7,530	2	312.5
浙江	34,634	15	1,745.5	16,603	11	1,179.7
湖北	112,494	34	4,409.5	116,049	36	5,173.3
重慶	21,806	8	1,101.5	17,115	7	1,006.2
江西	12,797	4	601.1	14,192	5	769.7
廣東	10,150	5	454.5	8,446	6	685.3
四川	14,993	8	1,525.6	10,434	6	1,309.9
吉林	-	-	-	5,950	-	-
陝西	2,116	1	86.3	1,434	1	86.3
總計	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.2</u>	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>

## 財務回顧

### 收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣1,063.6百萬元，較2022年同期收入人民幣1,103.1百萬元下降3.6%。下降主要由於本集團自對非業主的增值服務的收入降低所致。

### 物業管理服務

於報告期內，本集團提供物業管理服務取得的人民幣840.2百萬元，較2022年同期收入人民幣834.7百萬元增加0.7%，主要原因為本集團業務擴張，在管總建築面積快速增加所致。

### 非業主增值服務

於報告期內，本集團的非業主增值服務收入人民幣66.9百萬元，較2022年同期收入人民幣124.6百萬元下降46.3%，非業主增值服務收入的減少主要係地產項目陸續交付，案場項目減少所致。

### 社區增值服務

本集團的社區增值服務在報告期內取得大幅增長，人民幣156.6百萬元，較2022年同期收入人民幣143.8百萬元增加8.9%。於報告期內，社區增值服務收入增加的主要原因係項目公區資源收入增加所致。

### 銷售及服務成本

報告期內，本集團的銷售及服務成本為人民幣811.2百萬元，較2022年同期人民幣846.8百萬元下降約4.2%，主要由於員工成本及分包成本下降所致。

## 毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的人民幣256.4百萬元下降約1.5%，至截至2023年12月31日止年度的人民幣252.4百萬元，該減少主要由於來自對非業主的增值服務收入有所減少。

本集團按各業務線劃分的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
物業管理服務	22.3%	22.2%
非業主增值服務	15.8%	16.6%
社區增值服務	35.1%	35.0%
<b>總計</b>	<b>23.7%</b>	<b>23.2%</b>

報告期內，本集團毛利率為23.7%，較2022年同期的23.2%上升0.5個百分點，主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率上升所致。

物業管理服務毛利率為22.3%，較2022年同期的22.2%上升0.1個百分點，主要由於報告期內項目外包成本及能耗成本減少所致，本期毛利率上升。

非業主增值服務毛利率為15.8%，較2022年同期的16.6%下降0.8個百分點，主要由於本集團受房地產行業影響，向房地產開發商提供的協銷服務毛利率下降所致。

社區增值服務毛利率為35.1%，較2022年同期的35.0%上升0.1個百分點，主要由於報告期內本集團車位銷售業務成本縮減、毛利率提升所致。

## 其他收入及其他淨收入

報告期內，本集團的其他收入及其他淨收入為人民幣9.7百萬元，而2022年同期為人民幣16.8百萬元，主要由於報告期內收到的政府補助減少。

## 行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣99.9百萬元，較2022年同期人民幣132.7百萬元下降約24.7%，主要由於本集團升級管理體系，加強成本管控所致。

## 金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括根據會計政策計提的貿易應收款項及其他應收款項減值準備。報告期內，本集團的金融資產減值虧損淨額為人民幣119.0百萬元，2022年同期為人民幣7.9百萬元，主要由本期增加計提關聯方應收賬款減值準備所致。

## 除所得稅開支前溢利

報告期內，本集團除所得稅開支前溢利為人民幣38.9百萬元，較2022年同期人民幣127.9百萬元下降約69.6%。

## 所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣24.7百萬元，較2022年同期人民幣34.1百萬元下降約27.7%，主要由於稅前溢利減少。

## 流動資金、儲備及資本結構

本集團於報告期內維持穩健的財務狀況。於2023年12月31日流動資產為人民幣1,406.5百萬元，較2022年12月31日人民幣1,295.3百萬元有所增加。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，於2023年12月31日達人民幣638.1百萬元，較2022年12月31日人民幣545.7百萬元增加16.9%。本集團於2023年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.88，較2022年12月31日的2.07略降低。於2023年12月31日的資產負債比率(總負債除以總資產)為47.0%，較2022年12月31日的43.7%增加3.3個百分點。

本集團於2023年12月31日的權益總額為人民幣898.6百萬元，較2022年12月31日人民幣890.2百萬元增加0.9%，主要由於經營溢利帶來的增長。

本集團於2023年12月31日的計息銀行貸款為人民幣44.9百萬元，較2022年12月31日人民幣58.56百萬元減少23.4%。

本集團總借貸償還情況如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
須於以下期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	13,791	13,822
於第二年	13,822	13,820
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	17,241	30,915
<b>總計</b>	<b>44,854</b>	<b>58,557</b>

本集團的銀行貸款乃由武漢匯得行精英物業管理有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)逾80%股權作抵押及由南京弘陽物業管理有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)擔保。

於2023年12月31日，本集團所有銀行借貸均按固定利率計息。

本集團定期積極審閱及管理資本結構，於維持本集團擁有人較高回報及可能出現之高借貸水平之間取得平衡，並保持穩健資本狀況所享有之優勢和安全，亦因應經濟狀況變動而調整資本結構。

### 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及社區增值服務來自客戶的應收款項。本集團於2023年12月31日的貿易應收款項為人民幣254.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣191.0百萬元增加約33.3%，主要由於本集團在管項目數量的增加，新接管項目的整體收繳率較低所致。

## 預付款項、其他應收款項及其他資產

本集團的預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項、其他按金、應收第三方款項及其他可收回稅項。本集團於2023年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣123.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣110.1百萬元增加12.0%，主要由於在管項目增加導致的代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加。

## 貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要為應付物業管理服務分包商的款項。本集團於2023年12月31日的貿易應付款項為人民幣195.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣151.1百萬元增加約29.6%，主要由於本集團在管項目增加，外包規模相應擴大所致。

## 合同負債

本集團的合同負債主要為客戶在尚未提供相關服務時所作出的預付款項。本集團於2023年12月31日的合同負債為人民幣252.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣227.5百萬元增加約11.0%，主要由於本集團業務擴張，管理的物業項目數量持續增加。

## 其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付僱員的工資及福利、就公用事業向社區住戶收取的收款、營業稅及附加費、其他應付款項。本集團於2023年12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣204.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣179.3百萬元增加約14.1%，主要由於在管項目增加導致的代公用事業供應商向客戶收取的預收款項增加。

## 或有負債

本集團於2023年12月31日無重大或有負債或者擔保。

## 未來展望

2024年，本集團會堅持秉承「讓生活更有溫度」的初心，以客戶為中心，結合市場環境的轉變制定發展戰略規劃，深層次剖析以前年度戰略關鍵業績達成情況，精準定向並提供有溫度、高質量和穩定的服務。

2024年，本集團會不斷拓寬新賽道，精耕優勢領域，平衡好業務增量和存量的互補關係，從體系和制度上確保業務健康發展，實現業務規模和利潤可持續、有質量增長。

**深耕廣拓，發展創新。**本集團始終堅持「做透大江蘇，深耕長三角」的發展策略，對其它有優勢領域的中心城進行有針對性的聚焦發展，在發展中尋求機遇，不斷贏取市場，獲得客戶信任。

在市場拓展方面，公司將以江蘇省為核心發展區域，整合資源，提供高品質的基礎服務，助力規模高質和穩步擴張。從基本盤中孵化新產品，從增量上創新新業態，積極開展多元增值服務，提升區域內服務項目數量，產生規模效應，實現降本增效。

**業務精進，提質增效。**本集團會持續加強行業交流，借鑒頭部企業創新思路和成功案例，通過試點運行，形成弘陽特色的標準化服務體系，推進標準化複製，提高管理效率。

不斷加強「弘精英」、「弘管家」和「弘師傅」的業務培訓，增強整體服務力，提高單項目盈利能力。逐個梳理提效方案，從停車場系統管理、能源消耗降低、成本招採管理、人員組織效能和數信系統升級等模塊管控提效，實現智能化替代人工管理，機械化提升作業效率，智能化提高管理效率。通過業務精細化、流程暢通化、權責清晰化和科技線上化等提高效能，提高整體盈利能力。

**增值服務，理性鏈接。**本集團會通過市場調研客戶日常生活所需，深層研究產品質量和服務鏈供給和客群分析等，充分發揮自身資源優勢，從客戶視角全新設計增值業務產品，開闢多條新業務賽道(如弘騰裝飾，弘陽優選)，深度融合美居和互聯網家裝業務，將服務做專做精。同時開展社區零售業務，抓住市場機遇推進智能化業務等，滿足客戶多樣化服務需求，讓產品質量和服務溫度贏得客戶，提升滿意度，增強客戶黏性。

**社區養老，潛力可期。**本集團會積極與社區醫院、康樂中心和療養院等機構進行資源整合，從客戶的線下問診到線上的就醫提供一整套鏈接便利服務。在園區設立社區醫院點位，為醫院減輕現場就醫壓力，探索多元化、個性化的社區居家養老服務。規劃康樂設計俱樂部，建立專屬的居家養老服務清單，推進「物業+養老服務」，打造社區服務綜合體來滿足客戶需求，為企業謀求新的盈利增長點。

**客戶滿意，品質提升。**為持續提升客戶滿意度和客戶忠誠度，本集團繼續秉承「以客戶為中心」的服務理念，結合市場環境和業務結構變化，從服務體系、質量標準和制度建設等方面不斷優化，使公司質量管控體系匹配市場需求和內部發展需要，追求提供高品質服務。

本集團同頭部企業及同規模企業深度對標，結合本集團企業文化和業務結構，明確住宅和非住業務發展方向，堅持品質為本，建立全業態、全生命週期的質量管控體系和成本標準體系。積極開展多元增值服務，提高單位規模內的項目營收水平，並借助智能化平台，在管理提效的同時優化客戶服務體驗，實現客戶口碑和服務品質的持續提升。

**數信保障，系統提效。**本集團根據行業及公司業務發展，匹配信息化建設持續進行升級優化，實現數據共享，模塊集成和業務協同。2024年，重點對系統數據進行治理，保障數據準確性和及時性，協同投資、財務和運營系統實現系統間數據共享，提升數據資產的利用率，通過經營分析平台和多場景輸出，為經營決策提供精準數據分析支撐，助力經營和風險預控。

**組織發展，文化守護。**持續堅持扁平化的組織架構，保持精簡高效的組織模式，強化「精總部、強區域、優項目」的人才配置理念，通過提升分工的複合性，持續鍛造「弘精英」、「弘管家」和「弘師傅」三類關鍵人才，讓創新精神成為激發組織活力和戰鬥力的重要保障。

堅守「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，強化「以人才為本，以拼搏者、貢獻者為本」的原則，堅持「健康、拼搏、大愛、務實簡單、活力陽光、人文關懷、交圈協同、直面問題」的理念，推動企業文化發展，形成員工共識。

2024年，隨著物業管理行業向高質量方向精進，本集團將依靠持續增強的服務力、經營力和品牌力，不斷拼搏向上，致力成為一家受人尊敬的美好生活運營服務商。

## 企業管治／其他資料

### 1. 重大投資、收購及出售

於報告期間，本集團並無其他重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## 2. 僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團共有3,203名員工，其中2,515名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，307名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，381名員工從事公建物業的物業管理及相關服務。

本集團員工的薪酬主要根據其職責、工作表現及該地區目前市場水平釐定。本集團基於業務制定了系統的、有市場競爭力的員工激勵計劃和完備的人才培養計劃，通過提供具有競爭力的薪資待遇、完善的人才培養策略、內部晉升制度和關愛的企業文化來吸引和留住人才。此外，本集團還圍繞人才培養和發展的全流程形成了系統的培養計劃，提高人才質量、增加人才庫；針對關鍵人才設計了「弘精英計劃」、「管培生計劃」及「弘耀計劃」，同時為提升公司對客服務能力，培養城市公司「弘精英」、「弘管家」、「弘師傅」，實施體系化的載端，為本集團員工提供了清晰的發展道路，保障了不同業務模塊、不同層級的人才需求。

本集團相信，本集團的人才培養計劃將加強團隊建設，提高團隊能力，並為本集團業務發展提供人才通道。

### 3. 首次公開發售及超額配股權籌集所得款項淨額的用途

首次公開發售籌集所得款項淨額約398百萬港元。本公司亦於2020年7月27日獲得自全面行使超額配股權的所得款項淨額62.1百萬港元。

下表載列所得款項淨額於2023年12月31日的實際用途詳情：

項目	百分比	所得款項淨額(百萬港元)		已動用 截至 2023年 12月31日止 十二個月
		可動用	已動用	
選擇性策略投資及收購以及 進一步擴大物業管理業務 規模	40%	184	184	30
智能系統的研發及升級	30%	138	138	48
服務質量提升	10%	46	46	4
招募人才及改善員工培訓和 員工福利制度	10%	46	46	8
營運資金及一般公司用途	10%	46	46	
合計	100%	460	460	90

#### 4. 本報告期後事項

於2024年1月23日，本公司獲控股股東弘陽集團有限公司告知，Serica Agency Limited (「呈請人」) 向香港特別行政區高等法院提呈針對弘陽集團有限公司日期為2024年1月19日的清盤呈請(「呈請」)，要求高等法院根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例頒令將弘陽集團有限公司清盤，理據為弘陽集團有限公司無法向呈請人償還288,578,125美元，即弘昇有限公司所發行於2022年到期的275,000,000美元9.875%有擔保優先票據(「優先票據」)項下的付款金額(包括直至2022年8月止的利息)。弘昇有限公司為弘陽集團有限公司的直接全資附屬公司。弘陽集團有限公司為優先票據的擔保人。

詳情請參閱本公司日期為2024年1月23日的公告。本公司將適時作進一步公告，以讓股東及潛在投資者知悉有關呈請的任何重大發展。

除上述披露外，本集團報告期後無重大事項。

#### 5. 末期股息

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息(2022年：不派發)。

#### 6. 購買、出售及贖回本公司上市證券

報告期間，本集團及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

#### 7. 面對的外匯風險

本集團主要在中國經營，大部分交易以人民幣計價和結算。於本公告日期，本集團並無進行任何對沖交易以減輕外匯風險。本集團將繼續監察外匯活動，並盡最大努力保障本集團的現金價值。

## 8. 遵守企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治準則，且根據董事所知，於報告期間，本公司已遵守企業管治守則第二部分所有適用守則條文。

董事並將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## 9. 股東週年大會

擬定於2024年6月21日（星期五）上午十時正召開股東週年大會（「股東週年大會」）。

## 10. 暫停辦理股份過戶登記

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2024年6月18日（星期二）至2024年6月21日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2024年6月17日（星期一）下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

## 11. 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易內的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。

董事確認，彼等於報告期間一直遵守標準守則所載規定準則。

## 12. 審核委員會審閱年度業績

董事會已遵照上市規則第3.21條及3.22條及企業管治守則的守則條文第D.3條成立審核委員會，並設定書面職權範圍。

審核委員會的主要職責是審閱和監察本集團的財務報告流程、內部控制和風險管理體系，監督審計流程，向董事會提供建議和意見，並履行董事會可能指派的其他職責和責任。

審核委員會由四名成員組成，分別是三名獨立非執行董事趙現波先生、王奮女士和李曉航先生，以及一名非執行董事曾俊凱先生。審核委員會由趙現波先生擔任主席，他是一名擁有上市規則第3.10(2)條規定的適當的專業會計和相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本公司截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計及財務報告事宜。

## 13. 於聯交所及本公司網站刊載年度業績及年度報告

本公告刊登在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rsunservice.hk](http://www.rsunservice.hk))上。本公司年度報告將適時發送給本公司股東，並於2024年4月底之前在上述網站上公佈。

## 致謝

本人藉此機會代表董事會向各方在2023年度對公司的鼎力支持，向全體員工的貢獻及辛勤努力，致以最真誠的謝意！本集團將竭誠為股東及投資者創造最大價值。

承董事會命  
弘陽服務集團有限公司  
曾俊凱  
主席

香港，2024年3月21日

於本公告日期，曾俊凱先生為非執行董事；曾子熙女士為執行董事；及王奮女士、李曉航先生及趙現波先生為獨立非執行董事。