

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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2024年6月30日止六個月的中期業績公告

摘要

截至2024年6月30日止六個月，本集團業績如下：

1. 本集團收入達人民幣465.3百萬元，較2023年同期收入人民幣543.7百萬元下降14.4%。
2. 本集團業務分部收入如下：
 - i. 物業管理服務實現收入人民幣375.4百萬元，佔總收入80.6%，較2023年同期收入人民幣431.4百萬元減少13.0%；
 - ii. 非業主增值服務實現收入人民幣20.3百萬元，佔總收入4.4%，較2023年同期收入人民幣39.4百萬元減少48.4%；
 - iii. 社區增值服務實現收入人民幣69.6百萬元，佔總收入15.0%，較2023年同期收入人民幣72.9百萬元減少4.6%。

3. 毛利為人民幣127.5百萬元，較2023年同期毛利人民幣120.4百萬元增加5.9%。毛利率為27.4%，較2023年同期毛利率22.1%上升5.3個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣40.1百萬元，較2023年同期溢利人民幣55.7百萬元下降28.0%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣36.6百萬元，較2023年同期權益股東應佔溢利人民幣53.0百萬元下降31.0%。
5. 於2024年6月30日，本集團簽約建築面積約為51.8百萬平方米，較2023年6月30日簽約建築面積53.6百萬平方米下降約3.3%，其中在管項目數量為299個，在管建築面積約為47.1百萬平方米，較2023年6月30日在管建築面積45.8百萬平方米增長約2.9%。
6. 董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息。

中期業績

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(「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至6月30日止六個月

| | 附註 | 2024年 (未經審核) 人民幣千元 | 2023年 (未經審核) 人民幣千元 |
|------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 收益 | 5 | 465,332 | 543,711 |
| 銷售成本 | | <u>(337,795)</u> | <u>(423,311)</u> |
| 毛利 | | 127,537 | 120,400 |
| 其他收入及收益 | | 1,515 | 2,645 |
| 銷售及分銷開支 | | (636) | (294) |
| 行政開支 | | (30,727) | (39,660) |
| 金融資產減值虧損淨額 | | (40,852) | (9,372) |
| 其他開支 | | (1,329) | (333) |
| 融資成本 | | <u>(862)</u> | <u>(1,234)</u> |
| 除稅前溢利 | 6 | 54,646 | 72,152 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(14,515)</u> | <u>(16,436)</u> |
| 期內溢利 | | <u>40,131</u> | <u>55,716</u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 36,602 | 53,015 |
| 非控股權益 | | <u>3,529</u> | <u>2,701</u> |
| | | <u>40,131</u> | <u>55,716</u> |

中期簡明綜合損益及其他全面收入表(續)

截至6月30日止六個月

| | 附註 | 2024年 (未經審核) 人民幣千元 | 2023年 (未經審核) 人民幣千元 |
|----------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄 | 9 | | |
| - 期內溢利 | | <u>人民幣0.09元</u> | <u>人民幣0.13元</u> |
| 期內其他全面收入，扣除稅項 | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 期內全面收入總額 | | <u>40,131</u> | <u>55,716</u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 36,602 | 53,015 |
| 非控股權益 | | <u>3,529</u> | <u>2,701</u> |
| | | <u>40,131</u> | <u>55,716</u> |

中期簡明綜合財務狀況表

| | | 2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 19,106 | 19,306 |
| 使用權資產 | | 629 | 1,258 |
| 商譽 | | 175,050 | 175,050 |
| 其他無形資產 | | 65,789 | 73,546 |
| 遞延稅項資產 | | 23,511 | 18,178 |
| | | <u>284,085</u> | <u>287,338</u> |
| 非流動資產總值 | | <u>284,085</u> | <u>287,338</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 6,860 | 5,359 |
| 貿易應收款項 | 10 | 330,479 | 254,638 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 141,290 | 123,404 |
| 應收關聯公司款項 | | 442,836 | 385,000 |
| 現金及銀行結餘 | | 485,175 | 638,147 |
| | | <u>1,406,640</u> | <u>1,406,548</u> |
| 流動資產總值 | | <u>1,406,640</u> | <u>1,406,548</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 11 | 202,305 | 195,871 |
| 其他應付款項及應計費用 | 12 | 159,558 | 204,662 |
| 合同負債 | | 254,215 | 252,595 |
| 計息銀行及其他借款 | | 13,787 | 13,791 |
| 租賃負債 | | 3,028 | 2,359 |
| 應付稅項 | | 80,302 | 78,143 |
| | | <u>713,195</u> | <u>747,421</u> |
| 流動負債總額 | | <u>713,195</u> | <u>747,421</u> |

中期簡明綜合財務狀況表(續)

| | | 2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 流動資產淨值 | | <u>693,445</u> | <u>659,127</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>977,530</u> | <u>946,465</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | | 24,173 | 31,063 |
| 遞延稅項負債 | | <u>14,654</u> | <u>16,830</u> |
| 非流動負債總額 | | <u>38,827</u> | <u>47,893</u> |
| 資產淨值 | | <u>938,703</u> | <u>898,572</u> |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 13 | 3,764 | 3,764 |
| 儲備 | | <u>916,510</u> | <u>879,908</u> |
| | | 920,274 | 883,672 |
| 非控股權益 | | <u>18,429</u> | <u>14,900</u> |
| 權益總額 | | <u>938,703</u> | <u>898,572</u> |

中期簡明綜合財務資料附註

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。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(「聯交所」)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。

報告期內，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

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，故須與本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策變動及披露

於編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟對本期間財務資料首次採納以下經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| 國際財務報告準則第16號的修訂 | 售後回租的租賃負債 |
| 國際會計準則第1號的修訂 | 將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」) |
| 國際會計準則第1號的修訂 | 附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」) |
| 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂 | 供應商融資安排 |

經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號的修訂訂明賣方－承租人於計量售後回租交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益金額。由於本集團於國際財務報告準則第16號首次應用日期起並無產生不取決於指數或費率的可變租賃付款的售後回租交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

3. 會計政策變動及披露(續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：(續)

- (b) 2020年修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括有關延遲清償負債的權利的含義及延遲權利須於報告期末存續。負債分類不受實體行使其延遲清償負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以其自身的權益工具結算，負債條款僅在可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬的情況下，不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體在報告日期或之前須遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。對於實體在報告期後12個月內須遵守未來契諾的非流動負債，則須進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其負債於首次應用該等修訂後的負債的流動或非流動分類維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂澄清供應商融資安排的特徵，並要求就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用該等修訂的首個年度報告期間的任何中期報告期間，無須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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。

4. 經營分部資料(續)

有關主要客戶的資料

截至2024年6月30日止六個月，持續經營業務的收益約為人民幣36,717,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣134,622,000元)來自向單個客戶(乃由控股股東控制的一名關聯方)提供物業管理服務及增值服務，包括向一組已知與該客戶受共同控制的實體提供物業管理服務及增值服務。

5. 收益

對收益的分析如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 客戶合同收益 | | |
| 物業管理服務 | 375,410 | 431,416 |
| 非業主增值服務 | 20,321 | 39,353 |
| 社區增值服務 | 69,601 | 72,942 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總計 | 465,332 | 543,711 |

客戶合同收益的收益資料明細

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 按時間確認的客戶收益 | | |
| 物業管理服務 | 375,410 | 431,416 |
| 非業主增值服務 | 16,216 | 33,737 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總計 | 391,626 | 465,153 |
| 在某一時間點確認的客戶收益 | | |
| 非業主增值服務 | 4,105 | 5,616 |
| 社區增值服務 | 69,601 | 72,942 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總計 | 73,706 | 78,558 |

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 提供服務的成本 | 337,795 | 423,311 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 3,530 | 3,313 |
| 使用權資產折舊 | 629 | 629 |
| 無形資產攤銷 | 8,133 | 8,552 |
| 匯兌差額，淨額 | (132) | (1,423) |
| 應收關聯公司款項減值 | 26,064 | - |
| 貿易應收款項減值 | 13,984 | 9,049 |
| 計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產減值 | 804 | 323 |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損 | 120 | 366 |

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2024年6月30日止六個月並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

報告期內，本集團於中國內地營運的附屬公司一般須按25%稅率繳納中國企業所得稅，惟於截至2024年6月30日止六個月，本集團位於中國西部城市的若干附屬公司可按15%優惠稅率計稅或若干附屬公司符合小微企業資格可按2.5%或5%優惠稅率計稅。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 即期稅項： | | |
| 企業所得稅 | 22,024 | 21,073 |
| 遞延稅項 | (7,509) | (4,637) |
| 期內稅項支出總額 | 14,515 | 16,436 |

8. 股息

董事會已議決不會就截至2024年6月30日止六個月派付中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

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期內溢利及期內已發行普通股的加權平均數415,000,000股(2023年：415,000,000股)計算。

概無就截至2024年及2023年6月30日止六個月所呈列每股基本盈利金額作出攤薄相關調整，原因為本集團於期內並無潛在攤薄已發行普通股。

每股基本盈利的計算基準為：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| <u>盈利</u> | | |
| 計算每股基本盈利所用母公司普通股權益 持有人應佔溢利 | <u>36,602</u> | <u>53,015</u> |
| | | |
| | | <u>股份數目</u> |
| | 2024年 | 2023年 |
| <u>股份</u> | | |
| 計算每股基本盈利所用期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

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：

| | 2024年 | 2023年 |
|------|--------------------------|--------------------------|
| | 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
| 1年以內 | 211,589 | 184,037 |
| 1至2年 | 77,793 | 50,104 |
| 2至3年 | 33,226 | 15,704 |
| 3年以上 | <u>7,871</u> | <u>4,793</u> |
| 總計 | <u>330,479</u> | <u>254,638</u> |

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、貨幣時間價值及於報告日期可得有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的合理及可支持資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過三年及毋須受限於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2024年6月30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 | 4.12% | 10.59% | 17.80% | 41.93% | 8.62% |
| 總賬面值(人民幣千元) | 220,673 | 87,008 | 40,423 | 13,555 | 361,659 |
| 預期信貸虧損 (人民幣千元) | <u>9,084</u> | <u>9,215</u> | <u>7,197</u> | <u>5,684</u> | <u>31,180</u> |

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> |

11. 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：

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1年以內 | 200,149 | 194,263 |
| 超過1年 | <u>2,156</u> | <u>1,608</u> |
| 總計 | <u>202,305</u> | <u>195,871</u> |

12. 其他應付款項及應計費用

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 就公用事業代表社區住戶收取的收款 | 52,304 | 56,018 |
| 已收按金 | 42,040 | 65,274 |
| 其他應付稅項 | 19,209 | 21,917 |
| 應付工資及福利 | 16,214 | 34,343 |
| 其他 | 29,791 | 27,110 |
| 總計 | <u>159,558</u> | <u>204,662</u> |

13. 股本

股份

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 已發行及繳足： 415,000,000股(2023年：415,000,000股) 每股面值0.01港元(2023年：每股面值0.01港元) 的普通股 | <u>3,764</u> | <u>3,764</u> |

管理層討論與分析

2024年上半年回顧

2024年上半年，物業管理行業管理規模增速持續放緩，在公司整體戰略規劃方面，行業「穩」的特徵突出，穩中求進，注重高質量增長，堅守長期主義。

上半年併購市場保持審慎戰略，不再盲目拓張，放緩併購步伐，主動撤銷有問題的併購，重新調整市場拓展戰略，減少了追求短期成效和快速回報的行為，市場拓展策略更加聚焦和理性。

2024年上半年，本集團秉承「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「2024中國物業服務百強企業」，行業綜合實力排名第17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。於2024年6月30日，本集團為中國52座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約項目數量為331個，簽約建築面積約為51.8百萬平方米，較2023年6月30日下降約3.3%，其中在管總建築面積約為47.1百萬平方米，較2023年6月30日增長約2.9%。

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465.3百萬元，較2023年同期下降14.4%，毛利人民幣127.5百萬元，較2023年同期增加5.9%，淨利潤人民幣40.1百萬元，較2023年同期下降28.0%。

業務回顧

我們的業務模式

我們秉持「做透大江蘇，深耕長三角，佈局都市圈」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，致力於為業主提供有溫度的優質服務，在重點城市持續加大深耕力度，做好精耕深拓，有效實現資源的優化。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。

物業管理服務：我們向客戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括秩序、清潔、綠化、設備設施管理、客戶服務。在管物業組合包括住宅、商業及其他業態。

除住宅業態外，我們對非住業態的服務範疇也在不斷拓寬，不僅為各類商業業態提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及家具商城、酒店及主題樂園，也為寫字樓、產業園及醫院、學校等物業提供物業管理服務。

非業主增值服務：我們亦向非業主提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務；(ii)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；(iii)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；(iv)向房地產開發商提供的驗收服務；及(v)向房地產開發商提供的房修服務等其他增值服務。

社區增值服務：我們向住宅業態客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。住宅業態的社區增值服務主要包括(i)房產中介服務；(ii)美居服務；(iii)社區便民生活服務；(iv)公區增值服務；及(v)資產管理服務等。

下表載列本集團於報告期內及2023年同期按照業務線劃分的總收入明細：

| | 於2024年6月30日 | | 於2023年6月30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 | 375,410 | 80.6 | 431,416 | 79.4 |
| 非業主增值服務 | 20,321 | 4.4 | 39,353 | 7.2 |
| 社區增值服務 | 69,601 | 15.0 | 72,942 | 13.4 |
| 總計 | <u>465,332</u> | <u>100.0</u> | <u>543,711</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2023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：

| | 於2024年6月30日 | | | 於2023年6月30日 | | |
|-------------------------------------|-------------------|------------|----------------------|-------------------|------------|----------------------|
| | 收入 (人民幣 千元) | 項目數量 個數 | 在管建築 面積 (千平方米) | 收入 (人民幣 千元) | 項目數量 個數 | 在管建築 面積 (千平方米) |
| 弘陽地產集團 ⁽¹⁾ | 167,530 | 100 | 17,255 | 177,781 | 106 | 17,925 |
| 第三方房地產開發商 | 207,880 | 199 | 29,833 | 218,238 | 179 | 26,816 |
| 第三方房地產開發商 ⁽²⁾ | 149,615 | 146 | 22,305 | 168,624 | 132 | 20,202 |
| 弘陽地產集團的合資 企業及聯營公司 ⁽³⁾ | 58,265 | 53 | 7,528 | 49,615 | 47 | 6,614 |
| 控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾ | - | - | - | 35,397 | 2 | 1,032 |
| 總計 | <u>375,410</u> | <u>299</u> | <u>47,088</u> | <u>431,416</u> | <u>287</u> | <u>45,773</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」)及其附屬公司擁有的物業。紅太陽工業原料城由曾煥沙先生(「曾先生」)(本集團的創始人及控股股東)擁有99%。

按照管理物業類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2023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。

| | 於2024年6月30日 | | | 於2023年6月30日 | | |
|---------|-------------------|------------|----------------------|-------------------|------------|----------------------|
| | 收入 (人民幣 千元) | 項目數量 個數 | 在管建築 面積 (千平方米) | 收入 (人民幣 千元) | 項目數量 個數 | 在管建築 面積 (千平方米) |
| 住宅 | 319,418 | 243 | 42,584 | 316,090 | 217 | 37,889 |
| 商業 | 8,344 | 6 | 705 | 101,350 | 25 | 3,567 |
| 公共建設和其他 | 47,648 | 50 | 3,799 | 13,976 | 45 | 4,317 |
| 合計 | <u>375,410</u> | <u>299</u> | <u>47,088</u> | <u>431,416</u> | <u>287</u> | <u>45,773</u> |

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2023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，於2024年6月30日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國52座城市。

| 城市 | 於2024年6月30日 | | | 於2023年6月30日 | | |
|----------|-------------------|------------|----------------------|-------------------|------------|----------------------|
| | 收入 (人民幣 千元) | 項目數量 個數 | 在管建築 面積 (千平方米) | 收入 (人民幣 千元) | 項目數量 個數 | 在管建築 面積 (千平方米) |
| 南京 | 134,980 | 94 | 12,966 | 163,088 | 97 | 14,461 |
| 江蘇(除南京外) | 66,213 | 75 | 13,628 | 92,653 | 65 | 11,722 |
| 上海 | 9,863 | 2 | 808 | 10,454 | 2 | 808 |
| 安徽 | 42,713 | 36 | 8,210 | 43,114 | 38 | 7,339 |
| 山東 | - | - | - | 4,015 | 2 | 164 |
| 湖南 | 8,806 | 9 | 1,110 | 9,653 | 8 | 1,148 |
| 河北 | - | - | - | 2,426 | 1 | 52 |
| 河南 | 2,140 | 1 | 239 | 3,107 | 2 | 313 |
| 浙江 | 22,796 | 15 | 1,745 | 17,983 | 13 | 1,415 |
| 湖北 | 59,913 | 36 | 4,558 | 55,913 | 35 | 4,665 |
| 重慶 | 10,902 | 8 | 1,102 | 9,587 | 7 | 1,006 |
| 廣東 | 745 | 3 | 411 | 4,584 | 6 | 685 |
| 江西 | 2,814 | 6 | 685 | 6,366 | 4 | 601 |
| 四川 | 11,916 | 13 | 1,540 | 7,110 | 6 | 1,310 |
| 陝西 | 1,609 | 1 | 86 | 1,361 | 1 | 86 |
| 合計 | <u>375,410</u> | <u>299</u> | <u>47,088</u> | <u>431,416</u> | <u>287</u> | <u>45,773</u> |

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣465.3百萬元，較2023年同期收入人民幣543.7百萬元下降14.4%。下降主要由於本集團物業管理服務收入和對非業主的增值服務收入降低所致。

物業管理服務

於報告期內，本集團提供物業管理服務取得收入人民幣375.4百萬元，較2023年同期收入人民幣431.4百萬元下降13.0%，主要原因為本集團退出部分商業物業管理項目導致商業物業管理服務收入減少。

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20.3百萬元，較2023年同期收入人民幣39.4百萬元下降48.4%，主要原因是本集團服務的案場項目減少所致。

社區增值服務

於報告期內，本集團的社區增值服務收入為人民幣69.6百萬元，較2023年同期收入人民幣72.9百萬元減少4.6%。於報告期內，社區增值服務收入減少的主要原因是車位銷售及租賃代理服務收入減少所致。

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337.8百萬元，較2023年同期人民幣423.3百萬元下降約20.2%，主要由於本集團退出部分商業物業管理項目及員工成本和外包成本減少所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣120.4百萬元增加5.9%，至截至2024年6月30日止六個月的人民幣127.5百萬元，該增加主要由於物業管理服務的成本下降所致。

本集團按各業務線劃分的毛利率如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------|-------------|-------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 物業管理服務 | 26.4% | 20.5% |
| 非業主增值服務 | 15.0% | 15.7% |
| 社區增值服務 | 36.6% | 35.1% |
| 總計 | 27.4% | 22.1% |

報告期內，本集團毛利率為27.4%，較2023年同期的22.1%上升5.3個百分點，主要由於物業管理服務的毛利率上升所致。

物業管理服務毛利率為26.4%，較2023年同期的20.5%上升5.9個百分點，主要是由於報告期內退出部分盈利較差的項目及項目員工成本和外包成本減少所致。

非業主增值服務毛利率為15.0%，較2023年同期的15.7%下降0.7個百分點，主要由於受房地產行業影響，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36.6%，較2023年同期的35.1%上升1.5個百分點，主要由於報告期內車位銷售及租賃代理服務成本縮減所致。

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1.5百萬元，而2023年同期為人民幣2.7百萬元，主要由於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30.7百萬元，較2023年同期人民幣39.7百萬元下降約22.5%，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40.9百萬元，2023年同期為人民幣9.4百萬元，主要由於本期間增加計提關聯方應收賬款減值準備及貿易應收款項的賬齡增加所致。

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54.6百萬元，較2023年同期人民幣72.2百萬元下降約24.3%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣14.5百萬元，較2023年同期人民幣16.4百萬元下降約11.7%，主要由於除稅前溢利減少。

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2024年6月30日流動資產為人民幣1,406.6百萬元，較2023年12月31日人民幣1,406.5百萬元略增加。本集團的現金及現金等價物大部分為人民幣，達人民幣485.2百萬元，較2023年12月31日人民幣638.1百萬元減少24.0%。於2024年6月30日的資產負債比率(總負債除以總資產)為44.5%，較2023年12月31日的47.0%下降2.5個百分點。

本集團於2024年6月30日的權益總額為人民幣938.7百萬元，較2023年12月31日人民幣898.6百萬元增加4.5%，主要由於經營溢利帶來的增長。

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2024年6月30日的貿易應收款項為人民幣330.5百萬元，較2023年12月31日的人民幣254.6百萬元增加約29.8%，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、出售附屬公司的應收代價、其他按金、應收第三方款項及其他可收回稅項。本集團於2024年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣141.3百萬元，較2023年12月31日的人民幣123.4百萬元增加約14.5%，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2024年6月30日的貿易應付款項為人民幣202.3百萬元，較2023年12月31日的人民幣195.9百萬元增加約3.3%，主要由於本集團在管項目增加，外包規模相應擴大以及供應商賬期增加所致。

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2024年6月30日的合同負債為人民幣254.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣252.6百萬元增加約0.6%，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2024年6月30日的其他應付款項及應計費用為人民幣159.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣204.7百萬元減少約22.0%，主要由於本集團採取一系列降本增效措施，持續提升人均管理效能所致。

或有負債

本集團於2024年6月30日無重大或有負債或者擔保。

2024年下半年展望

2024年上半年，本集團始終秉承「讓生活更有溫度」的初心，堅持「品質第一、客戶至上」，結合市場環境的轉變，深層次剖析上半年關鍵業績達成情況，精準定向提供穩定、持續的高質量服務。

本集團不斷拓寬新賽道，精耕優勢領域，平衡好業務增量和存量互補關係，從體系和制度上確保業務健康發展，新業務全面突破，存量業務不斷優化提質，實現業務規模和利潤可持續、有質量增長，做好服務，做出特色。

客戶滿意品質為本

為持續提升客戶滿意度，本集團繼續秉承「以客戶為中心」的服務理念，以客戶體驗反饋為產品調整依據，分業態、分級設計服務產品；以客戶期望為起點，從服務內容、服務時限、服務標準、響應反饋等方面不斷優化標準化體系；從服務流程、作業規範、績效考核等多維度落地，推進項目管理的標準化。

持續同百強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。識別客戶需求，細化重點生活場景，挖掘客戶服務觸點，根據觸點進行服務標準化及模塊化設計，構建產品模塊標準複製、落實品質服務。

積極開展多元增值服務，提升服務濃度，提高單位規模內的項目營收水平，並借助智能化平台AI化，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。

聚焦目標有序發展

本集團始終堅持做透大江蘇，深耕長三角，對其它有優勢領域的中心城進行有針對性的聚焦發展。爭奪優質項目的競爭率、盤活存量資源、發展多元增值。

在市場拓展方面，本公司堅守深耕目標城市、聚焦優勢區域和優勢業務。以江蘇為核心發展區域，整合本集團資源，提供穩定、持續的高品質服務，關注規模增長的質量及戰略協同性，強調以高質量服務為基礎，提高在目標城市的產能及佔有率。

積極開展多元增值服務和創新型服務，關注盈利能力和回款情況，與基礎物業管理服務產生聯動，堅守主業、堅持創新，平衡風險與回報，建立有品牌特色的服務亮點，提升區域內服務項目集中度，產生規模效應。

降本增效狠抓治理

本公司重塑組織架構，減少層級，追求組織集約與管理扁平的極致，創新管理模式；人才引進，優化業務流程，提升用工效率；數信系統經營分析平台，為經營決策提供精準數據分析及戰略定位，助力經營和風險預控，降本增效。

以項目為最小管理單元，以保障現金流為業務發展基礎，完善市拓決策機制的線上化管理，着力解決部分項目利潤率和收繳率低的問題，通過系統治理提高利潤率和收繳率問題。去化低坪效項目，優化在管項目組合，促進本公司持續健康運營。

增值服務聚焦深耕

本集團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、客群分析等，在增值服務及創新型服務業務方面，由大而全的平台模式，專注於高潛力細分賽道，實現資源聚焦和垂直化發展。在維持資產運營等傳統業務基礎之上，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(如弘昇科技、弘騰裝飾、弘陽優選、運達機電等)，深度融合美居和互聯網家裝業務，將服務做專做精，同時借助「弘陽優選」APP開展社區零售，抓住市場機遇推進智能化業務平台等，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，實現部分業務的逆勢增長。

服務創新養老賽道

本集團積極與社區醫院、康樂中心、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，讓有限的醫療資源得到合理運用。

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等，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，也為企業謀求新的盈利增長點。

數信保障系統提效

本集團根據行業及本集團業務發展，匹配信息化現狀持續進行升級優化，以滿足不斷變化的業務需求，實現數據共享，模塊集成、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；拉通投資、財務、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，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。

組織發展戰略引領

戰略是企業發展的指引，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。

文化守護健康大愛

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；持續企業文化滲透，澄清與共識應對當下失焦的理念／行為／處事原則，形成員工共識。

2024年下半年，隨著行業向高質量精進，本集團憑藉持續增強的服務力、經營力、品牌力及創新力，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

於報告期內，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

於2024年6月30日，本集團共有3,122名員工，其中2,485名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，282名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，355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. 本報告期後事項

本集團於報告期後無重大事項。

4. 中期股息

本公司董事會不建議就截至2024年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：不派發)。

5. 購買、出售及贖回本公司上市證券

報告期內，本公司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(包括出售庫存股份)。截至報告期末，本公司並無持有庫存股份。

6. 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。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。

7. 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，於報告期內，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。

8. 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，彼等於報告期內一直遵守標準守則所載規定準則。

9. 審核委員會和中期業績審閱

本公司董事會已根據企業管治守則設立了審核委員會(「審核委員會」)，並訂立了書面職權範圍。

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。審核委員會由趙現波先生、王奮女士、李曉航先生和曾俊凱先生四名成員組成。審核委員會由趙現波先生擔任主席，他是一名擁有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。審核委員會審閱了本公司截至2024年6月30日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告事項。

10. 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2024年中期報告

本公告刊登在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunservice.hk)上。本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告將提供給本公司股東，並適時在上述網站上公佈。

承董事會命
弘陽服務集團有限公司
曾俊凱
主席

香港，2024年8月27日

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