

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6月30日止六個月的中期業績公告

摘要

截至2023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543.7百萬元，較2022年同期收入人民幣553.9百萬元下降1.8%。
2. 本集團業務分佈收入如下：
 - 1) 物業管理服務實現收入人民幣431.4百萬元，佔總收入79.4%，較2022年同期收入人民幣404.2百萬元增加6.7%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣39.4百萬元，佔總收入7.2%，較2022年同期收入人民幣75.1百萬元減少47.6%；
 - 3) 社區增值服務實現收入人民幣72.9百萬元，佔總收入13.4%，較2022年同期收入人民幣74.6百萬元減少2.3%。

3. 毛利為人民幣120.4百萬元，較2022年同期毛利人民幣150.8百萬元減少20.2%。毛利率為22.1%，較2022年同期毛利率27.2%下降5.1個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣55.7百萬元，較2022年同期溢利人民幣73.4百萬元下降24.1%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣53.0百萬元，較2022年同期權益股東應佔溢利人民幣69.3百萬元下降23.5%。
5. 於2023年6月30日，本集團簽約建築面積約為53.6百萬平方米，較2022年6月30日簽約建築面積56.9百萬平方米下降約5.8%，其中在管項目數量為287個，在管建築面積約為45.8百萬平方米，較2022年6月30日在管建築面積44.9百萬平方米增長約2.0%。
6. 董事會不建議派付截至2023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2023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	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	543,711	553,895
銷售成本		<u>(423,311)</u>	<u>(403,054)</u>
毛利		120,400	150,841
其他收入及收益		2,645	5,658
銷售及分銷開支		(294)	(35)
行政開支		(39,660)	(57,125)
金融資產減值虧損淨額		(9,372)	(3,978)
其他開支		(333)	(147)
融資成本		<u>(1,234)</u>	<u>(1,758)</u>
除稅前溢利	6	72,152	93,456
所得稅開支	7	<u>(16,436)</u>	<u>(20,047)</u>
期內溢利		<u>55,716</u>	<u>73,409</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		53,015	69,297
非控股權益		<u>2,701</u>	<u>4,112</u>
		<u>55,716</u>	<u>73,409</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	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022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			
— 期內溢利	9	<u>人民幣0.13元</u>	<u>人民幣0.17元</u>
攤薄			
— 期內溢利		<u>人民幣0.13元</u>	<u>人民幣0.17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>55,716</u>	<u>73,409</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		53,015	69,297
非控股權益		<u>2,701</u>	<u>4,112</u>
		<u>55,716</u>	<u>73,409</u>

中期簡明綜合財務狀況表

		2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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		18,657	19,111
使用權資產		1,887	—
商譽		175,050	175,050
其他無形資產		79,583	87,734
遞延稅項資產		5,861	2,996
		<u>281,038</u>	<u>284,891</u>
非流動資產總值		<u>281,038</u>	<u>284,891</u>
流動資產			
存貨		6,865	6,840
貿易應收款項	10	257,952	191,010
預付款項、其他應收款項及其他資產		115,491	110,148
應收關聯公司款項		562,365	440,523
按公平值計入損益的金融資產		1,010	1,009
現金及銀行結餘		420,531	545,729
		<u>1,364,214</u>	<u>1,295,259</u>
流動資產總值		<u>1,364,214</u>	<u>1,295,259</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	174,708	151,139
其他應付款項及應計費用	12	154,352	179,305
合同負債		240,067	227,468
計息銀行及其他借款		13,825	13,822
租賃負債		3,413	1,399
應付稅項		61,864	51,184
		<u>648,229</u>	<u>624,317</u>
流動負債總額		<u>648,229</u>	<u>624,317</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨值	<u>715,985</u>	<u>670,942</u>
總資產減流動負債	<u>997,023</u>	<u>955,833</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	37,831	44,735
遞延稅項負債	<u>19,138</u>	<u>20,910</u>
非流動負債總額	<u>56,969</u>	<u>65,645</u>
資產淨值	<u>940,054</u>	<u>890,188</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	3,764	3,764
儲備	<u>922,058</u>	<u>869,043</u>
	925,822	872,807
非控股權益	<u>14,232</u>	<u>17,381</u>
權益總額	<u>940,054</u>	<u>890,188</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。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。

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2023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2022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2022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新訂及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17號	保險合同
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合同
國際財務報告準則第17號的修訂	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 — 比較資料
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

3. 會計政策變動及披露(續)

適用於本集團的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信息，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，可能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，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂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。本集團自2023年1月1日起應用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無造成任何影響，惟預期將對本集團年度綜合財務報表的會計政策披露造成影響。
- (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。本集團應用該等修訂於2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (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（惟須有足夠應課稅利潤）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，連同確認為就於該日保留溢利或權益其他部分（倘適用）結餘的調整的任何累計影響。此外，本集團前瞻性地應用該等修訂於2022年1月1日或之後發生的租賃以外的交易（如有）。

於首次應用該等修訂前，本集團已應用初始確認例外情況，故並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。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（惟須有足夠應課稅利潤）；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。

採納國際會計準則第12號的修訂對截至2023年及2022年6月30日止六個月的母公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收入及中期簡明綜合現金流量表並無造成任何影響。

3. 會計政策變動及披露(續)

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：(續)

- (d) 國際會計準則第12號國際稅務改革 — 支柱二規則範本的修訂引入一項強制性的臨時例外情況，免除因執行經濟合作暨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當期稅項，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信息。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露有關其面臨的支柱二所得稅風險的信息，惟無須於2023年12月31日或之前結束的任何中期期間披露該等信息。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

截至2023年6月30日止六個月，持續經營業務的收益約為人民幣134,622,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣127,140,000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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	431,416	404,164
非業主增值服務	39,353	75,095
社區增值服務	72,942	74,636
	<u>543,711</u>	<u>553,895</u>

客戶合同收益

收益資料明細

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	431,416	404,164
非業主增值服務	33,737	62,366
	<u>465,153</u>	<u>466,530</u>

在某一時間點確認的客戶收益

非業主增值服務	5,616	12,729
社區增值服務	72,942	74,636
	<u>78,558</u>	<u>87,365</u>

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務的成本	423,311	403,054
物業、廠房及設備折舊	3,313	2,872
使用權資產折舊	629	221
無形資產攤銷	8,552	11,692
匯兌差額，淨額	(1,423)	(1,089)
貿易應收款項減值	9,049	2,866
計入預付款項、其他應收款項及其他 資產的金融資產減值	323	1,112
出售物業、廠房及設備項目的虧損	366	7

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。

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2023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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	21,073	24,184
遞延稅項	(4,637)	(4,137)
期內稅項支出總額	16,436	20,047

8. 股息

董事會已議決不會就截至2023年6月30日止六個月派付中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

10. 貿易應收款項(續)

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：

2023年6月30日

	1年以內 (未經審核)	1至2年 (未經審核)	2至3年 (未經審核)	3年以上 (未經審核)	總計 (未經審核)
預期信貸虧損率	2.86%	7.01%	14.28%	34.37%	6.63%
總賬面值(人民幣千元)	145,885	96,091	21,767	12,532	276,275
預期信貸虧損(人民幣千元)	4,176	6,732	3,108	4,307	18,323

2022年12月31日

	1年以內 (經審核)	1至2年 (經審核)	2至3年 (經審核)	3年以上 (經審核)	總計 (經審核)
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)	3,966	2,991	1,358	959	9,274

11. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	173,386	149,931
超過1年	<u>1,322</u>	<u>1,208</u>
	<u>174,708</u>	<u>151,139</u>

12. 其他應付款項及應計費用

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	36,223	40,860
已收按金	47,039	46,570
其他應付稅項	11,950	16,957
有關車位代理服務的墊款	5,005	1,569
應付工資及福利	28,076	39,885
應付股息	2,832	4,632
其他	23,227	28,832
	<u>154,352</u>	<u>179,305</u>

管理層討論與分析

2023年上半年回顧

2023年上半年，隨著物業行業的不斷發展，物業服務企業在守護社區安全，協助基層治理，解決就業和穩定民生等方面發揮了重要的基礎性作用。各地均出台了相關引導性政策和規範，明確了提升物業服務水平的標準和內容，推動了物業行業的健康長效發展。

報告期內，本集團兼顧質量和速度的平衡，做有質量的增長。公司依據以上出發點做了深層次的業態探究，對市場變化做了充分的調研，並做了長遠性和階段性業態戰略規劃，重點向城市服務賽道發展，深挖公共區域的場景服務，從單一的業務條線發展到複合性業務條線做城市服務。鞏固基本盤，用一切從客戶需求出發的前行思維來開展業務。充分運用設備和數字平台，鏈接內外部客戶，打通互聯網信息和內部運營通道，為客戶提供好產品、好服務。從戰略上搶先機，從經營中要效益，從運營中要效率，持續優化服務產品和策略性開展增值服務的各條賽道，以更專注和深度的服務贏得客戶滿意。依法納稅，投身社會公益，保障客戶安全，勇擔社會責任。

報告期內，本集團從客戶居住體驗及服務需求出發，大力夯實並提升基礎服務品質。從安全、環境、工程、客服四個維度開展精細化管理，根據市場和客戶需求迭代專業服務線標準，建立專業服務線的標準化體系，培養中層複合型工匠人才，推動標準化轉化落地，提升社區場景環境，促進資產保值增值。從經營角度，專業服務線崗位職責精準，人財數據及時分析，從數據中識別差距，強化優勢，補足短板；從運營角度，平台職能橫向拉通，縱向貫通，使各項標準動作快速複製落地，對產品分類服務標準提供質價相符的服務，充分運用信息化系統平台，有效降低管理成本和人工成本。

本集團業務涵蓋多種物業業態，包括住宅物業及非住宅物業（商業、學校及公建等）和其他專項優質的諮詢類服務，住商聯動，均衡發展。

2023年上半年，本集團憑借企穩向好的綜合實力、專業的服務能力及品牌創新能力，先後榮獲「2023中國物業服務百強企業TOP18」、「2023江蘇省物業服務質量領先企業」和「江蘇省物業服務行業綜合實力排名TOP6」等多項行業榮譽，綜合實力排名第18位。

截至2023年6月30日，本集團為中國55座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為287個，簽約建築面積約為53.56百萬平方米，較2022年6月30日下降約5.8%，其中在管總建築面積約為45.8百萬平方米，較2022年6月30日增長約2.0%。實現收入人民幣543.7百萬元，毛利人民幣120.4百萬元，較2022年6月30日下降約20.2%；淨利潤人民幣55.7百萬元，較2022年6月30日下降約24.1%。

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2022年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2023年6月30日		截至2022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	431,416	79.4	404,164	73.0
非業主增值服務	39,353	7.2	75,095	13.5
社區增值服務	72,942	13.4	74,636	13.5
總計	<u>543,711</u>	<u>100.0</u>	<u>553,895</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6月30日			截至2022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⁾	177,781	106	17,925	161,501	93	15,310
第三方房地產開發商	218,238	179	26,816	195,239	211	28,286
第三方開發商 ⁽²⁾	168,624	132	20,202	164,711	175	23,009
弘陽地產的合資企業及聯營公司 ⁽³⁾	49,615	47	6,614	30,528	36	5,277
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	35,397	2	1,032	47,424	3	1,283
總計	<u>431,416</u>	<u>287</u>	<u>45,773</u>	<u>404,164</u>	<u>307</u>	<u>44,879</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(「曾先生」)(本集團的創始人及控股股東)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6月30日			截至2022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	316,090	217	37,889	244,666	221	35,585
商業	101,350	25	3,567	114,746	32	4,703
公共物業和其他	13,976	45	4,317	44,752	54	4,591
合計	<u>431,416</u>	<u>287</u>	<u>45,773</u>	<u>404,164</u>	<u>307</u>	<u>44,879</u>

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6月30日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國55座城市。

城市	截至2023年6月30日			截至2022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	163,088	97	14,461	181,394	125	15,717
江蘇(除南京外)	92,653	65	11,722	82,046	65	10,873
上海	10,454	2	808	3,327	1	207
安徽	43,114	38	7,339	34,448	36	6,854
山東	4,015	2	164	3,822	2	200
湖南	9,653	8	1,148	6,969	7	1,078
河北	2,426	1	52	2,644	1	77
河南	3,107	2	313	3,356	2	315
浙江	17,983	13	1,415	6,645	7	866
湖北	55,913	35	4,665	53,972	34	4,345
重慶	9,587	7	1,006	7,983	6	814
廣東	4,584	6	685	3,483	7	1,079
江西	6,366	4	601	4,714	5	770
四川	7,110	6	1,310	4,321	6	1,310
吉林	—	—	—	4,817	2	288
陝西	1,361	1	86	221	1	86
合計	<u>431,416</u>	<u>287</u>	<u>45,773</u>	<u>404,164</u>	<u>307</u>	<u>44,879</u>

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣543.7百萬元，較2022年同期收入人民幣553.9百萬元下降1.8%。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收入人民幣431.4百萬元，較2022年同期收入人民幣404.2百萬元增加6.7%，主要原因為本集團業務擴張，在管總建築面積增加所致。

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39.4百萬元，較2022年同期收入人民幣75.1百萬元下降47.6%，非業主增值服務收入的減少主要是本集團服務的案場項目減少所致。

社區增值服務

本集團的社區增值服務在報告期內取得收入人民幣72.9百萬元，較2022年同期收入人民幣74.6百萬元下降2.3%。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423.3百萬元，較2022年同期人民幣403.1百萬元增長約5.0%，主要由於業務規模擴張及項目服務品質提升帶來分包成本增加所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣150.8百萬元減少約20.2%，至截至2023年6月30日止六個月的人民幣120.4百萬元，該減少主要由於來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入減少及項目服務品質提升分包成本增加所致。

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	
	2023年	2022年
物業管理服務	20.5%	25.9%
非業主增值服務	15.7%	20.2%
社區增值服務	<u>35.1%</u>	<u>41.7%</u>
總計	<u>22.1%</u>	<u>27.2%</u>

報告期內，本集團毛利率為22.1%，較2022年同期的27.2%下降5.1個百分點，主要由於物管服務、非業主增值服務及社區增值服務毛利率均下降所致。

物業管理服務毛利率為20.5%，較2022年同期的25.9%下降5.4個百分點，本集團在管項目數量持續增加，新增項目接管前期成本投入較多，且本年項目服務品質提升分包成本增加，本期毛利率下降。

非業主增值服務毛利率為15.7%，較2022年同期的20.2%下降4.5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41.7%下降6.6個百分點，主要由於報告期內本集團車位銷售收入減少所致，該業務毛利率相對較高。

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2.65百萬元，而2022年同期為人民幣5.66百萬元，主要由於本期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39.7百萬元，較2022年同期人民幣57.1百萬元下降約30.6%，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9.4百萬元，2022年同期為人民幣4.0百萬元，主要由於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72.2百萬元，較2022年同期人民幣93.5百萬元下降約22.8%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣16.4百萬元，較2022年同期人民幣20.0百萬元下降約18.0%，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6月30日流動資產為人民幣1,364.2百萬元，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，達人民幣420.5百萬元，較2022年12月31日人民幣545.7百萬元減少22.9%。於2023年6月30日的資產負債比率為42.9%，較2022年12月31日的43.7%有所下降。

本集團於2023年6月30日的權益總額為人民幣940.1百萬元，較2022年12月31日人民幣890.2百萬元增加5.6%，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2023年6月30日的貿易應收款項為人民幣258.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣191.0百萬元增加約35%，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2023年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣115.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣110.1百萬元增加約4.9%，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6月30日的貿易應付款項為人民幣174.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣151.1百萬元增加約15.6%，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2023年6月30日的合同負債為人民幣240.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣227.5百萬元增加約5.5%，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6月30日的其他應付款項及應計費用為人民幣154.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣179.3百萬元下降約13.9%，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2023年6月30日無重大或有負債或者擔保。

2023年下半年展望

2023年是全面貫徹落實二十大會議的開局之年，在國家政策引領下，物管行業發展將更加凸顯追求高品質服務和堅持長期主義，融合客戶需求，著眼於高質量穩步發展，加速規範化、質量化和市場化進程。物管行業規模仍將繼續擴展，但整體增速較2022年同期會顯著放緩。考慮到地產增量轉化減少和併購量減少等因素，行業正在由增長時代回歸高質量穩步發展的行業軌道。面對以上轉變，物管行業將聚焦於服務品質提升、單項目盈利能力建設和品牌價值提升三大維度，在實現規模增長的同時提質增效。

展望未來，本集團將繼續秉承「讓生活更有溫度」的初心，以誠信為根，以質量為本，以創新為先，以發展為道，圍繞服務力、經營力、創新力三大維度，實現高質量穩健發展。

為持續提升客戶滿意度和忠誠度，本集團將繼續堅持「以客戶為中心」的服務理念，堅持品質為本，進一步完善全業態服務標準及質量管控體系，通過不同類型項目的分級服務，實現「因地制宜」定標準，通過「弘暉」「弘悅」「弘享」「弘匯」四大產品系，打造標桿項目，推廣服務標桿和經驗，進一步升級社區場景化服務，優化居住體驗。

針對非住宅業態，結合客戶需求，服務至上，以品質贏得市場，以服務標桿的模式推廣，加快非住業態的市場化拓展速度；針對城市服務，本集團將依托已合作的街鎮服務模式，不斷提升城市服務的服務質量和品牌影響力，打造區域規模效應，持續孵化城市服務產品核心競爭力，助力基層社區治理能力提升，實現客戶口碑及服務品質的提升。

耕存量，精增量

本集團持續秉持「做透大江蘇，深耕長三角，佈局都市圈」的戰略佈局，穩步推進各專業服務線標準，橫向拉通，縱向貫通，確保工作快速落地。

在非住宅領域精準拓展力度，尤其對學校、醫院和公眾物業等細分領域，提升管理密度，依靠自身資源和優勢實現內生增長，在關注投資質量的同時，注重投資利潤的實現，穩步拓展，高質增長。同時著力深耕城市服務賽道，深耕核心城市，提升重點城市服務密

度，有效實現資源的優化。通過招投標、戰略合作及合資等方式，多渠道開展第三方項目的拓展。積極參與城市服務，作為城市服務「大管家」切入城市服務賽道，以城市公共基礎服務為開端，再深入到城市綜合解決方案的規劃和執行。

在項目拓展方面，重視深度和密度，重點發展非住領域，有戰略有選擇的佈局重點城市，提升重點城市服務密度，細化項目定位，審慎風險預判，通盤考慮全周期後期運營，奠定規模增長的堅實基礎，取得增量和存量市場雙豐收。

蓄能量，控風險

以品質為基石練內功，從基礎團隊建設、智能工具運用到數字平台的鏈接，築牢服務體系鏈，做到有質量的持續增長。在團隊方面做好選人用人，帶動公司整體的業務運營。精準各條業務賽道體系運營，通過指標數據變化尋求背後原因，及時調整運營思路並持續改進，推動職能後台快速響應，讓業務發展倒逼制度體系的優化，讓體系文件匹配業務發展。

在業務提效上對存量市場充分盤點，分類精準服務。用專業知識分解任務清單，設立各種服務場景匹配相應智能作業工具，梳理服務場景的需求打通設備數字系統，安裝連接數字平台，讓數字運用和業務邏輯貫通運行。

聚焦提質增效

通過聚焦發展，實現區位內集約化管理；通過提高供應鏈議價能力，實現與供應商共同成長；通過數字化盤點收入點位，實現社區資源坪效的有效提升，從規劃建設階段介

入降低能耗和維保成本；細分項目分級管理標準，精益員工配置，提升人均效能；加強智慧化建設，提升管理和運維效率。

緊盯行業動態，整合公司專業能力，全力推動前介及房修業務，堅持品質第一，客戶至上，助力地產公司保交付。

通過新科技、新技術和新管理模式，進一步降低能源消耗，實現智能化替代人工管理，機械化替代人工作業，提高管理服務效率，助推項目實現品質、效率和效益的提升。

深挖增值服務

通過社區資源精細化管理，深挖輕資產運營模式。開展空間運營服務，提高資產去化、資產租賃及配套設施的經營運營能力，進一步打造社區增值服務鏈，滿足居民多樣化、多層次的居住生活需求。

社區增值業務依據客戶需求開辟新的賽道，業務更聚焦，優勢資源整合更突出。提倡「敢於創新、敢於嘗試、敢於擔當」的服務理念，為客戶提供全周期性服務，做足社區資源的存量轉化，打造具有特色的增值服務。

進一步整合優勢資源，聚焦業務，將服務做專做精。重點增強社區零售和社區家裝等高頻次剛需服務產品的黏性，圍繞客戶需求的關聯性進一步拓展服務廣度，實現全鏈條、全周期的客戶增值服務的增長動能。

數信提效保障

加速業務全域「數字化」轉型。基於本集團已開發的信息化系統平台，包括「弘陽服務APP」、「弘生活APP」、「弘陽綜合管理平台」和「數據服務中心」等，2023年下半年度將

逐步加速公司內部對數字化轉型的「統一認知」，以「效率提升、體驗創新」作為核心，聚焦服務全域數字化，關注客戶體驗和整體運營效率的提升，支持整體的業務創新和服務模式的改變。

通過數信系統的數字變化，反推業務邏輯運營的情況進行數字治理，為業務發展設計做出戰略規劃。同時不斷迭代更新數據信息的處理能力，提效各類數字鏈及各專業條線數字打通的運營能力，實現一體化數字運作。

承擔社會責任，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、活力陽光和人文關懷的理念，持續加強企業文化發展，形成員工共識。

保持員工體系的穩定，為促就業，穩就業貢獻力量；積極承接老舊小區的物業管理工作，便利客戶的日常生活；密切重視養老服務，通過對養老模式的探索，逐步形成養老服務清單，為試點項目努力打造「最後一公里照護」。

2023年下半年，行業發展進入關鍵時期，物管行業雖面臨一定的不確定性，但整體未來可期。本集團憑借持續增強的服務力、經營力與創新力，艱苦奮鬥，迎難而上，深挖客戶潛在需求，以品質贏得客戶認可，致力成為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6月30日，本集團共有3,206名員工，其中2,547名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，334名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，325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用途

首次公開發售籌集所得款項淨額約398.0百萬港元。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6月30日的實際用途詳情：

項目	百分比	所得款項淨額(百萬港元)				預期悉數使用 餘下結餘的時間
		可動用 上市所得 款項淨額	已動用 自上市日 期起至 2023年 6月30日	已動用 截至 2023年 6月30日 止六個月	未動用 於2023年 6月30日	
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	166	12	18	於2023年年底前
智能系統的研發及升 級	30%	138	110	20	28	於2023年年底前
服務質量提升	10%	46	45	3	1	於2023年年底前
招募人才及改善員工 培訓和員工福利制 度	10%	46	41	3	5	於2023年年底前
營運資金及一般公司 用途	10%	46	46	—	—	
合計	<u>100%</u>	<u>460</u>	<u>408</u>	<u>38</u>	<u>52</u>	

4. 本報告期後事項

於2023年8月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與弘陽地產集團有限公司(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2的補充協議，以修訂及修改由相同訂約方於2023年6月7日訂立的補充車位銷售及租賃代理服務框架協議2的若干條款。詳情請參閱本公司日期為2023年8月16日的公告及日期為2023年8月22日的通函。

除上述披露外，本集團報告期後無重大事項。

5. 中期股息

本公司董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

6. 購買、出售及贖回本公司上市證券

報告期間，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。

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。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**」）附錄十四所載企業管治守則（「**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. 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十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。

10. 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2023年6月30日止六個月未經審計的簡明綜合中期業績，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。

11. 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2023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2023年6月30日止六個月的中期報告將發送給本公司股東，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，2023年8月23日

截至本公告日期，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。