

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2024年12月31日止年度業績公告

### 摘要

截至2024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1,026.7百萬元，較2023年同期收入人民幣1,063.6百萬元下降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822.8百萬元，佔總收入80.1%，較2023年同期收入人民幣840.2百萬元下降2.1%；
  - 非業主增值服務實現收入人民幣42.7百萬元，佔總收入4.2%，較2023年同期收入人民幣66.9百萬元下降36.2%；
  - 社區增值服務實現收入人民幣161.2百萬元，佔總收入15.7%，較2023年同期收入人民幣156.6百萬元增加2.9%。

3. 毛利為人民幣199.6百萬元，較2023年同期毛利人民幣252.4百萬元下降20.9%。毛利率為19.4%，較2023年同期毛利率23.7%下降了4.3%。
4. 報告期內溢利為人民幣15.1百萬元，較2023年同期溢利人民幣14.2百萬元增加6.3%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣14.4百萬元，較2023年同期人民幣10.9百萬元上升32.1%。
5. 於2024年12月31日，本集團在管項目數量為322個，簽約建築面積約為54.2百萬平方米，其中在管建築面積約為49.3百萬平方米，較2023年12月31日增長約3.79%。

## 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2024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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	5	1,026,678	1,063,634
服務成本		<u>(827,118)</u>	<u>(811,191)</u>
毛利		199,560	252,443
其他收入及收益及虧損	5	7,174	9,720
銷售及分銷開支		(869)	(1,102)
行政開支		(104,313)	(99,914)
金融資產減值虧損淨額		(62,495)	(119,027)
其他開支		(915)	(903)
融資成本		<u>(1,649)</u>	<u>(2,332)</u>
除稅前溢利	6	36,493	38,885
所得稅開支	7	<u>(21,362)</u>	<u>(24,651)</u>
年內溢利		<u>15,131</u>	<u>14,234</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		14,386	10,865
非控股權益		<u>745</u>	<u>3,369</u>
		<u>15,131</u>	<u>14,234</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>人民幣3.47分</u>	<u>人民幣2.62分</u>
攤薄		<u>人民幣3.47分</u>	<u>人民幣2.62分</u>

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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><b>15,131</b></u>	<u>14,234</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	<b>14,386</b>	10,865
非控股權益	<u>745</u>	<u>3,369</u>
	<u><b>15,131</b></u>	<u>14,234</u>

## 綜合財務狀況表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		25,333	19,306
使用權資產		–	1,258
商譽		175,050	175,050
其他無形資產		57,725	73,546
遞延稅項資產		25,013	18,178
非流動資產總值		<u>283,121</u>	<u>287,338</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		268	5,359
貿易應收款項	10	289,936	254,638
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	133,010	123,404
應收關聯公司款項		391,412	385,000
現金及銀行結餘		560,574	638,147
流動資產總值		<u>1,375,200</u>	<u>1,406,548</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	183,776	195,871
其他應付款項及應計費用	13	177,671	204,662
合同負債		258,594	252,595
計息銀行借款		13,831	13,791
租賃負債		–	2,359
應付稅項		85,136	78,143
流動負債總額		<u>719,008</u>	<u>747,421</u>
流動資產淨值		<u>656,192</u>	<u>659,127</u>
總資產減流動負債		<u>939,313</u>	<u>946,465</u>

## 綜合財務狀況表(續)

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款		17,235	31,063
遞延稅項負債		<u>13,000</u>	<u>16,830</u>
非流動負債總額		<u>30,235</u>	<u>47,893</u>
<b>資產淨值</b>		<u>909,078</u>	<u>898,572</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	14	3,764	3,764
儲備		<u>894,294</u>	<u>879,908</u>
		898,058	883,672
非控股權益		<u>11,020</u>	<u>14,900</u>
權益總額		<u>909,078</u>	<u>898,572</u>

## 財務報表附註

2024年12月31日

### 1. 一般資料

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。本公司的最終控制方為曾煥沙先生。

### 2. 編製基準

綜合財務報表已按照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會計準則、香港公司條例的披露規定及聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料將會影響主要使用者的決策，則有關資料屬重要。

綜合財務報表按歷史成本基準編製。歷史成本通常按交換貨品及服務時所付代價的公平值計量。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

### 3. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)的修訂

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈的下列對國際財務報告準則會計準則的修訂，就編製綜合財務報表而言，有關修訂於本集團於2024年1月1日開始的年度期間強制生效：

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
國際會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債
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

於本年度應用經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

## 已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則之 年度改進—第11卷	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則 第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務 報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂 <sup>3</sup>
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

### **國際財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露**

國際財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代國際會計準則第1號財務報表之呈列。這項新訂國際財務報告準則會計準則沿用了國際會計準則第1號中的多項規定，同時引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，若干國際會計準則第1號的段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。對國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦進行小幅修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期新準則的應用將影響未來財務報表中損益表之呈列及披露。本集團正在評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。



#### 4. 分部資料

本公司執行董事(即主要經營決策者)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

於相關年度對本集團總收益貢獻超過10%的客戶的收益載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶 A <sup>1</sup>	(附註)	201,526

<sup>1</sup> 來自物業管理服務及增值服務的收益。

附註： 該客戶截至2024年12月31日止年度對本集團總收益的貢獻未超過10%

#### 5. 收益、其他收入及收益及虧損

對收益的分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	822,738	840,174
非業主增值服務	42,697	66,857
社區增值服務	161,243	156,603
總計	1,026,678	1,063,634

## 客戶合同收益

### a) 收益資料明細

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>按時間確認的客戶收益</b>		
物業管理服務	822,738	840,174
非業主增值服務	<u>35,345</u>	<u>57,069</u>
	<b><u>858,083</u></b>	<b><u>897,243</u></b>
<b>在某一時間點確認的客戶收益</b>		
非業主增值服務	7,352	9,788
社區增值服務	<u>161,243</u>	<u>156,603</u>
	<b><u>168,595</u></b>	<b><u>166,391</u></b>

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>確認已計入報告期初合同負債的收益：</b>		
物業管理服務	249,853	222,156
社區增值服務	<u>2,741</u>	<u>3,996</u>
	<b><u>252,594</u></b>	<b><u>226,152</u></b>

### (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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>其他收入及收益及虧損</b>		
政府補助*	3,860	6,487
出售附屬公司的虧損	(48)	-
利息收入	2,311	1,293
匯兌差額，淨額	(110)	947
按公平值計入損益的金融資產公平值收益	-	21
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(242)	4
租賃修改收益	1,390	-
其他	13	968
	<u>7,174</u>	<u>9,720</u>
其他收入及收益及虧損總額	<u>7,174</u>	<u>9,720</u>

\* 政府補助指政府部門授予的無條件現金款項。

## 6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(已計入)以下各項：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供服務的成本		827,118	811,191
物業、廠房及設備折舊		7,314	6,645
使用權資產折舊		1,258	1,258
無形資產攤銷		16,039	16,150
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)		242	(4)
出售附屬公司的虧損		48	-
匯兌差額，淨額		110	(947)
應收關聯公司款項減值虧損		59,411	110,865
貿易應收款項減值虧損	10	2,727	7,922
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產減值虧損	11	357	240
存貨撇銷		5,200	-
核數師酬金		810	1,560
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		271,759	298,916
養老金計劃供款及社會福利		47,233	64,677

## 7. 所得稅開支

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，因為該等公司兩個年度均無於香港產生任何應課稅溢利。

截至2024年及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，惟兩個年度內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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	32,027	43,913
遞延稅項	(10,665)	(19,262)
年內稅項支出總額	<u>21,362</u>	<u>24,651</u>

## 8. 股息

本公司於截至2024年12月31日止年度未支付或宣告任何股息(截至2023年12月31日止年度：不派發)。

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。

	2024年	2023年
年內本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	14,386	10,865
已發行普通股加權平均數	415,000,000	415,000,000
每股基本盈利(人民幣分)	<u>3.47</u>	<u>2.62</u>

### (b) 攤薄

截至2024年及2023年12月31日止年度，本公司概無任何發行在外的潛在攤薄股份。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	309,736	271,834
減值	<u>(19,800)</u>	<u>(17,196)</u>
賬面淨值	<u>289,936</u>	<u>254,638</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。

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 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	186,521	184,037
一至二年	71,535	50,104
二至三年	25,855	15,704
三年以上	6,025	4,793
	<u>289,936</u>	<u>254,638</u>
總計	<u>289,936</u>	<u>254,638</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	17,196	9,274
出售附屬公司	(123)	-
已確認減值虧損(附註6)	2,727	7,922
	<u>19,800</u>	<u>17,196</u>
於年末	<u>19,800</u>	<u>17,196</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2024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	2.95%	7.52%	15.32%	37.70%	6.39%
總賬面值(人民幣千元)	192,183	77,351	30,531	9,671	309,736
預期信貸虧損 (人民幣千元)	<u>5,662</u>	<u>5,816</u>	<u>4,676</u>	<u>3,646</u>	<u>19,800</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. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2024年 人民幣千元	2023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	46,116	50,282
出售附屬公司的應收代價	32,784	30,182
其他按金	28,127	28,736
其他可收回稅項	-	1,149
其他	<u>29,256</u>	<u>16,004</u>
	136,283	126,353
減值	<u>(3,273)</u>	<u>(2,949)</u>
總計	<u>133,010</u>	<u>123,404</u>

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	2,949	2,709
出售附屬公司	(33)	—
已確認減值虧損(附註6)	357	240
	<hr/>	<hr/>
於年末	<b>3,273</b>	<b>2,949</b>

其他按金主要為與供應商的按金。

## 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	179,903	194,263
超過一年	3,873	1,608
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>183,776</b>	<b>195,871</b>



### 13. 其他應付款項及應計費用

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
就公用事業代表社區住戶收取的收款	49,849	56,018
已收按金	65,979	65,274
其他應付稅項	27,795	21,917
應付工資及福利	22,138	34,343
其他	11,910	27,110
	<u>177,671</u>	<u>204,662</u>
總計	<u>177,671</u>	<u>204,662</u>

### 14. 股本

#### 股份

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已發行及繳足：		
415,000,000 (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年回顧

2024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低於GDP實際增速。行業大背景下，物業公司在規模和利潤之間更加注重平衡，在管存量項目的結構也在進一步優化。

在佈局方式上，本集團2024年鞏固「做透大江蘇」的核心戰略，進一步加大在江蘇的投入，以南京為中心輻射蘇州、無錫、常州、徐州、鎮江、泰州、揚州等多個城市，並以「做強中心城」為跨地域發展基調，明確南京、上海、蘇州、無錫、常州、南通、徐州、合肥、武漢、成都等十城為重點佈局城市，在深耕長三角的基礎上，著眼於中西部強二線城市，探索新的增長點。

本集團2024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「2024中國物業服務百強企業」、「江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業TOP 6」等行業大獎，行業綜合實力排名全國第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。截至2024年12月31日，本集團為中國58座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為322個，簽約建築面積約為54.2百萬平方米，較2023年12月31日上升約0.55%，其中在管總建築面積約為49.3百萬平方米，較2023年增長約3.79%。

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1,026.7百萬元，較2023年同期下降3.6%，毛利人民幣199.6百萬元，較2023年同期下降20.9%，淨利潤人民幣15.1百萬元，較2023年同期增加6.3%。

## 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、運營商營業大廳、家居裝飾及傢俱商城、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2023年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2024年12月31日		截至2023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	822,738	80.1	840,174	79.0
非業主增值服務	42,697	4.2	66,857	6.3
社區增值服務	161,243	15.7	156,603	14.7
總計	<u>1,026,678</u>	<u>100.0</u>	<u>1,063,634</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：

	截至2024年12月31日			截至2023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>	438,324	117	19,234.6	420,470	111	18,403.7
第三方房地產開發商	358,052	203	28,994.2	350,867	185	28,025.0
第三方開發商 <sup>(2)</sup>	296,943	151	21,248.6	269,379	134	20,951.5
弘陽地產集團的合資企業 及聯營公司 <sup>(3)</sup>	61,109	52	7,745.6	81,488	51	7,073.5
控股股東的其他聯繫人 <sup>(4)</sup>	26,362	2	1,031.6	68,837	2	1,031.6
總計	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.4</u>	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.3</u>

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「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(本集團的創始人及控股股東「曾先生」)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。

	截至2024年12月31日			截至2023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)
住宅物業	729,633	258	44,165.5	597,291	232	40,309.6
非住宅物業	93,105	64	5,094.9	242,883	66	7,150.7
總計	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.4</u>	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.3</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，截至2024年12月31日，我們的地理分佈已從南京拓展至中國58座城市。

	截至2024年12月31日			截至2023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	289,496	96	14,429.0	297,825	96	14,428.2
江蘇(除南京外)	181,969	79	15,525.0	189,064	71	12,379.4
上海	15,849	1	601.0	12,199	2	808.1
安徽	98,935	42	7,224.5	93,844	41	8,244.6
山東	5,329	3	264.0	8,738	2	164.0
湖南	12,493	8	1,147.5	18,096	8	1,147.5
河北	861	1	51.9	4,484	1	51.9
河南	5,996	2	312.5	6,933	2	312.5
浙江	25,748	13	1,635.0	34,634	15	1,745.5
湖北	118,890	35	4,409.5	112,494	34	4,409.5
重慶	21,989	8	1,101.5	21,806	8	1,101.5
江西	5,966	4	601.1	12,797	4	601.1
廣東	11,924	5	454.5	10,150	5	454.5
四川	24,617	17	1,777.1	14,993	8	1,525.6
陝西	2,676	8	86.3	2,116	1	86.3
總計	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.4</u>	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.2</u>

## 財務回顧

### 收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣1,026.7百萬元，較2023年同期收入人民幣1,063.6百萬元下降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822.8百萬元，較2023年同期收入人民幣840.2百萬元下降2.1%，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42.7百萬元，較2023年同期收入人民幣66.9百萬元下降36.2%，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，為人民幣161.2百萬元，較2023年同期收入人民幣156.6百萬元增加2.9%。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827.1百萬元，較2023年同期人民幣811.2百萬元增加約2.0%，主要由於本集團在管項目增加，員工成本及分包成本上升所致。

### 毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度的人民幣252.4百萬元下降約20.9%，至截至2024年12月31日止年度的人民幣199.6百萬元，該減少主要由於來自對非業主的增值服務收入減少及物業管理服務的成本增加所致。

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	
	2024年	2023年
物業管理服務	17.8%	22.3%
非業主增值服務	10.9%	15.8%
社區增值服務	30.3%	35.1%
總計	19.4%	23.7%

報告期內，本集團毛利率為19.4%，較2023年同期的23.7%下降4.3%，主要由於退出部份商業物業管理項目和員工成本及分包成本上升所致。

物業管理服務毛利率為17.8%，較2023年同期的22.3%下降4.5%，主要由於報告期內退出部份商業物業管理項目和員工成本及分包成本上升所致。

非業主增值服務毛利率為10.9%，較2023年同期的15.8%下降4.9%，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30.3%，較2023年同期的35.1%下降4.8%，主要由於報告期內本集團車位銷售業務成本增加、毛利率下降所致。

### 其他收入及收益及虧損

報告期內，本集團的其他收入及其他淨收入為人民幣7.2百萬元，而2023年同期為人民幣9.7百萬元，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104.3百萬元，較2023年同期人民幣99.9百萬元增加約4.4%，主要由於本集團物業管理項目增加所致。



## 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62.5百萬元，2023年同期為人民幣119.0百萬元，主要由於本期計提關聯方應收款項減值準備金額減少所致。

## 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36.5百萬元，較2023年同期人民幣38.9百萬元下降約6.2%。

## 所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣21.4百萬元，較2023年同期人民幣24.7百萬元下降約13.4%，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2024年12月31日流動資產為人民幣1,375.2百萬元，較2023年12月31日人民幣1,406.5百萬元下降2.2%。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，於2024年12月31日達人民幣560.6百萬元，較2023年12月31日人民幣638.1百萬元下降12.1%。本集團於2024年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.91，較2023年12月31日的1.88上升。於2024年12月31日的資產負債比率(總負債除以總資產)為45.2%，較2023年12月31日的47.0%減少1.8%。

本集團於2024年12月31日的權益總額為人民幣909.1百萬元，較2023年12月31日人民幣898.6百萬元增加1.2%，主要由於經營溢利帶來的增長。

本集團於2024年12月31日的計息銀行貸款為人民幣31.1百萬元，較2023年12月31日人民幣44.9百萬元減少30.7%。

本集團總借貸償還情況如下：

	2024年 人民幣千元	2023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	13,831	13,791
於第二年	17,235	13,822
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	17,241
總計	<u>31,066</u>	<u>44,854</u>

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(本公司的間接全資附屬公司)擔保。

於2024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準之間取得平衡，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12月31日的貿易應收款項為人民幣289.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣254.6百萬元增加約13.9%，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2024年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣133.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣123.4百萬元增加7.8%，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12月31日的貿易應付款項為人民幣183.8百萬元，較2023年12月31日的人民幣195.9百萬元減少約6.2%，主要由於本集團為提升項目服務品質，縮短外包應付款項賬期所致。

## 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12月31日的合同負債為人民幣258.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣252.6百萬元增加約2.4%，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12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣177.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣204.7百萬元下降約13.2%，主要由於本集團升級管理體系，員工人數減少，應付工資餘額下降所致。

## 或有負債

本集團於2024年12月31日無重大或有負債或者擔保。

## 未來展望

2025年，本集團會秉承「讓生活更有溫度」的初心，用心聆聽客戶心聲，積極應對市場環境變化，適時調整發展規劃，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。

2025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。

**投資牽引戰略。**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，在發展中尋求新機遇、新路徑，不斷拓寬市場，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，從新業態中尋找增量，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。

**財務驅動經營。**本集團將一手抓開源節流，一手抓風險防控。開源節流方面，推進主營業務穩收、增收，同時拓展社區商業多元化經營，圍繞客戶生活服務場景，滿足需求、創造需求，從幫助客戶養成消費習慣，到引領客戶形成新的消費觀念，進而在觀念的變遷中創造更大的價值。風險防控方面，走法治與德治相結合的道路，法律之劍高懸，讓員工有敬畏、知底線。德育教育常推，讓員工知榮辱、尚品格。以企業文化作為引導員工踐行企業價值觀的有效方式，保護好員工的工作熱情，為公司更好的創造價值。

**運營提質增效。**本集團將運營能力視為穩固公司基業的核心能力，改善公司治理結構、提升運營效率、決策科學性是公司應對外部環境以及參與市場機會的主要手段。在提升客戶服務能力和現場服務品質方面，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適應市場要求，同時也是契合客戶需求的重要舉措。

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，實現智慧化替代人工管理，機械化提升作業效率，智慧化提高管理效率。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。

本集團同頭部企業及同規模企業深度對標，結合本集團發展路徑和企業願景，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準，並借助智慧化平台，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。

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。

2025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2024年12月31日，本集團共有2,878名員工，其中2,264名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，251名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，363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準釐定。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「準將計劃」、「弘精英計劃」及「弘耀計劃」三層人才梯隊培養項目，聚焦個人發展和實戰課程，協助個人制定發展計劃，結合「線下集訓+送課去一線」的方式，有序開展。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

於2025年2月17日，本公司與弘陽地產集團訂立停車位轉讓框架協議，據此，本公司有條件地同意購買而弘陽地產集團有條件地同意出售目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，總代價約人民幣230.92百萬元，受限於協議的條款及條件。

於同日，南京弘生活置業顧問有限公司(本公司間接全資附屬公司)與成都弘陽錦興房地產開發有限公司、徐州弘琪房地產開發有限公司及南京鴻泰浦陽置業有限公司(均為弘陽地產集團間接全資附屬公司)各自訂立各自的股權轉讓協議，據此，南京弘生活置業顧問有限公司有條件地同意購買而成都弘陽錦興房地產開發有限公司、徐州弘琪房地產開發有限公司及南京鴻泰浦陽置業有限公司各自有條件地同意出售(a)成都弘陽錦興房地產開發有限公司持有的成都弘勝和鼎房地產開發有限公司70%股權；(b)徐州弘琪房地產開發有限公司持有的宿遷市通金弘置業有限公司20%股權；及(c)南京鴻泰浦陽置業有限公司持有的句容金嘉潤房地產開發有限公司19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，代價分別約為人民幣142.4百萬元、人民幣73.95百萬元及人民幣41.34百萬元。

上述該等收購事項的最終代價及目標停車位的範圍將作出調整，並將於適時向股東寄發的有關停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的收購事項的通函中披露。

詳情請參閱本公司日期為2025年2月17日的公告。

除上述披露外，本集團報告期後無其他重大事項。

### 4. 末期股息

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息(2023年：不派發)。

### 5. 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(包括庫存股份(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」)))。

## 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。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。

## 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。

## 8. 股東週年大會

擬定於2025年6月25日（星期三）上午十時正召開股東週年大會（「**股東週年大會**」）。

## 9. 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2025年6月20日（星期五）至2025年6月25日（星期三）（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2025年6月19日（星期四）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。



## 10. 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。

## 11. 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2024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。

## 12. 中正天恆會計師有限公司有關初步公告之工作範圍

本集團核數師中正天恆會計師有限公司已同意，本公告所載本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表及其相關附註之數據與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表草擬本所載之金額符合一致。中正天恆會計師有限公司就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行之核證委聘，因此，中正天恆會計師有限公司並無就本公告發表任何核證意見。

### 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2025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2024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，2025年3月25日

於本公告日期，曾俊凱先生為非執行董事；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。