

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2020年12月31日止年度業績公告

摘要

截至2020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767.9百萬元，較2019年同期收入人民幣503.0百萬元增加52.7%。
2. 本集團業務類型收入如下：
 - 1) 物業管理服務實現收入人民幣496.2百萬元，佔總收入64.6%，較2019年同期收入人民幣354.8百萬元增加39.9%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣161.2百萬元，佔總收入21.0%，較2019年同期收入人民幣121.4百萬元增加32.8%；
 - 3) 社區增值服務實現收入人民幣110.4百萬元，佔總收入14.4%，較2019年同期收入人民幣26.9百萬元大幅增加310.9%。

3. 毛利為人民幣214.3百萬元，較2019年同期毛利人民幣127.4百萬元增加68.2%。毛利率為27.9%，較2019年同期毛利率25.3%上升了2.6個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣73.3百萬元，較2019年同期溢利人民幣57.1百萬元增加28.5%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣69.8百萬元，較2019年同期人民幣59.1百萬元增加18.1%。剔除上市費用影響，實現本公司報告期內經調整溢利人民幣93.3百萬元，較2019年同期人民幣57.1百萬元增加63.5%。
5. 於2020年12月31日，本集團在管項目數量為159個，簽約建築面積約為39.9百萬平方米，其中在管建築面積約為27.0百萬平方米，較2019年12月31日增長約71.4%。
6. 報告期內，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣171百萬元，較2019年同期約人民幣111百萬元增長約54.3%。
7. 董事會建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息為每股6.2港仙（相等於人民幣5.2分）。

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2020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2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	767,852	502,990
銷售成本		<u>(553,514)</u>	<u>(375,546)</u>
毛利		214,338	127,444
其他收入及收益	4	20,136	3,129
銷售及分銷開支		(786)	(364)
行政開支		(104,249)	(50,944)
其他開支		(19,086)	(190)
金融資產減值虧損淨額		(1,924)	(384)
融資成本		<u>(46)</u>	<u>(392)</u>
除稅前溢利	5	108,383	78,299
所得稅開支	6	<u>(35,068)</u>	<u>(21,232)</u>
年內溢利		<u>73,315</u>	<u>57,067</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		69,751	59,061
非控股權益		<u>3,564</u>	<u>(1,994)</u>
		<u>73,315</u>	<u>57,067</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2020年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)		
基本		
— 年內溢利	<u>0.20</u>	<u>0.20</u>
攤薄		
— 年內溢利	<u>0.20</u>	<u>0.20</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	—	—
年內全面收入總額	<u>73,315</u>	<u>57,067</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	69,751	59,061
非控股權益	<u>3,564</u>	<u>(1,994)</u>
	<u>73,315</u>	<u>57,067</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	於12月31日	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	13,810	9,326
使用權資產	882	—
商譽	31,303	12,301
其他無形資產	38,218	8,631
遞延稅項資產	6,725	6,313
其他非流動資產	—	322
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	90,938	36,893
	<hr/>	<hr/>
流動資產		
存貨	39	19
貿易應收款項	9 72,120	25,626
預付款項、其他應收款項及其他資產	10 30,349	32,030
應收關聯公司款項	87,905	262,730
按公平值計入損益的金融資產	—	3,100
現金及銀行結餘	826,250	179,111
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	1,016,663	502,616
	<hr/>	<hr/>

綜合財務狀況表(續)

2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	11	47,957	43,155
其他應付款項及應計費用	12	173,555	128,714
合同負債		134,753	81,907
應付關聯公司款項		1,876	38,418
租賃負債		1,361	—
應付稅項		17,349	27,731
		<u>376,851</u>	<u>319,925</u>
流動負債總額		376,851	319,925
		<u>639,812</u>	<u>182,691</u>
流動資產淨值		639,812	182,691
		<u>730,750</u>	<u>219,584</u>
總資產減流動負債		730,750	219,584
非流動負債			
遞延稅項負債		10,335	2,250
		<u>10,335</u>	<u>2,250</u>
非流動負債總額		10,335	2,250
		<u>720,415</u>	<u>217,334</u>
資產淨值		720,415	217,334
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		3,764	—
儲備		686,424	208,024
		<u>690,188</u>	<u>208,024</u>
非控股權益		<u>30,227</u>	<u>9,310</u>
		<u>720,415</u>	<u>217,334</u>
權益總額		720,415	217,334

財務報表附註

2020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。

2.1 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2020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能力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。

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(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)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。

2.2 會計政策及披露變動

本集團已就本年度的財務報表首次採納《2018年財務報告概念框架》及以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務之定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革
國際財務報告準則第16號的修訂	2019冠狀病毒病相關租金減免(提早採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大之定義

採納《2018年財務報告概念框架》及上述經修訂準則對該等綜合財務報表並無重大財務影響。

3. 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2020年，持續經營業務的收益約人民幣265,194,000元(2019年：人民幣232,253,000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。

4. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收益		
物業管理服務	496,228	354,767
非業主增值服務	161,210	121,352
社區增值服務	110,414	26,871
	<u>767,852</u>	<u>502,990</u>

客戶合約收益

(a) 收益資料明細

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按時間確認的客戶收益		
物業管理服務	496,228	354,767
非業主增值服務	130,871	101,347
	<u>627,099</u>	<u>456,114</u>
在某一時間點確認的客戶收益		
非業主增值服務	30,339	20,005
社區增值服務	110,414	26,871
	<u>140,753</u>	<u>46,876</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：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019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>80,713</u>	<u>63,104</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、預先交付及諮詢服務。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義務。

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義務。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益		
利息收入	5,243	71
政府補助	9,702	2,433
按公平值計入損益的金融資產公平值收益	277	240
與業務合併有關的資產公平值的後續變動	4,072	—
其他	842	385
	<u>20,136</u>	<u>3,129</u>

5. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供服務的成本	553,514	375,546
物業、廠房及設備折舊	4,145	2,238
使用權資產折舊	441	—
無形資產攤銷	2,175	668
出售物業、廠房及設備項目的虧損	237	2
匯兌差額，淨額	16,286	—
貿易應收款項減值	1,924	20
預付款項、按金及其他應收款項減值	—	364
核數師酬金	2,080	—
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	361,724	238,179
養老金計劃供款及社會福利	32,700	39,144

6. 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2020年12月31日止年度並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

年內，本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	34,943	25,868
遞延稅項	125	(4,636)
年內稅項支出總額	<u>35,068</u>	<u>21,232</u>

本公司及其附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>108,383</u>	<u>78,299</u>
按法定所得稅率納稅	27,096	19,575
享有優惠稅率的附屬公司的稅務影響	(1,829)	—
毋須課稅收入	(37)	—
不可扣稅開支	503	381
未確認的稅項虧損	1,260	1,276
毋須課稅虧損	<u>8,075</u>	<u>—</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>35,068</u>	<u>21,232</u>

7. 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議末期 — 每股普通股6.2港仙(2019年：無)	<u>21,623</u>	<u>—</u>

建議年度末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東周年大會上批准後方可作實。

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就重組及資本化發行的影響作出追溯調整，猶如有關重組及資本化發行已於2019年1月1日完成。

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354,918,033股(2019年：300,000,000股)計算，並經調整以反映年內的供股。

概無就2020年及2019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普通股。

每股基本盈利的計算基準為：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
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：		
來自持續經營業務	<u>69,751</u>	<u>59,061</u>
		股份數目
股份		
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股加權平均數	<u>354,918,033</u>	<u>300,000,000</u>

9. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	74,544	26,126
減值	(2,424)	(500)
	<u>72,120</u>	<u>25,626</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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	61,605	19,622
一年以上及兩年以內	7,154	4,162
兩年以上及三年以內	2,241	985
三年以上	1,120	857
	<u>72,120</u>	<u>25,626</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	500	480
已確認減值虧損	1,924	20
於年末	<u>2,424</u>	<u>500</u>

截至2020年及2019年12月31日止年度根據國際財務報告準則第9號的減值

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2020年12月31日

	即期	逾期			總計
		1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	2.92%	3.42%	4.03%	16.85%	3.25%
總賬面值(人民幣千元)	63,455	7,407	2,335	1,347	74,544
預期信貸虧損(人民幣千元)	<u>1,850</u>	<u>253</u>	<u>94</u>	<u>227</u>	<u>2,424</u>

於2019年12月31日

	即期	逾期			總計
		1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	0.62%	2.62%	8.20%	17.20%	1.91%
總賬面值(人民幣千元)	19,744	4,274	1,073	1,035	26,126
預期信貸虧損(人民幣千元)	<u>122</u>	<u>112</u>	<u>88</u>	<u>178</u>	<u>500</u>

10. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019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	14,073	17,287
其他可收回稅項	1,033	2,040
向員工作出墊款	4,299	1,131
其他按金	6,343	10,237
應收利息	3,441	—
其他	1,740	1,915
	<u>30,929</u>	<u>32,610</u>
減值撥備	<u>(580)</u>	<u>(580)</u>
	<u><u>30,349</u></u>	<u><u>32,030</u></u>

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	(580)	(216)
減值虧損淨額	<u>—</u>	<u>(364)</u>
於年末	<u><u>(580)</u></u>	<u><u>(580)</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指與供應商的按金。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2020年12月31日，在無可資比較公司情況下，應用的虧損率為5.11% (2019年：5.15%)。

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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	43,485	39,954
一年以上	4,472	3,201
	<u>47,957</u>	<u>43,155</u>

貿易應付款項為免息。

於2020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。

12. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就公用事業代表社區住戶收取的收款	35,264	36,645
已收按金	22,444	9,314
其他應付稅項	15,988	18,307
應付工資及福利	67,146	48,788
其他	32,713	15,660
	<u>173,555</u>	<u>128,714</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。

13. 股本

股份

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已發行及繳足： 415,000,000 (2019年：1) 股每股面值0.01港元 (2019年：每股面 值0.01港元) 的普通股	<u>3,764</u>	<u>—</u>

本公司的股本變動摘要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2019年1月1日		—
發行普通股	<u>1</u>	<u>—</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	1	
發行普通股	99	—
於上市時發行普通股	100,000,000	907
於資本化時發行普通股	299,999,900	2,722
於超額配股權時發行普通股	<u>15,000,000</u>	<u>135</u>
於2020年12月31日	<u>415,000,000</u>	<u>3,764</u>

本公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立。於其註冊成立日期，本公司已將1股面值0.01港元的普通股配發予認購人，並轉讓予曾煥沙先生。曾煥沙先生隨後於2019年12月20日將該1股普通股轉讓予弘陽服務集團(控股)有限公司。

於2020年1月21日，99股股份獲發行予弘陽服務集團(控股)有限公司，作為收購南京弘陽企業管理有限公司全部股權的代價。

就本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市而言，100,000,000股每股面值0.01港元的新普通股已按價格每股普通股4.15港元予以發行，總現金代價為415,000,000港元，未扣除包銷費、佣金及相關開支。此外，299,999,900股股份已透過撥充資本方式予以發行。本公司股份於2020年7月7日開始於聯交所買賣。

於2020年7月27日，超額配股權已悉數獲行使，而本公司按每股4.15港元配發及發行15,000,000股額外股份。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的年度報告。

2020年對於物業行業及本集團都是機遇與挑戰並存的一年，具有里程碑的意義。面對突如其來的新冠肺炎疫情，本集團積極承擔社會責任，在共克時艱的日子裡，有逆行堅守的豪邁，有守望相助的感動，疫情期間，本集團超千名員工堅守崗位，在社區聯防聯控的戰鬥中，構築起守護社區安全的銅牆鐵壁。

艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成。克服新冠肺炎疫情的影響，本集團於2020年7月7日在香港聯合交易所有限公司主板上市，進入資本市場，本集團準確判斷市場發展動向，迅速適應市場的變化，借助於「住宅+商業」雙輪驅動模式的戰略優勢，以及「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的佈局戰略，穩健發展，規模和業績都實現了穩步增長。

三維航道，馭勢穩進。報告期內，物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務三大業務線，齊頭並進，本集團實現收入達人民幣767.9百萬元，較2019年同期收入增加52.7%，其中社區增值服務收入大幅增長310.9%。剔除上市費用影響，本集團期內溢利達人民幣93.3百萬元，較2019年同期人民幣57.1百萬元增加63.5%；本集團在2020年的盈利能力也進一步增強，整體毛利率達27.9%，較2019年提升2.6個百分點，淨利潤率較2019年提升0.9個百分點，達12.2%。

佈局城市服務，積極開拓新賽道。截至2020年12月31日，本集團為中國57座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為159個，簽約建築面積（「**建築面積**」）約為39.9百萬平方米，較2019年12月31日增長約44.6%，其中在管建築面積約為27.0百萬平方米，較2019年12月31日增長約71.4%。我們積極尋求合作機遇，把握市場機會，通過戰略性收購增加物業管理規模，以及向高經濟產值區域聚焦。我們分別與滁州宇潤物業管理有限公司、武漢匯得行精英物業服務有限公司達成股權合作，強強聯合，在區域、業態上形成互補，提高了本集團在安徽、湖北的市場份額，並提升整體利潤率水平。

2020年，我們相繼為南京江北新區泰山街道幼兒園、國際學校浦口和曉莊校區提供物業管理服務，不僅填補了我們在教育等細分業態上的空白，更標誌著本集團市場拓展業務進入多元化發展的新階段。

在行業和各級政府摸索城市服務的當下，本集團率先與南京浦口區泰山街道達成合作協議，服務轄區52.6平方公里內多個老舊小區，得到了政府、業界、客戶和媒體多方好評。圍繞公共服務、市政管理服務等多個領域進行項目的孵化拓展，深耕專業垂直細分市場，現已通過穩妥有序的試點，形成了良好的牽頭示範效應。

以誠待客，卓越服務，堅持高品質服務。在規模增長的同時，本集團堅持提升自身的服務品質，先於居者所想，搭建弘陽服務住宅服務產品體系，將全生命週期的品質服務環環相扣，為弘陽業主守護美好生活。2020年度「以心煥新，愛家計劃」，用品質喚醒幸福

生活；「弘友鄰」兌現時光中的無限憧憬，女神節、星光電影節、弘人節、最美一公里、冬日暖心湯全年多場社區活動，超過30萬業主參與其中。

創新社區增值服務，提升業主幸福指數。隨著物業行業步入高速增長的快車道，物業企業不斷拓展增值服務，以滿足日益多元化的客戶需求。我們圍繞業主生活的方方面面，借力弘陽商業的天然優勢，不斷創新業主增值服務，提升業主幸福指數，弘生活APP讓業主足不出門，就能感受到弘陽服務傳遞的溫暖。

智慧服務，提升客戶體驗和管理效能。現代成熟科技和管理技術在物業管理的應用，使得行業享受了發展的紅利。2020年，我們與支付寶開展合作，整合線下及線上資源，搭建線上客戶平台，並利用領先的物聯網平台，構建智慧社區，以客戶服務為導向，提供便捷的客戶體驗。通過智能化服務集合平台和完善的管理體系，融合線上線下服務，配置了便利放心的社區生活配套服務和全方位賦能的弘管家團隊。通過弘生活APP、客戶服務熱線、客戶服務中心，同時為客戶提供方便快捷的在線服務方式和面對面溝通互動的線下服務空間，滿足不同客戶群體的需求。

弘陽智慧小鎮的推進是本集團數字化變革，科技手段賦能現代化物業管理的重要一環。對內，弘陽智慧小鎮實現了信息系統互通，給決策提供依據；對外，弘陽智慧小鎮全面提升客戶體驗和企業品牌形象及滿意度，信息化覆蓋全員，全面支持移動辦公，降本增效，支持多元化經營。

2020年本集團共獲得多項獎項，2020年5月我們榮獲中指院頒發的「2020中國物業服務百強」稱號，且行業綜合實力排名較2019年提升10位至第25位，同時我們還榮獲了物業服務

企業潛力獨角獸企業、物業企業資本關注度10強、藍籌物業卓越投資價值企業和最具成長力IPO獎等獎項。

征途漫漫，惟有奮鬥。展望未來，物業管理行業具有巨大的發展潛力。本集團將繼續秉承「讓生活更有溫度」的初心，以客戶為中心，以誠待客，卓越服務，圍繞拓規模、增營收、優服務三大維度，深耕篤行，實現有質量的快速增長，成為一家受人尊敬的美好生活運營服務商。

最後，本人再次代表董事會向2020年鼎力支持本集團的全體股東、員工、合作夥伴以及客戶、業主，致以最真誠的謝意！

弘陽服務集團有限公司

何捷

主席

香港，2021年3月23日

管理層討論與分析

2020年回顧

2020年是全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年。站在「兩個一百年」奮鬥目標的歷史交匯點上，面臨更加複雜的內外環境，疊加新冠疫情的影響，繼續解決民生問題，保障人民健康，維護社會穩定發展成為重中之重，複雜形勢下，物業管理行業也面臨新的挑戰和機遇。

在抗擊疫情期間，物業服務企業不負重託，始終站在抗疫的第一線，為全社會成功抗擊疫情做出了自己的貢獻。物業服務企業作為社區防疫的主力軍，既要確保社區居民的生命健康，又要保障社區物資供應和日常生活的正常進行，重要性愈發突顯。在抗疫過程中，物業服務企業和業主的溝通和信任度也得到了巨大提升，也促成了物業管理行業的「二次價值發現」，為物業管理行業未來中長期的健康發展奠定了良好基礎。

2020年5月，政府工作報告提出「實施擴大內需戰略」、「支持餐飲、商場、文化、旅遊、家政等生活服務業恢復發展」，政治局會議提出「加快形成以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局」，內需已成為中國經濟未來中長期發展的主要驅動力，而物業管理公司作為最貼近社區居民的入口，在國內消費需求大發展的背景下必將迎來更快成長。

疫情期間，公司響應政府號召，積極承擔社會責任，逆行堅守，與社區聯防聯控，守護社區和業主的安全。加強物業管理標準與疫情防控標準，以業主需求為導向延伸服務邊界，用行動與擔當為民生托底，讓民心更暖。

2020年是本公司發展歷程中重要的一年，7月7日在香港聯合交易所有限公司主板上市，進入資本市場，本公司準確判斷市場發展動向，迅速適應市場的變化，堅持穩健發展，本公司規模和業績實現了穩步的增長。

本公司是一家在中國享有良好口碑且快速成長的物業管理服務商，在住宅及商業物業的管理方面擁有強大而均衡的物業管理能力。2020年5月我們榮獲中指院頒發的「2020中國物業服務百強」稱號，且行業綜合實力排名較2019年提升10位至第25位。

報告期內，本集團收入達人民幣767.9百萬元，較2019年同期503.0百萬元增加52.7%。期內溢利為人民幣73.3百萬元，較2019年同期溢利人民幣57.1百萬元增加28.5%。本公司權益股東應佔期內溢利為人民幣69.8百萬元，較2019年同期人民幣59.1百萬元增加18.1%。剔除上市費用影響，實現本公司期內經調整溢利人民幣93.3百萬元，較2019年同期人民幣57.1百萬元大幅增加63.5%。

本集團的業務涵蓋多種物業形態，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2020年12月31日，本集團為中國57座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為159個，簽約建築面積（「建築面積」）約為39.9百萬平方米，較2019年12月31日增長約44.6%，其中在管建築面積約為27.0百萬平方米，較2019年12月31日增長約71.4%。

管理規模方面，公司採用多樣化的外拓方式加速規模擴張，成效卓然。經營績效方面，公司持續優化基礎服務，策略性開展增值服務，營業收入快速增長；服務質量方面，公司以更專注和深度的服務，贏得業主滿意度不斷上升，物業管理費收繳率、項目續約率

連續多年保持較高水平；社會責任方面，公司緩解社會基層就業壓力，積極承接保障房管理，同時依法納稅，積極投身社會公益，勇擔社會責任。

業務回顧

我們的業務模式

自2003年在南京成立以來，我們已由物業管理服務供應商發展為廣受認可的社區服務供應商，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。我們亦向非業主（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，我們亦為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園。我們亦為寫字樓及學校等其他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(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；及(iv)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(i)房產中介服務、(ii)美居服務、(iii)社區便民服務、(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2019年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2020年12月31日		截至2019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	496,228	64.6%	354,767	70.5%
非業主增值服務	161,210	21.0%	121,352	24.1%
社區增值服務	110,414	14.4%	26,871	5.4%
總計	<u>767,852</u>	<u>100.0%</u>	<u>502,990</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2019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2020年12月31日			截至2019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 ⁽¹⁾	271,002	67	11,680.5	197,145	54	9,743.2
第三方房地產開發商	132,612	89	14,045.1	49,658	37	4,728.1
第三方開發商 ⁽²⁾	104,045	77	12,285.8	40,484	33	3,572.0
弘陽地產的合資企業及 聯營公司 ⁽³⁾	28,567	12	1,759.3	9,174	4	1,156.1
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	92,614	3	1,282.9	107,964	3	1,282.9
總計	<u>496,228</u>	<u>159</u>	<u>27,008.6</u>	<u>354,767</u>	<u>94</u>	<u>15,754.2</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曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。

按照管理物業類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2019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2020年12月31日			截至2019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	292,728	126	23,017.8	173,878	69	12,061.5
商業	194,481	24	3,627.3	177,095	19	3,380.8
其他	9,019	9	363.5	3,794	6	311.9
合計	<u>496,228</u>	<u>159</u>	<u>27,008.6</u>	<u>354,767</u>	<u>94</u>	<u>15,754.2</u>

附註：

- (1) 其他物業主要包括寫字樓及學校。

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2019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2020年12月31日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國57座城市。

	截至2020年12月31日			截至2019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	331,663	75	12,357.5	297,044	58	10,397.5
江蘇(除南京外)	101,314	37	6,302.8	52,186	23	3,443.3
上海	5,860	1	207.1	2,922	1	207.1
安徽	29,060	28	5,159.9	2,213	7	865.7
山東	7,604	2	146.7	360	2	264.6
湖南	3,480	3	550.0	—	1	150.0
河北	4,342	1	76.9	42	1	76.9
河南	4,410	1	73.8	—	—	—
浙江	1,628	2	472.9	—	1	349.1
湖北	4,252	1	635.3	—	—	—
重慶	1,955	3	411.2	—	—	—
江西	660	2	204.5	—	—	—
廣東	—	1	228.3	—	—	—
四川	—	2	181.6	—	—	—
小計	<u>496,228</u>	<u>159</u>	<u>27,008.6</u>	<u>354,767</u>	<u>94</u>	<u>15,754.2</u>

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣767.9百萬元，較2019年同期收入人民幣503.0百萬元，增加人民幣264.9百萬元，增幅為52.7%，收入增加主要由於本集團管理的住宅及商業項目數量增加，提供物業管理服務所取得的收入相應增長；同時來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入也有所提高。

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收入達到人民幣496.2百萬元，較2019年同期人民幣354.8百萬元增加人民幣141.4百萬元，增幅達39.9%，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達到人民幣161.2百萬元，較2019年同期人民幣121.4百萬元增長達32.8%，非業主增值服務收入的增加主要來自於案場協銷服務收入的增加。

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，收入達到人民幣110.4百萬元，較2019年同期人民幣26.9百萬元大幅增加達310.9%。於報告期內，本集團積極發掘社區內可用資源，提升社區資源空間利用率，帶來收入大幅增加。

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553.5百萬元，較2019年同期人民幣375.5百萬元增長約47.4%，主要由於業務規模擴張帶來員工成本及分包成本增加所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣127.4百萬元增加約68.2%，至截至2020年12月31日止年度的人民幣214.3百萬元，該增加主要由於：(i) 本集團管理的住宅及商業項目數量增加帶來物業管理收入相應增長；(ii) 來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入有所提高。

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	
	2020年	2019年
物業管理服務	25.5%	25.2%
非業主增值服務	21.6%	21.2%
社區增值服務	<u>48.0%</u>	<u>46.1%</u>
總計	<u>27.9%</u>	<u>25.3%</u>

報告期內，本集團毛利率為27.9%，較2019年同期的25.3%上升2.6個百分點，主要由於本集團進一步優化業務結構並大力推動毛利率較高的社區增值服務發展。

物業管理服務毛利率為25.5%，較2019年同期的25.2%略有上升，本集團在管項目數量持續增加，得益於良好的規模效應，本期毛利率略有上升。

非業主增值服務毛利率為21.6%，較2019年同期的21.2%略有上升，主要由於本集團提供前期規劃及設計諮詢服務的項目數量增加，該業務毛利率相對較高。

社區增值服務毛利率為48.0%，較2019年同期的46.1%有所上升，主要由於報告期內本集團公區增值服務收入大幅增加，帶來毛利率水平有所提升。

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20.1百萬元，而2019年同期為人民幣3.1百萬元，主要由於本期收到的政府補助增加。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣104.2百萬元，較2019年同期人民幣50.9百萬元增長約104.6%，主要由於(i)因上市產生的各項費用開支；及(ii)本集團因業務擴張聘用的管理人員人數增加及平均工資上升，導致員工成本增加所致。

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1.9百萬元，2019年同期為人民幣0.4百萬元，主要由於收入規模增長帶來的貿易應收款項增加所致。

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108.4百萬元，較2019年同期人民幣78.3百萬元增長約38.4%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣35.1百萬元，較2019年同期人民幣21.2百萬元增長約65.2%，主要由於稅前溢利增加。

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2020年12月31日流動資產為人民幣1,016.7百萬元，較2019年12月31日人民幣502.6百萬元大幅增加。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，達人民幣826.3百萬元，較2019年12月31日人民幣179.1百萬元增加361.3%，主要來源於本集團於2020年7月7日上市首次公開發售及超額配股權籌集的所得款項淨額，及經營活動現金流入，報告期內資金充裕。本集團於2020年12月31日的流動比率（流動資產除以流動負債）為2.70，較2019年12月31日的1.57大幅增長。於2020年12月31日的資產負債比率（總負債除以總資產）為35.0%，較2019年12月31日的59.7%大幅降低。

本集團於2020年12月31日的權益總額為人民幣720.4百萬元，較2019年12月31日人民幣217.3百萬元大幅增加231.5%，主要由於本集團於2020年7月7日在聯交所成功上市，募集資金約460.1百萬港元（扣除有關全球發售的包銷費用、佣金及其他開支後），及經營溢利帶來的增長。本集團於2020年12月31日及2019年12月31日均沒有銀行借款。

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2020年12月31日的貿易應收款項為人民幣72.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣25.6百萬元增加約181.4%，主要由於本集團本年收購滁州宇潤物業管理有限公司帶來貿易應收款項增加，以及本集團收入規模增長。

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2020年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣30.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣32.0百萬元有所減少，主要由於報告期內收回部分其他按金。

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2020年12月31日的貿易應付款項為人民幣48.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣43.2百萬元增加約11.1%，主要由於本集團在管項目增加，外包規模相應擴大。

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2020年12月31日的合同負債為人民幣134.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣81.9百萬元增加約64.5%，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2020年12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣173.6百萬元，較2019年12月31日的人民幣128.7百萬元增加約34.8%，主要由於本集團年末僱員人數增加，導致應付工資及福利相應增長，同時本集團管理的項目數量增加，向社區住戶收取的保證金增加。

或有負債

本集團於2020年12月31日無重大或有負債或者擔保。

未來展望

2021年1月5日，住房和城鄉建設部、中央政法委、中央文明辦等十部委聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，為物業服務向高品質和多樣化升級提供了政策支持，鼓勵物業管理企業提升物業管理服務水平，發展生活服務業，明確了將物業管理融入基層社會治理體系，並進一步強化物業服務監督管理的方向。

2021年3月12日，《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》發佈，明確了要以提升便利度和改善服務體驗為導向，推動生活性服務業高品質和多樣化升級；推進線上線下公共服務共同發展、深度融合，鼓勵社會力量參與「互聯網+公共服務」，創新提供服務模式和產品；完善新型城鎮化戰略，提升城鎮化發展質量，提高物業管理服務覆蓋率、服務質量和標準化水平。

2021年，是中國共產黨建黨100週年，是「十四五」開局之年，是全面建設社會主義現代化國家新徵程的開啟之年，也是我國物業管理行業發展40週年。

2021年，本公司將繼續秉承「讓生活更有溫度」的初心，以客戶為中心，以誠待客，卓越服務，圍繞拓規模、增營收、優服務三大維度，實現有質量的快速增長，成為一家受人尊敬的美好生活運營服務商。

1、擴大業務規模，多業態佈局，做到市場拓展有厚度，積極搶佔市場份額

我們秉承「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的佈局戰略，收併購與全委(市場化競標外拓)同步並舉，實現規模突破，鞏固長三角市場地位的同時，不斷物色華中、西南、中原地區及大灣區的收購機會，並將管理規範、經營狀態良好的物業管理公司作為潛在收購目標計劃。

我們將選擇優質合作夥伴，訂立更多的戰略合作協議，不斷探索開展項目顧問、合作、合資等業務，擴寬業務開展模式；優化結構，全業態佈局，進軍更多細分市場，加速拓展非住宅管理物業，橫線延展，縱向深挖，進一步延伸服務能力，豐富管理業態和服務內容，擴大並優化專業拓展團隊，引進優秀標杆公司專業人才，積極參與行業專業培訓，提高專業水平；與房地產開發公司開展廣泛戰略合作，通過增強前期規劃設計、監理施工、一戶一驗、協銷服務能力，實現設計、監理、協銷、物業服務全生命週期產業鏈的覆蓋，實現垂直行業拓展，並獲得更多物業管理項目機會。

2、以客戶為中心，精細化服務，營造有溫度的幸福社區

圍繞「以客戶為中心」的服務理念，從業主的實際需求出發，我們將以夯實產品線為基石，不斷迭代全生命週期物業服務產品線，精準輸出服務產品，形成滿足不同業態客戶需求的住宅、非住宅兩大服務產品線，並實現服務標準快速複製，為客戶滿意保駕護航。

不斷沉澱公司服務文化，通過機制、培訓和創新激勵，營造「雙手改變命運」的自我驅動氛圍，形成學習和創新的服務文化，形成與高速增長需求匹配的服務能力，在關注服務品質的同時，我們更關注優質服務的持續供給能力；實現精細化管理，不斷迭代全生命週期客戶服務標準體系，優化服務流程，打造服務標桿，實現全生命週期服務的系統化、標準化，同時，通過客戶即時評價系統激發員工自驅力，真實體驗物業服務價值，為客戶營造幸福生活；系統化構建品牌宣傳體系，實現品牌價值的有效傳遞，發揮品牌的真正作用。

3、科技賦能，社區生態多樣化，實現社區生活服務有濃度，經營效能全面提升

以「讓生活更有溫度」為出發點，我們將加大科技智能的投入，以提升園區品質及運營效率，進一步升級內部管理系統。

持續迭代升級企業智慧系統、全景計劃管控平台、弘智雲眸系統、社區商業線上商城、投資拓展線上管控平台、招採／庫房管理系統，確保產品分級落地，項目定位精準，準確還原客戶真實服務需求，為客戶提供需要的及時服務和產品，構建「弘陽服務產品模型」，同時繼續提升產品標準化、集中化、數字信息化及自動化水平，以確保始終如一的提供優質服務，在控制運營成本的同時提升管理效能；做深服務內容，持續加碼增值服務領域，全方位佈局，圍繞業主全生命週期多元化拓展，建立社商生態鏈，不斷提高多業態，多客群的社區資源整合經營能力，形成社區增值業務的核心策略，提高戶均消費比、客戶覆蓋率、人均創利比，同時科技賦能，支持多種經營全方位提升服務質量和經營效能。

展望2021年，在政策的規範要求下，隨著物業管理行業的進一步發展，人們對服務的需求不斷提升，物業管理行業仍將處於高增長、高確定性、政策利好的優質賽道。

從大江蘇到長三角，再到全國，弘陽服務將以有溫度的物業管理服務、有濃度的社區增值服務，有厚度的非業主增值服務回饋客戶，以高質量、可持續的增長回饋全體員工及廣大股東。

企業管治／其他資料

1. 重大投資、收購及出售

於2020年9月7日，南京弘陽物業管理(本公司的間接全資附屬公司)及南京誠瑞訂立股權轉讓協議，據此，南京弘陽物業管理同意收購而南京誠瑞同意出售滁州宇潤物業管理有限公司的51%股權，收購事項的代價為人民幣36,720,000元，有關進一步詳情請參閱日期為2020年9月7日的公告。

於2020年12月31日，弘生活物業管理(本公司的間接全資附屬公司)、匯得行物業控股及武漢匯得行精英物業服務有限公司訂立股權轉讓協議，據此，弘生活物業管理同意收購而匯得行物業控股同意出售武漢匯得行精英物業服務有限公司的80%股權，收購事項的代價為人民幣216,000,000元，有關進一步詳情請參閱日期為2020年12月31日的公告。

除上述者外，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2020年12月31日，本集團共有4,119名員工，其中3,396名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，723名員工從事商業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「五才計劃」，提高人才質量、增加人才庫；針對關鍵人才設計了「領軍計劃」、「準將計劃」、「管家學院」、「管培生計劃」等培訓項目，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約62.1百萬港元。

上市所得款項淨額將持續按本公司日期為2020年6月24日的招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節所披露的計劃動用，即：

項目	百分比	所得款項淨額(百萬港元)		
		可動用	已動用	未動用
		於2020年 1月1日	於2020年 12月31日	於2020年 12月31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	154	30
智能系統的研發及升級	30%	138	12	126
服務質量提升	10%	46	9	37
招募人才及改善員工培訓和 員工福利制度	10%	46	19	27
營運資金及一般公司用途	10%	46	34	12
合計	100%	460	228	232

4. 本報告期後事項

2021年2月26日，蔣達強先生辭任非執行董事及董事會薪酬委員會成員。有關進一步詳情，請參閱日期為2021年2月26日的公告。

除上述披露外，本集團報告期後無重大事項。

5. 年度股息

本公司董事會建議派付末期股息每股6.2港仙(相當於人民幣5.2分)。

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。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，自本公司於2020年7月7日上市至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則所有適用守則條文。

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2021年6月18日上午10時召開股東週年大會（「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2021年6月15日至2021年6月18日（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2021年6月11日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。

待股東於股東週年大會上批准，末期股息將於2021年7月23日或前後派付。為確定享有擬派末期股息的權利，本公司將於2021年7月6日至2021年7月8日（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。為合資格享有擬派末期股息的權利，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2021年7月5日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，彼等自本公司於2020年7月7日上市至本公告日期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C.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。

審核委員會由嚴繼鵬先生、何捷先生、羅艷兵先生、王奮女士和景志山先生五名成員組成。審核委員會由嚴繼鵬先生擔任主席，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。

審核委員會已審閱本公司截至2020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。

本集團核數師安永會計師事務所同意，本公告所載本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

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(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.rsunservice.hk>)上。本公司年度報告將適時發送給本公司股東，並適時在上述網站上公佈。

致謝

本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、客戶及供應商，向全體員工的貢獻和辛勤努力，致以衷心的謝意，並竭誠為股東及投資者創造最大的價值，實現最佳回報。

承董事會命
弘陽服務集團有限公司
何捷
主席

香港，2021年3月23日

截至本公告日期，楊光先生及曾子熙女士為執行董事；何捷先生、羅艷兵先生為非執行董事；及景志山先生、王奮女士及嚴繼鵬先生為獨立非執行董事。