

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2022年6月30日止六個月的中期業績公告

##### 摘要

截至2022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553.9百萬元，較2021年同期收入人民幣529.1百萬元增加4.7%。
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404.2百萬元，佔總收入73.0%，較2021年同期收入人民幣350.4百萬元增加15.3%；
  - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣75.1百萬元，佔總收入13.5%，較2021年同期收入人民幣84.8百萬元減少11.4%；及
  - 3) 社區增值服務實現收入人民幣74.6百萬元，佔總收入13.5%，較2021年同期收入人民幣93.8百萬元減少20.5%。

3. 毛利為人民幣150.8百萬元，較2021年同期毛利人民幣152.9百萬元減少1.4%。毛利率為27.2%，較2021年同期毛利率28.9%下降1.7個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣73.4百萬元，較2021年同期溢利人民幣64.0百萬元增加14.7%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣69.3百萬元，較2021年同期權益股東應佔溢利人民幣59.8百萬元增加15.8%。
5. 於2022年6月30日，本集團簽約項目數量為376個，簽約建築面積約為56.9百萬平方米，較2021年6月30日簽約建築面積49.6百萬平方米增長約14.7%，其中在管項目數量為307個，在管建築面積約為44.9百萬平方米，較2021年6月30日在管建築面積34.4百萬平方米增長約30.6%。
6. 董事會不建議派付截至2022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2022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	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	553,895	529,078
銷售成本		<u>(403,054)</u>	<u>(376,141)</u>
毛利		150,841	152,937
其他收入及收益		5,658	5,645
銷售及分銷開支		(35)	(871)
行政開支		(57,125)	(69,030)
其他開支		(147)	(1,531)
金融資產減值虧損淨額		(3,978)	(3,186)
融資成本		<u>(1,758)</u>	<u>(20)</u>
除稅前溢利	6	93,456	83,944
所得稅開支	7	<u>(20,047)</u>	<u>(19,950)</u>
期內溢利		<u>73,409</u>	<u>63,994</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		69,297	59,830
非控股權益		<u>4,112</u>	<u>4,164</u>
		<u>73,409</u>	<u>63,994</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	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b> (以每股人民幣列示)			
基本及攤薄			
— 期內溢利	9	<u>0.17</u>	<u>0.14</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>73,409</u>	<u>63,994</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		69,297	59,830
非控股權益		<u>4,112</u>	<u>4,164</u>
		<u>73,409</u>	<u>63,994</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

		2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,392	17,316
使用權資產		220	441
商譽		205,460	205,460
其他無形資產		128,124	136,020
遞延稅項資產		8,885	8,031
<b>非流動資產總值</b>		<u>363,081</u>	<u>367,268</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		8,888	9,543
貿易應收款項	10	183,892	122,230
預付款項、其他應收款項及其他資產		76,365	55,886
應收關聯公司款項		158,364	90,241
現金及銀行結餘		721,869	697,612
<b>流動資產總值</b>		<u>1,149,378</u>	<u>975,512</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	11	102,594	74,963
其他應付款項及應計費用	12	166,487	200,004
合同負債		224,013	180,896
應付關聯公司款項		—	5,556
計息銀行及其他借款		13,184	—
租賃負債		1,389	1,380
應付稅項		44,591	34,601
<b>流動負債總額</b>		<u>552,258</u>	<u>497,400</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨值	<u>597,120</u>	<u>478,112</u>
總資產減流動負債	<u>960,201</u>	<u>845,380</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	50,712	—
遞延稅項負債	<u>29,838</u>	<u>33,121</u>
非流動負債總額	<u>80,550</u>	<u>33,121</u>
資產淨值	<u>879,651</u>	<u>812,259</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	3,764	3,764
儲備	<u>846,350</u>	<u>777,053</u>
	850,114	780,817
非控股權益	<u>29,537</u>	<u>31,442</u>
權益總額	<u>879,651</u>	<u>812,259</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2022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2021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2021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3號的修訂

參考概念框架

國際會計準則第16號的修訂

物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項

國際會計準則第37號的修訂

有償合同 — 履行合同的成本

國際財務報告準則2018年至2020年的年度  
改進

國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、  
國際財務報告準則第16號隨附範例及國際會計準  
則第41號的修訂

### 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：

- a) 國際財務報告準則第3號的修訂以對於2018年3月頒佈的財務報告概念框架的提述取代對先前編製及呈列財務報表框架的提述，而毋須大幅改變其規定。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號就實體提述概念框架以釐定資產或負債構成要素的確認原則增設例外情況。該例外情況規定，就於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號詮釋範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中承擔，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號詮釋，而非概念框架。再者，該等修訂澄清或然資產於收購日期起並不符合確認資格。本集團已將該等修訂按預期應用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於期內發生的業務合併所產生的修訂範圍中並無或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團的財務狀況和表現概無任何影響。
- b) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除於該資產達到管理層預定可進行營運狀態所需的位置及條件時所產生來自出售項目的任何所得款項。相反，實體於損益中確認出售任何有關項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在2021年1月1日或之後令物業、廠房及設備項目可供使用的過程中並無產生任何銷售項目，該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。
- c) 國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行合同所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合同管理及監督成本)。一般及行政成本與合同並無直接關係，除非合同明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團對於2022年1月1日尚未履行所有責任的合約前瞻地應用了該等修訂，並且沒有識別出任何虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。



### 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)

- d) 國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附範例及國際會計準則第41號的修訂。適用於本集團的該等修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號*金融工具*：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款是否與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或已收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已對於2022年1月1日或之後經修訂或交換的金融負債前瞻地應用該修訂。由於本集團的金融負債於期內並無修訂，該修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。
  - 國際財務報告準則第16號*租賃*：刪除國際財務報告準則第16號隨附範例13中有關租賃裝修的出租人付款說明。此舉消除於應用國際財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

### 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2022年6月30日止六個月，持續經營業務的收益約為人民幣127,140,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣119,304,000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

收益指自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得收入。對收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	404,164	350,438
非業主增值服務	75,095	84,803
社區增值服務	74,636	93,837
	<u>553,895</u>	<u>529,078</u>

### 客戶合同收益

#### (a) 收益資料明細

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
在一段時間確認的客戶收益		
物業管理服務	404,164	350,438
非業主增值服務	62,366	75,843
	<u>466,530</u>	<u>426,281</u>
在某一時間點確認的客戶收益		
非業主增值服務	12,729	8,960
社區增值服務	74,636	93,837
	<u>87,365</u>	<u>102,797</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：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
確認已計入報告期初合同負債的收益：		
物業管理服務	<u>75,541</u>	<u>66,171</u>

## 5. 收益(續)

### 客戶合同收益(續)

#### (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。

## 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務的成本	403,054	367,813
物業、廠房及設備折舊	2,872	4,754
使用權資產折舊	221	221
無形資產攤銷	11,692	8,898
匯兌差額，淨額	(1,089)	913
貿易應收款項減值虧損	2,866	2,793
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產減值虧損	1,112	393
出售物業、廠房及設備項目的虧損	7	23

## 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2022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，本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	24,184	23,128
遞延稅項	<u>(4,137)</u>	<u>(3,178)</u>
期內稅項支出總額	<u>20,047</u>	<u>19,950</u>

## 8. 股息

董事會已議決不會就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息(截至2021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(2021年：415,000,000股)計算。

概無就截至2022年及2021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普通股。

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本盈利的計算基準為：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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>69,297</u>	<u>59,830</u>
	股份數目	
	2022年	2021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：

	2022年	2021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	153,451	91,338
1至2年	21,975	26,094
2至3年	6,493	3,548
3年以上	<u>1,973</u>	<u>1,250</u>
	<u>183,892</u>	<u>122,230</u>

## 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	101,539	73,936
超過1年	<u>1,055</u>	<u>1,027</u>
	<u><u>102,594</u></u>	<u><u>74,963</u></u>

## 12. 其他應付款項及應計費用

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	35,864	34,248
已收按金	52,144	44,029
其他應付稅項	16,383	17,690
應付工資及福利	30,683	65,722
應付股息	4,632	—
其他	<u>26,781</u>	<u>38,315</u>
	<u><u>166,487</u></u>	<u><u>200,004</u></u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。

## 管理層討論與分析

### 2022年上半年回顧

2022年上半年，中國經濟克服國際局勢複雜多變，新冠疫情反彈頻發等超預期因素不利影響，國民經濟企穩回升，上半年國內生產總值同比增長2.5%，實現了穩定增長。

新冠疫情三年以來，疫情常態化、靜態化管理成為當下防疫的基本形式，物管行業在基層社區治理中的作用進一步凸顯，宏觀政策對物管行業的友好程度進一步提升。2022年2月，國務院辦公廳發布《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃的通知》，鼓勵有條件的地方引進專業化物業服務，建立健全業主和物管企業雙向選擇機制。2022年5月，民政部、中央政法委等九部門聯合發布《關於深入推進智慧社區建設的意見》，指出在疫情防控制常態化背景下，物管企業應抓住機遇，緊緊圍繞降本增效的核心目標加快推進相關工作，優化升級服務品質和用戶體驗。

2022年上半年，本集團面對頻發的疫情和宏觀經濟影響，面對物管行業前所未有的挑戰，經過全體同仁的共同努力，實現了規模和收入的高質穩健增長。

報告期內，本集團實現收入55,390萬元，較去年同期增長4.7%；物業管理服務實現收入40,416萬元，較去年同期增長15.3%，非業主增值服務實現收入7,510萬元，同比降低11.4%，連續兩年佔比下降，對地產關聯業務收入依賴性不斷降低；我們秉承「做透大江蘇、深耕長三角、做強中心城」的佈局戰略，截至報告日，已經佈局全國62座城市，合約面積規模5,691萬平方米，較去年同期增長約14.7%，在管建築面積4,488萬平方米，較去年同期增長30.6%，實現管理規模再上新台階。

**聚焦深耕，築發展內核。**本集團發揮「南京大本營」優勢，拓寬城市服務賽道，持續深耕南京江北新區泰山街道及南京棲霞區西崗街道項目；與湖北聯合交通投資有限公司合作，為其武漢和左高速公路等12個站所提供保潔環境、秩序維護和工程維修等後勤服務，在高速公路後勤管理服務業態持續深耕；依託在上海疫情期間的服務口碑及溫度型個性化的專業服務，順利通過市場化競標外拓取得上海復宏漢霖產業園項目，為大型醫藥企業提供物管服務。



**堅守初心，穩品質基底。**2022年上半年，本集團堅持一切從客戶出發，立足於未來的客戶需求，不斷拓展為客戶創造美好生活的邊界，開啟「以客戶為中心」的客戶價值年序幕。堅持「為客戶創造價值」的初心，進行產品思維向客戶思維的轉變，升級弘陽模式2.0，圍繞基礎服務品質，打造「五好服務」，進一步夯實基礎服務品質。持續開展「聆聽行動」、「高管零距離行動」等專項行動，傾聽客戶心聲，解決客戶問題。在制度層面最大化激發員工積極性，幫助員工自我驅動，強化核心產品能力和品牌影響力，形成正向循環。目前此模式下的「弘管家」服務產品已經在本集團全面落地，組織效率持續提升，提質增效效果顯現。

**守正創新，促高質發展。**本集團圍繞客戶需求和物管企業優勢領域，持續豐富社區生活服務生態圈，打造團隊專業服務能力，整合優質供應商資源，持續深耕弘陽社區資源增值服務、弘陽美居中心和弘生活租售中心等多板塊業務，在延伸本集團專業價值的同時，也為業主提升了資產和社區空間的價值。與此同時，本集團遵循「智慧賦能」驅動，大力推動數字化建設，進行智能化升級，持續迭代升級「弘圖全景智慧數據平台」、「全維度計劃管控平台」、「弘智雲眸系統」和「投資拓展線上管控平台」，在控制運營成本的同時提升了管理效能。

隨著本集團業績的穩健增長，本集團也獲得了公眾和行業的認可。2022年上半年，公司成為中國物業管理協會理事單位，榮獲中指研究院頒發的「2022中國物業服務百強企業TOP18」，以及克而瑞物管頒發的「2022中國物業上市公司盈利能力TOP5」等多項殊榮。

## 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、公共建設及其他物業。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。我們亦為醫院、學校、產業園等公共建設及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增值。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2021年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2022年6月30日止六個月		截至2021年6月30日止六個月	
	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)
物業管理服務	404,164	73.0%	350,438	66.3%
非業主增值服務	75,095	13.5%	84,803	16.0%
社區增值服務	74,636	13.5%	93,837	17.7%
總計	553,895	100.0%	529,078	100.0%

**按照開發商類型劃分：**

下表載列本集團於報告期內及2021年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

	截至2022年 6月30日 止六個月			截至2021年 6月30日 止六個月		
	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>	161,501	93	15,309.8	151,402	75	12,645.3
第三方房地產開發商	195,239	211	28,286.4	153,608	150	20,429.4
— 第三方開發商 <sup>(2)</sup>	164,711	175	23,009.5	132,450	132	17,948.4
— 弘陽地產的合資企業及 聯營公司 <sup>(3)</sup>	30,528	36	5,276.9	21,158	18	2,481.0
控股股東的其他聯繫人 <sup>(4)</sup>	47,424	3	1,282.9	45,428	3	1,282.9
總計	404,164	307	44,879.1	350,438	228	34,357.6

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2021年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

我們分別管理住宅及非住宅物業。在管非住宅物業包括辦公大樓、商場、產業園及學校等。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2022年 6月30日 止六個月 收入 (人民幣千元)	截至2022年6月30日 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	截至2021年 6月30日 止六個月 收入 (人民幣千元)	截至2021年6月30日 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)
住宅	244,666	221	35,584.8	206,010	159	27,882.2
商業	114,746	32	4,703.4	113,978	34	4,624.1
公共建設及其他	44,752	54	4,590.9	30,450	35	1,851.3
合計	404,164	307	44,879.1	350,438	228	34,357.6

## 按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2021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2022年6月30日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國62座城市。

	截至2022年	截至2022年6月30日		截至2021年	截至2021年6月30日	
	6月30日	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	6月30日	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)
	止六個月	收入 (人民幣千元)		止六個月	收入 (人民幣千元)	
南京	181,394	125	15,717.5	176,395	91	13,155.7
江蘇(除南京外)	82,046	65	10,873.1	74,959	53	8,771.2
上海	3,327	1	207.1	2,383	1	207.1
安徽	34,448	36	6,853.9	29,948	27	5,423.9
山東	3,822	2	199.9	3,863	2	264.6
湖南	6,969	7	1,078.2	5,491	3	550.5
河北	2,645	1	76.9	3,882	1	76.9
河南	3,356	2	314.7	1,735	2	316.8
浙江	6,645	7	865.9	2,458	4	533.5
湖北	53,972	34	4,345.0	39,573	29	3,174.3
重慶	7,983	6	814.2	4,829	6	736.0
廣東	3,483	7	1,078.8	796	2	338.3
江西	4,715	5	769.7	1,498	2	204.5
四川	4,321	6	1,309.9	1,750	3	316.4
吉林	4,817	2	288.0	878	2	287.9
陝西	221	1	86.3	—	—	—
總計	404,164	307	44,879.1	350,438	228	34,357.6

## 財務回顧

### 收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣553.9百萬元，較2021年同期收入人民幣529.1百萬元，增加人民幣24.8百萬元，增幅為4.7%，收入增加主要由於本集團管理的住宅和公共建築及其他項目數量增加，提供物業管理服務所取得的收入相應增長。

### 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404.2百萬元，較2021年同期人民幣350.4百萬元增加人民幣53.7百萬元，增幅達15.3%，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75.1百萬元，較2021年同期人民幣84.8百萬元減少11.4%，非業主增值服務收入的減少主要是地產項目陸續交付，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達到人民幣74.6百萬元，較2021年同期人民幣93.8百萬元減少20.5%。於報告期內，社區增值服務收入的減少主要是車位銷售佣金收入減少所致。

### 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403.1百萬元，較2021年同期人民幣376.1百萬元增長約7.2%，主要由於業務規模擴張帶來項目分包成本增加所致。

## 毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣152.9百萬元減少約1.4%，至截至2022年6月30日止六個月的人民幣150.8百萬元，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有所減少。

本集團按各業務線劃分的毛利率如下：

項目	截至2022年	截至2021年
	6月30日 止六個月	6月30日 止六個月
物業管理服務	<b>25.9%</b>	25.5%
非業主增值服務	<b>20.2%</b>	21.3%
社區增值服務	<b>41.7%</b>	48.5%
綜合毛利率	<b>27.2%</b>	28.9%

報告期內，本集團毛利率為27.2%，較2021年同期的28.9%下降1.7個百分點，主要由於非業主增值服務及社區增值服務毛利率下降所致。

物業管理服務毛利率為25.9%，較2021年同期的25.5%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，本期毛利率略有提升。

非業主增值服務毛利率為20.2%，較2021年同期的21.3%略有下降，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41.7%，較2021年同期的48.5%有所下降，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5.7百萬元，較2021年同期人民幣5.6百萬元基本一致。

## 行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣57.1百萬元，較2021年同期人民幣69.0百萬元下降約17.2%，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4.0百萬元，2021年同期為人民幣3.2百萬元，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93.5百萬元，較2021年同期人民幣83.9百萬元增長約11.3%。

## 所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣20.0百萬元，較2021年同期人民幣20.0百萬元基本相同。



## 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2022年6月30日流動資產為人民幣1,149.4百萬元，較2021年12月31日人民幣975.5百萬元有所增加。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，達人民幣721.9百萬元，較2021年12月31日人民幣697.6百萬元增加3.5%，主要由於本期業務規模增長所致。本集團於2022年6月30日的流動比率（流動資產除以流動負債）為2.08，較2021年12月31日的1.96有所上升。於2022年6月30日的資產負債比率（總負債除以總資產）為41.8%，較2021年12月31日的39.5%有所上升。

本集團於2022年6月30日的權益總額為人民幣879.7百萬元，較2021年12月31日人民幣812.3百萬元增加8.3%，主要來源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2022年6月30日的貿易應收款項為人民幣183.9百萬元，較2021年12月31日的人人民幣122.2百萬元增加約50.4%，主要由於本集團通常於年末加強收回貿易應收款項的季節性因素，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2022年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣76.4百萬元，較2021年12月31日的人人民幣55.9百萬元增加約36.6%，主要由於報告期內本集團在管項目增加，代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項相應增加。

## 貿易應付款項及應付票據

本集團的貿易應付款項及應付票據主要為應付物業管理服務分包商的款項。本集團於2022年6月30日的貿易應付款項為人民幣102.6百萬元，較2021年12月31日的人民幣75.0百萬元增加約36.9%，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2022年6月30日的合同負債為人民幣224.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣180.9百萬元增加約23.8%，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、已收按金及其他應付款項。本集團於2022年6月30日的其他應付款項及應計費用為人民幣166.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣200.0百萬元減少約16.8%，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2022年6月30日無重大或有負債或者擔保。

## 2022年下半年展望

在國家政策的引導下，物管行業的發展和整合空間巨大，服務品質的提升、規範化的健康發展將必然是物管行業發展的總體方向。

本集團將持續堅持高質量穩健發展戰略，以人才組織文化能力的全面提升為支撐，提升專業化、標準化、品質化、體系化服務運營能力和服務設計與創新能力，以期在「空間+場景」運營能力的全面發展中築就卓越的綜合服務能力，並以此為基礎構建健康的可持續的發展能力，實現公司的長期價值。

**把服務做好：以客戶為中心，以夯實產品線為基石，進一步提升匹配高質量增長需求的服務能力。**

本集團將繼續秉承「以客戶為中心」的服務理念，進一步完善全生命週期服務標準及品質管控體系，不斷豐富產品線服務內容及標準，實現服務標準快速複製，為客戶滿意和品牌美譽保駕護航。

針對住宅業態，隨著住宅服務分級體系在社區內的落地，本集團將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，結合大客戶需求，本集團將落地非住宅標桿項目，以標桿效應推動市場拓展，加快非住業態的市場化拓展速度。針對城市服務，本集團將依託「南京大本營」的城市服務品質和品牌影響力，打造區域規模效應，持續提高城市服務產品核心競爭力，助力基層社區治理能力提升。

**把經營做好：以三大業態為基礎，基於多客群的社區資源，進一步打造可持續的經營力。**

市場化能力的不斷提升為本集團物業管理規模的穩健增長提供了強勁動力。本集團依託「住宅+商業」雙輪驅動戰略，在管理規模穩健增長的基礎上，戰略上，持續聚焦深耕大江蘇，以及已經佈局的核心城市，進一步優化業態結構，提升管理密度；戰術上，著力深耕城市服務賽道，推動市場化成果。

本集團將進一步打造「平台+生態」的業主增值服務鏈，滿足居民多樣化、多層次的居住生活需求；進一步鏈接及整合優勢資源，重點增強社區美居等高頻次剛需服務產品的粘性，圍繞客戶需求的關聯性進一步拓展服務廣度；同時，針對本集團的高淨值客戶，推廣資產類等低頻高收入的服務產品，進一步拓展服務的深度，實現全鏈條、全週期的業主增值服務的增長動能。

**把創新做好：堅定弘陽模式，激發組織活力，多舉措提質增效，進一步增強創新力，為推動高質穩健發展提供強力支撐。**

從一線業務實踐出發，本著持續提升服務力、經營力和創新力的原則，結合客戶和市場需求的變化，本集團將堅定弘陽模式，不斷精益服務產品和業務能力，提高運營效率。同時持續鍛造「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。

「弘圖智慧數據庫」、「全景計劃系統」、「弘陽服務APP」和「弘生活APP」四大智慧平台，是2022年本集團在智慧化建設方面的重要內容，我們將繼續沉澱科技成果和智慧平台經驗，提升服務品質標準化水平、運營決策效率、數字決策能力與管理即時響應速度，從而不斷提高管理精細度及管控效率。

志不求易者，成；事不避難者，進。展望未來，在物管行業新的發展階段，本集團憑藉持續增強的服務力、經營力與創新力，努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2022年6月30日，本集團共有3,960名員工，其中2,975名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，605名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，380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「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」、「新晉經理人」、「卓越經理人」、「管培生計劃」，同時為提升公司對客服服務能力，組建成立「服務力培養中心」，培養「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2022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 2022年 6月30日	已動用 截至 2022年 6月30日 止六個月	未動用 於2022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	154	—	30	於2022年年底前
智能系統的研發及升級	30%	138	55	20	83	於2023年年底前
服務質量提升	10%	46	34	6	12	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	34	4	12	於2023年年底前
營運資金及一般公司用途	10%	46	41	2	5	於2023年年底前
合計	100%	460	318	32	142	

### 4. 本報告期後事項

於2022年7月25日，弘生活物業服務管理有限公司(「弘生活物業管理」，本公司的間接全資附屬公司)、高力控股集團有限公司(「高力控股」)及南京高力物業管理有限公司(「高力物業」)及江蘇高力美家物業有限公司(「江蘇高力美家」)訂立股權轉讓協議，據此，高力控股同意收購而弘生活物業管理同意出售高力物業及江蘇高力美家各80%股權，代價為人民幣73,536,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月25日的公告。

於2022年8月2日，賈傑先生辭任公司首席財務官，胡春煌先生獲委任為公司首席財務官。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年8月2日的公告。

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2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 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2022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2022年中期報告

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。本公司截至2022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，2022年8月23日

截至本公告日期，曾俊凱先生為非執行董事；楊光先生及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。