

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6月30日止六個月的中期業績公告

摘要

截至2020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323.2百萬元，較2019年同期收入人民幣201.5百萬元增加60.4%。
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225.8百萬元，佔總收入69.9%，較2019年同期收入人民幣147.7百萬元增加52.9%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣69.0百萬元，佔總收入21.3%，較2019年同期收入人民幣46.0百萬元增加50.1%；
 - 3) 社區增值服務實現收入人民幣28.4百萬元，佔總收入8.8%，較2019年同期收入人民幣7.9百萬元大幅增加261.3%。

3. 毛利為人民幣85.0百萬元，較2019年同期毛利人民幣50.7百萬元增加67.6%。毛利率為26.3%，較2019年同期毛利率25.2%上升了1.1個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣23.4百萬元，較2019年同期溢利人民幣22.7百萬元增加3.0%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣23.3百萬元，較2019年同期人民幣22.7百萬元增加2.6%。剔除上市費用人民幣18.6百萬元，實現本公司權益股東應佔報告期內經調整溢利人民幣37.3百萬元，較2019年同期人民幣22.7百萬元增加64.3%。
5. 截至2020年6月30日止六個月，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣95.9百萬元，而2019年同期經營活動產生的現金流出淨額則約為人民幣13.8百萬元。
6. 於2020年6月30日，本集團在管項目數量為112個，簽約建築面積約為31.0百萬平方米，其中在管建築面積約為18.7百萬平方米，較2019年6月30日增長約46.5%。在管建築面積中商業在管面積為約3.5百萬平方米，較2019年6月30日增長約73.4%。
7. 董事會不建議派付截至2020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2020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全面收入表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	323,208	201,528
銷售成本		<u>(238,258)</u>	<u>(150,836)</u>
毛利		84,950	50,692
其他收入及收益		2,210	823
銷售及分銷開支		(742)	(107)
行政開支		(53,026)	(19,971)
金融資產確認減值虧損淨額		(1,089)	(533)
其他開支		(335)	(73)
融資成本		<u>(22)</u>	<u>(178)</u>
除稅前溢利	6	31,946	30,653
所得稅開支	7	<u>(8,544)</u>	<u>(7,933)</u>
期內溢利		<u>23,402</u>	<u>22,720</u>
期內溢利及全面收入總額		<u>23,402</u>	<u>22,720</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		23,322	22,720
非控股權益		<u>80</u>	<u>—</u>
		<u>23,402</u>	<u>22,720</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
期內溢利(人民幣元)		<u>0.08</u>	<u>0.08</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

		2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,081	9,326
使用權資產		1,102	—
商譽		12,301	12,301
其他無形資產		8,459	8,631
遞延稅項資產		10,255	6,313
其他非流動資產		—	322
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		41,198	36,893
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
存貨		24	19
貿易應收款項	8	39,267	25,626
應收關聯公司款項		51,269	262,730
預付款項、其他應收款項及其他資產		35,188	32,030
按公平值計入損益的金融資產		—	3,100
現金及現金等價物		381,178	179,111
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		506,926	502,616
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
貿易應付款項	9	50,756	43,155
其他應付款項及應計費用	10	241,775	210,621
應付關聯公司款項		—	38,418
租賃負債		441	—
應付稅項		11,904	27,731
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		304,876	319,925
		<hr/>	<hr/>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2020年6月30日

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>202,050</u>	<u>182,691</u>
總資產減流動負債	<u>243,248</u>	<u>219,584</u>
非流動負債		
租賃負債	441	—
遞延稅項負債	<u>2,071</u>	<u>2,250</u>
非流動負債總額	<u>2,512</u>	<u>2,250</u>
資產淨值	<u>240,736</u>	<u>217,334</u>
母公司擁有人應佔權益		
股本	—	—
儲備	<u>231,346</u>	<u>208,024</u>
	231,346	208,024
非控股權益	<u>9,390</u>	<u>9,310</u>
權益總額	<u>240,736</u>	<u>217,334</u>

未經審核中期財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

1. 公司資料

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, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，旗下附屬公司從事提供物業管理服務。本公司的直接控股公司為弘陽服務集團(控股)有限公司。本集團的控股股東為曾煥沙先生(「控股股東」)。

2. 編製基準

截至2020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2019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2019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	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

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號的修訂澄清及提供有關業務定義的額外指引。該修訂釐清，一組綜合業務及資產須至少包括一項投入及一個實際過程，而兩者共同對創造產出的能力作出重大貢獻，方可被視為業務。在並未計入所有創造產出所須的投入及過程的情況下，業務亦可存續。該修訂剔除對市場參與者是否具備能力收購業務及持續製造產出進行的評估。相反，重點專注在已取得的投入及已取得實際過程能否共同對創造產出的能力作出重大貢獻。該修訂亦收窄產出的定義，以聚焦在業務向客戶提供的貨品或服務、投資收入或從一般業務所得的其他收入。此外，該修訂提供有關評估已取得過程是否屬實際過程的指引，並引入選擇性公平值集中測試，允許進行簡化評估，以測試一組已收購的業務及資產是否屬一項業務。本集團已將該修訂預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該修訂對本集團的財務狀況和表現概無任何影響。
- b) 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號的修訂乃針對銀行間同業拆借利率改革對財務報告的影響。該修訂提供暫時舒緩措施，以便於更替現有利率基準前存在不確定性的期間能繼續使用對沖會計處理。此外，該修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定性影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- c) 國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就因大流行的2019冠狀病毒病疫情而直接導致的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於因大流行的2019冠狀病毒病疫情而直接導致的租金減免，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動導致經修訂租賃代價大致相等於或低於緊接該變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件概無實質變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。由於本集團並無任何租賃付款減少，故該修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- d) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂為重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期對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策造成影響，則有關資料屬重大。該修訂釐清，重大程度將取決於資料的性質或規模。該修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料概無任何影響。

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。

有關主要客戶的資料

截至2020年6月30日止六個月，持續經營業務的收益約為人民幣128,048,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣89,706,000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。

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	225,796	147,699
非業主增值服務	68,976	45,959
社區增值服務	28,436	7,870
總計	<u>323,208</u>	<u>201,528</u>

5. 收益 (續)

客戶合同收益

(i) 收益資料明細

截至2020年6月30日止期間

分部	物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非業主 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	社區增值服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類別				
提供服務	<u>225,796</u>	<u>68,976</u>	<u>28,436</u>	<u>323,208</u>
客戶合同收益總額	<u>225,796</u>	<u>68,976</u>	<u>28,436</u>	<u>323,208</u>
地區市場				
中國內地	<u>225,796</u>	<u>68,976</u>	<u>28,436</u>	<u>323,208</u>
收益確認時限				
在一段時間確認的收益	225,796	56,465	—	282,261
在某一時間點確認的收益	<u>—</u>	<u>12,511</u>	<u>28,436</u>	<u>40,947</u>
客戶合同收益總額	<u>225,796</u>	<u>68,976</u>	<u>28,436</u>	<u>323,208</u>

5. 收益(續)

客戶合同收益(續)

(i) 收益資料明細(續)

截至2019年6月30日止期間

分部	物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非業主 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	社區增值服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類別				
提供服務	<u>147,699</u>	<u>45,959</u>	<u>7,870</u>	<u>201,528</u>
客戶合同收益總額	<u><u>147,699</u></u>	<u><u>45,959</u></u>	<u><u>7,870</u></u>	<u><u>201,528</u></u>
地區市場				
中國內地	<u><u>147,699</u></u>	<u><u>45,959</u></u>	<u><u>7,870</u></u>	<u><u>201,528</u></u>
收益確認時限				
在一段時間確認的收益	147,699	39,586	—	187,285
在某一時間點確認的收益	<u>—</u>	<u>6,373</u>	<u>7,870</u>	<u>14,243</u>
客戶合同收益總額	<u><u>147,699</u></u>	<u><u>45,959</u></u>	<u><u>7,870</u></u>	<u><u>201,528</u></u>

下表列示計入報告期初的合約負債及已就於過往期間達成的履約責任於本報告期內確認的收益金額：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	<u><u>33,434</u></u>	<u><u>23,372</u></u>

5. 收益(續)

客戶合同收益(續)

(ii) 履約責任

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。

非業主的增值服務

為非業主提供的增值服務主要包括銷售協助服務以及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。

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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
提供物業管理服務的成本	238,258	150,836
其他開支	335	73
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	159,235	93,425
養老金計劃供款及社會福利	13,535	14,948
	<u>1,365</u>	<u>1,011</u>
物業、廠房及設備項目折舊	1,365	1,011
無形資產攤銷	631	201
貿易應收款項減值虧損	1,211	441
預付款項、其他應收款項及其他資產(撥回)／減值虧損	(122)	92
上市開支	18,649	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損	3	—

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2020年6月30日止六個月並無現時於香港產生的任何應課稅收入。

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國內地：		
期內支出	12,665	9,404
遞延稅項	<u>(4,121)</u>	<u>(1,471)</u>
期內稅項支出總額	<u>8,544</u>	<u>7,933</u>

8. 貿易應收款項

於報告期末，按發票日期且扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	6個月以內	16,756
6至12個月	14,052	3,915
1年以上及2年以內	6,782	4,162
2年以上及3年以內	874	985
3年以上	<u>803</u>	<u>857</u>
	<u>39,267</u>	<u>25,626</u>

9. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期且扣除虧損撥備的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	49,307	39,954
超過一年	1,449	3,201
	<u>50,756</u>	<u>43,155</u>

10. 其他應付款項及應計費用

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合同負債	91,145	81,907
就公用事業代表社區住戶收取的收款	48,654	36,645
已收按金	13,572	9,314
營業稅及附加費	6,444	18,307
應付工資及福利	44,629	48,788
其他	37,331	15,660
	<u>241,775</u>	<u>210,621</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。

11. 股息

董事會已議決不會就截至2020年6月30日止六個月派付中期股息（截至2019年6月30日止六個月：無）。

管理層討論與分析

2020年上半年回顧

2020上半年，新冠疫情給社會經濟帶來巨大衝擊，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。

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（「聯交所」）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323.2百萬元，較2019年同期收入人民幣201.5百萬元增加60.4%。期內溢利為人民幣23.4百萬元，較2019年同期溢利人民幣22.7百萬元增加3.0%。本公司權益股東應佔期內溢利為人民幣23.3百萬元，較2019年同期人民幣22.7百萬元增加2.6%。剔除上市費用人民幣18.6百萬元，實現本公司權益股東應佔期內經調整溢利人民幣37.3百萬元，較2019年同期人民幣22.7百萬元大幅增加64.3%。

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（如商業、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6月30日，本集團為中國41座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為112個，簽約建築面積（「**建築面積**」）約為31.0百萬平方米，較2019年6月30日增長約44.9%，其中在管建築面積約為18.7百萬平方米，較2019年6月30日增長約46.5%。在管建築面積中商業在管面積為約3.5百萬平方米，較2019年6月30日增長約73.4%。

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6月30日		截至2019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	225,796	69.9%	147,699	73.3%
非業主增值服務	68,976	21.3%	45,959	22.8%
社區增值服務	28,436	8.8%	7,870	3.9%
總計	323,208	100.0%	201,528	100.0%

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6月30日			截至2019年6月30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⁾	140,346	58	10,444.9	98,324	34	7,224.3
第三方房地產開發商	48,685	51	6,990.9	12,257	31	4,273.5
第三方開發商 ⁽²⁾	35,145	40	5,406.4	8,581	27	3,430.8
弘陽地產的合資企業及 聯營公司 ⁽³⁾	13,540	11	1,584.5	3,676	4	842.7
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	36,765	3	1,282.9	37,118	3	1,282.9
總計	225,796	112	18,718.7	147,699	68	12,780.7

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、在管理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6月30日			截至2019年6月30日		
	收入 (人民幣千元)	數量	面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	數量	面積 (千平方米)
住宅	133,371	86	14,906.0	73,593	58	10,716.9
商業	87,729	21	3,500.8	72,777	8	2,019.4
其他	4,696	5	311.9	1,329	2	44.4
合計	225,796	112	18,718.7	147,699	68	12,780.7

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、在管理建築面積及項目數量：

自本集團成立以來，截至2020年6月30日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國41座城市。

	截至2020年6月30日			截至2019年6月30日		
	收入 (人民幣千元)	數量	面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	數量	面積 (千平方米)
南京	154,297	61	10,645.3	124,329	51	9,750.3
江蘇(除南京外)	53,752	31	5,414.6	23,370	16	2,676.3
上海	1,452	1	207.1	—	—	—
安徽	8,147	10	1,260.0	—	1	354.1
山東	3,542	2	264.6	—	—	—
湖南	555	1	150.0	—	—	—
河北	1,078	1	76.9	—	—	—
河南	1,933	1	73.8	—	—	—
浙江	328	2	472.9	—	—	—
湖北	540	1	100.0	—	—	—
重慶	172	1	53.5	—	—	—
小計	225,796	112	18,718.7	147,699	68	12,780.7

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣323.2百萬元，較2019年同期收入人民幣201.5百萬元，增加人民幣121.7百萬元，增幅為60.4%，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225.8百萬元，較2019年同期增加人民幣78.1百萬元，增幅達52.9%，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69.0百萬元，較2019年同期人民幣46.0百萬元增長達50.1%，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28.4百萬元，較2019年同期人民幣7.9百萬元大幅增加達261.3%。於報告期內，本集團的資產管理業務發展迅速，帶來的收入達到人民幣16.7百萬元。

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238.3百萬元，較2019年同期人民幣150.8百萬元增長約58.0%，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6月30日止六個月的人民幣50.7百萬元增加約67.6%，至截至2020年6月30日止六個月的人民幣85.0百萬元，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：

項目	截至 2020年 6月30日 止六個月	截至 2019年 6月30日 止六個月
物業管理服務	25.3%	25.4%
非業主增值服務	21.1%	20.7%
社區增值服務	46.8%	46.2%
總計	26.3%	25.2%

報告期內，本集團毛利率為26.3%，較2019年同期的25.2%上升1.1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25.3%，較2019年同期的25.4%保持穩定，本集團在管項目數量持續增加，得益於良好的規模效應，本期毛利率維持穩定。

非業主增值服務毛利率為21.1%，較2019年同期的20.7%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46.8%，較2019年同期的46.2%有所上升，主要由於報告期內本集團大力開展的資產管理業務帶來收入大幅增加。

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2.2百萬元，而2019年同期為人民幣0.8百萬元，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53.0百萬元，較2019年同期人民幣20.0百萬元增長約165.5%，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1.1百萬元，2019年同期為人民幣0.5百萬元，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31.9百萬元，較2019年同期人民幣30.7百萬元增長約4.2%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣8.5百萬元，較2019年同期人民幣7.9百萬元增長約7.7%，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6月30日流動資產為人民幣506.9百萬元，較2019年12月31日人民幣502.6百萬元略有增加。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，達人民幣381.2百萬元，較2019年12月31日人民幣179.1百萬元增加112.8%，主要來源於經營活動現金流入，報告期內資金充裕。本集團於2020年6月30日的流動比率（流動資產除以流動負債）為1.66，較2019年12月31日的1.57有所增長。於2020年6月30日的資產負債比率（總負債除以總資產）為56.1%，較2019年12月31日的59.7%有所降低。

本集團於2020年6月30日的權益總額為人民幣240.7百萬元，較2019年12月31日人民幣217.3百萬元增加10.8%，主要來源於經營溢利帶來的增長。本集團於2020年6月30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6月30日的貿易應收款項為人民幣39.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣25.6百萬元增加約53.2%，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2020年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣35.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣32.0百萬元有所增加，主要由於報告期內待攤費用增加。

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2020年6月30日的貿易應付款項為人民幣50.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣43.2百萬元增加約17.6%，主要由於本集團在管項目增加，外包規模相應擴大。

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、其他應付款項及合同負債。

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6月30日的合同負債為人民幣91.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣81.9百萬元增加約11.2%，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

本集團於2020年6月30日的其他應付款項及應計費用為人民幣150.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣128.7百萬元增加約17.1%，主要由於本集團管理的項目數量增加，就公用事業向社區住戶收取的收款增加；及計提了上市費用開支。

或有負債

本集團於2020年6月30日無重大或有負債或者擔保。

2020年下半年展望

物業管理板塊在資本市場逐步發展壯大，一方面反映了資本市場對物業管理行業發展前景的認同，另一方面也在業務增長、合規性等方面對上市物業管理公司提出了更高要求。

展望未來，物業管理行業的競爭將更加激烈，本公司會秉承「讓生活更有溫度」的初心，通過以誠待客和卓越服務，成為一家受人尊敬的美好生活運營服務商。

進一步擴大業務規模及市場份額

本集團將會保持有質量的增長，增加在管物業的數量及建築面積。本集團將繼續秉承「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的發展定位，通過收併購實現規模突圍，提速發展，進一步鞏固在江蘇省的市場地位並擴大所經營城市的市場份額；同時我們將不斷發力非住宅業態（如公建、商寫及工業園區），進一步豐富在管物業類型。

我們將進一步擴大及優化我們的專業拓展團隊並引進優秀標桿公司專業人才，參與行業內專業培訓，提高拓展團隊專業水平；我們將不斷提升本公司的品牌美譽度，利用我們的品牌形像與房地產開發公司廣泛戰略合作，為其所建項目提供物業管理服務。

我們將尋求母公司擴大業務覆蓋範圍所帶來的發展機遇，積極參與投標，擴大管理半徑，保障規模的穩定增長。

進一步營造生命週期幸福生活

我們通過增強前期規劃設計、施工監理、一戶一驗、協銷服務的能力進一步多樣化對大客戶的增值服務，實現從設計、監理、協銷、物業服務過程中全生命週期物業管理服務的覆蓋，實現垂直行業拓展，並獲得更多機會以獲取物業管理項目，向物業開發商提供

非業主增值服務的同時，亦計劃為本地物業管理公司提供諮詢服務(顧問服務)，以拓寬我們的業務並提升我們的品牌知名度。

我們通過全生命週期物業管理服務產品線的打造，全景計劃戰圖的線上實現，從業主的實際需求出發，精準定位服務需求，激發員工自驅力，通過業主線上即時評價的功能實現激活服務價值體現，為客戶營造幸福生活。

進一步實現科技智慧社區運營

我們將進一步加大科技智能的投入以提升園區品質及運營效率。我們進一步升級內部管理系統。我們擬優化內部企業超智慧系統、全景計劃管控平台、社區商業線上商城、投拓線上管控平台。

我們將實行產品分級，精準項目定位，還原客戶真實服務需求，提供客戶需要的及時服務／產品，構建「弘陽物業服務產品模型」；同時我們計劃搭建弘智雲眸系統，400呼叫中心，建立集中指揮中樞以遠端監控運營、獲取客戶及時需求、開展品質管控、提升管理精確度及運營效率。

同時我們將繼續提升產品標準化、集中化、數碼化及自動化水平以確保始終如一地提供優質服務，在控制運營成本的同時提升管理效能。

企業管治／其他資料

1. 重大投資、收購及出售

報告期內，本集團並無重大收購及處置附屬公司、聯營公司或合資企業。

2. 僱員及薪酬政策

截至2020年6月30日，本集團共有3,509名員工，其中2,811名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，698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及該地區目前市場水平釐定。本集團制定了全面的激勵計劃和人才培養計劃，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」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。

誠如本公司日期為2020年6月24日的招股章程（「招股章程」）所述，(i)約40%（或約184.0百萬港元）將用於尋求選擇性策略投資及收購機會以及進一步擴大物業管理業務的規模；(ii)約30%（或約138.0百萬港元）將用於加強智能系統的研發及升級；(iii)約10%（或約46.0百萬港元）將用於提升我們的服務質量，以確保向客戶提供高端服務，並進一步多元化收益來源；(iv)約10%（或約46.0百萬港元）將用於繼續招募人才以及改善員工培訓及員工福利制度，以支持業務的可持續發展；(v)約10%（或約46.0百萬港元）用作營運資金及一般公司用途。由於我們的業務快速及內生增長以及多樣化的服務範圍及合適機會出現時進行的任何投資或收購，我們預計對營運資金的需求將會增加。有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱招股章程所載的執行計劃。

4. 本報告期後事項

本公司於2020年7月7日（「上市日」）完成全球發售，本公司400,000,000股普通股在聯交所上市。於2020年7月27日，招股章程中所述的超額配股權獲全面行使後，本公司發行了15,000,000股本公司股份。

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2020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

由於本公司股份在截至2020年6月30日止六個月尚未於聯交所上市，故於報告期內，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。

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。截至本公告之日，本集團尚未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。

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。

由於本公司股份於截至2020年6月30日尚未在聯交所上市，企業管治守則於報告期內並不適用於本公司。

上市後，本公司一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。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。由於本公司於報告期內尚未在聯交所上市，上市規則項下有關董事遵守標準守則的條文並不適用於本公司。

經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等自本公司上市日起至本公告日期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。審核委員會審閱了本公司截至2020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。

截至2020年6月30日止六個月的中期業績未經審計，但已由本公司核數師安永會計師事務所根據國際審計和鑑證準則委員會發布的國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料審閱」審閱。

11. 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2020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2020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
何捷
主席

香港，2020年8月20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、蔣達強先生及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。