

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2021年6月30日止六個月的中期業績公告

##### 摘要

截至2021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529.1百萬元，較2020年同期收入人民幣323.2百萬元增加63.7%。
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350.4百萬元，佔總收入66.3%，較2020年同期收入人民幣225.8百萬元增加55.2%；
  - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣84.8百萬元，佔總收入16.0%，較2020年同期收入人民幣69.0百萬元增加22.9%；及
  - 3) 社區增值服務實現收入人民幣93.8百萬元，佔總收入17.7%，較2020年同期收入人民幣28.4百萬元大幅增加230.0%。

3. 毛利為人民幣152.9百萬元，較2020年同期毛利人民幣85.0百萬元增加80.0%。毛利率為28.9%，較2020年同期毛利率26.3%上升了2.6個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣64.0百萬元，較2020年同期經調整溢利人民幣37.4百萬元（屬一項非國際財務報告準則計量標準及按剔除一次性上市開支的影響計算）增加71.2%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣59.8百萬元，較2020年同期權益股東應佔經調整溢利人民幣37.3百萬元增加60.4%。
5. 於2021年6月30日，本集團簽約項目數量為327個，簽約建築面積約為49.6百萬平方米，較2020年6月30日簽約建築面積31.0百萬平方米增長約60.0%，其中在管項目數量為228個，在管建築面積約為34.4百萬平方米，較2020年6月30日在管建築面積18.7百萬平方米增長約83.5%。
6. 董事會不建議派付截至2021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2021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	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	529,078	323,208
銷售成本		<u>(376,141)</u>	<u>(238,258)</u>
毛利		152,937	84,950
其他收入及收益		5,645	2,210
銷售及分銷開支		(871)	(742)
行政開支		(69,030)	(53,026)
金融資產減值虧損淨額		(3,186)	(1,089)
其他開支		(1,531)	(335)
融資成本		<u>(20)</u>	<u>(22)</u>
除稅前溢利	6	83,944	31,946
所得稅開支	7	<u>(19,950)</u>	<u>(8,544)</u>
期內溢利		<u>63,994</u>	<u>23,402</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		59,830	23,322
非控股權益		<u>4,164</u>	<u>80</u>
		<u>63,994</u>	<u>23,402</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	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
期內其他全面收入，扣除稅項		—	—
期內全面收入總額		<u>63,994</u>	<u>23,402</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		59,830	23,322
非控股權益		<u>4,164</u>	<u>80</u>
		<u>63,994</u>	<u>23,402</u>
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)			
基本及攤薄			
— 期內溢利	9	<u>0.14</u>	<u>0.08</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

		2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020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		16,153	13,810
使用權資產		661	882
商譽		217,761	31,303
其他無形資產		147,124	38,218
遞延稅項資產		9,371	6,725
		<u>391,070</u>	<u>90,938</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		516	39
貿易應收款項	10	157,449	72,120
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	49,408	30,349
應收關聯公司款項		112,959	87,905
現金及銀行結餘		579,717	826,250
		<u>900,049</u>	<u>1,016,663</u>
<b>流動資產總值</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	61,312	47,957
其他應付款項及應計費用	13	229,884	173,555
合同負債		154,819	134,753
應付關聯公司款項		—	1,876
租賃負債		1,380	1,361
應付稅項		18,963	17,349
		<u>466,358</u>	<u>376,851</u>
<b>流動負債總額</b>			

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨值	<u>433,691</u>	<u>639,812</u>
總資產減流動負債	<u>824,761</u>	<u>730,750</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>37,086</u>	<u>10,335</u>
非流動負債總額	<u>37,086</u>	<u>10,335</u>
資產淨值	<u><u>787,675</u></u>	<u><u>720,415</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	3,764	3,764
儲備	<u>724,926</u>	<u>686,424</u>
	728,690	690,188
非控股權益	<u>58,985</u>	<u>30,227</u>
權益總額	<u><u>787,675</u></u>	<u><u>720,415</u></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」)為於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司註冊辦事處地址為 Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。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(「聯交所」)主板上市。

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2021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2020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2020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9號、國際會計準則第39號、  
國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則  
第4號及國際財務報告準則第16號的修訂  
國際財務報告準則第16號的修訂

*利率指標改革 — 第二階段*

*2021年6月30日之後的2019冠狀病毒病相關  
租金減免(提早採納)*

### 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) 當現有利率基準被其他無風險利率(「無風險利率」)取代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂解決於先前影響財務報告的修訂中未處理的事宜。第二階段修訂提供可行權宜方法，允許倘變動因利率基準改革直接引致且釐定合同現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準，則於入賬釐定金融資產及負債合同現金流量的基準變動時在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許在不中斷對沖關係的情況下按照利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出變動。過渡可能產生的任何損益均透過國際財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦為符合可單獨識別規定的實體提供暫時寬免。倘實體合理預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別規定。此外，該等修訂要求實體披露額外資料，以使財務報表使用者能夠瞭解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂對本集團的財務狀況和表現概無任何影響。
- b) 於2021年3月頒佈的國際財務報告準則第16號的修訂，將承租人可選擇可行權宜方法不就因大流行的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延長了12個月。因此，在滿足應用可行權宜方法的其他條件下，可行權宜方法適用於租金的減免為原定於2022年6月30日前到期的租賃付款額。該修訂適用於2021年4月1日或之後開始的年度，且應追溯應用，並將首日執行該修訂與現行準則的差異追溯調整本期期初保留溢利。該修訂允許提早適用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂。該修訂對本集團的財務狀況和表現概無任何重大影響。

#### 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2021年6月30日止六個月，持續經營業務的收益約為人民幣119,304,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣128,048,000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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	350,438	225,796
非業主增值服務	84,803	68,976
社區增值服務	93,837	28,436
	<u>529,078</u>	<u>323,208</u>

## 5. 收益 (續)

### 客戶合同收益

#### (a) 收益資料明細

截至6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>在一段時間確認的客戶收益</b>		
物業管理服務	350,438	225,796
非業主的增值服務	<u>75,843</u>	<u>56,465</u>
	<u><b>426,281</b></u>	<u><b>282,261</b></u>
<b>在某一時間點確認的客戶收益</b>		
非業主的增值服務	8,960	12,511
社區增值服務	<u>93,837</u>	<u>28,436</u>
	<u><b>102,797</b></u>	<u><b>40,947</b></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：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>確認已計入報告期初合同負債的收益：</b>		
物業管理服務	<u><b>66,171</b></u>	<u><b>33,434</b></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。

## 5. 收益(續)

### 客戶合同收益(續)

#### (b) 履約責任(續)

##### 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。

## 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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
提供物業管理服務的成本	367,813	238,258
物業、廠房及設備項目折舊	4,754	1,365
無形資產攤銷	8,898	631
貿易應收款項減值虧損	2,793	1,211
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	393	(122)
上市開支	—	18,649
出售物業、廠房及設備項目的虧損	23	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2021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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	23,128	12,665
遞延稅項	<u>(3,178)</u>	<u>(4,121)</u>
期內稅項支出總額	<u>19,950</u>	<u>8,544</u>

## 8. 股息

2020年的建議末期股息為每股6.2港仙，總計25,730,000港元（約為人民幣21,328,000元）已於2021年6月18日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准。有關股息計入中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計費用」，並隨後於2021年7月分派。

董事會已議決不會就截至2021年6月30日止六個月派付中期股息（截至2020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

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就資本化發行的影響作出追溯調整，猶如資本化發行已於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期內溢利及期內已發行普通股的加權平均數415,000,000股（截至2020年6月30日止六個月：300,000,000股）計算。

概無就截至2021年及2020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。

## 10. 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	131,833	61,605
1年以上及2年以內	19,874	7,154
2年以上及3年以內	4,728	2,241
3年以上	1,014	1,120
	<u>157,449</u>	<u>72,120</u>

## 11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表客戶向公用事業供應商支付的款項	22,124	14,073
其他按金	7,074	6,343
其他可收回稅項	1,839	1,033
其他應收款項	5,716	—
向員工作出墊款	5,959	4,299
應收利息	—	3,441
其他	7,669	1,740
	<u>50,381</u>	<u>30,929</u>
減：減值撥備	<u>(973)</u>	<u>(580)</u>
總計	<u>49,408</u>	<u>30,349</u>

## 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	58,641	43,485
超過一年	2,671	4,472
	<u>61,312</u>	<u>47,957</u>

## 13. 其他應付款項及應計費用

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	48,566	35,264
已收按金	42,809	22,444
其他應付稅項	19,490	15,988
應付工資及福利	64,543	67,146
應付股息	21,328	—
其他	33,148	32,713
	<u>229,884</u>	<u>173,555</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

### 2021年上半年回顧

作為承前啓後的一年，2021年具有特殊意義。2021年是中國共產黨成立100週年和「十四五」規劃開局之年，也是開啟全面建設社會主義現代化國家新徵程的第一年；2021年是弘陽服務登陸港交所一周年，恰逢物業管理行業發展40週年，對於物業管理行業是有重要意義的年份。

2021年1月，住建部、發改委、銀保監會等十部委發布《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》；2021年2月，《中共中央國務院關於全面推進鄉村振興加快農業農村現代化的意見》正式發布；2021年兩會期間，與會代表的提案多次涉及社區養老、社區治理新模式、物業服務價格和社區應急能力提升等多項內容；2021年3月，《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》發布；2021年5月，商務部、住建部等12部門聯合印發《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》。一系列利好政策的發布，給物業管理行業指引了一片新藍海，將物業服務融入基層社會治理體系，切實增強人民群眾幸福感和安全感。

在後疫情時代，消費觀念在改變，消費升級成為趨勢。本集團準確判斷市場發展動向，適應市場變化，依託「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有質量的快速增長。2021年4月，本集團榮獲中指院頒發的「2021中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2020年提升6位至19位。

**服務破圈，引領增長。**在本集團探索物業服務的實踐中，「以客戶為中心」一直是貫穿本集團發展週期的關鍵詞，在此服務理念下，本集團構築高品質全生命週期服務，升級住宅服務產品品牌，精心打造非住宅服務產品品牌；搭建弘陽模式1.0，目前此模式下的「弘管家」服務產品已經在南京區域全面落地；本集團開展聆聽行動，幫助千餘戶業主解決需求，開展多項社區活動，客戶忠誠度持續增強。

**質量築底，構建增量。**本集團堅持內生式增長和外延式發展並駕齊驅，一方面依靠自身的服務品質、品牌效應開拓市場，推進城市佈局；另一方面聚焦與市場區域優勢互補的戰略合作伙伴進行股權合作，推進跨區域的快速發展。2021年上半年，本集團相繼完成收購武漢匯得行精英物業服務有限公司、高力服務物業有限公司（「高力物業」）及江蘇高力美家物業有限公司（「江蘇高力美家」）；與南京市棲霞區西崗街道簽訂戰略合作協議，深耕城市服務領域，在所轄區域內進行社區綜合服務、市政管理服務和專項設施服務等方面的合作；與安徽水安建設集團股份有限公司簽訂戰略合作協議，圍繞物業銷售場地服務、前期介入服務等開展全方位的深度合作，為規模的高質量提升夯實了基礎。

**延伸服務，高質發展。**增值服務是本集團業務發展強勁且富有增長空間的板塊，本集團圍繞業主全生命週期開展社區增值服務，孵化產品，建立生態鏈。匹配物業「智慧生活」概念，借助後疫情時代發展機遇，佈局社區資源增值服務、弘陽美居中心，房地產代理服務和資產運營等多板塊業務，致力於打造獨具弘陽服務特色的社區增值服務生態圈。

**智慧服務，提質增效。**本集團基於對行業的洞見，從底層思考物管企業的成本、效率、用戶體驗和戰略，從集團到區域，再到項目，構建以客戶為中心的智慧社區生態系統，打造弘圖平臺，提升經營效能。本集團建立全生命週期服務檔案，用更智能、更敏捷的數字化運營幫助本集團快速應對行業變革，實現物業管理數字化。

隨著本集團業績的快速增長，本集團也進一步獲得了行業的認可。截至2021年6月30日，公司榮獲物業服務企業品牌價值TOP33，華東品牌企業TOP6，物業服務上市公司成長潛力TOP10，物業服務力企業TOP26等多項獎項。

報告期內，本集團收入達人民幣529.1百萬元，較2020年同期收入人民幣323.2百萬元增加63.7%。期內溢利為人民幣64.0百萬元，較2020年同期經調整溢利人民幣37.4百萬元增加71.2%。本集團權益股東應佔期內溢利為人民幣59.8百萬元，較2020年同期權益股東應佔經調整溢利人民幣37.3百萬元增加60.4%。

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2021年6月30日，本集團為中國42座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約項目數量為327個，簽約建築面積（「建築面積」）約為49.6百萬平方米，較2020年6月30日簽約建築面積31.0百萬平方米增長約60.0%，其中在管項目數量為228個，在管建築面積約為34.4百萬平方米，較2020年6月30日在管建築面積18.7百萬平方米增長約83.5%。

## 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2020年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2021年6月30日止六個月		截至2020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	350,438	66.3%	225,796	69.9%
非業主增值服務	84,803	16.0%	68,976	21.3%
社區增值服務	93,837	17.7%	28,436	8.8%
總計	529,078	100.0%	323,208	100.0%

按照開發商類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2020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2021年 6月30日 止六個月			截至2020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>	151,402	75	12,645.3	140,346	58	10,444.9
第三方房地產開發商	153,608	150	20,429.4	48,685	51	6,990.9
— 第三方開發商 <sup>(2)</sup>	132,450	132	17,948.4	35,145	40	5,406.4
— 弘陽地產的合資企業及 聯營公司 <sup>(3)</sup>	21,158	18	2,481.0	13,540	11	1,584.5
控股股東的其他聯繫人 <sup>(4)</sup>	45,428	3	1,282.9	36,765	3	1,282.9
總計	350,438	228	34,357.6	225,796	112	18,718.7

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2020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)	截至2020年 6月30日 止六個月 收入 (人民幣千元)	截至2020年6月30日 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)
住宅	206,010	159	27,882.2	133,371	86	14,906.0
商業	113,978	34	4,624.1	87,729	21	3,500.8
公共建設及其他	30,450	35	1,851.3	4,696	5	311.9
合計	350,438	228	34,357.6	225,796	112	18,718.7

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2020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2021年6月30日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國42座城市。

	截至2021年	截至2021年6月30日		截至2020年	截至2020年6月30日	
	6月30日 止六個月	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	6月30日 止六個月	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)
	收入 (人民幣千元)			收入 (人民幣千元)		
南京	176,395	91	13,155.7	154,297	61	10,645.3
江蘇(除南京外)	74,959	53	8,771.2	53,752	31	5,414.6
上海	2,383	1	207.1	1,452	1	207.1
安徽	29,948	27	5,423.9	8,147	10	1,260.0
山東	3,863	2	264.6	3,542	2	264.6
湖南	5,491	3	550.5	555	1	150.0
河北	3,882	1	76.9	1,078	1	76.9
河南	1,735	2	316.8	1,933	1	73.8
浙江	2,458	4	533.5	328	2	472.9
湖北	39,573	29	3,174.3	540	1	100.0
重慶	4,829	6	736.0	172	1	53.5
廣東	796	2	338.3	—	—	—
江西	1,498	2	204.5	—	—	—
四川	1,750	3	316.4	—	—	—
吉林	878	2	287.9	—	—	—
總計	350,438	228	34,357.6	225,796	112	18,718.7

## 財務回顧

### 收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣529.1百萬元，較2020年同期收入人民幣323.2百萬元，增加人民幣205.9百萬元，增幅為63.7%，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350.4百萬元，較2020年同期人民幣225.8百萬元增加人民幣124.6百萬元，增幅達55.2%，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84.8百萬元，較2020年同期人民幣69.0百萬元增長達22.9%，非業主增值服務收入的增加主要來自於協助物業銷售服務收入的增加。

## 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93.8百萬元，較2020年同期人民幣28.4百萬元大幅增加達230.0%。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，並大力開展資產管理業務，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376.1百萬元，較2020年同期人民幣238.3百萬元增長約57.9%，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2020年6月30日止六個月的人民幣85.0百萬元增加約80.0%，至截至2021年6月30日止六個月的人民幣152.9百萬元，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；及(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2021年 6月30日 止六個月	截至2020年 6月30日 止六個月
物業管理服務	25.5%	25.3%
非業主增值服務	21.3%	21.1%
社區增值服務	48.5%	46.8%
綜合毛利率	28.9%	26.3%

報告期內，本集團毛利率為28.9%，較2020年同期的26.3%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2020年同期的25.3%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21.3%，較2020年同期的21.1%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48.5%，較2020年同期的46.8%有所上升，主要由於報告期內本集團公區增值服務和資產管理業務收入大幅增加，帶來毛利率水平相應提升。

#### 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5.6百萬元，而2020年同期為人民幣2.2百萬元，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69.0百萬元，較2020年同期人民幣53.0百萬元增長約30.2%，主要由於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3.2百萬元，2020年同期為人民幣1.1百萬元，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83.9百萬元，較2020年同期人民幣31.9百萬元增長約162.8%。

## 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2020年同期人民幣8.5百萬元增長約133.5%，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2021年6月30日流動資產為人民幣900.0百萬元，較2020年12月31日人民幣1,016.7百萬元有所減少。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，達人民幣579.7百萬元，較2020年12月31日人民幣826.3百萬元減少29.8%，主要由於本期使用自有資金及上市募集資金進行了收購。本集團於2021年6月30日的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.93，較2020年12月31日的2.70有所降低。於2021年6月30日的資產負債比率(總負債除以總資產)為39.0%，較2020年12月31日的35.0%有所上升。

本集團於2021年6月30日的權益總額為人民幣787.7百萬元，較2020年12月31日人民幣720.4百萬元增加9.3%，主要來源於經營溢利帶來的增長。本集團於2021年6月30日及2020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2021年6月30日的貿易應收款項為人民幣157.4百萬元，較2020年12月31日的人民幣72.1百萬元增加約118.3%，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2021年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣49.4百萬元，較2020年12月31日的人民幣30.3百萬元增加約62.8%，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**

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2021年6月30日的貿易應付款項為人民幣61.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣48.0百萬元增加約27.8%，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2021年6月30日的合同負債為人民幣154.8百萬元，較2020年12月31日的人民幣134.8百萬元增加約14.9%，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2021年6月30日的其他應付款項及應計費用為人民幣229.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣173.6百萬元增加約32.5%，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和收取的保證金增加；及上年年度末期股息尚未派付。

## 或有負債

本集團於2021年6月30日無重大或有負債或者擔保。

## 2021年下半年展望

物業管理行業黃金年代正當時，長期看資源，中期看能力，短期看增長。長期維度，物管企業作為房地產後期空間服務的集中兌現平臺，具備天然的內生資源稟賦；中期維度，物管企業的品質與口碑、拓展能力、企業活力、科技實力等戰術能力素養增長快速增強；短期維度，中上游物管企業第三方外拓能力凸顯，盈利增長確定性強。由此可見，未來物管行業市場在擴容的同時集中度將快速上升，單一物業項目收入和利潤有望在產品和服務疊加之下逐年增厚，物管企業正在打開以住宅物業服務為主的邊界，在非住宅物業和城市設施服務等領域挖掘業務機會。

### 1、進一步提升服務力，打造核心競爭力，讓美好生活永不止步

優秀的服務力是提升人民幸福感的有力保證，本集團持續提升服務力，打造核心競爭力，為營造美好生活不懈努力。人是生產力中最重要因素，本集團將組建服務力培養中心，讓人才成為公司發展的第一資源，不斷吸納、培養符合企業價值觀的人才。

服務力可以支撐企業快速發展，服務力是行業創新、新業務和新產品的體現。本集團將根據不同業態，不同客群的需求，不斷升級完善全生命週期產品包，以及新服務產品的設計能力，落地弘陽模式2.0，構建全場景的服務標準化；利用科技應用，

完善智慧管理平臺弘圖系統，實現管理和服務數字化的應用能力；搭建五心好服務，進行服務創新，提高創新性服務客戶的能力；進行標桿項目打造，通過機制保障，提升服務標準落地的能力。

## **2、進一步挖掘經營力，增強經營意識，讓高質量發展方向更堅定**

本集團將繼續深耕大江蘇，佈局非住宅業態，通過高質量並購與整合、城市服務、獨立第三方合作、全委(市場化競標外拓)項目合作，進一步增強區域競爭實力。做好業主增值服務正在成為下一階段物管企業競速的新賽道，本集團將進一步提升業主增值服務的人均創收創利能力，釋放業主增值服務價值。

## **3、進一步增強創新力，激活創新動能，讓物業與城市發展共成長**

物業行業已經從單一的住宅服務擴展到不動產的所有領域的服務，從狹義的社區服務走向廣義的城市服務，實現了跨越式發展。本集團將緊抓行業發展契機，進一步增強創新力，積極參與到基層社會治理，佈局城市服務。借助專業化、品質化、精細化的服務，創新服務體系，打造弘管家、弘師傅、弘精英三大關鍵人才，最終達成客戶滿意、員工滿意、集團滿意，實現三方共贏。

與此同時，集團將充分利用「住宅+商業」雙輪驅動模式的優勢，圍繞客戶生活服務需求，積極拓展業主增值服務業務，升級社區商業3.0，不斷推出美居、租售、社區電商等業務的子產品包，並基於對弘生活APP場景體驗的思考，實現對現有服務模式的更新，讓物業與城市發展共成長。

展望未來，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，圍繞服務力、經營力、創新力，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。

## 企業管治／其他資料

### 1. 重大投資、收購及出售

於2021年4月20日，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及高力物業及江蘇高力美家訂立股權轉讓協議，據此，弘生活物業管理同意收購而高力控股同意出售高力物業及江蘇高力美家各80%股權，收購事項的代價為人民幣73,536,000元，有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年4月20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2021年6月30日，本集團共有4,464名員工，其中3,400名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，850名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，214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」、「准將計劃」、「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」，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2021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 2021年 6月30日	已動用 截至 2021年 6月30日 止六個月	未動用 於2021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	15	3	123	於2023年年底前
服務質量提升	10%	46	19	10	27	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	24	5	22	於2023年年底前
營運資金及一般公司 用途	10%	46	37	3	9	不適用
<b>合計</b>	<b>100%</b>	<b>460</b>	<b>249</b>	<b>21</b>	<b>211</b>	

#### 4. 本報告期後事項

本公司獨立非執行董事兼本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員景志山先生於2021年7月3日離世。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年7月5日的公告。

羅艷兵先生於2021年7月9日辭任非執行董事及董事會審核委員會成員。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年7月9日的公告。

李曉航先生於2021年8月2日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會提名委員會、審核委員會、薪酬委員會成員。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021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2021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。審核委員會由嚴繼鵬先生、何捷先生、王奮女士和李曉航先生四名成員組成。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2021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2021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2021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，2021年8月19日

截至本公告日期，何捷先生為非執行董事；楊光先生及曾子熙女士為執行董事；及王奮女士、嚴繼鵬先生及李曉航先生為獨立非執行董事。