

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12月31日止年度業績公告

摘要

截至2021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1,130.0百萬元，較2020年同期收入人民幣767.9百萬元增加47.2%。
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753.6百萬元，佔總收入66.6%，較2020年同期收入人民幣496.2百萬元增加51.9%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣180.3百萬元，佔總收入16.0%，較2020年同期收入人民幣161.2百萬元增加11.8%；
 - 3) 社區增值服務實現收入人民幣196.1百萬元，佔總收入17.4%，較2020年同期收入人民幣110.4百萬元大幅增加77.6%。

3. 毛利為人民幣320.4百萬元，較2020年同期毛利人民幣214.3百萬元增加49.5%。毛利率為28.4%，較2020年同期毛利率27.9%上升了0.5個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣138.4百萬元，較2020年同期溢利人民幣73.3百萬元增加88.7%。較2020年同期剔除上市費用影響，經調整溢利人民幣93.3百萬元增加48.2%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣128.0百萬元，較2020年同期人民幣69.8百萬元增加83.4%。
5. 於2021年12月31日，本集團在管項目數量為234個，簽約建築面積約為52.6百萬平方米，其中在管建築面積約為36.4百萬平方米，較2020年12月31日增長約34.7%。
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202.1百萬元，較2020年同期約人民幣171.3百萬元增長約18.0%。

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2021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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	1,129,974	767,852
銷售成本		<u>(809,569)</u>	<u>(553,514)</u>
毛利		320,405	214,338
其他收入及收益	4	11,230	20,136
銷售及分銷開支		(1,190)	(786)
行政開支		(134,877)	(104,249)
金融資產減值虧損淨額		(2,854)	(1,924)
其他開支		(5,762)	(19,086)
融資成本		<u>(19)</u>	<u>(46)</u>
除稅前溢利	5	186,933	108,383
所得稅開支	6	<u>(48,581)</u>	<u>(35,068)</u>
年內溢利		<u>138,352</u>	<u>73,315</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		127,955	69,751
非控股權益		<u>10,397</u>	<u>3,564</u>
		<u>138,352</u>	<u>73,315</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利		
基本		
— 年內溢利	<u>人民幣0.31元</u>	<u>人民幣0.20元</u>
攤薄		
— 年內溢利	<u>人民幣0.31元</u>	<u>人民幣0.20元</u>
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>138,352</u>	<u>73,315</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	127,955	69,751
非控股權益	<u>10,397</u>	<u>3,564</u>
	<u>138,352</u>	<u>73,315</u>

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,316	13,810
使用權資產		441	882
商譽		205,460	31,303
其他無形資產		136,020	38,218
遞延稅項資產		8,031	6,725
非流動資產總值		<u>367,268</u>	<u>90,938</u>
流動資產			
存貨		9,543	39
貿易應收款項	9	122,230	72,120
預付款項、其他應收款項及其他資產	10	55,886	30,349
應收關聯公司款項		90,241	87,905
現金及銀行結餘		697,612	826,250
流動資產總值		<u>975,512</u>	<u>1,016,663</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	74,963	47,957
其他應付款項及應計費用	12	200,004	173,555
合同負債		180,896	134,753
應付關聯公司款項		5,556	1,876
租賃負債		1,380	1,361
應付稅項		34,601	17,349
流動負債總額		<u>497,400</u>	<u>376,851</u>
流動資產淨值		<u>478,112</u>	<u>639,812</u>
總資產減流動負債		<u>845,380</u>	<u>730,750</u>

綜合財務狀況表(續)

2021年12月31日

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>33,121</u>	<u>10,335</u>
非流動負債總額	<u>33,121</u>	<u>10,335</u>
資產淨值	<u>812,259</u>	<u>720,415</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	3,764	3,764
儲備	<u>777,053</u>	<u>686,424</u>
	780,817	690,188
非控股權益	<u>31,442</u>	<u>30,227</u>
權益總額	<u>812,259</u>	<u>720,415</u>

財務報表附註

2021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(「聯交所」)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2021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 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則 *利率指標改革 — 第二階段*

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

2019冠狀病毒病相關租金減免

國際財務報告準則第16號的修訂

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)

該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何重大影響。

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2021年，持續經營業務的收益約人民幣277,213,000元(2020年：人民幣265,194,000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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	753,590	496,228
非業主增值服務	180,289	161,210
社區增值服務	196,095	110,414
	<u>1,129,974</u>	<u>767,852</u>

客戶合同收益

(a) 收益資料明細

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按時間確認的客戶收益		
物業管理服務	753,590	496,228
非業主增值服務	156,248	130,871
	<u>909,838</u>	<u>627,099</u>
在某一時間點確認的客戶收益		
非業主增值服務	24,041	30,339
社區增值服務	196,095	110,414
	<u>220,136</u>	<u>140,753</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	2020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>133,324</u>	<u>80,713</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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入及收益		
利息收入	4,106	5,243
政府補助	6,597	9,702
按公平值計入損益的金融資產公平值收益	—	277
與業務合併有關的資產公平值的後續變動	—	4,072
其他	<u>527</u>	<u>842</u>
	<u>11,230</u>	<u>20,136</u>

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除以下各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供服務的成本	809,569	553,514
物業、廠房及設備折舊	4,671	4,145
使用權資產折舊	441	441
無形資產攤銷	20,950	2,175
出售物業、廠房及設備項目的虧損	270	237
出售附屬公司的虧損	2,296	—
匯兌差額，淨額	1,787	16,286
貿易應收款項減值	2,305	1,924
預付款項、按金及其他應收款項減值	549	—
核數師酬金	2,520	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	397,500	361,724
養老金計劃供款及社會福利*	89,174	32,700

* 本集團作為僱主概無已沒收供款可用於抵減現有供款水平。

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2021年12月31日止年度並無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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	53,018	34,943
遞延稅項	(4,437)	125
年內稅項支出總額	<u>48,581</u>	<u>35,068</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>186,933</u>	<u>108,383</u>
按法定所得稅率納稅	46,733	27,096
享有優惠稅率的附屬公司的稅務影響	(5,750)	(1,829)
毋須課稅收入	—	(37)
不可扣稅開支	1,391	503
未確認的稅項虧損	425	1,260
毋須課稅虧損	<u>5,782</u>	<u>8,075</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>48,581</u>	<u>35,068</u>

7. 股息

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付任何股息(2020年：每股普通股6.2港仙)。

8. 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年內溢利及年內已發行普通股的加權平均數415,000,000股(2020年：354,918,033股)計算。

概無就2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020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>127,955</u>	<u>69,751</u>

	股份數目	
	2021年	2020年
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>415,000,000</u>	<u>354,918,033</u>

9. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	126,959	74,544
減值	<u>(4,729)</u>	<u>(2,424)</u>
	<u>122,230</u>	<u>72,120</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	91,338	61,605
一年以上及兩年以內	26,094	7,154
兩年以上及三年以內	3,548	2,241
三年以上	1,250	1,120
	<u>122,230</u>	<u>72,120</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	2,424	500
已確認減值虧損	<u>2,305</u>	<u>1,924</u>
於年末	<u>4,729</u>	<u>2,424</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2021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	2.88%	4.08%	9.07%	30.94%	3.72%
總賬面值(人民幣千元)	94,044	27,203	3,902	1,810	126,959
預期信貸虧損(人民幣千元)	<u>2,706</u>	<u>1,109</u>	<u>354</u>	<u>560</u>	<u>4,729</u>

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>

10. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2021年 人民幣千元	2020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	26,209	14,073
其他可收回稅項	1,908	1,033
向員工作出墊款	6,099	4,299
其他按金	19,789	6,343
應收利息	—	3,441
其他	<u>2,923</u>	<u>1,740</u>
	56,928	30,929
減值撥備	<u>(1,042)</u>	<u>(580)</u>
	<u>55,886</u>	<u>30,349</u>

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	(580)	(580)
出售附屬公司	87	—
減值虧損淨額	<u>(549)</u>	<u>—</u>
於年末	<u><u>(1,042)</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2021年12月31日，在無可資比較公司情況下，應用的虧損率為5.00% (2020年：5.11%)。

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	73,936	43,485
超過一年	<u>1,027</u>	<u>4,472</u>
	<u><u>74,963</u></u>	<u><u>47,957</u></u>

貿易應付款項為免息。

於2021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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就公用事業代表社區住戶收取的收款	34,248	35,264
已收按金	44,029	22,444
其他應付稅項	17,690	15,988
有關車位代理服務的墊款	7,089	—
應付工資及福利	65,722	67,146
其他	31,226	32,713
	<u>200,004</u>	<u>173,555</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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已發行及繳足： 415,000,000 (2020年：415,000,000) 股每股面值0.01港元 (2020年：每股面值0.01港元) 的普通股	<u>3,764</u>	<u>3,764</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	15,000,000	135
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>415,000,000</u>	<u>3,764</u>
年內股本變動	<u>—</u>	<u>—</u>
於2021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(於2022年2月14日更名為「弘陽物業服務集團有限公司」)全部股權的代價。

就本公司股份於聯交所上市而言，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2021年12月31日止之年度業績。

2021年，在國家政策正面支持和服務需求升級的背景下，物管行業受到的關注和被寄予的期望明顯提升。與此同時，物管行業內外部環境的變化，在產生規模紅利和市場機遇的同時，也帶來了新的挑戰。物管企業在市場中迎勢而上，尋求規模與質量兼具的發展路徑。

2021年，本集團堅持「以客戶為中心」的服務理念，堅守以品質服務為基礎的發展根基，深耕增值服務領域，拓展城市服務賽道，深度融合智慧科技。持續踐行「市場拓展有厚度、品質服務有溫度、生活服務有濃度」的目標，實現了管理規模和盈利能力的持續提升，取得了有質量的穩健增長，在長期優質發展的道路上踏下堅實的一步。

報告期內，本集團物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三大業務線齊頭並進，實現收入人民幣1,130.0百萬元，較2020年增加47.2%；整體毛利率28.4%，較2020年提升0.5個百分點，淨利潤率12.2%，較2020年基本持平。

穩中求進，市場拓展有厚度

我們秉承「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的佈局戰略，截至報告日，已經佈局全國59座城市，合約面積規模5,258.8萬平方米，在管總建築面積3,639.3萬平方米（商業在管建築面積476.0萬方），其中全委（市場化競標外拓）面積達1,915.1萬平方米，佔在管建築面積52.6%，較2020年增速為43.0%，實現管理規模再上新臺階。

我們依託「住宅+商業」的雙輪驅動模式，佈局非住宅業態，同時加強合作和並購。本集團與武漢匯得行精英物業服務有限公司（「**武漢匯得行精英物業**」）達成股權合作，在區域、業態上形成互補，提高在華中地區的市場份額；收購高力物業服務有限公司（「**高力物業**」）及江蘇高力美家物業有限公司（「**江蘇高力美家**」）兩家南京本土物業管理企業80%的權益，實現了在非住宅物業服務細分市場的跨越式發展，並填補在汽車博覽城物業管理細分領域的空白。

我們發揮南京「大本營」優勢，拓寬城市服務賽道，進駐公建物業領域。繼2020年與南京江北新區泰山街道戰略合作進軍城市服務領域後，2021年本集團與南京棲霞區西崗街道簽訂戰略協議，圍繞公共服務、市政管理服務等領域進行項目孵化拓展，陸續進駐多個小區，協助穩步推進老舊小區改造，將城市服務做深做透，顯示了良好的品牌聚集效應。

穩中求好，品質服務有溫度

圍繞「以客戶為中心」的服務理念，以品質為先，不斷提升服務標準，構築高品質全生命週期服務標準，搭建非住宅服務產品品牌，打造「有溫度的社區」。根據第三方賽惟諮詢的調查顯示，2021年本集團業主滿意度88分，連續三年保持上升，客戶忠誠度持續增強。非住業態物業服務總體滿意度為98%，優於行業水平，凸顯本集團的服務品質備受客戶認可。

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，搭建弘陽模式1.0，為客戶提供「滿意+驚喜」的服務。在制度層面最大化激發員工積極性，幫助員工自驅動，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。

以「讓生活更有溫度」為出發點，打造弘陽專屬IP「弘人節」，開啟「弘人運動季」、「弘人家庭日」、「弘人感恩季」和「弘人鄰里日」四大主題社區活動，為業主打造精彩社區生活，共享幸福四季時光。

穩中求新，生活服務有濃度

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。

本集團遵循「智慧服務」，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臺」、「全維度計劃管控平臺」、「弘智雲眸系統」、「社區線上商城」和「投資拓展線上管控平臺」，在控制運營成本的同時提升管理效能。於報告期末，本集團弘圖全景智慧數據平臺已經覆蓋股權合作項目，實現智能化管理輸出。

本集團從踐行雙碳使命出發，緊抓智慧低碳發展新機遇，增強科技實力與自主知識產權競爭力，助力物管服務升級。2021年，本集團首次獲得一項國家知識產權局授予的實用新型專利技術，保障業主出行安全。

行穩致遠，進而有為。2021年是充滿挑戰的一年，弘陽服務必踐行新時代「延安精神」，堅守信念，不屈不撓，再接再厲！

最後，本人再次代表董事會向2021年鼎力支持本集團的全體股東、合作伙伴，向辛勤奉獻的全體員工致以最衷心的謝意！向一如既往厚愛本集團的業主、全體客戶，致以最真誠的敬意！

弘陽服務集團有限公司

曾俊凱

主席

香港，2022年3月24日

管理層討論與分析

2021年回顧

2021年，「兩個一百年」奮鬥目標歷史交匯，「十四五」開局，我國開啟了全面建設社會主義現代化國家的新徵程，迎來了歷史發展機遇期，GDP增長8.1%，經濟持續穩定恢復，經濟發展和疫情防控保持領先。

2021年，住建部等十部委聯合發布《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，明確鼓勵物業管理行業向高品質和多樣化升級，「十四五」規劃綱要中更是多次提及「物業」及「社區」相關領域。

2021年，本集團堅持「以客戶為中心」的服務理念，管理規模和盈利能力持續提升，取得了有質量的穩健增長，在長期優質發展的道路上踏下堅實的一步。2021年4月，本集團榮獲中指研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業」稱號，行業綜合實力排名較2020年提升6位至19位。

管理規模方面，公司採用多樣化的外拓方式和並購加速規模增長，成效顯著；經營績效方面，公司持續優化基礎服務和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使得業主滿意度不斷上升，物業管理費收繳率、項目續約連續多年保持相對較高水平；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，投身社會公益，積極防控疫情，嚴格落實防疫要求，保障業主安全，勇擔社會責任。

本集團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2021年12月31日，本集團為中國59座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為234個，簽約建築面積約為52.6百萬平方米，較2020年12月31日增長約31.8%，其中在管總建築面積約為36.4百萬平方米(商業在管建築面積4.76百萬平方米)，較2020年12月31日增長約34.7%。

報告期內，本集團收入為人民幣1,130.0百萬元，較2020年人民幣767.9百萬元增加47.2%。期內溢利為人民幣138.4百萬元，較2020年同期溢利人民幣73.3百萬元增加88.7%。較2020年同期剔除上市費用影響，經調整溢利人民幣93.3百萬元增加48.2%；本公司權益股東應佔期內溢利為人民幣128.0百萬元，較2020年同期人民幣69.8百萬元增加83.4%。

業務回顧

我們的業務模式

秉持「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的佈局戰略，圍繞「以客戶為中心」的服務理念，持續深化弘陽模式，致力於為業主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擴大，不僅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，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(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2020年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2021年12月31日		截至2020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	753,590	66.6	496,228	64.6
非業主增值服務	180,289	16.0	161,210	21.0
社區增值服務	196,095	17.4	110,414	14.4
總計	<u>1,129,974</u>	<u>100.0</u>	<u>767,852</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2020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2021年12月31日			截至2020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⁾	320,330	83	13,902.0	271,002	67	11,680.5
第三方房地產開發商	334,303	148	21,207.7	132,612	89	14,045.1
第三方開發商 ⁽²⁾	301,035	125	18,044.7	104,045	77	12,285.8
弘陽地產集團的合資企業及 聯營公司 ⁽³⁾	33,268	23	3,163.0	28,567	12	1,759.3
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	98,957	3	1,282.9	92,614	3	1,282.9
總計	<u>753,590</u>	<u>234</u>	<u>36,392.6</u>	<u>496,228</u>	<u>159</u>	<u>27,008.6</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2021年12月31日			截至2020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	434,681	162	28,706.0	292,728	126	23,017.8
商業	236,796	31	4,759.6	194,481	24	3,627.3
公共建設及其他	82,113	41	2,927.0	9,019	9	363.5
總計	<u>753,590</u>	<u>234</u>	<u>36,392.6</u>	<u>496,228</u>	<u>159</u>	<u>27,008.6</u>

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12月31日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國59座城市。

	截至2021年12月31日			截至2020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	370,831	93	13,099.0	331,663	75	12,357.5
江蘇(除南京外)	149,494	52	8,920.2	101,314	37	6,302.8
上海	7,532	1	207.1	5,860	1	207.1
安徽	67,493	30	6,014.7	29,060	28	5,159.9
山東	8,451	2	282.9	7,604	2	146.7
湖南	12,385	4	625.7	3,480	3	550.0
河北	5,797	1	76.9	4,342	1	76.9
河南	4,126	2	316.9	4,410	1	73.8
浙江	6,793	5	702.2	1,628	2	472.9
湖北	88,314	27	3,987.2	4,252	1	635.3
重慶	10,646	6	736.1	1,955	3	411.2
江西	4,628	3	394.5	660	2	204.5
廣東	4,433	2	338.4	—	1	228.3
四川	4,741	3	316.5	—	2	181.6
吉林	7,926	2	288.0	—	—	—
陝西	—	1	86.3	—	—	—
總計	<u>753,590</u>	<u>234</u>	<u>36,392.6</u>	<u>496,228</u>	<u>159</u>	<u>27,008.6</u>

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣1,130.0百萬元，較2020年同期收入人民幣767.9百萬元，增加人民幣362.1百萬元，增幅為47.2%，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753.6百萬元，較2020年同期人民幣496.2百萬元增加人民幣257.4百萬元，增幅達51.9%，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180.3百萬元，較2020年同期人民幣161.2百萬元增長達11.8%，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196.1百萬元，較2020年同期人民幣110.4百萬元大幅增加達77.6%。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809.6百萬元，較2020年同期人民幣553.5百萬元增長約46.3%，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12月31日止年度的人民幣214.3百萬元增加約49.5%，至截至2021年12月31日止年度的人民幣320.4百萬元，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：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
物業管理服務	25.6%	25.5%
非業主增值服務	20.4%	21.6%
社區增值服務	<u>46.4%</u>	<u>48.0%</u>
總計	<u>28.4%</u>	<u>27.9%</u>

報告期內，本集團毛利率為28.4%，較2020年同期的27.9%上升0.5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25.6%，較2020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，本期毛利率略有上升。

非業主增值服務毛利率為20.4%，較2020年同期的21.6%有所下降，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減少，該業務毛利率相對較高。

社區增值服務毛利率為46.4%，較2020年同期的48.0%有所下降，主要由於車位銷售成本的增加。

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11.2百萬元，而2020年同期為人民幣20.1百萬元，主要由於本期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134.9百萬元，較2020年同期人民幣104.2百萬元增長約29.4%，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2.9百萬元，2020年同期為人民幣1.9百萬元，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186.9百萬元，較2020年同期人民幣108.4百萬元增長約72.5%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣48.6百萬元，較2020年同期人民幣35.1百萬元增長約38.5%，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12月31日流動資產為人民幣975.5百萬元，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697.6百萬元，較2020年12月31日人民幣826.3百萬元減少15.6%。

本集團於2021年12月31日的權益總額為人民幣812.3百萬元，較2020年12月31日人民幣720.4百萬元增加12.7%，主要由於經營溢利帶來的增長。本集團於2021年12月31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12月31日的貿易應收款項為人民幣122.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣72.1百萬元增加約69.5%，主要由於本集團收購武漢匯得行精英物業、高力物業及江蘇高力美家物業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2021年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣55.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣30.3百萬元有所增加，主要由於收購武漢匯得行精英物業、高力物業及江蘇高力美家物業以及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2021年12月31日的貿易應付款項為人民幣75.0百萬元，較2020年12月31日的人民幣48.0百萬元增加約56.3%，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12月31日的合同負債為人民幣180.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣134.8百萬元增加約34.2%，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2021年12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣200.0百萬元，較2020年12月31日的人民幣173.6百萬元增加約15.2%，主要由於本集團管理的項目數量相應增加及向社區住戶收取的保證金增加。

或有負債

本集團於2021年12月31日無重大或有負債或者擔保。

未來展望

2022年是我國「十四五規劃」的第二年，國家實施跨週期調節的頂層設計，體制機制改革紅利將進一步釋放。《「十四五」公共服務規劃的通知》和《關於促進服務業領域困難行業恢復發展的若干政策的通知》等國家利好政策出臺，一方面突出強調「六穩六保」的重要性，一方面提升物管行業在社區治理的核心地位，積極引導物管行業健康、可持續發展。

在政策引領下，物管行業仍將處於高增長、高確定性和政策利好的優質賽道，物管行業發展將更加凸顯長期主義格局，聚焦客戶價值本源，加速規範化、品質化、市場化進程。本集團將繼續秉承「讓生活更有溫度」的初心，以誠信為根，以品質為本，以創新為先，以發展為道，圍繞服務力、經營力、創新力三大維度，實現有質量的快速增長，努力成為一家受人尊敬的美好生活運營服務商。

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，結合客戶需求，本集團將以標桿項目效應推動市場拓展，加快非住業態的市場化拓展速度；針對城市服務，本集團將依託南京江北新區泰山街道、棲霞西崗街道等城市服務的服務品質和品牌影響力，打造區域規模效應，持續孵化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，進一步實現經營力的跨越式提升。

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，本集團將依託「住宅+商業」雙輪驅動戰略，實現管理規模穩健增長。戰略上，持續聚焦深耕大江蘇以及已經佈局的核心城市，加速非住業態發展，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，通過招投標和戰略合作等方式，多渠道開展第三方項目的拓展。

聚焦客戶，增值有道。本集團將進一步打造「平臺+生態」的社區增值服務鏈，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，重點增強社區電商和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，進一步拓展服務的深度，實現全鏈條、全週期的社區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，為推動高質量發展提供強力支撐。

本集團從一線業務實踐出發，本著持續提升服務力，經營力的原則，結合客戶和市場需求的變化，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；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。

擁抱科技，智慧賦能。物業智慧化發展是大勢所趨，也是本集團可以依靠的有力工具，「弘圖全景智慧數據平臺」、「全維度計劃管控平臺」、「弘陽服務APP」和「弘生活APP」四大智慧平臺構成了2022年本集團智慧化建設的重要內容，我們將繼續沉澱科技成果和智慧平臺經驗，通過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和即時響應速度，進而不斷提高管理精細度及管控效率。

為者常成，行者常至。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（「高力控股」）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。

於2021年11月5日，(i)南京弘陽物業管理有限公司（「南京弘陽物業管理」）（本公司的間接全資附屬公司）及安徽宇華實業有限公司（「安徽宇華」）訂立一份股權轉讓協議，據此，南京弘陽物業管理同意收購而安徽宇華同意出售滁州宇潤物業管理有限公司的49%股權，收購事項的代價為人民幣34,300,000元；及(ii)南京弘生活投資管理有限公司（本公司的間接全資附屬公司）、南京亞東國際實業有限公司及江蘇亞東建設發展集團有限公司（統稱為「出售事項買方」）以及南京亞東物業管理有限公司（「南京亞東」，本公司的非全資附屬公司）訂立一份股權轉讓協議，據此，南京弘生活投資管

理有限公司同意出售而出售事項買方同意收購南京亞東的合共51%股權，出售事項的代價為人民幣23,000,000元。

有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年11月5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12月31日，本集團共有4,251名員工，其中3,223名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，713名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，315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62.1百萬港元。

下表載列所得款項淨額於2021年12月31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	已動用 自上市 日期起至	已動用 截至 2021年 12月31日止	未動用	
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	35	23	103	於2023年年底前
服務質量提升	10%	46	28	19	18	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	30	11	16	於2023年年底前
營運資金及一般公司用途	10%	46	39	5	7	於2022年年底前
合計	100%	460	286	58	174	

4. 本報告期後事項

本集團報告期後無重大事項。

5. 年度股息

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息(2020年：每股普通股6.2港仙)。

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，於報告期間，除下述外，本公司已遵守企業管治守則所有適用守則條文。

於2021年7月3日（即當時獨立非執行董事景志山先生離世當日）至2021年8月2日（即委任李曉航先生為獨立非執行董事當日）期間，董事會組成不符合上市規則第3.10(1)、3.21條及附錄14第二部分所載良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規之守則條文第C.1.1（修改前守則條文第A.5.1）條規定董事會成員須包括最少三名獨立非執行董事，上市規則第3.10A條規定董事會成員最少三分之一須為獨立非執行董事及上市規則第3.21條規定審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。惟自李曉航先生委任為獨立非執行董事後，董事會於報告期內擁有一名獨立非執行董事，即董事會成員三分之一，並一直符合上市規則有關委任不少於三名獨立非執行董事的規定，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

9. 股東週年大會

擬定於2022年6月22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2022年6月17日（星期五）至2022年6月22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2022年6月16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。

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，彼等於報告期間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。

審核委員會由趙現波先生、曾俊凱先生、王奮女士和李曉航先生四名成員組成。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。

審核委員會已審閱本公司截至2021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2021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所有股東、投資者、客戶、各方合作伙伴在2021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，2022年3月24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。