

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12月31日止年度業績公告

摘要

截至2022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1,103.1百萬元，較2021年同期收入人民幣1,130.0百萬元下降2.4%。
2. 本集團業務類型收入如下：
 - 物業管理服務實現收入人民幣834.7百萬元，佔總收入75.7%，較2021年同期收入人民幣753.6百萬元增加10.8%；
 - 非業主增值服務實現收入人民幣124.6百萬元，佔總收入11.3%，較2021年同期收入人民幣180.3百萬元下降30.9%；
 - 社區增值服務實現收入人民幣143.8百萬元，佔總收入13.0%，較2021年同期收入人民幣196.1百萬元下降26.7%。

3. 毛利為人民幣256.4百萬元，較2021年同期毛利人民幣320.4百萬元下降20.0%。毛利率為23.2%，較2021年同期毛利率28.4%下降了5.2個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣93.9百萬元，較2021年同期溢利人民幣138.4百萬元下降32.2%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣92.0百萬元，較2021年同期人民幣128.0百萬元下降28.1%。
5. 於2022年12月31日，本集團在管項目數量為285個，簽約建築面積約為54.83百萬平方米，其中在管建築面積約為44.86百萬平方米，較2021年12月31日增長約23.28%。

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2022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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	5	1,103,122	1,129,974
銷售成本		<u>(846,751)</u>	<u>(809,569)</u>
毛利		256,371	320,405
其他收入及收益	5	16,830	11,230
銷售及分銷開支		(1,003)	(1,190)
行政開支		(132,743)	(134,877)
金融資產減值虧損淨額		(7,863)	(2,854)
其他開支		(878)	(5,762)
融資成本		<u>(2,779)</u>	<u>(19)</u>
除稅前溢利	6	127,935	186,933
所得稅開支	7	<u>(34,079)</u>	<u>(48,581)</u>
年內溢利		<u>93,856</u>	<u>138,352</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		91,990	127,955
非控股權益		<u>1,866</u>	<u>10,397</u>
		<u>93,856</u>	<u>138,352</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 年內溢利		<u>人民幣0.22元</u>	<u>人民幣0.31元</u>
攤薄			
— 年內溢利		<u>人民幣0.22元</u>	<u>人民幣0.31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>93,856</u>	<u>138,352</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		91,990	127,955
非控股權益		<u>1,866</u>	<u>10,397</u>
		<u>93,856</u>	<u>138,352</u>

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,111	17,316
使用權資產		—	441
商譽		175,050	205,460
其他無形資產		87,734	136,020
遞延稅項資產		2,996	8,031
非流動資產總值		<u>284,891</u>	<u>367,268</u>
流動資產			
存貨		6,840	9,543
貿易應收款項	10	191,010	122,230
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	110,148	55,886
應收關聯公司款項		440,523	90,241
按公平值計入損益的金融資產		1,009	—
現金及銀行結餘		545,729	697,612
流動資產總值		<u>1,295,259</u>	<u>975,512</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	151,139	74,963
其他應付款項及應計費用	13	179,305	200,004
合同負債		227,468	180,896
應付關聯公司款項		—	5,556
計息銀行及其他借款		13,822	—
租賃負債		1,399	1,380
應付稅項		51,184	34,601
流動負債總額		<u>624,317</u>	<u>497,400</u>
流動資產淨值		<u>670,942</u>	<u>478,112</u>
總資產減流動負債		<u>955,833</u>	<u>845,380</u>

綜合財務狀況表(續)

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款		44,735	—
遞延稅項負債		<u>20,910</u>	<u>33,121</u>
非流動負債總額		<u>65,645</u>	<u>33,121</u>
資產淨值		<u>890,188</u>	<u>812,259</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	14	3,764	3,764
儲備		<u>869,043</u>	<u>777,053</u>
		872,807	780,817
非控股權益		<u>17,381</u>	<u>31,442</u>
權益總額		<u>890,188</u>	<u>812,259</u>

財務報表附註

2022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. 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2022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。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。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。

3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度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

適用於本集團的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*（「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。由於年內未發生業務合併，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（以國際會計準則第2號存貨釐定）。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。由於物業、廠房及設備可供使用之前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。

- (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。本集團已自2022年1月1日起前瞻地應用該修訂。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或交換，該修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。

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

於2022年，持續經營業務的收益約人民幣227,223,000元(2021年：人民幣277,213,000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、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	834,730	753,590
非業主增值服務	124,612	180,289
社區增值服務	143,780	196,095
	<u>1,103,122</u>	<u>1,129,974</u>

客戶合同收益

a) 收益資料明細

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按時間確認的客戶收益		
物業管理服務	834,730	753,590
非業主增值服務	102,632	156,248
	<u>937,362</u>	<u>909,838</u>
在某一時間點確認的客戶收益		
非業主增值服務	21,980	24,041
社區增值服務	143,780	196,095
	<u>165,760</u>	<u>220,136</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	2021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>159,300</u>	<u>133,324</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、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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入及收益		
政府補助	9,837	6,597
出售附屬公司的收益	3,479	—
利息收入	945	4,106
匯兌差額，淨額	645	—
按公平值計入損益的金融資產公平值收益	9	—
其他	<u>1,915</u>	<u>527</u>
	<u>16,830</u>	<u>11,230</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除以下各項：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務的成本		846,751	809,569
物業、廠房及設備折舊		5,175	4,671
使用權資產折舊		441	441
無形資產攤銷		21,354	20,950
出售物業、廠房及設備項目的虧損		1,671	270
出售附屬公司的(收益)/虧損		(3,479)	2,296
匯兌差額，淨額		(645)	1,787
貿易應收款項減值	10	6,115	2,305
預付款項、按金及其他應收款項減值	11	1,748	549
核數師酬金		2,520	2,520
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		340,935	397,500
養老金計劃供款及社會福利*		87,460	89,174

* 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。

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12月31日止年度並無於香港產生的任何應課稅溢利。

截至2022年12月31日止年度，本集團於中國內地經營的附屬公司一般須按25%的稅率繳納中國企業所得稅，除了本集團位於西部城市的附屬公司(享受15%的所得稅優惠稅率)或小微企業資格(適用2.5%或5%的優惠所得稅稅率)。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	34,502	53,018
遞延稅項	(423)	(4,437)
年內稅項支出總額	<u>34,079</u>	<u>48,581</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>127,935</u>	<u>186,933</u>
按法定所得稅率納稅	31,984	46,733
享有優惠稅率的附屬公司的稅務影響	(6,396)	(5,750)
毋須課稅收入	(4,211)	—
不可扣稅開支	521	1,391
動用前期稅項虧損	(32)	—
未確認的稅項虧損	11,807	425
毋須課稅虧損	<u>406</u>	<u>5,782</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>34,079</u>	<u>48,581</u>

8. 股息

本公司未支付或宣告任何股息。

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年內溢利及年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2022年及2021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。

每股基本及稀釋盈利的計算基準為：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本及稀釋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>91,990</u>	<u>127,955</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
計算每股基本及稀釋盈利所用年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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	200,284	126,959
減值	<u>(9,274)</u>	<u>(4,729)</u>
	<u>191,010</u>	<u>122,230</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，惟新客户除外，新客户通常需預先付款。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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	138,292	91,338
一年以上及兩年以內	39,731	26,094
兩年以上及三年以內	11,146	3,548
三年以上	<u>1,841</u>	<u>1,250</u>
	<u>191,010</u>	<u>122,230</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	4,729	2,424
出售附屬公司	(1,570)	—
已確認減值虧損 (附註6)	<u>6,115</u>	<u>2,305</u>
	<u>9,274</u>	<u>4,729</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2022年12月31日

	逾期				總計
	即期	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	2.79%	7.00%	10.86%	34.25%	4.63%
總賬面值(人民幣千元)	142,258	42,722	12,504	2,800	200,284
預期信貸虧損 (人民幣千元)	<u>3,966</u>	<u>2,991</u>	<u>1,358</u>	<u>959</u>	<u>9,274</u>

於2021年12月31日

	逾期				總計
	即期	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>

11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2022年 人民幣千元	2021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	41,528	26,209
出售附屬公司的應收代價	30,182	—
其他按金	22,558	19,789
向員工作出墊款	5,201	6,099
應收非控股股東款項	4,361	—
其他可收回稅項	1,281	1,908
其他	7,746	2,923
	<u>112,857</u>	<u>56,928</u>
減值撥備	<u>(2,709)</u>	<u>(1,042)</u>
	<u><u>110,148</u></u>	<u><u>55,886</u></u>

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	(1,042)	(580)
出售附屬公司	81	87
減值虧損淨額(附註6)	<u>(1,748)</u>	<u>(549)</u>
於年末	<u><u>(2,709)</u></u>	<u><u>(1,042)</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為與供應商的按金。

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2022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% (2021年：5.00%)。

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	149,931	73,936
超過一年	<u>1,208</u>	<u>1,027</u>
	<u>151,139</u>	<u>74,963</u>

貿易應付款項為免息。

於2022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。

13. 其他應付款項及應計費用

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
就公用事業代表社區住戶收取的收款	40,860	34,248
已收按金	46,570	44,029
其他應付稅項	16,957	17,690
有關車位代理服務的墊款	1,569	7,089
應付工資及福利	39,885	65,722
應付非控股股東股息	4,632	—
其他	<u>28,832</u>	<u>31,226</u>
	<u>179,305</u>	<u>200,004</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。

14. 股本

股份

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足：		
415,000,000 (2021年：415,000,000) 股每股面值0.01港元 (2021年：每股面值0.01港元) 的普通股	<u>3,764</u>	<u>3,764</u>

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2022年12月31日止之年度業績。

2022年，經歷新冠疫情蔓延至現在與其共生，物業服務在社會治理方面的貢獻作用不斷加大，在服務內容、服務標準化以及服務質量方面也越來越受到重視。2022年，國家及各地均出臺相關規範和引導類政策，推動了物業管理行業健康長效發展。

2022年，物管行業面臨上游地產行業整體下行、新房交付總量增長乏力和住宅物管覆蓋率提升高峰已過等不利因素，同時受到新冠疫情對於繳費率和社區增值服務的巨大影響，業績和增速普遍有所下降。

面對以上不利因素，本集團仍然堅定將2022年定義為「客戶價值年」，堅守以質量服務為基礎的發展根基，深耕增值服務領域，拓展第二服務賽道，深度融合智慧科技，實現管理規模和盈利能力有質量的穩健增長。

報告期內，本集團回歸物業服務本質，關注有質量的增長。已經佈局全國55座城市，在管項目285個，合約面積規模5,483.09萬平方米，較2021年增速為4.24%，在管總建築面積4,486.4萬平方米（商業在管建築面積376.34萬平方米），較2021年增速為23.28%，其中市場外拓面積達2,140.67萬平方米，佔在管建築面積47.71%，較2021年增速為11.78%，實現了管理規模持續穩健發展，市場拓展有質有量。

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受市場整體下行等不利影響，實現收入人民幣1,103.1百萬元，較2021年下降2.4%，毛利人民幣256.4百萬元，較2021年下降20.0%，淨利潤人民幣93.9百萬元，較2021年下降32.2%。

我們依託「住宅+商業」的雙輪驅動模式，佈局非住宅業態，開拓第二賽道，持續進駐非住項目。2022年，我們與生物醫藥產業園項目代表 — 上海復宏漢霖、文旅項目代表 — 黃龍湖馬口陶文化傳承基地、產業園項目代表 — 蘇教傳媒基地、汽車博覽城項目代表 — 阜寧汽車城、政府公建項目代表 — 佛山市高明區委黨校、商業辦公項目代表 — 利星行南京汽車支持中心等簽訂合作協議，實現了在非住宅物業服務細分市場的跨越式發展，並填補在大型藥企、文旅項目和產業園項目等物業管理細分領域的空白，同時發揮南京「大本營」優勢，拓寬城市服務賽道，進駐公建物業領域。

2022年，我們依然堅持「以客戶為中心」的服務理念，以質量為先，不斷提升服務標準，贏得客戶信賴，構築高質量全生命週期服務標準，形成非住宅服務品牌，打造「有溫度的社區」。根據第三方機構的調查顯示，2022年本集團業主滿意度在行業整體下行趨勢之下仍保持在行業高位，非住業態物業服務總體滿意度優於行業水平，凸顯本集團的服務質量備受客戶認可。

報告期內，我們秉承「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，為客戶提供「滿意+超出預期」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」「弘師傅」服務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「客戶忠誠有溫度」為出發點，打造弘陽專屬主題社區活動，為業主打造精彩社區生活，共享幸福四季時光。

在智慧服務方面，本集團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」、「弘戰圖系統」和「投資拓展在線管控平台」，助力業務發展，繼續提升管理效能和能化管理輸出。

我們借助於自身的服務能力和品牌，積極進行市場化外拓，贏得第三方招標方的信任，獲得第三方物業管理項目，並從最初的行業基本服務延伸至為業主和客戶提供各類增值服務，圍繞業主的日常生活需求和全生命週期需求，探索出多樣化的社區增值服務，積極開展業主增值服務，滿足全生命週期服務需求。

敢想、敢幹、敢博！展望2023年，本集團全體員工將同心協力，提質增效，提升客戶滿意度，贏得更多優質市場，獲得更多業主和客戶的認同。

最後，本人再次代表董事會向一直支持本集團的業主和全體客戶，致以最真誠的敬意，向全體股東、合作伙伴以及與公司休感與共，共克時艱的全體員工，致以衷心的感謝！

弘陽服務集團有限公司

曾俊凱

主席

香港，2023年3月23日

管理層討論與分析

2022年回顧

2022年，物業管理行業規模仍在持續擴大，但整體增長速度放緩，行業併購市場收縮，上市物企收併購擴張趨向謹慎，國資背景企業表現活躍，物業資本市場也在理性回歸。

2022年，上市物企營收和淨利潤增速減慢，毛利率和淨利率也在向下調整中，社區增值服務從多賽道並進轉為精選賽道發展，非業主增值服務面臨巨大挑戰，營收貢獻在逐年下降。

2022年，本集團主動適應市場變化，攻堅克難，採用更加注重質量的外拓方式實施穩健增長，持續優化基礎服務和策略性開展增值服務，以更專注和深度的服務使得業主滿意度上升，承擔社會責任，依法納稅，投身社會公益，保障業主安全，勇擔社會責任。

2022年，本集團憑藉企穩向好的綜合實力、專業的服務能力和品牌創新能力，榮獲「2022年中國物業服務綜合實力500強TOP30」、「2022年中國物業服務企業品牌價值100強TOP28」、「2022年中國物業服務品牌特色企業 — 雙輪驅動智慧服務」和「2022年中國物業管理卓越標桿項目」等多項行業大獎，行業綜合實力排名較2021年提升1位至18位。

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2022年12月31日，本集團為中國55座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為285個，簽約建築面積約為54.83百萬平方米，較2021年12月31日增長約4.24%，其中在管總建築面積約為44.86百萬平方米，較2021年12月31日增長約23.28%。

報告期內，受上游地產行業整體下行和新冠病毒反覆等不利因素影響，本集團實現收入人民幣1,103.1百萬元，較2021年下降2.4%，毛利人民幣256.4百萬元，較2021年下降20.0%，淨利潤人民幣93.9百萬元，較2021年下降32.2%。

業務回顧

我們的業務模式

秉持「做透大江蘇，深耕長三角，做強中心城」的戰略佈局，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2021年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2022年12月31日		截至2021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	834,730	75.7	753,590	66.6
非業主增值服務	124,612	11.3	180,289	16.0
社區增值服務	143,780	13.0	196,095	17.4
總計	<u>1,103,122</u>	<u>100.0</u>	<u>1,129,974</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2021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2022年12月31日			截至2021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⁾	373,720	100	16,435.1	320,330	83	13,902.0
第三方房地產開發商	392,360	183	27,396.9	334,303	148	21,207.7
第三方開發商 ⁽²⁾	319,141	141	21,406.7	301,035	125	18,044.7
弘陽地產集團的合資企業及 聯營公司 ⁽³⁾	73,219	42	5,990.2	33,268	23	3,163.0
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	68,650	2	1,031.6	98,957	3	1,282.9
總計	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>	<u>753,590</u>	<u>234</u>	<u>36,392.6</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弘陽集團有限公司持股100%，該公司由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有100%。

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2022年12月31日			截至2021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	526,493	208	35,864.0	434,681	162	28,706.0
商業	212,137	26	3,763.4	236,796	31	4,759.6
公共建設及其他	96,100	51	5,236.2	82,113	41	2,927.0
總計	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>	<u>753,590</u>	<u>234</u>	<u>36,392.6</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12月31日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國55座城市。

	截至2022年12月31日			截至2021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	349,277	100	14,502.1	370,831	93	13,099.0
江蘇(除南京外)	169,410	58	9,934.3	149,494	52	8,920.2
上海	7,473	2	808.1	7,532	1	207.1
安徽	81,369	40	7,654.1	67,493	30	6,014.7
山東	8,522	2	164.0	8,451	2	282.9
湖南	15,991	8	1,226.2	12,385	4	625.7
河北	4,935	1	51.9	5,797	1	76.9
河南	7,530	2	312.5	4,126	2	316.9
浙江	16,603	11	1,179.7	6,793	5	702.2
湖北	116,049	36	5,173.3	88,314	27	3,987.2
重慶	17,115	7	1,006.2	10,646	6	736.1
江西	14,192	5	769.7	4,628	3	394.5
廣東	8,446	6	685.3	4,433	2	338.4
四川	10,434	6	1,309.9	4,741	3	316.5
吉林	5,950	—	—	7,926	2	288.0
陝西	1,434	1	86.3	—	1	86.3
總計	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>	<u>753,590</u>	<u>234</u>	<u>36,392.6</u>

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣1,103.1百萬元，較2021年同期收入人民幣1,130.0百萬元下降2.4%。下降主要由於本集團自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入降低所致。

物業管理服務

於報告期內，本集團提供物業管理服務取得收入人民幣834.7百萬元，較2021年同期收入人民幣753.6百萬元增加10.8%，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人民幣124.6百萬元，較2021年同期收入人民幣180.3百萬元下降30.9%，非業主增值服務收入的減少主要是本集團服務的案場項目減少所致。

社區增值服務

本集團的社區增值服務在報告期內取得收入人民幣143.8百萬元，較2021年同期收入人民幣196.1百萬元下降26.7%。於報告期內，社區增值服務收入減少的主要原因是車位銷售收入減少所致。

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846.8百萬元，較2021年同期人民幣809.6百萬元增長約4.6%，主要由於業務規模擴張帶來分包成本增加所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的人民幣320.4百萬元下降約20.0%，至截至2022年12月31日止年度的人民幣256.4百萬元，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：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
物業管理服務	22.2%	25.6%
非業主增值服務	16.6%	20.4%
社區增值服務	35.0%	46.4%
總計	23.2%	28.4%

報告期內，本集團毛利率為23.2%，較2021年同期的28.4%下降5.2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22.2%，較2021年同期的25.6%下降3.4個百分點，本集團在管項目數量持續增加，新增項目接管前期成本投入較多，本期毛利率下降。

非業主增值服務毛利率為16.6%，較2021年同期的20.4%下降3.8個百分點，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35.0%，較2021年同期的46.4%下降11.4個百分點，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16.8百萬元，而2021年同期為人民幣11.2百萬元，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132.7百萬元，較2021年同期人民幣134.9百萬元下降約1.6%，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7.9百萬元，2021年同期為人民幣2.9百萬元，主要由於業務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127.9百萬元，較2021年同期人民幣186.9百萬元下降約31.6%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣34.1百萬元，較2021年同期人民幣48.6百萬元下降約29.9%，主要由於稅前溢利減少。

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12月31日流動資產為人民幣1,295.3百萬元，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545.3百萬元，較2021年12月31日人民幣697.6百萬元減少21.8%。

本集團於2022年12月31日的權益總額為人民幣890.2百萬元，較2021年12月31日人民幣812.3百萬元增加9.6%，主要由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12月31日的貿易應收款項為人民幣191.0百萬元，較2021年12月31日的人人民幣122.2百萬元增加約56.3%，主要由於本集團在管項目數量的增加，新接管項目的整體收繳率較低所致。

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、出售附屬公司應收代價、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12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣110.1百萬元，較2021年12月31日的人人民幣55.9百萬元增加約97.1%，主要由於出售高力物業及江蘇高力美家物業增加應收代價人民幣30.18百萬元，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2022年12月31日的貿易應付款項為人民幣151.1百萬元，較2021年12月31日的人人民幣75.0百萬元增加約101.6%，主要由於本集團在管項目增加，外包規模相應擴大，以及供應商賬期增加所致。

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12月31日的合同負債為人民幣227.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣180.9百萬元增加約25.7%，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2022年12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣179.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣200.0百萬元下降約10.3%，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12月31日無重大或有負債或者擔保。

未來展望

2023年，在國家政策引領下，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、質量化和市場化進程。

2023年，預計物管行業規模仍將繼續擴展，但整體增速較2022年同期會明顯放緩。考慮到地產新盤竣工體量下行和併購量減少等因素，行業正在由擴規模向追求有質量的增長轉變。面對這一轉變，物管行業或將聚焦於服務品質提升、單盤盈利能力建設和品牌價值提升三大維度，在實現規模增長的同時提質增效。

本集團將繼續秉承「讓生活更有溫度」的初心，以誠信為根，以質量為本，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，實現高質量穩健發展。

客戶價值、服務為本：

為持續提升主戰場客戶滿意度和忠誠度，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質量管控體系，通過不同類型項目的分級服務，實現「因地制宜」定標準，通過「弘暉」「弘悅」「弘享」「弘匯」四大產品系，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，本集團將依託已合作的街鎮服務模式，不斷提升城市服務的服務質量和品牌影響力，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，實現客戶口碑及服務品質的提升。

發展聚焦、關注利潤：

本集團持續聚焦深耕大江蘇以及已經佈局的核心城市，穩步推進非住業態發展，進一步優化業態結構，提升管理密度，更加關注投資質量，注重投資利潤的實現；同時著力深耕城市服務賽道，聚焦核心城市，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，積極拓展非住第二賽道。

在市場拓展方面，公司將以江蘇為核心發展區域，形成核心區佔比大於65%的聚焦發展戰略，配合湖北、安徽為戰略發展區域並擇機孵化華南市場。

精益運營、提質增效：

通過聚焦發展，實現區位內集約化管理；通過提高供應鏈議價能力，實現與供應商的可共同成長；通過數字化盤點收入點位，實現社區資源坪效的有效提升。

通過積極開展服務提升，增強單項目盈利能力，提高運營效率，回歸行業服務本質，夯實基礎品質，提升服務溫度，獲取客戶信任；通過新科技、新技術和新管理模式，進一步降低能源消耗，實現智能化替代人工管理，機械化提升作業效率，互聯網技術提高管理效率。

增值服務、鏈接整合：

通過社區資源市場化運營，拓展輕資產運營模式，實現場租和廣告業務自營，開展空間運營服務，提高資產去化、資產租賃及配套設施的經營運營能力，進一步打造社區增值服務鏈，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；結合地產、商業、物業拉通的「大會員」體系，挖掘本集團的高淨值客戶，進一步拓展服務的深度，實現全鏈條、全週期的客戶增值服務的增長動能。

佈局養老、醫養產業：

結合2023年《政府工作報告》中涉及的養老產業政策，利用本集團在江蘇省的客戶密度及業主黏性，結合近兩年佈局的「魅力街道，向美而生」策略，計劃落地社區和居家養老服務產業。將與社區共建「養老驛站」，結合物企勞動密集型行業特點，拉通民政、衛生健康機構等，形成互幫互助的社區養老新模式，讓醫保惠及社區「養老驛站」，根據不同的養老需求客戶，形成標準化服務產品系，在積極響應政府號召，參與民生工程的同時，為企業謀求新的盈利增長點。

數信保障、系統提效：

過往本集團開發了多個數字化信息系統，包括「弘圖全景智慧數據平台」、「全維度計劃管控平台」等，2023年本集團將進一步加強數字化提效工作，提高分析效率。搭建「全鏈路業務融合平台」，通過「物業全週期管控體系」實現「業財數據質量」的提高，達成實時經營數據的呈現和監控，對經營偏差及時糾偏。

組織發展、戰略引領：

戰略是企業發展的指引，為契合戰略方向，組織架構有選擇的開展整合或裂變。堅持扁平化的組織架構，強化「精總部、強公司、優項目」的人才配置理念，通過提升分工的複合性，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。

文化守護、健康大愛：

堅守「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，強化以人才為本，以拚搏者、貢獻者為本的原則，堅持健康、拚搏、大愛、務實簡單、活力陽光、人文關懷、交圈協同、直面問題的理念；持續企業文化滲透，澄清與共識應對當下失焦的理念／行為／處事原則，形成員工共識。

2023年，物管行業雖面臨一定的不確定性，但整體未來可期。本集團憑藉持續增強的服務力、經營力與創新力，艱苦奮鬥，迎難而上，致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。

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2022年12月31日，本集團共有3,446名員工，其中2,796名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，328名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，322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2022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 2022年 12月31日	已動用 截至 2022年 12月31日	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2023年年底前
智能系統的研發及升級	30%	138	90	55	48	於2023年年底前
服務質量提升	10%	46	42	14	4	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	38	8	8	於2023年年底前
營運資金及一般公司用途	10%	46	46	7	—	
合計	100%	460	370	84	90	

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2022年12月31日止年度派付末期股息(2021年：不派發)。

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，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2023年6月20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2023年6月15日(星期四)至2023年6月20日(星期二)(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2023年6月14日(星期三)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。

審核委員會由三名獨立非執行董事，分別是趙現波先生、王奮女士和李曉航先生；以及一名非執行董事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。

審核委員會已審閱本公司截至2022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2022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(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunservice.hk)上。本公司年度報告將適時發送給本公司股東，並於2023年4月底之前在上述網站上公佈。

致謝

本人藉此機會代表董事會向各方在2022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，2023年3月23日

截至本公告日期，曾俊凱先生為非執行董事；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。