

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的內容概不負責，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的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2025年6月30日止六個月的中期業績公告

摘要

截至2025年6月30日止六個月，本集團業績如下：

1. 本集團收益達人民幣510.4百萬元，較2024年同期收益人民幣465.3百萬元上升9.7%。
2. 本集團業務分部收益如下：
 - i. 物業管理服務實現收益人民幣420.0百萬元，佔總收益82.3%，較2024年同期收益人民幣375.4百萬元增加11.9%；
 - ii. 非業主增值服務實現收益人民幣11.0百萬元，佔總收益2.2%，較2024年同期收益人民幣20.3百萬元減少45.8%；
 - iii. 社區增值服務實現收益人民幣79.4百萬元，佔總收益15.5%，較2024年同期收益人民幣69.6百萬元增加14.1%。

3. 毛利為人民幣113.4百萬元，較2024年同期毛利人民幣127.5百萬元減少11.1%。毛利率為22.2%，較2024年同期毛利率27.4%下降5.2個百分點。
4. 報告期內溢利為人民幣28.5百萬元，較2024年同期溢利人民幣40.1百萬元下降29.1%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣24.4百萬元，較2024年同期權益股東應佔溢利人民幣36.6百萬元下降33.2%。
5. 於2025年6月30日，本集團簽約建築面積約為49.9百萬平方米，較2024年6月30日簽約建築面積51.8百萬平方米下降約3.7%，其中在管建築面積約為48.2百萬平方米，較2024年6月30日在管建築面積47.1百萬平方米增長約2.3%。
6. 董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

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2025年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核簡明綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	510,371	465,332
服務成本		<u>(396,971)</u>	<u>(337,795)</u>
毛利		113,400	127,537
其他收益及收益		1,671	1,515
銷售及分銷開支		(1,020)	(636)
行政開支		(41,387)	(30,727)
金融資產減值虧損淨額		(26,858)	(40,852)
其他開支		(1,003)	(1,329)
融資成本		<u>(545)</u>	<u>(862)</u>
除稅前溢利	6	44,258	54,646
所得稅開支	7	<u>(15,788)</u>	<u>(14,515)</u>
期內溢利		<u>28,470</u>	<u>40,131</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		24,444	36,602
非控股權益		<u>4,026</u>	<u>3,529</u>
		<u>28,470</u>	<u>40,131</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
– 期內溢利		<u>人民幣0.06元</u>	<u>人民幣0.09元</u>
期內其他全面收益，扣除稅項		<u>–</u>	<u>–</u>
期內全面收益總額		<u>28,470</u>	<u>40,131</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		24,444	36,602
非控股權益		<u>4,026</u>	<u>3,529</u>
		<u>28,470</u>	<u>40,131</u>

簡明綜合財務狀況表

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		22,076	25,333
商譽		175,050	175,050
其他無形資產		49,502	57,725
遞延稅項資產		25,530	25,013
非流動資產總值		272,158	283,121
流動資產			
存貨		4,875	268
貿易應收款項	10	308,103	289,936
預付款項、其他應收款項及其他資產		120,143	133,010
應收關聯公司款項		396,173	391,412
現金及銀行結餘		478,039	560,574
流動資產總值		1,307,333	1,375,200
流動負債			
貿易應付款項	11	120,924	183,776
其他應付款項及應計費用	12	143,083	177,671
合同負債		258,013	258,594
計息銀行借款		13,861	13,831
應付稅項		84,654	85,136
流動負債總額		620,535	719,008

簡明綜合財務狀況表(續)

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		<u>686,798</u>	<u>656,192</u>
總資產減流動負債		<u>958,956</u>	<u>939,313</u>
非流動負債			
計息銀行借款		10,341	17,235
遞延稅項負債		<u>11,067</u>	<u>13,000</u>
非流動負債總額		<u>21,408</u>	<u>30,235</u>
資產淨值		<u>937,548</u>	<u>909,078</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	3,764	3,764
儲備		<u>918,738</u>	<u>894,294</u>
		922,502	898,058
非控股權益		<u>15,046</u>	<u>11,020</u>
權益總額		<u>937,548</u>	<u>909,078</u>

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。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。

報告期內，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2025年6月30日止六個月的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。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2024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

於編製簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2024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會計准則除外。

國際會計準則第21號的修訂 缺乏可兌換性

經修訂國際財務報告準則會計准則的性質及影響闡述如下：

國際會計準則第21號的修訂訂明實體如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露資料，以讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團交易的貨幣以及集團實體用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，因此該等修訂對簡明綜合財務報表並無任何重大影響。

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益及增值服務收益)，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

於相關年度對本集團總收益貢獻超過10%的客戶的收益載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A ¹	(附註)	52,717

¹ 來自物業管理服務及增值服務的收益。

附註：該客戶截至2025年6月30日止六個月對本集團總收益的貢獻未超過10%。

5. 收益

對收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	420,018	375,410
非業主增值服務	10,993	20,321
社區增值服務	79,360	69,601
總計	510,371	465,332

5. 收益(續)

收益資料明細

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
按時間確認的客戶收益		
物業管理服務	420,018	375,410
非業主增值服務	7,919	16,216
總計	427,937	391,626
在某一時間點確認的客戶收益		
非業主增值服務	3,074	4,105
社區增值服務	79,360	69,601
總計	82,434	73,706

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務的成本	396,971	337,795
物業、廠房及設備折舊	4,636	3,530
使用權資產折舊	—	629
其他無形資產攤銷	7,999	8,133
外匯收益淨額	(73)	(132)
應收關聯公司款項減值虧損	19,831	26,064
貿易應收款項減值虧損	2,086	13,984
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	4,941	804
出售物業、廠房及設備的虧損	166	120

7. 所得稅開支

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2025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。

報告期內，本集團於中國內地營運的附屬公司一般須按25%稅率繳納中國企業所得稅，惟於截至2025年6月30日止六個月，本集團位於中國西部城市的若干附屬公司可按15%優惠所得稅率計稅或若干附屬公司符合小微企業資格可按2.5%或5%優惠所得稅率計稅。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	18,237	22,024
遞延稅項	(2,449)	(7,509)
期內稅項支出總額	<u>15,788</u>	<u>14,515</u>

8. 股息

董事會已議決不會就截至2025年6月30日止六個月派付中期股息(截至2024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(2024年：415,000,000股)計算。

概無就截至2025年及2024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已發行普通股。

每股基本盈利的計算基準為：

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(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>24,444</u>	<u>36,602</u>
		股份數目	
		2025年	2024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：

		2025年	2024年
		6月30日	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
1年以內		221,541	186,521
1至2年		62,408	71,535
2至3年		17,931	25,855
3年以上		<u>6,223</u>	<u>6,025</u>
總計		<u>308,103</u>	<u>289,936</u>

10. 貿易應收款項(續)

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、貨幣時間價值及於報告日期可得有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的合理及可支持資料。

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2025年6月30日

		逾期			
	即期	1至2年	2至3年	3年以上	總計
預期信貸虧損率	3.61%	6.50%	16.48%	47.83%	6.63%
總賬面值(人民幣千元)	229,844	66,748	21,469	11,928	329,989
預期信貸虧損 (人民幣千元)	<u>8,303</u>	<u>4,340</u>	<u>3,538</u>	<u>5,705</u>	<u>21,886</u>

於2024年12月31日

		逾期			
	即期	1至2年	2至3年	3年以上	總計
預期信貸虧損率	2.95%	7.52%	15.32%	37.70%	6.39%
總賬面值(人民幣千元)	192,183	77,351	30,531	9,671	309,736
預期信貸虧損 (人民幣千元)	<u>5,662</u>	<u>5,816</u>	<u>4,676</u>	<u>3,646</u>	<u>19,800</u>

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	118,556	179,903
超過1年	2,368	3,873
總計	120,924	183,776

12. 其他應付款項及應計費用

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	23,920	49,849
已收按金	60,861	65,979
其他應付稅項	31,514	27,795
應付工資及福利	22,669	22,138
其他	4,119	11,910
總計	143,083	177,671

13. 股本

股份

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
415,000,000 股 (2024年：415,000,000 股)		
每股面值0.01港元 (2024年：每股面值0.01港元)		
的普通股	3,764	3,764

管理層討論與分析

2025年上半年回顧

2025年上半年，物業管理行業在宏觀經濟承壓與房地產深度調整的雙重背景下呈現兩大鮮明特徵：一是規模擴張邏輯重塑，頭部企業主動剝離管理密度低、跨區域協調成本高的項目，轉向聚焦長三角、大灣區等核心城市群，管理面積增速隨之放緩；二是服務價格結構性分化明顯，區域發展不平衡問題愈發突出，行業加速從規模驅動向質量競爭轉型。

政策層面，智慧化轉型成為硬性要求。國家「十四五」規劃對物業服務智慧化提出強制性標準，北上廣深等核心城市更將智慧社區建設納入城市考核體系，未達標企業面臨備案取消及市場淘汰風險，政策合規壓力正倒逼行業加速智慧化升級。

本集團上半年立足區域深耕與梯度拓展的協同邏輯，以「做透大江蘇」為根基，「深耕長三角」為紐帶，「做強中心城」為引擎，構建層次分明、聯動互補的全國化發展格局。通過聚焦高價值區域、強化服務縱深、整合區域資源，實現從規模擴張向質量效益型發展的轉型，打造具有區域穿透力和行業影響力的物業品牌。

上半年拓展工作成效顯著：多元業態領域，新增學校、數據中心業態，同步鞏固基本盤，有效對沖行業周期性風險；投資板塊圍繞新增業態精準布局，實現突破性進展並收穫可觀回報。

集團秉持長期主義理念，堅守「品質第一、客戶至上」核心原則，專項投入用於推進糧倉項目、優秀項目及品質基地建設，重點優化客戶動線設計。同期發佈2025年新三年戰略發展規劃，明確十大深耕重點城市，並計劃在上述城市打造品質陣地，首批覆蓋8個城市13個項目，目前已全面啟動。通過品質基地建設完善服務標準、創新服務模式，形成示範引領效應，推動項目能級整體提升。

運達機電經過一年沉澱，依托集團資源優勢與本地化深耕策略，已實現對南京及周邊中東部區域公司項目的逐步覆蓋，外拓業務亦取得初步突破，成功完成從服務自有到賦能行業的轉型跨越。

本集團憑藉穩健提升的綜合實力及服務力、經營力、品牌力的深厚積澱，躋身「2025中國物業服務百強企業」第16位，同時斬獲「2025中國物業服務百強滿意度領先企業」「2025中國紅色物業服務優秀企業」兩項重量級榮譽，充分彰顯市場對集團專業品質、社會責任與綜合競爭力的高度認可。

集團業務版圖涵蓋住宅、學校、公建等多元物業類型及專項諮詢服務，實現住商聯動、均衡發展。截至2025年6月30日，集團已為全國47座城市提供物業管理及增值服務，簽約項目340個，簽約建築面積約49.9百萬平方米(較2024年同期下降3.7%)；在管總建築面積約48.2百萬平方米(較2024年同期增長2.3%)，規模與質量協同提升的發展態勢持續鞏固。

報告期內，受宏觀經濟及上游地產行業整體下行等不利因素影響，本集團實現收益人民幣510.4百萬元，較2024年同期上升9.7%，毛利人民幣113.4百萬元，較2024年同期減少11.1%，淨利潤人民幣28.5百萬元，較2024年同期下降29.1%。

業務回顧

我們的業務模式

我們秉持「做透大江蘇，深耕長三角，佈局都市圈」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，在重點城市持續加大深耕力度，做好精耕深拓，有效實現資源的優化。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。

物業管理服務：我們為業主、住戶及租戶提供涵蓋秩序維護、清潔保潔、綠化養護、設施管理、客戶服務及維修保養等在內的全方位物業管理服務。在管物業類型廣泛，包括住宅、商業及其他業態；其中，非住宅業態的服務範疇持續拓展，不僅覆蓋購物中心、運營商營業大廳、家居建材商城、酒店及主題公園等商業物業，也延伸至寫字樓、產業園、學校等多元物業場景。

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；(iv)向房地產開發商提供的驗收服務；及(v)向房地產開發商提供的房修服務等其他增值服務。

社區增值服務：我們為住宅物業的業主及住戶提供社區增值服務，旨在提升其居住體驗、助力物業保值增值。具體服務包括八大類：(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；(v)智能化服務；(vi)零售服務；(vii)資產管理服務；(viii)家裝服務等。

下表載列本集團於報告期內及2024年同期按照業務線劃分的總收益明細：

	於2025年6月30日		於2024年6月30日	
	收益 (人民幣 千元)	佔比 (%)	收益 (人民幣 千元)	佔比 (%)
物業管理服務	420,018	82.3	375,410	80.6
非業主增值服務	10,993	2.2	20,321	4.4
社區增值服務	79,360	15.5	69,601	15.0
總計	<u>510,371</u>	<u>100.0</u>	<u>465,332</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2024年同期物業管理服務收益總額、在管建築面積及項目數量：

	於2025年6月30日			於2024年6月30日		
	收益 (人民幣 千元)	項目數量 個數	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數量 個數	在管建築 面積 (千平方米)
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	166,735	98	17,624	167,530	100	17,255
第三方房地產開發商	253,283	225	30,607	207,880	199	29,833
第三方房地產開發商 ⁽²⁾	168,934	170	22,017	149,615	146	22,305
弘陽地產集團的合營 企業及聯營公司 ⁽³⁾	<u>84,349</u>	<u>55</u>	<u>8,590</u>	<u>58,265</u>	<u>53</u>	<u>7,528</u>
總計	<u>420,018</u>	<u>323</u>	<u>48,231</u>	<u>375,410</u>	<u>299</u>	<u>47,088</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營企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業。

按照管理物業類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2024年同期物業管理服務收益總額、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。雖然住宅物業收益仍然繼續佔據我們收益較大部分，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。

	於2025年6月30日			於2024年6月30日		
	收益 (人民幣 千元)	項目數量 個數	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數量 個數	在管建築 面積 (千平方米)
住宅物業	352,785	252	43,770	319,418	243	42,584
非住宅物業	67,233	71	4,461	55,992	56	4,504
合計	420,018	323	48,231	375,410	299	47,088

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2024年同期物業管理服務收益總額、在管建築面積及項目數量：

自本集團成立以來，於2025年6月30日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國47座城市。

城市	於2025年6月30日			於2024年6月30日		
	收益 (人民幣 千元)	項目數量 個數	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數量 個數	在管建築 面積 (千平方米)
南京	118,274	95	12,962	134,980	94	12,966
江蘇(除南京外)	99,567	81	14,644	66,213	75	13,628
上海	4,466	1	601	9,863	2	808
安徽	47,021	35	7,269	42,713	36	8,210
山東	773	1	100	—	—	—
湖南	9,067	9	1,111	8,806	9	1,110
河南	2,164	1	239	2,140	1	239
浙江	16,559	11	1,331	22,796	15	1,745
湖北	76,168	47	5,617	59,913	36	4,558
重慶	16,278	8	1,101	10,902	8	1,102
廣東	7,634	6	685	745	3	411
江西	4,210	3	411	2,814	6	685
四川	16,217	17	1,743	11,916	13	1,540
陝西	1,620	8	417	1,609	1	86
合計	<u>420,018</u>	<u>323</u>	<u>48,231</u>	<u>375,410</u>	<u>299</u>	<u>47,088</u>

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的收益為人民幣510.4百萬元，較2024年同期收益人民幣465.3百萬元上升9.7%。上升主要由於本集團物業管理服務收益和社區增值服務收益增加所致。

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益人民幣420.0百萬元，較2024年同期收益人民幣375.4百萬元增加11.9%，主要原因為本集團物業管理項目的增加。

非業主增值服務

於報告期內，本集團的非業主增值服務收益人民幣11.0百萬元，較2024年同期收益人民幣20.3百萬元下降45.8%，主要原因是本集團服務的案場項目減少所致。

社區增值服務

於報告期內，本集團的社區增值服務收益為人民幣79.4百萬元，較2024年同期收益人民幣69.6百萬元增加14.1%。於報告期內，社區增值服務收益增加的主要原因是社區零售服務收益增加。

服務成本

報告期內，本集團的服務成本為人民幣397.0百萬元，較2024年同期人民幣337.8百萬元增加約17.5%，主要由於本集團物業管理項目的員工成本和外包成本增加所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣127.5百萬元減少11.1%，至截至2025年6月30日止六個月的人民幣113.4百萬元，該減少主要由於物業管理服務的成本增加所致。

本集團按各業務線劃分的毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
物業管理服務	20.0%	26.4%
非業主增值服務	15.0%	15.0%
社區增值服務	35.1%	36.6%
總計	22.2%	27.4%

報告期內，本集團毛利率為22.2%，較2024年同期的27.4%下降5.2個百分點，主要由於物業管理服務的毛利率下降所致。

物業管理服務毛利率為20.0%，較2024年同期的26.4%下降6.4個百分點，主要是由於報告期內物業管理項目的員工成本和外包成本增加所致。

非業主增值服務毛利率為15.0%，與2024年同期的15.0%保持一致。

社區增值服務毛利率為35.1%，較2024年同期的36.6%下降1.5個百分點，主要由於報告期內車位平均銷售價格下降及低毛利的社區零售業務的收益佔比提升所致。

其他收益及收益

報告期內，本集團的其他收益及收益為人民幣1.7百萬元，而2024年同期為人民幣1.5百萬元，主要由於期內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41.4百萬元，較2024年同期人民幣30.7百萬元增加約34.9%，主要由於本集團項目管理人員增加。

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26.9百萬元，2024年同期為人民幣40.9百萬元，主要由於本期間計提應收關聯公司款項減值準備的金額下降所致。

除稅前溢利

報告期內，本集團除稅前溢利為人民幣44.3百萬元，較2024年同期人民幣54.6百萬元下降約19.0%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣15.8百萬元，較2024年同期人民幣14.5百萬元上升約9.0%，主要由於本期計提的遞延所得稅費用金額減少。

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2025年6月30日流動資產為人民幣1,307.3百萬元，較2024年12月31日人民幣1,375.2百萬元略減少。本集團的現金及銀行結餘大部分為人民幣，達人民幣478.0百萬元，較2024年12月31日人民幣560.6百萬元減少14.7%。於2025年6月30日的資產負債比率(總負債除以總資產)為40.6%，較2024年12月31日的45.2%下降4.6個百分點。

本集團於2025年6月30日的權益總額為人民幣937.5百萬元，較2024年12月31日人民幣909.1百萬元增加3.1%，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2025年6月30日的貿易應收款項為人民幣308.1百萬元，較2024年12月31日的人民幣289.9百萬元增加約6.3%，主要由於本集團在管項目數量的增加所致。

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、出售附屬公司的應收代價、其他按金、應收第三方款項及其他可收回稅項。本集團於2025年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣120.1百萬元，較2024年12月31日的人民幣133.0百萬元減少約9.7%，主要由於本集團在管項目代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項減少。

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2025年6月30日的貿易應付款項為人民幣120.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣183.8百萬元減少約34.2%，主要由於本集團在管項目的外包供應商賬期縮短所致。

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2025年6月30日的合同負債為人民幣258.0百萬元，與2024年12月31日的人民幣258.6百萬元基本一致。

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2025年6月30日的其他應付款項及應計費用為人民幣143.1百萬元，較2024年12月31日的人民幣177.7百萬元減少約19.5%，主要由於本集團代表客戶向公用事業供應商支付的應付款項減少所致。

或有負債

本集團於2025年6月30日無重大或有負債或者擔保。

2025年下半年展望

2025年下半年，集團將始終秉持「讓生活更有溫度」的初心，堅守「品質第一、客戶至上」的理念，配合市場環境之變化，深度剖析上半年關鍵業績達成狀況，精準定向提供穩定持續的高質量服務。

集團將持續拓寬新賽道、精耕優勢領域，平衡業務增量與存量的互補關係，從體系與制度層面保障業務健康發展—推動新業務全面突破、存量業務不斷優化提質，實現業務規模與利潤的可持續、有質量增長，以優質服務塑造鮮明特色。

下半年，集團將鎖定「服務創新力、資源聚焦力、高效運營力」三項核心能力加以鍛造，以精耕細作驅動價值躍遷，具體規劃如下：

銳化服務創新力，構築差異化護城河

以用戶價值為原點，推動服務體系迭代升級：

- 品質築基：深化各業態定製化標準，透過高頻監測與反饋閉環，將基礎服務從「達標」向「行業標杆」跨越；
- 增值拓界：縱向延伸住宅社區服務鏈、橫向拓展非住宅空間運營場景，實現「基礎服務樹口碑、增值服務創增量」的雙輪驅動格局；
- 科技賦能：加速智慧中台與物聯網工具落地，以數據驅動服務精準度與響應效率雙提升，憑技術槓桿撬動服務質效躍升。

聚合資源聚焦力，激活全域增長動能

以資源整合為抓手，釋放協同效能與增長潛力：

- 協同提效：打破部門壁壘，構建「總部統籌+區域聯動」機制，推動核心資源向高價值區域傾斜，實現跨域能力復用；
- 佈局拓維：深耕核心城市群，拓展城市服務、公建配套等新場景，優化「住宅+非住宅」均衡發展結構；
- 合縱強基：透過戰略合資與併購，補位能力短板、切入新賽道，以資本力量加速生態版圖擴張。

精進高效運營力，夯實精細化管理底座

以效能提升為核心，推動運營體系向精益生產階段邁進：

- 人效為核：優化「選育用留」機制，藉由標杆經驗複製與績效掛鉤，實現人均效能突破；
- 標準為綱：編製全業態服務手冊，以考核閉環確保標準落地，減少內耗、提升協同；
- 智控提質：全域推廣移動管控平台，實現服務全流程線上化與數據化，憑即時智控保障服務交付精度。

以投資牽引戰略，為標準建設築基

下半年，集團將以投資牽引戰略為核心，聚焦標準建設攻堅：推進住宅、案場等多業態標準化作業指引落地，完成服務方案與經營底線清單制定，明晰運營成本地圖；同步優化投資機制、打通投資與預算系統。透過全維度標準化建設，夯實管理根基、提升運營效率，助力戰略落地。

透過對三項核心能力的深度淬煉，集團將進一步鞏固行業競爭力，實現從規模增長向價值增長的跨越，為用戶創造超預期體驗，為發展注入持續動能。

精進組織引領力，錨定戰略落地根基

以戰略引領強化組織建設：持續深化扁平化架構，踐行「精總部、強區域、優項目」人才配置原則，藉由提升分工複合性，系統鍛造「弘精英」「弘管家」「弘師傅」「弘衛士」四類關鍵人才隊伍。以創新精神為引擎，激發組織內生活力與攻堅戰鬥力，為戰略落地築牢組織支撐。

厚植文化凝聚力，涵養健康大愛生態

堅守「在商言人，誠者致遠」核心價值觀，以「健康、拼搏、大愛、務實簡單、活力陽光、人文關懷、交圈協同、直面問題」為理念內核：深化企業文化滲透，澄清並共識化應對失焦的理念、行為與處事原則，凝聚全員共識。以人才為本、以拼搏者與貢獻者為尊，讓大愛文化成為激活團隊動能的精神基石。

面對物業管理行業高質量發展浪潮，集團將憑藉持續增強的服務力、經營力與品牌力，砥礪前行，奮力成為受人尊敬的美好生活運營服務商，為股東與社會創造持續價值。

企業管治／其他資料

1. 重大投資、收購及出售

於2025年2月17日，本公司與弘陽地產集團訂立停車位轉讓框架協議，據此，本公司有條件地同意購買而弘陽地產集團有條件地同意出售目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，總代價約人民幣230.92百萬元，受限於協議的條款及條件。

於同日，南京弘生活置業顧問有限公司(本公司間接全資附屬公司)與成都弘陽錦興房地產開發有限公司、徐州弘琪房地產開發有限公司及南京鴻泰浦陽置業有限公司(均為弘陽地產集團間接全資附屬公司)各自訂立各自的股權轉讓協議，據此，南京弘生活置業顧問有限公司有條件地同意購買而成都弘陽錦興房地產開發有限公司、徐州弘琪房地產開發有限公司及南京鴻泰浦陽置業有限公司各自有條件地同意出售(a)成都弘陽錦興房地產開發有限公司持有的成都弘勝和鼎房地產開發有限公司70%股權；(b)徐州弘琪房地產開發有限公司持有的宿遷市通金弘置業有限公司20%股權；及(c)南京鴻泰浦陽置業有限公司持有的句容金嘉潤房地產開發有限公司19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，代價分別約為人民幣142.4百萬元、人民幣73.95百萬元及人民幣41.34百萬元。就上述該等收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年2月17日及2025年5月21日的公告以及2025年4月30日的通函。

繼本公司於2025年4月30日就非常重大收購事項及關連交易(「交易」)發出的公告後，截至2025年6月30日，本集團正根據所披露的條款落實有關安排。於2025年6月30日及本集團中期合併財務資料的批准日，該交易尚未完成。

除上述披露外，於報告期內，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

於2025年6月30日，本集團共有2,799名員工，其中2,326名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，473名員工從事非住宅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培養計劃，提高人才質量、增加人才庫；針對關鍵人才設計了「准將計劃」、「弘精英計劃」及「弘耀計劃」三層人才梯隊培養項目，聚焦個人發展和實戰課程，協助個人制定發展計劃，結合「線下集訓+送課去一線」的方式，有序開展。同時為提升公司對客服能力，培養城市公司「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. 本報告期後事項

本公司於2025年6月30日後並無進行任何重大期後事項。

4. 中期股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

5. 購買、出售及贖回本公司上市證券

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(包括出售庫存股份)。截至報告期末，本公司並無持有庫存股份。

6. 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。

7. 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C1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，於報告期內，本公司已遵守企業管治守則第二部分所有適用守則條文。

董事並將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

8. 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C3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，彼等於報告期內一直遵守標準守則所載規定準則。

9. 審核委員會和中期業績審閱

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。審核委員會由四名成員組成，分別是一名獨立非執行董事趙現波先生、王奮女士和李曉航先生，以及一名非執行董事曾俊凱先生。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2025年6月30日止六個月未經審核簡明綜合中期業績，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。

10. 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2025年中期報告

本公告刊登在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunservice.hk)上。本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告將提供給本公司股東，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，2025年8月26日

截至本公告日期，曾俊凱先生為非執行董事；陳義純先生為執行董事；及王奮女士、李曉航先生及趙現波先生為獨立非執行董事。