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2026年6月30日止六個月的中期業績公告

摘要

截至2026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513.8百萬元，較2025年同期收益人民幣510.4百萬元上升0.7%。

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412.4百萬元，佔總收益80.3%，較2025年同期收益人民幣420.0百萬元減少1.8%；

   ii. 非業主增值服務實現收益人民幣4.94百萬元，佔總收益1.0%，較2025年同期收益人民幣11.0百萬元減少55.1%；

   iii. 社區增值服務實現收益人民幣91.28百萬元，佔總收益17.7%，較2025年同期收益人民幣79.4百萬元增加15.0%。

   iv. 其他服務實現收益人民幣5.15百萬元，佔總收益1.0%。

3. 毛利為人民幣110.7百萬元，較2025年同期毛利人民幣113.4百萬元減少2.4%。毛利率為21.5%，較2025年同期毛利率22.2%下降0.7個百分點。

4. 報告期內溢利為人民幣2.5百萬元，較2025年同期溢利人民幣28.5百萬元下降91.4%。本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣5.0百萬元，較2025年同期權益股東應佔溢利人民幣24.4百萬元下降79.5%。

5. 於2026年6月30日，本集團簽約建築面積約為47.4百萬平方米，較2025年6月30日簽約建築面積49.9百萬平方米下降約5.0%，其中在管建築面積約為44.4百萬平方米，較2025年6月30日在管建築面積48.2百萬平方米下降約7.9%。

6. 董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2025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2026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	**2026年** **人民幣千元** **(未經審核)**	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	**513,771**	510,371
服務成本		**(403,084)**	(396,971)
毛利		**110,687**	113,400
其他收益及收益		**481**	1,671
銷售及分銷開支		**(1,939)**	(1,020)
行政開支		**(42,761)**	(41,387)
金融資產減值虧損淨額		**(58,903)**	(26,858)
其他開支		**(222)**	(1,003)
融資成本		**(117)**	(545)
除税前溢利	6	**7,226**	44,258
所得税開支	7	**(4,765)**	(15,788)
期內溢利		**2,461**	28,470
以下各方應佔:			
本公司權益持有人		**4,951**	24,444
非控股權益		**(2,490)**	4,026
		2,461	28,470

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	**2026年** **人民幣千元** **(未經審核)**	2025年 人民幣千元 (未經審核)
本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		**人民幣0.01元**	人民幣0.06元
期內其他全面收益,扣除稅項		**–**	–
期內全面收益總額		**2,461**	28,470
以下各方應佔:			
本公司權益持有人		**4,951**	24,444
非控股權益		**(2,490)**	4,026
		2,461	28,470

簡明綜合財務狀況表

	附註	**2026年6月30日** **人民幣千元** **(未經審核)**	2025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		**22,711**	26,345
商譽		**156,048**	156,048
其他無形資產		**35,157**	43,073
遞延稅項資產		**101,164**	86,438
非流動資產總值		**315,080**	311,904
流動資產			
存貨	11	**365,907**	367,401
貿易應收款項	10	**299,384**	291,248
預付款項、其他應收款項及其他資產		**165,238**	231,901
應收關聯公司款項		**248,070**	253,616
現金及銀行結餘		**304,483**	414,951
流動資產總值		**1,383,082**	1,559,117
流動負債			
貿易應付款項	12	**250,442**	312,526
其他應付款項及應計費用	13	**134,282**	221,479
合同負債		**277,250**	281,372
計息銀行借款		**–**	17,259
應付稅項		**79,862**	82,497
流動負債總額		**741,836**	915,133

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	**2026年6月30日** **人民幣千元** **(未經審核)**	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		**641,246**	643,984
總資產減流動負債		**956,326**	955,888
非流動負債			
遞延稅項負債		**16,745**	18,768
非流動負債總額		**16,745**	18,768
資產淨值		**939,581**	937,120
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	14	**3,764**	3,764
儲備		**859,884**	854,933
		863,648	858,697
非控股權益		**75,933**	78,423
權益總額		**939,581**	937,120

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。

截至2026年6月30日止六個月(「**報告期間**」),本集團主要涉足提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務。

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。截至2025年12月31日止年度,董事會獲悉,承押人據稱已採取行動強制執行其於質押股份(約佔本公司已發行股本301,994,000股普通股的72.77%)的抵押權益,並就該等質押股份委任Wong Wing Sze Tiffany及Edward Simon Middleton為共同及各別接管人及管理人。本公司董事認為,本公司的控股股東仍為曾煥沙先生。因此,董事會認為,上述事項預期不會對本集團日常業務活動及營運管理造成任何重大影響。有關上述事項的進一步詳情載列於本公司日期為2024年1月23日、2024年5月10日、2024年8月20日、2025年10月23日及2026年3月24日的公告。

2. 編製基準

截至2026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2025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2025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準則除外。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	*金融工具分類及計量的修訂*
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	*涉及依賴自然能源的電力的合約*
國際財務報告準則會計準則之年度改進–第11卷	*國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂*

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、增值服務收益及其他服務收益),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、增值服務及其他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2026年及2025年6月30日止六個月,概無主要客戶對本集團總收益貢獻超過10%。

5. 收益

對收益的分析如下:

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	**412,413**	420,018
非業主增值服務	**4,936**	10,993
社區增值服務	**91,276**	79,360
其他服務	**5,146**	–
總計	**513,771**	510,371

5. 收益(續)

收益資料明細

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
按時間確認的客戶收益		
物業管理服務	**412,413**	420,018
非業主增值服務	**4,740**	7,919
總計	**417,153**	427,937
在某一時間點確認的客戶收益		
非業主增值服務	**196**	3,074
社區增值服務	**91,276**	79,360
其他服務	**5,146**	–
總計	**96,618**	82,434

6. 除税前溢利

本集團除税前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
提供服務的成本	**403,084**	396,971
物業、廠房及設備折舊	**6,093**	4,636
其他無形資產攤銷	**7,916**	7,999
外匯虧損／(收益)淨額	**677**	(73)
應收關聯公司款項減值虧損	**34,390**	19,831
貿易應收款項減值虧損	**20,385**	2,086
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	**4,128**	4,941
出售物業、廠房及設備的虧損	**670**	166

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2026年及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2026年及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%優惠稅率計稅。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	**21,514**	18,237
遞延稅項	**(16,749)**	(2,449)
期內稅項支出總額	**4,765**	15,788

8. 股息

董事會已議決不會就截至2026年6月30日止六個月派付中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

9. 本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本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(2025年：415,000,000股)計算。

概無就截至2026年及2025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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利所用本公司普通股權益持有人應佔溢利	**4,951**	24,444

	股份數目	
	2026年	2025年
股份		
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股加權平均數	**415,000,000**	415,000,000

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：

	2026年	2025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	**191,861**	112,832
1至2年	**65,047**	144,494
2至3年	**23,514**	19,367
3年以上	**18,962**	14,555
總計	**299,384**	291,248

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。

10. 貿易應收款項(續)

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2026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	**8.55%**	**25.27%**	**36.03%**	**60.80%**	**21.62%**
總賬面值（人民幣千元）	**209,796**	**87,044**	**36,760**	**48,374**	**381,974**
預期信貸虧損（人民幣千元）	**17,935**	**21,997**	**13,246**	**29,412**	**82,590**

於2025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	8.34%	14.52%	27.79%	57.82%	17.60%
總賬面值（人民幣千元）	123,096	169,033	26,820	34,504	353,453
預期信貸虧損（人民幣千元）	10,264	24,539	7,453	19,949	62,205

11. 存貨

	2026年6月30日	2025年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（經審核）
持作出售的已完工物業	**370,733**	371,912
耗材	**374**	689
	371,107	372,601
減：存貨撇銷	**(5,200)**	(5,200)
總計	**365,907**	367,401

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：

	2026年6月30日	2025年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	**141,710**	186,120
超過1年	**108,732**	126,406
總計	**250,442**	312,526

13. 其他應付款項及應計費用

	2026年6月30日	2025年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
就公用事業代表社區住戶收取的收款	**11,759**	58,569
已收按金	**40,991**	68,072
其他應付稅項	**51,057**	51,619
應付工資及福利	**26,130**	27,375
應付股息	**1,020**	1,780
其他	**3,325**	14,064
總計	**134,282**	221,479

14. 股本

股份

	2026年6月30日	2025年12月31日
	港元	*港元*
	(未經審核)	(經審核)
法定：		
1,000,000,000(2025年：1,000,000,000)股每股面值0.01港元(2025年：每股面值0.01港元)的普通股	**10,000,000**	10,000,000
	人民幣千元	*人民幣千元*
已發行及繳足：		
415,000,000(2025年：415,000,000)股每股面值0.01港元(2025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

2026年上半年回顧

2026年上半年，物業行業深度轉型：政策端強化合規監管，明確物業服務民生定位；市場端放棄規模擴張，聚焦存量優質項目、主動出清低效資產；經營端受成本上行壓力驅動，大力佈局非住宅業態與社區增值服務；行業全面加速智慧化、AI場景落地，以數位化實現精益運營，行業資源持續向具備品牌、科技、多元運營能力的龍頭企業集中，高品質發展成為行業主旋律。

順應行業存量提質、聚焦核心區域的發展大勢，本集團上半年貫徹區域深耕、梯度拓展協同戰略，以「做透大江蘇」為基本盤，以「深耕長三角」為發展紐帶，以「做強中心城」為增長引擎，搭建聯動互補、層級分明的全國化佈局。公司集中資源佈局高價值區域，深化多元服務鏈條、統籌區域資源協同，加快由規模擴張向質量效益轉型，塑造擁有深厚區域競爭力與行業辨識度的物業運營品牌。

2026年上半年，公司落實區域深耕戰略，構建鄰里裂變、老客深挖、全員拓公建三位一體拓展體系。依託存量住宅項目資源，成功轉化多座長三角優質住宅項目，夯實住宅基本盤；對醫院、銀行存量合作客戶深度挖掘，實現同客戶多項目復拓增量；同步發動全員攻堅公建賽道，落地醫院、產業園區、能源廠區、國資企業等多元標桿項目。多管道、多業態均衡拓展有效分散經營風險，持續提升區域市場份額與業務抗週期能力。

本公司持續落地三年戰略品質佈局，堅持以品質服務為核心抓手，依託品質基地統一服務標準、打造標桿示範項目，持續優化客戶全流程服務體驗。在精細化品質運營驅動下，形成「品質提口碑、口碑促經營」的良性發展格局。

上半年本集團多元增值業務多點突破：電梯維保業務指標全額完成，搶抓國債電梯改造政策新增增量；社區充電、自助洗車便民業態多地落地，數位化平台賦能精細化運營。

上半年本集團完善分層人才培養體系，以鍛造實幹攻堅的「李雲龍式幹部」為核心抓手，分層級推進人才梯隊建設：落地弘管家標準化培養路徑，透過實景實訓提升一線服務能力；圍繞專案經理開展區域進階集訓，強化中層經營攻堅能力；持續推進專案總三層梯隊培育，以內外賦能、標桿訪學儲備高端管理人才。同時挖掘標桿幹部典型事跡，以人物專訪創新文化傳導，樹立實幹奮鬥價值導向。完善的人才培育機制持續充實各層級後備力量，全面提升團隊專業效能，為公司高品質可持續發展築牢組織人才支撐。

本集團憑藉穩健提升的綜合實力及服務力、經營力、品牌力的深厚積累，躋身「2026中國物業服務百強企業」第16位。

本集團業務版圖覆蓋住宅、學校、政務公建、產業園區、商業寫字樓、金融機構、數據中心等多元物業賽道，並配套輸出物業專項諮詢服務，構建住宅與非住宅業態聯動均衡、協同互補的業務結構，有效對沖單一住宅業態週期波動風險。截至2026年6月30日，本集團物業管理及增值服務業務佈局全國43座城市，在手簽約項目合計327個，簽約總建築面積約4,743萬平方米，較2025年同期4,990萬平方米有所回落；當期在管總建築面積約4,440萬平方米，較2025年同期4,823萬平方米有所下降。兩項規模指標變動均係公司主動踐行質量效益型發展戰略，持續剝離收繳率偏低、盈利能力薄弱、運維成本高企的低效存量項目，集中資源深耕高價值優質項目、加碼高韌性非住宅業態佈局。經過結構性優化，本集團項目整體盈利水準、業主滿意度穩步提升，業務發展徹底告別單純規模擴張導向，存量資產質量與綜合經營效益同步改善，高品質發展態勢持續鞏固。

於報告期內，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513.8百萬元，較2025年同期上升0.7%，毛利人民幣110.7百萬元，較2025年同期減少2.4%，淨利潤人民幣2.5百萬元，較2025年同期下降91.2%。

展望未來

中長期看，物業行業正加速向「城市綜合營運服務」轉型，行業發展邏輯徹底重構：政策持續將物業服務納入基層治理、新型城鎮化、綠色低碳建設核心載體，合規與標準化成為硬性門檻；市場摒棄粗放規模擴張，存量精耕、城市服務拓展成為主線，資源持續向具備區域壁壘、多業態營運、數位底盤、穩定獲利的龍頭企業集中；人力成本長期承壓，公建、綜合能源、社區增值等多元業務，是穿越週期、打開增長空間的關鍵；數位化、AI、物聯網從可選配套升級為核心生產力，數位驅動重塑全鏈條營運模式。

本集團堅守「做透大江蘇、深耕長三角、做強中心城」核心戰略，摒棄單純規模導向，以價值增長為核心，錨定區域深耕、多元拓界、數位賦能、人才固本、全域風控五大方向，致力升級為區域領先、具備全國輻射力的城市綜合服務商，深度服務城市精細化治理大局。

一、深耕核心城市群，優化資產結構。持續清退低效專案，資源集中投向長三角高價值區域；完善存量裂變、老客復拓、公建攻堅立體化拓展模式，均衡住宅與學校、產業園、數據中心等高韌性非住宅業態佈局，聯動機電維保、綜合能源協同拓客，構築差異化競爭壁壘，持續提升根據地市場佔有率與獲利品質。

二、深耕品質服務，深度融入基層治理。落地全國品質基地標準化體系，以標桿專案全域複製服務標準；聯動街道社區承接老舊小區、公共空間託管等城市服務，依託高品質服務提升滿意度與收繳率，形成「品質促經營」良性循環；同步推進全鏈條精細化成本管控，持續釋放單一專案獲利空間。

三、多元業態協同佈局，拓寬長期增長曲線。構建基礎物業、專業機電維保、綜合能源、社區增值服務四大業務矩陣，搶佔老舊設備改造、售電、社區便民新能源等政策紅利，深挖社區與產業園全生命週期需求，降低單一物業費依賴，充分挖掘城市空間綜合價值。

四、全面推進數智化轉型，構築科技護城河。搭建一體化智慧營運中台，打通服務、收費、設備、能源全鏈路數據，落地AI營運、BI經營預警體系，推動營運由經驗驅動轉向數據驅動；以智慧設備、線上化流程壓降人力成本，以數位化能力支撐全域精細化經營與科學決策。

五、完善長效人才體系，夯實組織底盤。推行「精總部、強區域、優專案」扁平化敏捷架構，完善弘精英、弘管家、弘師傅、弘衛士分層培育通道，實戰化鍛造複合型經營管理人才；秉持奮鬥者為本的企業文化，啟動組織內生動力，支撐全國多業態長期佈局。

六、搭建前置風控體系，保障穩健經營。覆蓋安全維運、現金流應收、合規訴訟、投資拓展全維度管控，常態化落實安全巡檢與欠費清繳，前置化解各類經營隱憂，築牢長期穩定發展根基。

放眼長遠，新型城鎮化、城市精細化治理、綠色低碳、便民服務賽道空間廣闊。本集團將緊抓時代發展機遇，聚焦價值提質、區域深耕、多元協同、數位賦能、人才固本，持續提升綜合競爭力與獲利韌性，穩步向一流城市美好生活綜合營運商邁進，在服務城市發展、改善民生的同時，為客戶、員工、股東創造可持續長期價值。

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，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，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配置。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，不僅覆蓋醫院中心、運營商營業大廳等物業，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行銷活動，包括訪客接待、清潔、安檢巡查及設備維護；(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屋維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。具體服務分為八大類：(i)房產仲介服務；(ii)美居服務；(iii)社區便民服務；(iv)公共區域增值服務；(v)智慧化服務；(vi)零售服務；(vii)資產管理服務；及(viii)家裝服務等。

其他服務：我們為住宅物業的業主及住戶提供其他服務，包括但不限於新房及車位的銷售與行銷服務等。

下表載列本集團於報告期內及2025年同期按照業務線劃分的總收益明細：

	於2026年6月30日		於2025年6月30日	
	收益	**佔比**	收益	佔比
	(人民幣千元)	***(%)***	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	**412,413**	**80.3**	420,018	82.3
非業主增值服務	**4,936**	**1.0**	10,993	2.2
社區增值服務	**91,276**	**17.7**	79,360	15.5
其他服務	**5,146**	**1.0**	–	–
總計	**513,771**	**100.0**	510,371	100.0

按照開發商類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2025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2026年6月30日			於2025年6月30日		
	收益	**項目數量**	**在管建築面積**	收益	項目數量	在管建築面積
	(人民幣千元)	***個數***	***(千平方米)***	*(人民幣千元)*	*個數*	*(千平方米)*
弘陽地產集團[(1)]	**167,702**	**96**	**15,864**	166,735	98	17,624
第三方房地產開發商	**244,711**	**226**	**28,541**	253,283	225	30,607
第三方房地產開發商[(2)]	**185,439**	**177**	**21,567**	168,934	170	22,017
弘陽地產集團的合營企業及聯營公司[(3)]	**59,272**	**49**	**6,974**	84,349	55	8,590
總計	**412,413**	**322**	**44,405**	420,018	323	48,231

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2025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2026年6月30日			於2025年6月30日		
	收益	**項目數量**	**在管建築面積**	收益	項目數量	在管建築面積
	(人民幣千元)	***個數***	***(千平方米)***	*(人民幣千元)*	*個數*	*(千平方米)*
住宅物業	**335,226**	**244**	**38,942**	352,785	252	43,770
非住宅物業	**77,187**	**78**	**5,463**	67,233	71	4,461
合計	**412,413**	**322**	**44,405**	420,018	323	48,231

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。

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2025年同期物業管理服務收益總額、在管建築面積及項目數量：

	截至2026年6月30日			截至2025年6月30日		
城市	**收益**	**項目數量**	**在管建築面積**	收益	項目數量	在管建築面積
	(人民幣千元)	***個數***	***(千平方米)***	*(人民幣千元)*	*個數*	*(千平方米)*
南京	**120,448**	**96**	**12,556**	118,274	95	12,962
江蘇(除南京外)	**110,927**	**86**	**13,539**	99,567	81	14,644
上海	**4,701**	**1**	**601**	4,466	1	601
安徽	**43,621**	**39**	**7,175**	47,021	35	7,269
山東	**1,577**	**2**	**249**	773	1	100
湖南	**6,635**	**9**	**1,003**	9,067	9	1,111
河南	**1,627**	**2**	**247**	2,164	1	239
浙江	**6,883**	**5**	**578**	16,559	11	1,331
湖北	**70,254**	**47**	**4,844**	76,168	47	5,617
重慶	**10,022**	**8**	**1,041**	16,278	8	1,101
廣東	**3,007**	**6**	**685**	7,634	6	685
江西	**7,109**	**3**	**280**	4,210	3	411
四川	**24,667**	**17**	**1,521**	16,217	17	1,743
陝西	**935**	**1**	**86**	1,620	8	417
合計	**412,413**	**322**	**44,405**	420,018	323	48,231

自本集團成立以來，截至2026年6月30日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國43座城市。

財務回顧

收益

於報告期內，本集團的收益為人民幣513.8百萬元，較2025年同期收益人民幣510.4百萬元上升0.7%。上升主要由於本集團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412.4百萬元，較2025年同期收益人民幣420.0百萬元減少1.8%，主要原因為本集團退出部分經營利潤為虧損的項目所致。

非業主增值服務

於報告期內，本集團的非業主增值服務收益人民幣4.94百萬元，較2025年同期收益人民幣11.0百萬元減少55.1%，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91.28百萬元，較2025年同期收益人民幣79.4百萬元增加15.0%。於報告期內，社區增值服務收益增加的主要原因是社區商品零售收入及智能化設備充電樁收入增加所致。

服務成本

於報告期內，本集團的服務成本為人民幣403.1百萬元，較2025年同期人民幣397.0百萬元增加約1.5%，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2025年6月30日止六個月的人民幣113.4百萬元減少2.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣110.7百萬元，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	
	2026年	2025年
物業管理服務	**19.7%**	20.0%
非業主增值服務	**10.0%**	15.0%
社區增值及其他服務	**30.2%**	35.1%
總計	**21.5%**	22.2%

於報告期內，本集團毛利率為21.5%，較2025年同期的22.2%下降0.7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19.7%，較2025年同期的20.0%下降0.3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10.0%，較2025年同期的15.0%下降5.0個百分點，主要由於本集團受房地產行業影響，向房地產商提供協銷服務的成本增加所致。

社區增值及其他服務毛利率為30.2%，較2025年同期的35.1%下降4.9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

於報告期內，本集團的其他收益及收益為人民幣0.5百萬元，而2025年同期為人民幣1.7百萬元，主要由於報告期內收到的政府補助減少。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支為人民幣42.8百萬元，較2025年同期人民幣41.4百萬元增加約3.4%，主要由於本集團於2025年末收購附屬公司成都弘勝和鼎導致本期管理費用增加。

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。於報告期內，本集團的金融資產減值虧損淨額為人民幣58.9百萬元，2025年同期為人民幣26.9百萬元，主要由於報告期內計提應收關聯公司款項減值準備的金額增加，以及因部分應收款項的賬齡延長和退出部分虧損項目導致貿易應收款的整體預期虧損率上升，計提減值準備金額增加。

除稅前溢利

於報告期內，本集團除稅前溢利為人民幣7.2百萬元，較2025年同期人民幣44.3百萬元下降約83.7%。

所得稅開支

於報告期內，本集團所得稅開支為人民幣4.8百萬元，較2025年同期人民幣15.8百萬元下降約69.6%，主要由於報告期內計提的遞延所得稅費用金額增加。

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2026年6月30日流動資產為人民幣1,383.1百萬元，較2025年12月31日人民幣1,559.1百萬元略減。本集團的現金及銀行結餘大部分為人民幣，達人民幣304.5百萬元，較2025年12月31日人民幣415.0百萬元減少26.6%。於2026年6月30日的資產負債比率(總負債除以總資產)為44.7%，較2025年12月31日的49.9%下降5.2個百分點。

本集團於2026年6月30日的權益總額為人民幣939.6百萬元，較2025年12月31日人民幣937.1百萬元增加0.3%，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2026年6月30日的貿易應收款項為人民幣299.4百萬元，較2025年12月31日的人民幣291.2百萬元增加約2.8%，主要由於本集團在管項目整體收繳率下降所致。

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2026年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣165.2百萬元，較2025年12月31日的人民幣231.9百萬元減少約28.7%，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2026年6月30日的貿易應付款項為人民幣250.4百萬元，較2025年12月31日的人民幣312.5百萬元減少約19.9%，主要由於本集團上半年支付較多外包供應商款項所致。

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2026年6月30日的合同負債為人民幣277.3百萬元，與2025年12月31日的人民幣281.4百萬元基本一致。

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、營業税及附加費、其他應付款項。本集團於2026年6月30日的其他應付款項及應計費用為人民幣134.3百萬元，較2025年12月31日的人民幣221.5百萬元減少約39.4%，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2026年6月30日無重大或有負債或者擔保。

2026年下半年展望

2026年物業行業步入深度洗牌週期，政策監管持續收緊、行業成本剛性上行、市場淘汰加速、業主維權意識全面覺醒，行業傳統規模擴張邏輯失效，價值重構成為企業突圍核心主線。集團緊扣「能力決定下限，賽道決定上限，角色決定站位，關係決定根基」四大重構方向，錨定存量提質、增量突破的全年目標，落地六大靶向攻堅方案，穩中求進推進深耕、創新、突破三維投資保障舉措，全面驅動高品質效益型發展。

一、 投資拓展攻堅：存量提質、增量突破，拓寬多元增長賽道

行業存量競爭加劇背景下，本集團持續落實「深耕、創新、突破」三維投資保障體系。存量端落地弘鄰計劃，以提質、提量、提前為核心，依託存量專案開展鄰里裂變拓展，做好大客戶復購經營，以高品質服務築牢合作壁壘；創新端持續聚焦醫院、學校等高穩定性新興業態，迭代服務模式與用工模式，打造差異化拓客優勢；突破端強化專案可研深度與對客述標答辯能力，提升公建、產業園區等新賽道中標率。拓展層面創新多元合作模式，持續加碼商業、醫院、學校非住宅業態增量佈局，推動運達機電、弘昇便民、新能源等專業配套公司獨立穩定營運，均衡業態結構對沖住宅行業週期波動，持續優化專案儲備，主動清退低效虧損專案，實現存量資產提質、優質增量突破。

二、經營創收攻堅：清繳應收顆粒歸倉，盤活社區商業利潤增量

下半年本集團以現金流管控為核心抓手，圍繞全年收繳率目標掛圖作戰，分層穿透推進歷史欠費清收，逐專案、逐戶落實清繳舉措，穩步提升當期收繳與往欠回收成效。同步深挖社區增值盈利空間，多元佈局房產仲介、美居、充電洗車等社區商業業態，推動增值服務營收與利潤穩步落地；加快在手低效資產盤活處置，以現金流安全為導向優化資產結構，增厚企業經營性現金流，夯實盈利底盤。

三、品質升級攻堅：嚴守剛性準則，優化服務秩序，加碼品質投入築牢營運根基

本集團始終秉持「品質第一、客戶至上」核心服務理念，全面落地五大品質管控機制與二十條服務剛性底線，全年推行常態化基線巡檢工作，嚴格落實各項管理標準，規範現場服務行為；足額劃撥專案品質保障資源，夯實服務基礎。重點打造標桿示範專案，以單點樣板帶動全域標準化服務落地，穩步提升業主居住體驗、滿意度與品牌形象；依託優質服務增強業主繳費主動性，構建「品質帶動收繳、口碑拓展業務」的良性發展模式。

四、組織提效攻堅：啟動組織人才內生動能，優化成本供方提質增效

組織人才梯隊建設：本集團搭建「總部做專、城市做精、專案協同做優」三級扁平化組織架構，精簡多餘層級、提升跨條線協同效率。持續完善三層人才梯隊培育計劃，落地弘管家、弘精英、弘師傅分層培訓體系，常態化開展專案經理、專案總專項進階集訓，持續鍛造攻堅克難的「李雲龍式幹部」；透過人才盤活優質骨幹，樹立標桿先鋒人物，以企業文化凝聚團隊共識，打造結構健康、戰鬥力充足的人才隊伍，啟動組織內生增長動能。

五、風險管控攻堅：堅守安全經營底線，實現安全零事故、訴訟應訴盡訴

本集團建構全流程前置風險防控體系，將風險辨識下沉至一線專案，三關並進築牢經營安全防線；常態化落實設備維運、消防、電梯等安全巡檢演練，力爭全年安全零事故。充分運用法律工具前置預警、介入欠費與糾紛處置，妥善處理各類訴訟案件；打通資金安全全鏈路穿透監管，嚴守資金管理紅線，全面規避合規、資金、安全類經營風險。

六、數智驅動攻堅：數據治理補齊精準短板，平台落地釋放數智效能

本集團將加快數位化、智慧化轉型落地，完善AI智慧客服、業務預判助手、BI經營預警大數據體系，實現能耗、車位、收費全業務線上化全覆蓋。深化全域數據治理工作，補齊精細化經營數據短板，依託數位化平台即時沉澱、分析營運數據，推動管理模式由經驗驅動向數據驅動轉型，以數智化手段降低人工成本、提升營運決策精準度，持續釋放數位化營運效能。

下半年本集團將緊扣行業變革趨勢，全面落地六大攻堅專項行動，同步推進能力、賽道、角色、關係全方位價值重構，統籌市場拓展、經營增收、品質管控、組織人才、風險防控、數位科技六大維度協同發力，持續剝離低效資產、聚焦高價值優質賽道，依託多元業態、精細化營運、數位化賦能、充足人才儲備，穩步實現規模與品質協同提升，朝著受人尊敬的美好生活營運服務商願景穩步邁進，持續為股東創造長期穩定價值。

企業管治／其他資料

1. 重大投資、收購及出售

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

截至2026年6月30日，本集團共有2,758名員工，其中2,006名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，735名員工從事非住宅物業的物業管理及相關服務，17名員工從事房地產業務。

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準釐定。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，提高人才品質、增加人才庫；針對關鍵人才設計了「準將計劃」、「弘精英計劃」及「弘耀計劃」三層人才梯隊培養專案，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。此外，為提升管家服務力、經營力、創新力，還特別開展了弘情計劃，該計劃圍繞三情人才畫像與六力一感素質標準，聚焦公司一線服務、運營保障、客戶對接類核心崗位，打造專屬弘管家服務人才體系，以「標準化服務、專業化能力、高品質素養、高黏性服務」為核心，重塑服務標準、提升服務品質、強化客戶價值。同時，城市公司還覆蓋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，保障了不同業務模組、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2026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2026年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2025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

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(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。本公司已採納聯交所證券上市規則(「**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。

於報告期內，本公司未能全面遵守企業管治守則的若干守則條文及上市規則的若干規定，乃由於董事會及董事委員會的組成變動所致。於報告期後，於董事會主席、董事委員會成員及一名授權代表於2026年7月6日獲委任後，本公司重新遵守企業管治守則的相關守則條文以及上市規則第3.05、3.21、3.25及3.27A條的相關規定。

除上文所披露者外，本公司於報告期內已在實際可行情況下遵守企業管治守則第二部分所載之適用守則條文，而董事將繼續盡全力確保本公司遵守企業管治守則。

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。審核委員會由三名成員組成，分別是三名獨立非執行董事趙現波先生、王奮女士和李曉航先生。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2026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2026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2026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
賈洪波
主席

香港，2026年8月25日

於本公告日期，賈洪波先生及陳義純先生為執行董事；及王奮女士、李曉航先生、趙現波先生、戴紹宏先生及徐麗雯女士為獨立非執行董事。