

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2025年12月31日止年度業績公告

摘要

截至2025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951.4百萬元，較2024年同期收入人民幣1,026.7百萬元下降7.3%。
2. 本集團按業務類型收入如下：
 - 物業管理服務實現收入人民幣756.6百萬元，佔總收入79.5%，較2024年同期收入人民幣822.8百萬元下降8.0%；
 - 非業主增值服務實現收入人民幣17.2百萬元，佔總收入1.8%，較2024年同期收入人民幣42.7百萬元下降59.7%；
 - 社區增值服務實現收入人民幣176.7百萬元，佔總收入18.6%，較2024年同期收入人民幣161.2百萬元增加9.6%；
 - 其他服務實現收入人民幣0.9百萬元，佔總收入0.1%。

3. 毛利為人民幣209.8百萬元，較2024年同期毛利人民幣199.6百萬元增加5.1%。毛利率為22.1%，較2024年同期毛利率19.4%增加了2.7%。
4. 報告期內虧損為人民幣34.3百萬元，較2024年同期溢利人民幣15.1百萬元減少327.2%。本公司權益股東應佔報告期內虧損為人民幣38.5百萬元，較2024年同期溢利人民幣14.4百萬元減少367.4%。
5. 於2025年12月31日，本集團簽約建築面積約為47.5百萬平方米，其中在管項目數量為318個，在管建築面積約為43.7百萬平方米，在管建築面積較2024年12月31日下降約11.3%。

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2025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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	5	951,437	1,026,678
服務成本		<u>(741,621)</u>	<u>(827,118)</u>
毛利		209,816	199,560
其他收入及收益及虧損	5	819	7,174
銷售及分銷開支		(1,120)	(869)
行政開支		(84,983)	(104,313)
物業、廠房及設備減值虧損淨額		(27)	–
商譽減值虧損淨額		(19,002)	–
其他無形資產減值虧損淨額		(186)	–
金融資產減值虧損淨額		(161,923)	(62,495)
其他開支		(1,619)	(915)
融資成本		<u>(864)</u>	<u>(1,649)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(59,089)	36,493
所得稅抵免/(開支)	7	<u>24,818</u>	<u>(21,362)</u>
年內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收入總額		<u><u>(34,271)</u></u>	<u><u>15,131</u></u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以下各方應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司權益持有人		(38,522)	14,386
非控股權益		<u>4,251</u>	<u>745</u>
		(34,271)	15,131
以下各方應佔全面(開支)/收入總額：			
本公司權益持有人		(38,522)	14,386
非控股權益		<u>4,251</u>	<u>745</u>
		<u>(34,271)</u>	<u>15,131</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股 (虧損)/盈利			
基本及攤薄	9	<u>人民幣(9.28)分</u>	<u>人民幣3.47分</u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		26,345	25,333
使用權資產		—	—
商譽		156,048	175,050
其他無形資產		43,073	57,725
遞延稅項資產		86,438	25,013
非流動資產總值		<u>311,904</u>	<u>283,121</u>
流動資產			
存貨	10	367,401	268
貿易應收款項	11	291,248	289,936
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	231,901	133,010
應收關聯公司款項		253,616	391,412
現金及銀行結餘		414,951	560,574
流動資產總值		<u>1,559,117</u>	<u>1,375,200</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	312,526	183,776
其他應付款項及應計費用	14	221,479	177,671
合同負債		281,372	258,594
計息銀行借款		17,259	13,831
租賃負債		—	—
應付稅項		82,497	85,136
流動負債總額		<u>915,133</u>	<u>719,008</u>
流動資產淨值		<u>643,984</u>	<u>656,192</u>
總資產減流動負債		<u>955,888</u>	<u>939,313</u>

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行借款		-	17,235
遞延稅項負債		<u>18,768</u>	<u>13,000</u>
非流動負債總額		<u>18,768</u>	<u>30,235</u>
資產淨值		<u>937,120</u>	<u>909,078</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	15	3,764	3,764
儲備		<u>854,933</u>	<u>894,294</u>
		858,697	898,058
非控股權益		<u>78,423</u>	<u>11,020</u>
權益總額		<u><u>937,120</u></u>	<u><u>909,078</u></u>

財務報表附註

1. 一般資料

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、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。於報告期間內，董事會獲悉，承押人據稱已採取行動強制執行其於若干質押股份的抵押權益，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。董事會注意到，該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。本公司的實際控制人仍為曾煥沙先生。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日的公告及本公告「3.強制執行質押股份及委任接管人」一節。

2. 編製基準

綜合財務報表已按照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會計準則、香港公司條例的披露規定及聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料將會影響主要使用者的決策，則有關資料屬重要。

綜合財務報表按歷史成本基準編製。歷史成本通常按交換貨品及服務時所付代價的公平值計量。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

3. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)的修訂

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈的下列對國際財務報告準則會計準則的修訂，就編製綜合財務報表而言，有關修訂於本集團於2025年1月1日開始的年度期間強制生效：

國際會計準則第21號的修訂 *缺乏可兌換性*

於本年度應用經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

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 ²
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 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ¹
國際會計準則第21號的修訂	換算至惡性通貨膨脹呈列貨幣 ³
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 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號及其修訂	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³

¹ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

除下文所述的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

國際財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

國際財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代國際會計準則第1號財務報表之呈列。這項新訂國際財務報告準則會計準則沿用了國際會計準則第1號中的多項規定，同時引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，若干國際會計準則第1號的段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。對國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦進行小幅修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期新準則的應用將影響未來財務報表中損益表之呈列及披露。本集團正在評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

4. 分部資料

本公司執行董事(即主要經營決策者)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、增值服務收入及其他服務收入)，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、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完全來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2025年及2024年12月31日止年度，概無主要客戶對本集團總收益貢獻超過10%。

5. 收益、其他收入及收益及虧損

對收益的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	756,598	822,738
非業主增值服務	17,198	42,697
社區增值服務	176,733	161,243
其他服務	908	-
	<hr/>	<hr/>
總計	951,437	1,026,678

客戶合同收益

a) 收益資料明細

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按時間確認的客戶收益		
物業管理服務	756,598	822,738
非業主增值服務	<u>13,533</u>	<u>35,345</u>
	<u>770,131</u>	<u>858,083</u>
在某一時間點確認的客戶收益		
非業主增值服務	3,665	7,352
社區增值服務	176,733	161,243
其他服務	<u>908</u>	<u>—</u>
	<u>181,306</u>	<u>168,595</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

本集團按有權開具發票的金額確認收益，該金額直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。作為實際權宜方法，本集團已選擇不披露該等類型合同之剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。

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責任。

社區增值服務

就社區增值服務而言，本集團按有權開具發票的金額確認收益，該金額直接與本集團迄今為止按月或按季向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合同的剩餘履約義務。

其他服務

其他服務主要包括資產經營服務，主要包括新房及停車位的銷售及營銷服務。本集團於相關履約責任獲達成時確認收益，而履約責任乃於單位的控制權轉移至客戶的時間點達成。控制權一般視為於單位竣工並相應移交予客戶時轉移。

倘合同涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

當一方已按照合同履行時，本集團視乎本集團的履約與客戶付款的關係將合同作為合同負債呈列於財務狀況表。

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付代價或本集團擁有無條件收取代價的權利，則本集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將合同呈列為合同負債。合同負債是本集團因已向客戶收取代價(或應收客戶的代價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團有無條件收取代價的權利時予以記錄。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合同的剩餘履約義務。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入及收益及虧損		
政府補助*	1,645	3,860
出售附屬公司的虧損	(1,702)	(48)
利息收入	1,346	2,311
匯兌差額，淨額	(470)	(110)
出售物業、廠房及設備的虧損	(68)	(242)
租賃修改收益	-	1,390
其他	68	13
	<hr/>	<hr/>
其他收入及收益及虧損總額	819	7,174
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 政府補助指政府部門授予的無條件現金款項。

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利已扣除/(已計入)以下各項：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
服務成本		741,621	827,118
物業、廠房及設備折舊		9,590	7,314
使用權資產折舊		-	1,258
其他無形資產攤銷		16,672	16,039
出售物業、廠房及設備的虧損		68	242
出售附屬公司的虧損		1,702	48
匯兌差額，淨額		470	110
物業、廠房及設備減值虧損*		27	-
商譽減值虧損*		19,002	-
其他無形資產減值虧損*		186	-
貿易應收款項減值虧損**	11	42,405	2,727
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產減值虧損**	12	7,803	357
應收關聯公司款項減值虧損**		111,715	59,411
存貨撇銷		-	5,200
核數師酬金		810	810
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		249,362	271,759
養老金計劃供款及社會福利		42,907	47,233

* 本年度確認的物業、廠房及設備、商譽及其他無形資產的減值虧損均與滁州宇潤物業管理有限公司及其全資附屬公司(統稱「滁州宇潤」)現金產生單位相關。截至2025及2024年12月31日，於減值前分配至滁州宇潤及匯得行精英物業管理有限公司及其全資附屬公司(統稱「匯得行」)現金產生單位的商譽分別為人民幣19,002,000元及人民幣156,048,000元。經確認減值後，滁州宇潤的商譽賬面金額已降至零，而匯得行現金產生單位並無確認減值，分配至匯得行現金產生單位的商譽維持不變。

** 金融資產的減值虧損淨額指就貿易應收款項、其他應收款項及應收關連方款項所確認的減值虧損，而本年度的顯著增加主要由若干應收款項的賬齡延長及終止項目的影響所致。

7. 所得稅(開支)／抵免

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，因為該等公司兩個年度均無於香港產生任何應課稅溢利。

截至2025年及2024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，惟兩個年度內本集團位於中國西部城市的若干附屬公司(享受15%的所得稅優惠稅率)或具備小微企業資格者(適用2.5%或5%的所得稅優惠稅率)除外。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	19,666	32,027
遞延稅項	<u>(44,484)</u>	<u>(10,665)</u>
年內稅項(抵免)／開支總額	<u><u>(24,818)</u></u>	<u><u>21,362</u></u>

8. 股息

本公司於截至2025年12月31日止年度未支付或宣告任何股息(截至2024年12月31日止年度：不派發)。

9. 本公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)／盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。

	2025年	2024年
年內本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利 (人民幣千元)	(38,522)	14,386
已發行普通股加權平均數	415,000,000	415,000,000
每股基本(虧損)／盈利(人民幣分)	<u><u>(9.28)</u></u>	<u><u>3.47</u></u>

(b) 攤薄

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司概無任何發行在外的潛在攤薄股份。因此，每股攤薄(虧損)／盈利與每股基本(虧損)／盈利相同。

10. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持作出售的已完工物業	371,912	5,200
耗材	689	268
	<u>372,601</u>	<u>5,468</u>
減：存貨撇銷	<u>(5,200)</u>	<u>(5,200)</u>
總計	<u><u>367,401</u></u>	<u><u>268</u></u>

11. 貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	353,453	309,736
減值	<u>(62,205)</u>	<u>(19,800)</u>
賬面淨值	<u><u>291,248</u></u>	<u><u>289,936</u></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款項維持嚴格控制，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。

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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以內	112,832	186,521
一至兩年	144,494	71,535
兩至三年	19,367	25,855
三年以上	<u>14,555</u>	<u>6,025</u>
總計	<u><u>291,248</u></u>	<u><u>289,936</u></u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	19,800	17,196
出售附屬公司	-	(123)
已確認減值虧損(附註6)	<u>42,405</u>	<u>2,727</u>
於年末	<u><u>62,205</u></u>	<u><u>19,800</u></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，貿易應收款項的賬齡如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2025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	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)	<u>10,264</u>	<u>24,539</u>	<u>7,453</u>	<u>19,949</u>	<u>62,205</u>

於2024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	2.95%	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>

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2025年 人民幣千元	2024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	68,865	46,116
建設成本的預付款項	43,946	–
出售附屬公司的應收代價	30,182	32,784
其他按金	48,995	28,127
其他	50,989	29,256
	<u>242,977</u>	<u>136,283</u>
減值	(11,076)	(3,273)
總計	<u>231,901</u>	<u>133,010</u>

其他按金主要為與供應商的按金。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	3,273	2,949
出售附屬公司	–	(33)
已確認減值虧損(附註6)	7,803	357
於年末	<u>11,076</u>	<u>3,273</u>

13. 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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以內	186,120	179,903
超過一年	126,406	3,873
總計	<u>312,526</u>	<u>183,776</u>

14. 其他應付款項及應計費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就公用事業代表社區住戶收取的款項	58,569	49,849
已收按金	68,072	65,979
其他應付稅項	51,619	27,795
應付工資及福利	27,375	22,138
應付股息	1,780	–
其他	14,064	11,910
	<u>221,479</u>	<u>177,671</u>
總計	<u>221,479</u>	<u>177,671</u>

15. 股本

股份

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已發行及繳足：		
415,000,000 (2024年：415,000,000) 股每股0.01港元 (2024年：每股0.01港元) 的普通股	<u>3,764</u>	<u>3,764</u>

管理層討論與分析

2025年回顧

2025年，物業管理行業進入存量市場深耕的關鍵階段，行業分化進一步加劇：一方面，城市更新、舊小區改造與城市服務政策持續釋放紅利，帶動增值服務賽道快速升溫；另一方面，行業整體從「規模擴張」轉向「價值提升」，企業更聚焦服務品質優化、客戶黏性強化與數字化賦能，在行業增速放緩的背景下實現質效雙升。

在佈局策略上，本集團2025年持續深化「做透大江蘇」核心戰略，以南京為核心加密蘇州、無錫、常州等城市的服務網點，通過盤活存量項目、拓展城市服務場景強化區域領先優勢；同時加速推進「做強中心城」跨地域佈局，在鞏固長三角核心城市的基礎上，加大對合肥、武漢、成都等中西部強二線城市的資源投入，通過收併購與戰略合作拓展商業物業、產業園服務等新賽道，構建更具韌性的全國化業務版圖。

本集團2025年憑藉穩健的經營質效、創新的服務模式與卓越的品牌影響力，斬獲多項行業權威榮譽：榮膺「2025中國物業服務百強企業」「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」，並獲評「2025中國物業服務品質領先品牌」，綜合實力與品牌口碑持續領跑行業。

本集團業務涵蓋多種物業類型，包括住宅物業、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2025年12月31日，已佈局全國43座城市，在管項目318個，合約建築面積規模47.5百萬平方米，較2024年下降12.4%，在管總建築面積43.7百萬平方米，較2024年下降11.3%。

報告期內，受上游地產行業整體下行等不利因素影響，本集團實現收入人民幣951.4百萬元，較2024年同期下降7.3%，毛利人民幣209.8百萬元，較2024年同期增加5.1%，淨虧損人民幣34.3百萬元，較2024年同期下降327.2%。

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。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、酒店等商業物業，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；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停車位的銷售及營銷服務等。

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入明細：

	截至2025年12月31日		截至2024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	756,598	79.5	822,738	80.1
非業主增值服務	17,198	1.8	42,697	4.2
社區增值服務	176,733	18.6	161,243	15.7
其他服務	908	0.1	—	—
總計	<u>951,437</u>	<u>100.0</u>	<u>1,026,678</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團於報告期內及2024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2025年12月31日			截至2024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⁾	425,812	148	22,842.9	438,324	117	19,234.6
第三方房地產開發商	330,786	170	20,866.7	358,052	203	28,994.2
第三方開發商 ⁽²⁾	267,794	109	12,978.5	296,943	151	21,248.6
弘陽地產集團的合資企業 及聯營公司 ⁽³⁾	62,992	61	7,888.2	61,109	52	7,745.6
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	—	—	—	26,362	2	1,031.6
總計	<u>756,598</u>	<u>318</u>	<u>43,709.6</u>	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.4</u>

註：

- (1) 包括弘陽地產集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「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99%。

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2025年12月31日			截至2024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)
住宅物業	636,633	251	39,758.9	729,633	258	44,165.5
非住宅物業	119,965	67	3,950.7	93,105	64	5,094.9
總計	<u>756,598</u>	<u>318</u>	<u>43,709.6</u>	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.4</u>

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入總額、在管建築面積及項目數量：

自本集團成立以來，截至2025年12月31日，我們的地理分佈已從南京拓展至中國43座城市。

	截至2025年12月31日			截至2024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	213,360	97	12,814.9	289,496	96	14,429.00
江蘇(除南京外)	186,701	84	12,895.5	181,969	79	15,525.00
上海	8,978	1	601.0	15,849	1	601
安徽	83,713	35	6,355.5	98,935	42	7,224.50
山東	3,458	2	161.8	5,329	3	264
湖南	15,614	9	980.4	12,493	8	1,147.50
河北	-	-	-	861	1	51.9
河南	4,235	2	242.7	5,996	2	312.5
浙江	25,219	7	895.9	25,748	13	1,635.00
湖北	130,291	47	5,119.0	118,890	35	4,409.50
重慶	23,342	8	1,143.5	21,989	8	1,101.50
江西	7,880	3	280.4	5,966	4	601.1
廣東	13,669	6	687.7	11,924	5	454.5
四川	37,457	16	1,445.1	24,617	17	1,777.10
陝西	2,681	1	86.4	2,676	8	86.3
總計	<u>756,598</u>	<u>318</u>	<u>43,709.6</u>	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.40</u>

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣951.4百萬元，較2024年同期收入人民幣1,026.7百萬元下降7.3%。下降主要由於本集團自物業管理服務與非業主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為人民幣756.6百萬元，較2024年同期收入人民幣822.7百萬元下降8.0%，主要原因為本集團退出部分經營利潤為虧損的項目與商業物業管理項目導致服務收入減少。

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為人民幣17.2百萬元，較2024年同期收入人民幣42.7百萬元下降59.7%，非業主增值服務收入的減少主要係地產項目陸續交付，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入為人民幣176.7百萬元，較2024年同期收入人民幣161.2百萬元增加9.6%。於報告期內，社區增值服務收入增加的主要原因係社區商品零售收入及智能化設備充電樁收入增加所致。

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741.6百萬元，較2024年同期人民幣827.1百萬元下降約10.3%，主要由於本集團提升項目管理水平，項目能耗成本及外包成本下降所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2024年12月31日止年度的人民幣199.6百萬元上升約5.1%，至截至2025年12月31日止年度的人民幣209.8百萬元，該增加主要由於物業管理服務的成本下降所致。

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	
	2025年	2024年
物業管理服務	20.4%	17.8%
非業主增值服務	10.3%	10.9%
社區增值服務	30.0%	30.3%
其他服務	38.0%	—
總計	<u>22.1%</u>	<u>19.4%</u>

報告期內，本集團毛利率為22.1%，較2024年同期的19.4%增加2.7%，主要由於退出部份經營虧損的項目和項目能耗成本及外包成本下降所致。

物業管理服務毛利率為20.4%，較2024年同期的17.8%增加2.6%，主要由於報告期內退出部份經營虧損的項目和項目的能耗成本及外包成本下降所致。

非業主增值服務毛利率為10.3%，較2024年同期的10.9%下降0.6%，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30.0%，較2024年同期的30.3%下降0.3%，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。

其他收入及收益及虧損

報告期內，本集團的其他收入及其他淨收入為人民幣0.8百萬元，而2024年同期為人民幣7.2百萬元，主要由於報告期內出售附屬公司的虧損金額增加。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣85.0百萬元，較2024年同期人民幣104.3百萬元下降約18.5%，主要由於本集團升級管理體系，員工人數減少所致。

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161.9百萬元，而2024年同期為人民幣62.5百萬元，主要由於本期計提應收關聯方款項減值準備金額增加，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項的整體預期虧損率上升，計提減值準備金額增加所致。

除所得稅開支前虧損

報告期內，本集團除所得稅開支前虧損為人民幣59.1百萬元，較2024年同期溢利人民幣36.5百萬元下降約261.9%，主要由於本期計提的金融資產減值準備金額大幅增加所致。

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12月31日，流動資產為人民幣1,559.1百萬元，較2024年12月31日人民幣1,375.2百萬元增加13.4%。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，於2025年12月31日為人民幣415.0百萬元，較2024年12月31日人民幣560.6百萬元下降26.0%。本集團於2025年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.70，較2024年12月31日的1.91有所下降。於2025年12月31日的資產負債比率(總負債除以總資產)為49.9%，較2024年12月31日的45.2%增加4.7%。

本集團於2025年12月31日的權益總額為人民幣937.1百萬元，較2024年12月31日人民幣909.1百萬元增加3.1%，主要由於收購附屬公司形成的非控股權益增加所致。

本集團於2025年12月31日的計息銀行貸款為人民幣17.3百萬元，較2024年12月31日人民幣31.1百萬元減少44.4%。

本集團總借貸償還情況如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
須於以下期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	17,259	13,831
於第二年	—	17,235
總計	<u>17,259</u>	<u>31,066</u>

本集團的銀行貸款乃由武漢匯得行精英物業管理有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)逾80%股權作抵押及由南京弘陽物業管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)擔保。

於2025年12月31日，本集團所有銀行借貸均按固定利率計息。

本集團定期積極審閱及管理資本結構，於維持本集團權益持有人較高回報及可能出現之高借貸水準之間取得平衡，並保持穩健資本狀況所享有之優勢和安全。本集團亦因應經濟狀況變動而調整資本結構。

商譽

本集團的商譽主要是由收購附屬公司滁州宇潤與匯得行形成。本集團於2025年12月31日的商譽金額為人民幣156.0百萬元，較2024年12月31日的人民幣175.1百萬元下降約10.9%，主要由於本集團根據滁州宇潤現金產生單位的可收回金額，於本年度確認商譽減值虧損所致。

存貨

本集團的存貨主要包括停車位資產和持作出售的房產等已完工物業。本集團於2025年12月31日的存貨為人民幣367.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣0.3百萬元大幅增加，主要由於本年度購買弘陽地產集團若干車位資產，以及收購附屬公司成都弘勝和鼎的若干持作出售的房產、車位等已完工物業。

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12月31日的貿易應收款項為人民幣291.2百萬元，較2024年12月31日的人民幣289.9百萬元增加約0.5%，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、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12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣231.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣133.0百萬元增加74.3%，主要由於報告期內在管項目代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加以及因收購附屬公司增加了建設成本的預付款項和其他應收款項。

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12月31日的貿易應付款項為人民幣312.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣183.8百萬元增加約70.1%，主要因收購附屬公司導致應付供應商款項增加所致。

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2025年12月31日的合同負債為人民幣281.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣258.6百萬元增加約8.8%，主要由於本集團年末加強了在管項目物業費的預收管控。

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款項、營業稅及附加費及其他應付款項。本集團於2025年12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣221.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣177.7百萬元增加約24.7%，主要由於收購附屬公司應交稅費增加、以及在管項目就公用事業代表社區住戶收取的款項增加所致。

或有負債

本集團於2025年12月31日無重大或有負債或者擔保。

未來展望

2026年，本集團將在鞏固核心優勢賽道的基礎上，積極探索新興業務場景，深化「精耕優勢、拓展邊界」的發展邏輯，動態平衡業務增量突破與存量深耕的協同關係，從組織能力、流程機制層面夯實業務健康發展的底層支撐，驅動業務規模與利潤實現更具韌性、更有質量的可持續增長。

投資牽引戰略。本集團始終堅持「做透大江蘇，深耕長三角」的發展策略，對其他有優勢領域的中心城進行有針對性的聚焦發展，在發展中尋求新機遇、新路徑，不斷拓寬市場，獲得客戶信任。通過精準的外延式擴張、多元化的內生性孵化及科技賦能，實現規模有品質增長與綜合服務能力的持續提升。

公司以住宅為基本盤，從商寫辦公、產業園區、城市服務等新興業態中捕捉結構性增量，積極構建多元、協同的全產品服務體系。通過提升區域專案密度與協同效率，強化規模效應，實現運營提質與成本優化，深化客戶粘性，提升單位客戶價值。

財務驅動經營。本集團將一手抓開源節流，一手抓風險防控。開源節流方面，推進主營業務穩收、增收，同時拓展社區商業多元化經營，圍繞客戶生活服務場景，滿足需求、創造需求，從幫助客戶養成消費習慣，到引領客戶形成新的消費理念，進而在觀念的變遷中創造更大的價值。風險防控方面，走法治與德治相結合的道路，法律之劍高懸，讓員工有敬畏、知底線。德育教育常推，讓員工知榮辱、尚品格。以企業文化作為引導員工踐行企業價值觀的有效方式，保護好員工的工作熱情，為公司更好的創造價值。

運營提質增效。本集團始終將運營能力視為穩固基業的核心支柱，面對行業成本壓力與競爭升級，以「治理優化、效率提升、決策科學」為導向，構建全鏈條提質增效體系，為高質量發展注入內生動力。

服務體系與質量管控升級：本集團緊扣市場環境變化與業務結構迭代，持續優化服務體系、質量標準與制度建設，構建適配行業發展與客戶需求的全週期質量管控體系。通過建立標準化服務流程、動態化質量監督機制，實現服務品質的常態化提升，讓「質價相符」理念貫穿服務全場景，夯實客戶信任基礎。

人才賦能與團隊效能提升：本集團深化「弘精英」「弘管家」「弘師傅」專項培訓體系，聚焦管理、服務、技術三類核心人才能力建設，通過場景化實訓、技能比武、標桿賦能等多元形式，全面增強團隊專業素養與服務能力。以人才效能提升帶動單項目盈利水平優化，實現「人崗適配、人效倍增」的良性循環。

全鏈條精細化管控提效：本集團針對核心運營模塊開展系統性優化，逐一落地專項提效方案：在資源管理端，優化停車場系統運營、強化能源消耗精細化管控、規範成本招採流程，實現資源利用效率最大化；在組織管理端，梳理人員配置結構，明確權責邊界，提升組織協同效率；在流程管理端，推動業務精細化、流程暢通化、權責清晰化，減少冗餘環節，降低運營內耗。

科技賦能運營模式革新：本集團以數字化、智能化轉型為抓手，推動運營效率質的飛躍。通過智慧化系統替代傳統人工管理，機械化設備升級傳統作業模式，數字化平台打通信息壁壘，實現「智慧化管理、機械化提效、線上化協同」。依託數智技術實現運營數據實時沉澱與分析，為決策提供科學支撐，推動運營從「經驗驅動」向「數據驅動」轉型，全面提升整體盈利能力與抗風險能力。

組織發展戰略引領

戰略是企業行穩致遠的核心指引，2026年，我們將持續深化扁平化的組織架構，在精簡高效的基礎上推動組織模式向敏捷化升級，強化「精總部、強區域、優項目」的人才配置理念並深化動態適配機制，通過提升跨條線分工的協同性與複合性，持續鍛造「弘精英」「弘管家」「弘師傅」和「弘衛士」四類關鍵人才，並搭建體系化的人才賦能與成長通道。同時，我們將進一步激活創新精神，打造「小前端、大後台、共生態」的組織協同模式，讓創新成為驅動組織持續進化、強化活力與戰鬥力的核心引擎。

文化守護健康大愛

堅守「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，將企業文化建設作為競爭力培育的重要根基。強化「以人才為本，以拚搏者、貢獻者為本」的用人原則，升級「弘精英」「弘管家」「弘師傅」培訓體系，新增「對標標桿實踐」「文化理念深度解讀」等課程模塊，將「健康、拚搏、大愛、務實簡單」等理念融入技能考核與績效評價。搭建「交圈協同、直面問題」的組織溝通機制，通過月度品質檢查復盤會、跨部門協作項目組等形式，推動文化理念轉化為員工自覺行動。以文化凝聚團隊共識，以共識驅動執行落地，讓企業文化成為服務品質提升與品牌價值沉澱的核心支撐。未來，集團將始終以行業高質量發展為導向，在對標中精進，在創新中突破，以紮實的服務力築牢信任根基，以強勁的經營力實現價值增長，以鮮明的品牌力凝聚發展共識，堅定不移地向「受人尊敬的美好生活運營服務商」願景邁進，與客戶、員工、社會實現價值共生。

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109.49百萬元、人民幣68.13百萬元及人民幣41.02百萬元。

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」)發出的通函後，截至2025年12月31日，本集團正根據所披露的條款落實有關安排。於2025年12月31日及本集團年度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

截至2025年12月31日，本集團共有2,911名員工，其中2,219名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，669名員工從事非住宅物業的物業管理及相關服務以及23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，提高人才質量、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務能力，培養城市公司「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. 強制執行質押股份及委任接管人

茲提述(i)本公司日期為2024年1月23日、2024年5月10日及2024年8月20日的公告，內容有關(其中包括)弘陽服務集團(控股)有限公司將本公司已發行股本中合共301,994,000股普通股(「質押股份」)質押予GLAS Agency (Hong Kong) Limited (前稱為Serica Agency Limited) (「承押人」)作為弘昇有限公司所發行若干票據的抵押，以作為亦於2024年8月19日發生的2024年弘昇重組方案完成的一部分；及(ii)本公司日期為2025年10月23日的公告(與上述公告統稱「該等公告」)。除非另有定義，本節所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

誠如該等公告所披露，董事會獲悉，於2025年10月21日，承押人據稱已採取行動強制執行其於質押股份的抵押權益，並就質押股份委任Wong Wing Sze Tiffany及Edward Simon Middleton（「接管人」）為共同及各別接管人及管理人（統稱「接管事項」）。於本公告日期，質押股份（即本公司的301,994,000股普通股）佔本公司全部已發行股本約72.77%。

儘管本公司現階段無法確定接管事項的有效性及其結果，亦無法就上述事宜公佈及提供進一步資料，但本公司亦獲悉，根據本公司於2025年12月31日的股東名冊分冊，本公司已發行股本的285,000,000股普通股（佔本公司全部已發行股本約68.67%）已於2025年12月31日轉讓予接管人。

本公司正持續評估接管人已採取或將採取的行動對法律、財務及營運方面的影響。於本公告日期，並無跡象顯示接管人正就質押股份積極尋找潛在買家，亦無跡象顯示接管人已就質押股份與潛在買家進行討論。接管人強制執行質押股份可能會導致本公司控制權發生變動。

董事會將密切監察該事項之進展，並於必要或適當時根據上市規則或在相關資料可供獲得時，就重大更新發佈進一步公告。

於2025年12月31日及於本公告日期，本集團的業務營運及管理維持正常。

4. 本報告期後事項

誠如本公告「1. 重大投資、收購及出售」一節所披露，截至2025年12月31日止年度，本公司訂立一份停車位轉讓框架協議及一系列股權轉讓協議，內容有關收購一間附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業的股權。進一步詳情請參閱本公司日期為2025年2月17日的公告及2025年4月30日的通函。停車位轉讓及收購附屬公司已於年內完成。於本公告日期，收購聯營公司及合營企業尚未完成。

正如本公司於2026年3月20日刊報之通函所披露，於2026年2月4日，本公司與弘陽地產集團有限公司(「弘陽地產」)訂立終止協議，據此，原於2025年12月8日訂立的新車位銷售及租賃代理服務框架協議(定義見上述通函)即時終止。於相關終止後，本集團不再代理銷售弘陽地產的車位。

除上述披露外，本集團報告期後無其他重大事項。

5. 末期股息

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息(2024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(包括庫存股份(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」)))。

截至2025年12月31日止年度，本公司並無持有任何庫存股份。

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。於本公告日期，本集團並無進行任何對沖交易以減輕外匯風險。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，於報告期間，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2026年6月25日(星期四)上午十時正召開股東週年大會(「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2026年6月22日(星期一)至2026年6月25日(星期四)(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2026年6月18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。就釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之本公司股東的記錄日期將為2026年6月25日(星期四)。

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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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趙現波先生、王奮女士以及李曉航先生組成。審核委員會由趙現波先生擔任主席，彼為一名擁有上市規則第3.10(2)條規定的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2025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。

13. 中正天恆會計師有限公司有關初步公告之工作範圍

本集團核數師中正天恆會計師有限公司已同意，本公告所載本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表及其相關附註之數據與本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表草擬本所載之金額符合一致。中正天恆會計師有限公司就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行之核證委聘，因此，中正天恆會計師有限公司並無就本公告發表任何核證意見。

14. 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2026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2025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
賈洪波
主席

香港，2026年3月24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、李曉航先生及趙現波先生為獨立非執行董事。