

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份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。



Runhua Living Service Group Holdings Limited

潤華生活服務集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2455)

截至2025年6月30日止六個月之 中期業績公告

潤華生活服務集團控股有限公司(「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6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核簡明綜合中期業績，連同截至2024年6月30日止六個月之比較數字。本集團截至2025年6月30日止六個月的中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱，並於2025年8月28日獲董事會批准。

本公告所載若干金額及百分比已經約整至小數點後一位或兩位。本公告所載的總金額與任何表格、圖表或其他部分的總金額之間如有任何差異，乃因約整所致。

財務概要

- 報告期間的收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣407.5百萬元增加8.3%至人民幣441.4百萬元。
- 報告期間的毛利為人民幣62.4百萬元，較2024年同期增加1.9%。
- 報告期間的毛利率為14.1%，較2024年同期下降0.9個百分點。
- 報告期間的純利為人民幣21.7百萬元，較2024年同期增加24.4%。
- 於2025年6月30日，現金及現金等價物為人民幣188.08百萬元，較2024年12月31日的人民幣166.8百萬元增加12.73%，主要由於貿易應付款項及其他應付款項增加。
- 董事會已決定不宣派報告期間的任何中期股息。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2025年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	4	441,387	407,475
服務成本		<u>(378,956)</u>	<u>(346,223)</u>
毛利		62,431	61,252
其他收入及收益以及開支，淨額	4	5,681	2,910
銷售及分銷開支		(735)	(1,044)
行政開支		(35,759)	(34,417)
財務成本	6	(4,456)	(4,246)
分佔一間聯營公司溢利		<u>564</u>	<u>(117)</u>
除稅前溢利	5	27,726	24,338
所得稅開支	7	<u>(6,007)</u>	<u>(6,875)</u>
期內溢利及期內全面收益總額		<u>21,719</u>	<u>17,463</u>
以下各項應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		21,723	17,558
非控股權益		<u>(4)</u>	<u>(95)</u>
		<u>21,719</u>	<u>17,463</u>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>人民幣0.07元</u>	<u>人民幣0.06元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	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)
非流動資產			
物業及設備		20,404	21,239
投資物業	10	63,589	74,539
其他無形資產		1,635	1,834
於一間聯營公司的投資		140,780	140,216
其他應收款項及其他資產		–	2,300
遞延稅項資產		15,861	8,493
非流動資產總值		242,269	248,621
流動資產			
存貨		573	136
貿易應收款項	11	308,489	258,893
合約資產		21,478	28,867
預付款項及其他應收款項		55,427	25,651
受限制存款		4,981	6,045
現金及現金等價物		188,078	166,834
流動資產總值		579,026	486,426
流動負債			
貿易應付款項	12	82,760	85,177
其他應付款項及應計費用		119,532	122,407
計息銀行借款		102,181	56,493
租賃負債		16,061	15,390
應付稅項		8,968	12,201
流動負債總額		329,502	291,668
流動資產淨值		249,524	194,758
資產總值減流動負債		491,793	443,379

	附註	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)
非流動負債			
計息借款		81,700	52,843
租賃負債		25,879	35,289
遞延稅項負債		8,896	1,910
非流動負債總額		116,475	90,042
資產淨值		375,318	353,337
權益			
股本	13	205	205
儲備		374,922	352,937
本公司擁有人應佔權益		375,127	353,142
非控股權益		191	195
權益總額		375,318	353,337

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 一般資料

润华生活服务集团控股有限公司(「**本公司**」)為一間根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands。主要營業地點位於中華人民共和國(「**中國**」)山東省濟南市經十路28988號樂夢中心1號樓6樓。本公司董事認為，本公司的最終控股公司已由Springrain Investment Limited(「**Springrain Investment**」)(一間於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的有限公司)變更為Sailing Investment International Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)。

本公司為投資控股公司。本公司的附屬公司於中國提供物業管理服務、物業工程服務及園林建設服務、投資物業的租賃服務及其他服務。

本公司股份於2023年1月17日於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

中期簡明綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2.1 編製基準

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄D2的適用披露規定編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有資料及披露，並應與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

2.2 應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本，該等準則於2025年1月1日開始的本集團財務年度生效：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或對該等中期簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。

3. 經營分部資料

向本公司董事(即主要營運決策者)報告以作資源分配及分部業績評估用途的資料著重於所提供服務的類型。本公司董事已選擇圍繞服務差異構建本集團的組織架構。在釐定本集團的可呈報分部時，並無將主要營運決策者確定的經營分部進行匯總。

就管理目的而言，本集團的四個可呈報經營分部如下：

- 物業管理服務分部包括物業管理服務及其他相關服務。
- 物業工程及園林建設服務分部包括物業工程相關服務及園林建設服務。
- 投資物業的租賃服務分部主要包括投資於優質商業空間以賺取潛在租金收入。
- 其他分部主要包括(i)以提供軟件支持服務為主的技術開發服務及(ii)患者護理及產後護理服務的中介服務。

管理層獨立監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。並無呈列有關分部資產及負債之分析，因為管理層並無定期審閱有關資料以進行資源分配及表現評估。因此，僅有分部收益及分部業績予以呈列。

截至2025年6月30日止六個月	物業管理 服務 人民幣千元 (未經審核)	物業工程及 園林建設 服務 人民幣千元 (未經審核)	投資物業的 租賃服務 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入(附註4)					
向外部客戶銷售	415,758	16,089	8,298	1,242	441,387
分部間銷售	-	-	-	-	-
	<u>415,758</u>	<u>16,089</u>	<u>8,298</u>	<u>1,242</u>	<u>441,387</u>
分部業績	20,990	2,113	2,790	44	25,937
對賬					
其他收入及收益以及開支，淨額					5,681
分佔一間聯營公司業績					564
財務成本					<u>(4,456)</u>
除稅前溢利					<u>27,726</u>

截至2024年6月30日止六個月	物業管理 服務 人民幣千元 (未經審核)	物業工程及 園林建設 服務 人民幣千元 (未經審核)	投資物業的 租賃服務 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	對銷分部間 銷售 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入(附註4)						
向外部客戶銷售	379,581	6,876	13,576	7,442	-	407,475
分部間銷售	-	3	-	-	(3)	-
	<u>379,581</u>	<u>6,879</u>	<u>13,576</u>	<u>7,442</u>	<u>(3)</u>	<u>407,475</u>
分部業績	20,416	404	4,284	687	-	25,791
對賬						
其他收入及收益以及開支，淨額						2,910
分佔一間聯營公司業績						(117)
財務成本						<u>(4,246)</u>
除稅前溢利						<u>24,338</u>

4. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額

收益分析如下：

	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)
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益	433,089	393,899
其他來源收益：		
投資物業經營租賃的租金收入總額	8,298	13,576
	<u>441,387</u>	<u>407,475</u>

客戶合約收益

(a) 收益分拆資料

	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)
服務類型		
物業管理服務	415,758	379,581
物業工程服務及園林建設服務	16,089	6,876
其他	1,242	7,442
客戶合約收益總額	<u>433,089</u>	<u>393,899</u>
收益確認時間		
隨時間轉讓的服務	<u>433,089</u>	<u>393,899</u>

(b) 履約責任

關於本集團的履約責任資料概述如下：

物業管理服務

履約責任於提供服務時逐步履行。管理服務合約的期限為一至五年。本集團按提供服務的時點或提前開單結算。

物業工程服務及園林建設服務

履約責任於提供服務時逐步履行。客戶會保留若干百分比付款直至保固期結束，此乃由於合約訂明本集團收取末期付款的權利取決於客戶於特定的一段時間內對服務質量是否滿意。

其他服務

履約責任於提供服務時逐步履行，而於提供服務之前通常需要作出短期墊款。其他服務合約的期限為一年或更短，或按提供服務的時點開單結算。

	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)
其他收入		
政府補助*	5,034	88
銀行利息收入	135	341
金融資產的利息收入	36	41
	<u>5,205</u>	<u>470</u>
收益及開支		
匯兌差額淨額	(272)	2,144
出售物業及設備項目的虧損淨額	-	(24)
其他	748	320
	<u>476</u>	<u>2,440</u>
	<u>5,681</u>	<u>2,910</u>

* 政府補助包括本集團自相關政府機構收取的各種補貼。概無有關該等補助的未達成條件或或然事項。

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(抵免)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)
所提供服務的成本*	213,067	139,791
物業及設備折舊	2,710	2,682
投資物業折舊	9,428	9,603
無形資產攤銷**	199	207
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)		
工資及薪金	207,569	213,901
退休金計劃供款	19,235	20,707
以權益結算的股份獎勵開支	262	2,225
貿易應收款項減值(撥回)撥備	(312)	(1,496)

* 服務成本金額不包括計入物業及設備折舊、投資物業折舊及僱員福利開支的成本，該等項目計入期內就各此等類型開支於上文單獨披露的相應總金額。

** 報告期間的無形資產攤銷包含在綜合損益表的行政開支中。

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	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)
計息銀行借款利息	3,414	2,929
租賃負債利息	1,042	1,317
	4,456	4,246

7. 所得稅開支

	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)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
當期稅項	6,390	7,245
過往年度少計提所得稅	–	279
遞延稅項	(383)	(649)
總計	<u>6,007</u>	<u>6,875</u>

本集團須以實體基準就本集團成員公司於其註冊及經營所在司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

根據香港稅法，本公司於香港的附屬公司須就於2018年4月1日之前於香港獲得的應課稅收入按16.5%的稅率繳納香港利得稅。自2018年4月1日開始的財政年度起，兩級利得稅制度生效，根據該制度，首2百萬港元的應課稅利潤稅率為8.25%，超出2百萬港元部分的任何應課稅利潤稅率為16.5%。基於該附屬公司於截至2025年及2024年6月30日止期間於香港未產生或源自香港的應課稅利潤，故於兩個期間均未作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅，於報告期間，於中國成立的附屬公司的所得稅稅率為25%。

根據財政部、國家稅務總局聯合發佈的《財政部、國家稅務總局關於進一步實施小微企業所得稅優惠政策的公告(財政部、國家稅務總局公告2022年第13號)》，於2022年1月1日至2024年12月31日期間，年應納稅所得額超過人民幣100萬元但不超過人民幣300萬元的一部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。

根據財政部、國家稅務總局聯合發佈的財政部、國家稅務總局2021年第12號及2023年第6號公告，於2021年1月1日至2024年12月31日期間，年應納稅所得額不超過人民幣100萬元的部分，減按12.5%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。本集團若干中國附屬公司及分公司合資格為小微企業，因此於期內有權享有稅務優惠。

8. 中期股息

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)。

9. 母公司普通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權益持有人應佔期內溢利計算。用於計算期內每股基本盈利金額的普通股加權平均數為294,430,694股(2024年6月30日：300,000,000股)，即緊隨資本化發行(如附註16所闡釋)後的本公司普通股加權平均數，猶如所有該等股份於截至2024年及2025年6月30日止整個期間均已發行。

本集團於期內並無具潛在攤薄效應的已發行普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下計算：

	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)
盈利：		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>21,723</u>	<u>17,558</u>
	截至6月30日止六個月 股份數目	
	2025年	2024年
股份：		
用於計算每股基本及攤薄盈利之期內已發行普通股 加權平均數	<u>294,430,694</u>	<u>300,000,000</u>
每股盈利 基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.07</u>	<u>0.06</u>

10. 投資物業

本集團的投資物業位於中國的土地，自有物業的土地使用權期限為20至40年，乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

向第三方及關聯方出租的投資物業為經營租賃。於2025年6月30日，轉租或擬轉租的投資物業的賬面值為人民幣45,638,000元(2024年6月30日：人民幣58,206,000元)。

於2025年6月30日，本集團尚未獲得若干賬面淨值約為人民幣7,824,127元(2024年6月30日：人民幣8,126,000元)的停車庫的業權證。

於報告期末，本集團投資物業的公平值約為人民幣73,877,700元(2024年6月30日：人民幣97,298,000元)。

自有物業及租賃物業的公平值估計均屬公平值層級的第三層級。

11. 貿易應收款項及應收票據

	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)
貿易應收款項	309,061	261,034
應收票據	<u>1,984</u>	<u>727</u>
	311,045	261,761
減值	<u>(2,556)</u>	<u>(2,868)</u>
	<u><u>308,489</u></u>	<u><u>258,893</u></u>

於報告期末，基於發票日期的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

	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)
一年內	284,142	241,704
一至兩年	11,546	9,193
兩年以上	<u>10,817</u>	<u>7,269</u>
	<u><u>306,505</u></u>	<u><u>258,166</u></u>

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的賬齡分析如下：

	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)
三個月內	70,808	74,134
三個月至六個月	169	3,968
六個月至一年	4,136	2,391
一年以上	7,647	4,684
總計	<u>82,760</u>	<u>85,177</u>

13. 股本

股份	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
0.0001美元的法定(股份數目)普通股	<u>500,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
0.0001美元的已發行及已繳股款(股份數目)普通股	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>

於2025年6月30日，本公司已發行普通股總數為300,000,000股(2024年12月31日：300,000,000股)，其中包括根據本集團於2022年12月14日採納的首次公開發售前受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)持有及發行的5,569,306股(2024年：5,569,306股)庫存股份。

14. 期後事項

於報告期末後，概無發生重大期後事項。

管理層討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)投資物業的租賃服務；及(iv)其他服務。

於報告期間內，本集團94.2%的收入來自物業管理服務。本集團收入主要產生自非住宅物業，其中在醫院物業管理領域取得了優異的成績。

物業管理服務

本集團對服務質量的承諾為市場上的優質物業管理設立了基準，服務質量乃實現客戶忠誠度及留住客戶的關鍵所在。本集團提供(a)典型物業管理服務，如(i)清潔及消毒服務(包括對我們的在管項目公共區域定期進行清潔及消毒、廢物管理、蟲害防治、地板打蠟維護及對我們在管物業綠化區域進行定期綠化及園藝維護)；(ii)安保服務(包括24小時監控、巡邏、守衛、門禁管制、人流控制、訪客處理、緊急情況處理及消防演練)；(iii)一般養護及維護服務(包括公共區域設施及設備、消防設施及安全標誌、水電設施及安全設施的日常檢查、養護及維護)；及(iv)客戶服務(包括增值服務(包括門房服務、引導服務、餐飲服務、家政服務、汽車清潔服務及送貨服務)、停車場管理服務、食堂管理服務、會議服務、電梯操作服務及司機服務)；及(b)醫院中央運輸服務，從而為管理、支持及優化我們醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案。

於報告期間內，94.2%的總收益產生自向客戶提供物業管理服務，其中94.0%產生自非住宅物業(如醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業)，餘下6.0%產生自住宅物業。因此，本集團的物業管理服務一直並將繼續策略性地專注於中國的非住宅物業。

物業工程及園林建設服務

本集團提供多元化服務以滿足客戶的多樣需求。在大部分情況下，本集團了解客戶對物業工程及園林建設服務的需求，同時為客戶提供日常現場物業管理服務，因此能夠接觸客戶並第一時間為本集團各負責部門引入商機。

本集團的物業工程及園林建設服務包括(i)重要保養服務，涉及現有建築物部分及系統的保養、修復及修繕；(ii)室內裝修服務，包括重鋪屋頂、外牆及內牆翻新、地台批盪及重新鋪砌瓷磚、混凝土剝落修葺工程、修理及更換現有設施、粉刷、塗漆、改進消防系統、水管及排水工程；(iii)建築佈局及結構工程的改建及加建；(iv)安裝電梯；(v)出售、租賃及種植樹木、灌木、花卉、灌木籬牆及樹苗；(vi)通過平整、回填、堆土及梯化改變綠化用地的地勢形狀及高度；(vii)進行景觀噴灌系統、水井管道、檢查井及水錶等相關設備的安裝工作；及(viii)於提供園林建設服務期間／之後提供灌溉、剪枝、施肥、害蟲防治及除草等景觀養護工作。

投資物業的租賃服務

為創立可提供經常性收益來源的其他業務，本集團收購及／或租賃位於山東省濟南的若干商業物業。該等物業已出租以滿足客戶商業方面的日常需求。於2025年6月30日，本集團擁有35項位於一幢商業樓宇的自有投資物業及4項租賃投資物業。

其他服務

本集團就(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由本集團開發的軟件支持系統及日常服務器維護服務提供輔助服務。

未來前景

本集團在複雜多變的市場環境中展現出強勁的韌性及增長潛力。展望未來，本集團將秉持「深化核心優勢、拓展增長渠道、創新智能服務」的戰略支柱，鞏固行業領導地位，為股東、客戶及社會創造長遠價值。

就本集團未來發展而言，本集團計劃(i)建基於在山東省已開展的業務，透過併購、戰略合作、競投等方式，進一步進軍重點城市。除深化在山東省的業務佈局外，本集團計劃將業務拓展至長江三角洲及珠江三角洲等其他地區。此外，本集團將持續深化醫院物業管理服務，同時積極發展醫院物業管理的增值服務。本集團將進一步利用技術支持，以提升醫院物業管理水平、優化醫院中央運輸服務，並建立差異化的醫院物業管理服務體系；及(ii)優先發展增值服務(如患者護理及產後護理服務)。

董事會認為公開上市已影響客戶對本集團的看法，並認為公開上市是一種補充推廣形式，將進一步提升企業形象、有助加強品牌知名度及市場聲譽、提升在公眾及潛在業務合作夥伴面前的信譽，並為本公司提供更廣泛的股東基礎，以提高股份交易流動性。此外，董事會認為，上市將使本集團能夠在上市時及後續階段進入資本市場以進行日後融資，這勢必將有助於本集團的未來業務發展。

本公司日期為2022年12月30日有關其股份全球發售(「**全球發售**」)的招股章程(「**招股章程**」)先前所披露的所得款項淨額擬定用途並無變動，所得款項淨額用途的預期時間表將視乎本公司的業務發展而定。

財務表現

收益

本集團的收益主要產生自按其性質劃分的四個業務分部，即：(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)投資物業的租賃服務；及(iv)其他服務。

下表載列所示期間按所提供服務的類型劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月				
	2025年		2024年		增長率
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	
物業管理服務	415,758	94.2	379,581	93.2	9.5
物業工程服務及園林建設服務	16,089	3.6	6,876	1.7	134.0
投資物業的租賃服務	8,298	1.9	13,576	3.3	(38.9)
其他服務	1,242	0.3	7,442	1.8	(83.3)
總計	<u>441,387</u>	<u>100.0</u>	<u>407,475</u>	<u>100.0</u>	<u>8.3</u>

收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣407.5百萬元增加人民幣33.9百萬元或8.3%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣441.4百萬元，主要歸因於物業管理服務的收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣379.6百萬元增長至截至2025年6月30日止六個月的人民幣415.8百萬元。

下表載列所示期間按在管物業類型劃分提供物業管理服務所得收益明細：

	2025年		2024年		增長率
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	%
醫院	196,601	47.3	184,789	48.7	6.4
公共物業	120,944	29.1	121,299	32.0	(0.3)
商業及其他非住宅物業	73,325	17.6	50,405	13.3	45.5
住宅物業	24,888	6.0	23,088	6.1	7.8
總計	<u>415,758</u>	<u>100</u>	<u>379,581</u>	<u>100</u>	<u>9.5</u>

收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣379.6百萬元增加人民幣36.2百萬元或9.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣415.8百萬元，主要歸因於(i)2024年下半年及2025年上半年就醫院及商業物業訂立的新物業管理服務協議；及(ii)房地產行業在政策支持下逐步復甦，帶動住宅物業業務增長。

服務成本

本集團服務成本主要包括員工成本、分包成本、物料及耗材及其他服務成本。本集團服務成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣346.2百萬元增加9.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣379.0百萬元。增加乃主要由於部署前線員工及委聘分包商進行新物業管理項目，這與報告期間內的收益增長一致。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣61.3百萬元增加人民幣1.2百萬元或1.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣62.4百萬元。

下表載列所示期間按所提供服務的類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	55,681	13.4	53,784	14.2
物業工程服務及園林建設 服務	3,331	20.7	1,007	14.6
投資物業的租賃服務	3,270	39.4	5,146	37.9
其他服務	149	12.0	1,315	17.7
總計	<u>62,431</u>	<u>14.1</u>	<u>61,252</u>	<u>15.0</u>

於截至2025年6月30日止六個月，本集團毛利率較2024年同期減少0.9個百分點，主要是由於物業管理服務的毛利率下降。

物業管理服務的毛利率減少0.8個百分點，與2024年同期基本持平。

物業工程服務及園林建設服務的毛利率增加6.1個百分點，主要歸因於期內新增大型工程項目合約的毛利率較高。

投資物業的租賃服務的毛利率增加1.5個百分點，主要歸因於一名低租金租戶退租，帶動整體毛利率小幅提升。

其他服務的毛利率減少5.7個百分點，主要由於患者護理及產後護理服務的外包勞工成本增加。

其他收入及收益以及開支，淨額

其他收入及收益以及開支，淨額主要包括政府補助及銀行利息收入。其他收入及收益以及開支淨額由截至2024年6月30日止六個月的人民幣2.9百萬元增加人民幣2.8百萬元或95.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣5.7百萬元。其他收入及收益以及開支增加乃主要歸因於本公司獲得的政府補助較2024年同期增加人民幣4.9百萬元，部分被本集團於報告期間內錄得的匯兌差額虧損抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的人民幣735千元，主要由於銷售開支減少。

行政開支

行政開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣34.4百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的人民幣35.8百萬元，主要由於撇銷貿易應收款項人民幣1.2百萬元。

財務成本

財務成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣4.2百萬元增加人民幣210千元或4.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣4.5百萬元。

應佔一間聯營公司溢利／(虧損)

應佔一間聯營公司溢利由截至2024年6月30日止六個月的虧損人民幣117千元增加人民幣681千元或582.1%至截至2025年6月30日止六個月的溢利人民幣563,336元。該變動乃由於截至2025年6月30日止六個月所產生的溢利。

所得稅開支及實際稅率

所得稅開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣6.9百萬元減少人民幣868千元或12.6%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，本集團的中國附屬公司的企業所得稅稅率為25% (享受稅收減免優惠的情況除外)。截至2024年及2025年6月30日止六個月的實際稅率分別為28.2%及21.7%。

期內溢利及純利率

綜上所述，純利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣17.5百萬元增加人民幣4.3百萬元或24.4%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣21.7百萬元，而純利率由截至2024年6月30日止六個月的4.3%增加至截至2025年6月30日止六個月的4.9%。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括樓宇、電子設備、傢俱、固定裝置及設備。於2025年6月30日，本集團的物業及設備為人民幣20.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣21.2百萬元減少人民幣835千元。有關減少主要由於(i)購買物業及設備人民幣2.1百萬元，折舊人民幣2.7百萬元於報告期間內成本及開支中確認；及(ii)出售物業及設備人民幣0.6百萬元，累計折舊轉撥人民幣0.37百萬元所致。

投資物業

投資物業主要指位於中國的商業物業，該等物業乃按照經營租賃已或擬出租或分租予第三方，從而提供物業租賃服務。投資物業由2024年12月31日的人民幣74.5百萬元減少至2025年6月30日的人民幣63.6百萬元，主要由於報告期間內乾泰大廈折舊人民幣6.0百萬元、齊魯之門大廈折舊人民幣2.5百萬元，以及報告期間內乾寧大廈投資物業重新確認金額減少人民幣1.5百萬元所致。

於一間聯營公司的投資

於一間聯營公司的投資指本集團於天津天孚物業管理有限公司(「天津天孚」)的41%股權，其為位於天津的物業管理公司。投資由2024年12月31日的人民幣140.2百萬元增加至2025年6月30日的人民幣140.8百萬元，主要由於天津天孚的溢利及按股權比例計算的投資增加人民幣0.6百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項主要由就物業管理服務、物業建設及園林服務應收取的費用組成。於2025年6月30日，本集團的貿易應收款項為人民幣308.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣258.9百萬元增加人民幣49.6百萬元或19.2%。有關增加主要歸因於(i)本集團的收益及業務營運規模增長；及(ii)政府與公共機構客戶需要的信貸期較2024年同期有所延長。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項包括預付供應商款項、按金、其他應收款項。預付款項及其他應收款項由2024年12月31日的人民幣25.7百萬元增加至2025年6月30日的人民幣55.4百萬元。有關增加主要歸因於預付款項增加人民幣23.4百萬元、其他應收款項增加人民幣4.1百萬元及其他流動資產增加人民幣2.2百萬元。

貿易應付款項

於2025年6月30日，本集團的貿易應付款項為人民幣82.8百萬元，較2024年12月31日的人民幣85.2百萬元減少人民幣2.4百萬元或2.8%。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由2024年12月31日的人民幣122.4百萬元減少至2025年6月30日的人民幣119.5百萬元，主要由於2025年上半年薪金、加班費及花紅減少人民幣2.9百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣188.1百萬元(其中人民幣3.12百萬元(2024年12月31日：人民幣25.7百萬元)以港元計值，其餘則以人民幣計值)(2024年12月31日：人民幣166.8百萬元)。

計息銀行貸款及其他借款總額由2024年12月31日的人民幣109.3百萬元增加至2025年6月30日的人民幣183.9百萬元。於2025年6月30日，計息銀行借款(i)人民幣22.3百萬元(2024年12月31日：人民幣33.4百萬元)按年利率4.65%(2024年：4.65%)計息及須於兩年內償還；(ii)人民幣18.0百萬元(2024年12月31日：人民幣19百萬元)按年利率5.67%(2024年：5.67%)計息及須於兩年內償還；(iii)人民幣10.0百萬元(2024年12月31日：人民幣10百萬元)按年利率3.3%(2024年：3.3%)計息及須於一年內償還；(iv)人民幣9.8百萬元(2024年12月31日：人民幣10百萬元)按年利率5.4%(2024年：5.4%)計息及須於兩年內償還；(v)於報告期間新增借款人民幣30.0百萬元按年利率4%計息及須於三年內償還；(vi)新增借款人民幣10.0百萬元按年利率3.3%計息及須於一年內償還；(vii)於報告期間新增借款人民幣10.0百萬元按年利率4.5%計息及須於兩年內償還；(viii)於報告期間新增借款人民幣4.8百萬元按年利率4.0%計息及須於一年內償還；(ix)於報告期間新增借款人民幣10.0百萬元按年利率3.65%計息及須於一年內償還；(x)於報告期間新增借款人民幣20.0百萬元按年利率4.6%計息及須於一年內償還；(xi)於報告期間新增借款人民幣10百萬元按年利率3.8%計息及須於一年內償還；(xii)於報告期間新增借款人民幣27百萬元按年利率3.4%計息及須於三年內償還；及(xiii)於報告期間新增借款人民幣2.08百萬元按年利率3.95%計息及須於一年內償還。於2025年6月30日，資產負債比率(計息借款總額除以權益總額)約為49.0%(2024年12月31日：30.9%)。於2025年6月30日，流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)為1.8(2024年12月31日：1.7)。

本集團透過經營產生的資金與股權及債務等替代融資資源的組合滿足其營運資金需求。本集團並無實施任何利率對沖政策。

本公司股本僅由普通股組成。於本公告日期，本公司已發行股本為30,000美元，包括300,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

資本支出及承擔

本集團於截至2025年6月30日止六個月的資本支出主要包括物業及設備以及投資物業的支出，總額為人民幣2.1百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣4.9百萬元)。

於2025年6月30日，本集團並無資本承擔(2024年12月31日：無)。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2024年12月31日：無)。

現金流量

截至2025年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣45.4百萬元，主要由於貿易應收款項以及預付款項及其他應收款項增加。截至2025年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣1.9百萬元，主要是由於購買按公平值計入損益的金融資產。截至2025年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣68.8百萬元，主要是由於計息銀行借款增加。

資產質押

於2025年6月30日，本集團擁有的人民幣4.0百萬元存款證被質押作為銀行貸款人民幣18.0百萬元(利率為5.67%並須於兩年內償還)的抵押(2024年12月31日：本集團擁有的人民幣4.0百萬元被質押作為銀行貸款人民幣19.0百萬元(利率為5.67%並須於兩年內償還)的抵押)。於2025年6月30日，本集團擁有的人民幣30.0百萬元存款證被質押作為銀行貸款人民幣27.0百萬元(利率為3.4%並須於三年內償還)的抵押。於2025年6月30日，本集團擁有的原值人民幣6.0百萬元及淨值人民幣4.0百萬元的物業被質押作為銀行貸款人民幣20.0百萬元(利率為4.6%並須於一年內償還)的抵押。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務。本集團於估值及結算所有交易時所採用的貨幣為人民幣。人民幣的任何貶值將對本集團派付予中國境外股東的任何股息價值產生不利影響。本集團大多數現金及現金等價物以人民幣計值。截至2025年6月30日，除以外幣計值的現金及現金等價物外，本集團業務營運並無重大外幣風險。本集團目前並無進行旨在或意在管理外匯風險的對沖活動。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。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採納審慎的財務管理方法，故於報告期間維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構能夠滿足其不時的資金需求。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

於報告期間，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。於2025年6月30日，本集團並無持有任何重大投資(包括佔本集團資產總值5%或以上的重大投資)。

重大投資的未來計劃

根據招股章程所披露的所得款項擬定用途，本集團擬將全球發售籌集的部分所得款項淨額用於收購物業管理公司。於本公告日期，本集團並無其他未來重大投資計劃。

本集團或會研究不同業務範疇的業務及投資機遇，並考慮是否適宜進行任何資產或業務收購、重組或多元化發展，以提升其長遠競爭力。

全球發售所得款項用途

本公司於2023年1月17日於聯交所主板上市，並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售7,500,000股股份及國際發售67,500,000股股份，該兩種發售的價格均為每股股份1.70港元。經扣除包銷費及相關開支，全球發售所得款項淨額(包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目)為89.9百萬港元。我們預期將按招股章程所載相同方式使用該等所得款項，下表載列於2025年6月30日的所得款項淨額的用途及建議用途的明細：

用途	佔總金額 百分比	所得款項 淨額計劃 分配 百萬港元 (概約)	於2024年 12月31日的 未動用金額 百萬港元 (概約)	於報告期間 的已動用 金額 百萬港元 (概約)	於2025年6月30日 已動用 金額 百萬港元 (概約)	未動用 金額 百萬港元 (概約)	悉數動用 結餘的預期 時間表
戰略性投資及收購， 以擴大物業管理業務	54.3	48.8	48.8	0	0	48.8	2025年年底前
開發、加強及實施信息 技術	28.0	25.2	16.0	1.6	10.8	14.4	2025年年底前
完善員工激勵機制， 以吸引、培養及挽留 人才	17.7	15.9	6.7	2.0	11.2	4.7	2025年年底前
	<u>100.0</u>	<u>89.9</u>	<u>71.5</u>	<u>3.6</u>	<u>22.0</u>	<u>67.9</u>	

尚未動用所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以與招股章程內建議分配相同的方式使用。進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團僱用12,178名僱員(2024年12月31日：11,682名)。本集團亦委聘分包商提供勞動密集型工作，例如一般清潔及安保服務。僱傭合約並無固定期限，或如有固定期限，則期限一般不超過五年，之後本集團根據表現評價評估是否續約。所有全職僱員均獲支付固定薪金，並可根據其職位獲發其他津貼。此外，亦會根據僱員的表現向其發放酌情花紅。本集團定期進行表現評價，以確保僱員按其表現獲得回饋。

截至2025年6月30日止六個月，僱員成本總額(包括薪金、其他僱員福利以及董事及本集團其他僱員的退休計劃供款)為人民幣227百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣234.6百萬元)。僱員成本減少乃主要由於人員結構變動及社會保險供款基數的調整。

中期股息

董事會已決議不宣派報告期間的任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

遵守企業管治守則

董事會及本集團管理層致力於維持高水平的企業管治，以保障本公司股東利益及提升本公司企業價值以及責任承擔。

於報告期間內，本公司已採納並遵守聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)附錄C1企業管治守則項下的所有適用守則條文。

審核委員會及審閱中期業績

本公司已根據上市規則成立審核委員會，以履行檢討及監督本公司財務報告過程、風險管理及內部控制系統的職能。審核委員會現時由兩名獨立非執行董事(即王玉霜女士及鮑穎女士)及一名非執行董事(即程欣先生)組成。王玉霜女士為審核委員會主席，並持有上市規則第3.10(2)及第3.21條所規定的適當專業資格。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告體系、風險管理及內部控制系統，監督其審核程序及履行董事會指定的其他職責及責任。

本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由審核委員會與管理層審閱。審核委員會認為該等業績符合適用會計準則、上市規則及其他適用法律要求，並已作出充分披露。

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、高級管理層成員及因其職務或工作而可能擁有關於本集團或本公司證券內幕消息的僱員進行證券交易的行為準則。

本公司已向全體董事作出特定查詢，全體董事均確認於報告期間及直至本公告日期已遵守標準守則。此外，本公司並不知悉本集團高級管理層成員或相關僱員於報告期間及直至本公告日期有任何不遵守標準守則的情況。

重大法律程序

於報告期間及直至本公告日期，本公司並無涉及任何重大法律程序或仲裁。據董事所知，於本公告日期，本公司並無待決或面臨威脅的重大法律程序或申索。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及董事所深知，於報告期間，本公司已按照上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。本公司維持最低公眾持股量水準為其已發行股本總數的25%。

董事資料變更

自2024年年報刊發以來直至本公告日期，並無根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段須予披露的有關任何董事的任何資料變更。

報告期後事項

本集團自2025年6月30日起及直至本公告日期並無發生任何其他重大事件。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sdrhwy.cn)刊發。本公司報告期間的中期報告(包括上市規則規定的所有資料)將及時寄發予本公司股東，並於聯交所及本公司網站刊發。

承董事會命
潤華生活服務集團控股有限公司
主席兼執行董事
楊立群先生

香港，2025年8月28日

於本公告日期，楊立群先生及費忠利先生為執行董事；欒濤先生、欒航乾先生及程欣先生為非執行董事；以及王玉霜女士、鮑穎女士及何慕蓉女士為獨立非執行董事。