



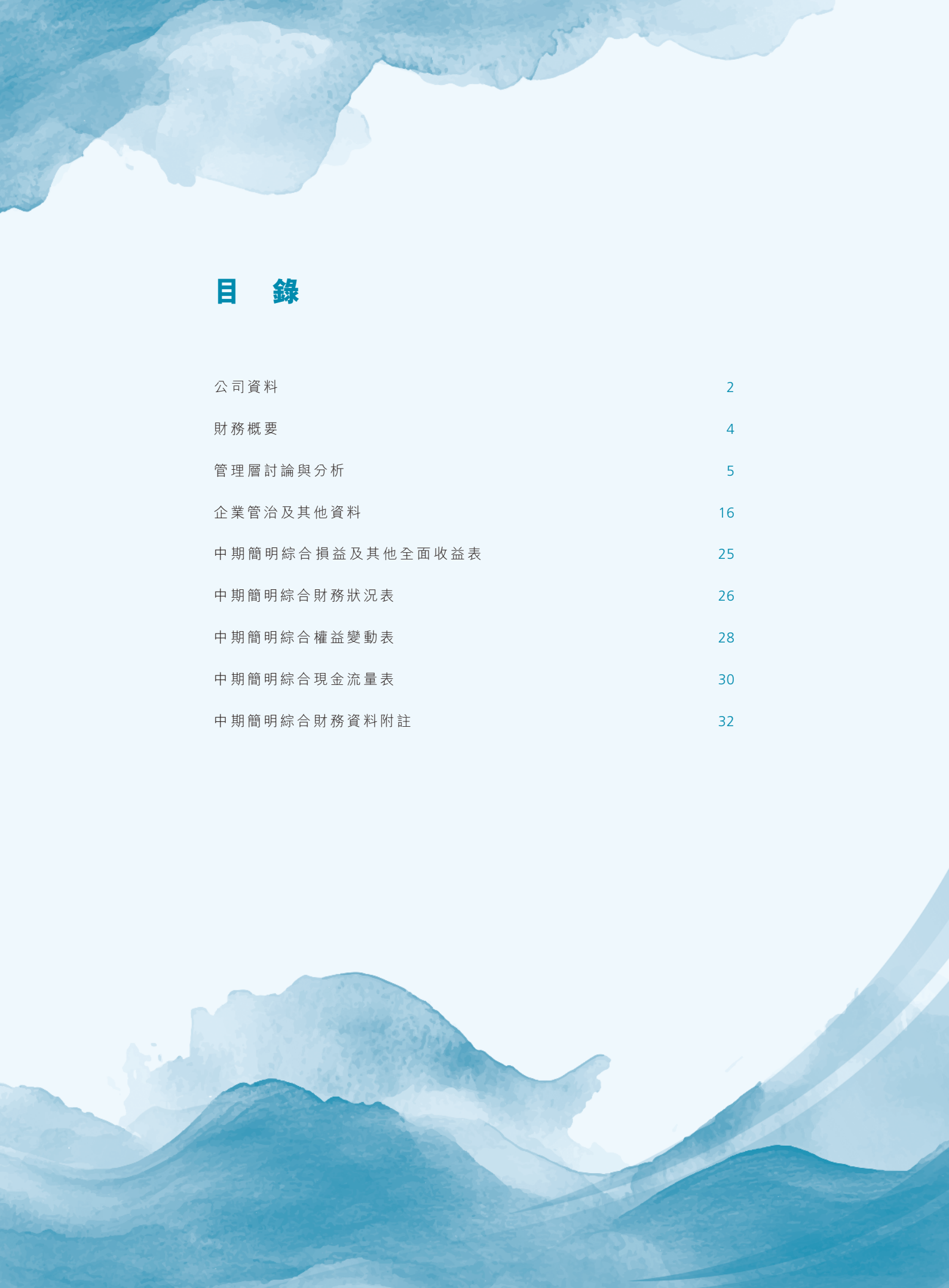
Runhua Living Service Group Holdings Limited

润华生活服务集团控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2455)

2025
中期報告



目 錄

公司資料	2
財務概要	4
管理層討論與分析	5
企業管治及其他資料	16
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	25
中期簡明綜合財務狀況表	26
中期簡明綜合權益變動表	28
中期簡明綜合現金流量表	30
中期簡明綜合財務資料附註	32

公司資料

董事會

執行董事

楊立群先生(董事會主席)
費忠利先生(行政總裁)

非執行董事

樂濤先生
樂航乾先生
程欣先生

獨立非執行董事

王玉霜女士
鮑穎女士
何慕蓉女士

審核委員會

王玉霜女士(主席)
程欣先生
鮑穎女士

薪酬委員會

何慕蓉女士(主席)
楊立群先生
王玉霜女士

提名委員會

楊立群先生(主席)
何慕蓉女士
鮑穎女士

授權代表

吳嘉雯女士
楊立群先生

公司秘書

吳嘉雯女士

獨立核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港
銅鑼灣
告士打道311號
皇室大廈—安達人壽大樓17樓

合規顧問

中泰國際融資有限公司
香港
中環
德輔道中189號
李寶椿大廈
19樓

註冊辦事處

Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-9010
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國
山東省
濟南市
經十路28988號
樂夢中心
1號樓6樓

公司資料

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

開曼群島股份過戶登記總處

Campbells Corporate Services Limited
Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-9010
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司濟南大金支行
中國工商銀行股份有限公司濟南槐蔭支行

網站

www.sdrhwy.cn

股份代號

2455

財務概要

以下為潤華生活服务集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)分別於截至2024年6月30日及2025年6月30日止六個月之業績及資產與負債概要。

業績

	截至6月30日止六個月		變動
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	
收益	441,387	407,475	8.3%
毛利	62,431	61,252	1.9%
除稅前溢利	27,726	24,338	13.9%
所得稅開支	(6,007)	(6,875)	12.6%
期內溢利及期內全面收益總額	21,719	17,463	24.4%
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	23.7%

綜合財務狀況

	2025年6月30日 人民幣千元	2024年12月31日 人民幣千元	變動
資產總值	821,295	735,047	11.7%
負債總額	445,977	381,710	16.8%
以下人士應佔權益總額：			
本公司擁有人	375,318	353,337	6.2%

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服務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)。

管理層討論與分析

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	%	增長率 %	
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	441,387	100.0	407,475	100.0	8.3	

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。

管理層討論與分析

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	415,758	100	379,581	100	9.5

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。

管理層討論與分析

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	62,431	14.1	61,252	15.0

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%。

管理層討論與分析

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。於本報告日期，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)。

管理層討論與分析

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)。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告「全球發售所得款項用途」一節所披露者外，截至本報告日期，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。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
	100.0	89.9	71.5	3.6	22.0	67.9	

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。

管理層討論與分析

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。

企業管治及其他資料

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。

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報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報告日期有任何不遵守標準守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間及直至本報告日期，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。

重大法律程序

於報告期間及直至本報告日期，本公司並無涉及任何重大法律程序或仲裁。據董事所知，於本報告日期，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據董事所深知，於報告期間及直至本報告日期，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%。

企業管治及其他資料

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會(「**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。

本集團截至2024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。

風險管理及內部控制

董事會確認其有責任確保在本集團內建立和維持完善的風險管理及內部控制系統，且有責任審核其有效性。該等系統旨在於可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就重大失實陳述、損失或欺詐作出合理而非絕對的保證。本公司已建立風險管理程序，其中包括以下流程：

- 風險識別：識別可能影響達成本集團目標的主要及重要風險；
- 風險評價及評估：根據已識別風險可能產生的影響及發生的可能性進行評估及評價；及
- 風險管理及緩解措施：制定有效的監管活動以緩解風險。

特別是，本公司已設有程序保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計記錄以提供可靠財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守適用法律、規則及法規。風險識別及管理由本集團管理層負責。於2025年6月30日，概無識別出重大內部控制缺陷或重大關注領域。

董事會已授權審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，且對該系統的有效性進行年度檢討。該檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運營監控及合規監控。

本集團內部控制系統包括一個成熟的組織架構，清晰界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行本公司不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。所有部門每年進行內部控制評估，以識別可能影響本集團業務運營的潛在風險。透過檢查關鍵的運營及財務流程、監管合規性及信息安全性進行自我評估。本集團已設立內部審核部門，負責進行本集團的風險管理及內部審核。內部審核部門以基於風險的審核方法，檢討本集團風險管理及內部控制系統的有效性，為識別及管理主要業務及營運風險提供保障。內部審核部門每年至少兩次向審核委員會匯報其審核結果，並提出建議。

就上市而言，於報告期間，董事會已檢討本集團內部控制及風險管理系統的有效性並取得管理層對本集團的內部控制及風險管理系統有效性的確認，以確管理層根據協定程序及標準維持及管理一個運作良好的體系。因此，本公司認為該等體系屬有效及適當。檢討範圍涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。本公司管理層積極監察區域經濟、物業管理服務行業趨勢、對於持續關連交易的依賴程度及所適用法律法規變化，並評估業務擴張的收支情況及消化能力。本公司已接納並分階段實施獨立顧問所提呈的建議，以進一步提升其內部控制及風險管理的政策、程序及慣例。

中期股息

董事會已決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息。

報告期後重大事項

本集團於2025年6月30日後及直至本報告日期並無發生任何其他重大事項。

企業管治及其他資料

權益披露

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2025年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事	權益性質	持有的已發行 股份數目	權益百分比
樂濤先生 ⁽²⁾	與其他人士聯合持有的權益	164,706,700	54.90%
樂航乾先生 ⁽²⁾	可影響受託人如何行使其酌情權的全權信託 成立人	164,706,700	54.90%
楊立群先生 ⁽³⁾	受控法團權益	9,467,821	3.16%
費忠利先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	2,896,039	0.97%
程欣先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	5,569,306	1.86%

附註：

1. 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
2. 於2024年10月14日，獲樂航乾先生告知，有關設立不可撤銷的全權家族信託的交易已完成。其中，樂航乾先生乃作為樂航乾先生、樂濤先生、梁躍鳳女士及樂航乾先生其他近親屬利益的財產授與人。

由於先前由Springrain Investment Limited擁有的164,706,700股股份(佔股份總數約54.90%)已轉讓予Skywind Investment Limited，故Skywind Investment Limited由Springrain Investment Limited及Sailing Investment International Limited分別擁有1%及99%，同時，Sailing Investment International Limited由招商永隆信託有限公司(作為信託受託人)全資擁有。樂航乾先生亦為Skywind Investment Limited的唯一董事。根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Skywind Investment Limited擁有權益的164,706,700股股份中擁有權益。

根據由樂航乾先生、樂濤先生及梁躍鳳女士訂立日期為2021年6月18日的一致行動人士確認契據，承認及重申(其中包括)彼等為就本公司而言屬一致行動人士。因此，根據一致行動人士安排，樂濤先生、樂航乾先生及梁躍鳳女士被視為於本公司已發行股本中擁有約54.90%權益。

- 楊立群先生擁有權益的股份包括Yangliqun Ltd持有的9,467,821股股份，Yangliqun Ltd是一間由楊立群先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，楊立群先生被視為於其中擁有權益。
- 費忠利先生擁有權益的股份包括Feizhongli run heart service Ltd持有的2,896,039股股份，Feizhongli run heart service Ltd是一間由費忠利先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，費忠利先生被視為於其中擁有權益。
- 程欣先生擁有權益的股份包括Chengxin&Susan Ltd持有的5,569,306股股份，Chengxin&Susan Ltd是一間由程欣先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，程欣先生被視為於其中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有(a)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或(b)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

據本公司所知，於2025年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

董事	權益性質	持有的已發行 股份數目	權益百分比
梁躍鳳女士 ⁽²⁾	與其他人士聯合持有的權益	164,706,700	54.90%
Skywind Investment ⁽²⁾	實益擁有人	164,706,700	54.90%
Sailing Investment Intenational Limited ⁽²⁾	受控法團權益	164,706,700	54.90%
招商永隆信託有限公司 ⁽²⁾	受託人	164,706,700	54.90%
濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	25,178,000	8.39%

企業管治及其他資料

附註：

1. 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
2. 於2024年10月14日，獲樂航乾先生告知，有關設立不可撤銷的全權家族信託的交易已完成。其中，樂航乾先生乃作為樂航乾先生、樂濤先生、梁躍鳳女士及樂航乾先生其他近親屬利益的財產授予人。

由於先前由Springrain Investment Limited擁有的164,706,700股股份（佔股份總數約54.90%）已轉讓予Skywind Investment Limited，故Skywind Investment Limited由Springrain Investment Limited及Sailing Investment International Limited分別擁有1%及99%，同時，Sailing Investment International Limited由招商永隆信託有限公司（作為信託受託人）全資擁有。樂航乾先生亦為Skywind Investment Limited的唯一董事。根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Skywind Investment Limited擁有權益的164,706,700股股份中擁有權益。

根據由樂航乾先生、樂濤先生及梁躍鳳女士訂立日期為2021年6月18日的一致行動人士確認契據，承認及重申（其中包括）彼等為就本公司而言屬一致行動人士。因此，根據一致行動人士安排，樂濤先生、樂航乾先生及梁躍鳳女士被視為於本公司已發行股本中擁有約54.90%權益。

3. 濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司由濟南市槐蔭區發展和改革局全資擁有。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本公司並無獲告知任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

股份獎勵計劃

(i) 首次公開發售後購股權計劃

本公司於2022年12月14日透過股東書面決議案採納一個購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」）。首次公開發售後購股權計劃自首次公開發售後購股權計劃獲採納當日起計10年期間內有效及生效，除非股東於股東大會上提早終止，否則將於緊接該計劃十週年前的營業日的營業時間結束時屆滿。因此，於本中期報告日期，首次公開發售後購股權計劃的餘下期限約為七年三個月。

目的

首次公開發售後購股權計劃旨在向為本集團作出或可能作出貢獻的承授人提供獎勵或獎賞。

獲選參與者

董事（就本段而言，該詞包括董事會或其正式授權的委員會）可全權酌情邀請(i)本集團任何成員公司的任何董事及僱員；及(ii)本公司任何控股公司、同系附屬公司或聯營公司的任何董事或僱員（「參與者」）（董事會自行酌情認為已對或將對本集團的發展及增長作出貢獻）接納可認購股份的購股權。

股份數目上限

根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權及獎勵所涉及的股份數目上限，合共不得超過緊隨完成全球發售及資本化發行後已發行股份總數的10%，即為30,000,000股股份（佔於本報告日期已發行股份總數的10%）。

參與者的權益上限

倘進一步向參與者授出任何購股權（如獲悉數行使）將導致於截至及包括該進一步授出之日期止十二（12）個月期間內因授予及將授予該參與者的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）或獎勵獲行使而已發行或將予發行的股份總數超過已發行股份總數的1%，則該進一步授出須獲股東在股東大會上另行批准，而該參與者及其緊密聯繫人（或聯繫人（倘承授人為關連人士））須放棄投票。

行使價

參與者於行使購股權時認購股份的每股股份價格（「行使價」）將由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下不得低於以下最高者：

- (i) 於提呈授出日期（須為營業日）在聯交所每日報價表所列股份的官方收市價；
- (ii) 緊接提呈授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列股份的平均官方收市價；及
- (iii) 股份面值；惟就根據上文第(ii)分段釐定行使價而言，倘向參與者提呈購股權當日前股份於聯交所上市少於五個營業日，則有關該上市股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

於接納所授購股權時須繳付1.00港元的名義代價。

歸屬及行使購股權的時限

向參與者提呈的要約須於要約日期（包括該要約日期）起計五個營業日期間內供該參與者接納。任何要約必須全面接納，且於任何情況下均不得接納低於要約所涉股份數目的要約。

購股權可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間內隨時行使，該期間可於作出授出購股權的要約日期後翌日開始，惟無論如何不遲於向參與者提呈購股權當日起計十年內結束，惟須受首次公開發售後購股權計劃的提前終止條文所規限。在任何情況下，購股權可行使前須持有的最短期間為12個月。

企業管治及其他資料

授出購股權

向合資格參與者提呈要約，須以董事會不時釐定形式的要約文件（「**要約文件**」）作出，要求參與者承諾根據授出購股權的條款持有購股權並受首次公開發售後購股權計劃的條文所約束。

於本公司於要約文件所載最後接納日期或之前收到由參與者正式簽署包含接納購股權的要約文件副本連同作為授出購股權代價向本公司匯出的1.00港元匯款後發出購股權證書後，購股權即被視作已向參與者授出（受首次公開發售後購股權計劃的若干限制所規限）並獲其接納且經已生效。有關匯款於任何情況下均不予以退還且將被視作行使價的部分付款。一經接納，購股權則視作於向承授人發出要約當日授出。

首次公開發售後購股權計劃概無授出購股權

自上市日期至本報告日期期間，自採用首次公開發售後購股權計劃以來，概無根據該計劃授出、行使、註銷或失效的購股權，且首次公開發售後購股權計劃項下概無尚未行使購股權。於2025年1月1日及2025年6月30日，根據首次公開發售後購股權計劃可供授出的購股權數目為30,000,000份。

有關首次公開發售後購股權計劃的詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料 – D.股份獎勵計劃 – I.首次公開發售後購股權計劃」一節。

(ii) 首次公開發售前受限制股份單位計劃

本集團於2022年12月14日採納首次公開發售前受限制股份單位計劃（「**首次公開發售前受限制股份單位計劃**」），以獎勵僱員及高級人員。本公司已委任Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為受限制股份單位受託人，以協助根據受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位（「**受限制股份單位**」）的管理及歸屬。本公司可於上市前根據首次公開發售前受限制股份單位計劃酌情選擇受限制股份單位參與者。

首次公開發售前受限制股份單位計劃將自採納日期（即2022年12月14日）起十年內各自有效及具效力。受限制股份單位獎勵的歸屬期為授出受限制股份單位獎勵後第五週年，或董事會或董事會委任的諮詢委員會（「**諮詢委員會**」）釐定的任何其他時間。歸屬價為每股獎勵股份1.5港元。董事會或諮詢委員會有權不時調整歸屬價。於2025年6月30日，有關5,569,306股相關股份的受限制股份單位（約佔於本報告日期已發行股份總數的1.86%）已根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授予五名受限制股份單位參與者。

企業管治及其他資料

下表載列本公司根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出(以個人基準)受限制股份單位的詳情：

姓名	於本集團內擔任的職位	受限制股份 單位所代表 的相關		於本報告日期 的概約股權	
		股份數目	授出日期	百分比	歸屬期
崔永生	山東潤華物業管理有限公司 (「山東潤華」)之董事會辦 公室主任	1,113,862	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
于雪	山東潤華之財務部總經理	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
李智剛	山東潤華之人力資源部主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
于蘇敏	山東潤華之品質保證部主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
王雅婷	山東潤華之副總經理以及 營運及風控管理中心主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年

概無首次公開發售前受限制股份單位計劃項下的受限制股份單位承授人為本公司董事、高級管理層成員或本公司其他核心關連人士。

有關首次公開發售前受限制股份單位計劃的詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料—D. 股份獎勵計劃—II. 首次公開發售前受限制股份單位計劃」一節。

於報告期間，概無可就根據首次公開發售後購股權計劃及首次公開發售前受限制股份單位計劃授出的購股權及受限制股份單位發行任何股份。因此，就報告期間內可根據首次公開發售後購股權計劃及首次公開發售前受限制股份單位計劃授出的購股權及獎勵而發行的股份數目除以報告期間內已發行股份的加權平均數為零。

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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	441,387	407,475
服務成本		(378,956)	(346,223)
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		564	(117)
除稅前溢利	5	27,726	24,338
所得稅開支	7	(6,007)	(6,875)
期內溢利及期內全面收益總額		21,719	17,463
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		(4)	(95)
		21,719	17,463
每股盈利			
基本及攤薄	9	人民幣0.07元	人民幣0.06元

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

		2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業及設備	10	20,404	21,239
投資物業	11	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		—	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
貿易應收款項及應收票據	13	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	14	188,078	166,834
流動資產總值		579,026	486,426
流動負債			
貿易應付款項	15	82,760	85,177
其他應付款項及應計費用		119,532	122,407
計息借款		102,181	56,493
租賃負債	12	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

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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
計息借款		81,700	52,843
租賃負債	12	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	16	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

楊立群
董事

費忠利
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔權益												
	實繳股本／ 股本 人民幣千元	計劃以 受限制 股份單位 計劃持有的 股份* 人民幣千元	股份溢價 儲備* 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* 人民幣千元	合併儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
(附註16)												
於2025年1月1日(經審核)	205	(1,200)	98,211	12,761	31,214	22,651	188,881	419	353,142	195	353,337	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	21,723	-	21,723	(4)	21,719	
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	21,723	-	21,723	(4)	21,719	
按股權結算的股份酬金	-	-	-	262	-	-	-	-	262	-	262	
於2025年6月30日(未經審核)	205	(1,200)	98,211	13,023	31,214	22,651	210,604	419	375,127	191	375,318	

(附註16)

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔權益													
實繳股本／股本 人民幣千元 (附註16)	計劃以受限制股份單位持有的股份* 人民幣千元	股份溢價儲備* 人民幣千元	以股份為基礎的付款儲備*				合併儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			股份*	股份溢價	股份溢價	股份溢價							
			股份*	股份溢價	股份溢價	股份溢價							
205	(1,200)	98,211	9,878	31,214	22,031	179,572	419	340,330	647	340,977			
於2024年1月1日(經審核)													
-	-	-	-	-	-	17,558	-	17,558	(95)	17,463			
-	-	-	-	-	-	17,558	-	17,558	(95)	17,463			
-	-	-	2,225	-	-	-	-	2,225	-	2,225			
-	-	2,204	-	-	-	-	-	2,204	-	2,204			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(316)	(316)			
205	(1,200)	100,415	12,103	31,214	22,031	197,130	419	362,319	236	362,553			
於2024年6月30日(未經審核)													

* 該等儲備賬包括中期簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣374,922,000元(2024年6月30日：人民幣362,112,000元)。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

		2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
經營活動			
除稅前溢利		27,726	24,338
調整：			
財務成本	6	4,456	4,246
分佔一間聯營公司溢利		(564)	117
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的 公平值收益			
銀行利息收入	4	(135)	(341)
金融資產利息收入	4	(36)	(41)
物業及設備折舊	5	2,710	2,682
投資物業折舊	5	9,428	9,603
其他無形資產攤銷	5	199	207
出售物業及設備項目的虧損淨額	4	-	24
貿易應收款項減值(撥回)撥備	5	(312)	(1,496)
以權益結算的股份獎勵開支	5	262	2,225
匯兌差額淨額	4	272	(2,144)
未計營運資金變動前的經營現金流量		44,006	39,421
受限制存款減少		(1,064)	3,751
合約資產增加		7,389	4,391
存貨減少(增加)		(437)	(72)
貿易應收款項增加		(49,596)	(40,638)
預付款項及其他應收款項增加		(29,776)	(9,727)
貿易應付款項增加(減少)		(2,417)	(5,162)
其他應付款項及應計費用增加		(2,255)	(30,837)
經營所得(所用)現金		(34,150)	(38,873)
銀行利息收入	4	135	341
已付所得稅		(11,367)	(8,737)
經營活動所得(所用)現金淨額		(45,382)	(47,269)

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
投資活動			
購買物業及設備項目		(2,083)	(3,157)
出售物業及設備項目所得款項		179	224
購買投資物業			(1,782)
購買按公平值計入損益的金融資產		24,500	50,000
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		(24,500)	(50,000)
金融資產所得利息	4	36	41
投資活動所用現金淨額		(1,868)	(4,674)
融資活動			
償還計息銀行借款		(42,350)	(28,100)
新增計息銀行借款		123,831	20,000
租賃付款的本金部分		(8,259)	(7,771)
已付利息	6	(4,456)	(4,246)
融資活動所得(所用)現金淨額		68,766	(20,117)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		21,516	(72,061)
期初現金及現金等價物		166,834	195,337
匯率波動的影響		(272)	2,144
期末現金及現金等價物		188,078	125,420
現金及現金等價物結餘分析			
中期簡明綜合財務狀況表列示的現金及現金等價物	14	188,078	125,420
中期簡明綜合現金流量表列示的現金及現金等價物		188,078	125,420

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

潤華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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 經營分部資料(續)

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 (未經審核) 人民幣千元	物業工程及 園林建設服務 (未經審核) 人民幣千元	投資物業的 租賃服務 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
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	-	-	-	-	-
	415,758	16,089	8,298	1,242	441,387
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					(4,456)
除稅前溢利					27,726

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月	物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	物業工程及 園林建設服務 (未經審核) 人民幣千元	投資物業的 租賃服務 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	對銷 分部間銷售 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
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)	-
	379,581	6,879	13,576	7,442	(3)	407,475
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						(4,246)
除稅前溢利						24,338

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
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
	441,387	407,475

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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
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	433,089	393,899
收益確認時間		
隨時間轉讓的服務	433,089	393,899

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

客戶合約收益(續)

(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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

客戶合約收益(續)

(b) 履約責任(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
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
	5,205	470
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)
提早終止租賃合約的收益	—	—
其他	748	320
	476	2,440
	5,681	2,910

* 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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
所提供服務的コスト*	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及其他全面收益表的行政開支中。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
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	6,007	6,875

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繳納所得稅。

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

7. 所得稅開支(續)

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日止期間並無於香港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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
盈利：		
母公司普通權益持有人應佔溢利	21,723	17,558
	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	294,430,694	300,000,000
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣元)	0.07	0.06

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

10. 物業及設備

於2025年6月30日，本集團購買資產的成本為人民幣2,083,000元(2024年6月30日：人民幣3,157,000元)。

截至2025年6月30日止六個月，本集團出售賬面淨值人民幣179,000元(2024年6月30日：人民幣248,000元)的資產，因而產生出售虧損淨額人民幣零元(2024年6月30日：溢利淨額人民幣24,000元)。

11. 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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

12. 租賃

本集團作為承租人

本集團訂有商業樓宇及停車場的租賃合約。商業樓宇及停車場的租期一般為1年至9年。

(a) 租賃負債

期內，租賃負債的賬面值及變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
於期初的賬面值	50,679	65,480
期內確認的利息增加	1,042	1,317
不可撤銷租賃期間的變動產生的租賃期修訂付款	(1,522)	(7,982)
本期新增租賃	—	6,738
於期末的賬面值	41,940	57,782
即期部分	16,061	27,295
非即期部分	25,879	30,488
	41,940	57,782

本集團已對就期內租賃若干物業而授予出租人的所有合資格租金優惠應用實際權宜方法。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

12. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 於損益中就租賃確認的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
租賃負債利息	1,042	1,317
投資物業折舊	9,428	9,603
與短期租賃有關的開支	23	48
於損益中確認的總金額	10,493	10,968

13. 貿易應收款項及應收票據

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應收款項	309,061	261,034
應收票據	1,984	727
	311,045	261,761
減值	(2,556)	(2,868)
	308,489	258,893

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

13. 貿易應收款項及應收票據(續)

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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年內	284,142	241,704
一至兩年	11,546	9,193
兩年以上	10,817	7,269
	306,505	258,166

14. 現金及現金等價物以及受限制存款

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	193,059	172,879
減：		
受限制定期存款	(4,981)	(6,045)
現金及現金等價物	188,078	166,834

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

15. 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 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
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	82,760	85,177

16. 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	500,000,000	500,000,000
0.0001美元的已發行及已繳股款(股份數目)普通股	300,000,000	300,000,000

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。

17. 或然負債

於報告期末，本集團並無未披露的或然負債。

18. 承擔事項

於報告期末，本集團並無任何重大承擔事項。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

19. 關聯方交易

樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士已訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等於訂立協議前在行使作為潤華生活服務集團控股有限公司股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事。樂航乾先生與梁女士於出現分歧時將以樂濤先生的決策為準。

樂濤先生
梁躍鳳女士
樂航乾先生

控股股東
控股股東之妻
控股股東之子

(a) 本集團與關聯方之交易如下：

		截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
向關聯方提供的服務			
提供物業管理			
樂濤先生控制的實體	(i)	4,583	3,858
樂航乾先生控制的實體	(i)	1,788	2,379
樂濤先生及樂航乾先生控制的實體	(i)	124	28
		6,495	6,265
提供物業工程服務及園林建設服務			
樂航乾先生控制的實體	(i)	3,758	179
樂濤先生控制的實體	(i)	259	437
天津天孚		123	
		4,140	616
提供租賃服務			
樂濤先生控制的實體	(i)	85	—
其他			
天津天孚	(i)	—	11
樂濤先生控制的實體	(i)	90	—
		90	11
		10,810	6,892

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

19. 關聯方交易(續)

(a) 本集團與關聯方之交易如下:(續)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		(未經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
向關聯方購買			
接受租賃服務			
樂濤先生控制的實體	(i)	628	734
梁躍鳳女士控制的實體	(i)	—	—
小計		628	734
接受服務			
樂濤先生控制的實體	(i)	39	7
樂航乾先生控制的實體	(i)	47	—
小計		86	7
總計		714	741

(i) 上述服務費及其他交易的價格乃根據向第三方客戶提供的類似條款釐定。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

19. 關聯方交易(續)

(b) 本集團主要管理人員薪金

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,120	1,272
以權益結算的股份獎勵開支	262	2,225
退休金計劃供款	99	58
	1,481	3,555

(c) 關聯方的尚未償還結餘

	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
	(未經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易應收款項		
樂航乾先生控制的實體	47,051	41,196
樂濤先生控制的實體	3,741	955
梁躍鳳女士控制的實體	276	—
樂濤先生及樂航乾先生控制的實體	2	—
	51,070	42,151
合約資產		
樂航乾先生控制的實體	13,032	12,593
梁躍鳳女士控制的實體	—	96
	13,032	12,689

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

19. 關聯方交易(續)

(c) 關聯方的尚未償還結餘(續)

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
樂濤先生控制的實體	18,005	24,096
樂航乾先生控制的實體	5	611
小計	18,010	24,707
合約負債		
樂濤先生控制的實體	1	2
樂航乾先生控制的實體	286	292
小計	287	294
其他應付款項		
樂濤先生控制的實體	—	6,053
樂航乾先生控制的實體	498	498
梁躍鳳女士控制的實體	8,921	8,921
小計	9,419	15,472

該結餘為無抵押、免息且並無固定還款期限。

20. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金等價物、受限制存款、貿易應收款項、計入其他應收款項的金融資產、短期計息借款、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

管理層透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率貼現預期未來現金流量以評估其他應收款項、計息借款非即期部分的公平值。其他應收款項非即期部分的公平值變動並不重大，按浮動利率計息的借款非即期部分公平值與其賬面值相若，原因為該等賬面值乃使用與當前借貸利率相若的相關實際浮動年利率貼現。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級

本集團非流動金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
金融資產				
其他應收款項及其他資產， 非即期部分	—	2,300	—	2,300
金融負債				
計息銀行貸款	81,700	52,843	81,700	52,843

本集團財務部負責制定金融工具公平值管理的政策及程序。本公司財務部直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，本公司財務部分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值過程及結果與董事會進行討論，以作年度財務申報。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無持有任何按公平值計量的負債。

於本期間內，就金融資產及金融負債而言，公平值計量無第一層級與第二層級間的轉換，亦無第三層級的轉入或轉出(於2024年6月30日：無)。

21. 期後事項

於報告期末後，概無發生重大期後事項。