

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容引致的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2024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2024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2023年6月30日止六個月之比較數字。本集團截至2024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2024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2023年6月30日止六個月的人民幣366.2百萬元增加11.3%至人民幣407.5百萬元。
- 報告期間的毛利為人民幣61.3百萬元，較2023年同期減少9.7%。
- 報告期間的毛利率為15%，較2023年同期下降3.5%。
- 報告期間的溢利為人民幣17.5百萬元，較2023年同期減少13.9%。
- 於2024年6月30日，現金及現金等價物為人民幣125.4百萬元，較2023年12月31日的人民幣195.3百萬元減少35.8%，主要由於貿易應付款項及其他應付款項減少所致。
- 董事會已決定不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	407,475	366,230
服務成本		<u>(346,223)</u>	<u>(298,395)</u>
毛利		61,252	67,835
其他收入及收益以及開支，淨額	4	2,910	5,593
銷售及分銷開支		(1,044)	(5,416)
行政開支		(34,417)	(37,659)
財務成本	6	(4,246)	(4,407)
分佔一間聯營公司溢利／(虧損)		<u>(117)</u>	<u>976</u>
除稅前溢利	5	24,338	26,922
所得稅開支	7	<u>(6,875)</u>	<u>(6,645)</u>
期內溢利及期內全面收益總額		<u>17,463</u>	<u>20,277</u>
以下各項應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		17,558	20,161
非控股權益		<u>(95)</u>	<u>116</u>
		<u>17,463</u>	<u>20,277</u>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>人民幣0.06元</u>	<u>人民幣0.07元</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		19,633	19,852
投資物業	10	82,719	89,996
其他無形資產		2,034	2,241
於一間聯營公司的權益		137,514	137,631
其他應收款項及其他資產		2,325	2,326
遞延稅項資產		19,636	6,736
<b>非流動資產總值</b>		<b>263,861</b>	<b>258,782</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		183	111
貿易應收款項	11	234,213	193,575
合約資產		25,830	30,221
預付款項及其他應收款項		46,960	37,233
受限制存款		4,041	290
現金及現金等價物		125,420	195,337
<b>流動資產總值</b>		<b>436,647</b>	<b>456,767</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	44,583	49,745
其他應付款項及應計費用		109,700	141,979
計息銀行借款		51,140	71,200
租賃負債		27,295	10,945
應付稅項		11,545	12,634
<b>流動負債總額</b>		<b>244,263</b>	<b>286,503</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>192,384</b>	<b>170,264</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>456,245</b>	<b>429,046</b>

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息借款		50,819	33,400
租賃負債		30,488	54,535
遞延稅項負債		12,385	134
		<u>93,692</u>	<u>88,069</u>
非流動負債總額			
		<u>93,692</u>	<u>88,069</u>
資產淨值		<u>362,553</u>	<u>340,977</u>
權益			
股本	13	205	205
儲備		362,112	340,125
		<u>362,317</u>	<u>340,330</u>
本公司擁有人應佔權益			
		<u>362,317</u>	<u>340,330</u>
非控股權益		236	647
		<u>236</u>	<u>647</u>
權益總額		<u>362,553</u>	<u>340,977</u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

## 1. 一般資料

潤華生活服務集團控股有限公司(「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。

本公司董事認為，本公司的最終控股公司為Springrain Investment Limited，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。

## 2.1. 編製基準

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024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的應用披露規定編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

## 2.2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本期內，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於2024年1月1日開始的本集團財務年度生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)財務報表之呈列 - 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款的分類之相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本中期期間應用香港財務報告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／或對該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

### 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將本集團劃分。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)
<b>分部收入(附註4)</b>						
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>
<b>分部業績</b>	<b>20,416</b>	<b>404</b>	<b>4,284</b>	<b>687</b>	<b>-</b>	<b>25,791</b>
<b>對賬</b>						
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>
<b>截至2023年6月30日 止六個月</b>						
<b>分部收入(附註4)</b>						
向外部客戶銷售	340,017	16,226	7,529	2,458	-	366,230
分部間銷售	-	3,000	-	-	(3,000)	-
	<u>340,017</u>	<u>19,226</u>	<u>7,529</u>	<u>2,458</u>	<u>(3,000)</u>	<u>366,230</u>
<b>分部業績</b>	<b>28,889</b>	<b>1,166</b>	<b>(3,714)</b>	<b>937</b>	<b>-</b>	<b>27,278</b>
<b>對賬</b>						
其他收入及收益以及開支，淨額						5,593
分佔一間聯營公司業績						976
財務成本						4,407
企業及其他未分配開支						<u>(2,518)</u>
除稅前溢利						<u>26,922</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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	393,899	358,701
其他來源收益：		
投資物業經營租賃的租金收入總額	13,576	7,529
	<u>407,475</u>	<u>366,230</u>

#### 客戶合約收益

##### (a) 收益分拆資料

服務類型	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	379,581	340,017
物業工程服務及園林建設服務	6,876	16,226
其他	7,442	2,458
客戶合約收益總額	<u>393,899</u>	<u>358,701</u>
收益確認時間		
隨時間轉讓的服務	<u>393,899</u>	<u>358,701</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

履約責任隨提供服務的時間達成。管理服務合約的期限為一至五年。本集團按提供服務時或之前的時間計賬。

## 物業工程服務及園林建設服務

該履約責任隨提供服務的時間達成。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

履約責任隨提供服務的時間達成，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，或根據提供服務的時間計費。

### (c) 有關地理區域的資料

於報告期間，由於本集團全部收益及經營溢利產生自中國內地，且本集團除金融工具及遞延稅項資產外的全部非流動資產位於中國內地，故並無呈列經營分部的其他地理資料。

### (d) 主要客戶資料

本集團擁有大量客戶，於本期間，概無任何該等客戶收益佔本集團收益10%或以上(截至2023年6月30日止六個月：無)。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
政府補助	88	1,139
銀行利息收入	341	288
金融資產的利息收入	41	130
	<u>470</u>	<u>1,557</u>
<b>收益及開支</b>		
匯兌差額淨額	2,144	3,691
出售物業及設備項目的(虧損)收益淨額	(24)	43
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	-	1
其他	320	301
	<u>2,440</u>	<u>4,036</u>
	<u><u>2,910</u></u>	<u><u>5,593</u></u>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
所提供服務的成本*	139,791	113,870
物業及設備折舊	2,682	2,191
投資物業折舊	9,603	8,277
無形資產攤銷**	207	199
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)		
工資及薪金	213,901	172,491
退休金計劃供款	20,707	10,795
以權益結算的股份獎勵開支	2,225	905
貿易應收賬款減值撥回撥備	(1,496)	4,618
上市開支	-	2,518

\* 服務成本款項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，其亦計入期內就各此等類型開支上文單獨披露的各自總金額。

\*\* 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行借款利息	2,929	2,668
租賃負債利息	1,317	1,739

4,246

4,407

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>中國企業所得稅</b>		
當期稅項	7,245	8,492
過往年度少計提所得稅	279	243
遞延稅項	(649)	(2,090)
總計	<u>6,875</u>	<u>6,645</u>

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，於2018年4月1日之前，本公司於香港的附屬公司須就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2024年及2023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、國家稅務總局聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於進一步實施小型微利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、國家稅務總局聯合頒佈的財政部、國家稅務總局公告2021年第12號及2023年第6號，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型微利企業，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2024年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2023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300,000,000股(2023年6月30日：287,347,361股)，即緊隨資本化發行(如附註13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2023年6月30日止整個期間均已發行。

本集團於期內並無潛在攤薄已發行普通股。

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利：		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>17,558</u>	<u>20,161</u>
	截至6月30日止六個月	
	股份數目	
	2024年	2023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>300,000,000</u>	<u>287,347,361</u>
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.06</u>	<u>0.07</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2024年6月30日，轉租或擬轉租的投資物業的賬面值為人民幣58,206,000元(2023年6月30日：人民幣63,183,000元)。

於2024年6月30日，本集團尚未獲得若干賬面淨值約為人民幣8,126,000元(2023年6月30日：人民幣8,076,000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97,298,000元(2023年6月30日：人民幣116,086,000元)。

自有物業及租賃物業的公平值估計屬公平值層級的第三層級。

## 11. 貿易應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	236,986	197,844
減值	<u>(2,773)</u>	<u>(4,269)</u>
	<b><u>234,213</u></b>	<b><u>193,575</u></b>

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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	215,941	178,045
一至兩年	14,169	15,002
兩年以上	<u>4,103</u>	<u>528</u>
	<b><u>234,213</u></b>	<b><u>193,575</u></b>

## 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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	30,491	35,323
三個月至六個月	806	4,450
六個月至一年	2,842	3,168
一年以上	10,444	6,804
總計	<u>44,583</u>	<u>49,745</u>

## 13. 股本

股份	2024年 6月30日 (未經審核)	2023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款(股份數目)普通股	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>

於2024年6月30日，本公司發行的普通股總數為300,000,000股(2023年12月31日：300,000,000股)。

本公司股本的變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	202,000,000	1
股東出資	-	138
資本化發行(附註(a))	23,000,000	15
發行股份(附註(b))	75,000,000	51
於2023年12月31日(經審核)、2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)	<u>300,000,000</u>	<u>205</u>

**(a) 資本化發行**

根據於2022年12月14日通過的股東決議案，本公司於2023年1月17日通過將本公司股份溢價賬中的2,300美元(相等於約人民幣15,000元)進賬額撥充資本的方式向Springrain Investment、安瀾BVI公司、祿通BVI公司、Archery Capital Management Limited及受限制股份單位特殊目的公司平等配發及發行合共23,000,000股入賬列作繳足的普通股(包括配發予受限制股份單位特殊目的公司的569,306股股份)。

**(b) 發行股份**

於2023年1月17日，本公司普通股於聯交所上市，且關於本公司上市，75,000,000股每股面值0.0001美元的普通股按每股1.70港元的價格發行。所得款項7,500美元(相等於約人民幣51,000元)(相當於面值)已計入本公司股本。未扣除股份發行開支約人民幣13,928,000元的餘下所得款項127,441,000港元(相等於約人民幣110,127,000元)已計入股份溢價賬。

**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。

#### 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。我們提供(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)醫院後勤服務，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。

截至2024年6月30日止六個月，93.2%的總收益產生自向客戶提供物業管理服務，其中94.0%來自非住宅物業(如醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業)，餘下6.1%來自住宅物業。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

我們提供多元化服務以滿足客戶的多樣需求。在大部分情況下，我們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。

我們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、混泥土剝落修葺工程、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、堆土及梯化來修改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，我們向關聯方及第三方收購及／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我們客戶商業方面的日常需求。於2024年6月30日，我們擁有35項位於一幢商業樓宇的自有投資物業及五項租賃投資物業。

### **其他服務**

我們就(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們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**

董事會認為公開發售已影響客戶對本集團的看法，並認為公開發售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。

自成立以來，本集團主要專注於在山東省提供服務及秉持「山東市場開發」策略。鑒於中國經濟及城市化的持續增長，以及新物業(住宅及非住宅)數目的預期增長，除透過有機增長措施實現業務增長外，本集團計劃透過收購以及與業務合作夥伴進行業務合作的方式增加在本集團已開展業務的山東省內城市的市場份額，並透過收購當地知名的物業管理公司進軍其他臨近的發達市場，如長江三角洲及京津冀地區。

本公司於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				
	2024年		2023年		增長率
	收益 人民幣 千元	%	收益 人民幣 千元	%	
物業管理服務	379,581	93.2	340,017	92.8	11.6
物業工程服務及園林建設服務	6,876	1.7	16,226	4.4	(57.6)
投資物業的租賃服務	13,576	3.3	7,529	2.1	80.3
其他服務	7,442	1.8	2,458	0.7	202.8
總計	<u>407,475</u>	<u>100.0</u>	<u>366,230</u>	<u>100.0</u>	<u>11.3</u>

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：

	截至6月30日止六個月				
	2024年		2023年		增長率
	收益 人民幣 千元	%	收益 人民幣 千元	%	
醫院	184,789	48.7	146,793	43.2	25.9
公共物業	121,299	32.0	117,226	34.5	3.5
商業及其他非住宅物業	50,405	13.3	50,232	14.7	0.3
住宅物業	23,088	6.0	25,766	7.6	(10.4)
總計	<u>379,581</u>	<u>100</u>	<u>340,017</u>	<u>100</u>	<u>11.6</u>

收益由截至2023年6月30日止六個月的人民幣366.2百萬元增加人民幣41.3百萬元或11.3%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣407.5百萬元，主要歸因於物業管理板塊業務收益由截至2023年6月30日止六個月的人民幣340.0百萬元增長至截至2024年6月30日止六個月的人民幣379.6百萬元。物業管理板塊收益增加乃主要由於(i) 2023年下半年就醫院及公共物業訂立的新物業管理服務協議；及(ii) COVID-19後復甦帶來的公共物業業務增長。

## 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2023年6月30日止六個月的人民幣298.4百萬元增加16.0%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣346.2百萬元。有關增加乃主要由於為新物業管理業務部署的前線員工及委聘的分包商數量增加，這與報告期內的收益增長一致。

## 毛利及毛利率

本集團毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣67.8百萬元減少人民幣6.5百萬元或9.6%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣61.3百萬元。

下表載列所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023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	53,784	14.2	61,537	18.1
物業工程服務及園林建設服務	1,007	14.6	2,407	14.8
投資物業的租賃服務	5,146	37.9	2,322	30.8
其他服務	1,315	17.7	1,569	63.8
<b>總計</b>	<b>61,252</b>	<b>15.0</b>	<b>67,835</b>	<b>18.5</b>

於截至2024年6月30日止六個月，本集團毛利率較去年同期減少3.5%。

物業管理服務的毛利率減少3.9%，主要由於報告期內向公共物業提供物業管理服務產生的毛利較2023年同期減少3.4%。該減少乃由於本集團於2023年底左右獲得數份大型公共物業的物業管理服務合約，並於該物業管理業務早期階段(即2024年上半年)產生相對較高的員工成本及設施維護成本。

物業工程及園林建設服務的毛利率減少0.2%，與去年基本持平。

投資物業的租賃服務的毛利率增加7.1%，主要由於分租一處位於濟南市的大型投資物業的毛利率相對較高。

其他服務的毛利率減少46.1%，主要由於患者護理及產後護理服務的外包勞工成本增加，導致毛利減少40%。

### **其他收入及收益以及開支淨額**

其他收入及收益以及開支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2023年6月30日止六個月的人民幣5.6百萬元減少人民幣2.7百萬元或48.2%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣2.9百萬元。其他收入及收益以及開支減少乃主要由於2024年上半年本公司持有的以港元計值的現金較2023年上半年減少，導致匯兌收益減少人民幣1.5百萬元。政府補助較2023年同期減少人民幣1.0百萬元。

### **銷售及分銷開支**

銷售及分銷開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣5.4百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元。主要由於2024年的租金相對穩定，導致營銷開支減少。

### **行政開支**

行政開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣37.7百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的人民幣34.4百萬元。主要由於2023年上半年產生上市開支人民幣2.5百萬元。

### **財務成本**

財務成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣4.4百萬元減少人民幣0.2百萬元或4.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣4.2百萬元。

### **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2023年6月30日止六個月的人民幣976,000元減少人民幣1.0百萬元或112.0%至截至2024年6月30日止六個月的虧損人民幣117,000元。減少乃由於截至2024年6月30日止六個月所產生的虧損所致。

### **所得稅開支及實際稅率**

所得稅開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣6.6百萬元增加人民幣0.3百萬元或3.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣6.9百萬元。

根據中國企業所得稅法(「**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%，除非有稅收減免。截至2024年及2023年6月30日止六個月的實際稅率分別為28.2%及24.7%。

### **期內溢利及純利率**

綜上所述，純利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣20.3百萬元減少人民幣2.8百萬元或13.9%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣17.5百萬元，而純利率由截至2023年6月30日止六個月的5.5%減少至截至2024年6月30日止六個月的4.3%。

### **物業及設備**

本集團的物業及設備主要包括樓宇、電子設備及家具、固定裝置及設備。於2024年6月30日，本集團的物業及設備為人民幣19.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣19.9百萬元減少人民幣0.3百萬元，主要由於(i)購買物業及設備人民幣3.2百萬元，折舊人民幣2.7百萬元計入報告期內的成本開支，及(ii)出售物業及設備人民幣1.5百萬元，累計折舊轉撥人民幣0.7百萬元所致。

### **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2023年12月31日的人民幣90.0百萬元減少至2024年6月30日的人民幣82.7百萬元，主要由於終止確認。

### **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%權益，其為位於天津的物業管理公司。投資由2023年12月31日的人民幣137.6百萬元減少至2024年6月30日的人民幣137.5百萬元，主要由於天津天孚的虧損及按股權比例計算的投資減少人民幣0.1百萬元。

## 貿易應收款項

貿易應收款項主要為就物業管理服務、物業工程及園林建設服務應收取的費用。於2024年6月30日，本集團的貿易應收款項為人民幣234.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣197.8百萬元增加人民幣40.6百萬元或21.0%，主要由於(i)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結算期較2023年有所延長。

## 預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產包括預付供應商款項、按金及其他應收款項以及遞延上市開支。預付款項、其他應收款項及其他資產由2023年12月31日的人民幣37.2百萬元增加至2024年6月30日的人民幣47.0百萬元，乃主要由於按金及其他應收款項增加。增加乃由於其他應收款項增加人民幣6.1百萬元，包括(i)本年度與深圳市深華物業集團有限公司的交易增加人民幣2.1百萬元；(ii)儲備金增加人民幣1.7百萬元；(iii)本公司的臨時貸款增加人民幣4.9百萬元；及(iv)按金減少人民幣2.7百萬元。

## 貿易應付款項

於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項為人民幣44.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣49.7百萬元減少人民幣5.1百萬元或10.4%，主要由於報告期內支付予主要供應商的勞工成本減少人民幣4.8百萬元。

## 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由2023年12月31日的人民幣142.0百萬元減少至2024年6月30日的人民幣109.7百萬元，主要由於(i)2024年上半年物業管理服務的薪金、加班費及花紅減少人民幣27.0百萬元；(ii)合約負債及代客戶收款及其他增加人民幣14.6百萬元；及(iii)本公司於2024年向天津天孚償還人民幣10.0百萬元及其他應付稅項增加人民幣1.3百萬元。

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團的現金及現金等價物為人民幣125.4百萬元(其中人民幣29.0百萬元(2023年12月31日：人民幣15百萬元)以港元計值，其餘則以人民幣計值)(2023年12月31日：人民幣195.3百萬元)。

計息銀行貸款及其他借款總額由2023年12月31日的人民幣105.0百萬元減少至2024年6月30日的人民幣102.0百萬元。於2024年6月30日，計息銀行貸款及其他借款(i)人民幣20.0百萬元(2023年12月31日：人民幣20.0百萬元)按固定年利率介乎4.30%至5.60%(2023年12月31日：介乎4.30%至5.60%)計息及須於一年內償還；(ii)人民幣11.1百萬元(2023年12月31日：人民幣13.1百萬元)按固定年利率介乎4.65%至5.67%(2023年12月31日：介乎4.45%至5.67%)計息及須於一年內償還；(iii)人民幣20.0百萬元(2023年12月31日：無)按固定年利率5.67%(2023年12月31日：無)計息及須於三年內償還；及(iv)人民幣22.3百萬元(2023年12月31日：人民幣33.4百萬元)按貸款基礎利率的浮動年利率(2023年12月31日：貸款基礎利率的浮動年利率)計息及須於一至四年(2023年12月31日：一至四年)內償還。於2024年6月30日，資產負債比率(計息債務總額除以權益總額)約為28.1%(2023年12月31日：30.7%)。於2024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(2023年12月31日：1.7)。

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2024年6月30日止六個月的資本支出主要包括物業及設備、投資物業以及其他無形資產的支出，總額為人民幣4.9百萬元(2023年6月30日：人民幣3.2百萬元)。於2024年6月30日，本集團並無資本承擔(2023年12月31日：無)。

## 或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。

## 現金流量

截至2024年6月30日止六個月，經營活動所得現金流量淨額為人民幣47.5百萬元，主要由於貿易應收款項增加。截至2024年6月30日止六個月，投資活動所得現金流量淨額為人民幣4.3百萬元，主要是由於購買按公平值計入損益的金融資產。截至2024年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣20.1百萬元，主要是由於償還計息銀行貸款。

## 資產質押

於2024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20.0百萬元(利率為5.67%並須於兩年內償還)的抵押(2023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17.0百萬元(利率為5.67%並須於兩年內償還)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。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，故於截至2024年6月30日止六個月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

截至2024年6月30日止六個月，本公司並無附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大投資(包括佔本集團資產總額5%或以上的重大投資)或重大收購或出售。

## 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份所得款項淨額用於收購物業管理公司。於本公告日期，本集團並無任何其他未來重大投資計劃。

## 全球發售所得款項用途

本公司於2023年1月17日透過全球發售於聯交所主板上市。全球發售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。下表載列截至2024年6月30日已動用及尚未動用的上述全球發售所得款項淨額詳情：

用途	佔收入總額 百分比	所得款項 淨額計劃分派 百萬港元 (概約)	於2024年	報告期間	直至2024年	悉數動用 所有結餘的 預期時間表
			1月1日的 未動用所得 款項淨額 百萬港元 (概約)	已動用所得 款項淨額 百萬港元 (概約)	6月30日的 未動用所得 款項淨額 百萬港元 (概約)	
戰略性投資及收購，以擴大 物業管理業務	54.3	48.8	48.8	0	48.8	2025年年底前
開發、加強及實施信息技術	28.0	25.2	20.8	0	20.8	2025年年底前
完善僱員激勵機制， 以吸引、培養及挽留人才	17.7	15.9	12.0	0	12.0	2025年年底前
	<u>100.0</u>	<u>89.9</u>	<u>81.6</u>	<u>0</u>	<u>81.6</u>	

尚未動用所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以與招股章程所披露的分派相同的方式使用。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2024年6月30日，本集團僱用11,073名僱員(2023年12月31日：9,906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2024年6月30日止六個月，僱員成本總額(包括薪酬、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234.6百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣194.7百萬元)。僱員成本增加乃主要由於前線員工數量增加及平均薪金上漲，這與2024年上半年的業務增長一致。

## 中期股息

董事會已決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息(2023年：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

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。

## 董事進行證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易的操守準則(「**操守準則**」)，其條款不寬鬆於上市規則附錄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**」)內所載的規定標準。

本公司已向全體董事作出特定查詢，且全體董事均確認彼等於報告期間一直遵守標準守則及操守準則所載的所有規定標準。

## 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

於2024年7月15日，董事會宣佈陳海萍女士已辭任獨立非執行董事、本公司審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。陳海萍女士辭任後，王玉霜女士已獲委任為獨立非執行董事、本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

詳情請參閱本公司日期為2024年7月15日的公告。

除上文所披露者外，自2024年1月1日起及直至本公告日期，概無須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變更。

## 報告期後事項

本集團自2024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

截至2024年6月30日止六個月，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，如有)。

## 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.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司網站([www.sdrhwy.cn](http://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)將適時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，2024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；樂濤先生、樂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。