

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2025年12月31日止年度之
年度業績公告**

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12月31日止年度(「報告期間」)之經審核綜合財務業績，連同截至2024年12月31日止年度之比較數字。本集團報告期間的年度業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱，並於2026年3月30日獲董事會批准。

於本公告內，除另有指明外，「聯營公司」及「股東」等詞彙具有香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)賦予該等詞彙的涵義。

本公告所載若干金額及百分比數字已經約整，或約整至小數點後一位或兩位。本公告所列任何表格、圖表或其他部分的總數與數額總和之間如有任何差異，乃因約整所致。

財務摘要

- (a) 報告期間的收益為人民幣930.8百萬元，較2024年增加3.0%。
- (b) 報告期間的毛利為人民幣127.6百萬元，較2024年減少0.2%。
- (c) 報告期間的毛利率為13.7%，較2024年上升0.5個百分點。
- (d) 報告期間的溢利為人民幣46.3百萬元，較2024年增加1.9%。
- (e) 於報告期間，本集團的每股基本盈利為人民幣0.16元，較2024年增加6.7%。
- (f) 董事會不建議派付報告期間的任何末期股息(2024年：無)。

綜合損益及其他全面收益表

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	4	930,763	903,691
服務成本		<u>(803,124)</u>	<u>(775,805)</u>
毛利		127,639	127,886
其他收入及收益以及開支，淨額	4	9,144	10,018
銷售及分銷開支		(735)	(1,694)
行政開支		(78,417)	(73,437)
財務成本	5	(8,744)	(8,359)
分佔聯營公司溢利		<u>6,758</u>	<u>3,927</u>
除稅前溢利	6	55,645	58,341
所得稅開支	7	<u>(9,325)</u>	<u>(12,879)</u>
年內溢利及年內全面收益總額		<u>46,320</u>	<u>45,462</u>
以下各項應佔溢利及全面收益(開支) 總額：			
– 母公司擁有人		46,324	45,558
– 非控股權益		<u>(4)</u>	<u>(96)</u>
		<u>46,320</u>	<u>45,462</u>
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	9	<u>0.16</u>	<u>0.15</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			
物業及設備		21,036	21,239
投資物業		53,629	74,539
其他無形資產		1,436	1,834
於聯營公司的投資		148,316	140,216
其他應收款項		97,300	2,300
遞延稅項資產		11,029	8,493
		<u>332,746</u>	<u>248,621</u>
流動資產			
存貨		124	136
貿易應收款項及應收票據	10	272,433	258,893
合約資產		23,744	28,867
預付款項及其他應收款項		34,126	25,651
受限制存款		35,201	6,045
現金及現金等價物		83,184	166,834
		<u>448,812</u>	<u>486,426</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	82,488	85,177
其他應付款項及應計費用		102,214	122,407
計息借款		86,481	56,493
租賃負債		17,498	15,390
應付稅項		15,234	12,201
		<u>303,915</u>	<u>291,668</u>
流動資產淨值		<u>144,897</u>	<u>194,758</u>
資產總值減流動負債		<u>477,643</u>	<u>443,379</u>

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債		
計息借款	70,900	52,843
租賃負債	16,254	35,289
遞延稅項負債	2,208	1,910
	<u>89,362</u>	<u>90,042</u>
資產淨值	388,281	353,337
權益		
股本	205	205
儲備	387,885	352,937
	<u>388,090</u>	<u>353,142</u>
本公司擁有人應佔權益	388,090	353,142
非控股權益	191	195
	<u>388,281</u>	<u>353,337</u>

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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。

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. 應用香港財務報告準則會計準則新準則及修訂本

(a) 應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「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

於本年度應用香港會計準則第21號（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／或對該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則新準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則新準則及修訂本：

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量（修訂本） ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則會計準則 （修訂本）	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ³
香港會計準則第21號（修訂本）	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，除下文所述者外，應用香港財務報告準則會計準則新準則及修訂本將不會對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

2. 應用香港財務報告準則會計準則新準則及修訂本(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則新準則及修訂本(續)

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。香港財務報告準則第18號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。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

應用香港財務報告準則第18號預期將不會對本集團的財務狀況產生重大影響。董事正在評估香港財務報告準則第18號的影響，但尚未能指出採納香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之呈列及披露會否帶來任何重大影響。

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表現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。

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12月31日止年度	物業管理 服務 人民幣千元	物業工程及 園林建設 服務 人民幣千元	投資 物業的 租賃服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷分部 間銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益						
向外部客戶銷售	874,571	34,161	14,914	7,117	-	930,763
分部間銷售	7,929	1,689	-	198	(9,816)	-
	<u>882,500</u>	<u>35,850</u>	<u>14,914</u>	<u>7,315</u>	<u>(9,816)</u>	<u>930,763</u>
分部業績	44,525	2,112	(353)	2,203	-	48,487
對賬：						
其他收入及收益以及開支， 淨額						9,144
分佔一間聯營公司溢利						6,758
財務成本						<u>(8,744)</u>
除稅前溢利						<u>55,645</u>

3. 經營分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度	物業管理 服務 人民幣千元	物業工程及 園林建設 服務 人民幣千元	投資 物業的 租賃服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷分部 間銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益						
向外部客戶銷售	841,828	35,007	20,961	5,895	-	903,691
分部間銷售	-	192	-	-	(192)	-
	<u>841,828</u>	<u>35,199</u>	<u>20,961</u>	<u>5,895</u>	<u>(192)</u>	<u>903,691</u>
分部業績	45,530	1,208	1,308	4,709	-	52,755
對賬：						
其他收入及收益以及開支， 淨額						10,018
分佔一間聯營公司溢利						3,927
財務成本						<u>(8,359)</u>
除稅前溢利						<u>58,341</u>

各經營分部的會計政策與本集團的會計政策一致。分部溢利指各分部賺取的溢利，惟並未對其他收入及收益以及開支，淨額、分佔一間聯營公司溢利及財務成本作出分配。此乃就資源分配及表現評估而言向主要營運決策者報告的計量方法。

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均位於中國內地，故並無呈列經營分部的其他地理資料。

主要客戶資料

本集團擁有大量客戶，於本年度，概無任何來自該等客戶的收益佔本集團收益10%或以上(2024年：無)。

4. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額

收益分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 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	915,849	882,730
其他來源收益：		
投資物業經營租賃的租金收入總額	14,914	20,961
	<u>930,763</u>	<u>903,691</u>

客戶合約收益

(a) 收益分拆資料

服務類型	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務	874,571	841,828
物業工程及園林建設服務	34,161	35,007
其他	7,117	5,895
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益 總額	<u>915,849</u>	<u>882,730</u>
收益確認時間		
隨時間轉讓的服務	909,917	881,449
於某一時點	5,932	1,281
	<u>915,849</u>	<u>882,730</u>

4. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

客戶合約收益(續)

(a) 收益分拆資料(續)

下表呈列於報告期間確認的收益金額，其於報告期初計入合約負債：

服務類型	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收益		
物業管理服務	18,185	18,073
物業工程及園林建設服務	643	1,468
其他	1,732	2,089
	<u>20,560</u>	<u>21,630</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。客戶按提供服務的時點或提前開單結算。

物業工程及園林建設服務

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點開單結算。

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)

其他服務(續)

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

分配至報告期末尚未達成(或部分未達成)履約責任的交易價格及預期確認時間如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以內	795,848	804,467
超過一年	115,690	70,435
	<u>911,538</u>	<u>874,902</u>

在一年後分配至預計確認為收益的餘下履約責任的交易價格金額與物業管理服務有關，其履約責任將於五年內達成。分配至餘下履約責任的所有其他交易價格金額預計於一年內確認為收益。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入		
政府補助*	5,469	5,963
銀行利息收入	237	424
金融資產的利息收入	37	43
	<u>5,743</u>	<u>6,430</u>
收益及開支		
匯兌差額淨額	(578)	2,502
出售物業及設備項目的虧損淨額	(261)	(236)
提前終止租賃合約的收益	-	202
其他	4,240	1,120
	<u>3,401</u>	<u>3,588</u>
	<u>9,144</u>	<u>10,018</u>

* 政府補助包括本集團向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. 財務成本

財務成本分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計息借款利息	6,894	5,798
租賃負債利息	1,850	2,561
	<u>8,744</u>	<u>8,359</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(抵免)以下各項：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
所提供服務的成本*	485,015	313,091
物業及設備折舊	8,446	5,457
投資物業折舊	18,855	19,237
其他無形資產攤銷**	398	407
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)		
工資及薪金	438,893	439,523
退休金計劃供款	43,203	44,061
以權益結算的股份獎勵開支	2,172	2,883
貿易應收款項減值撥備(撥回)	655	(1,401)
核數師酬金	950	950

* 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，其亦計入年內就各此等類型開支於上文單獨披露的各自總金額。

** 報告期間的其他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。

7. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
當期稅項	10,088	10,880
過往年度超額(少)計提所得稅	575	(1,020)
預扣稅	900	3,000
	<u>11,563</u>	<u>12,860</u>
遞延稅項	<u>(2,238)</u>	<u>19</u>
總計	<u>9,325</u>	<u>12,879</u>

8. 股息

截至2025年12月31日止年度，本集團已宣派及派付特別股息每股0.05港元(2024年：0.13港元)，總金額為15,000,000港元(約人民幣13,548,000元)(2024年12月31日：39,000,000港元(約人民幣35,629,000元))。董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的任何末期股息(2024年：無)。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盈利：		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>46,324</u>	<u>45,558</u>
	2025年 股份數目	2024年 股份數目
股份數目：		
用於計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行 普通股加權平均數	<u>294,430,694</u>	<u>294,430,694</u>
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.16</u>	<u>0.15</u>

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利計算。用於計算截至2025年及2024年12月31日止年度每股基本盈利金額的普通股加權平均數為294,430,694股(2024年：294,430,694股)，即緊隨資本化發行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12月31日止整個年度均已發行。

每股攤薄盈利的計算並無假設行使本公司的股份獎勵計劃，因為該等購股權的行使價高於2025年及2024年股份的平均市價。

10. 貿易應收款項及應收票據

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	272,007	261,034
應收票據	<u>3,949</u>	<u>727</u>
	275,956	261,761
減值	<u>(3,523)</u>	<u>(2,868)</u>
	<u><u>272,433</u></u>	<u><u>258,893</u></u>

本集團與其客戶的信貸條款以信貸形式為主。信貸期一般為90日內。每名客戶均有最高信貸額度。本集團嚴格管控其未收回應收款項，並設有信貸控制部門以將信貸風險降至最低。高級管理層定期檢討逾期餘額。有鑒於上文所述且本集團的貿易應收款項與大量分散客戶有關，概無重大集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押或其他信貸增強工具。貿易應收款項為不計息。

於2025年12月31日，本集團的貿易應收款項包括應收本集團關聯方款項約人民幣52,234,000元(2024年：人民幣34,871,000元)，屬貿易性質、無抵押、免息及須按與提供予本集團主要客戶類似的信貸條款償還。

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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	233,529	241,704
一至兩年	22,084	9,193
兩年以上	<u>12,871</u>	<u>7,269</u>
	<u><u>268,484</u></u>	<u><u>258,166</u></u>

11. 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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
三個月	73,778	74,134
三個月至六個月	3,896	3,968
六個月至一年	645	2,391
一年以上	4,169	4,684
	<u>82,488</u>	<u>85,177</u>

貿易應付款項屬無抵押、免息及一般於少於90天內結算。

管理層討論與分析

業務回顧

本公司於2023年1月17日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市(「上市」)。本公司發行75,000,000股每股面值0.0001美元的普通股，發售價為每股1.70港元，募集所得款項淨額89.9百萬港元(經扣除上市開支)。

本集團是一家於中國聲譽良好的綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。多年來，本集團已逐步將地理分佈由濟南擴張至覆蓋山東省16個地級市中的15個城市。除位於山東省的物業外，本集團亦管理位於北京、河北省及江蘇省的項目。

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。於2025年，94.0%的總收益產生自向客戶提供物業管理服務，其中93.0%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7.0%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。

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)物業投資的租賃服務；及(iv)其他服務。

憑藉本集團在山東省的豐富經驗，本集團通過獲取更多項目(尤其是高端醫院及公共物業)，積極發掘及探索擴大物業組合及鞏固我們在整個山東省的地理分佈的機遇，從而提升本集團的市場地位及知名度。

未來前景

2025年，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。鑒於中國經濟及城市化的持續增長，以及住宅及非住宅新物業數目的預期增長，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鄰近的發達地區市場，如長江三角洲及京津冀地區；及(ii)優先發展增值服務。

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。

財務回顧

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)物業投資的租賃服務；及(iv)其他服務。收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣903.7百萬元增加人民幣27.1百萬元或3.0%至報告期間的人民幣930.8百萬元，主要歸因於物業管理板塊業務由截至2024年12月31日止年度的人民幣841.8百萬元增長至報告期間的人民幣874.6百萬元。

下表載列所示年度按所提供服務的類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度				
	2025年		2024年		增長率
	收益		收益		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	874,571	94.0	841,828	93.2	3.9
物業工程及園林建設服務	34,161	3.7	35,007	3.9	(2.4)
物業投資的租賃服務	14,914	1.6	20,961	2.3	(28.8)
其他服務	7,117	0.7	5,895	0.6	20.7
總計	930,763	100.0	903,691	100.0	3.0

下表載列所示年度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12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
醫院	404,087	46.2	378,745	45.0
公共物業	250,697	28.7	270,319	32.1
商業及其他非住宅物業	158,564	18.1	121,536	14.4
住宅物業	61,223	7.0	71,228	8.5
總計	874,571	100.0	841,828	100.0

物業管理服務是最大的收益來源。報告期間，物業管理服務所得收益為人民幣874.6百萬元，佔本集團總收益的94.0%。該分部收益增加乃主要由於醫院物業及公共物業領域的項目數量增長，而在管項目數量增加乃由於本集團不斷擴張業務及豐富物業管理項目組合。

報告期間，物業工程及園林建設服務所得收益為人民幣34.2百萬元，佔本集團總收益的3.7%。該分部收益減少乃主要由於若干大型物業工程及園林建設項目已於報告期間大致完成並已確認其大部分合約價值。

報告期間，物業投資的租賃服務所得收益為人民幣14.9百萬元，佔本集團總收益的1.6%。該分部收益減少乃主要由於本集團於2021年12月租賃位於濟南市的投資物業的出租率下降。

報告期間，其他服務所得收益維持相對穩定，於截至2024年12月31日止年度及於報告期間分別錄得人民幣5.9百萬元及人民幣7.1百萬元。

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。報告期間，本集團總服務成本為人民幣803.1百萬元，較2024年同期的人民幣775.8百萬元增加人民幣27.3百萬元或3.5%，與產生自物業管理服務的收益增加相符。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2024年12月31日止年度的人民幣127.9百萬元減少人民幣0.3百萬元或0.2%至報告期間的人民幣127.6百萬元，乃由於上述因素對收益及服務成本增加的淨影響。

下表載列所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	119,127	13.6	116,042	13.7
物業工程及園林建設服務	4,904	14.4	4,066	11.6
物業投資的租賃服務	977	6.6	2,969	14.2
其他服務	2,631	37.0	4,809	81.6
總計	127,639	13.7	127,886	14.2

報告期間，本集團毛利率較2024年減少0.5個百分點，主要由於物業管理服務的毛利率減少。

物業管理服務的毛利率減少0.1個百分點，維持大致穩定。

物業工程及園林建設服務的毛利率增加2.8個百分點，主要由於受中國物業市場及建築市場疲弱影響，一個項目的合同價值增加而已產生的成本不變。

物業投資的租賃服務毛利率減少7.6個百分點，主要因為本集團最重要的租賃項目為吸引客戶提高出租率，降低出租價格導致。

其他服務的毛利率減少44.6個百分點，主要由於2024年資源中心項目收益的增加，該項目毛利率較高。

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利息收入。其他收入及收益以及開支淨額由截至2024年12月31日止年度的人民幣10.0百萬元減少人民幣0.9百萬元或8.7%至報告期間的人民幣9.1百萬元。其他收入及收益以及開支淨額減少乃主要由於政府補助、銀行利息收入及匯兌差額減少。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元減少人民幣959千元或56.6%至報告期間的人民幣735千元。銷售及分銷開支減少乃主要由於廣告開支減少。

行政開支

行政開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣73.4百萬元增加人民幣5.0百萬元或6.8%至報告期間的人民幣78.4百萬元。行政開支增加乃主要由於折舊開支增加。

財務成本

財務成本由截至2024年12月31日止年度的人民幣8.4百萬元增加人民幣385千元或4.6%至報告期間的人民幣8.7百萬元。財務成本增加乃主要由於借款利息增加。

分佔聯營公司溢利

分佔聯營公司溢利由截至2024年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元增加人民幣2.9百萬元或72.1%至報告期間的人民幣6.8百萬元，乃主要由於一間聯營公司純利增加所致。

所得稅開支及實際稅率

所得稅開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣12.9百萬元減少至報告期間的人民幣9.3百萬元。

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率為25%，除非有稅收減免。截至2024年12月31日止年度及報告期間的實際稅率分別為22.1%及16.8%。2024年實際稅率低於法定稅率的原因是(i)本集團若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，享有優惠所得稅率；及(ii)截至2024年12月31日止年度一間聯營公司應佔溢利的調整約為人民幣1.0百萬元，該等溢利無需課稅。

報告期間實際稅率低於法定稅率的原因是(i)本集團若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，享有優惠所得稅率；及(ii)報告期間一間聯營公司應佔溢利的調整約為人民幣1.7百萬元，該等溢利無需課稅。

年內溢利及純利率

綜上所述，純利由截至2024年12月31日止年度的人民幣45.5百萬元增加人民幣0.8百萬元或1.8%至報告期間的人民幣46.3百萬元，而報告期間的純利率為5.0%，較2024年的5.0%保持穩定。

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2025年12月31日，本集團的物業及設備為人民幣21.0百萬元，較2024年12月31日的人民幣21.2百萬元略微減少人民幣0.2百萬元，乃主要由於折舊的相應增加。

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12月31日的人民幣53.6百萬元，主要由於折舊增加及租賃付款減少導致的減少。

於聯營公司的投資

於聯營公司的投資主要指本集團於天津天孚物業管理有限公司的41%權益，其為位於天津的物業管理公司，本集團於2025年12月31日錄得於聯營公司的投資人民幣148.3百萬元。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據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2025年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣272.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣258.9百萬元增加人民幣13.5百萬元或5.2%，主要是由於為醫院及公共物業提供物業管理服務的業務增長，而該等醫院及公共物業的結算期較長。

預付款項及其他應收款項

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。預付款項、其他應收款項及其他資產由2024年12月31日的人民幣25.7百萬元增加至2025年12月31日的人民幣34.1百萬元，乃主要由於預付款項及按金增加。

貿易應付款項

於2025年12月31日，本集團的貿易應付款項為人民幣82.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣85.2百萬元減少約人民幣2.7百萬元或3.2%。

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12月31日的人民幣102.2百萬元，是由於結算應付供應商的其他款項。

流動資金、財務資源及資本架構

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣118.4百萬元(其中人民幣24.9百萬元以港元計值(2024年：人民幣25.7百萬元)，其餘則以人民幣計值)。計息銀行貸款及其他借款總額由2024年12月31日的人民幣109.3百萬元略微增加至2025年12月31日的人民幣157.4百萬元。

於2025年12月31日，流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)為1.5(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

本集團於報告期間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9.6百萬元(2024年12月31日：人民幣13.3百萬元)。

於2025年12月31日，本集團並無資本承擔(2024年12月31日：無)。

資產質押

於2024年12月31日，賬面淨值約為人民幣4,203,000元的物業及設備已質押予銀行以獲得人民幣20,000,000元利率為5.50%的貸款(2025年12月31日：無)。

於2024年12月31日，賬面淨值約為人民幣10,167,000元的物業及設備已質押予一間獨立第三方金融機構以獲得人民幣6,936,000元由樂濤先生控制的實體提供擔保的貸款(2025年12月31日：無)。該貸款於兩年內到期，利率為3.48%(2025年12月31日：無)。

或然負債

於2025年12月31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

報告期間，經營活動所用現金淨額為人民幣86.3百萬元，主要源自報告期間資本投資的預付款項人民幣95百萬元。報告期間的投資活動所用現金淨額為人民幣8.2百萬元，主要是由於報告期間購買物業及設備項目。報告期間的融資活動所得現金淨額為人民幣10.9百萬元，主要是由於新增計息借款，部分被償還計息借款及租賃付款的本金部分所抵銷。

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、重大收購及出售

於報告期間，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值5%或以上的重大投資)或重大收購或出售。

末期股息

董事會不建議就報告期間派付任何末期股息(2024年：無)。

重大投資的未來計劃

根據招股章程，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，本集團並無任何其他未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日，本集團僱用12,900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。

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，本公司已遵守上市規則附錄C1企業管治守則內所載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位或受僱而可能擁有與本集團或本公司證券有關的內幕消息的僱員進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事作出特定查詢，全體董事已確認彼等於有關期間已遵守標準守則。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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，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。

於2025年12月31日，本公司及其附屬公司並無持有任何庫存股份。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及董事所知，本公司於報告期間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%。

報告期後事項

本集團自2025年12月31日起及直至本公告日期並無發生任何其他重大事件。

上市所得款項用途

上市所得款項淨額擬根據本公司日期為2022年12月30日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節獲動用。於2025年12月31日，董事會決議變更未動用所得款項淨額用途，有關詳情載列如下：

所得款項淨額計劃用途	所得款項 總額計劃 分配 百萬港元 (概約)	於2025年12月31日					悉數動用 結餘的更新 預期時間表
		直至2024年 12月31日 未動用金額 百萬港元 (概約)	於報告期間 已動用金額 百萬港元 (概約)	已動用金額 百萬港元 (概約)	變更用途前的 未動用金額 百萬港元 (概約)	變更用途後的 未動用金額 百萬港元 (概約)	
進行戰略性投資及收購， 以擴大物業管理業務	48.8	48.8	-	-	48.8	-	-
探索潛在投資機會， 包括戰略合作、收購、 增加附屬公司的資本 及成立新附屬公司 以擴大大公司業務 範圍及規模	不適用	不適用	-	-	不適用	20.0	2028年末前
開發、加強及實施信息 技術	25.2	16.0	4.3	13.5	11.7	15.0	2028年末前
完善員工激勵機制， 以吸引、培養及挽留 人才	15.9	6.7	2.7	11.9	4.0	16.0	2028年末前
擴大於不同地區的業務	不適用	不適用	-	-	不適用	13.5	2028年末前
	<u>89.9</u>	<u>71.5</u>	<u>7.0</u>	<u>25.4</u>	<u>64.5</u>	<u>64.5</u>	

董事會將持續評估未動用所得款項淨額的使用計劃，並可能於必要時修訂或修改有關計劃，以應對不斷變化的市況，致力於提升本集團的業務表現。有關進一步詳情，請見本公司日期為2025年12月31日及2026年1月21日之公告。

審核委員會及審閱年度業績

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及內部監控的職能。審核委員會現時由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事(即程欣先生、王玉霜女士及鮑穎女士)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。

審核委員會已與本公司管理層審閱本年度業績及本集團採用的會計原則及慣例，並討論審計、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括審閱本集團報告期間的綜合財務報表。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇

本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已將本公告所載本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註中所列數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。信永中和(香港)會計師事務所有限公司就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行的核證工作，故信永中和(香港)會計師事務所有限公司並未對本公告作出任何保證。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績公告及年度報告

本年度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。本公司報告期間的年度報告(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。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2026年6月3日(星期三)舉行，而有關召開股東週年大會的通告及通函將適時按照上市規則規定的方式刊發並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將由2026年5月29日(星期五)至2026年6月3日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期將為2026年6月3日(星期三)。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2026年5月28日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶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至1716號舖)辦理過戶登記手續。

承董事會命
潤華生活服務集團控股有限公司
主席及執行董事
楊立群先生

香港，2026年3月30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。