



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)

中期報告

2026

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	24
中期簡明綜合財務狀況表	25
中期簡明綜合權益變動表	27
中期簡明綜合現金流量表	29
中期簡明綜合財務資料附註	31

董事會

執行董事

楊立群先生(董事會主席)
費忠利先生(前行政總裁)(於2026年5月12日辭任)
陳杰女士(行政總裁)(於2026年5月12日獲委任)

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

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2025年6月30日及2026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
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	
收益	488,597	441,387	10.7%
毛利	66,350	62,431	6.3%
除稅前溢利	51,304	27,726	85.0%
所得稅開支	(6,274)	(6,007)	4.4%
期內溢利及期內全面收益總額	45,030	21,719	107.3%
以下各項應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人	45,000	21,723	107.2%

綜合財務狀況

	2026年6月30日 人民幣千元	2025年12月31日 人民幣千元	變動
資產總值	779,251	781,558	-0.3%
負債總額	359,032	393,277	-8.7%
以下人士應佔權益總額：			
本公司擁有人	419,998	388,090	8.2%

管理層討論與分析

業務回顧

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)物業工程服務及園林建設服務；(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95.9%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，95.9%的總收益產生自向客戶提供物業管理服務，其中94.2%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5.8%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。

物業工程服務及園林建設服務

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服務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。

管理層討論與分析

本集團的物業工程服務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2026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。

於報告期間內，本集團收入主要來源於非住宅物業管理服務，而醫院物業管理業務保持良好表現。受行業競爭加劇以及部分存量項目服務費議價壓力的影響，本集團需要持續優化項目組合，聚焦高毛利非住宅業態，嚴控運營成本，維持整體經營韌性。

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。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；(ii)優先發展增值服務；及(iii)積極拓展物業租賃業務，重點關注優質商業物業。本集團透過現有的管理規模及租戶資源提供全面的資產運營管理服務，提高資產利用率並帶來穩定的經常性收益來源。

管理層討論與分析

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)物業工程服務及園林建設服務；(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					
	2026年		2025年		增長率	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	%	
物業管理服務	468,506	95.9	415,758	94.2	12.7	
物業工程服務及園林建設服務	8,191	1.7	16,089	3.6	(49.1)	
投資物業的租賃服務	6,611	1.3	8,298	1.9	(20.3)	
其他服務	5,289	1.1	1,242	0.3	326.0	
總計	488,597	100.0	441,387	100.0	10.7	

收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣441.4百萬元增加人民幣47.2百萬元或10.7%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣488.6百萬元，主要歸因於物業管理服務的收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣415.8百萬元增長至截至2026年6月30日止六個月的人民幣468.5百萬元。

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：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		增長率	
	收益		收益			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%		%
醫院	214,387	45.7	196,601	47.3		9.0
公共物業	141,890	30.3	120,944	29.1		17.3
商業及其他非住宅物業	85,225	18.2	73,325	17.6		16.2
住宅物業	27,004	5.8	24,888	6.0		8.5
總計	468,506	100.0	415,758	100.0		12.7

收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣415.8百萬元增加人民幣52.7百萬元或12.7%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣468.5百萬元。物業管理收益的增長乃主要由於公共及醫院物業的項目數量增加，而在管項目增加乃由於本集團不斷擴張業務及豐富物業管理組合。

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2025年6月30日止六個月的人民幣379.0百萬元增加11.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣422.2百萬元。增加乃主要由於為新物業管理項目部署前線員工及委聘分包商，這與報告期間內所錄得的收益增長一致。

管理層討論與分析

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣62.4百萬元增加人民幣3.9百萬元或6.3%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣66.4百萬元。

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			
	2026年		2025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	61,075	13.0	55,681	13.4
物業工程服務及園林建設服務	1,087	13.3	3,331	20.7
投資物業的租賃服務	1,617	24.5	3,270	39.4
其他服務	2,571	48.6	149	12.0
總計	66,350	13.6	62,431	14.1

於截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利率較去年同期減少0.5個百分點。這主要是由於來自物業投資中租賃服務的毛利率下降。

物業管理服務的毛利率減少0.4個百分點，與2025年同期基本持平。

物業工程服務及園林建設服務的毛利率減少7.4個百分點，主要歸因於2025年新增利潤率較高的大型工程項目。

投資物業的租賃服務的毛利率減少14.9個百分點，主要受本集團核心租賃項目出租率及出租價格下降所推動。

其他服務的毛利率增加36.6個百分點，主要由於報告期間內確認一項新簽訂的利潤率相對較高的醫院物業諮詢合約。

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。淨結餘由2025年同期的收益淨額人民幣5.7百萬元轉為截至2026年6月30日止六個月的虧損人民幣0.2百萬元，負數變動為人民幣5.9百萬元，主要是由於期內收到的政府補助大幅減少。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣735千元減少至截至2026年6月30日止六個月的零，主要由於銷售開支減少。

行政開支

行政開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣35.8百萬元減少人民幣0.9百萬元或2.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣34.9百萬元。

財務成本

財務成本由截至2025年6月30日止六個月的人民幣4.5百萬元減少人民幣0.2百萬元或3.8%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣4.3百萬元。

分佔聯營公司溢利

分佔聯營公司溢利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣564千元增加人民幣780千元或138.3%至報告期間的人民幣1.3百萬元，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2025年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元增加人民幣0.3百萬元或4.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣6.3百萬元。

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2025年及2026年6月30日止六個月的實際稅率分別為21.7%及12.2%。

期內溢利及純利率

綜上所述，純利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣21.7百萬元增加人民幣23.3百萬元或107.33%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣45.0百萬元，而純利率由截至2025年6月30日止六個月的4.9%增加至截至2026年6月30日止六個月的9.2%。

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、家具、固定裝置及設備。於2026年6月30日，本集團的物業、廠房及設備為人民幣18.1百萬元，較2025年12月31日的人民幣21.0百萬元減少人民幣2.9百萬元，主要歸因於本期間計提的折舊。

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2025年12月31日的人民幣53.6百萬元減少至2026年6月30日的人民幣19.2百萬元。該減少主要歸因於報告期間內出售山東乾泰商業管理有限公司(「乾泰公司」)，導致乾泰大廈的投資物業減少人民幣32.19百萬元。

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(「天津天孚」)的41%權益，其為位於天津的物業管理公司，本集團於2026年6月30日錄得於聯營公司的投資人民幣149.7百萬元。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項主要包括就物業管理服務、物業工程服務及園林建設服務應收取的費用。於2026年6月30日，本集團的貿易應收款項為人民幣298.8百萬元，較2025年12月31日的人民幣272.4百萬元增加人民幣26.4百萬元或9.7%，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2025年12月31日的人民幣34.1百萬元增加至2026年6月30日的人民幣68.2百萬元。該增加主要歸因於其他應收款項增加人民幣46.8百萬元，乃主要由於報告期間內出售乾泰公司所產生的其他應收款項未予抵銷所致。

貿易應付款項

於2026年6月30日，本集團的貿易應付款項為人民幣60.5百萬元，較2025年12月31日的人民幣82.5百萬元減少人民幣22百萬元或26.7%。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由2025年12月31日的人民幣102.2百萬元增加至2026年6月30日的人民幣124.5百萬元。該增加主要歸因於2026年上半年新簽訂及續簽的合約，而該等合約尚未完全履行。

流動資金、財務資源及資本架構

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣148.1百萬元(其中人民幣22.6百萬元(2025年12月31日：人民幣24.9百萬元)以港元計值，其餘則以人民幣計值)(2025年12月31日：人民幣83.2百萬元)。

計息銀行貸款及其他借款總額由2025年12月31日的人民幣157.4百萬元減少至2026年6月30日的人民幣156.6百萬元。於2026年6月30日，計息銀行借款(i)人民幣11.1百萬元(2025年：零)按年利率4.65%計息及須於一年內償還；(ii)人民幣16.0百萬元(2025年：人民幣17.0百萬元)按年利率5.67%(2025年：5.67%)計息及須於一年內償還；(iii)人民幣10.0百萬元(2025年：人民幣20.0百萬元)按年利率3.3%(2025年：3.3%)計息及須於一年內償還；(iv)人民幣9.2百萬元(2025年：人民幣9.5百萬元)按年利率5.4%(2025年：5.4%)計息及須於一年內償還；(v)人民幣9.4百萬元(2025年：人民幣9.7百萬元)按年利率4.5%(2025年：4.5%)計息及須於一年內償還；(vi)人民幣26.8百萬元(2025年：人民幣36.9百萬元)按年利率3.4%(2025年：3.4%)計息及須於兩年內償還；(vii)本期間新增：人民幣30.0百萬元，按年利率4.0%計息及須於一年內償還；(viii)本期間新增：人民幣10.0百萬元，按年利率4.25%計息及須於一年內償還；(ix)本期間新增：人民幣10.0百萬元，按年利率3.9%計息及須於一年內償還；(x)本期間新增：人民幣17.0百萬元，按年利率4.0%計息及須於三年內償還；(xi)本期間新增：人民幣5.0百萬元，按年利率3.6%計息及須於一年內償還；(xii)本期間新增：人民幣2.1百萬元，按年利率3.55%計息及須於一年內償還。於2026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37.3%(2025年12月31日：40.5%)。於2026年6月30日，流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)為2.0(2025年12月31日：1.5)。

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2026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1.2百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣2.1百萬元)。

於2026年6月30日，本集團就收購投資物業而擁有人民幣40,000,000元的已訂約但未於未經審核簡明綜合財務報表中撥備的資本支出(2025年12月31日：無)。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2025年12月31日：無)。

管理層討論與分析

現金流量

截至2026年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣5.1百萬元，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2026年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣79.7百萬元。這主要指收購投資物業的按金退款。截至2026年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣8.9百萬元，主要是由於計息銀行借款增加。

資產質押

於2026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16.0百萬元(利率為5.67%並須於一年內償還)的抵押(2025年12月31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17.0百萬元(年利率為5.67%並須於兩年內償還)的抵押)。於2026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26.8百萬元(利率為3.4%並須於兩年內償還)的抵押。於2025年12月31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26.8百萬元(利率為3.4%並須於三年內償還)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。於2026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

除下文所載者外，於2026年6月30日，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(包括佔本集團資產總值5%或以上的重大投資)。

於2026年5月19日，本公司間接全資附屬公司山東潤華物業管理有限公司（「山東潤華」）與獨立第三方山東智科物業管理有限公司及山東馨悅軒護理服務有限公司訂立股權轉讓協議。根據該協議，山東潤華已同意按現金代價人民幣5百萬元出售其於乾泰公司的全部100%股權。該交易產生出售一間附屬公司的收益人民幣23.0百萬元，反映於失去對乾泰公司的控制權後，將先前於本集團綜合權益中確認的累計儲備重新分類至損益。

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

本公司股份於2023年1月17日（「上市日期」）於聯交所主板上市。本公司收取全球發售所得款項淨額（經扣除包銷佣金及相關成本及開支）約89.9百萬元（「所得款項淨額」）。於2026年1月1日，所得款項淨額的未動用金額約為64.5百萬元。

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。詳情請參閱本公司日期為2025年12月31日的公告。所得款項已於報告期間根據先前披露的意向動用。

管理層討論與分析

下表載列所得款項淨額的重新分配詳情，以及直至2026年6月30日所得款項淨額的未動用金額。

所得款項淨額計劃用途	於2026年	於報告期間	於2026年	悉數動用 結餘的預期 時間表
	1月1日 未動用金額 百萬港元 (概約)	已動用 金額 百萬港元 (概約)	6月30日 未動用 金額 百萬港元 (概約)	
戰略性投資及收購，以擴大物業 管理業務	不適用	不適用	不適用	
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	20.0	3.0	17.0	2028年年底前
開發、加強及實施信息技術	15.0	1.4	13.6	2028年年底前
完善員工激勵機制，以吸引、培養 及挽留人才	16.0	1.0	15.0	2028年年底前
擴大於不同地區的業務	13.5	—	13.5	2028年年底前
	64.5	5.4	59.1	

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，請參閱本公司日期為2025年12月31日及2026年1月21日之公告。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團僱用15,359名僱員(2025年12月31日：12,900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2026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314百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣227百萬元)。僱員成本增加乃主要由於前線員工人數增加，這與2026年上半年的業務增長一致。

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))。截至2026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

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，於報告期間及直至本報告日期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。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2026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2026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，以確保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2026年6月30日止六個月的任何中期股息。

報告期後重大事項

於報告期間，山東潤華物業管理有限公司(間接全資附屬公司)與山東地平天昱置業有限公司(由控股股東樂航乾先生全資擁有的公司)訂立物業購買協議，以按人民幣40.0百萬元收購一項位於濟南的商業物業。收購事項預期將於2026年9月中旬前完成。有關更多詳情，請參閱日期分別為2026年6月22日及2026年7月17日之公告。

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2026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%
陳杰女士 ⁽⁴⁾	受控法團權益	1,782,178	0.59%
程欣先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	5,569,306	1.86%

附註：

- 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
- 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。

企業管治及其他資料

3. 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。
4. 陳杰女士擁有權益的股份包括Chenjie&Anne Ltd持有的1,782,178股股份，Chenjie&Anne Ltd是一間由陳杰女士全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，陳杰女士被視為於其中擁有權益。
5. 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2026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2026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2026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

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六年三個月。

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任何十二（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可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，則有關該上市的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。

企業管治及其他資料

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。

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2026年1月1日及2026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。

於報告期間，概無可就根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權發行任何股份。因此，就報告期間內可根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權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2026年6月30日止六個月

	附註	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	488,597	441,387
服務成本		(422,247)	(378,956)
毛利		66,350	62,431
其他收入及收益以及開支，淨額	4	(236)	5,681
銷售及分銷開支		—	(735)
行政開支		(34,908)	(35,759)
財務成本	6	(4,284)	(4,456)
分佔聯營公司溢利		1,344	564
出售一間附屬公司的收益		23,038	—
除稅前溢利	5	51,304	27,726
所得稅開支	7	(6,274)	(6,007)
期內溢利及期內全面收益總額		45,030	21,719
以下各項應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		45,000	21,723
非控股權益		30	(4)
		45,030	21,719
每股盈利			
基本及攤薄	9	人民幣0.15元	人民幣0.07元

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

		2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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	18,148	21,036
投資物業	11	19,178	53,629
其他無形資產		1,457	1,436
於聯營公司的投資		149,660	148,316
其他應收款項		15,000	97,300
遞延稅項資產		2,321	11,029
非流動資產總值		205,764	332,746
流動資產			
存貨		570	124
貿易應收款項及應收票據	13	298,790	272,433
合約資產		21,938	23,744
預付款項及其他應收款項		68,243	34,126
受限制存款		35,895	35,201
現金及現金等價物	14	148,051	83,184
流動資產總值		573,487	448,812
流動負債			
貿易應付款項	15	60,492	82,488
其他應付款項及應計費用		124,469	102,214
計息借款		96,481	86,481
租賃負債	12	941	17,498
應付稅項		11,199	15,234
流動負債總額		293,582	303,915
流動資產淨值		279,905	144,897
資產總值減流動負債		485,669	477,643

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
計息借款		60,150	70,900
租賃負債	12	1,661	16,254
遞延稅項負債		3,639	2,208
非流動負債總額		65,450	89,362
資產淨值		420,219	388,281
權益			
股本	16	205	205
儲備		419,793	387,885
本公司擁有人應佔權益		419,998	388,090
非控股權益		221	191
權益總額		420,219	388,281

楊立群
董事

陳杰
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔權益											
	股本	計劃以 受限制 股份單位 持有的 股份*	股份溢價 儲備*	以股份 為基礎的 付款儲備*	合併儲備*	法定儲備*	保留盈利*	其他儲備*	總計	非控股 權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註16)										
於2026年1月1日(經審核)	205	(1,200)	98,211	14,933	31,214	22,911	221,397	419	388,090	191	388,281
期內溢利	-	-	-	-	-	-	45,000	-	45,000	30	45,030
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	45,000	-	45,000	30	45,030
按股權結算的股份酬金	-	-	-	(64)	-	-	-	-	(64)	-	(64)
期內宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(13,028)	-	(13,028)	-	(13,028)
於2026年6月30日(未經審核)	205	(1,200)	98,211	14,869	31,214	22,911	253,369	419	419,998	221	420,219

中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔權益										
	股本	計劃以 受限制 股份單位 持有的 股份*	股份溢價 儲備*	以股份 為基礎的 付款儲備*	合併儲備*	法定儲備*	保留盈利*	其他儲備*	總計	非控股 權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
期內溢利	-	-	-	-	-	-	21,723	-	21,723	(4)
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	21,723	-	21,723	(4)
按股權結算的股份酬金	-	-	-	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

* 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419,793,000.00元(2025年：人民幣374,922,000.00元)。

中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

		2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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		51,304	27,726
調整：			
財務成本	6	4,284	4,456
分佔一間聯營公司溢利		(1,344)	(564)
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	(11)	(135)
金融資產的利息收入	4	—	(36)
物業及設備折舊	5	2,351	2,710
投資物業折舊	5	8,097	9,428
其他無形資產攤銷	5	199	199
貿易應收款項減值撥備(撥回)	5	765	(312)
以權益結算的股份獎勵開支	5	(64)	262
匯兌差額淨額	4	846	272
出售一間附屬公司的收益		23,038	—
未計營運資金變動前的經營現金流量		89,465	44,006
受限制存款減少(增加)		694	(1,064)
合約資產增加		1,806	7,389
存貨增加		(446)	(437)
貿易應收款項增加		(25,364)	(49,596)
預付款項及其他應收款項增加		(35,582)	(29,776)
貿易應付款項減少		(23,313)	(2,417)
其他應付款項及應計費用減少		(2,473)	(2,255)
經營所得(所用)現金		4,786	(34,150)
銀行利息收入	4	11	135
已付所得稅		(9,926)	(11,367)
經營活動所用現金淨額		(5,128)	(45,382)

中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

		2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
投資活動			
購買物業及設備項目		(1,042)	(2,083)
出售物業及設備項目所得款項		756	179
就收購股權投資的已退回按金		30,000	—
就購買投資物業的已退回按金		50,000	—
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		—	(24,500)
購買按公平值計入損益的金融資產		—	24,500
金融資產所得利息	4	—	36
投資活動所得(所用)現金淨額		79,714	(1,868)
融資活動			
償還計息銀行借款		(74,781)	(42,350)
新增計息銀行借款		79,031	123,831
租賃付款的本金部分		(8,839)	(8,259)
已付利息	6	(4,284)	(4,456)
融資活動(所用)所得現金淨額		(8,873)	68,766
現金及現金等價物增加淨額		65,713	21,516
期初現金及現金等價物		83,184	166,834
匯率波動的影響		(846)	(272)
期末現金及現金等價物		148,051	188,078
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	148,051	188,078
中期簡明綜合現金流量表列示的現金及現金等價物		148,051	188,078

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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。

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2026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)
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
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

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。
- 物業工程服務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2026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2026年6月30日止六個月	物業工程服務					總計 (未經審核) 人民幣千元
	物業管理 服務 (未經審核) 人民幣千元	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	
分部收入(附註4)						
向外部客戶銷售	468,506	8,191	6,611	5,289	-	488,597
分部間銷售	497	109	812	997	(2,415)	-
	469,003	8,300	7,423	6,286	(2,415)	488,597
分部業績	27,358	516	1,216	2,352	-	31,442
對賬						
其他收入及收益以及開支， 淨額						(236)
出售一間附屬公司的收益						23,038
分佔一間聯營公司業績						1,344
財務成本						(4,284)
除稅前溢利						51,304

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

3. 經營分部資料(續)

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	物業工程服務 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	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

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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025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	481,986	433,089
其他來源收益：		
投資物業經營租賃的租金收入總額	6,611	8,298
	488,597	441,387

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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

(a) 收益分拆資料

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	468,506	415,758
物業工程服務及園林建設服務	8,191	16,089
其他	5,289	1,242
香港財務報告準則第15號範圍內的 客戶合約收益總額	481,986	433,089
收益確認時間		
隨時間轉讓的服務	478,299	433,089
於某一時點	3,687	—
	481,986	433,089

(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。

物業工程服務及園林建設服務

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2026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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
政府補助*	106	5,034
銀行利息收入	11	135
金融資產的利息收入	—	36
	117	5,205
收益及開支		
匯兌差額淨額	(846)	(272)
其他	493	748
	(353)	476
	(236)	5,681

* 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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
所提供服務的成本*	433,077	213,067
物業及設備折舊	2,351	2,710
投資物業折舊	8,097	9,428
無形資產攤銷**	199	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	297,338	207,569
退休金計劃供款	16,267	19,235
以權益結算的股份獎勵開支	(64)	262
貿易應收款項減值撥備(撥回)	765	(312)

* 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。

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
計息借款利息	3,688	3,414
租賃負債利息	596	1,042
	4,284	4,456

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審核) 人民幣千元	(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	7,290	6,390
遞延稅項	(1,016)	(383)
總計	6,274	6,007

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，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2026年及2025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%。

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向海外投資者宣派股息，須按10%稅率繳納預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後賺取的盈利。倘中國內地與海外投資者所在的司法權區之間有稅收協定，則適用的預扣稅率較低。本集團的適用比率為10%。

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2025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2025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，因此於兩個年度內有權享有稅務優惠。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

8. 股息

董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

此外，於2026年6月16日舉行的董事會會議上，董事會已批准派發每股普通股0.05港元的特別股息，總額約為15,000,000港元。

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(2025年6月30日：294,430,694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2025年及2026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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025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	45,000	21,723
	截至6月30日止六個月 股份數目	
	2026年	2025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	300,000,000	294,430,694
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣元)	0.15	0.07

10. 物業及設備

於2026年6月30日，本集團購買資產的成本為人民幣1,042,000元(2025年6月30日：人民幣2,083,000元)。

截至2026年6月30日止六個月，本集團出售賬面淨值人民幣756,000元(2025年6月30日：人民幣179,000元)的資產，因而並無產生出售虧損淨額(2025年6月30日：無)。

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2026年6月30日，轉租或擬轉租的投資物業的賬面值為人民幣2,512,000元(2025年6月30日：人民幣45,638,000元)。

於2026年6月30日，本集團尚未獲得若干賬面淨值約為人民幣7,230,501元(2025年6月30日：人民幣7,824,127元)的停車庫的業權證。

於報告期間末，本集團投資物業的公平值約為人民幣26,606,500元(2025年6月30日：人民幣73,877,700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2026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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
於期初的賬面值	33,751	50,679
期內確認的利息增加	596	1,042
不可撤銷租賃期間的變動產生的租賃期修訂付款	—	(1,521)
出售附屬公司	22,907	—
於期末的賬面值	2,602	41,940
即期部分	941	16,061
非即期部分	1,661	25,879
	2,602	41,940

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2026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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
租賃負債利息	596	1,042
投資物業及使用權資產折舊	8,097	9,428
與短期租賃有關的開支	255	23
於損益中確認的總金額	8,948	10,493

13. 貿易應收款項及應收票據

	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應收款項	296,033	272,007
應收票據	7,045	3,949
	303,078	275,956
減值	(4,288)	(3,523)
	298,790	272,433

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

13. 貿易應收款項及應收票據(續)

於報告期間末，基於發票日期的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年內	255,445	233,529
一至兩年	22,328	22,084
兩年以上	13,972	12,781
	291,745	268,484

14. 現金及現金等價物以及受限制存款

	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	183,946	118,385
減：		
受限制定期存款	(35,895)	(35,201)
現金及現金等價物	148,051	83,184

15. 貿易應付款項

於報告期間末，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
三個月內	44,011	73,778
三個月至六個月	1	3,896
六個月至一年	12,470	645
一年以上	4,010	4,169
總計	60,492	82,488

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

16. 股本

股份	2026年 6月30日 (未經審核)	2025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2026年6月30日，本公司已發行普通股總數為300,000,000股(2025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(2025年：5,569,306股)庫存股份。

17. 或然負債

於報告期間末，本集團並無未披露的或然負債。

18. 承擔事項

於報告期間末，本集團並無任何重大承擔事項。

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

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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：

		截至6月30日止六個月	
		2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
向關聯方提供的服務			
樂濤先生控制的實體			
提供租賃服務	(i)	77	85
提供物業工程服務及園林建設服務	(i)、(ii)	108	259
提供物業管理	(i)、(ii)	7,795	4,583
其他	(i)	—	90
		7,980	5,017
樂航乾先生控制的實體			
提供物業工程服務及園林建設服務	(i)、(ii)	2,044	3,758
提供物業管理	(i)、(ii)	1,976	1,788
		4,020	5,546
樂濤先生及樂航乾先生控制的實體			
提供物業管理	(i)、(ii)	—	124
		—	124
天津天孚			
提供租賃服務	(i)	812	—
提供物業管理	(i)	109	123
其他	(i)	997	—
		1,918	123
		13,918	10,810

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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	
		2026年	2025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			
樂濤先生控制的實體			
接受租賃服務	(i)	422	628
接受服務	(i)	—	39
		422	667
禹城高新			
接受人力資源服務	(i)	1,612	—
		1,612	—
樂航乾先生控制的實體			
接受服務	(i)	—	47
		—	47
		2,034	714

(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。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，樂濤先生控制的實體按免專利費基準授予本集團使用中國一間實體擁有的若干商標的許可(「許可商標」)。本集團按免專利費基準分別於2021年與該實體訂立一份三年商標許可協議及於2025年與該實體重續一份六年協議。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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	
	2026年	2025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	1,351	1,120
以權益結算的股份獎勵開支	—	262
退休金計劃供款	111	99
	1,462	1,481

(c) 關聯方的尚未償還結餘

	2026年	2025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	34,400	37,573
樂濤先生控制的實體	7,469	6,639
梁躍鳳女士控制的實體	147	276
樂濤先生及樂航乾先生控制的實體	44	—
天津天孚	4,448	2,445
	46,509	46,993
合約資產		
樂航乾先生控制的實體	18,413	15,325
梁躍鳳女士控制的實體	96	154
	18,509	15,479

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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)

	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
其他應收款項		
天津天孚	34,520	4,000
	34,520	4,000
	99,538	66,412
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
樂濤先生控制的實體	1,387	2,611
樂航乾先生控制的實體	10	21
	1,397	2,632
合約負債		
樂濤先生控制的實體	—	3
樂航乾先生控制的實體	156	464
	156	467
其他應付款項		
樂濤先生控制的實體	—	505
樂航乾先生控制的實體	—	655
梁躍鳳女士控制的實體	—	218
	—	1,378
	1,553	4,477

該結餘為無抵押、免息且並無固定還款期限。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

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款利率相若的相關實際浮動年利率貼現。

本集團的公司財務部負責釐定金融工具公平值管理的政策及程序。公司財務部直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，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。以下為用於估計公平值的方法及假設。

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	
	2026 年 6 月 30 日 (未經審核) 人民幣千元	2025 年 12 月 31 日 (經審核) 人民幣千元	2026 年 6 月 30 日 (未經審核) 人民幣千元	2025 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	15,000	67,300	15,000	67,300
金融負債				
計息銀行貸款	60,150	70,900	60,150	70,900

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無持有任何按公平值計量的負債。

其他應收款項及其他資產以及計息銀行借款非即期部分的公平值計量層級屬使用重大可觀察輸入數據的第二層級。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

21. 報告期間後事項

於報告期間，山東潤華物業管理有限公司(間接全資附屬公司)與山東地平天昱置業有限公司(由控股股東樂航乾先生全資擁有的公司)訂立物業購買協議，以按人民幣40.0百萬元收購一項位於濟南的商業物業。收購事項預期將於2026年9月中旬前完成。有關更多詳情，請參閱日期分別為2026年6月22日及2026年7月17日之公告。