

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分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 瑞森生活服務有限公司

RUISEN LIFE SERVICE CO, LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

### 截至2025年6月30日止六個月之 中期業績公告 及 繼續暫停買賣

#### 中期業績

瑞森生活服務有限公司(「本公司」)之董事(「董事」，各「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，連同截至2024年6月30日止六個月之比較數字。

#### 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	996,988	957,821
銷售成本		(845,974)	(817,641)
毛利		151,014	140,180
其他收入及收益		6,506	7,543
銷售及分銷開支		(2,222)	(1,707)
行政開支		(71,990)	(67,785)
金融資產減值虧損淨額		(999)	(59,619)
停車位按金減值		-	(23,919)
財務成本		(1,717)	(2,082)
其他開支		(1,116)	(7,349)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		910	875
聯營公司		(821)	229

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)		79,565	(13,634)
所得稅開支	5	<u>(22,045)</u>	<u>(2,241)</u>
期內溢利／(虧損)		<u><b>57,520</b></u>	<u><b>(15,875)</b></u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		52,807	(15,388)
非控股權益		<u>4,713</u>	<u>(487)</u>
期內溢利／(虧損)		<u><b>57,520</b></u>	<u><b>(15,875)</b></u>
母公司普通權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)	7		
基本及攤薄(每股人民幣分)		<u><b>19.77</b></u>	<u><b>(5.76)</b></u>
其他全面收益			
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>133</u>	<u>838</u>
期內其他全面收益		<u>133</u>	<u>838</u>
期內全面收益／(虧損)總額		<u><b>57,653</b></u>	<u><b>(15,037)</b></u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：			
母公司擁有人		52,940	(14,550)
非控股權益		<u>4,713</u>	<u>(487)</u>
		<u><b>57,653</b></u>	<u><b>(15,037)</b></u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

	2025年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	64,899	71,532
投資物業	83,548	83,548
使用權資產	2,308	2,656
商譽	27,411	27,411
無形資產	10,469	12,365
於聯營公司的投資	10,649	11,470
於合營企業的投資	4,356	3,446
遞延稅項資產	61,724	61,963
已抵押存款	5,145	5,274
非流動資產總值	270,509	279,665
<b>流動資產</b>		
存貨	6,528	5,443
貿易應收款項	8 526,318	420,947
應收關聯公司款項	27,639	22,697
預付款項、按金及其他應收款項	80,705	116,689
已抵押存款	6,174	7,849
受限制現金	11,515	11,590
現金及現金等價物	195,945	394,377
流動資產總值	854,824	979,592

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	100,052	126,663
其他應付款項、已收按金及應計費用		296,389	306,806
合約負債		308,935	412,067
應付關聯公司款項		36,634	51,525
計息銀行及其他借款		39,000	49,000
租賃負債		21,566	21,444
應付稅項		20,048	37,380
流動負債總額		822,624	1,004,885
流動資產淨值／(負債淨額)		32,200	(25,293)
資產總值減流動負債		302,709	254,372
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		31,831	35,956
遞延稅項負債		4,500	4,950
非流動負債總額		36,331	40,906
資產淨值		266,378	213,466
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	10	2,387	2,387
儲備		206,838	153,739
		209,225	156,126
非控股權益		57,153	57,340
總權益		266,378	213,466

# 未經審核中期簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

## 1. 公司資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為Sertus Chambers, Governors Square, Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman KY1-1104, the Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司主要從事提供生活社區物業管理及增值服務。本公司股份於2019年11月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之股份已於2024年8月28日起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

## 2. 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料已依照國際會計準則第34號中期財務報告編製。此中期簡明綜合財務資料並未包含年度財務報表所需的所有資料及披露，應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。中期財務資料以人民幣（「人民幣」）列示，除另有說明外，所有數值均四捨五入至千位（人民幣千元）。

## 3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟於本期間財務資料中首次採用的以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際會計準則第21號（修訂本）

缺乏可兌換性

上述修訂本對本集團的財務狀況或表現概無任何重大影響。

#### 4. 收益

對收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	992,258	955,895
來自其他來源的收益		
來自投資物業的總租金收入	4,730	1,926
總計	996,988	957,821

#### 來自客戶合約的細分收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型		
物業管理服務	789,785	688,223
增值服務	202,473	267,672
客戶合約收益總額	992,258	955,895
收益確認時間		
於一段時間內確認	886,218	913,192
於時間點確認	106,040	42,703
客戶合約收益總額	992,258	955,895

## 5. 所得稅

本集團須就產自或源自本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司於本期間並無於香港產生任何應課稅溢利（截至2024年6月30日止六個月：無）。

中國企業所得稅乃按本集團的中國附屬公司於期內應課稅溢利以稅率25%（截至2024年6月30日止六個月：25%）計提撥備。若干附屬公司被認定為小型微利企業，因而於期內按5%（截至2024年6月30日止六個月：5%）的優惠稅率繳稅。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	22,257	(18,471)
遞延稅項	(212)	20,712
	<u>22,045</u>	<u>2,241</u>
期內稅項支出總額	<u>22,045</u>	<u>2,241</u>

## 6. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已宣派特別股息—每股普通股零 (2024年：0.124港元)	—	30,020

## 7. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利／(虧損)及普通股加權平均數267,152,000股(截至2024年6月30日止六個月：267,152,000股)計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本盈利／(虧損)金額有反攤薄效應，因此並未就攤薄對截至2025年6月30日止期間所呈列的每股基本盈利／(虧損)金額作出調整(截至2024年6月30日止六個月：無)。

計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利／(虧損)</b>		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益 持有人應佔溢利／(虧損)：	52,807	(15,388)
	<b>2025年</b>	<b>2024年</b>
<b>股份</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的期內 已發行普通股加權平均數	267,152,000	267,152,000



## 8. 貿易應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	613,101	501,276
減值	<u>(86,783)</u>	<u>(80,329)</u>
總計	<u><b>526,318</b></u>	<u><b>420,947</b></u>

於報告期末，按收益確認日期計算的貿易應收款項（扣除虧損撥備）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
於1年內	440,620	342,098
超過1年及於2年內	71,377	70,159
超過2年但於3年內	<u>14,321</u>	<u>8,690</u>
總計	<u><b>526,318</b></u>	<u><b>420,947</b></u>

## 9. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期計算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
於1年內	97,019	120,386
超過1年	<u>3,033</u>	<u>6,277</u>
總計	<u><b>100,052</b></u>	<u><b>126,663</b></u>

10. 股本

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
法定：		
2,000,000,000股（2024年：2,000,000,000股） 每股面值0.01港元的普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	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
已發行及繳足：		
267,152,000股（2024年：267,152,000股）普通股	<u>2,387</u>	<u>2,387</u>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有逾26年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及增值服務。於2025年6月30日，本集團的物業管理服務覆蓋中國22個城市，其中20個城市位於長江三角洲地區都市圈。於2025年6月30日，本集團管理807項物業，包括360項住宅物業及447項非住宅物業，服務超過590,000戶家庭，涵蓋超過190萬名人口。

本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及11類非住宅物業。本集團按兩大業務線經營業務，即提供(i)物業管理服務；及(ii)增值服務。

憑藉本集團的業務規模、運營效率、卓越服務質量、發展潛力及社會責任感，本集團於2025年在中國物業服務百強企業排名第13，於2024年在江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業排名第二，並於2025年在南京市物業服務企業綜合實力排名第一。本集團於2025年獲得多個獎項，包括中國物業市場化拓展領軍企業及中國物業品牌影響力百強企業。本集團於2025年同時在金融機構及醫療機構物業管理供應商中名列十強。同樣值得一提的是，本公司一間主要向醫院提供物業管理服務的附屬公司南京匯仁恆安物業管理有限公司亦獲列入中國物業服務百強企業，於2025年排名第82。

秉承「運營為王、口碑至上」的經營理念，以及「生活+」及「產業+」的服務理念，本集團採納「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的專業業務模式，以優質物業管理服務為客戶提供服務並創造價值。

#### 物業管理服務

本集團為其客戶提供各種物業管理服務，包括保安服務、清潔服務、停車場管理；特種電梯、自動扶梯及機械車位設備維修及保養；園林施工及綠化養護服務；設備與機器的日常維修及保養以及輔助客戶服務。

## 地理覆蓋範圍

本集團已由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。本集團近年一直積極將其業務擴展至南京以外的城市，並已取得良好進展。於南京的在管物業數目同比減少36.5%，主要由於本集團主動退出若干虧損項目，特別是約200個城鎮老舊小區。

下表載列於所示日期本集團按地理區域劃分的在管物業數目明細：

	於6月30日		
	2025年 在管物業 數目	增加／ (減少)	2024年 在管物業 數目
南京	507	(36.5%)	799
南京以外地區	300	5.3%	285
總計	<u>807</u>	<u>(25.6%)</u>	<u>1,084</u>

## 物業管理服務種類

本集團為住宅及非住宅物業提供物業管理服務。於2025年6月30日，非住宅物業由11類物業組成，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫療機構、商業綜合體、公園場館、交通設施、產業園區、混合用途物業、學校教育及辦公大樓。

儘管為住宅物業提供物業管理服務仍為本集團獲取收益及規模擴張的根基，本集團正尋求通過將其他類型的非住宅物業納入服務範圍以多樣化其服務類型、優化其項目組合及調整其業務結構，以提高其在非住宅領域的品牌知名度。本集團就非住宅物業提供的物業管理服務穩定發展，於2025年6月30日達447項物業，同比增加約2.3%。在管住宅物業同比減少44.4%，主要由於本集團主動退出若干虧損項目，尤其涉及200個左右城鎮老舊小區。

下表載列於所示日期本集團按物業類型劃分的在管物業數目明細：

	於6月30日		
	2025年 在管物業 數目	增加／ (減少)	2024年 在管物業 數目
住宅物業	360	(44.4%)	647
非住宅物業	447	2.3%	437
總計	<u>807</u>	<u>(25.6%)</u>	<u>1,084</u>

### 收益模式

截至2025年6月30日止六個月，本集團全部物業管理費均按包幹制收取。

### 項目來源

本集團以市場主導模式著稱，具有很強的外部拓展能力。於2025年6月30日，本集團約94.2%的項目由市場上獲得，均來自業委會或獨立第三方物業開發商。與此同時，本集團亦一直向(i)銀城國際控股有限公司及其附屬公司；及(ii)銀城地產集團股份有限公司及其附屬公司（統稱「銀城集團」）提供物業管理服務。

下表載列於所示日期本集團按項目來源劃分的在管物業數目明細：

	於6月30日		
	2025年 數目	增加／ (減少)	2024年 數目
來自獨立第三方的項目	760	(26.9%)	1,040
來自銀城集團的項目	47	6.8%	44
總計	<u>807</u>	<u>(25.6%)</u>	<u>1,084</u>

### 增值服務

為提高所管理社區的便利水平及客戶體驗、滿意度及忠誠度，本集團向在管住宅物業的業主及住戶提供增值服務。

本集團的增值服務主要包括(i)共用空間增值服務；(ii)生活社區便利服務；及(iii)城市服務。本集團的共用空間增值服務包括租賃廣告空間以及為生活社區共用區域及空間提供管理服務。本集團的生活社區便利服務指本集團為回應業主需要而提供的全面多樣的便民服務，包括但不限於租賃健身室及會籍服務、使用快遞櫃、家居裝修、家政、居家養老及為非住宅物業客戶提供員工餐廳膳食等服務。近年，本集團利用密集的項目佈點，引入城市服務，以向除在管社區居民外的其他客戶提供服務，包括電動摩托車充電及騎手換電業務。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣957.8百萬元增加約4.1%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣997.0百萬元，乃主要由於期內取得的新項目開始帶來收益貢獻。

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	789,785	79.2%	688,223	71.9%
增值服務	202,472	20.3%	267,672	27.9%
投資物業的總租金收入	4,730	0.5%	1,926	0.2%
<b>總計</b>	<b>996,988</b>	<b>100.0</b>	<b>957,821</b>	<b>100.0</b>

提供物業管理服務的收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣688.2百萬元增加約14.8%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣789.8百萬元。該增加乃主要由於2025年上半年取得的新項目開始帶來收益貢獻。

提供增值服務的收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣267.7百萬元減少約24.4%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣202.5百萬元。該減少乃主要由於在管住宅項目數目減少。

## 銷售成本

本集團的銷售成本包括勞工成本、分包成本、設備運作及設施保養成本、材料成本、使用權資產折舊、辦公室開支及其他。

本集團的銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣817.6百萬元增加約3.5%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣846.0百萬元，主要由於(i)本集團業務擴展令員工數量及分包成本有所增加，及(ii)自2025年1月1日起，社會保險基數上調約1.5%，導致本集團應付社會保險費用增加，從而使得員工成本增加。

## 毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣140.2百萬元增加約7.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣151.0百萬元。毛利率由截至2024年6月30日止六個月約14.6%上升至截至2025年6月30日止六個月約15.1%。該增加主要是由於本集團為控制成本及增加效益而採取多項有效措施。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要指利息收入、投資收入、政府補助、出售物業、廠房及設備項目的收益以及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣7.5百萬元減少約13.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣6.5百萬元，主要由於利息收入減少。

## 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括員工成本、廣告及促銷開支、辦公室開支、業務發展開支、差旅開支及其他。

本集團的銷售及分銷開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1.7百萬元增加約30.2%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.2百萬元，主要由於加強市場擴張。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、專業費用、辦公室開支、業務發展開支、租金開支、差旅開支、折舊及攤銷、銀行徵費、稅項及其他。

本集團的行政開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣67.8百萬元增加約6.2%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣72.0百萬元，主要由於因處理董事會於2024年6月收到的指控（詳情載於本公司日期為2024年6月11日的公告）所產生的專業費用所致。

## 金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣59.6百萬元減少約98.3%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1.0百萬元，主要由於就應收本集團關聯公司款項計提的減值撥備大幅減少。

## 財務成本

本集團的財務成本主要包括銀行借款及其他貸款利息，以及與本集團就經營辦公室及健身中心所租賃物業所錄得租賃負債有關的租賃負債利息。

本集團的財務成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元減少約17.5%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1.7百萬元，主要由於償還借款約人民幣10.0百萬元。

## 所得稅開支

本集團的所得稅是指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於截至2025年6月30日止六個月享有5%的優惠稅率。

本集團截至2025年6月30日止六個月的所得稅開支約為人民幣22.0百萬元，乃截至2024年6月30日止六個月約人民幣2.2百萬元的約9.8倍。該增加主要由於本集團的經營業績由截至2024年6月30日止六個月的除稅前虧損約人民幣13.4百萬元轉為截至2025年6月30日止六個月的除稅前溢利約人民幣79.6百萬元。



## 期內溢利

由於前文所述，本集團的經營業績由截至2024年6月30日止六個月的淨虧損約人民幣15.9百萬元轉虧為盈至截至2025年6月30日止六個月的純利約人民幣57.5百萬元。截至2025年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣52.8百萬元，而2024年同期則為本公司擁有人應佔虧損人民幣15.4百萬元。由虧轉為盈主要歸因於截至2024年6月30日止六個月金融資產及停車位按金減值虧損分別約為人民幣60百萬元及人民幣24百萬元，而2025年同期僅錄得金融資產減值虧損約人民幣1百萬元。

## 流動資金、儲備及資本架構

截至2025年6月30日止六個月，本集團維持穩健的財務狀況。於2025年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣854.8百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣979.6百萬元減少約12.7%。於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣195.9百萬元，較於2024年12月31日的人民幣394.4百萬元減少約50.3%，主要由於(i)借款減少約人民幣10.0百萬元；及(ii)本集團住宅物業客戶於年末支付物業管理費用的慣常做法導致本集團貿易應收款項增加及現金及現金等價物減少。

於2025年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣266.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣213.5百萬元增加約24.8%。該增加乃主要由於截至2025年6月30日止六個月的純利。

於2025年6月30日，本集團流動資產淨值約為人民幣32.2百萬元（2024年12月31日：流動負債淨額約人民幣25.3百萬元）。

## 物業、廠房及設備

本集團於2025年6月30日的物業、廠房及設備約為人民幣64.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣71.5百萬元減少約9.3%。

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團以總成本約人民幣4.5百萬元購入物業、廠房及設備資產（截至2024年6月30日止六個月：人民幣6.8百萬元），並出售賬面淨值約人民幣479,000元的物業、廠房及設備（截至2024年6月30日止六個月：人民幣757,000元）。

## 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及增值服務來自客戶的應收款項。

本集團於2025年6月30日的貿易應收款項約為人民幣526.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣420.9百萬元增加約25.0%。貿易應收款項增加乃由於(i)本集團收益於期內增加；(ii)本集團的住宅物業客戶於年末支付物業管理費的慣例；及(iii)本集團非住宅物業客戶每季度支付物業管理費的一般慣例。

## 預付款項、按金及其他應收款項

本集團於2025年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣80.7百萬元，較2024年12月31日的約人民幣116.7百萬元減少約30.8%。此乃主要由於本集團選擇性地挑選投標保證金及履約保證金較為合理的優質項目而導致其他按金減少所致。

## 應收關聯公司款項

於2025年6月30日，本集團錄得應收關聯公司款項約人民幣27.6百萬元，較2024年12月31日約人民幣22.7百萬元增加約21.8%。該增加主要由於與經營活動有關的應收關聯公司款項增加約人民幣5.7百萬元。

## 貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要由應付供應商及分包商款項組成。本集團於2025年6月30日的貿易應付款項約為人民幣100.1百萬元，較2024年12月31日的約人民幣126.7百萬元減少約21.0%。此乃主要由於本集團承接的物業管理項目數目減少。

## 其他應付款項、已收按金及應計費用

本集團其他應付款項、已收按金及應計費用維持穩定，於2025年6月30日約為人民幣296.4百萬元，較2024年12月31日的約人民幣306.8百萬元輕微減少3.4%。

## 合約負債

本集團按物業管理協議內規定的結算時間表收取客戶付款。部分付款款項通常根據合約（主要來自物業管理服務）履行情況預先收取。

本集團於2025年6月30日的合約負債約為人民幣308.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣412.1百萬元減少約25.0%。此乃主要由於本集團於去年下半年預先收取來年的物業管理費之慣例。

## 借款

於2025年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款為人民幣39.0百萬元。本集團的借款均以人民幣計值。

## 負債比率

本集團的負債比率乃按債務淨額除以資本總額與債務淨額之和計算得出。本集團於債務淨額計入計息銀行借款、應付關聯公司款項及租賃負債，減現金及現金等價物。本集團資本指本公司擁有人應佔權益。於2025年6月30日，本集團的負債比率並不適用（2024年12月31日：不適用）。

## 資產抵押

於2025年6月30日，本集團的銀行及其他借款以下列各項擔保：(i)本集團賬面值約為人民幣18.6百萬元的若干樓宇；及(ii)本集團賬面值約為人民幣10.1百萬元的投資物業。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本公司並無其他抵押資產。

## 或然負債

本集團於2025年6月30日並無重大或然負債或擔保。

## 匯率風險

由於本集團所有業務均於中國開展，故截至2025年6月30日止六個月的收益及溢利均以人民幣計值。於2025年6月30日，本集團經營業務並無任何重大外匯風險。本集團目前並無使用衍生金融工具來對沖其外匯風險。本集團將會密切監察外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團合共擁有10,987名僱員。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款、權益結算及購股權計劃以及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

## 重大收購及出售

截至2025年6月30日止六個月及直至本公告日期，本集團並無進行任何附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

## 期後事項

### 調查

茲提述本公司日期為2024年6月11日、2024年7月5日、2024年11月25日、2025年2月27日及2025年8月18日的公告，內容有關（其中包括）針對李春玲先生（時任執行董事）（「**李先生**」）的指控（「**指控A**」）的舉報及對黃清平先生（時任非執行董事）（「**黃先生**」）提出若干指控（「**指控B**」）的電郵。

指控A下的主要指控為(i)李先生於2019年至2023年期間未經董事會批准，促使本公司向其本人發放賬外花紅；及(ii)李先生於一間實體擁有權益，並由一名代名人代其持有該實體的權益，而李先生並無披露其於該實體的權益，並與本集團成立一間合營公司。

指控B下的主要指控須經由董事會委任的獨立法證會計師（「**獨立法證會計師**」）進行獨立法證審查，有關主要指控為(i)與於年報「關聯方交易」各節所披露的「向關聯公司的墊款」有關的關聯方交易，實際上均為本集團與黃先生控制的關聯實體進行的交易；(ii)黃先生全數挪用本公司上市所得款項，至今未歸還本公司，且自本公司上市以來，黃先生不時唆使本公司時任執行董事兼財務總監黃雪梅女士挪用本公司的運營資金；及(iii)黃先生的個人支出曾由本公司報銷。

董事會已委任普華永道管理諮詢(上海)有限公司為獨立法證會計師，在調查上述指控A及指控B的過程中協助調查委員會（由當時的獨立非執行董事組成）。

獨立法證會計師報告(「**第一階段報告**」)的主要調查結果已於本公司日期為2024年11月25日的公告內公佈，董事會已議決罷免李先生的總裁職務，自2024年11月25日起生效。誠如2025年2月27日所公佈，董事會已委聘獨立法證會計師進行第二階段獨立法證審閱以處理第一階段報告所識別的未決事項(「**第二階段獨立法證審閱**」)，而本公司亦委任中匯安達風險管理有限公司為其獨立專業顧問(「**IC顧問**」)，以進行全面審查，識別本公司內部監控的任何不足之處，並提出建議以改進本公司內部監控，確保符合聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)的規定。

第二階段獨立法證審閱的主要調查結果已於本公司日期為2025年8月18日的公告內公佈。獨立法證會計師建議調查委員會在獨立法證審閱完成後考慮聘請內部監控專家協助審閱公司的內部監控，提供補救措施建議，並評估經補救的監控措施是否已按預期有效運作。

### **復牌指引**

於2024年11月11日，本公司接獲聯交所函件(「**該函件**」)，當中載列本公司股份在聯交所恢復買賣的指引(「**復牌指引**」)。根據復牌指引，本公司須：(a)根據上市規則的規定刊發所有尚未刊發的財務業績，並處理任何審核修訂意見；(b)對指控進行適當的獨立法證調查，公佈調查結果，評估對本公司業務營運及財務狀況的影響，並採取適當的補救措施；(c)證明本集團管理層及／或對本公司管理及營運具有重大影響力的任何人士的誠信、能力及／或品格不存在合理的監管擔憂，因這可能會給投資者帶來風險並損害市場信心；(d)進行獨立的內部監控審查，並證明本公司已制定充足的內部監控及程序以履行其於上市規則下的責任；(e)證明本公司遵守上市規則第13.24條；(f)重新遵守上市規則第13.92條；及(g)將所有重要信息告知市場，供本公司股東及其他投資者評估本公司的狀況。

根據上市規則第6.01A(1)條，倘任何證券在連續18個月期間暫停買賣，則聯交所可取消其上市地位。倘本公司未能於2026年2月27日前對導致其停牌的事宜作出補救，履行復牌指引，並以令聯交所信納的方式全面遵守上市規則，以及恢復其股份買賣，則聯交所上市科將建議上市委員會執行取消本公司上市地位的程序。根據上市規則第6.01及6.10條，聯交所亦有權在適當情況下縮短具體的補救期限。

本公司已及正採取措施以履行復牌指引。請參閱本公司日期為2024年11月18日、2024年11月27日、2025年2月27日、2025年5月27日、2025年8月18日及2025年8月27日的公告。本公司將適時根據上市規則的規定，就上述事宜作出進一步公告，以使股東及潛在投資者知悉遵守復牌指引的最新進展。

### **董事資料變動**

自截至2024年12月31日止年度起及直至本公告日期，本公司獲告知的董事資料變動如下：

1. 謝晨光先生自2025年2月21日起不再擔任代理總裁。謝先生辭任執行董事及董事會主席，並不再擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員，自2025年11月3日起生效。
2. 朱力先生由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員，自2025年11月3日起生效。
3. 鄧惠霞女士獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員，自2025年9月19日起生效。
4. 周兆恒先生自2025年9月19日起不再擔任審核委員會主席。彼自2025年9月22日起辭任本公司獨立非執行董事及調查委員會主席及成員。
5. 溫浩先生獲委任為非執行董事，自2025年11月3日起生效。
6. 馬文紅女士獲委任為非執行董事，自2025年11月3日起生效。
7. 黃清平先生於2025年11月3日辭任非執行董事。

除上文所披露者外，截至本公告日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動。



## 其他資料

### 本公司購買、出售或贖回上市證券

截至2025年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

### 中期股息

董事會決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息。

### 企業管治

#### 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高水平的企業管治標準，此舉對本集團提供框架以維護股東利益、提升企業價值及問責性至關重要。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其本身有關企業管治的守則，並將持續踐行企業管治守則所載的良好企業管治原則。

除下文所述偏離企業管治守則之守則條文第C.1.7條外，截至2025年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，並將繼續檢討及加強其企業管治常規，同時尋求及制定措施及政策以確保符合企業管治守則。

根據守則條文第C.1.7條，發行人應就其董事可能會面對的法律行動投購合適的保險。於截至2025年6月30日止六個月，本公司並未就其董事及高級職員可能會面對的法律行動投購合適的保險。儘管已作出合理努力，本公司仍未能覓得保費合理且能為董事提供充分保障的合適保險計劃。本公司將繼續就此尋求適當的保險保障。

#### 審閱中期業績

於本公告日期，本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事，即鄧惠霞女士、茅寧先生以及李友根先生組成，而鄧惠霞女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱及討論本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，該資料已於發行前於2025年11月24日經董事會批准。審核委員會認為未經審核中期簡明綜合財務資料符合適用會計準則、上市規則及其他法律規定，並已作出充分披露。

## 董事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」）及本公司採納的董事買賣本公司證券的交易守則（「證券交易守則」）作為規管董事的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，截至2025年6月30日止六個月及直至本公告日期，彼等已遵守標準守則及證券交易守則所載的規定標準。

截至2025年6月30日止六個月，本公司未發現任何違規事件。可能掌握本集團內部資料的相關僱員亦須遵守書面指引，其條款並不遜於標準守則。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.ruisenlife.hk](http://www.ruisenlife.hk))。2025年中期報告將於稍後時間可分別在聯交所及本公司網站上供查閱。

## 繼續暫停買賣

本公司之股份已於2024年8月28日上午九時零四分起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

承董事會命  
瑞森生活服務有限公司  
主席  
朱力

中國南京  
2025年11月24日

於本公告日期，執行董事為朱力先生及潘曉虎先生；非執行董事為溫浩先生、姚寧先生、馬文紅女士及張明明女士；以及獨立非執行董事為李友根先生、茅寧先生及鄧惠霞女士。