

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**ROISERV 榮万家**

**Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.**

**榮萬家生活服務股份有限公司**

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

## 截至2022年6月30日止六個月之中期業績公告

### 財務摘要

- 本集團的淨利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣247.2百萬元減少約26.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣181.0百萬元。淨利潤率由截至2021年6月30日止六個月的19.1%降低2.1個百分點至截至2022年6月30日止六個月的17.0%。
- 本公司擁有人應佔利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣247.2百萬元降低約26.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣180.9百萬元。
- 本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣449.9百萬元降低約28.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣320.1百萬元。毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約34.9%降低約4.8個百分點至截至2022年6月30日止六個月的約30.1%。
- 本集團的收入總額由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,290.8百萬元降低約17.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,063.6百萬元。

### 中期業績

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「期內」或「有關期間」)的未經審核綜合中期業績，連同2021年同期的比較數字如下：

## 合併資產負債表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2022年6月30日	2021年12月31日
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金		<b>991,670,910.58</b>	926,633,390.26
結算備付金		<b>0</b>	0
拆出資金		<b>0</b>	0
交易性金融資產		<b>32,997,979.28</b>	537,573,993.31
衍生金融資產		<b>0</b>	0
應收票據	二、3	<b>109,660,572.25</b>	123,938,656.81
應收賬款	二、4	<b>1,582,041,308.19</b>	1,394,462,161.75
應收款項融資		<b>0</b>	0
預付款項	二、5	<b>95,126,759.65</b>	98,890,302.83
應收保費		<b>0</b>	0
應收分保賬款		<b>0</b>	0
應收分保合同準備金		<b>0</b>	0
其他應收款	二、6	<b>637,606,657.63</b>	251,482,997.88
其中：應收利息		<b>0</b>	0
應收股利		<b>0</b>	0
買入返售金融資產		<b>0</b>	0
存貨		<b>40,576,993.51</b>	39,979,912.62
合同資產		<b>29,848,435.69</b>	68,188,304.46
持有待售資產		<b>0</b>	0
一年內到期的非流動資產		<b>1,912,139.76</b>	3,825,645.76
其他流動資產		<b>11,065,499.21</b>	22,002,342.94
<b>流動資產合計</b>		<b><u>3,532,507,255.75</u></b>	<b><u>3,466,977,708.62</u></b>

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2022年6月30日	2021年12月31日
<b>非流動資產：</b>			
發放貸款和墊款		0	0
債權投資		0	0
其他債權投資		0	0
長期應收款		7,532,098.07	8,104,930.99
長期股權投資		103,482,149.73	103,482,149.73
其他權益工具投資		0	0
其他非流動金融資產		0	0
投資性房地產		59,220,600.00	61,334,300.00
固定資產		19,134,373.09	19,286,920.33
在建工程		0	0
生產性生物資產		0	0
油氣資產		0	0
使用權資產		502,638.11	663,244.66
無形資產	二、7	7,158,093.01	7,843,466.17
開發支出		0	0
商譽		0	0
長期待攤費用		11,045,041.51	10,987,078.72
遞延所得稅資產		47,545,857.65	42,495,591.22
其他非流動資產		0	0
<b>非流動資產合計</b>		<b>255,620,851.17</b>	<b>254,197,681.82</b>
<b>資產總計</b>		<b>3,788,128,106.92</b>	<b>3,721,175,390.44</b>

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2022年6月30日	2021年12月31日
<b>流動負債：</b>			
短期借款		0	0
向中央銀行借款		0	0
拆入資金		0	0
交易性金融負債		0	0
衍生金融負債		0	0
應付票據		0	0
應付賬款	二、8	636,068,959.50	671,105,986.85
預收款項	二、9	3,169,527.05	4,306,305.02
合同負債	二、10	398,710,315.29	412,355,414.96
賣出回購金融資產款		0	0
吸收存款及同業存放		0	0
代理買賣證券款		0	0
代理承銷證券款		0	0
應付職工薪酬		65,072,441.74	76,157,284.88
應交稅費		89,255,075.76	82,244,925.52
其他應付款	二、11	398,551,577.91	463,115,219.06
其中：應付利息		0	0
應付股利		0	0
應付手續費及佣金		0	0
應付分保賬款		0	0
持有待售負債		0	0
一年內到期的非流動負債		2,853,191.52	3,825,645.76
其他流動負債		23,312,739.53	18,488,044.58
<b>流動負債合計</b>		<b>1,616,993,828.30</b>	<b>1,731,598,826.63</b>

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2022年6月30日	2021年12月31日
<b>非流動負債：</b>			
保險合同準備金		0	0
長期借款		0	0
應付債券		0	0
其中：優先股		0	0
永續債		0	0
租賃負債		7,283,329.37	9,090,377.26
長期應付款		0	0
長期應付職工薪酬		0	0
預計負債		0	0
遞延收益		0	0
遞延所得稅負債		2,690,820.13	3,926,248.64
其他非流動負債		0	0
<b>非流動負債合計</b>		<b>9,974,149.50</b>	<b>13,016,625.90</b>
<b>負債合計</b>		<b>1,626,967,977.80</b>	<b>1,744,615,452.53</b>
<b>股東權益：</b>			
股本	二、12	376,000,000.00	376,000,000.00
其他權益工具		0	0
其中：優先股		0	0
永續債		0	0
資本公積	二、13	1,074,174,218.66	1,070,659,130.78
減：庫存股		0	0
其他綜合收益		0	0
專項儲備		0	0
盈餘公積	二、14	83,377,706.14	68,458,186.26
一般風險準備		0	0
未分配利潤		625,311,642.76	459,319,132.27
<b>歸屬於母公司股東權益合計</b>		<b>2,158,863,567.56</b>	<b>1,974,436,449.31</b>
少數股東權益		2,296,561.56	2,123,488.60
<b>股東權益合計</b>		<b>2,161,160,129.12</b>	<b>1,976,559,937.91</b>
<b>負債和股東權益總計</b>		<b>3,788,128,106.92</b>	<b>3,721,175,390.44</b>

## 合併利潤表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2022年1-6月	2021年1-6月
一、營業總收入		<b>1,063,574,349.30</b>	1,290,819,169.25
其中：營業收入	二、15	<b>1,063,574,349.30</b>	1,290,819,169.25
利息收入		0	0
已賺保費		0	0
手續費及佣金收入		0	0
二、營業總成本		<b>808,484,819.62</b>	950,615,239.97
其中：營業成本	二、15	<b>743,419,941.83</b>	840,842,562.72
利息支出		0	0
手續費及佣金支出		0	0
退保金		0	0
賠付支出淨額		0	0
提取保險責任準備金淨額		0	0
保單紅利支出		0	0
分保費用		0	0
稅金及附加		<b>5,775,947.74</b>	0
銷售費用		<b>3,039,064.28</b>	8,413,549.10
管理費用		<b>76,491,405.11</b>	103,613,994.80
研發費用		0	0
財務費用		<b>-20,241,539.34</b>	-2,254,866.65
其中：利息費用		0	0
利息收入		<b>729,659.84</b>	4,102,238.71
加：其他收益		<b>7,020,137.34</b>	3,970,668.85
投資收益（損失以「-」號填列）		<b>19,648,761.97</b>	532,847.13
其中：對聯營企業和合營 企業的投資收益		0	0
以攤餘成本計量的 金融資產終止確認 收益		0	0
匯兌收益（損失以「-」號填列）		0	0
淨敞口套期收益（損失以「-」 號填列）		0	0
公允價值變動收益（損失以 「-」號填列）		<b>-4,576,014.03</b>	-620,100.00
信用減值損失（損失以「-」號 填列）		<b>-33,307,510.99</b>	-13,355,908.75
資產減值損失（損失以「-」號 填列）		<b>2,194,952.63</b>	0
資產處置收益（損失以「-」號 填列）		<b>-10,100.13</b>	0

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2022年1-6月	2021年1-6月
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		<b>246,059,756.47</b>	330,731,436.51
加：營業外收入		<b>491,731.15</b>	422,619.60
減：營業外支出		<b>1,413,672.11</b>	2,450,924.18
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		<b>245,137,815.51</b>	328,703,131.93
減：所得稅費用	二、16	<b>64,112,712.18</b>	81,453,724.43
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>181,025,103.33</b>	247,249,407.50
(一)按經營持續性分類		<b>181,025,103.33</b>	247,249,407.50
1.持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>181,025,103.33</b>	247,249,407.50
2.終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>0</b>	0
(二)按所有權歸屬分類		<b>181,025,103.33</b>	247,249,407.50
1.歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>180,912,030.37</b>	247,245,995.50
2.少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		<b>113,072.96</b>	3,412.00
六、其他綜合收益的稅後淨額		<b>0</b>	0
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		<b>0</b>	0
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益		<b>0</b>	0
1.重新計量設定受益計劃變動額		<b>0</b>	0
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益		<b>0</b>	0
3.其他權益工具投資公允價值變動		<b>0</b>	0
4.企業自身信用風險公允價值變動		<b>0</b>	0
5.其他		<b>0</b>	0

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2022年1-6月	2021年1-6月
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		0	0
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益		0	0
2. 其他債權投資公允價值變動		0	0
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		0	0
4. 其他債權投資信用減值準備		0	0
5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部份)		0	0
6. 外幣財務報表折算差額		0	0
7. 其他		0	0
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		0	0
<b>七、綜合收益總額</b>		<b>181,025,103.33</b>	247,249,407.50
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		<b>180,912,030.37</b>	247,245,995.50
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<b>113,072.96</b>	3,412.00
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益(元/股)		<b>0.48</b>	0.67
(二) 稀釋每股收益(元/股)		<b>0.48</b>	0.67



## 財務報表項目附註

### 一、一般資料

#### 1 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司（「本公司」）於2000年11月2日在中華人民共和國（「中國」）根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香線東側及和園路北側（香河現代水業有限公司院內）。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中國從事提供物業管理及相關增值服務。

本公司的母公司為榮盛房地產發展股份有限公司（「榮盛發展」，一家於中國註冊成立且其股份於深圳證券交易所股份有限公司上市的公司）。榮盛發展及其附屬公司（不包括本集團）指榮盛集團。最終控股公司為榮盛控股股份有限公司（「最終控股公司」，其為一家於中國註冊成立的有限投資控股公司）。

於2020年4月23日，本公司由有限公司改制為股份有限公司。

於2021年1月15日，本公司H股在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

除另有註明外，本公司財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本公司記賬本位幣。

### 二、主要會計政策概要

#### 1 編製基礎

本公司在中國註冊成立，其境外上市外資股自2021年1月15日起在聯交所上市，並採用《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製其日期為2020年12月31日的招股章程（「招股章程」）及其往後的財務報表。為提升工作效率及減低根據中國會計準則及香港財務報告準則編製兩份財務報表的成本，於2022年2月18日，董事會審議並通過自截至2021年12月31日止年度的年度報告起根據中國企業會計準則（「中國會計準則」）編製本公司的財務報表及披露相關財務資料，惟須待股東於本公司為此將就對本公司組織章程細則（「公司章程」）作出相應改動而召開及舉行的臨時股東大會（「臨時股東大會」）上批准後，方可作實。臨時股東大會已於2022年3月8日舉行並批准對公司章程作出相應改動。

本公司2021年6月同期數據根據中國企業會計準則與香港財務報告準則披露的財務報告中淨資產、淨利潤不存在差異。

#### 2 持續經營

本集團有近期獲利經營的歷史且有財務資源支持，認為以持續經營為基礎編製財務報表是合理的。

### 3 應收票據

類別	2022年6月30日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按組合計提壞賬準備	117,653,668.50	100.00	7,993,096.25	6.79	109,660,572.25
其中：賬齡組合	117,653,668.50	100.00	7,993,096.25	6.79	109,660,572.25

類別	2021年12月31日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按組合計提壞賬準備	132,248,637.14	100.00	8,309,980.33	6.28	123,938,656.81
其中：賬齡組合	132,248,637.14	100.00	8,309,980.33	6.28	123,938,656.81

### 4 應收賬款

類別	2022年6月30日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	1,713,017,040.40	100	130,975,732.21	7.65	1,582,041,308.19
其中：賬齡組合	1,713,017,040.40	100.00	130,975,732.21	7.65	1,582,041,308.19

類別	2021年12月31日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	1,490,507,612.11	100	96,045,450.36	6.44	1,394,462,161.75
其中：賬齡組合	1,490,507,612.11	100	96,045,450.36	6.44	1,394,462,161.75

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡	2022年6月30日
1年以內(含1年)	1,357,964,122.09
1-2年	298,307,579.07
2-3年	53,328,343.46
3-4年	1,532,197.08
4-5年	777,018.59
5年以上	1,107,780.11
合計	<b><u>1,713,017,040.40</u></b>

## 5 預付款項

項目	2022年6月30日		2021年12月31日	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	63,037,859.76	66.27	74,504,444.73	75.34
1-2年	29,870,890.22	31.40	23,140,673.73	23.4
2-3年	2,218,009.67	2.33	1,245,184.37	1.26
合計	<b><u>95,126,759.65</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>98,890,302.83</u></b>	<b><u>100</u></b>

## 6 其他應收款

項目	2022年6月30日	2021年12月31日
其他應收款	686,974,929.66	302,889,098.65
壞賬準備	<u>-49,368,272.03</u>	<u>-51,406,100.77</u>
合計	<b><u>637,606,657.63</u></b>	<b><u>251,482,997.88</u></b>

賬齡	2022年6月30日
1年以內(含1年)	540,764,133.93
1-2年	85,863,861.09
2-3年	6,369,789.28
3年以上	53,977,145.36
其中3-4年	31,058,408.18
4-5年	18,449,637.62
5年以上	4,469,099.56
合計	<b><u>686,974,929.66</u></b>

## 7 無形資產

項目	軟件使用權
一、賬面原值	-
1. 期初餘額	10,797,725.22
2. 本期增加金額	17,591.15
其中：購置	17,591.15
3. 本期減少金額	42,255.83
其中：處置	42,255.83
4. 期末餘額	10,773,060.54
二、累計攤銷	-
1. 期初餘額	2,954,259.05
2. 本期增加金額	662,215.20
其中：計提	662,215.20
3. 本期減少金額	1,506.72
其中：處置	1,506.72
4. 期末餘額	3,614,967.53
三、減值準備	-
1. 期初餘額	0
2. 本期增加金額	0
其中：計提	0
3. 本期減少金額	0
其中：處置	0
4. 期末餘額	0
四、賬面價值	-
1. 期末賬面價值	<b>7,158,093.01</b>
2. 期初賬面價值	<b>7,843,466.17</b>

## 8 應付賬款

### (1) 應付賬款列示

項目	2022年6月30日	2021年12月31日
工程款	440,539,540.26	496,338,608.99
服務費	130,013,566.31	104,345,452.55
商品款	65,515,852.93	70,421,925.31
合計	<b>636,068,959.50</b>	<b>671,105,986.85</b>

### (2) 應付賬款根據交易日期的應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析如下

賬齡	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以內	459,097,851.31	594,168,845.37
1-2年	134,718,697.46	59,991,698.63
2-3年	35,349,633.18	13,556,354.28
3年以上	6,902,777.55	3,389,088.57
合計	<b>636,068,959.50</b>	<b>671,105,986.85</b>

## 9 預收款項

項目	2022年6月30日	2021年12月31日
租賃費	<b>3,169,527.05</b>	<b>4,306,305.02</b>

## 10 合同負債

項目	2022年6月30日	2021年12月31日
預收物業費、工程款	<b>398,710,315.29</b>	<b>412,355,414.96</b>
合計	<b>398,710,315.29</b>	<b>412,355,414.96</b>

## 11 其他應付款

項目	2022年6月30日	2021年12月31日
應付利息	0	0
應付股利	0	0
其他應付款	398,551,577.91	463,115,219.06
合計	<u>398,551,577.91</u>	<u>463,115,219.06</u>

## 12 股本

項目	2021年	本期變動增減(+·-)				小計	2022年
	12月31日	發行新股	送股	公積金轉股	其他		6月30日
股份總額	<u>376,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0.00</u>	<u>376,000,000.00</u>

## 13 資本公積

項目	2021年12月31日	本期增加	本期減少	2022年6月30日
股本溢價	1,001,153,004.84	0	0	1,001,153,004.84
其他資本公積	<u>69,506,125.94</u>	<u>3,515,087.88</u>	<u>0</u>	<u>73,021,213.82</u>
合計	<u>1,070,659,130.78</u>	<u>3,515,087.88</u>	<u>0.00</u>	<u>1,074,174,218.66</u>

註1. 股本溢價變動：本期無變動。

註2. 其他資本公積變動：2022年度計提股份支付所致。

## 14 盈餘公積

項目	2021年12月31日	本期增加	本期減少	2022年6月30日
法定盈餘公積	<u>68,458,186.26</u>	<u>14,919,519.88</u>	<u>0</u>	<u>83,377,706.14</u>

## 15 營業收入、營業成本

### (1) 營業收入和營業成本情況

項目	本期發生額2022年1-6月		上期發生額2021年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	1,063,369,356.90	743,419,941.83	1,290,819,169.25	840,842,562.72
其他業務	204,992.40	0	0	0
合計	<u>1,063,574,349.30</u>	<u>743,419,941.83</u>	<u>1,290,819,169.25</u>	<u>840,842,562.72</u>

### (2) 合同產生的收入的情況

合同分類	2022年1-6月	2021年1-6月
商品類型	-	-
其中：物業管理服務	598,812,979.43	516,900,169.25
非業主增值服務	315,485,080.05	607,547,000.00
社區增值服務	149,276,289.82	166,372,000.00
其他服務	0	0
合計	<u>1,063,574,349.30</u>	<u>1,290,819,169.25</u>
按經營地區分類	2022年1-6月	2021年1-6月
其中：中國國內	<u>1,063,574,349.30</u>	<u>1,290,819,169.25</u>
按合同期限分類	-	-
其中：在某一時點確認	94,737,536.71	135,778,000.00
在某一時間段內確認	968,836,812.59	1,149,871,169.25
其他來源收入	0	5,170,000.00
合計	<u>1,063,574,349.30</u>	<u>1,290,819,169.25</u>

## 16 所得稅費用

項目	本期發生額	上期發生額
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	<b>70,390,287.81</b>	84,258,616.70
— 中國大陸企業所得稅	<b>70,390,287.81</b>	84,258,616.70
遞延所得稅費用	<b>-6,277,575.63</b>	-2,804,892.27
<b>合計</b>	<b><u>64,112,712.18</u></b>	<b><u>81,453,724.43</u></b>

由於本集團於年度內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

## 17 淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	淨資產收益率(%)	基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於母公司普通股股東的淨利潤	8.75%	0.48	0.48
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 普通股股東的淨利潤	<b><u>8.26%</u></b>	<b><u>0.45</u></b>	<b><u>0.45</u></b>



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。截至2022年6月30日，本集團共管理365個物業管理項目，總在管建築面積約為71.4百萬平方米（「平方米」），覆蓋中國17個省、直轄市及自治區的48個城市。截至2022年6月30日，本集團訂約管理470個物業管理項目，總合約建築面積為97.0百萬平方米，覆蓋中國17個省、直轄市及自治區的65個城市。

本集團通過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。本集團的在管物業組合包括(i)住宅物業；(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(b)公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及公園。

#### 業務模式

本集團擁有三大業務，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務，其形成向本集團客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

- 物業管理服務：本集團為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。其在管物業組合包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(b)公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及公園。於截至2022年6月30日止六個月，本集團按包乾制收取所有物業管理費。
- 非業主增值服務：本集團向非業主（主要為物業開發商）提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。
- 社區增值服務：本集團向業主及住戶提供社區增值服務。本集團將該等服務分為兩類：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。

## 物業管理服務

### 面積規模持續高質量增長

本集團透過獲取新物業管理服務合約迅速擴大我們的物業管理服務組合，截至2022年6月30日，本集團的合約建築面積約為97.0百萬平方米，合約項目數量470個，分別較2021年6月30日增長約5.4%%及5.6%%；截至2022年6月30日，在管建築面積達到了約71.39百萬平方米，在管項目數量為365個，分別較2021年6月30日增長約13.7%及12.7%。

此外，截至2022年6月30日，本集團與獨立第三方物業開發商簽署了42份框架協議及戰略合作協議，當中通常列明這些開發商聘請本集團作為物業管理服務提供商的意向、擬交付本集團管理的相關項目及建築面積、以及擬定的服務範圍及物業管理費。於2022年6月30日，該等框架協議及戰略合作協議項下擬交付本集團管理的物業總建築面積為約71.3百萬平方米。

下表載列本集團的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	2022年		2021年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
截至期初	96,103	67,942	90,208	59,696
新委聘 <sup>(1)</sup>	924	3,451	2,748	3,836
終止 <sup>(2)</sup>	0	0	(864)	(766)
截至期末	97,027	71,393	92,092	62,766

附註：

- (1) 有關本集團所管理住宅社區及非住宅社區，新委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合約及住宅社區替換舊物業管理服務提供商的物業管理服務合約。
- (2) 該等終止包括本集團的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於本集團重新分配其資源至盈利能力更強的訂約，以優化其物業管理組合。

## 地理分佈

自集團成立以來，業務足跡已邁向全國，截至2022年6月30日，分佈於中國17個省、直轄市及自治區的65個城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積按地理區域劃分的明細：

	截至6月30日			
	2022年 千平方米	%	2021年 千平方米	%
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>	42,267	59.2%	36,900	58.8%
長三角地區 <sup>(2)</sup>	15,944	22.3%	14,996	23.9%
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup>	2,588	3.6%	2,410	3.8%
中西部地區 <sup>(4)</sup>	10,594	14.8%	8,460	13.5%
總計	<b>71,393</b>	<b>100.0%</b>	<b>62,766</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於上海、江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，我們為位於大灣區惠州以及廣東其他城市的項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，我們為位於貴州、河南、湖南、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

## 多業態的物管組合

本集團管理的物業組合多元化，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業（例如購物中心、寫字樓及酒店式公寓）；及(b)公共及其他物業（例如產業園、奧運村、學校及公園）。

下表載列本集團截至所示日期按物業類型劃分的物業管理服務在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至6月30日			
	2022年 在管 建築面積	在管 項目數量	2021年 在管 建築面積	在管 項目數量
住宅物業	63,827	312	56,803	272
非住宅物業				
— 商業物業	3,270	38	2,543	37
— 公共及其他物業	4,296	15	3,420	15
小計	<u>7,566</u>	<u>53</u>	<u>5,963</u>	<u>52</u>
總計	<u><u>71,393</u></u>	<u><u>365</u></u>	<u><u>62,766</u></u>	<u><u>324</u></u>

## 非業主增值服務

本集團在物業開發不同階段及物業銷售過程中為非業主（主要是物業開發商）提供廣泛的增值服務，主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務。截至2022年6月30日止六個月對非業主的增值服務的收入較2021年同期的約人民幣607.5百萬元降低約48.1%至約人民幣315.5百萬元。

本集團通過優化物業工程服務的業務結構、調整業務模式、組建專業化工程管理團隊等提升自主經營能力；同時通過整合各區域人員，打破了地域屬性、統籌調配工程資源，實行總分聯動模式，規範了物業公司工程業務管理，在2021年取得了較高的業績增長。但由於非業主增值服務客戶主要是物業開發商，2022年度物業開發商施工面積及竣工面積急劇減少，導致非業主增值服務中工程服務大幅下降約50%，收入低於同期明顯。

本集團通過結合物聯網及雲計算技術，建成了軟硬一體的全天候設施設備遠程監控及告警平台，並與內部業務系統打通，從而實現設施設備巡檢和告警處理自動化，提升設施設備保障服務水平，提高管理人效並且通過運營智能化、流程標準化，向客戶提供標準化的優質服務，同時提高運營效率。本集團向物業開發商提供智慧社區設計服務，利用我們在物業管理的專有知識，改善其物業項目的設計，包括但不限於設計智慧門禁控制系統、保安巡邏系統、公用設施監察系統及停車場管理系統，實現減員增效。同時制定了映畫服務體系操作手冊等一系列業務指導手冊，明確服務標準，提升物業服務價值。

## 社區增值服務

為了提升在管物業業主及住戶的社區生活體驗並為本集團的服務創造更大價值，本集團向業主及住戶提供廣泛社區增值服務。主要包括物業空間管理服務及生活服務。截至2022年6月30日止六個月社區增值服務收入約人民幣149.2百萬元，較2021年同期的約人民幣166.3百萬元，降低約10.3%。

### 物業空間管理服務

本集團向業主及住戶提供物業空間管理服務，憑藉其透過物業管理營運所促進的與住戶的積極溝通及緊密關係，提供可提升物業價值的拎包入住服務、便利快捷的不動產經紀服務、車位代理銷售服務。截至2022年6月30日止六個月物業空間管理服務收入較2021年同期約人民幣96.8百萬元降低約44.3%至約人民幣53.9百萬元。

其中針對拎包入住服務，本集團提前與物業開發商聯動，成功舉辦業主見面會等活動，為業主和商家搭建溝通橋樑，通過徵集樣板間等為商家提供更多產品展示機會，讓業主可以身臨其境去感受未來的生活場景，釋放業主需求，為業主提供一站式的購物體驗及專業的裝修諮詢服務，實現共贏。

對於不動產經紀服務，我們雖然針對不動產經紀業務，採用了租售業務系統，該系統保障客戶隱私並對房源供求信息進行高效匹配，為百萬業主能提供便捷租售渠道。但受房地產量價齊跌影響，二手房業務觀望情緒嚴重，收入降幅較大；其次由於合作方提供的車位可售資源受限，導致高毛利的車位代售中介服務收入急劇減少，本集團已研究方案，利用本集團客戶黏性和地理位置優勢，逐步提升該高毛利的收入規模。

## 生活服務

本集團以業主及住戶的日常需要為核心，為其提供生活服務。本集團提供的主要生活服務包括：社區零售及商業採購服務和房屋維修、維護及家政服務。截至2022年6月30日止六個月生活服務收入較2021年同期約人民幣69.4百萬元增長約37.2%至約人民幣95.3百萬元。

其中，在社區零售及商業採購服務方面，我們推出了「線上商城+線下便利店+送貨上門」的全方位零售模式。本著「商城主做精品、門店主做必需品」的明確產品定位，在確保商品質量的前提下，有效降低經營成本。我們的總部直線管理各線下門店，簡化管理層級，快速響應門店訴求，隨時解決問題。我們相信全方位零售模式結合我們的「送貨上門」服務（即代客購物再送貨上門）為客戶提供了便捷的購物體驗。截至2022年6月30日，我們在管社區擁有合共54家線下便利店，擁有逾40,000種單品，實現了約100萬的米飯公社註冊用戶。

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,063.5百萬元，較2021年同期減少約17.6%，而毛利約為人民幣320.1百萬元，較2021年同期降低約28.8%；2022年上半年實現淨利潤為人民幣181.0百萬元，較2021年同期降低約26.7%，而本公司擁有人應佔利潤為約人民幣180.9百萬元，較2021年同期降低約26.8%。每股基本盈利約人民幣0.48元。主要原因為：受整體房地產市場疲軟影響，導致非業主增值服務毛利大幅下降。為了共抗疫情，物業提供了更多的保證生活且便利價廉的物品，社區增值服務毛利率下降。

## 未來展望

展望2022年下半年，本集團將繼續秉承(i)以客戶為中心的服務理念，堅守物業服務品質，升級物業服務品牌，通過優質的服務提升業主的信任度以及口碑傳播，以此獲得更鞏固的市場地位；(ii)完善非業主增值體系，從項目規劃設計開始介入，從後期客戶、物業服務視角出發，發揮前介作用，助力物業品牌提升；(iii)持續完善「生命全週期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富社區增值服務品類，進一步推廣汽車洗美、便利亭等業務，推廣不動產經紀等物業空間管理服務，繼續推進社區健康產業，為業主提供「便捷、安心」的社區健康體驗，使其感受到「有溫度」的物業服務；(iv)同時加強財務管控及資本支持體系建設，提升財務管控效率及企業抗風險能力；及(v)培養引進專業人才，優化人才結構，推動本公司信息化建設，實現科技賦能，提高本公司經營決策效率及質量。

## 財務回顧

### 收入

於有關期間，本集團的收入來自三大業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。下表列出了所示期內本集團按業務線確認收入的詳細信息：

	截至6月30日止六個月		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	百分比變化 %
物業管理服務	598,813	516,900	15.85%
非業主增值服務	315,485	607,547	-48.07%
社區增值服務	149,276	166,372	-10.28%
總計	<u>1,063,574</u>	<u>1,290,819</u>	<u>-17.60%</u>

本集團的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,290.8百萬元降低約17.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,063.5百萬元。收入減少主要由於：

- (i) 非業主增值服務由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣607.5百萬元降低約48.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣315.4百萬元，主要是由受物業開發商2022年整體竣備、施工面積減少導致前介服務、分戶驗收、工程維修等此類業務收入大幅減少；
- (ii) 社區增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣166.3百萬元降低約10.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣149.2百萬元，主要是由於期內受房產經濟形勢影響，房產經紀業務業績下滑明顯。
- (iii) 本集團總部所處區域2022年3月份疫情爆發，持續時間40餘日，本集團總部及重要分部收入受到嚴重影響。

儘管猶如上文所述，物業管理服務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣516.9百萬元增長約15.8%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣598.8百萬元，主要是由於本集團業務擴展導致的在管建築面積增加所致。其中，在管建築面積由截至2021年6月30日的約62.77百萬平方米增加約13.7%到截至2022年6月30日的約71.39百萬平方米。

## 物業管理服務

下表載列按物業開發商類型呈列所示期內本集團來自物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	575,506	96.11%	509,585	98.58%
獨立第三方物業開發商開發的物業	23,307	3.89%	7,315	1.42%
總計	<u>598,813</u>	<u>100.00%</u>	<u>516,900</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) 指榮盛集團單獨開發的物業以及榮盛集團與榮盛集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。



## 非業主增值服務

本集團向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務。下表列出了所示期內其非業主增值服務收入的組成部份：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	141,905	44.98%	337,968	55.63%
案場服務	67,874	21.51%	123,423	20.31%
其他服務 <sup>(1)</sup>	105,706	33.51%	146,156	24.06%
總計	<u>315,485</u>	<u>100.00%</u>	<u>607,547</u>	<u>100.00%</u>

(1) 主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務

## 社區增值服務

本集團提供兩類社區增值服務，即：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。本集團向業主及住戶提供的社區增值服務旨在通過多種渠道提供一系列產品和服務，以為其帶來更多便利及提高其生活體驗。

下表列出了所示期內社區增值服務收入的組成部份：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	95,352	63.88%	69,494	41.77%
物業空間管理服務	53,924	36.12%	96,878	58.23%
總計	<u>149,276</u>	<u>100.00%</u>	<u>166,372</u>	<u>100.00%</u>

## 營業成本

本集團的營業成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)維護成本；(iii)工程成本；(iv)綠化及清潔開支；(v)已售貨品成本；(vi)水電費；(vii)稅項及其他徵費；(viii)消耗品成本；(ix)辦公室開支；(x)差旅及招待開支；(xi)折舊及攤銷費用；及(xii)其他。本集團的營業成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣840.8百萬元降低約11.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣743.4百萬元。銷售成本的降低主要是由於收入的降低帶來相應的成本減少。

## 毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	200,577	33.5	181,634	35.1
非業主增值服務	100,447	31.8	179,120	29.5
社區增值服務	19,131	12.8	89,222	53.6
總計	<u>320,155</u>	<u>30.1</u>	<u>449,976</u>	<u>34.9</u>

毛利代表收入減去營業成本。基於上述原因，本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣449.9百萬元降低約28.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣320.1百萬元。

本集團的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約34.9%降低至截至2022年6月30日止六個月的約30.1%，主要是由於高毛利業務非業主增值服務及社區增值服務的佔比減少及兩項業務毛利率的降低所致。

## 銷售費用

本集團的銷售費用主要包括其銷售及營銷人員的僱員福利開支及辦公開支。本集團的開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣8.4百萬元降低約63.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3.0百萬元，主要是由於本集團業務減少導致收入減少，致使僱員福利開支、差旅招待開支減少。

## 管理費用

本集團的行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)專業服務費，主要包括法律費用及其移動應用程序的信息技術應用及維護費用；(iv)辦公室開支；(v)銀行費用；(vi)上市開支；(vii)本集團辦公設備的折舊及攤銷費用；(viii)核數師酬金；(ix)消耗品成本；及(x)其他。本集團的行政開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣103.6百萬元降低約26.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣76.5百萬元，主要為有關期間內精簡職能人員費用，降本增效，各項開支低於同期。

## 所得稅費用

本集團的所得稅開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣81.5百萬元降低約21.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣64.1百萬元。該降低主要是由於業務減少導致本集團除稅前利潤減少。截至2021年及2022年6月30日止六個月，本集團的實際所得稅率保持相對穩定，分別為約24.8%及約26.2%。

## 期內利潤及經調整利潤

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團期內利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣247.2百萬元降低約26.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣181.0百萬元。在扣除上市開支及股份支付(稅後)後，本集團的期內經調整利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣263.0百萬元降低約29.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣184.5百萬元。

## 非公認會計準則的財務衡量指標

經調整利潤為本集團管理層用於提供有關其經營業績的額外資料的非公認會計準則衡量指標，並非中國企業會計準則項下的標準指標。經調整利潤消除上市開支及股份支付的影響，而該等費用屬非經常性且非本集團業務的實際表現的評估指標。本集團管理層認為，該非公認會計準則衡量指標可令投資者更清晰地了解本集團的財務業績，並為彼等提供有用的補充資料以評估本集團的策略性經營業績。下表載列期內利潤與期內經調整利潤的對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期內利潤	181,025	247,249
經調整：		
上市開支(稅後)	0	4,489
股份支付(稅後)	3,515	11,321
期內經調整利潤	<u>184,540</u>	<u>263,059</u>

## 本公司擁有人應佔利潤

截至2022年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣180.9百萬元，較2021年同期約人民幣247.2百萬元降低約26.8%。

## 固定資產、使用權資產及長期待攤費用

本集團的固定資產、使用權資產及長期待攤費用包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。本集團的固定資產、使用權資產及長期待攤費用由2021年12月31日的約人民幣30.9百萬元降低約0.8%至2022年6月30日的人民幣30.6百萬元。

## 投資性房地產

本集團的投資性房地產是指持有以賺取租金及令資本增值的停車場及零售單位。其投資物業由截至2021年12月31日的約人民幣61.3百萬元減少約3.4%至截至2022年6月30日的約人民幣59.2百萬元。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括計算機軟件。本集團的無形資產由截至2021年12月31日的約人民幣7.8百萬元減少約8.7%至截至2022年6月30日的約人民幣7.1百萬元。

## 貿易及其他應收款項以及預付款項

本集團的貿易及其他應收款項由貿易應收款項、應收票據、融資租賃應收款項、其他應收款項、向供應商支付之預付款項組成。於2022年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項及預付款項為約人民幣2,424.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,868.7百萬元增加約29.7%。

本集團的貿易應收款項主要產生自本集團的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務下所提供各類服務。於2022年6月30日，本集團的貿易應收款項為約人民幣1,582.0百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,394.4百萬元增加約13.5%，主要受業主繳費習慣影響，收費清繳一般在下半年度完成。

截至2022年6月30日，本集團錄得融資租賃應收款項約人民幣0百萬元。

本集團的其他應收款項主要包括其他應收關聯方款項、代業主及住戶就水電費支付的款項、合作按金、投標按金及向僱員作出的墊款。其他應收款項由截至2021年12月31日的約人民幣251.4百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣637.6百萬元，主要由於本集團於期內支付的合作意向按金所致。

於2022年6月30日，本集團的預付款項約人民幣95.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣98.8百萬元減少約3.8%，乃主要由於物業工程類業務減少使材料採購及成本預付款減少。

## 貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項由貿易應付款項、其他應付款項、應計薪酬、其他應納稅款及應付利息組成。於2022年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約人民幣1,188.9百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,292.6百萬元降低約8.0%。

本集團的貿易應付款項主要指其就正常業務過程中自供應商購買的貨品或服務（包括購買材料）作出付款的義務。於2022年6月30日，本集團的貿易應付款項為人民幣636.0百萬元，較2021年12月31日的約人民幣671.1百萬元增加約5.2%。

本集團的其他應付款項主要指業主或住戶及供應商按金、我們管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金、代業主及住戶繳納的水電費以及應計上市開支。於2022年6月30日，本集團的其他應付款項為人民幣398.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣463.1百萬元減少約13.9%。

於2022年6月30日，應計薪酬為約人民幣65.0百萬元，較2021年12月31日的約人民幣76.1百萬元減少約14.5%，乃主要由於期內發放於上期期末應計的年終花紅所致。

## 營運資金

本集團通過經營產生的現金及上市所得款項繼續滿足其營運資金、資本支出及其他資本需求。

## 流動資產淨值

於2022年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣1,915.5百萬元（2021年12月31日：約人民幣1,735.3百萬元）。本集團的流動資產總額由2021年12月31日的約人民幣3,466.9百萬元增加約1.9%至2022年6月30日的約人民幣3,532.5百萬元。本集團的流動負債總額由2021年12月31日的約人民幣1,731.5百萬元增加約6.6%至2022年6月30日的約人民幣1,616.9百萬元。本集團流動資產總額的增加主要由於日常經營業務產生的應收款的增加。

## 現金及現金等價物

於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣991.6百萬元（2021年12月31日：約人民幣926.6百萬元），其中以人民幣計值的約人民幣502.2百萬元（2021年12月31日：人民幣457.6百萬元）及以港元計值的約人民幣489.4百萬元（2021年12月31日：港元計值的約人民幣469.0百萬元），以2022年6月30日匯率計算。

## 債務

於2022年6月30日，本集團無任何銀行貸款或可轉換貸款（2021年12月31日：無）。

## 資產抵押

於2022年6月30日，本集團無任何資產抵押（2021年12月31日：無）。

## 附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、收購及出售

鑑於目前市場投資環境，為能合理及有效地提升資金動用效益，本集團於2022年6月底前已贖回北京同興長興6號固定收益私募證券投資基金全部份額。

本集團於有關期間並無其他附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資或重大收購。

## 未來重大投資計劃或資本資產

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節中所載計劃動用上市所募集的所得款項淨額。除本公告及招股章程所披露者外，本集團於2022年6月30日概無任何重大投資計劃或資本資產。

## 財務風險

本集團的活動面對多種金融風險：外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

### 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2022年6月30日，重大非人民幣資產為現金及現金等價物及按公平值計入損益的金融資產，金額為人民幣32.9百萬元，以美元計值。人民幣兌美元的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。

目前，本集團並無實施任何外幣對沖政策，惟本集團管理層將密切監控任何匯率風險，並在必要時考慮使用對沖工具。

### 信貸風險

本集團面臨貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益的金融資產相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及按公平值計入損益的金融資產的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款絕大部份存入有高信貸評級的銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

本集團預期並無與按公平值計入損益的金融資產相關的重大信貸風險，因為本集團將投資授權賦予商業銀行，且該等授權要求彼等投資具有高市場信貸評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

本集團經評估後認為，鑒於關聯方有良好財務狀況及信貸歷史，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損率為低。董事認為，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產不存在固有重大信貸風險。除應收關聯方的貿易應收款項及合約資產外，本集團有大量客戶且並無集中信貸風險。

本集團預期，與應收關聯方的其他應收款項（包括應收關聯方的貸款）相關的信貸風險為低，因為該等實體有雄厚實力履行其近期合約現金流量責任。本集團經評估後認為，按照12個月預期信貸虧損方法，應收該等實體款項的預期信貸虧損率不屬重大，並將之視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。



就應收第三方的其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。董事認為，本集團其他應收款項的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。

## 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為本集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

## 或有負債及訴訟

於2022年6月30日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟（2021年12月31日：無）。

## 承擔

於2022年6月30日，本集團作為承租人的租賃承擔約人民幣0.7百萬元（2021年12月31日：0.8百萬元）。

## 關鍵財務比率

於2022年6月30日，流動比率約2.1倍（2021年12月31日：約2.0倍），其資產負債率約43%（2021年12月31日：約47%）。

流動比率根據相應日期的流動資產總額除以流動負債總額再乘以100%計算得出。

資產負債率是根據相應日期的負債總額（流動負債及非流動負債之和）除以資產總額（流動資產及非流動資產之和）再乘以100%計算得出。

## 員工及薪酬政策

人力資源一直是本集團最寶貴的資源。截至2022年6月30日，本集團共有7,391名全職僱員。截至2022年6月30日止六個月，本集團確認為費用的員工成本約人民幣314.3百萬元(2021年6月30日：人民幣339.1百萬元)。

本集團建立了有競爭力的薪酬架構和績效考核體系，包括股權激勵、激勵性薪酬及花紅等。從投資拓展、增值服務、基礎服務質量、整體業績等多個維度，對員工的表現進行考核並提供激勵。本集團採取月度、季度、年度以及中長期激勵及分紅相結合、常規激勵與專項激勵相結合的方式激勵員工作出貢獻。本公司自2020年5月22日採納股份激勵計劃以來，取得了良好的激勵效果，有效推進了本集團的戰略及經營目標達成，留住並吸納了更多優秀人才。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)及住房公積金。

本集團專注於人才培養，並就不同人員的不同需求提供不同的系統化培訓。例如，本集團為高級管理層提供培訓以提升上市後管理及營運意識，為中層管理人員提供風險預防及新業務開發賦權的培訓，為項目經理提供業務專業化和操作標準化的培訓，為儲備幹部提供提升基礎管理及專業化的培訓等，不斷建立健全人才分層培養體系，打通人才成長通道。截至2022年6月30日，本集團組織培訓約400場，培訓人次近10,000人。

## 有關報告期後事項

自2022年6月30日至本公告日期，概無發生影響本公司的重大事項。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第2部分所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文及其他適用法律及監管要求，以維持本公司的高水平企業管治。

據董事所深知，本公司已遵守企業管治守則下於有關期間的所有適用守則條文。

## 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為其董事、本公司監事（「監事」）及僱員進行證券交易的操守守則（「證券買賣守則」）。本公司就董事及監事有否於有關期間內遵守標準守則的所需標準向彼等全體作出具體查詢，而全體董事及監事已確認彼等於上述期間均有遵守標準守則及證券買賣守則。

本公司於有關期間內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的證券買賣守則及書面指引。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2022年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會（「**審核委員會**」）並訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是檢討及監督本公司的財務報告、風險管理及內部控制系統，並協助董事會履行其審計職責。審核委員會由三名成員組成，即許少宏先生、張文革先生及金文輝先生。審核委員會主席為許少宏先生。審核委員會已審閱並同意本公司截至2022年6月30日止六個月之中期業績。

本公司審核委員會已與管理層共同審閱本集團採納之會計準則及慣例，並已就內部控制及財務報告事宜進行討論，包括審閱截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期業績及中期報告。

## 中期股息

董事會建議以現金形式派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息（「**中期股息**」）每股人民幣0.25元（稅前）。建議中期股息須待本公司股東於應屆本公司臨時股東大會（「**臨時股東大會**」）上批准後，方可作實。建議中期股息將以人民幣向本公司內資股持有人宣派及派付，且將以人民幣向H股持有人宣派及以港元派付。待本公司股東於臨時股東大會上批准後，預期建議中期股息將於2022年10月14日（星期五）或之前派付。

## 臨時股東大會

臨時股東大會將於2022年9月23日（星期五）舉行，而本公司將根據上市規則刊發及向本公司股東寄發臨時股東大會通告及通函。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### 釐定有權出席臨時股東大會並於會上投票的資格

為釐定有權出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將由2022年9月20日（星期二）至2022年9月23日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何本公司H股過戶登記。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，未登記為本公司H股持有人之人士務請將所有H股過戶文件連同相關股票，於2022年9月19日（星期一）下午四時三十分前送交本公司H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理股份過戶登記手續。

## 釐定有權獲派中期股息的資格

為釐定有權獲派建議中期股息的資格，本公司將由2022年9月29日（星期四）至2022年10月3日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何本公司H股過戶登記。為合資格獲派建議中期股息，未登記為本公司H股持有人之人士務請將所有H股過戶文件連同相關股票，於2022年9月28日（星期三）下午四時三十分前送交本公司H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理H股過戶登記手續。

## 刊發中期業績及2022年中期報告

本公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.roiserv.com](http://www.roiserv.com))，而載有上市規則規定的所有資料的2022年中期報告將於2022年9月30日或之前寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命  
榮萬家生活服務股份有限公司  
耿建富  
董事長兼執行董事

中國，廊坊，2022年8月31日

於本公告日期，董事會包括執行董事耿建富先生、劉紅霞女士及肖天馳先生；非執行董事張文革先生；以及獨立非執行董事金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生。