

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2023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2022年6月30日止六個月的約人民幣183.2百萬元減少約46.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣97.3百萬元。淨利潤率由截至2022年6月30日止六個月的16.7%降低5.7個百分點至截至2023年6月30日止六個月的11.0%。
- 歸屬於母公司所有者的淨利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣182.5百萬元降低約46.5%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣97.7百萬元。
- 本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣329.3百萬元降低約36.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣210.6百萬元。毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約30.1%降低約6.2個百分點至截至2023年6月30日止六個月的約23.9%。
- 本集團的收入總額由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,093.8百萬元降低約19.4%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣881.4百萬元。

### 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2023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2022年同期的比較數字如下：

# 合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2023年6月30日 (未經審計)	2022年12月31日 (經審計)
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金		<b>767,669,376.78</b>	848,846,927.69
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>0</b>	0
衍生金融資產		<b>0</b>	0
應收票據	二、4	<b>0</b>	2,197,656.75
應收賬款	二、5	<b>2,046,574,525.93</b>	1,949,399,158.32
應收款項融資		<b>0</b>	0
預付款項	二、6	<b>88,949,092.18</b>	82,773,348.13
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、7	<b>771,346,648.72</b>	689,071,682.41
其中：應收股利		<b>0</b>	0
買入返售金融資產		<b>0</b>	0
存貨		<b>52,463,081.35</b>	44,981,237.06
合同資產		<b>30,941,561.01</b>	27,838,699.18
持有待售資產		<b>0</b>	0
一年內到期的非流動資產		<b>1,002,145.80</b>	1,872,205.80
其他流動資產		<b>6,440,122.94</b>	12,556,863.39
<b>流動資產合計</b>		<b><u>3,765,386,554.71</u></b>	<b><u>3,659,537,778.73</u></b>

## 合併資產負債表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2023年6月30日 (未經審計)	2022年12月31日 (經審計)
<b>非流動資產：</b>			
發放貸款及墊款		0	0
債權投資		0	0
其他債權投資		0	0
長期應收款		7,416,896.10	7,043,303.54
長期股權投資		105,718,115.69	101,642,922.94
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		61,177,435.00	60,841,725.00
固定資產		20,911,111.39	21,943,637.01
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		883,639.25	342,031.55
無形資產	二、8	5,374,967.06	6,279,308.44
開發支出		0	0
商譽		0	0
長期待攤費用		14,555,924.71	13,722,881.31
遞延所得稅資產		88,024,976.53	78,635,195.30
其他非流動資產		3,599,181	3,599,181.00
<b>非流動資產合計</b>		<b>307,662,246.73</b>	<b>294,050,186.09</b>
<b>資產總計</b>		<b>4,073,048,801.44</b>	<b>3,953,587,964.82</b>

## 合併資產負債表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2023年6月30日 (未經審計)	2022年12月31日 (經審計)
<b>流動負債：</b>			
短期借款		2,000,000.00	0
向中央銀行借款		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、9	729,054,863.51	807,414,568.00
預收款項	二、10	18,078,806.64	2,958,279.78
合同負債	二、11	454,647,170.01	332,486,360.39
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		65,233,675.24	66,388,409.74
應交稅費		66,312,972.69	92,830,085.13
其他應付款	二、12	520,156,044.87	552,047,414.55
其中：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		2,423,050.77	1,872,205.80
其他流動負債		25,703,865.61	17,091,435.80
<b>流動負債合計</b>		<b>1,883,610,449.34</b>	<b>1,873,088,759.19</b>

## 合併資產負債表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2023年6月30日 (未經審計)	2022年12月31日 (經審計)
<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		7,037,320.83	7,411,035.92
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		2,408,341.67	2,408,341.67
其他非流動負債		0	0
<b>非流動負債合計</b>		<b>9,445,662.50</b>	<b>9,819,377.59</b>
<b>負債合計</b>		<b>1,893,056,111.84</b>	<b>1,882,908,136.78</b>
<b>所有者權益(或股東權益)：</b>			
實收資本(或股本)	二、13	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、14	1,034,769,606.62	1,033,062,617.44
減：庫存股		0	0
其他綜合收益		0	0
專項儲備		0	0

## 合併資產負債表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2023年6月30日 (未經審計)	2022年12月31日 (經審計)
盈餘公積	二、15	94,776,172.97	87,664,656.42
一般風險準備		0	0
未分配利潤		<u>664,148,505.68</u>	<u>573,576,276.83</u>
歸屬於母公司所有者權益 (或股東權益)合計		<u><u>2,169,694,285.27</u></u>	<u><u>2,070,303,550.69</u></u>
少數股東權益		<u>10,298,404.33</u>	<u>376,277.35</u>
所有者權益(或股東權益)合計		<u><u>2,179,992,689.60</u></u>	<u><u>2,070,679,828.04</u></u>
負債和所有者權益(或股東權益)總計		<u><u>4,073,048,801.44</u></u>	<u><u>3,953,587,964.82</u></u>

# 合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	1月1日至6月30日	
		2023年 (未經審計)	2022年 (未經審計)
一、營業總收入		881,438,961.07	1,093,801,946.97
其中：營業收入	二、16	881,438,961.07	1,093,801,946.97
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		735,936,770.29	832,839,334.81
其中：營業成本	二、16	670,869,720.09	764,498,231.81
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		4,324,922.29	5,868,318.11
銷售費用		3,177,942.32	3,225,805.94
管理費用		57,026,904.66	79,451,233.04
研發費用		0	0
財務費用		537,280.93	-20,204,254.09
其中：利息費用		11,283.94	0
利息收入		855,119.34	732,835.47
加：其他收益		6,558,519.06	7,209,022.82
投資收益(損失以「-」號填列)		3,635,067.56	19,648,761.97
其中：對聯營企業和合營 企業的投資收益		4,075,192.75	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)		25,000.00	-4,576,014.03
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-33,386,956.07	-35,566,936.92
資產減值損失(損失以「-」號填列)		-265,633.25	2,194,952.63
資產處置收益(損失以「-」號填列)		0	-10,100.13

## 合併利潤表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	1月1日至6月30日	
		2023年 (未經審計)	2022年 (未經審計)
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		<b>122,068,188.08</b>	249,862,298.50
加：營業外收入		<b>1,396,785.82</b>	500,523.04
減：營業外支出		<b>2,697,702.23</b>	1,415,935.63
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		<b>120,767,271.67</b>	248,946,885.91
減：所得稅費用	二、17	<b>23,417,337.03</b>	65,723,370.38
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>97,349,934.64</b>	183,223,515.53
(一) 按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司所有者的淨利潤		<b>97,683,745.40</b>	182,497,569.04
少數股東損益		<b>-333,810.76</b>	725,946.49
(二) 按經營持續性分類			
持續經營淨利潤		<b>97,349,934.64</b>	183,223,515.53
終止經營淨利潤		<b>0</b>	0
六、其他綜合收益的稅後淨額		<b>0</b>	0
歸屬於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



## 合併利潤表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	1月1日至6月30日	
		2023年 (未經審計)	2022年 (未經審計)
(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. 可供出售金融資產公允價值變動損益		0	0
4. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		0	0
5. 持有至到期投資重分類為可供出售金融資產損益		0	0
6. 其他債權投資信用減值準備		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>97,349,934.64</b>	183,223,515.53
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		<b>97,683,745.40</b>	182,497,569.04
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<b>-333,810.76</b>	725,946.49
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益		<b>0.26</b>	0.49
(二) 稀釋每股收益		<b>0.26</b>	0.49

## 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，股份代碼：002146)。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責任投資控股公司)。

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

本集團財務報表以持續經營為基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部頒佈的《企業會計準則》(「**企業會計準則**」)及相關規定，以及香港法例第622章《公司條例》和聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)所要求之相關披露編製。

#### 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 同一控制下的企業合併對期初數及上年同期數的影響

2022年12月16日，本公司與秦皇島榮盛房地產開發有限公司簽訂股權轉讓協議，現金收購盛行旅居生活服務(河北)有限公司(「盛行旅居」)77%的股權，收購價款為人民幣45,353,000元，本公司與盛行旅居同受榮盛發展控制且該控制並非暫時性的，故該併購為同一控制下的企業合併。

根據《企業會計準則第2號－長期股權投資》、《企業會計準則第20號－企業合併》、《企業會計準則第33號－合併財務報表》的相關規定，對於同一控制下的控股合併，合併後形成的報告主體應視同自最終控制方開始實施控制之日起一直是一體化存續下來的，其應體現在其合併財務報表上，即由合併後形成的母子公司構成的報告主體，無論是其資產規模還是其經營成果都應持續計算。編製合併財務報表時，無論該項合併發生在報告期的任一時點，合併利潤表、合併現金流量表均反映的是由母子公司構成的報告主體自合併當期期初至合併日實現的損益及現金流量情況。相應地，合併資產負債表的留存收益項目，應當反映母子公司如同一直作為一個整體運行至合併日應實現的盈餘公積和未分配利潤的情況；對於同一控制下的控股合併，在合併當期編製合併財務報表時，應當對合併資產負債表的期初數進行調整，同時應當對比較報表的相關項目進行調整，如同合併後的報告主體在以前期間一直存在。

本公司於2022年12月31日將盛行旅居納入合併範圍，並對合併資產負債表的期初數進行調整，同時對合併利潤表、合併現金流量表及合併股東權益變動表的相關項目進行調整。2022年1月1日至2022年6月30日合併前後利潤表相關項目及變動情況列示如下：

單位：人民幣元

項目	2022年1-6月 併購後金額 (未經審計)	2022年1-6月 併購前金額 (未經審計)	併購導致的 2022年1-6月 金額變動 (未經審計)
一、營業總收入	1,093,801,946.97	1,063,574,349.30	30,227,597.67
其中：營業收入	1,093,801,946.97	1,063,574,349.30	30,227,597.67
利息收入			
已賺保費			
手續費及佣金收入			
二、營業總成本	832,839,334.81	808,484,819.62	24,354,515.19
其中：營業成本	764,498,231.81	743,419,941.83	21,078,289.98
利息支出			
手續費及佣金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
提取保險責任準備金淨額			
保單紅利支出			
分保費用			
稅金及附加	5,868,318.11	5,775,947.74	92,370.37
銷售費用	3,225,805.94	3,039,064.28	186,741.66
管理費用	79,451,233.04	76,491,405.11	2,959,827.93
研發費用			
財務費用	-20,204,254.09	-20,241,539.34	37,285.25
其中：利息費用			
利息收入	732,835.47	729,659.84	3,175.63
加：其他收益	7,209,022.82	7,020,137.34	188,885.48
投資收益(損失以「-」號填列)	19,648,761.97	19,648,761.97	-
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益			
以攤餘成本計量的金融 資產終止確認收益			
匯兌收益(損失以「-」號填列)			
淨敞口套期收益(損失以「-」號 填列)			
公允價值變動收益(損失以「-」號 填列)	-4,576,014.03	-4,576,014.03	-
信用減值損失(損失以「-」號填列)	-35,566,936.92	-33,307,510.99	-2,259,425.93
資產減值損失(損失以「-」號填列)	2,194,952.63	2,194,952.63	-
資產處置收益(損失以「-」號填列)	-10,100.13	-10,100.13	-
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)	249,862,298.50	246,059,756.47	3,802,542.03
加：營業外收入	500,523.04	491,731.15	8,791.89
減：營業外支出	1,415,935.63	1,413,672.11	2,263.52
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	248,946,885.91	245,137,815.51	3,809,070.40
減：所得稅費用	65,723,370.38	64,112,712.18	1,610,658.20
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	183,223,515.53	181,025,103.33	2,198,412.20
(一) 按經營持續性分類	183,223,515.53	181,025,103.33	2,198,412.20
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」 號填列)	183,223,515.53	181,025,103.33	2,198,412.20
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」 號填列)			

單位：人民幣元

項目	2022年1-6月 併購後金額 (未經審計)	2022年1-6月 併購前金額 (未經審計)	併購導致的 2022年1-6月 金額變動 (未經審計)
(二) 按所有權歸屬分類	183,223,515.53	181,025,103.33	2,198,412.20
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	182,497,569.04	180,912,030.37	1,585,538.67
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號 填列)	725,946.49	113,072.96	612,873.53
六、其他綜合收益的稅後淨額	-	-	-
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的 稅後淨額	-	-	-
(一) 不能重分類進損益的其他綜合 收益	-	-	-
1. 重新計量設定受益計劃變 動額			
2. 權益法下不能轉損益的其 他綜合收益			
3. 其他權益工具投資公允價 值變動			
4. 企業自身信用風險公允價 值變動			
5. 其他			
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益	-	-	-
1. 權益法下可轉損益的其 他綜合收益			
2. 其他債權投資公允價值變 動			
3. 金融資產重分類計入其他 綜合收益的金額			
4. 其他債權投資信用減值準 備			
5. 現金流量套期儲備(現金 流量套期損益的有效部 分)			
6. 外幣財務報表折算差額			
7. 其他			
歸屬於少數股東的其他綜合收益的 稅後淨額			
七、綜合收益總額	183,223,515.53	181,025,103.33	2,198,412.20
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	182,497,569.04	180,912,030.37	1,585,538.67
歸屬於少數股東的綜合收益總額	725,946.49	113,072.96	612,873.53
八、每股收益：	-	-	
(一) 基本每股收益(元/股)	0.49	0.48	0.01
(二) 稀釋每股收益(元/股)	0.49	0.48	0.01

#### 4 應收票據

類別	2023年6月30日					賬面價值
	賬面餘額		壞賬準備			
	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：賬齡組合	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

類別	2022年12月31日					賬面價值
	賬面餘額		壞賬準備			
	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	2,881,192.62	100.00	683,535.87	23.72	2,197,656.75	
其中：賬齡組合	2,881,192.62	100.00	683,535.87	23.72	2,197,656.75	

#### 5 應收賬款

類別	2023年6月30日					賬面價值
	賬面餘額		壞賬準備			
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)		
按組合計提壞賬準備	2,280,293,051.20	100.00	233,718,525.27	10.25	2,046,574,525.93	
其中：賬齡組合	2,280,293,051.20	100.00	233,718,525.27	10.25	2,046,574,525.93	

類別	2022年12月31日					賬面價值
	賬面餘額		壞賬準備			
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)		
按組合計提壞賬準備	2,158,238,358.92	100.00	208,839,200.60	9.68	1,949,399,158.32	
其中：賬齡組合	2,158,238,358.92	100.00	208,839,200.60	9.68	1,949,399,158.32	

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡	2023年6月30日		
	賬面餘額	壞賬準備	計提比例(%)
1年以內(含1年)	1,508,754,672.01	87,638,201.64	5.81
1-2年	575,091,910.32	70,702,988.44	12.29
2-3年	177,707,003.34	64,581,282.52	36.34
3-4年	12,654,345.93	7,087,543.16	56.01
4-5年	4,972,040.45	2,595,430.36	52.20
5年以上	1,113,079.15	1,113,079.15	100.00
合計	<b><u>2,280,293,051.20</u></b>	<b><u>233,718,525.27</u></b>	<b><u>10.25</u></b>

## 6 預付款項

項目	2023年6月30日		2022年12月31日	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	33,365,527.04	37.51	33,386,398.00	40.33
1-2年	12,590,089.40	14.15	30,608,681.16	36.98
2-3年	25,317,899.28	28.46	18,707,781.71	22.60
3年以上	17,675,576.46	19.87	70,487.26	0.09
合計	<b><u>88,949,092.18</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>82,773,348.13</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

## 7 其他應收款

項目	2023年6月30日	2022年12月31日
其他應收款	876,279,477.48	784,642,586.28
壞賬準備	<u>-104,932,828.76</u>	<u>-95,570,903.87</u>
合計	<b><u>771,346,648.72</u></b>	<b><u>689,071,682.41</u></b>

賬齡	2023年6月30日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	341,137,946.31	630,444,262.05
1-2年	478,019,381.93	75,168,824.22
2-3年	15,282,230.63	17,051,470.08
3年以上	41,839,918.61	61,978,029.93
其中：3-4年	2,515,758.71	20,615,487.87
4-5年	19,994,211.59	20,946,643.69
5年以上	19,329,948.31	20,415,898.37
合計	<b><u>876,279,477.48</u></b>	<b><u>784,642,586.28</u></b>

## 8 無形資產

項目	軟件使用權
一、賬面原值	
1. 期初餘額	10,829,073.50
2. 本期增加金額	19,200.00
其中：購置	19,200.00
3. 本期減少金額	0.00
其中：處置	0.00
4. 期末餘額	10,848,273.50
二、累計攤銷	
1. 期初餘額	4,549,765.06
2. 本期增加金額	923,541.38
其中：計提	923,541.38
3. 本期減少金額	0.00
其中：處置	0.00
4. 期末餘額	5,473,306.44
三、減值準備	
1. 期初餘額	0.00
2. 本期增加金額	0.00
其中：計提	0.00
3. 本期減少金額	0.00
其中：處置	0.00
4. 期末餘額	0.00
四、賬面價值	
1. 2023年6月30日賬面價值	5,374,967.06
2. 2022年12月31日賬面價值	<u>6,279,308.44</u>

## 9 應付賬款

### (1) 應付賬款列示

項目	2023年6月30日	2022年12月31日
工程款	462,659,083.05	575,956,407.18
服務費	152,164,227.88	150,671,510.05
商品款	114,231,552.58	80,786,650.77
合計	<u>729,054,863.51</u>	<u>807,414,568.00</u>

### (2) 應付賬款按賬齡列示

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	2023年6月30日	2022年12月31日
1年以內	264,514,908.67	538,338,046.19
1-2年	261,700,391.02	227,452,305.14
2-3年	163,603,823.57	26,980,940.88
3年以上	39,235,740.25	14,643,275.79
合計	<u>729,054,863.51</u>	<u>807,414,568.00</u>



## 10 預收款項

項目	2023年6月30日	2022年12月31日
租賃費	<u>18,078,806.64</u>	<u>2,958,279.78</u>

## 11 合同負債

項目	2023年6月30日	2022年12月31日
物業費	403,223,428.72	218,473,535.12
其他社區增值服務	6,050,484.63	48,001,945.63
工程施工	3,471,767.71	32,740,808.89
垃圾處置費及自供暖	11,030,727.43	9,420,340.30
前期介入服務	1,054,600.73	6,442,832.39
銷售貨款	4,486,996.50	4,856,318.57
電梯使用費	3,791,594.61	3,392,683.50
開辦費	2,667,218.51	185,282.61
其他	18,870,351.17	8,972,613.38
合計	<u>454,647,170.01</u>	<u>332,486,360.39</u>

## 12 其他應付款

項目	2023年6月30日	2022年12月31日
應付利息	0.00	0.00
應付股利	0.00	0.00
其他應付款	<u>520,156,044.87</u>	<u>552,047,414.55</u>
合計	<u>520,156,044.87</u>	<u>552,047,414.55</u>

## 13 股本

項目	2022年	本期變動增減(+、-)				小計	2023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>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>376,000,000.00</u>

## 14 資本公積

項目	2022年12月31日	本期內增加	本期內減少	2023年6月30日
股本溢價 <sup>(註1)</sup>	956,185,004.84	0.00	0.00	956,185,004.84
其他資本公積 <sup>(註2)</sup>	76,877,612.60	1,706,989.18	0.00	78,584,601.78
合計	<b>1,033,062,617.44</b>	<b>1,706,989.18</b>	<b>0.00</b>	<b>1,034,769,606.62</b>

註1. 股本溢價變動：本期內無變動。

註2. 其他資本公積變動：本期內計提股份支付所致。

## 15 盈餘公積

項目	2022年12月31日	本期內增加	本期內減少	2023年6月30日
法定盈餘公積	87,664,656.42	7,111,516.55	0.00	94,776,172.97

## 16 營業收入和營業成本

### (1) 營業收入和營業成本情況

項目	截至6月30日的六個月			
	2023年 收入	2023年 成本	2022年 收入	2022年 成本
主營業務	877,815,634.63	670,732,266.05	1,093,535,123.15	764,103,061.73
其他業務	3,623,326.44	137,454.04	266,823.82	395,170.08
合計	<b>881,438,961.07</b>	<b>670,869,720.09</b>	<b>1,093,801,946.97</b>	<b>764,498,231.81</b>

### (2) 合同產生的收入的情況

合同分類	2023年1-6月	2022年1-6月
商品類型	—	—
其中：物業管理服務	621,779,347.86	620,628,299.60
非業主增值服務	83,903,217.7	322,104,801.24
社區增值服務	175,756,395.51	151,068,846.13
合計	<b>881,438,961.07</b>	<b>1,093,801,946.97</b>
按經營地區分類	2023年1-6月	2022年1-6月
其中：中國國內	841,212,383.90	1,093,801,946.97
按合同期限分類	—	—
其中：在某一時點確認	51,112,032.68	94,737,536.71
在某一時間段內確認	830,326,928.39	999,064,410.26
其他來源收入	—	—
合計	<b>881,438,961.07</b>	<b>1,093,801,946.97</b>

## 17 所得稅費用

項目	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	<b>32,807,118.26</b>	70,918,734.97
— 中國大陸企業所得稅	<b>32,807,118.26</b>	70,918,734.97
遞延所得稅費用	<b>-9,389,781.23</b>	-5,195,364.59
合計	<b><u>23,417,337.03</u></b>	<b><u>65,723,370.38</u></b>

由於本集團於期內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

## 18 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	4.61%	0.26	0.26
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>4.40%</u></b>	<b><u>0.25</u></b>	<b><u>0.25</u></b>

## 19 股息

	1月1日至6月30日	
	2023年	2022年
期內確認為分派的股息：	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>94,000,000.00</u></b>

註：截至2023年6月30日止六個月董事會無派付股息計劃。

董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息(2022年6月30日：除稅前每股人民幣0.25元)。

## 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2023年6月30日，本集團共管理420個物業管理項目，總在管建築面積約為81.2百萬平方米（「平方米」），覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的61個城市。截至2023年6月30日，本集團訂約管理505個物業管理項目，總合約建築面積為99.9百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的69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；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、公園及醫院。

#### 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、政府等公建部門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、公園及醫院。於截至2023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、商業採購服務、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持續擴大我們的物業管理服務組合。截至2023年6月30日，本集團的合約建築面積約為99.9百萬平方米，較2022年6月30日降低1.2%，合約項目數量505個，較2022年6月30日增長2.2%。截至2023年6月30日，在管建築面積達到了約81.2百萬平方米，在管項目數量為420個，分別較2022年6月30日增長約11.3%及10.2%。

此外，截至2023年6月30日，於期內本集團與獨立第三方物業開發商簽署了17份正式合作協議。於該等合作協議中，該等物業開發商聘請本集團作為物業管理服務提供商，交付本集團管理相關項目並在約定的服務範圍內支付本集團物業管理費。2023年簽署協議涵蓋政府大樓、產業園、公建、住宅、園林綠化等多種業務類型。截至2023年6月30日，該等正式合作協議交付本集團管理的物業總建築面積為約1.52百萬平方米。

下表載列本集團截至2023年及2022年6月30日止六個月的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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)
期初	97,521	73,286	96,103	67,942
新委聘 <sup>(1)</sup>	4,005	9,575	5,139	4,978
終止 <sup>(2)</sup>	(1,633)	(1,633)	0	0
期末	<u>99,893</u>	<u>81,228</u>	<u>101,242</u>	<u>72,920</u>

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2023年6月30日，分佈於中國19個省、直轄市及自治區的69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			
	2023年 (千平方米)	%	2022年 (千平方米)	%
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>	47,794	58.8	42,930	58.9
長三角地區 <sup>(2)</sup>	16,235	20.0	16,437	22.6
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup>	2,842	3.5	2,821	3.8
中西部地區 <sup>(4)</sup>	14,357	17.7	10,733	14.7
總計	<b>81,228</b>	<b>100.0</b>	<b>72,921</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、公園及醫院）。

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			
	2023年 在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	2022年 在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量
住宅物業	73,632	356	65,108	325
非住宅物業				
— 商業物業	3,534	42	3,517	41
— 公共及其他物業	4,062	22	4,296	15
小計	<b>7,596</b>	<b>64</b>	<b>7,813</b>	<b>56</b>
總計	<b>81,228</b>	<b>420</b>	<b>72,921</b>	<b>381</b>

## 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2023年6月30日止六個月對非業主的增值服務的收入較2022年同期的約人民幣322.1百萬元減少約74%至約人民幣83.9百萬元。

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。但由於非業主增值服務客戶主要是物業開發商，2022年度及以後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，收入明顯低於去年同期。

為應對上游地產行業整體下行的經濟形勢，本集團積極布局新業務。於2023年第二季度，本集團已開始承接適老化改造、局部改造、家裝等工程業務，洽談市政、園區、景區、公園等改造、養管業務，部署小區電動汽車充電樁安裝全程施工業務，彌補業績缺口，拓展多元化經營。

## 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2023年6月30日止六個月社區增值服務收入約人民幣175.8百萬元，較2022年同期的約人民幣151.1百萬元，增長約16.3%。得益於社區零售、美居、家政服務、車位代理服務等專業服務能力的提升。

## 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2023年6月30日止六個月物業空間管理服務收入較2022年同期約人民幣53.9百萬元增長約13.8%至約人民幣61.4百萬元。

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。

其中針對不動產經紀業務，本集團採用了租售業務系統，當中包括「房源字典」與「房客匹配」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，可以為百萬業主提供便捷租售渠道，帶來了更好的服務體驗。

## 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2023年6月30日止六個月生活服務收入較2022年同期約人民幣97.1百萬元增長約17.7%至約人民幣114.4百萬元。

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2023年6月30日，我們在管社區擁有合共61家線下便利店，擁有逾45,000種單品（「單品」），實現了約110萬的米飯公社註冊用戶。

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣881.4百萬元，較2022年同期減少約19.4%；而毛利約為人民幣210.6百萬元，較2022年同期降低約36.1%；2023年上半年實現淨利潤為人民幣97.3百萬元，較2022年同期降低約46.9%。而截至2023年6月30日止六個月，歸屬於母公司所有者的淨利潤為約人民幣97.7百萬元，較2022年同期降低約46.5%。每股基本盈利約人民幣0.26元。



## 未來展望

展望2023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)進一步豐富本公司業態，為促進業務擴張，從事環衛、醫美及旅遊住宿方面的戰略投資。本公司於2023年6月21日完成收購河北金項物業集團有限公司(「河北金項」)80%股權，是正式布局城市服務領域的重要舉措。本集團會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，如家政服務、社區養老及健康服務等，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		
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	百分比變化 %
物業管理服務	621,779	620,628	0.2
非業主增值服務	83,903	322,105	-74.0
社區增值服務	175,756	151,069	16.3
總計	<u>881,438</u>	<u>1,093,802</u>	<u>-19.4</u>

本集團的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,093.8百萬元降低約19.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣881.4百萬元，主要由於：

- (i) 物業管理服務平穩，由截至2022年6月30日止六個月的人民幣620.6百萬元增長約0.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣621.8百萬元。於相關期間公建項目因服務到期導致收入減少。考慮到當前宏觀經濟形勢不利，業主客戶的支付能力受限，本集團於本期間調減了若干閒置房及車位的管理費。因此，物業管理服務收入並未隨在管項目建築面積增加而增長，而是保持相對穩定。
- (ii) 非業主增值服務由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣322.1百萬元降低約74.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣83.9百萬元，主要是由於2023年受物業開發商整體竣備、施工建築面積減少導致對物業工程服務、案場服務及其他服務的需求大幅減少；同時，本集團亦主動減少向地產開發商提供此類服務，減少資金墊支，聚焦回款有保證項目。
- (iii) 社區增值服務由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣151.1百萬元增長約16.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣175.8百萬元。此增長主要由於本公司管理規模及優質粘性用戶的增長，為社區增值服務增長奠定了良好的基礎。此外本公司根據客戶需求，對社區零售、美居、家政、車位代理等專業服務進行產品升級優化，實現業務平穩增長。

## 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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	609,174	97.97	597,322	96.24
獨立第三方物業開發商開發的物業	12,605	2.03	23,307	3.76
總計	<u>621,779</u>	<u>100.00</u>	<u>620,628</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 指榮盛房地產發展股份有限公司及其附屬公司（不包括本集團）（「榮盛集團」）單獨開發的物業以及榮盛集團與其他物業開發商共同開發的物業（其中榮盛集團持有控股權益）。

## 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分：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	42,440	50.58	148,525	46.11
案場服務	16,042	19.12	67,874	21.07
其他服務 <sup>(1)</sup>	25,422	30.30	105,706	32.82
總計	<u>83,904</u>	<u>100.00</u>	<u>322,105</u>	<u>100.00</u>

附註：

(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分：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	114,365	65.07	97,144	64.30
物業空間管理服務	61,391	34.93	53,924	35.70
總計	<u>175,756</u>	<u>100.00</u>	<u>151,068</u>	<u>100.00</u>

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(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。本集團的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣764.5百萬元降低約12.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣670.9百萬元。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			
	2023年		2022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	138,993	22.4	208,865	33.7
非業主增值服務	44,947	53.6	101,418	31.5
社區增值服務	26,629	15.2	19,020	12.6
總計	<u>210,569</u>	<u>23.9</u>	<u>329,303</u>	<u>30.1</u>

毛利代表收入減去銷售成本。基於上述原因，本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣329.3百萬元降低約36.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣210.6百萬元。

本集團的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約30.1%下降至截至2023年6月30日止六個月的約23.9%，主要是由於(i)本集團於本期間錄得的增值服務的毛利較少，而增值服務具有較高的毛利率；及(ii)由於宏觀經濟形勢嚴峻，本集團於本期間調減了若干間置房及車位的管理費，加上為提升質量而加大投入導致成本增加。

## 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。本集團於本期間及上年同期的銷售費用保持相對穩定，約為人民幣3.2百萬元。

## 管理費用

本集團的管理費用主要包括(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。本集團的管理費用由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣79.5百萬元降低約28.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣57.0百萬元，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

本集團的所得稅費用包括中國企業所得稅。本集團的所得稅費用由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣65.7百萬元下降約64.4%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣23.4百萬元。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2023年6月30日止六個月，本集團的實際所得稅率約19.3%。於相關期間，本集團更多附屬公司符合「小型微利企業」資格，其應納稅所得額在人民幣3百萬元以下，因此，更多本集團實體可享受所得稅優惠待遇，按5%計算，而一般所得稅按25%計算，導致本期間的實際稅率有所下降。

## 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2022年6月30日止六個月的約人民幣183.2百萬元降低約46.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣97.3百萬元。在扣除股份支付(稅後)後，本集團的期內經調整利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣186.7百萬元降低約47.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣99.0百萬元。

## 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  
**2023年**                      2022年  
 人民幣千元                  人民幣千元

期內利潤	<b>97,350</b>	183,224
經調整：		
股份支付(稅後)	<u><b>1,707</b></u>	<u>3,515</u>
期內經調整利潤	<u><b>99,057</b></u>	<u>186,739</u>

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2023年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣97.7百萬元，較2022年同期約人民幣182.5百萬元降低約46.5%。

### 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2022年12月31日的約人民幣36.0百萬元輕微增長約0.8%至2023年6月30日的人民幣36.3百萬元。

### 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使資本增值的停車場及零售單位。其投資物業由截至2022年12月31日的約人民幣60.8百萬元增長至截至2023年6月30日的約人民幣61.2百萬元。

### 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2022年12月31日的約人民幣6.3百萬元減少約15.9%至截至2023年6月30日的約人民幣5.3百萬元。

### 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2023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2,915.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,732.4百萬元增加約6.7%。

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2023年6月30日，本集團的貿易應收款項為約人民幣2,046.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,949.4百萬元增加約5.0%，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2023年6月30日，本集團錄得融資租賃應收款項約人民幣8.4百萬元。

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2022年12月31日的約人民幣689.1百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣771.3百萬元。

於2023年6月30日，本集團的預付款項約人民幣88.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣82.8百萬元增加約7.4%，乃主要由於物業工程類材料採購業務預付款增加。

## 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2023年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約人民幣1,380.7百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,518.7百萬元降低約9.1%。

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2023年6月30日，本集團的貿易應付款項為人民幣729.0百萬元，較2022年12月31日的約人民幣807.4百萬元降低約9.7%。

本集團的其他應付款項主要指業主或住戶及供應商按金、本集團管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金以及代業主及住戶繳納的水電費。於2023年6月30日，本集團的其他應付款項為人民幣520.1百萬元，較2022年12月31日的約人民幣552.0百萬元減少約5.8%。

於2023年6月30日，應計薪酬為約人民幣65.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣66.4百萬元輕微減少約1.8%。

## 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2023年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣1,881.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,786.4百萬元)。本集團的流動資產總額由2022年12月31日的約人民幣3,659.5百萬元增加約2.9%至2023年6月30日的約人民幣3,765.4百萬元。本集團的流動負債總額由2022年12月31日的約人民幣1,873.1百萬元增加約0.6%至2023年6月30日的約人民幣1,883.6百萬元。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2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物(不包含使用受限制的銀行存款)約人民幣748.0百萬元，(2022年12月31日：約人民幣821.7百萬元)。

## 債務

於2023年6月30日，本集團因收購河北金項而產生銀行貸款人民幣2.0百萬元(2022年12月31日：無)，並將於2024年3月27日到期。根據收購協議，該筆貸款本息到期後由廊坊國際展覽集團有限公司(「賣方」)償還。有關收購的進一步詳情，請參閱下文「附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、收購及出售」一節及本公司日期為2023年6月21日的公告。

## 資產抵押

於2023年6月30日，本集團無任何資產抵押(2022年12月31日：無)。



## 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2023年6月30日，重大非人民幣資產為現金及現金等價物，金額為人民幣31.7百萬元，以港元（「港元」）計值。人民幣兌港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分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。

針對關聯方應收款項，本集團擬採取並不限於資產抵債（包含住宅、商舖、車位、公寓）等方式，首先保證本集團應收賬款安全可控並降低公司經營風險。其次，本集團會充分發揮在資產銷售及租賃業務上的專業和客戶資源優勢，逐步去化抵債資產，實現資金回流。

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2023年6月30日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟（2022年12月31日：無）。

## 承擔

於2023年6月30日，本集團作為承租人的租賃承擔約人民幣1.0百萬元（2022年12月31日：約人民幣0.2百萬元）。

## 關鍵財務比率

於2023年6月30日，流動比率約2.0倍（2022年12月31日：約2.0倍），其資產負債率約46.5%（2022年12月31日：約47.6%）。

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。

## 附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、收購及出售

於2023年6月21日，本公司、賣方及河北金項訂立協議，內容有關本公司向賣方收購河北金項80%權益（「收購事項」），據此，本公司同意收購及賣方同意出售河北金項80%權益，代價為人民幣40.0百萬元。

於2023年6月30日，收購事項已完成。自其完成起，河北金項已成為本公司一家非全資附屬公司，且其財務業績將綜合併入本集團的財務業績。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年6月21日的公告。

除上文所披露者外，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、收購及出售。

## 未來重大投資計劃或資本資產

本集團擬按照日期為2023年6月16日的公告中「變更所得款項淨額用途」一節內所載的計劃動用上市所籌集的所得款項淨額。

經考慮市況變動及本集團自上市以來的業務需要，董事會決議變更所得款項淨額用途，將「業務擴張」項下「戰略收購及投資物業管理公司」的未動用所得款項淨額約385.4百萬港元重新分配：(i)為戰略收購及投資從事環衛、醫美及旅遊旅居的目標公司提供資金合共約151.8百萬港元；(ii)允許進一步分配約58.4百萬港元至「豐富社區增值服務組合」項下「進一步多元化本集團的社區增值服務組合以涵蓋家政服務、社區養老及健康服務」，並將範圍擴大至亦涵蓋「農副產品及養殖以及裝修服務」；及(iii)允許進一步分配約175.2百萬港元用作「營運資金及其他一般企業用途」。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年6月16日及2023年8月29日的公告。

除本公告所披露者外，本集團於2023年6月30日概無任何重大投資計劃或資本資產。

## 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2023年6月30日，本集團共有6,625名全職僱員。截至2023年6月30日止六個月，本集團確認為費用的員工成本為約人民幣278.6百萬元（2022年6月30日：人民幣332.2百萬元）。

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、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2023年6月30日，本集團組織培訓約840場，培訓人次近38,000人次。

## 有關報告期後事項

於2023年7月28日，本集團已完成收購萬家智慧環境（北京）有限公司70%股權，代價為人民幣5,015.5萬元，詳情載於本公司日期為2023年7月28日之公告。

除上文所披露者外，自2023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（「股東」）的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納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，本公司已於有關期間遵守企業管治守則下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截至2023年6月30日止六個月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2023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集團截至2023年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

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2023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

董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息（2022年中期股息：每股人民幣0.25元（稅前））。

## 刊發中期業績及2023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2023年中期報告將於2023年9月29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，2023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。