

# ROISERV 榮万家

RI... S... CI...  
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

2021 中期報告

# 目錄

公司信息	2
財務摘要	4
中期回顧 榮譽和獎項	5
董事長致辭	
管理層討論與分析	12
企業管治及其他資料	27
中期簡明綜合全面收益表	31
中期簡明綜合財務狀況表	32
中期簡明綜合權益變動表	34
中期簡明綜合現金流量表	35
簡明綜合中期財務報表附註	36
詞彙和定義	64

### 董事會

#### 執行董事

耿建富先生( 董事長 )  
劉勇罡先生  
肖天馳先生

#### 非執行董事

張文革先生

#### 獨立非執行董事

金文輝先生  
蕭志雄先生  
唐義書先生

### 監事會

景中華先生( 主席 )  
董慧女士  
劉紀鋒先生  
王建東先生  
張元鵬先生

### 審核委員會

蕭志雄先生( 主席 )  
張文革先生  
金文輝先生

### 薪酬委員會

唐義書先生( 主席 )  
耿建富先生  
金文輝先生

### 提名委員會

耿建富先生( 主席 )  
蕭志雄先生  
唐義書先生

### 聯席公司秘書

肖天馳先生  
黃儒杰先生

### 授權代表

肖天馳先生  
黃儒杰先生

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師兼註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

### 合規顧問

邁時資本有限公司  
香港灣仔  
港灣道25號  
海港中心10室

### 法律顧問

盛德律師事務所( 香港法律 )

### 中國註冊辦事處

中國  
河北省  
廊坊市  
香河縣  
蔣辛屯鎮  
大香線東側、和園路北側  
( 香河現代水業有限公司 ) 院內



## 公司信息

### 中國總部

中國河北省  
廊坊市  
經濟技術開發區  
祥雲道 1號

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東24 號  
大新金融中心40樓

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東1 3號  
合和中心54樓

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司廊坊廣陽道支行  
廊坊銀行股份有限公司北環路支行

### 與投資者關係

董事會辦公室  
電郵：[ir@wsh.com.hk](mailto:ir@wsh.com.hk)  
電話：( 6 ) 0316 5766562

### 網站

[www.wsh.com.hk](http://www.wsh.com.hk)

### 股份代號

2146

截至6月30日止六個月

	2021年	2020年	百分比變化
<b>業績摘要</b>			
收入(人民幣千元)	<b>1,290,819</b>	764,10	6.1%
毛利(人民幣千元)	<b>449,976</b>	21,554	105.1%
期間淨利潤(人民幣千元)	<b>247,249</b>	104,16	135.1%
經調整期間利潤(人民幣千元)	<b>263,059</b>	12,022	105.5%
毛利率(%)	<b>34.9</b>	2.6	+6.3個百分點
每股基本收益(基本)(人民幣元)	<b>0.67</b>	0.40	67.5%

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日	百分比變化
<b>資產負債表摘要</b>			
總資產(人民幣千元)	<b>3,369,146</b>	1,603,0	1.1%
現金及現金等價物(人民幣千元)	<b>1,049,780</b>	603,16	74.0%
總負債(人民幣千元)	<b>1,553,938</b>	1,225,576	26.1%
權益總額(人民幣千元)	<b>1,815,208</b>	634,04	115.1%
歸屬於公司所有者的權益(人民幣千元)	<b>1,814,960</b>	634,04	115.1%
流動比率(次)	<b>2.13</b>	1.46	0.67
資產負債率(%)	<b>46.1%</b>	65.1%	-1.1個百分點



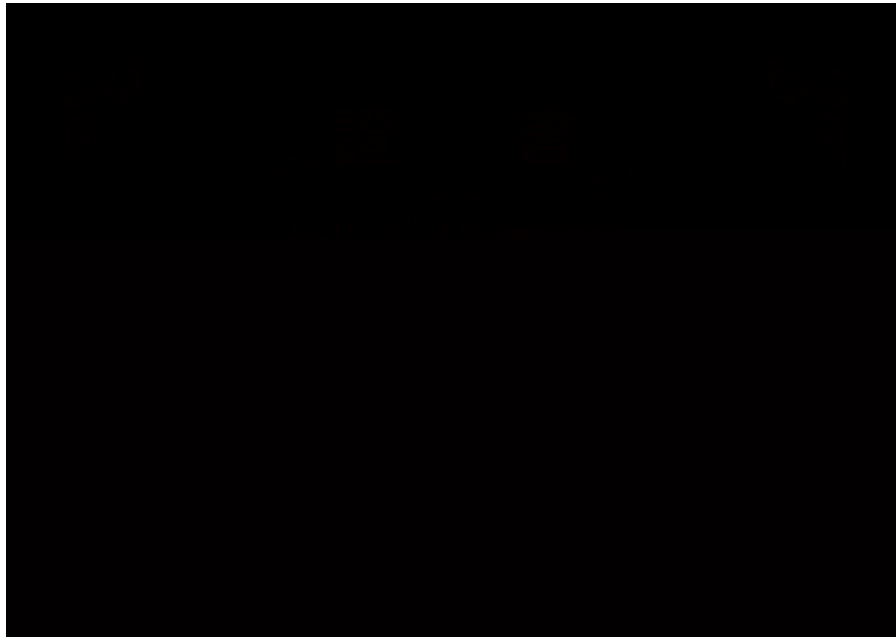
## 中期回顧 榮譽和獎項

### 2021年1-6月大事記

時間	描述
2021年1月15日	榮萬家生活服務股份有限公司於香港聯交所成功掛牌上市。
2021年6月4日	榮萬家生活服務股份有限公司向中國證券監督管理委員會提交「股公司境內未上市股份申請全流通」的申請，於2021年6月 日獲得中國證券監督管理委員會的受理通知，受理序號21141。
2021年6月12日	榮萬家簽約冬奧會場館及奧運村項目，目前已完成正式合同的簽訂，拓展面積約為200.00萬m <sup>2</sup> ，項目類型為體育場館。

2021年1月-6月主要榮譽及獎項

2021年4月22日獲得2021年中國物業服務百強企業 17。

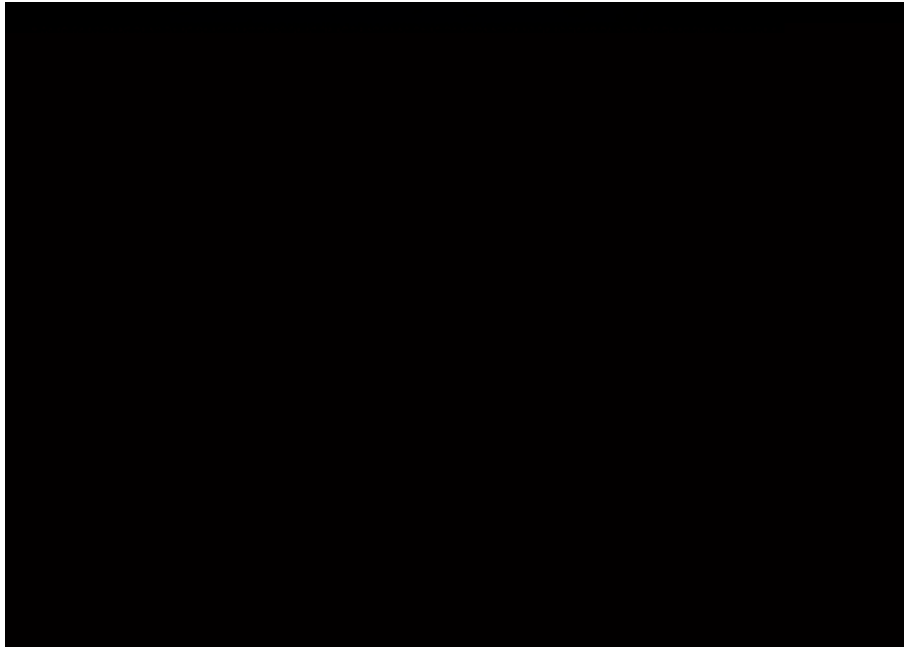


2021年5月10日獲得2021年中國物業服務企業品牌價值 14，華北品牌物業服務企業 5。





## 中期回顧 榮譽和獎項



2021年5月27日獲得2021年中國物業服務企業上市公司20強 17。





謹致各位股東：

本人欣然報告榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司截至2021年6月30日止六個月的中期業績。

2021年我們秉承著以客戶為中心的服務理念，提高服務質量，貫徹「致誠、致暖、致遠」的價值觀，以成為服務理念超前，百姓生命全周期、社區服務全鏈條，貼心的、有溫度的、值得信賴的、受百姓歡迎的優質生活服務商為目標努力，取得了喜人的業績。截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,200百萬元，較2020年6月30日止6個月增加約6.5%，毛利約為人民幣450.0百萬元，同比增長約105.5%。期內實現淨利潤約為人民幣247.2百萬元，較2020年增長約135.5%。毛利率約為34.5%，同比增長約6.3個百分點。歸屬於本公司所有者的期間利潤為約人民幣247.2百萬元，較2020年同期增長約135.5%。每股基本收益約為人民幣0.67元，收益增長率約為67.5%。

### 積極投身疫情防控工作，凸顯物業服務價值

2021年年初新冠疫情呈現局部爆發趨勢，河北區域、瀋陽區域先後進入應急狀態，榮萬家各地公司做到「牛要虹牙開體地



## 董事長致辭

### 進一步擴大業務規模和市場份額

我們計劃依託我們的領先市場地位、戰略性服務網絡、以及我們品牌的良好口碑和知名度，進一步擴大業務規模和市場份額，實現增長。

我們計劃通過提升多元業態物業管理能力，擴大與榮盛集團的友好合作。通過深化與榮盛集團的合作，我們計劃鞏固並擴大目前所經營城市的市場份額，將管理版圖擴張到新的區域。憑藉我們的豐富物業管理服務經驗，我們亦計劃向物業開發商及中小型物業管理服務公司提供物業管理諮詢服務。

我們也計劃拓展與獨立第三方物業開發商的合作。對於建築面積大於100萬平方米的物業或市政服務物業，我們亦可通過與獨立第三方物業開發商成立合營企業的方式管理由該等開發商開發的物業。該獨立第三方物業開發商與本公司將為成立合營企業訂立協議，該合營企業將為獲取物業管理服務授權及提供物業管理服務的實體。我們相信，我們與第三方物業開發商的關係、我們對該物業開發商具體服務需求的認識，加上我們的物業管理經驗，將增加該合營企業取得該物業開發商所開發物業項目的物業管理服務合約的機會。根據本公司行業顧問中國指數研究院的資料，我們挑選合營企業對象目標時考慮的主要因素包括業務夥伴的信譽、所處地理位置、法律合規、目標客戶群、地方人口、項目規模、建築標準及投資回報。截至2021年6月30日，我們已與 4名獨立第三方物業開發商訂立框架協議，以成立合營企業(而我們將在此中持有大部分股權)共同管理將由該等開發商開發的物業。該等協議項下的物業的總合約建築面積約為 5.33百萬平方米，包括住宅物業、創業園區、康養及奧運場館等。

同時，我們計劃通過有選擇的業務收購來拓展業務。我們對於潛在目標公司的篩選標準包括但不限於：( )在管建築面積大於1.0百萬平方米；(,)最近財年營業收入超過人民幣20.0百萬元；(,,)業務經營符合法律法規；及(,)管理業態多樣化。我們將優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市(如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都)，或在管物業組合多元化(如商業物業、產業園、學校及醫院)的潛在收購或投資目標。通過投資或收購這些公司，我們預期將擴充地域覆蓋範圍，加強在經濟發達地區的競爭優勢，進一步豐富我們的物業管理組合及提升品牌知名度。於2021年3月3日，本公司與河北省政府下屬的國有全資公司國富香港公司簽署戰略合作框架協議，借助互相的資源、品牌及項目儲備優勢，國富香港公司為公司推介優質併購項目、市政物業服務業務及引薦意向投資者。為了促使雙方實現共贏，國富香港公司或其關聯企業計劃通過多種方式對公司進行投資，並計劃與公司共同設立投資主體，以投資、收購河北省內優質物業管理企業及其上下游企業，擴大河北省企業在境外資本市場的影響力。

### 繼續豐富我們的社區增值服務

我們通過分析在提供物業管理服務期間收集的業主及租戶行為數據，不斷增進對客戶需求和偏好的認識。憑藉我們的大數據分析能力，我們得以作出明智的業務決定，有效推廣服務和提高服務質量。具體而言，我們運用大數據分析能力豐富我們社區增值服務的服務和產品種類，以應付業主及租戶在日常生活中提出的高需求服務。

我們的一站式全渠道服務平臺以社區生活場景為中心，既可以讓用戶在線一鍵呼叫管家進行報事報修和投訴建議，也可以一鍵鏈接便利店、不動產經紀服務及其他上門服務。對於社區零售服務，我們擬增加線下便利店的地理覆蓋範圍，通過擴大產品種類和採用智能化運營系統進一步提升客戶購物體驗。對於不動產經紀服務，我們希望進一步拓展我們的服務，圍繞房產交易拓展上下游業務，如在管物業租房買房的居間服務。

我們計劃進一步發展拎包入住服務，為業主提供房屋全生命周期服務。我們預計通過嫁接質量家居供應商，組織家裝建材聯營自營團購見面會，為新房打造所見即所得的社區樣板間，方便業主實景選購。我們開設聯營、自營美居家裝生活館，結合線上商城優選、線下園區擺展的形式，為業主提供一站式的拎包入住服務。其中，針對老房提供二次裝修、清潔翻新、局部改造等服務。此外，我們還計劃整合空氣治理、家政、家電清洗等各類專業服務，在業主及住戶需要時提供定制服務。

我們也計劃加大對社區健康養老產業的投入，通過併購重組，與專業機構合作，引進專業人才自營等多種方式切入社區養老及健康服務。

### 加大技術投入，開發和推廣智慧社區管理

我們將進一步投資信息技術和數字運營平臺，從而提升服務質量和運營效率。我們計劃建立資源管理系統及遠程數據及視像監控中心，以及升級停車場出入管理系統，以進行車位管理及實現掃描二維碼電子支付等功能。我們亦計劃建立智能管理平臺、物業管理服務平臺及增值服務平臺，以豐富服務場景並改善用戶體驗。預計該等新系統及功能將利用以物聯網技術及其他信息技術連接的設備集成到我們的現有數字化系統，從而使我們能夠從設備和設施中收集實時數據並遠程監控其運行狀態及接收故障事件警告。我們預期數字化管理將增強我們收集及分析運營數據的能力，從而可以在不降低服務質量的情況下更有效分配及利用我們的人力和其他資源。

同時，我們計劃持續升級一站式全渠道服務平臺，豐富服務情景並改善用戶體驗。我們預期該等舉措將提高我們的服務質量及客戶滿意度。我們預期增加信息技術系統的覆蓋及社區管理工具將提高我們的服務質量與運營效率。



## 董事長致辭

### 繼續完善人才激勵機制，以吸引、培養和留用優秀人才

我們計劃秉承「以人為本」的管理原則，對人力資源需求做出快速反應，並採取措施來協調配置人力資源。我們計劃進一步強化人力資源管理的職能，制定人力資源發展規劃。我們已建立「三個三分之一」的人才引進體系，即關鍵崗位及管理人才有三分之一分別來自於外部標杆企業、現有員工晉升和我們從校園招聘的管理培訓生。同時，為持續創新創造，我們也計劃持續引進掌握現代信息技術的高素質人才。此外，為促進人才的留存和發展，我們預計將持續提供完善、具有競爭力的福利待遇政策，另一方面也將圍繞領導力、專業力、文化力培訓模型，建立各梯隊、各專業線條的人才培養與發展體系，同時也根據員工技能提供適合晉升機會。通過以上措施，我們預期將會不斷提高人力資源管理水平，推動員工個人及本集團整體的不斷進步。

最後，本人謹代表董事會，對在過去六個月以來為公司發展付出辛勤努力的全體員工及管理團隊，對所有股東及合作夥伴的支持和信任，致以誠摯感謝。

承董事會命

耿建富

董事長兼執行董事

2021年 月25日

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是一家全國性戰略佈局的綜合性物業管理服務提供商。截至2021年6月30日，本集團共管理324個物業管理項目，總在管建築面積約為62.1百萬平方米，覆蓋中國17個省、直轄市及自治區的3個城市。截至2021年6月30日，本集團訂約管理445個物業管理項目，總合約建築面積為2.1百萬平方米，覆蓋中國1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；及(ii)非住宅物業，包括(i)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(ii)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。

#### 業務模式

本集團擁有三大業務線，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務，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(i)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(ii)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。於截至2021年6月30日止六個月，本集團按包幹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、房屋維修及維護、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。

## 管理層討論與分析

### 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2021年6月30日，本集團的合約建築面積約為 2.1百萬平方米，合約項目數量445個，分別較2020年6月30日增長約14.3%及17.1%；截至2021年6月30日，在管建築面積達到了約62. 百萬平方米，在管項目數量為324個，分別較2020年6月30日增長約1 . %及1 .1%。

此外，截至2021年6月30日，本集團與獨立第三方物業開發商簽署了 4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2021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 5.3百萬平方米。

下表載列分別截至2021年6月30日止六個月及截至2020年6月30日止六個月本集團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			
	2021年		2020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	90,208	59,696	77,440	50,305
新委聘 <sup>(1)</sup>	2,748	3,836	4,761	2,613
終止 <sup>(2)</sup>	864	766	1,62	513
截至期末	92,092	62,766	0,573	52,405

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2021年6月30日，分佈於中國1 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日止六個月			
	2021年		2020年	
	千平方米	%	千平方米	%
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>	<b>36,900</b>	<b>58.8%</b>	30,544	51.4%
長三角地區 <sup>(2)</sup>	<b>14,996</b>	<b>23.9%</b>	13,607	26.0%
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup>	<b>2,410</b>	<b>3.8%</b>	1,011	3.4%
中西部地區 <sup>(4)</sup>	<b>8,460</b>	<b>13.5%</b>	6,403	12.2%
<b>總計</b>	<b>62,766</b>	<b>100.0%</b>	52,405	100.0%

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。



## 管理層討論與分析

### 多業態的物管組合

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

下表載列本集團截至所示日期或於所示期間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日止六個月			
	2021年	2021年	2020年	2020年
	在管 建築面積	在管 項目數量	在管 建築面積	在管 項目數量
住宅物業	56,803	272	47,444	22
非住宅物業				
– 商業物業	2,543	37	2,0	34
– 公共及其他物業	3,420	15	2, 62	
小計	5,963	52	4, 61	43
總計	62,766	324	52,405	272

### 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2021年6月30日止六個月對非業主的增值服務的收入較2020年同期的約人民幣250.6百萬元增加約142.4%至約人民幣607.5百萬元。

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；打破了地域屬性、統籌調配工程資源，實行總分聯動模式，進一步規範了物業公司工程業務管理，從而實現了降本增效，超額完成了年度業績指標。

本集團通過運營智能化、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2021年6月30日止六個月社區增值服務收入約人民幣166.4百萬元，較2020年同期的約人民幣70.1百萬元，增長約137.3%。

### 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，截至2021年6月30日止六個月物業空間管理服務收入較2020年同期約人民幣1.5百萬元大幅增長約423.1%至約人民幣6.5百萬元。

其中針對不動產經紀業務，我們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，為百萬業主提供便捷租售渠道，帶來了更好的服務體驗。同時本集團充分發揮了行業人員優勢，採取全員營銷模式，制定詳細的銷售計劃，積極拓展各種資源，最終實現不動產經紀指標的圓滿完成。

### 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2021年6月30日止六個月生活服務收入較2020年同期約人民幣51.6百萬元大幅增長約34.6%至約人民幣69.5百萬元。

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2021年6月30日，我們在管社區擁有合共45家線下便利店，擁有逾6,741種單品，實現了約10萬的米飯公社註冊用戶。

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,200.0百萬元，較2020年同期增加約6.1%，而毛利約為人民幣450.0百萬元，較2020年同期增長約105.1%；上半年實現淨利潤約為人民幣247.2百萬元，較2020年同期增長約135.1%，而本公司擁有人應佔利潤為約人民幣247.2百萬元，較2020年同期增長約135.1%。每股基本盈利約人民幣0.67元。



## 管理層討論與分析

### 未來展望

展望2021年下半年，本集團將(一)秉承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；(二)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；(三)打造「生命全周期，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，逐步開展社區健康產業，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；(四)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(五)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(一)物業管理服務；(二)非業主增值服務；及(三)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

2021年

## 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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	509,585	98.6%	440,	.3%
獨立第三方物業開發商開發的物業	7,315	1.4%	3,303	0.7%
<b>總計</b>	<b>516,900</b>	<b>100.0%</b>	<b>444,202</b>	<b>100.0%</b>

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分：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	337,968	55.6%	110,155	43. %
案場服務	123,423	20.3%	0,364	36.1%
其他服務 <sup>(1)</sup>	146,156	24.1%	50,07	20.0%
<b>總計</b>	<b>607,547</b>	<b>100.0%</b>	<b>250,5</b>	<b>100.0%</b>

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。

## 管理層討論與分析

### 社區增值服務

本集團提供兩類社區增值服務，即：( )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( )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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	69,494	41.8%	51,613	73.6%
物業空間管理服務	96,878	58.2%	1,477	26.4%
總計	166,372	100.0%	70,110	100.0%

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括( )僱員福利開支；( )維護成本；( )工程成本；( )綠化及清潔開支；( )已售貨品成本；( )水電費；( )稅項及其他徵費；( )消耗品成本；( )辦公室開支；( )差旅及招待開支；( )折舊及攤銷費用；及( )其他。本集團的銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣546.4百萬元增加約53. %至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣 40. 百萬元。銷售成本的增長主要是由於收入的增長帶來相應的成本增加。

### 毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020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	181,634	35.1	144,415	32.5
非業主增值服務	179,120	29.5	52,030	20.
社區增值服務	89,222	53.6	22,10	31.5
總計	449,976	34.9	21,554	2.6

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



## 管理層討論與分析

### 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支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2020

## 管理層討論與分析

### 非公認會計準則的財務衡量指標

為補充根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表，本公司亦提出「期內經調整利潤」作為一項非公認會計準則的衡量指標，供本集團管理層用於提供有關其經營表現的額外資料。「期內經調整利潤」撇除了上市開支及股份支付的影響，該等項目對評估本集團業務的實際表現而言不具有指示作用。根據香港財務報告準則，「期內經調整利潤」並非標準衡量指標。本集團管理層認為，該非公認會計準則衡量指標可為投資者及其他人士提供額外資料，令彼等以與本集團管理層相同的方式瞭解及評估綜合經營業績。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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	247,249	104,116
經調整：		
上市開支(稅後)	4,489	4
股份支付(稅後)	11,321	22,350
期內經調整利潤	263,059	127,022

「期內經調整利潤」的定義不應單獨考慮或解釋為期內利潤或香港財務報告準則項下的任何其他標準指標的替代指標，或作為經營業績的指標。本集團的「期內經調整利潤」可能無法與其他公司使用的類似命名的指標相較。

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2021年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣247.2百萬元，較2020年同期約人民幣104.1百萬元增加約135.1%。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。本集團的物業、廠房及設備由2020年12月31日的約人民幣11.5百萬元增長約7.1%至2021年6月30日的人民幣12.2百萬元。

### 投資物業

本集團的投資物業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2020年12月31日的約人民幣70.1百萬元減少約0.2%至截至2021年6月30日的約人民幣69.7百萬元。

### 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2020年12月31日的約人民幣0.3百萬元減少約0.1%至截至2021年6月30日的約人民幣0.2百萬元。

### 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2021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1,444.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,044.4百萬元增加約41.6%。

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2021年6月30日，本集團的貿易應收款項為約人民幣1,144.2百萬元，較2020年12月31日的約人民幣864.1百萬元增加約32.1%，乃由於隨收入增加而同步增加，且增長比率小於收入增長比率。

截至2021年6月30日，本集團錄得融資租賃應收款項約人民幣16.0百萬元，主要由於其訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

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、投標按金及向僱員作出的墊款。其他應收款項由截至2020年12月31日的約人民幣144.4百萬元增加至截至2021年6月30日的約人民幣234.0百萬元，主要由於本集團於期內支付的合作意向按金所致。

於2021年6月30日，本集團的預付款項約人民幣74.1百萬元，較2020年12月31日的約人民幣57.4百萬元增加約70.5%，乃主要由於業務擴張使材料採購及成本預付款增加。

### 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2021年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約人民幣1,064.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣831.1百萬元增加約27.4%。

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2021年6月30日，本集團的貿易應付款項為人民幣444.2百萬元，較2020年12月31日的約人民幣301.5百萬元增加約47.6%，主要由於業務擴張帶動採購成本增加。

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2021年6月30日，本集團的其他應付款項為人民幣322.2百萬元，較2020年12月31日的約人民幣357.7百萬元減少約9.9%。

於2021年6月30日，應計薪酬為約人民幣4.7百萬元，較2020年12月31日的約人民幣104.4百萬元減少約95.6%，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。



## 管理層討論與分析

### 流動資產淨值

於2021年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣1,727.7百萬元(2020年12月31日：約人民幣540.0百萬元)。本集團的流動資產總額由2020年12月31日的約人民幣1,736.0百萬元增加約7.3%至2021年6月30日的約人民幣3,252.7百萬元。本集團的流動負債總額由2020年12月31日的約人民幣1,118.3百萬元增加約2.2%至2021年6月30日的約人民幣1,524.0百萬元。本集團流動資產總額的增加主要由於：(i)首次公開發行股票使現金及現金等價物增加；(ii)購買基金使按公平值計入損益的金融資產增加；及(iii)業務的擴張導致的貿易應收款的增加。

### 現金及現金等價物

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,041.0百萬元(2020年12月31日：約人民幣603.2百萬元)，其中以人民幣計值的約人民幣132.0百萬元(2020年12月31日：人民幣603.2百萬元)及以港元計值的約人民幣16.0百萬元(2020年12月31日：無)，以2021年6月30日匯率計算。

### 債務

於2021年6月30日，本集團無任何銀行貸款或可轉換貸款(2020年12月31日：無)。

### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團無任何資產抵押(2020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

於有關期間，本公司與(其中包括)北京同興訂立了認購協議，認購由北京同興所發行的證券類契約型基金，金額為人民幣500,000,000元，以提升資金動用效益，並創造潛在更佳的回報。由於認購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，認購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告規定。

有關是次交易的詳情分別載於本公司日期為2021年6月21日及2021年7月27日之公告。

除上述披露者外，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。除本中期報告及招股章程所披露者外，本集團於2021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財務風險：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2021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，以港元或美元計值。人民幣兌港元或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。

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，本集團春鍊鱒最泄磨鑼 楚耳 工焜匠 血荫蕩鸚因為本集團將 廟 + 鯨 兩郵

303月A0d .R • G 4 è + © %oĐâ f [Đ€ ,V & l « ¼ mēá@k ` | r , ^ Ê ° ú O À • ,Đ4•Ú°đx ^

## 管理層討論與分析

### 關鍵財務比率

於2021年6月30日，流動比率約2.13倍(2020年12月31日：約1.46倍)，其資產負債率約46.1%(2020年12月31日：約65.%)。

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。

### 首次公開發售所得款項用途

經扣除本公司收取的包銷佣金及與上市有關的其他估計開支後，上市所得款項淨額約為1,160百萬港元，按照上市當天人民幣匯率0.3363，換算為人民幣73.6百萬元。截至2021年6月30日，未動用的所得款項淨額已作為計息存款存放於中國內地及香港的持牌銀行。截至2021年6月30日，該等所得款項淨額已使用並將以與招股章程中建議的一致分配方式繼續使用。

	招股章程所述的計劃 所得款項淨額用途 <sup>(1)</sup>		截至2021年 6月30日的 實際動用 所得款項 淨額	於2021年 6月30日的 未動用 所得款項 淨額	未動用 所得款項 淨額的預期 時間表 <sup>(1)及(2)</sup>
	佔總額百分比	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
擴充業務規模及地域覆蓋範圍並 擴大服務組合	60%	5,420	0	5,420	2023年12月前
豐富社區增值服務組合	15%	146,052	0	146,052	2023年12月前
升級信息技術基礎建設及 推動智慧社區管理	15%	146,052	0	146,052	2023年12月前
一般業務用途及營運資金	10%	7,36	46,715	50,653	不適用
總計	100%	73,611	46,715	26,66	

附註：

- (1) 有關所得款項的詳細明細及說明以及所得款項計劃用途的預期時間表，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節。
- (2) 未動用所得款項淨額的預期時間表乃根據本公司於編製招股章程時對未來市場狀況及行業發展的最佳估計及假設，而所得款項則根據本集團業務及行業的實際發展使用。其將取決於本集團業務的當前及未來發展以及市場狀況。

截至本中期報告日期，董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何變動。未動用的所得款項淨額及其計劃使用期限將按照與招股章程所述一致的方式使用。

### 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2021年6月30日，本集團共有 1,000 名全職僱員。截至2021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33.0 百萬元(2020年6月30日：人民幣24.1 百萬元)。

本集團採用與其行業同儕相似的薪酬政策，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，取得了良好成效，充分激發了本集團全體員工的積極性，為實現公司戰略目標貢獻力量。



董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及或淡倉於2021年6月30日，本公司董事、監事和最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 部)的股份、相關股份及債權證中的權益及或淡倉，根據《證券及期貨條例》第352條的規定須記錄於由本公司保管的登記冊中，或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的權益及或淡倉如下：

### (1) 於公司權益

董事姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中所持股份		佔本公司
			數目 <sup>(1)</sup>	百分比 <sup>(1)</sup> (概約)	總股本的 百分比 <sup>(1)</sup> (概約)
肖天馳先生	配偶權益 <sup>(2)</sup>	內資股	22,740,000 (✓)	.06%	6.05%

附註：

(1) 字母「✓」指該人士於股份的好倉。於2021年6月30日，本公司已發行376,000,000股股份，包括 4,000,000股 股和 2 2,000,000股內資股。

(2) 根據《證券及期貨條例》，肖天馳先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益。

### (2) 於本公司相聯法團權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份權益	持股百分比 (概約)
耿建富先生	榮盛房地產發展	實益擁有人	,770,632 (✓)	0.22%
	榮盛控股	實益擁有人	32,200,000 (✓)	5.00%
	榮盛建設工程	實益擁有人	,1 0,000 (✓)	2.7 %
金文輝先生	榮盛控股	實益擁有人	2, 60,000 (✓)	0.44%

附註：

(1) 字母「✓」指該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司董事、監事及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任何根據《證券及期貨條例》第352條的規定須記錄於由本公司保管的登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及 或淡倉

據本公司所知，截至2021年6月30日，以下人士(除本公司董事或監事或最高行政人員外)於股份或相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第一部第2及第3分部之規定須向本公司披露或根據《證券及期貨條例》第336條規定須記錄於由本公司保管的登記冊中的權益及 或淡倉如下：

股東名稱 姓名	權益性質	股份類別	截至2021年6月30日所持股份 <sup>(1)</sup>		截至2021年6月30日
			數目	概約百分比	於本公司總股本中 所持股份 百分比 <sup>(1)</sup> (概約)
耿先生 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	內資股	235,527,000 (↓)	3.52%	62.64%
榮盛控股 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	內資股	235,527,000 (↓)	3.52%	62.64%
榮盛建設工程	受控法團權益	內資股	235,527,000 (↓)	3.52%	62.64%
榮盛房地產發展 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	內資股	235,527,000 (↓)	3.52%	62.64%
中鴻凱盛	實益擁有人	內資股	22,740,000 (↓)	.06%	6.05%
耿凡超女士 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	內資股	22,740,000 (↓)	.06%	6.05%
盛繹德商務	實益擁有人	內資股	23,733,000 (↓)	.42%	6.31%
劉紅霞女士 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	內資股	23,733,000 (↓)	.42%	6.31%
華泰證券(香港)有限公司	投資經理	股	22,150,000 (↓)	24.3 %	6.10%
華泰證券(香港)有限公司	實益擁有人	股	22,150,000 (↓)	24.3 %	6.10%
華泰證券股份有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	股	7,456,500 (↓)	7.3% (↓)	1. % (↓)
			6,516,000 ( )	6.3% ( )	1.73% ( )
華泰證券(香港)有限公司	於股份擁有證券權益之人士	股	5,212,000 (↓)	6.2% (↓)	1.57% (↓)
			15,000 ( )	0.01% ( )	0.003% ( )

附註：

- (1) 字母「↓」指該人士於股份的好倉。字母「 」指該人士於股份的淡倉。於2021年6月30日，本公司已發行376,000,000股股份，包括4,000,000股 股和2,200,000股內資股。
- (2) 本公司由榮盛房地產發展擁有 3.52%權益，而榮盛房地產發展則由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制。榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12. %、35.65%及11.43%權益。耿先生擁有榮盛控股60.0 %股權及榮盛建設工程1.1 %股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.2 %股權。根據《證券及期貨條例》，耿先生、榮盛建設工程與榮盛控股被視為於榮盛房地產發展所持有的股份中擁有權益。
- (3) 中鴻凱盛由耿凡超女士擁有4.33%權益。根據《證券及期貨條例》，耿凡超女士被視為於中鴻凱盛所持有的股份中擁有權益。
- (4) 劉紅霞女士為盛繹德商務的普通合夥人並擁有盛繹德商務的全部控制權。根據《證券及期貨條例》，劉紅霞女士被視為於盛繹德商務所持有的股份中擁有權益。
- (5) 於6,516,000股 股的好倉及於6,516,000股 股的淡倉乃由華泰資本投資有限公司持有，該公司由華泰金融控股(香港)有限公司全資擁有。華泰金融控股(香港)有限公司由華泰國際金融控股有限公司全資擁有，而華泰國際金融控股有限公司由華泰證券股份有限公司全資擁有。根據《證券及期貨條例》，華泰證券股份有限公司被視為於華泰資本投資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司所持有的股份中擁有權益。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

除招股章程所載就上市配發及發行的股份外，本公司及其任何附屬公司於截至2021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

審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即張文革先生、金文輝先生及蕭志雄先生(主席)。蕭志雄先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。

審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。

本公司審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並討論內部監控及財務報告事宜，包括檢討截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績及本中期報告。本集團截至2021年6月30日止六個月之中期業績未經審核，惟已由本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。

### 中期股息

董事會擬不派發截至2021年6月30日止六個月的中期股息。

### 重大法律訴訟

截至2021年6月30日止六個月，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。

## 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	6	<b>1,290,819</b>	764, 10
銷售成本	10	<b>(840,843)</b>	(546,356)
毛利		<b>449,976</b>	21 ,554
銷售及營銷開支	10	<b>(8,414)</b>	(2,75 )
行政開支	10	<b>(103,614)</b>	( 2,636)
金融資產減值虧損淨額		<b>(13,356)</b>	(6,732)
其他收入	7	<b>6,582</b>	26,510
其他虧損 - 淨額		<b>(5,976)</b>	(5,5 2)
經營利潤		<b>325,198</b>	147,345
財務收入		<b>4,102</b>	1, 64
財務成本		<b>(599)</b>	(3,020)
財務收入 (成本) 淨額		<b>3,503</b>	(1,156)
除所得稅前利潤		<b>328,701</b>	146,1
所得稅開支	12	<b>(81,452)</b>	(41,373)
期內利潤及全面收益總額		<b>247,249</b>	104, 16
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
- 本公司擁有人		<b>247,246</b>	104, 16
- 非控股權益		<b>3</b>	-
		<b>247,249</b>	104, 16
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
- 基本及攤薄	13	<b>0.67</b>	0.40

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。



## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	20,855	1,467
投資物業	15	65,014	70,2
無形資產	16	7,538	,261
其他應收款項	1	12,860	16,2
遞延所得稅資產		10,132	,05
		<b>116,399</b>	123,470
<b>流動資產</b>			
存貨	17	39,171	2,01
合約資產	6( )	123,518	41,064
預付稅項		20,859	13,06
按公平值計入損益的金融資產	1	532,836	-
貿易及其他應收款項以及預付款項	1	1,484,283	1,04,353
受限制現金	20	2,300	1,700
現金及現金等價物	20	1,049,780	603,16
		<b>3,252,747</b>	1,736,10
<b>資產總額</b>		<b>3,369,146</b>	1,60,30
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	21	376,000	2,2000
儲備	22	1,111,527	216,217
保留盈利		327,433	136,57
		<b>1,814,960</b>	634,04
<b>非控股權益</b>		<b>248</b>	-
<b>權益總額</b>		<b>1,815,208</b>	634,04



## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
合約負債	6( )	<b>15,215</b>	1,73
租賃負債	24	<b>11,143</b>	12,462
遞延所得稅負債		<b>3,564</b>	4,322
		<b>29,922</b>	36,657

## 中期簡明綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註21)	儲備 人民幣千元 (附註22)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2020年12月31日的結餘(經審核)	2 2,000	216,217	136,577	634,047	-	634,047
全面收益						
期內利潤	-	-	247,246	247,246	3	247,249
以擁有人身份與擁有人進行的交易：						
以股份為基礎的付款	22	11,321	-	11,321	-	11,321
向股東支付的股息	25	-	(56,400)	(56,400)	-	(56,400)
就本公司的上市發行股份	21	3,000	-	77,000	-	77,000
非控股權益出資	-	-	-	-	245	245
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	376,000	1,111,527	327,433	1,814,960	24	1,815,004
於2019年12月31日的結餘(經審核)	60,310	12,767	1,200	37,700	-	37,700
全面收益						
期內利潤	-	-	104,160	104,160	-	104,160
以擁有人身份與擁有人進行的交易：						
本公司由有限公司改制為股份有限公司的影響	17,570	(67,730)	(130,040)	-	-	-
發行股份	23,733	1,025	-	104,750	-	104,750
以股份為基礎的付款	-	22,350	-	22,350	-	22,350
於2020年6月30日的結餘(經審核)	2 2,000	165,270	163,624	610,020	-	610,020

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營產生的現金		<b>208,636</b>	4,375
已付所得稅		<b>(76,875)</b>	(2,274)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>131,761</b>	56,101
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	14	<b>(5,232)</b>	(2,675)
購買投資物業	15	—	(10,43)
購買無形資產		<b>(111)</b>	(2)
處置物業、廠房及設備所得款項		<b>476</b>	6
處置投資物業所得款項		<b>5,195</b>	17,66
授予關聯方的貸款		—	(50,000)
關聯方償還貸款		—	51,00
向關聯方作出的現金墊款		—	(237,24)
關聯方還款		—	35,153
已收關聯方利息		—	20,407
購買按公平值計入損益的金融資產	1	<b>(539,340)</b>	(13,70)
贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項	1	<b>7,000</b>	135,070
按公平值計入損益的金融資產的利息	1	<b>32</b>	50
收購股權增加的應付履約保證金	1(4)	<b>(150,000)</b>	—
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(681,980)</b>	636,507
<b>融資活動的現金流量</b>			
發行普通股所得款項		<b>1,015,389</b>	—
本公司股東出資		—	104,75
非控股權益出資		<b>245</b>	—
償還借款		—	(0,000)
關聯方現金墊款		—	201,774
償還關聯方現金墊款		—	(416,12)
已付上市開支		<b>(14,232)</b>	(,07)
租賃付款的本金部分		<b>(2,592)</b>	(10,51)
已付利息		<b>(599)</b>	(3,140)
已付本公司股東股息		—	(1,500)
受限制現金減少		—	100,000
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>998,211</b>	(125,77)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>447,992</b>	566,30
期初現金及現金等價物		<b>603,186</b>	22,67
現金及現金等價物的匯兌虧損		<b>(1,398)</b>	—
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,049,780</b>	75,67

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

## 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,本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

201 新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發帶來了前所未有的挑戰,並給經濟增加了不確定性。COVID-19 可能會影響物業管理行業的財務業績及狀況。自COVID-19 爆發以來,本集團持續關注COVID-19 的形勢,並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲授權刊發之日,COVID-19 並無對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除另有註明外,本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料已經本公司董事會(「董事會」)於2021年 月25日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的本簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務資料不包括通常包含在年度財務報表中的所有附註,因此,本資料應與截至2020年12月31日止年度的年度報告(根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)以及本公司於中期報告期間發佈的公告一併閱讀。



## 簡明綜合中期財務報表附註

### 3 會計政策

所採納的會計政策與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所載有關年度財務報表所依循者一致，惟使用將適用於預計年度盈利總額之稅率估計所得稅及採納於2021年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2021年1月1日開始的財政期間採納下列準則修訂：

香港會計準則第3號、香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第8號及香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革 – 第二階段	
香港財務報告準則第16號的修訂		於2021年6月30日後的，-1 相關租金減免

採納該等準則及所披露的新訂會計政策並無對本集團的會計政策造成任何重大影響，且毋須進行追溯調整。

#### (b) 於2021年1月1日開始的財政期間並未生效且本集團並無提早採納的新訂準則及修訂

直至本報告發佈日期，香港會計師公會已頒佈以下並未生效且本集團並無提早採納的新訂準則及對現有準則的修訂：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第3號的修訂	業務合併 – 概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約 – 履行合約的成本	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第8號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂	香港財務報告準則201年至2020年的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約(新準則)	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 – 借款人對含有按要求還款 條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第2號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂準則及準則修訂本的影響。根據董事所作的初步評估，預計該等準則生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

#### 4 重要會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層作出影響會計政策的應用及資產及負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與截至2020年12月31日止年度綜合財務報表中所應用者一致。

#### 5 分部資料

管理層已基於經主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已確定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層在就資源分配作出決策時將相關業務的經營業績視為一個分部。因此，本公司的主要經營決策者認為在作出戰略決策時僅使用一個分部。

本集團主要經營實體位於中國，因此，本集團的收入產生於中國。

於2021年6月30日，433,000港元(相當於人民幣360,000元)的現金及現金等價物暫時存放在本集團於香港的銀行賬戶中。除此以外，本集團的所有資產位於中國內地。

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	516,900	444,202
社區增值服務	166,372	70,110
- 貨物銷售	37,090	20,110
- 其他增值服務	129,282	4,200
非業主增值服務	607,547	250,500
	<b>1,290,819</b>	764,110
<b>服務類型</b>		
客戶合約收入：	1,285,649	764,110
- 於某個時間點	135,778	26,150
- 隨時間推移	1,149,871	73,960
其他來源收入	5,170	50
	<b>1,290,819</b>	764,110



## 6 收入(續)

### (a) 合約資產及負債

本集團已確認以下與收入相關的合約資產及負債：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約資產		
- 關聯方(附註2( ))	45,075	3,675
- 第三方	82,427	1,3
虧損撥備	(3,984)	-
	<b>123,518</b>	41,064
合約負債－流動		
- 關聯方(附註2( ))	94,722	5,21
- 第三方	310,536	225,720
	<b>405,258</b>	311,541
合約負債－非流動		
- 第三方	15,215	1,73

## 7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方貸款的利息收入(附註2( ))	-	22,55
融資租賃利息收入	2,612	2,53
政府補助(附註( ))	3,970	1,35
	<b>6,582</b>	26,510

( ) 該等補助並無附帶未達成的條件或其他或然事項。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 8 其他虧損 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額	528	50
投資物業公平值(虧損) 收益淨額(附註15)	(620)	3,564
提早終止租賃協議及終止確認使用權資產的虧損淨額	(1,822)	(,5 0)
匯兌虧損	(1,248)	-
處置設備(虧損) 收益淨額	(2)	6
其他	(2,812)	( 0)
	<b>(5,976)</b>	<b>(5,5 2)</b>

## 9 財務收入 (成本) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
財務收入		
銀行存款的利息收入	4,102	1, 64
財務成本		
借款的利息開支	-	( 02)
租賃負債的利息開支	(599)	(2,11 )
	<b>(599)</b>	<b>(3,020)</b>
財務收入 (成本) — 淨額	<b>3,503</b>	<b>(1,156)</b>

10 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
僱員福利開支(附註11)	339,082	2,417
工程成本	282,728	0,03
維護成本(附註( ))	130,440	10,2
綠化及清潔開支	78,006	65,70
已售貨物成本(附註( ))	45,138	2,200
公共事業費用	20,456	17,152
差旅及招待開支	9,655	5,117
稅項及其他徵費	7,460	5,571
消耗品成本	6,929	1,1
上市開支	5,985	1,131
辦公室開支	5,387	4,32
折舊及攤銷費用	4,200	1,22
銀行費用	2,208	1,621
專業服務費	1,860	3,663
其他	13,337	11,123
	<b>952,871</b>	<b>631,751</b>

( ) 維護成本主要包括保安成本、升降機操作成本及物業維護成本等。

↵) 已售貨物成本指本集團管理下的便利店的商品成本及其他。

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 11 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
工資、薪金及花紅	255,052	221,114
社會保險開支(附註( ))	50,134	22,20
住房福利	11,966	7,77
以股份為基礎的付款(附註22)	11,321	22,35
其他僱員福利(附註( ))	10,609	,7
	<b>339,082</b>	24,176

( ) 本集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的資金。

( ) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

### 12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	84,258	36,722
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅		

12 所得稅開支(續)

本集團除稅前利潤的稅項與採用適用於集團實體利潤的加權平均稅率計算得出的以下理論金額不同：

截至6月30日止六個月	
2021年	2020年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 13 每股盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以截至2021年及2020年6月30日止六個月普通股的加權平均數計算。

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
期內本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	247,246	104,16
被視為已發行普通股的加權平均數(以千股計)	368,253	263,43
期內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元表示)	0.67	0.40

### 14 物業、廠房及設備

	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日(經審核)							
成本	17,517	4,451	4,446	6,117	32,531	1,30	33,3
累計折舊	(6,7)	(1,662)	(3,266)	(2,222)	(14,047)	(325)	(14,372)
賬面淨值	10,620	2,7	1,10	3,5	1,44	3	1,467
截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)							
期初賬面淨值	10,620	2,7	1,10	3,5	1,44	3	1,467
添置	2,22	224	30	2,407	5,232	-	5,232
處置	(36)	(26)	(56)	-	(47)	-	(47)
折舊支出	(1,72)	(461)	(431)	(55)	(3,206)	(160)	(3,366)
期末賬面淨值	10,77	2,526	1,002	5,717	20,032	23	20,55
於2021年6月30日(未經審核)							
成本	1,31	4,51	4,426	,524	36,462	1,30	37,770
累計折舊	(,144)	(2,055)	(3,424)	(2,07)	(16,430)	(45)	(16,15)
賬面淨值	10,77	2,526	1,002	5,717	20,032	23	20,55

14 物業、廠房及設備(續)

	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日(經審核)							
成本	13,555	3,222	3,575	2,245	22,667	427	23,044
累計折舊	(4,674)	(11)	(2,501)	(1,011)	(8,297)	(111)	(9,010)
賬面淨值	8,881	2,311	625	1,226	13,043	30	13,352
截至2020年6月30日止六個月 (經審核)							
期初賬面淨值	8,881	2,311	625	1,226	13,043	30	13,352
添置	53	67	567	65	2,675	-	2,675
處置	(3)	(16)	(7)	-	(62)	-	(62)
折舊支出	(1,101)	(336)	(111)	(202)	(1,850)	(16)	(1,983)
期末賬面淨值	7,730	2,026	1,074	1,089	12,929	14	13,127
於2020年6月30日(經審核)							
成本	13,411	4,132	4,131	2,033	23,707	427	24,134
累計折舊	(5,681)	(1,306)	(3,057)	(1,221)	(11,265)	(134)	(12,763)
賬面淨值	7,730	2,026	1,074	1,089	12,929	293	13,127

( ) 於2021年6月30日，並無任何物業、廠房及設備受到限制或被抵押作為借款的擔保(2020年12月31日：無)。

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 15 投資物業

投資物業指持作資本增值的停車場及零售單位。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
期初賬面淨值	70,829	75,516
添置	—	10,43
處置	(5,195)	(15,140)
於其他虧損 – 淨額中確認的重估(虧損) 收益(附註 )	(620)	3,564
期末賬面淨值	65,014	74,73

#### (a) 公平值層級

於2021年6月30日，由於估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據後得出，本集團所有投資物業均納入公平值層級的第三級。於截至2021年6月30日止六個月，第一、二及三級之間並無轉撥。

#### (b) 估值技術

本集團投資物業的公平值乃基於獨立合資格專業估值師於上述日期進行的估值而得出。該獨立合資格專業估值師與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。估計該等物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

持作資本增值的零售單位的公平值使用收入資本化法計算得出，該方法乃基於將額外租金收入轉換為貼現金額。

持作資本增值的停車場的公平值乃採用直接比較法進行估值，該方法乃基於類似物業的市場可觀察交易，並經調整以反映目標物業的狀況及位置差異。



16 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元
於 <b>2020年12月31日</b> (經審核)	
成本	,301
累計攤銷	(1,040)
賬面淨值	<u>,261</u>
截至 <b>2021年6月30日</b> 止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	,261
添置	111
攤銷	( 34)
期末賬面淨值	<u>7,53</u>
於 <b>2021年6月30日</b> (未經審核)	
成本	,412
累計攤銷	(1, 74)
賬面淨值	<u>7,53</u>
於 <b>2019年12月31日</b> (經審核)	
成本	1,2 4
累計攤銷	(210)
賬面淨值	<u>1,0 4</u>
截至 <b>2020年6月30日</b> 止六個月(經審核)	
期初賬面淨值	1,0 4
添置	2
攤銷	(77)
期末賬面淨值	<u>1, 36</u>
於 <b>2020年6月30日</b> (經審核)	
成本	2,123
累計攤銷	(2 7)
賬面淨值	<u>1, 846</u>

截至2020年6月

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 17 存貨

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
製成品	24,250	14, 2
消耗品	8,653	,117
原材料	6,268	5,7 2
減：減值撥備	—	—
	<b>39,171</b>	2 , 01

( ) 於2021年6月30日，並無存貨受到限制或被抵押作為負債的擔保( 2020年12月31日：無)。

### 18 金融工具的公平值計量

本附註提供自上個年度財務報告起有關本集團釐定金融工具公平值所作判斷及估計的更新資料。

#### (a) 公平值層級

為保證在釐定公平值時所用輸入數據的可靠性，本集團將其金融工具分類為三個層級。各層級的解釋參見表格下方。

並非於活躍市場交易的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。本集團採用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義如下：

相同資產或負債在活躍市場的報價( 未經調整 ) 第一級)。

除第一級包括的報價以外而可觀察資產或負債的輸入數據，無論以直接( 即利用價格 )或間接( 即從價格得出 )方式( 第二級)。

並非根據可觀察市場數據得出的資產或負債輸入數據( 即不可觀察輸入數據 ) 第三級)。

18 金融工具的公平值計量(續)

(b) 下表列示截至2021年6月30日止六個月第三級工具的變動：

	理財產品 人民幣千元	基金產品 人民幣千元	總計 人民幣千元
期初結餘	—	—	—
添置	7,000	532,340	539,340
於損益確認的期內收益	32	496	528
已收利息	(32)	—	(32)
贖回	(7,000)	—	(7,000)
期末結餘	—	532,836	532,836
包含於報告期末所持結餘應佔 於損益確認的未變現收益	—	496	496

下表列示截至2020年6月30日止六個月第三級工具的變動：

	理財產品 人民幣千元	基金產品 人民幣千元	總計 人民幣千元
期初結餘	—	—	—
添置	13,70	—	13,70
於損益確認的期內收益	50	—	50
已收利息	(50)	—	(50)
贖回	(135,070)	—	(135,070)
期末結餘	4,00	—	4,00
包含於報告期末所持結餘應佔 於損益確認的未變現收益	—	—	—

有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量的定量資料如下：

	於2021年 6月30日的 公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 範圍 輸入數據 (加權平均) 不可觀察輸入數據與公平值的關係	
			輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係
按公平值計入損益的金融資產 - 基金產品	532,36	貼現現金流量	預期年利率	2. % 5%



## 簡明綜合中期財務報表附註

### 19 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註( ))		
- 關聯方(附註2 ( ))	522,861	442, 5
- 第三方	447,975	254,226
	<b>970,836</b>	6 7,211
應收票據	204,569	1 4,647
	<b>1,175,405</b>	1, 5
減：貿易應收款項減值撥備	(26,178)	(17,0 2)

19 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

( ) 貿易應收款項主要指未償還物業管理服務費應收款項及相關增值服務收入應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議條款收取，並於出具發票時到期。

於2021年6月30日及2020年12月31日，基於發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	895,161	635, 7
1至2年	69,141	54,536
2至3年	3,052	2,527
3至5年	2,640	1,6 0
5年以上	842	2,4 1
	<b>970,836</b>	6 7,211

本集團按香港財務報告準則第 號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備。於2021年6月30日，就貿易應收款項總額作出撥備人民幣26,170,000元(2020年12月31日：人民幣17,020,000元)。

◀ ) 該結餘主要指為收購股權而向第三方支付之履約保證金人民幣150,000,000元。

( ) 下表列示於期間內本集團融資租賃應收款項的到期日分析：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃應收款項：		
- 一年以內	4,549	3,2 6
- 超過一年但不超過兩年	2,865	4,55
- 超過兩年但不超過五年	7,928	,622
- 五年以上	6,594	, 2
	<b>21,936</b>	25,2 5
減：未來融資收入	<b>(5,942)</b>	(6,736)
融資租賃應收款項現值	<b>15,994</b>	1 85

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 20 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金(附註( ))	1,050,804	5,46
其他	1,276	6,41
	<b>1,052,080</b>	604,6
減：其他受限制現金	(2,300)	(1,700)
	<b>1,049,780</b>	603,16

( ) 現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	132,853	603,16
港元	916,927	-
	<b>1,049,780</b>	603,16

### 21 股本

	普通股數目	股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於2020年12月31日	2,200,000	2,200
就本公司上市發行股份(附註( ))	4,000,000	4,000
於2021年6月30日	<b>376,000,000</b>	<b>376,000</b>

( ) 於2021年1月15日，本公司發行4,000,000股每股賬面值人民幣1元的股。有關股份按每股13.46港元發售並於聯交所主板上市。發行所得款項總額為1,265,240,000港元(相當於人民幣1,054,704,000元)。扣除包銷費用及相關開支後，發行所得款項淨額為人民幣77,000,000元，其中包括，人民幣4,000,000元作為股本入賬及人民幣3,000,000元作為股份溢價入賬。

22 儲備

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的 薪酬儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2020年12月31日的結餘(經審核)	81,025	36,149	42,730	46,648	9,665	216,217
發行股份(附註21)	883,989	-	-	-	-	883,989
以股份為基礎的付款(附註4)	-	-	11,321	-	-	11,321
對榮盛集團僱員以股份為 基礎的付款(附註4)	-	-	1,831	-	(1,831)	-
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	965,014	36,149	55,882	46,648	7,834	1,111,527
於2019年12月31日的結餘(經審核)	-	3,671	-	20,422	15,615	12,76
本公司由有限責任公司轉制為 股份公司的影響	-	(57,522)	-	(10,351)	-	(67,73)
發行股份	1,025	-	-	-	-	1,025
以股份為基礎的付款(附註4)	-	-	22,35	-	-	22,35
對榮盛集團僱員以股份為 基礎的付款(附註4)	-	-	3,300	-	(3,300)	-
於2020年6月30日的結餘(經審核)	1,025	36,14	25,65	10,131	12,315	165,27

( ) 根據中國相關規則及法規，中國集團實體須從其按中國會計規則及法規計算的稅後利潤中劃撥10%至法定公積金，直至累計公積金總額達到其註冊資本的50%。法定公積金僅可經相關部門批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各個集團實體的資本。

4 ) 股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)於2020年5月22日由董事會批准通過。授予激勵對象的激勵股份公平值超出於綜合全面收益表內確認為歸屬期間的開支。於截至2021年6月30日止六個月，本集團已就股份激勵計劃於簡明綜合全面收益表內確認僱員福利開支人民幣11,321,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣22,350,000元)。

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 23 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應付款項</b>		
- 關聯方(附註2 ( ))	16,712	10, 6
- 第三方	467,469	2 0,567
	<b>484,181</b>	301,536
<b>其他應付款項</b>		
- 關聯方(附註2 ( ), 附註( ))	3,919	4, 75
- 已收按金	108,589	117,420
- 維修基金	72,448	77,253
- 代業主收款及付款	122,697	122, 45
- 應計上市開支	2,589	,4 6
- 撥備	2,735	1,663
- 其他	69,187	52,0 5
	<b>382,164</b>	3 5,747
應計薪酬	84,736	104,41
應付股息(附註25)	56,400	-
其他應付稅項	39,204	2 ,162
預收租金	21,888	11,077
	<b>1,068,573</b>	31, 41

( ) 於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。



### 23 貿易及其他應付款項(續)

( ) 於2021年6月30日及2020年12月31日，基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	469,497	273,150
1至2年	12,931	24,317
2至3年	1,677	3, 0
3年以上	76	160
	<b>484,181</b>	<b>301,536</b>

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就尚未結算裝修及維護服務而應付第三方承包商的款項。

( ) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 24 租賃

( ) 於中期簡明綜合財務狀況表確認的款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
租賃辦公室(附註14)	823	3
投資物業(附註15)	65,014	70, 2
	<b>65,837</b>	<b>71, 12</b>
租賃負債		
- 流動	1,403	2,75
- 非流動	11,143	12,462
	<b>12,546</b>	<b>15,221</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 24 租賃(續)

( ) 於中期簡明綜合全面收益表確認的款項

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
使用權資產折舊支出(附註14)	160	16
利息開支(附註)	599	2,11
與短期租賃有關的開支	253	40
租賃付款現金流量(包括本金部分及相關利息開支)	3,191	13,06

( ) 下表載列於期內租賃負債的到期日分析：

	於2021年	於2020年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
於以下時間到期的最低租賃付款：		
- 一年以內	2,638	3, 40
- 一年以上但不超過兩年	2,644	2,655
- 兩年以上但不超過五年	6,850	7,065
- 五年以上	5,326	7,062
最低租賃付款	17,458	20,722
減：未來融資費用	(4,912)	(5,501)
租賃負債總額	12,546	15,221
租賃負債的現值如下：		
- 一年以內	1,403	2,75
- 一年以上但不超過兩年	1,681	1,613
- 兩年以上但不超過五年	4,830	4, 01
- 五年以上	4,632	6,04
	12,546	15,221

## 25 股息

根據本公司股東於2021年6月30日的股東週年大會上批准，2020年度每股普通股人民幣0.15元的股息人民幣56,400,000元已從本公司保留盈利中宣派。於2021年6月30日，本公司尚未派付應付股息人民幣56,400,000元（2020年12月31日：無）。

董事會並無建議派發截至2021年6月30日止六個月的中期股息。

## 26 承擔

### (a) 資本承擔

於期末 年末已訂約但於期內尚未產生的資本支出如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約		
- 股權收購	<b>100,000</b>	-

### (b) 租賃承擔 — 作為承租人

本集團根據不可撤銷租賃協議租賃宿舍，租期為12個月以下。

不可撤銷短期租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
不超過1年	<b>235</b>	734

## 27 或然事項

截至2021年6月30日，並無任何重大或然負債(2020年12月31日：無)。



## 簡明綜合中期財務報表附註

### 28 關聯方交易

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
耿先生	最終控股股東
榮盛控股股份有限公司	最終控股公司
榮盛集團	耿先生控制的集團
榮盛建設工程有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊榮盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司
新盛工程項目管理有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊瑞盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊新盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司

28 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
持續交易：		
提供服務所得收入(附註,)		
- 榮盛集團	527,803	2 7, 73
- 榮盛集團的聯營公司	6,477	4, 2
- 最終控股公司控制的公司	738	5
- 最終控股股東及其近親	212	223
- 最終控股公司	111	-
	<b>535,341</b>	<b>303, 73</b>
添置使用權資產(停車場)		
- 榮盛集團	-	10, 43
購買商品及服務		
- 榮盛集團	6,337	6,400
應計開支		
- 榮盛集團	472	2
其他收入		
融資租賃利息收入		
- 榮盛集團	-	2,5 3
非持續交易：		
其他收入		
應收關聯方貸款的利息收入		
- 榮盛集團	-	22,55

(i) 上述所有交易乃於本集團一般業務過程中按照交易雙方協定的條款進行。

(ii) 提供服務所得收入主要包括物業管理服務及增值服務的收入。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 28 關聯方交易(續)

### (c) 主要管理人員酬金

除董事及監事酬金外，主要管理人員酬金載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
工資、薪金及花紅	1,860	1,53
退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 以股份為基礎的付款	172	61
	<b>1,940</b>	3, 32
	<b>3,972</b>	5,432

### (d) 與關聯方的結餘－貿易

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	貿易應收款項	
- 榮盛集團	510,772	431,6 3
- 榮盛集團的聯營公司	5,365	2,552
- 最終控股公司控制的公司	6,724	,740
	<b>522,861</b>	442, 5
應收票據		
- 榮盛集團	204,569	1 4,3 3
合約資產		
- 榮盛集團	44,365	3 ,575
- 榮盛集團的聯營公司	710	100
	<b>45,075</b>	3 ,675
預付款項		
- 榮盛集團	45,582	17,0 6
來自關聯方的應收款項總額	<b>818,087</b>	6 4,12

28 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘 — 貿易(續)

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
- 榮盛集團	16,334	10,66
- 榮盛集團的聯營公司	375	-
- 最終控股公司控制的公司	3	3
	<b>16,712</b>	10,6
合約負債		
- 榮盛集團	94,722	5,21
租賃負債		
- 榮盛集團	970	5,4
應付股息		
- 榮盛集團	35,318	-
應付關聯方款項總額	<b>147,722</b>	7,34

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 28 關聯方交易(續)

#### (e) 與關聯方的結餘 — 非貿易

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項(i)		
- 榮盛集團	43,170	56,6
- 榮盛集團的聯營公司	10	10
	<b>43,180</b>	<b>56,70</b>
其他應付款項		
- 榮盛集團的聯營公司	—	375
- 榮盛集團	3,919	4,600
	<b>3,919</b>	<b>4,75</b>

(i) 該結餘主要指停車場按金及競標保證金，該等款項將於停車場被出售或項目完成後收回。

(.) 應收 應付關聯方的其他應收 應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

#### (f) 應收關聯方貸款及利息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
於期初	—	4,2076
已墊付貸款	—	50,000
已收貸款還款	—	(51,00)
向關聯方收取利息(附註7)	—	22,55
已收利息	—	(20,407)
於期末	—	15,427

### 29 報告期後事項

於截至2021年6月30日止六個月，本集團訂立一份股份購買協議，以人民幣100,000,000元的代價收購北京銀思朗信息技術有限公司於中國4%的股權。該收購已於2021年7月完成。



「公司章程」	指	本公司的公司章程
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「北京同興」	指	北京同興共贏資產管理有限公司
「董事會」	指	董事會
「複合年增長率」	指	複合年增長率，是在超過一年的特定時期內的年度增長率
「中國」	指	中華人民共和國
「公司」或「本公司」或「榮萬家」	指	榮萬家生活服務股份有限公司(前身為榮萬家生活服務有限公司及廊坊榮盛物業服務有限公司)，於2000年11月2日在中國成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2146)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「毛利率」	指	年度毛利除以年度收入再乘以100%
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「國富香港公司」	指	國富(香港)控股有限公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元買賣並於聯交所上市
「上市」	指	本公司於2021年1月15日在聯交所主板上市



## 詞彙和定義

「上市日期」	指	2021年1月15日，股首次在聯交所開始交易的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	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
「耿先生」	指	耿建明先生，最終控股股東及我們的董事長兼執行董事耿建富先生的兄弟
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「非公認會計準則」	指	非公認會計準則
「招股章程」	指	就香港公開發售而刊發的招股章程
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「期內」或「有關期間」	指	截至2021年6月30日止六個月
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「榮盛建設工程」	指	榮盛建設工程有限公司，於1 年11月12日在中國成立的有限公司，為控股股東之一
「榮盛集團」	指	榮盛房地產發展及其附屬公司(不包括本集團)
「榮盛控股」	指	榮盛控股股份有限公司，於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司，為控股股東之一
「榮盛房地產發展」	指	榮盛房地產發展股份有限公司(前稱廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司)，於1 6年12月30日在中國成立的有限責任公司，其於深圳證券交易所上市(股票代碼：002146)，為控股股東之一
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛繹德商務」	指	香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)，於2020年5月13日在中國成立的有限合夥，為我們的股東之一



## 詞彙和定義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「美元」	指	美元
「銀思朗」	指	北京銀思朗信息技術有限公司
「中鴻凱盛」	指	河北中鴻凱盛投資股份有限公司，於2015年12月12日在中國成立的股份有限公司，為我們的股東之一
「%」	指	百分比