

# ROISERV 榮萬家

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

2022

中期報告



# 目錄

- 2 公司信息
- 4 財務摘要
- 5 中期回顧／榮譽和獎項
- 6 董事長致辭
- 10 管理層討論與分析
- 25 企業管治及其他資料
- 30 中期合併資產負債表
- 34 中期合併利潤表
- 36 中期合併現金流量表
- 38 中期合併股東權益變動表

40 未經審核簡明中期財務資料

68



## 董事會

### 執行董事

耿建富先生( 董事長 )  
劉紅霞女士( 於 年 月 日委任 )  
肖天馳先生  
劉勇罡先生( 於 年 月 日辭任 )

### 非執行董事

張文革先生

### 獨立非執行董事

金文輝先生  
許少宏先生( 於 年 月 日委任 )  
唐義書先生  
蕭志雄先生( 於 年 月 日辭任 )

## 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

許少宏先生( 主席 )( 於 年 月 日委任 )  
張文革先生  
金文輝先生  
蕭志雄先生( 於 年 月 日辭任 )

## 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 )  
許少宏先生( 於 年 月 日委任 )  
唐義書先生  
蕭志雄先生( 於 年 月 日辭任 )

## 聯席公司秘書

肖天馳先生  
蘇淑儀女士 ( 於 年 月 日委任 )  
黃儒傑先生( 於 年 月 日辭任 )

## 授權代表

肖天馳先生  
蘇淑儀女士( 於 年 月 日委任 )  
黃儒傑先生( 於 年 月 日辭任 )

## 核數師

信永中和會計師事務所( 特殊普通合伙 )  
執業會計師兼註冊公眾利益實體核數師  
北京  
東城  
朝陽門北大街 號富華大廈 座 層

## 合規顧問

邁時資本有限公司  
香港灣仔  
港灣道 號  
海港中心 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 號

## 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東 號  
大新金融中心 樓

## H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道 號  
遠東金融中心 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

## 投資者關係

董事會辦公室  
電郵：r r s r v  
電話：

## 網站

r s r v

## 股份代號

## 截至6月30日止6個月

	2022年	年	百分比變化
<b>業績摘要</b>			
收入(人民幣千元)	<b>1,063,574</b>		%
毛利(人民幣千元)	<b>320,155</b>		%
期間淨利潤(人民幣千元)	<b>181,025</b>		%
經調整期間利潤(人民幣千元)	<b>184,540</b>		%
毛利率 %	<b>30.1</b>		個百分點
每股基本收益(基本)(人民幣元)	<b>0.48</b>		%

	於2022年	於	年	百分比變化
	6月30日	月	日	
<b>資產負債表摘要</b>				
總資產(人民幣千元)	<b>3,788,128</b>			%
現金及現金等價物(人民幣千元)	<b>986,712</b>			%
總負債(人民幣千元)	<b>1,626,968</b>			%
權益總額(人民幣千元)	<b>2,161,160</b>			%
歸屬於公司所有者的權益(人民幣千元) 流動比率(次)	<b>2,158,864</b>			%
資產負債率 %	<b>42.9%</b>		%	個百分點

## 中期回顧 榮譽和獎項

### 2022年1月 - 6月主要榮譽及獎項

年 月獲得由北京中指信息技術研究院頒發的「中國物業服務百強企業」榮譽證書。

年 月獲得由北京中指信息技術研究院頒發的「中國物業服務多種經營優秀企業」榮譽證書。

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 年 月 日止六個月的中期業績。

年我們繼續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 年 月 日止六個月，本集團實現收入約人民幣 百萬元，較 年 月 日止 個月降低約 %，毛利約為人民幣 百萬元，同比降低約 %。期內實現淨利潤約為人民幣 百萬元，較 年降低約 %。期內毛利率約為 %，同比約 個百分點。歸屬於本公司所有者的期間利潤為約人民幣 百萬元，較 年同期降低約 %。每股基本收益約為人民幣 元。

## 行業現狀

中國消費者對更好的生活條件和優質的物業服務需求逐年增長，使物業服務行業得以蓬勃發展，物業服務的標準和內涵也在重新定義。

物業服務行業在資本市場和用戶需求的雙向推進下，已經不限於傳統的「四保」服務，而是橫跨多行業的綜合服務商。無論是整合嫁接還是自主經營，目前物業行業已經在「房產經紀、連鎖零售、裝飾裝修、廣告媒體、連鎖餐飲、家政保潔、維修安裝、在線商城、社區金融」等多行業賽道上跟各垂直領域充分競爭。對用戶需求的理解力、對標行業的洞察力、快速孵化新業務的運營力以及整合佈局生態的搭載力都提出很高要求，尤其各行業人才的引入和同化是對我們最大的挑戰。

加之在互聯網、物聯網、 、 智慧等新技術的加持下，未來物業公司的競爭對手很有可能來源於 等平台型企業，這就更要求我們在物業基礎服務之上，具備組織搭建及整合業務體系的能力，更要求每層級的管理者都必須具備應對變革的經營能力。

隨着科學技術的高速進步、行業發展和客戶需求日新月異，對社區軟硬件的搭載嫁接提出更高要求。對物業服務行業管理者面對未來多元化業態的提前預判規劃能力、借助資本力量進行品牌基因整合能力、提前參與政府籌劃和產業佈局能力提出了更高要求。

# 董事長致辭

## 公司戰略

面臨行業的快速升級轉型及機遇與挑戰並存的環境，公司將堅守以下戰略：

### 持續提升品牌價值

我們的品牌是我們最為重要的資產。我們的品牌代表著我們「便捷安心」的服務理念和服務質量。客戶對品牌的認可也會帶來更多業務機遇。我們計劃通過以下措施持續提升品牌知名度：提高服務質量，樹立優質品牌形象。我們將致力於提升我們就每種業態的每個物業提供的服務質量，以提高客戶滿意度和品牌認可度；推出強有力的品牌形象活動。我們計劃通過多種渠道組織社區文化活動和品牌形象活動以提高品牌知名度；及在行業發展中贏得立足點，包括參與行業標準制定、行業峰會、研討會等。我們相信，一個值得信賴的品牌會讓我們獲得更多的物業管理項目，同時也會提高我們的議價能力，將使我們可以進一步提高財務表現及整體競爭力。

### 進一步擴大業務規模和市場份額

我們計劃依託我們在環渤海經濟圈的領先市場地位、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，實現內生式增長。

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。憑藉我們在環渤海經濟圈、長三角地區、大灣區及中西部地區的戰略佈局，我們預期對全國目標市場實現進一步滲透。對於建築面積大於 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，我們與物業開發商的關係、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。根據中指院的資料，大型物業管理公司(包括許多上市物業管理公司)的慣用戰略是通過與本身並無設立物業管理業務的獨立第三方物業開發商成立合營企業及建立業務聯盟，藉以急速擴大市場份額及業務規模。通過該等戰略合作，我們認為我們將能夠：增強我們與該等業務夥伴之間的業務關係，從而提高我們獲得彼等所開發物業的物業管理服務合約的機會；與其分擔進入新市場產生的風險及成本；及依託我們業務夥伴的地域覆蓋範圍及客戶群，擴大我們的市場份額並將我們在管物業項目的來源及類型多元化。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。



在產業園管理方面，我們計劃針對產業園內企業的需求，進一步豐富我們的服務範圍，提供如餐飲、住宿、設備設施管理等更為多樣的增值服務。依託我們成熟的管理模式及豐富的管理經驗(我們認為這些優勢適用於管理產業園)，我們計劃擴大與獨立第三方物業開發商合作，以管理其開發的產業園。特別是，運用管理如香河新興產業示範區的經驗，我們計劃於本身有業務的城市尋求與獨立第三方物業開發商合作，以擴大我們物流中心及其他類型產業園的物業管理組合。與此同時，我們計劃通過有選擇性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 百萬平方米；最近財年營業收入超過人民幣 百萬元；業務經營符合法律法規；及 v 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。

### 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，我們得以作出經充分評估的業務決定，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台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。此外，我們計劃持續打造「社區一卡通」，進行線上線下打通耦合，為業主和住戶網羅一公里生活圈的各類商業生態，形成高質量生活服務閉環。

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，為新房打造所見即所得的社區樣板間，方便業主實景選購。此外，針對老房提供二次裝修、清潔翻新、局部改造等服務。此外，我們計劃進一步多元化社區增值服務種類以覆蓋家政服務以及社區養老及健康服務。同時，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製服務。

我們也計劃收購下游社區服務公司，如裝飾裝修、教育及培訓、家政公司等，從而與我們的社區增值服務形成互補。

# 董事長致辭

## 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台，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台、物業管理服務平台及增值服務平台，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台，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。我們還計劃對在管社區推行數字化、自動化控制，逐步推廣安全平衡巡邏車、自動掃地車、無人巡邏機等設備，以改善服務質量並降低對勞工的依賴。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。

## 繼續完善人才激勵機制，以吸引、培養和留用優秀人才

我們繼續秉承「以人為本」的管理原則，對人力資源需求做出快速回應，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桿企業、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及持續發展！

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  
年 月 日

### 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 年 月 日，本集團共管理 個物業管理項目，總在管建築面積約為 百萬平方米，覆蓋中國 個省、直轄市及自治區的 個城市。截至 年 月 日，本集團訂約管理 個物業管理項目，總合約建築面積為 百萬平方米，覆蓋中國 個省、直轄市及自治區的 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

## 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 年 月 日，本集團的合約建築面積約為 百萬平方米，合約項目數量 個，分別較 年 月 日增長約 % 及 %；截至 年 月 日，在管建築面積達到了約 百萬平方米，在管項目數量為 個，分別較 年 月 日增長約 % 及 %。

此外，截至 年 月 日，本集團與獨立第三方物業開發商簽署了 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 年 月 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 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		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		
新委聘	924	3,451		
終止	0	0		
截至期末	97,027	71,393		

附註：

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。

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 年 月 日，分佈於中國 個省、直轄市及自治區的 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		年	
	千平方米	%	千平方米	%
環渤海經濟圈	42,267	59.2%		%
長三角地區	15,944	22.3%		%
大灣區及周邊地區	2,588	3.6%		%
中西部地區	10,594	14.8%		%
總計	71,393	100.0%		%

附註：

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。

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。

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。

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、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		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	63,827	312		
非住宅物業				
- 商業物業	3,270	38		
- 公共及其他物業	4,296	15		
小計	7,566	53		
總計	71,393	365		

# 管理層討論與分析

## 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 年 月 日止六個月對非業主的增值服務的收入較 年同期的約人民幣 百萬元降低約 %至約人民幣 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 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， 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 %，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 年 月 日止六個月社區增值服務收入約人民幣 百萬元，較 年同期的約人民幣 百萬元，降低約 %。

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 年 月 日止六個月社區增值服務收入約人民幣 百萬元，較 年同期的約人民幣 百萬元，降低約 %。

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 年 月 日止六個月生活服務收入較 年同期約人民幣 百萬元增長約 % 至約人民幣 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 年 月 日，我們在管社區擁有合共 家線下便利店，擁有逾 種單品，實現了約 萬的米飯公社註冊用戶。

截至 年 月 日止六個月，本集團實現收入約人民幣 百萬元，較 年同期減少約 %，而毛利約為人民幣 百萬元，較 年同期降低約 %； 年上半年實現淨利潤為人民幣 百萬元，較 年同期降低約 %，而本公司擁有人應佔利潤為約人民幣 百萬元，較 年同期降低約 %。每股基本盈利約人民幣 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 年下半年，本集團將繼續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；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；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；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 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。

# 管理層討論與分析

## 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 物業管理服務； 非業主增值服務；及 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		百分比變化 %
	2022年 人民幣千元	年 人民幣千元	
物業管理服務	598,813		%
非業主增值服務	315,485		%
社區增值服務	149,276		%
總計	1,063,574		%

本集團的收入由截至 年 月 日止六個月的人民幣 百萬元降低約 %至截至 年 月 日止六個月的人民幣 百萬元。收入減少主要由於：

非業主增值服務由截至 年 月 日止六個月的約人民幣 百萬元降低約 %至截至 年 月 日止六個月的約人民幣 百萬元，主要是由受物業開發商 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；

社區增值服務收入由截至 年 月 日止六個月的約人民幣 百萬元降低約 %至截至 年 月 日止六個月的約人民幣 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；及

本集團總部所處區域 年 月份疫情爆發，持續時間 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 年 月 日止六個月的人民幣 百萬元增長約 %至截至 年 月 日止六個月的人民幣 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 年 月 日的約 百萬平方米增加約 %到截至 年 月 日的約 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		年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業	575,506	96.11%		%
獨立第三方物業開發商開發的物業	23,307	3.89%		%
<b>總計</b>	<b>598,813</b>	<b>100.00%</b>		%

附註：

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		年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	141,905	44.98%		%
案場服務	67,874	21.51%		%
其他服務	105,706	33.51%		%
<b>總計</b>	<b>315,485</b>	<b>100.00%</b>		%

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份：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	95,352	63.88%		%
物業空間管理服務	53,924	36.12%		%
總計	149,276	100.00%		%

### 營業成本

本集團的營業成本主要包括 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。本集團的營業成本由截至 年 月 日止六個月的約人民幣 百萬元降低約 %至截至 年 月 日止六個月的約人民幣 百萬元。營業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		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		
非業主增值服務	100,447	31.8		
社區增值服務	19,131	12.8		
總計	320,155	30.1		

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 年 月 日止六個月的約人民幣百萬元降低約 %至截至 年 月 日止六個月的約人民幣百萬元。

本集團的毛利率由截至

## 管理層討論與分析

### 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	年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	181,025	
經調整：		
上市開支(稅後)	0	
股份支付(稅後)	3,515	
期內經調整利潤	184,540	

### 本公司擁有人應佔利潤

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

### 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 年 月 日的約人民幣 百萬元降低約 %至 年 月 日的人民幣 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 年 月 日的約人民幣 百萬元減少約 %至截至 年 月 日的約人民幣 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 年 月 日的約人民幣 百萬元減少約 %至截至 年 月 日的約人民幣 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 年 月 日，本集團的貿易及其他應收款項及預付款項為約人民幣 百萬元，較 年 月 日的約人民幣 百萬元增加約 %。

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 年 月 日，本集團的貿易應收款項為約人民幣 百萬元，較 年 月 日的約人民幣 百萬元增加約 %，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 年 月 日，本集團未有錄得融資租賃應收款項。

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 年 月 日的約人民幣 百萬元增加至截至 年 月 日的約人民幣 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 年 月 日，本集團的預付款項約人民幣 百萬元，較 年 月 日的約人民幣 百萬元減少約 %，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 年 月 日，本集團的貿易及其他應付款項約人民幣 百萬元，較 年 月 日的約人民幣 百萬元降低約 %。

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 年 月 日，本集團的貿易應付款項為人民幣 百萬元，較 年 月 日的約人民幣 百萬元增加約 %。

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 年 月 日，本集團的其他應付款項為人民幣 百萬元，較 年 月 日的約人民幣 百萬元減少約 %。

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

## 管理層討論與分析

### 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 年 月 日，本集團的流動資產淨值約人民幣 百萬元( 年 月 日：約人民幣 百萬元)。本集團的流動資產總額由 年 月 日的約人民幣 百萬元增加約 %至 年 月 日的約人民幣 百萬元。本集團的流動負債總額由 年 月 日的約人民幣 百萬元增加約 %至 年 月 日的約人民幣 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 0 月 00

## 上市所得款項

股於 年 月 日於聯交所主板上市，已配發及發行 股新股。上市所得款項淨額約為 百萬港元。有關所得款項將以根據招股章程所載方式運用。有關於 年 月 日的所得款項淨額詳情載列如下：

招股章程所述的所得款項 淨額計劃用途	截至2022年 1月1日 未動用所得 款項淨額 百萬港元 概約	截至2022年 6月30日止 六個月實際 使用所得 款項淨額 百萬港元 概約		截至2022年 6月30日 未動用所得 款項淨額 百萬港元 概約	所得款項 擬定用途 預期時間表
		百萬港元 概約	% 概約		
(a) 業務擴張：	%	0.0		580.6	年
戰略收購及投資物業管理公司	%	0.0		525.6	年
戰略收購及投資下游公司	%	0.0		55.0	年
(b) 豐富社區增值服務組合：	%	1.0		172.9	年
增加本集團的線下便利店覆蓋範圍、 擴充產品種類及加強本集團線下便利 店的智慧運營	%	0.0		46.7	年
進一步發展及擴充本集團的不動產經 紀服務以涵蓋本集團在管物業銷售及 租賃相關中介服務	%	0.0		46.7	年
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	%	1.0		79.4	年
(c) 升級信息技術基礎建設：	%	0.8		173.3	年
升級本集團的一站式全渠道服務平台 以豐富服務情景並改善用戶體驗	%	0.8		57.3	年
建立及升級信息技術系統	%	0.0		43.0	年
增加信息技術系統的覆蓋及在本集團 在管社區推出智慧社區管理工具	%	0.0		43.8	年
v 升級本集團的信息管理系統	%	0.0		29.2	年
(d) 營運資金及其他一般企業用途	%	4.9		14.1	年
總計	%	6.7		940.8	年

據董事所知，截至本中期報告發佈之日，所得款項擬定用途並無任何變更。尚未動用所得款項及其擬定時間表將按照上述披露之方式動用。

# 管理層討論與分析

## 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 年 月 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 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 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 年 月 日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟( 年 月 日：無 )。

## 承擔

於 年 月 日，本集團作為承租人的租賃承擔約人民幣 百萬元( 年 月 日： 百萬元 )。

## 關鍵財務比率

於 年 月 日，流動比率約 倍( 年 月 日：約 倍 )，其資產負債率約 %( 年 月 日：約 % )。

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 %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 %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 年 月 日，本集團共有 名全職僱員。截至 年 月 日止六個月，本集團確認為費用的員工成本約人民幣 百萬元( 年 月 日：人民幣 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 年 月 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 年 月 日，本集團組織培訓約 場，培訓人次近 人。

## 有關報告期後事項

自 年 月 日至本報告日期，概無發生影響本公司的重大事項。

## 企業管治及其他資料

### 企業管治常規

本集團致力達到高水準的企業管治，以保障股東的整體利益。

自上市以來，本公司已採納並應用企業管治守則作為其本身的企業管治守則，據董事所深知，截至 年 月 日止六個月，本公司已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

於 年 月 日，由於蕭志雄先生(「蕭先生」)需要投放更多時間處理其他個人事務，彼已辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員的職務。蕭先生辭任後，本公司僅有兩名獨立非執行董事，審核委員會僅有兩名成員(其中獨立非執行董事金文輝先生於 年 月獲中國財政部認可為註冊會計師，擁有適當會計或相關財務管理專業知識)，提名委員會將不會由大多數獨立非執行董事組成，將無法符合上市規則第 、 及 條的規定。董事會在提名委員會的推薦下，已議決根據上市規則第 及 條提名許少宏先生(「許先生」)作為候選人，建議委任其為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。於 年 月 日，許先生獲股東於本公司股東周年大會上以普通決議案批准。許先生獲委任後，本公司已重新遵守上市規則第 、 及 條。

### 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為其董事、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。

## 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 年 月 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 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		佔本公司總股本
			數目 <sup>(1)</sup>	百分比 <sup>(1)</sup> (概約)	的百分比 <sup>(1)</sup> (概約)
肖天馳先生	配偶權益	內資股		%	%

附註：

字母「」指該人士於股份的好倉。於 年 月 日，本公司有已發行股份 股，包括 股 和 股內資股。

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 <sup>(1)</sup>	持股百分比 (概約)
耿建富先生	榮盛房地產發展	實益擁有人		%
	榮盛控股	實益擁有人		%
	榮盛建設工程	實益擁有人		%
金文輝先生	榮盛控股	實益擁有人		%

附註：

字母「」指該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於 年 月 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 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 年 月 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 部第 及第 分部之規定須向本公司披露或根據《證券及期貨條例》第 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：

						截至2022年6月30日所持股份 <sup>(1)</sup>	截至2022年 6月30日 於本公司 總股本中所持 股份百分比 <sup>(1)</sup> (概約)
股東名稱	姓名	權益性質	股份類別	數目	概約百分比		
耿先生		受控法團權益	內資股		%		%
榮盛控股		受控法團權益	內資股		%		%
榮盛建設工程		受控法團權益	內資股		%		%
榮盛房地產發展		實益擁有人	內資股		%		%
中鴻凱盛		實益擁有人	內資股		%		%
耿凡超女士		受控法團權益	內資股		%		%
盛繹德商務		實益擁有人	內資股		%		%
劉紅霞女士		受控法團權益	內資股		%		%
		實益擁有人	股		%		%
	Y						
		Y					
	r nv s n	投資經理	股		%		%
	n rn n						
華泰證券股份有限公司		受控法團權益	股		%		%
					%		%
	r s n ss n n	投資經理	股		%		%
	ny						
	r s n	實益擁有人	股		%		%
	r n s	受控法團權益	股		%		%
					%		%

附註：

字母「 $\square$ 」指該人士於股份的好倉。字母「 $\square$ 」指該人士於股份的淡倉。於 年 月 日，本公司有已發行股份 股，包括 股 股和 股內資股。

於 股內資股的好倉由榮盛房地產發展持有，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。根據公開記錄，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 %、%及 %權益。耿先生擁有榮盛控股 %股權及榮盛建設工程 %股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程 %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。

中鴻凱盛由耿凡超女士擁有 %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。

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。

於 股 股的好倉及於 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。於 股 股的好倉乃由華泰金融控股(香港)有限公司持有，而該公司由華泰國際金融控股有限公司全資擁有。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。

於 股 股的好倉及於 股 股的淡倉乃由 持有，該公司由 控制全部股權，後者由 控制全部股權，該公司由 控制全部股權，而後者由 控制全部股權。根據證券及期貨條例， 被視為於 持有的 股中擁有權益。

除上文所披露外，於 年 月 日，董事概不知悉有任何人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第 條須存置的登記冊的權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 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 年 月 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、金文輝先生及許少宏先生(主席)。金文輝先生擁有上市規則第 及 條規定的適當專業資格。

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。審核委員會已審閱並同意本公司截至 年 月 日止六個月之中期業績及中期報告。

### 中期股息

於 年 月 日，董事會建議向本公司股東以現金方式派付截至 年 月 日止 個月之中期股息每股人民幣 元(除稅前)，合共約人民幣 百萬元。建議中期股息已由本公司股東於 年 月 日舉行的股東特別大會上批准。中期股息將於 年 月 日前派付予股東。

### 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 年 月 日(星期四)至 年 月 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 股過戶登記。為合資格獲派建議中期股息，未登記為本公司 蠶襦年 月 股 股過戶登記

# 中期合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	未經審核 2022年6月30日	經審核 年 月 日
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金		991,670,910.58	
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產		32,997,979.28	
衍生金融資產			
應收票據		109,660,572.25	
應收賬款		1,582,041,308.19	
應收款項融資			
預付款項		95,126,759.65	
應收保費			
應收分保賬款			
應收分保合同準備金			
其他應收款		637,606,657.63	
其中：應收利息			
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨		40,576,993.51	
合同資產		29,848,435.69	
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產		1,912,139.76	
其他流動資產		11,065,499.21	
<b>流動資產合計</b>		<b>3,532,507,255.75</b>	

## 中期合併資產負債表

項目	附註	未經審核 2022年6月30日	經審核 年 月 日
<b>非流動資產：</b>			
發放貸款和墊款			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款		7,532,098.07	
長期股權投資		103,482,149.73	
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產		59,220,600.00	
固定資產		19,134,373.09	
在建工程			
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產		502,638.11	
無形資產		7,158,093.01	
開發支出			
商譽			
長期待攤費用		11,045,041.51	
遞延所得稅資產		47,545,857.65	
其他非流動資產			
非流動資產合計		255,620,851.17	
<b>資產總計</b>		<b>3,788,128,106.92</b>	



## 中期合併資產負債表

項目	附註	未經審核 2022年6月30日	經審核 年 月 日
<b>流動負債：</b>			
短期借款			
向中央銀行借款			
拆入資金			
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款		636,068,959.50	
預收款項		3,169,527.05	
合同負債		398,710,315.29	
賣出回購金融資產款			
吸收存款及同業存放			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
應付職工薪酬		65,072,441.74	
應交稅費		89,255,075.76	
其他應付款		398,551,577.91	
其中：應付利息			
應付股利			
應付手續費及佣金			
應付分保賬款			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債		2,853,191.52	
其他流動負債		23,312,739.53	
<b>流動負債合計</b>		<b>1,616,993,828.30</b>	



# 中期合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
一、營業總收入		1,063,574,349.30	
其中：營業收入		1,063,574,349.30	
利息收入			
已賺保費			
手續費及佣金收入			
二、營業總成本		808,484,819.62	
其中：營業成本		743,419,941.83	
利息支出			
手續費及佣金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
號填列) 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		5,775,947.74	
銷售費用		3,039,064.28	
管理費用		76,491,405.11	
研發費用			
財務費用		-20,241,539.34	
其中：利息費用			
利息收入		729,659.84	
加：其他收益		7,020,137.34	
投資收益(損失以「」號填列)		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	
信用減值損失(損失以「」號填列)		-33,307,510.99	
資產減值損失(損失以「」號填列)		2,194,952.63	
資產處置收益(損失以「」號填列)		-10,100.13	
三、營業利潤			

## 中期合併利潤表

項目	附註	未經審核	經審核
		2022年1-6月	年 月
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		181,025,103.33	
(一)按經營持續性分類		181,025,103.33	
持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		181,025,103.33	
終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			
(二)按所有權歸屬分類		181,025,103.33	
歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		180,912,030.37	
少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		113,072.96	
六、其他綜合收益的稅後淨額		-	
歸屬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		-	
重新計量設定受益計劃變動額			
權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
其他權益工具投資公允價值變動			
企業自身信用風險公允價值變動			
其他			
(二)將重分類進損益的其他綜合收益		-	
權益法下可轉損益的其他綜合收益			
其他債權投資公允價值變動			
金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
其他債權投資信用減值準備			
現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部分)			
外幣財務報表折算差額			
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		181,025,103.33	
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		180,912,030.37	
歸屬於少數股東的綜合收益總額		113,072.96	
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.48	
(二)稀釋每股收益(元/股)		0.48	

# 中期合併現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
<b>一、經營活動產生的現金流量：</b>			
銷售商品、提供勞務收到的現金		942,685,615.44	
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
向其他金融機構拆入資金淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
收取利息、手續費及佣金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
代理買賣證券收到的現金淨額			
收到的稅費返還		461,562.81	
收到其他與經營活動有關的現金		66,524,507.77	
<b>經營活動現金流入小計</b>		<b>1,009,671,686.02</b>	
購買商品、接受勞務支付的現金		537,966,643.65	
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			
拆出資金淨增加額			
支付利息、手續費及佣金的現金			
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金		337,532,193.62	
支付的各項稅費		108,320,481.98	
支付其他與經營活動有關的現金		594,305,866.96	
<b>經營活動現金流出小計</b>		<b>1,578,125,186.21</b>	
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>		<b>-568,453,500.19</b>	

## 中期合併現金流量表

項目	附註	未經審核	經審核
		2022年1-6月	年 月
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金		600,000,000.00	
取得投資收益收到的現金		20,827,687.69	
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額			
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		620,827,687.69	
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		3,347,252.38	
投資支付的現金			
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流出小計		3,347,252.38	
投資活動產生的現金流量淨額		617,480,435.31	
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		60,000.00	
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		60,000.00	
取得借款所收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計		60,000.00	
償還債務所支付的現金			
分配股利、利潤或償付利息所支付的現金			
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流出小計		-	
籌資活動產生的現金流量淨額		60,000.00	
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		21,530,575.79	
五、現金及現金等價物淨增加額		70,617,510.91	
加：期初現金及現金等價物餘額		916,094,548.97	
六、期末現金及現金等價物餘額		986,712,059.88	



項目	未經審核 2022年1-6月													
	股本	優先股	其他權益工具	資本公積	庫存股	其他	專項儲備	其他綜合收益	其他	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	股東權益合計
(三) 利潤分配														
提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般風險準備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股東權益內部結構														
資本公積轉增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘公積轉增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘公積彌補虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
設定受益計劃變動結轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他綜合收益結轉留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 灣項儲備														
本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末餘額	376,000,000.00	-	-	1,074,174,218.86	-	-	-	-	-	83,377,706.14	-	2,153,863,367.56	2,295,561.56	2,161,160,129.12



單位：人民幣元

項目	歸屬於母公司股東權益										少數股東權益	股東權益合計	
	股本	優先股	其他權益工具	資本公積	庫存股	其他	專項儲備	一般風險準備	未分配利潤	其他			
年 月	年 月										小計		
經審核	經審核												
	股本	優先股	其他權益工具	資本公積	庫存股	其他	專項儲備	一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	股東權益合計
一、上年年末餘額													
加：會計政策變更													
前期差錯更正													
同一控制下企業合併													
其他													
二、本年期初餘額													
三、本年變動金額													
(減少以“-”號填列)													
(一) 綜合收益總額													
(二) 股東投入和減少資本													
股東投入的普通股													
其他權益工具持有者投入資本													
股份支付计入股東權益的金額													
其他													

項目	經審核									
	年 月									
	歸屬於母公司股東權益									
	股本	優先股	其他權益工具	其他	資本公積	減：	專項	一般	其他	小計
			永續債			庫存股	儲備	風險準備		
							盈餘公積	未分配利潤		少數股東權益
										股東權益合計
(三) 利潤分配										
提取盈餘公積										
提取一般風險準備										
對股東的分配										
其他										
(四) 股東權益內部結構										
資本公積轉增股本										
盈餘公積轉增股本										
盈餘公積彌補虧損										
設定受益計劃變動額結轉留存收益										
其他綜合收益結轉留存收益										
其他										
(五) 專項儲備										
本年提取										
本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末餘額										

第 至 頁的中期合併財務報表資料已獲董事會於 年 月 日批准並由以下人士代為簽署。

耿建富先生  
董事

劉紅霞女士  
董事

## 1、 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)於 年 月 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 年 月 日,本公司由有限公司改制為股份有限公司。

於 年 月 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」)。

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。可能會影響物業管理行業的財務業績及狀況。自 爆發以來,本集團持續關注 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。於中期合併財務報表資料獲授權刊發之日,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,本中期合併財務報表資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本中期合併財務報表資料已經本公司董事會(「董事會」)於 年 月 日批准刊發。

本中期合併財務報表資料未經審核。

## 2、 財務報表的編製基礎及會計政策

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《中國企業會計準則》及相關規定,以及香港《公司條例》和《上市規則》所要求之相關披露,並基於本集團截至 年 月 日止年度的合併財務報表所採用的會計政策和會計估計編製。

本集團以人民幣為記賬本位幣。

## 未經審核中期財務報表附註

### 3、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。

於編製本中期合併財務報表資料時，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 年 月 日止年度綜合財務報表中所應用者一致。

### 4、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 年及 年 月 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 一 敬一 審 綵 籠 務 的 經 樞 屬 階 好 貝 媽 花 國 從 事 提 供 窄 痠 漓 艇 於 世 G 宅 奚 擬 葛 函 詠 為 盆 机

## 6、交易性金融資產

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	32,997,979.28	
其中：理財產品	32,997,979.28	

## 7、應收票據

### (1) 應收票據分類列示

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
商業承兌匯票	109,660,572.25	

### (2) 按壞賬計提方法分類列示

類別	未經審核				
	2022年6月30日餘額				
	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	經審核				
	年 月 日餘額				
	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					
按組合計提壞賬準備					
其中：賬齡組合					

## 未經審核中期財務報表附註

### 8、 應收賬款

(1) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

## 9、預付款項

### (1) 預付款項賬齡

項目	未經審核 2022年6月30日餘額		經審核	
	金額	比例(%)	年 月 日餘額 金額	比例 %
年以內	63,037,859.76	66.27		
- 年	29,870,890.22	31.40		
- 年	2,218,009.67	2.33		
合計	95,126,759.65	100.00	98,890,302.83	100.00

## 10、其他應收款

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
應收利息	0.00	
應收股利	0.00	
其他應收款	637,606,657.63	
合計	637,606,657.63	251,482,997.88

### 其他應收款

#### (1) 其他應收款按款項性質分類

款項性質	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
三方平台代收款	27,301,249.16	
押金及保證金	517,809,767.16	
代付社保及公積金	2,525,589.65	
維修基金	2,126,401.69	
暫付代收款項	22,585,898.64	
代墊水電等款項	101,217,088.20	
備用金	3,154,000.67	
其他	10,254,934.49	
合計	686,974,929.66	302,889,098.65

# 未經審核中期財務報表附註

## 10、其他應收款 (續)

### 其他應收款 (續)

#### (2) 其他應收款壞賬準備計提情況

	未經審核			合計
	第一階段	第二階段	第三階段	
		整個存續期	整個存續期	
		預期信用損失	預期信用損失	
	未來12個月	(未發生	(已發生	
壞賬準備	預期信用損失	信用減值)	信用減值)	
年 月 日餘額				
年 月 日其他應收款賬面				
餘額在本期				
- 轉入第二階段				
- 轉入第三階段				
- 轉回第二階段				
- 轉回第一階段				
本期計提				
本期轉回				
本期轉銷				
本期核銷				
其他變動				
<b>2022年6月30日餘額</b>	<b>49,368,272.03</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>49,368,272.03</b>



## 11、存貨

項目	未經審核 2022年6月30日餘額		
	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值
原材料	6,239,206.52	0.00	6,239,206.52
庫存商品	24,476,804.52	0.00	24,476,804.52
周轉材料	9,860,982.47	0.00	9,860,982.47
合計	40,576,993.51	0.00	40,576,993.51

項目	年 月 日餘額		
	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值
原材料			
庫存商品			
周轉材料			
合計	39,979,912.62	0.00	39,979,912.62

## 12、合同資產

### (1) 合同資產情況

項目	未經審核 2022年6月30日餘額			經審核 年 月 日餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
工程施工	31,828,146.42	1,979,710.73	29,848,435.69			

## 未經審核中期財務報表附註

### 12、合同資產 (續)

#### (2) 合同資產減值準備

壞賬準備	未經審核			合計
	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (未發生 信用減值)	第三階段 整個存續期 預期信用損失 (已發生 信用減值)	
年 月 日餘額				
年 月 日合同資產賬面				
餘額在本期				
- 轉入第二階段				
- 轉入第三階段				
- 轉回第二階段				
- 轉回第一階段				
本期計提				
本期轉回				
本期轉銷				
本期核銷				
其他變動				
<b>2022年6月30日餘額</b>	<b>1,979,710.73</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,979,710.73</b>

### 13、一年內到期的非流動資產

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
長期應收款	1,912,139.76	

### 14、其他流動資產

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
預繳企業所得稅	11,065,499.21	
待抵扣進項稅	0.00	
其他	0.00	
<b>合計</b>	<b>11,065,499.21</b>	<b>22,002,342.94</b>

## 15、長期應收款

項目	未經審核 2022年6月30日餘額			經審核 年 月 日餘額			
	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	折現率區間
商舖單位經營權轉讓應收款	7,532,098.07	0.00	7,532,098.07				

## 16、長期股權投資

被投資單位	經審核 2021年 12月31日餘額 (賬面價值)	本期增減變動							未經審核 2022年 6月30日餘額		
		追加 投資	減少 投資	權益法下 確認的 投資損益	其他 綜合 收益調整	其他 權益 變動	宣告發放 現金股利 或利潤	計提 減值 準備	其他	減值準備	期末餘額
一、聯營企業											
北京銀思朗信息技術有限公司											

## 17、投資性房地產

### 採用公允價值計量模式的投資性房地產

項目	未經審核		合計
	房屋、建築物	車位	
一、年 月 日餘額			
二、本期變動			
加：外購			
減：處置			
加：公允價值變動			
三、2022年6月30日餘額	7,749,700.00	51,470,900.00	59,220,600.00

# 未經審核中期財務報表附註

## 18、固定資產

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
固定資產	19,134,373.09	
固定資產清理	0.00	
<b>合計</b>	<b>19,134,373.09</b>	<b>19,286,920.33</b>

### 固定資產情況

項目	通用設備	運輸設備	專用設備	其他設備	合計
一、賬面原值					
年 月 日餘額					
本期增加金額					
購置					
本期減少金額					
處置或報廢					
年 月 日餘額					
二、累計折舊					
年 月 日餘額					
本期增加金額					
計提					
本期減少金額					
處置或報廢					
年 月 日餘額					
三、減值準備					
年 月 日餘額					
本期增加金額					
本期減少金額					
年 月 日餘額					
四、賬面價值					
1. 期末賬面價值	14,440,194.71	606,884.79	3,698,653.33	388,640.26	19,134,373.09
2. 期初賬面價值	14,336,822.09	1,013,193.65	3,471,108.33	465,796.26	19,286,920.33

## 19、使用權資產

項目	經審核	本期增加	本期減少	未經審核
	2021年 12月31日餘額			2022年 6月30日餘額
賬面原值合計	1,308,784.15	0.00	0.00	1,308,784.15
其中：房屋建築物				
累計折舊合計	645,539.49	160,606.55	0.00	806,146.04
其中：房屋建築物				
賬面淨值合計	663,244.66	-	-	502,638.11
其中：房屋建築物				
減值準備合計	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：房屋建築物				
賬面價值合計	663,244.66	-	-	502,638.11
其中：房屋建築物				

## 20、無形資產

項目	未經審核 軟件使用權
一、賬面原值	-
年 月 日餘額	
本期增加金額	
其中：購置	
本期減少金額	
其中：處置	
年 月 日餘額	
二、累計攤銷	-
年 月 日餘額	
本期增加金額	
其中：計提	
本期減少金額	
其中：處置	
年 月 日餘額	
三、減值準備	-
年 月 日餘額	
本期增加金額	
其中：計提	
本期減少金額	
其中：處置	
年 月 日餘額	
四、賬面價值	-
1. 期末賬面價值	7,158,093.01
2. 期初賬面價值	7,843,466.17

## 未經審核中期財務報表附註

### 21、長期待攤費用

項目	經審核 2021年 12月31日餘額	本期增加	本期攤銷	本期其他減少	未經審核 2022年 6月30日餘額
裝修費					
其他					
合計	10,987,078.72	937,866.15	879,903.36	0.00	11,045,041.51

### 22、遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

#### (1) 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	未經審核 2022年6月30日餘額		經審核 年 月 日餘額	
	可抵扣 暫時性差異	遞延 所得稅資產	可抵扣 暫時性差異	遞延 所得稅資產
壞賬準備	190,316,811.22	41,676,074.26		
可抵扣虧損	39,849,540.97	5,192,649.83		
合同負債(購物券)	780,558.73	132,647.50		
廣告和業務宣傳	5,435,183.26	544,486.06		
合計	236,382,094.18	47,545,857.65	204,598,557.72	42,495,591.22

#### (2) 未經抵銷的遞延所得稅負債

項目	未經審核 2022年6月30日餘額		經審核 年 月 日餘額	
	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債
投資性房地產公允價值變動	10,105,495.68	2,526,373.92		
交易性公允價值變動	657,784.85	164,446.21		
合計	10,763,280.53	2,690,820.13	15,704,994.56	3,926,248.64

## 23、應付賬款

### (1) 應付賬款列示

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
工程款	440,539,540.26	
服務費	130,013,566.31	
商品款	65,515,852.93	
合計	636,068,959.50	671,105,986.85

### (2) 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	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
年以內	459,097,851.31	
年	134,718,697.46	
年	35,349,633.18	
年以上	6,902,777.55	
合計	636,068,959.50	671,105,986.85

## 24、預收款項

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
租賃費	3,169,527.05	

## 25、合同負債

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
物業費	294,929,795.25	
工程施工	12,960,897.62	
其他社區增值服務	59,152,131.71	
前期介入服務	7,774,519.88	
垃圾處置費及自供暖	11,854,630.98	
其他	5,656,701.71	
開辦費	1,845,700.48	
銷售貨款	1,362,984.08	
電梯使用費	3,172,953.58	
合計	398,710,315.29	412,355,414.96

# 未經審核中期財務報表附註

## 26、應付職工薪酬

### (1) 應付職工薪酬分類

項目	經審核 2021年 12月31日餘額	本期增加	本期減少	未經審核 2022年 6月30日餘額
短期薪酬				
離職後福利 - 設定提存計劃				
辭退福利				
合計	76,157,284.88	326,220,803.48	337,305,646.62	65,072,441.74

### (2) 短期薪酬

項目	經審核 2021年 12月31日餘額	本期增加	本期減少	未經審核 2022年 6月30日餘額
工資、獎金、津貼和補貼				
職工福利費				
社會保險費				
其中：醫療保險費				
工傷保險費				
生育保險費				
住房公積金				
工會經費和職工教育經費				
合計	70,530,494.08	291,181,592.63	303,507,223.44	58,204,863.27

### (3) 設定提存計劃

項目	經審核 2021年 12月31日餘額	本期增加	本期減少	未經審核 2022年 6月30日餘額
基本養老保險				
失業保險費				
合計	5,626,790.80	34,256,745.34	33,015,957.67	6,867,578.47



## 27、應交稅費

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
城建稅	614,625.99	
所得稅	72,829,126.76	
房產稅	91,644.27	
增值稅	14,593,702.56	
印花稅	21,642.20	
土地使用稅	20,424.21	
個人所得稅	643,581.21	
教育費附加	263,963.71	
地方教育費附加	175,985.68	
水利基金	379.17	
<b>合計</b>	<b>89,255,075.76</b>	<b>82,244,925.52</b>

## 28、其他應付款

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
應付利息	0.00	
應付股利	0.00	
其他應付款	398,551,577.91	
<b>合計</b>	<b>398,551,577.91</b>	<b>463,115,219.06</b>

### 其他應付款

款項性質	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
押金及保證金	122,044,113.34	
代繳個人部分社保及公積金	165,590.12	
代收款項	182,025,907.17	
維修基金	66,001,216.26	
往來款	3,711,423.52	
賠款、罰款	823,322.21	
預提費用	2,968,885.57	
上市費用	0.00	
業務借支	1,708,280.62	
維修費	786,582.70	
開辦費	2,668,745.69	
其他	15,647,510.71	
<b>合計</b>	<b>398,551,577.91</b>	<b>463,115,219.06</b>

## 未經審核中期財務報表附註

### 29、一年內到期的非流動負債

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
一年內到期的租賃負債	2,853,191.52	

### 30、其他流動負債

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
待轉銷項稅	23,312,739.53	

### 31、租賃負債

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
租賃負債	7,283,329.37	

### 32、股本

項目	經審核 2021年 12月31日餘額	本期變動增減(+、-)					未經審核 2022年 6月30日餘額
	發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計		
股份總額							

### 33、資本公積

項目	經審核 2021年 12月31日餘額	本期增加	本期減少	未經審核 2022年 6月30日餘額
股本溢價				
其他資本公積				
合計	1,070,659,130.78	3,515,087.88	0.00	1,074,174,218.66

註 其他資本公積變動：本期增加金額 元為計提股份支付計入資本公積。

### 34、盈餘公積

項目	經審核 2021年 12月31日餘額	本期增加	本期減少	未經審核 2022年 6月30日餘額
法定盈餘公積				

### 35、未分配利潤

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
上期期末餘額	459,319,132.27	151,700,337.49
加：期初未分配利潤調整數	0.00	
本期期初餘額	459,319,132.27	151,700,337.49
加：本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	180,912,030.37	
減：提取法定盈餘公積	14,919,519.88	
應付普通股股利	0.00	
轉作股本的普通股股利	0.00	
本期期末餘額	625,311,642.76	342,546,332.99

## 未經審核中期財務報表附註

### 36、營業收入、營業成本

#### (1) 營業收入和營業成本情況

項目	未經審核 2022年1-6月		經審核 年 月	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	1,063,369,356.90	743,419,941.83		
其他業務	204,992.40	0.00		
合計	1,063,574,349.30	743,419,941.83	1,290,819,169.25	840,842,562.72

#### (2) 合同產生的收入的情況

合同分類	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
	商品類型	-
其中：物業管理服務	598,812,979.43	
非業主增值服務	315,485,080.05	
社區增值服務	149,276,289.82	
其他服務	0.00	
合計	1,063,574,349.30	1,290,819,169.25
按經營地區分類	2022年1-6月	年 月
其中：中國國內	1,063,574,349.30	
按合同期限分類	-	-
其中：在某一時點確認	94,737,536.71	
在某一段時間內確認	968,836,812.59	
其他來源收入	0.00	
合計	1,063,574,349.30	1,290,819,169.25

### 37、銷售費用

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
職工薪酬	2,572,529.48	
招待費	153,286.03	
差旅費	364,889.64	
中介諮詢費	0.00	
宣傳費	-368,246.72	
其他	316,605.85	
<b>合計</b>	<b>3,039,064.28</b>	<b>8,413,549.10</b>

### 38、管理費用

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
職工薪酬	58,360,518.44	
股份支付	3,515,087.88	
中介服務費	1,883,470.78	
招待費	1,604,530.56	
中介諮詢費	2,479,411.99	
辦公費	4,557,361.37	
差旅費	697,876.49	
無形資產攤銷	599,080.52	
交通費	422,918.75	
固定資產折舊	576,822.69	
其他	1,794,325.64	
<b>合計</b>	<b>76,491,405.11</b>	<b>103,613,994.80</b>

### 39、財務費用

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
利息費用	0.00	
減：利息收入	729,659.84	
加：匯兌損失	-21,530,575.79	
其他支出	2,018,696.29	
<b>合計</b>	<b>-20,241,539.34</b>	<b>-2,254,866.65</b>

## 未經審核中期財務報表附註

### 40、其他收益

產生其他收益的來源

未經審核  
2022年1-6月

經審核  
年 月

政府補助

7,020,137.34

#### 44、資產減值損失

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
合同資產減值損失	2,194,952.63	

#### 45、資產處置收益

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 2021年1-6月	計入當期 非經常性 損益的金額
固定資產處置收益			

#### 46、營業外收入

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 2021年1-6月	計入當期 非經常性 損益的金額
罰沒款收入			
非流動資產報廢收益			
其他			
違約金			
長款收入			
政府補助			
合計	491,731.15	422,619.60	491,731.15

## 未經審核中期財務報表附註

### 47、營業外支出

項目	未經審核		經審核	計入當期 非經常性 損益的金額
	2022年1-6月	2021年1-6月		
罰沒支出				
非流動資產報廢損失				
捐贈				
其他				
稅收罰款及滯納金				
非常損失				
合計	1,413,672.11	2,450,924.18		1,413,672.11

### 48、所得稅費用

#### (1) 所得稅費用

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	70,390,287.81	
- 中國大陸企業所得稅	70,390,287.81	
遞延所得稅費用	-6,277,575.63	
合計	64,112,712.18	81,453,724.43

由於本公司於年度內在無應納稅收入，故並無香港所得稅。



## 49、現金流量表項目

## (1) 收到 支付的其他與經營 投資 籌資活動有關的現金

## 1) 收到的其他與經營活動有關的現金

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
往來款項	55,385,126.78	
政府補助	2,204,558.16	
利息收入	729,659.84	
營業外收入中收到的現金	488,707.86	
個稅手續費返還款	117,502.46	
銀行凍結資金解凍	7,598,952.67	
合計	66,524,507.77	48,697,809.67

## 2) 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
往來款項	570,994,739.74	
銷售費用、管理費用中的付現費用	17,864,549.06	
銀行手續費	2,018,696.29	
營業外支出中支付的現金	1,408,919.79	
銀行凍結資金	2,018,962.08	
合計	594,305,866.96	84,624,073.18

## 3) 支付的其他與投資活動有關的現金

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
支付的關聯方借款	0.00	

## 未經審核中期財務報表附註

### 49、現金流量表項目（續）

#### (1) 收到 支付的其他與經營 投資 籌資活動有關的現金（續）

##### 4) 收到的其他與籌資活動有關的現金

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
借款	0.00	
借款保證金解凍	0.00	
合計	0.00	0.00

##### 5) 支付的其他與籌資活動有關的現金

項目	未經審核 2022年1-6月	經審核 年 月
股票發行費用	0.00	

#### (2) 現金和現金等價物

項目	未經審核 2022年 6月30日餘額	經審核 年 月 日餘額
現金	986,712,059.88	
其中：庫存現金	21,331.00	
可隨時用於支付的銀行存款	982,615,104.20	
可隨時用於支付的其他貨幣資金	4,075,624.68	
期末現金和現金等價物餘額	986,712,059.88	916,094,548.97

## 50、每股收益

每股基本盈利按歸屬於母公司所有者的淨利潤除以截止至 年及 年 月 日止六個月普通股的加權平均數計算。由於本公司本期無任何未發行潛在股份，因此稀釋每股收益與如上文計算之基本每股收益相同。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核	年 經審核
歸屬於母公司所有者的淨利潤	180,912,030.37	
期內已發行股份之加權平均數	376,000,000.00	
基本每股收益	0.48	
稀釋每股收益	0.48	

## 51、關聯方交易

### 1. 購銷商品、提供和接受勞務的關聯交易

#### (1) 採購商品 - 接受勞務

關聯方	關聯交易內容	2022年1-6月 (未經審核)	年 月 (未經審核)
榮盛集團	工程材料及勞務	7,477,258.21	

#### (2) 銷售商品 - 提供勞務

關聯方	關聯交易內容	2022年1-6月 (未經審核)	年 月 (未經審核)
榮盛集團	服務	278,548,657.80	
最終控股公司控制的公司	服務	0.00	
榮盛集團的聯營公司	服務	0.00	
最終控股公司	服務	0.00	
最終控股股東及其近親	服務	0.00	

# 未經審核中期財務報表附註

## 51、關聯方交易（續）

### （二）關聯方往來餘額

#### 1、 應收項目

項目名稱	關聯方	2022年 6月30日餘額 (未經審核)	年 月 日餘額 (經審核)
應收票據	榮盛集團	117,653,668.50	
預付賬款	榮盛集團	137,642.10	
其他應收款	榮盛集團	129,241,854.30	
其他應收款	最終控股公司控制的公司	91,457.96	
應收賬款	榮盛集團	961,105,372.10	
應收賬款	榮盛集團的聯營公司	3,609,879.71	
應收賬款	最終控股公司控制的公司	23,802,128.64	
合同資產	榮盛集團	31,828,146.42	
合同資產	榮盛集團的聯營公司	0.00	
合同資產	最終控股公司控制的公司	0.00	

#### 2、 應付項目

項目名稱	關聯方	2022年 6月30日餘額 (未經審核)	年 月 日餘額 (經審核)
應付賬款	榮盛集團	34,700,978.89	
應付賬款	最終控股公司控制的公司	3,200.00	
應付賬款	榮盛集團的聯營公司	25,115,832.00	
其他應付款	榮盛集團	31,535,887.90	
其他應付款	榮盛集團的聯營公司	0.00	
其他應付款	最終控股公司控制的公司	81,820.82	
預收賬款	榮盛集團	0.00	
合同負債	榮盛集團	17,445,598.46	
合同負債	最終控股公司控制的公司	0.00	
合同負債	最終控股公司	0.00	

「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
「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 年 月 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: )
「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	上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「毛利率」	指	年度毛利除以年度收入再乘以 %
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「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 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 年 月 日在聯交所主板上市

## 詞彙和定義

「上市日期」	指	年 月 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，控股股東之一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	本公司日期為 年 月 日的招股章程
「期內」或「有關期間」	指	截至 年 月 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 年 月 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 年 月 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 年 月 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： )，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 章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣 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 年 月 日在中國成立的有限合夥, 為我們的股東之一
「平方米」	指	平方米
「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 年 月 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