

# 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

中期報告 2024



# 目錄

- 2 公司信息
- 4 財務摘要
- 5 中期回顧 榮譽和獎項
- 13 董事長致辭
- 19 管理層討論及分析
- 40 企業管治及其他資料
- 44 中期合併資產負債表
- 48 中期合併利潤表
- 50 中期合併現金流量表
- 52 中期合併股東權益變動表
- 54 未經審計中期財務報表附註
- 90 詞彙和定義



## 董事會

### 執行董事

耿建富先生( 董事長 )

劉紅霞女士

肖天馳先生( 於2024年 月2 日辭任 )

隆小康先生( 於2024年 月2 日獲委任 )

### 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

唐義書先生

## 監事會

景中華先生( 主席 )

董慧女士

武曦穎女士

楊熙先生

張元鵬先生

## 審核委員會

許少宏先生( 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 )

許少宏先生

唐義書先生

## 聯席公司秘書

肖天馳先生( 於2024年 月2 日辭任 )

隆小康先生( 於2024年 月2 日獲委任 )

鍾明輝先生( 於2024年1月 日辭任 )

刁少龍先生( 於2024年1月 日獲委任 )

## 授權代表

肖天馳先生( 於2024年 月2 日辭任 )

隆小康先生( 於2024年 月2 日獲委任 )

鍾明輝先生( 於2024年1月 日辭任 )

刁少龍先生( 於2024年1月 日獲委任 )

## 核數師

信永中和會計師事務所( 特殊普通合夥 )

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

香港上環

德輔道中1 號

金龍中心2 樓2 02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

香河縣開發區

夏安公路南側

平安大街九號辦公樓

公司信息

中國總部

中國河北波鏄子



(未經審計)	截至6月30日止六個月		
	2024年	2023年	百分比變化
<b>業績摘要</b>			
收入(人民幣千元)	<b>995,168</b>	4, 2	.0%
毛利(人民幣千元)	<b>239,735</b>	221,4	.2%
期間淨利潤(人民幣千元)	<b>92,767</b>	102,4	- . %
經調整期間利潤(人民幣千元)	<b>92,767</b>	104,1 2	-11.0%
毛利率(%)	<b>24.1%</b>	23.4%	0. 個百分點
基本每股收益(人民幣元)	<b>0.24</b>	0.2	-11.1%

	於6月30日	於12月31日	百分比變化
	2024年	2023年	
	(未經審計)	(經審計)	
<b>資產負債表摘要</b>			
總資產(人民幣千元)	<b>4,163,688</b>	4,1 4,22	0.2%
現金及現金等價物(人民幣千元)	<b>526,203</b>	,310	-20.2%
總負債(人民幣千元)	<b>1,979,190</b>	2,0 1,10	-4.0%
權益總額(人民幣千元)	<b>2,184,498</b>	2,0 3,11	4.4%
歸屬於公司所有者的權益(人民幣千元)	<b>2,165,297</b>	2,0 4,1	4.4%
流動比率(次)	<b>1.9</b>	1.	0.0%
資產負債率(%)	<b>47.5%</b>	4 . %	-2.1個百分點

### 2024年1月 - 6月主要榮譽及獎項

2024年 月，本公司榮獲2024中國物業服務綜合實力百強企業第14名



2024年 月，本公司榮獲2024中國住宅物業服務企業 TOP 20





2024年 月，本公司榮獲2024中國物業增值服務運營領軍企業



2024年 月，本公司榮獲2024中國物業服務企業華北30強



2024年 月，本公司榮獲2024中國標桿物業服務項目 - 成都布魯明頓廣場商業寫字樓



2024年 月，本公司榮獲2024中國標桿物業服務項目 - 重慶錦綉南山住宅





2024年 月，本公司榮獲2024中國物業服務企業品牌價值100強



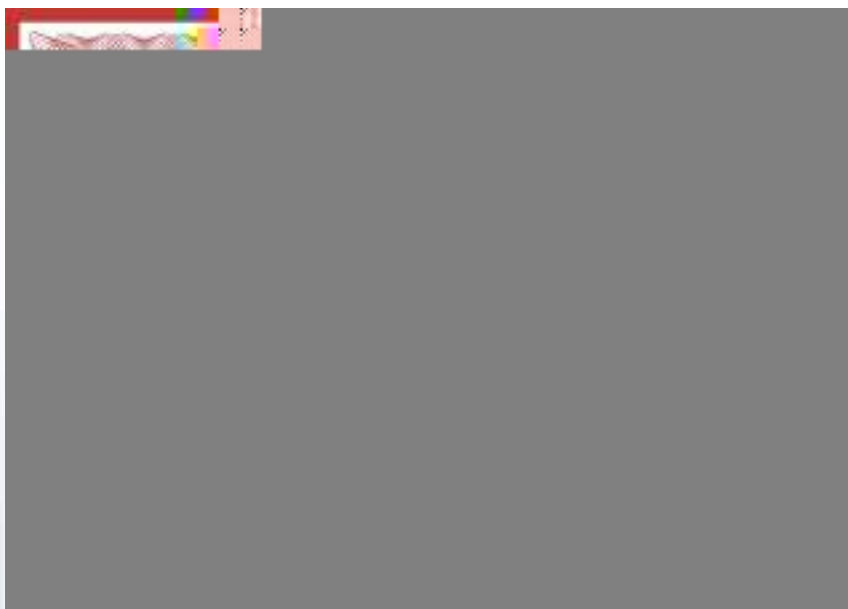
2024年 月，本公司榮獲2024中國住宅物業服務力TOP20企業



2024年 月，本公司榮獲2024中國物業服務滿意度領先企業



2024年 月，本公司榮獲2024中國智慧社區服務領先企業



2024年 月，本公司榮獲2024年度服務力住宅標桿項目 - 湛江南亞麗都



2024年 月，本公司榮獲2024年度服務力住宅標桿項目 - 石家莊榮盛御府



2024年 月，本公司榮獲2024中國物業服務華北品牌企業30強



2024年 月，本公司榮獲2024中國物業服務綜合實力百強企業第14名



2024年 月，本公司榮獲2024中國物業管理行業上市物企20強第1 名



## 董事長致辭

謹致各位股東：

本人僅代表董事會向各位股東提呈本集團截至2024年 月30日止六個月中期業績。2024年上半年，本集團全體同仁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。截至2024年 月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣 .2百萬元，較2023年 月30日止六個月增長約 .0%，毛利約為人民幣23 . 百萬元，同比增長約 .2%。期內實現淨利潤約為人民幣 2. 百萬元，較截至2023年 月30日止六個月降低約 . %。期內毛利率約為24.1%，同比增長約0. 個百分點。歸屬於本公司所有者的期間利潤為約人民幣 1.1百萬元，較截至2023年 月30日止六個月降低約10.0%。基本每股收益約為人民幣0.24元。董事會不建議派發截至2024年 月30日止六個月的中期股息。

## 行業現狀

過去半年，中國經濟持續恢復向好，堅持走高質量發展之路。中國政府堅持擴大內需、提振投資消費，新消費場景、新業態不斷湧現。與此同時，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進和融入是對我們最大的挑戰。

加之在人工智能、物聯網、雲計算、大數據等新技術的加持下，未來物業公司的競爭對手很有可能來自於互聯網平台型企業，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。

隨著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。中國政府全面推進數字經濟創新發展，深化大數據、人工智能等研發應用，物業服務行業正積極實現智能化、數字化轉型。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。物業服務行業正在以智慧物業服務管理平台為支撐，實現智慧預警、智慧研判、智慧派單、智慧監督，提升設置智能化水平和智慧化服務水平。



物業服務行業受到上游房地產行業下行周期的影響，面臨收入增速放緩、在管建築面積增速放緩、外部環境發生變化等各方面壓力。中國房地產市場正處於從「增量市場」向「存量市場」的轉型期，物業服務行業亦將處於存量市場競爭的格局。但隨著國家政策對物業服務行業的大力支持，例如：鼓勵物業服務企業開設家政服務機構，推動嵌入社區綜合服務中心等現有社區公共服務設施，物業服務行業將成為社區建設的重要力量，並將在智慧社區建設、社區養老、社區改造等方面發揮重要作用。物業服務行業在響應國家「全面推進城市一刻鐘便民生活圈建設」中，對於社區商業佈局、豐富消費業態等方面亦將發揮積極作用。目前，中國政府和各地方政府相繼完善相關政策、出台相關舉措，使物業管理服務在城市改造、社區養老、規範收費等方面有明確的前進道路和發展方向，將有利於行業整體的高質量發展，提升服務水平。

## 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「成就生活之美」的企業使命和「致誠、致暖、致遠」的價值觀。客戶對品牌的認可也會帶來更多業務機遇和品牌溢價。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；( )豐富服務鏈條，延展服務邊界，通過投資與公開市場招投標，將業務拓展至非住宅物業管理業務，涵蓋城市運營、醫院、學校、商業、公建、旅遊景區、產業園、工業企業等物業服務場景業務，進一步抵消地產下行，交付面積縮小的負面影響，增加自身的造血能力，提升公司的盈利能力。提升服務深度，通過內部挖潛，形成「叻叻到家」的到家服務品牌，給業主提供更貼心的家政維修等服務；( )推出強有力的品牌服務活動。我們通過「叻叻家庭節」讓十多萬業主走出家門，一度沈寂的社區重新恢復了活力和交流。通過「便民服務月」等社區文化活動和品牌形象活動以提高客戶滿意度和品牌知名度；及( )在物業行業發展中提升影響力，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溢價能力，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，及環渤海經濟圈、長三角地區、大灣區及周邊地區、中西部地區等的全國性戰略性服務網絡、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。我們計劃以客戶滿意度為驅動，持續提升服務品質，通過深化美好服務分級及五星項目打造，持續推進智慧社區建設等措施提升客戶滿意度及品牌美譽度。以基礎物業服務為依託，滿足業主多元需求，逐步拓寬服務內容，升級為生活服務。以品牌價值及優質服務擴大業務規模和市場份額。



## 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。我們計劃採用新模式共建城市一刻鐘便民生活圈，以市場化為主，充分利用國家相關政策，豐富服務全鏈條，將社區增值服務融入社區一刻鐘便民生活圈，將「業務」與「服務」融合，為業主提供空間運營、零售服務、美居服務、經濟業務、家政服務等多方面增值服務。

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，也可以一鍵鏈接線下便利店、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。通過 2.2 的社區零售服務，打造能一鍵下單，一單到底的服務模式，通過強有力的智能大中台數據系統，建立最後 100 米的購買場景和購買效率的雙向優勢，服務時效提升的同時，亦凸顯供應鏈端優勢。此外我們具備供應鏈輸出，單品 的能力，為業主提供更豐富、更便捷、更具性價比的商品。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」，進行線上線下資源打通耦合，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。根據業主居住環境的多層次需求，對新購房業主、已入住業主提供差異化細分服務。對於新房服務，我們通過聯合商家圍繞業主核心關注點完成產品和服務設計，通過樣板間、業主沙龍會等形式，輸出服務價值，增加商家的成交率和營業額，達到雙贏。對於已入住服務，依據居住年份和家庭成員變化，提煉產品，通過免費的增值服務，如定期檢測、故障排除，發掘業主隱性需求，形成商機。此外，針對老房提供二次裝修、清潔翻新、局部改造等服務。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，我們還計劃整合室內空氣治理、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。我們也計劃收購與我們的社區增值服務形成互補的下游社區服務公司，如裝飾裝修、教育及培訓、家政公司等。

### 持續加大技術投入、開發和推廣智慧社區管理

隨著我們在管面積的不斷增加，管理規模持續擴大，管理業態種類不斷豐富，客戶規模及客戶群體持續增加，我們計劃提升我們的數字化運營能力，運用標準化、模塊化、平台化的數字運營工具，提升我們的管理水平。結合先進的人工智能技術，讓物業服務更智慧、更高效。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。我們計劃進一步升級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。我們亦計劃進一步升級智能管理平台、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。計劃建設成智慧車行、智慧人行、智慧安防、智慧設施等功能集成化的智慧指揮系統，提高項目運行管理效率。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，即關鍵崗位及管理職位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！

## 創新ESG實踐，實現可持續發展

我們計劃將 理念貫穿本集團運營全方面，以業主需求為導向，倡導綠色物業，追求可持續發展，積極承擔社會責任，致力於建立「有溫度的社區文化」，為業主打造「科技化」、「現代化」的社區新生活空間。在本集團內部貫徹低碳綠色辦公理念，積極尋找和採用創新實踐以減少辦公過程中對資源的消耗，提升本集團能源管理水平。我們計劃打造綠色社區項目，運用數字化技術對能耗做綜合管理，在保障業主與住戶的服務質量的同時提升能源使用效率，減少排放物產生。本集團對國家氣候變化相關政策的頒佈及動態發展趨勢保持密切關注，積極識別氣候變化帶來的主要風險，提前部署應對措施，以最大程度降低其帶來的損失。本集團積極承擔自身社會責任，以「創造財富、服務社會、培育人才、報效國家」的企業宗旨，積極參與公益事業，推出公益品牌，通過組織社區業主及住戶、員工積極參與公益活動，以點滴善行回饋社會和國家。

最後，本人謹代表董事會，對在過去半年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

2024年 月30日

## 管理層討論及分析

### 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2024年 月30日，本集團共管理4 3個物業管理項目，總在管建築面積(「建築面積」)約為 . 百萬平方米(「平方米」)，覆蓋中國1 個省、直轄市及自治區的 個城市。截至2024年 月30日，本集團訂約管理 10個物業管理項目，總合約建築面積約為101.2百萬平方米，覆蓋中國1 個省、直轄市及自治區的 0個城市。

本集團主要通過四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、社區增值服務及城市服務。本集團的在管物業組合包括( )住宅物業；及( )非住宅物業，包括( )商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及( )公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及醫院。

#### 業務模式

本集團主要擁有四大業務，即( )物業管理服務，( )非業主增值服務，( )社區增值服務，及( )城市服務，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( )住宅物業；及( )非住宅物業，包括( )商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及( )公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及醫院。於截至2024年 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( )物業工程服務；( )案場服務；及( )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：( )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( )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。

**城市服務：**本集團向城鄉提供環衛一體化運營服務，主要包括：城鄉環衛服務，如清掃保潔、垃圾清運、河道清理等。



## 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2024年 月30日，本集團的合約建築面積約為101.2百萬平方米及合約項目數量 10個，分別較截至2023年 月30日增加約1.3%及1.0%。截至2024年 月30日，本集團的在管建築面積達到了約 . 百萬平方米，在管項目數量為4 3個，分別較截至2023年 月30日增長約 . %及 . %。

此外，截至2024年 月30日，於期內本集團與獨立第三方物業開發商簽署了2 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。2024年上半年簽署協議涵蓋政府大樓、產業園、公建、商業、住宅、園林綠化、醫院、城市環衛、工業、景區等多種業務類型。截至2024年 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1.4 百萬平方米。

下表載列分別截至2024年及2023年 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			
	2024年		2023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	101,053	83,620	, 21	3,2
新委聘 <sup>(1)</sup>	1,290	3,765	4,00	,
終止 <sup>(2)</sup>	(1,159)	(830)	(1, 33)	(1, 33)
<b>截至期末</b>	<b>101,184</b>	<b>86,555</b>	<b>, 3</b>	<b>1,22</b>

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，其業務足跡已邁向全國，截至2024年 月30日，分佈於中國1 個省、直轄市及自治區的 0 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：

	2024年		截至6月30日	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>	51,299	59.3	4, 4	.
長三角地區 <sup>(2)</sup>	17,137	19.8	1,23	20.0
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup>	2,924	3.4	2, 42	3.
中西部地區 <sup>(4)</sup>	15,195	17.6	14,3	1 .
<b>總計</b>	<b>86,555</b>	<b>100.0</b>	1,22	100.0

附註：

- (1) 於該地區，本集團為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，本集團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，本集團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，本集團為位於貴州、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：

	2024年		截至6月30日	
	在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量
住宅物業	79,208	385	3, 32	3
非住宅物業				
- 商業物業	2,602	45	3, 34	42
- 公共及其他物業	4,745	23	4,0 2	22
<b>小計</b>	<b>7,347</b>	<b>68</b>	,	4
<b>總計</b>	<b>86,555</b>	<b>453</b>	1,22	420

## 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。2024年 月30日止六個月對非業主的增值服務的收入較2023年同期的約人民幣 3. 百萬元減少約3 .3%至約人民幣 1. 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。但由於中國物業市場下行,非業主增值服務客戶主要是物業開發商,2024年上半年物業開發商施工面積及竣工面積進一步減少,導致非業主增值服務中工程服務大幅下降,收入因而明顯低於去年同期。

為應對上游地產行業整體下行的經濟形勢,本集團積極佈局新業務。一方面,受地產行業整體下行影響,預估本集團2024年工程業務體量將繼續縮減,工程業務逐步向已交房及外部項目遷移,2024年將進一步發展工程維修、家裝、園林養護、直飲水等已交房社區業務。另一方面,本集團積極洽談公建、市政、園區、城市環衛、景區、公園等改造、養管業務,部署小區、企事業機關單位、公共停車場等非機動車、機動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2024年 月30日止六個月社區增值服務收入約人民幣14 . 百萬元,較2023年同期的約人民幣1 . 百萬元,減少約1 . %。主要由於:受到房地產行業下行的影響,物業空間管理服務中的不動產經紀服務、車位代理銷售服務收入下降所致。

### 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2024年 月30日止六個月物業空間管理服務收入較2023年同期約人民幣 1.4百萬元減少約31. %至約人民幣41. 百萬元。主要由於：受經濟形勢下行影響，客戶購買意願降低。

針對拎包入住服務，本集團針對業主居住環境的多層次需求，將業務細化為2個板塊：()向新購房業主提供入住期間的室內裝修及設計服務；及()為已入住業主提供產品換新、環境改造、品質提升等服務。新房服務，聯合商家圍繞業主核心關注點完成產品和服務設計，通過樣板間、業主沙龍會等形式，輸出服務價值，增加商家的成交率和營業額，達到雙贏。已入住服務，依據居住年份和家庭成員變化，提煉產品，通過免費的增值服務，如定期檢測、故障排除，發掘業主隱性需求，形成商機。

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2024年 月30日止六個月生活服務收入較2023年同期約人民幣114.4百萬元減少約 . %至約人民幣104. 百萬元。

其中，新零售建立「連鎖便利店+自營前置倉+社區團購」業務模式，新零售業務全場景運營。社區新零售線下連鎖便利店煥新為「臨鄰便利」，線上團購業務煥新為「臨鄰」，本集團推出了「連鎖便利店+自營前置倉+社區團購」的業務模式，實現 2 2 的社區零售服務，打造能一鍵下單，一單到底的服務模式，通過強有力的智能大中台數據系統，建立最後 00米的購買場景和購買效率的雙向優勢，服務時效提升的同時，供應鏈端優勢更加凸顯，並具備供應鏈輸出，單品 的能力，為業主提供更豐富、更便捷、更具性價比的商品。截至2024年 月30日，本集團在管社區擁有合共 2家線下便利店和社區食堂，擁有逾 2,000種單品(「單品」)，實現了約11 萬的米飯公社註冊用戶。

## 城市服務

本集團依託現有業務不斷佈局並發展新業務，自2023年以來開始佈局城鄉提供環衛一體化運營服務，以城鄉實際市場需求為重點，助力我國城鄉高質量發展，解決城鄉環衛及環境治理問題，為城鄉治理提供精細服務。截至2024年 月30日，本集團已簽約 個城市共 個環衛一體化運營項目，業務涵蓋河北省、黑龍江省。

## 總結

截至2024年 月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣 .2百萬元，較2023年同期增加約 .0%；而毛利約為人民幣23 . 百萬元，較2023年同期增加約 .2%；2024年上半年實現淨利潤為人民幣 2. 百萬元，較2023年同期降低約 . %。而截至2024年 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 1.1百萬元，較2023年同期降低約10.0%。每股基本盈利約人民幣0.24元。

## 未來展望

展望2024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，在物業服務上，針對不同區域、城市、社區的客群不同、客戶需求不同、物業階段不同，推出有針對性的差異化服務，滿足不同客戶的多樣化需求，升級物業服務品牌，提升本集團品牌影響力及市場競爭力，提升客戶認同感及品牌美譽度。繼續加大市場拓展力度，通過資源、渠道開發與合作進一步拓展新項目，不斷提高市場佔有率；()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。本公司通過投資與併購活動，在新業務上佈局政府公建、城市服務等，豐富本集團業務類別，優化收入結構，與現有業務產生協同效應，全面提升本集團綜合運營能力和抗風險能力。本集團會繼續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。為應對上有地產行業整體下行的經濟趨勢，本集團積極拓展非業主增值業務，擴展例如適老化改造、局改等業務，不斷擴展業務邊際，在不斷變化的行業局勢中尋找新的利潤增長點；()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。大力開展入戶業務，以環境服務、維修養護需求為依託，全面開展室內保潔、家具養護、空氣淨化等業務；()建立一刻鐘便民生活圈，深耕以短途遊為主的旅遊業務，試點社區養老業務，全面推開社區四點半課堂和閱讀室等增值服務，進一步拓展美居業務，將業主增值業務融入社區一刻鐘便民生活圈；()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，調整收入結構及利潤結構，強化現金流管理，提升企業抗風險能力；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。

## 財務回顧

### 收入

於有關期間，本集團的收入主要來自四大業務線，即( )物業管理服務；( )非業主增值服務；( )社區增值服務；及( )城市服務。

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		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	變化 (百分比%)
物業管理服務	711,623	21,	14.
非業主增值服務	51,768	3, 03	-3 .3
社區增值服務	146,558	1 ,	-1 .
城市服務	85,218	,243	2 .
<b>總計</b>	<b>995,168</b>	<b>4 , 1</b>	<b>.0</b>

本集團的收入由截至2023年 月30日止六個月的約人民幣 4 . 百萬元增加約 .0%至截至2024年 月30日止六個月的約人民幣 .2百萬元。以下所列為業務線收入變化的原因：

- ( ) 物業管理服務收入由截至2023年 月30日止六個月的約人民幣 21. 百萬元增長約14. %至截至2024年 月30日止六個月的約人民幣 11. 百萬元，主要是由於本集團業務擴展。其中，在管建築面積由截至2023年 月30日的 1.2百萬平方米增加約 . %到截至2024年 月30日的 . 百萬平方米；
- ( ) 非業主增值服務收入由截至2023年 月30日止六個月的約人民幣 3. 百萬元減少約3 .3%至截至2024年 月30日止六個月的約人民幣 1. 百萬元，主要是由於2024年上半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；
- ( ) 社區增值服務收入由截至2023年 月30日止六個月的約人民幣1 . 百萬元減少約1 . %至截至2024年 月30日止六個月的約人民幣14 . 百萬元。主要是受到地產下行週期影響，房屋、車位等不動產的銷售及租賃業務減少，導致銷售及租賃中介收入減少；及
- ( ) 城市服務收入由截至2023年 月30日止六個月的約人民幣 .2百萬元增長約2 . %至截至2024年 月30日止六個月的約人民幣 .2百萬元，主要由於2024年上半年積極擴展業務所致。



### 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的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	687,333	96.6	0,14	.0
獨立第三方物業開發商開發的物業	24,290	3.4	12,0	2.0
<b>總計</b>	<b>711,623</b>	<b>100.0</b>	21,	100.0

附註：

- (1) 指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份：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	16,558	32.0	42,440	0.
案場服務	9,822	19.0	1,042	1.1
其他服務 <sup>(1)</sup>	25,388	49.0	2,421	30.3
<b>總計</b>	<b>51,768</b>	<b>100.0</b>	3,03	100.0

附註：

- (1) 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：( )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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	104,725	71.5	114,3	.1
物業空間管理服務	41,833	28.5	1,3 1	34.
總計	146,558	100.0	1 ,	100.0

### 城市服務

本集團向城鄉提供環衛一體化運營服務，主要包括：城鄉環衛服務，如清掃保潔、垃圾清運、河道清理等。城市環衛服務收入由截至2023年 月30日止六個月的人民幣 .2百萬元增長約2 . %至2024年 月30日止六個月的人民幣 .2百萬元。

## 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2023年 月30日止六個月的約人民幣 2 .2百萬元增加約4.0%至截至2024年 月30日止六個月的約人民幣 .4百萬元。銷售成本的增加主要是由於收入增加。

## 毛利及毛利率

分類	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	143,975	20.2	13, 3	22.4
非業主增值服務	19,168	37.0	44, 4	3.
社區增值服務	60,162	41.0	2, 2	1 .2
城市服務	16,430	19.3	10, 0	1 .
<b>總計</b>	<b>239,735</b>	<b>24.1</b>	221,4	23.4

毛利代表收入減去銷售成本。基於以上所述原因，本集團的毛利由截至2023年 月30日止六個月的約人民幣 221. 百萬元增加約 .2%至截至2024年 月30日止六個月的約人民幣23 . 百萬元。

本集團的毛利率由截至2023年 月30日止六個月的約23.4%增加至截至2024年 月30日止六個月的約24.1%。



### 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期內利潤	92,767	102,4
經調整：		
股份支付(稅後)	0	1, 0
期內經調整利潤	92,767	104,1 2

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2024年 月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣 1.1百萬元，較2023年同期約人民幣101.3百萬元降低約10.0%。

### 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。截至2023年12月31日及2024年 月30日，本集團的固定資產、使用權資產及長期待攤費用分別約為人民幣 3.4百萬元及人民幣 1.1百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2024年 月30日止六個月減少，主要由於資產折舊攤銷所致。

### 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2023年12月31日的約人民幣 .3百萬元減少至截至2024年 月30日的約人民幣 .1百萬元，主要由於處置若干投資物業所致。

## 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2023年12月31日的約人民幣10.1百萬元減少至截至2024年 月30日的約人民幣 .3百萬元，主要由本期無形資產攤銷所致。

## 存貨

本集團的存貨主要包括原材料、便利店商品、周轉材料、低值易耗品以及抵債房產車位。本集團的存貨由截至2023年12月31日的約人民幣 4.1百萬元增加至2024年 月30日的約人民幣434.1百萬元，主要為本期抵債房產車位增加所致。詳見本報告「附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、重大收購及出售」章節披露。

## 貿易及其他應收款項及預付款項

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、向供貨商支付之預付款項組成。截至2024年 月30日，本集團的貿易及其他應收款項及預付款項約為人民幣2,112.2百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣3,031.3百萬元減少約 .2%。

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。截至2024年 月30日，本集團的貿易應收款項約為人民幣1,133.3百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣2,023.3百萬元減少約 .2%，主要係應收關聯方榮盛集團款項因其以房地產及停車位形式結算若干應收款項而減少，有關詳情載於本報告「附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、重大收購及出售」。

截至2024年 月30日，本集團錄得融資租賃應收款項約為人民幣 .1百萬元，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。

本集團其他應收款項主要包括應收利息、暫付代收款項、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。截至2024年 月30日，本集團其他應收款項約人民幣 00.1百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣 .0百萬元減少約23.1%，主要為本集團積極清理，收回款項所致。

截至2024年 月30日，本集團的預付款項約為人民幣1,421.2百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣141.1百萬元增加約10.1%。



## 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、應交稅費組成。截至2024年 月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣1,400. 百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣1, 20. 百萬元減少約13. %。

本集團的貿易應付款項主要指其就正常業務過程中自供貨商購買的貨品或服務(包括購買材料)作出付款的義務。截至2024年 月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣 42.4百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣 0.0百萬元減少約13. %。

本集團的其他應付款項主要指業主或住戶及供貨商按金、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以及代業主及住戶繳納的水電費。截至2024年 月30日，本集團的其他應付款項約為人民幣44 . 百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣 . 百萬元減少約20. %，主要係本期應付股利減少 4.1百萬元。

本集團截至2024年 月30日，應計薪酬約為人民幣121.1百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣 3. 百萬元增加約2 .1%。主要原因係本集團於期內投資收購相關公司，於收購完成後，相關公司併入本集團合併財務報表導致應計薪酬增加。

## 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

截至2024年 月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1, 4 . 百萬元(2023年12月31日：約人民幣1, .3百萬元)。本集團的流動資產總額由截至2023年12月31日的約人民幣3, 11.3百萬元減少約0.1%至截至2024年 月30日的約人民幣3, 0 .4百萬元。本集團的流動負債總額由截至2023年12月31日的約人民幣2,043.0百萬元減少約4.0%至截至2024年 月30日的約人民幣1, 1. 百萬元。

### 現金及現金等價物

截至2024年 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)約為人民幣 2 .20百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣 .31百萬元減少約20.2%，主要由於有關期間公司規模擴大及對新業務的投入，採購材料及人工薪酬成本有所上升，導致總體經營現金淨流量有所減少。

### 債務

截至2024年 月30日，本集團尚未償還的銀行貸款總計人民幣0.2百萬元(2023年12月31日：人民幣3.11百萬元)，該等銀行貸款應於2024年11月償還。

### 資產抵押

截至2024年 月30日，本集團無任何資產抵押(2023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。截至2024年 月30日，銀行結餘共計港幣0. 2百萬元，折合人民幣0. 百萬元。人民幣兌港幣的匯率波動對本集團的經營業績影響不大。

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，鑒於關聯方當前的財務狀況及過往信貸歷史，本集團已在來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的賬面價值中充分考慮了壞賬計提及減值準備。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的信貸風險對本集團不具有重大影響。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。倘本集團未能從關聯方收回應收款項，本集團將考慮採取並不限於資產抵債(包含住宅、商舖、車位、公寓)等方式。

本集團已在應收關聯方的其他應收款項的賬面價值中充分考慮了壞賬計提，董事認為，來自關聯方的其他應收款項信貸風險對本集團不具有重大影響。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。未來，管理層將根據過往結算記錄及過往經驗持續對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。

## 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監管及維持充足的現金及現金等價物，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

截至2024年 月30日，本集團並無任何重大或有負債(2023年12月31日：無)。

## 承諾

截至2024年 月30日，本集團作為承租人的租賃承擔為約人民幣10. 百萬元(2023年12月31日：約人民幣11.1百萬元)。



## 上市所得款項

本公司 股於2021年1月1 日於聯交所主板上市，且已配發及發行 4,000,000股新 股。上市所得款項淨額約為1,1 百萬港元。該等所得款項於有關時刻的擬定用途的詳情載於招股章程。於2023年 月1 日，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(「變更」)所得款項淨額用途，已將「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3 .4百萬港元重新分配：()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1 1. 百萬港元；()允許進一步分配約 .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()允許進一步分配約1 .2百萬港元用作「營運資金及其他一般企業用途」。有關變更的進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2023年 月1 日及2023年 月2 日的公告。有關於2024年 月30日的所得款項淨額使用情況詳情載列如下：

變更後 所得款項淨額計劃用途	於截至2024年		截至2024年 6月30日 未動用 所得款項淨額	截至2024年 6月30日 未動用 所得款項淨額	所得款項 擬定用途	和
	截至2024年 1月1日 未動用 所得款項淨額	6月30日 止六個月 實際使用 所得款項淨額				
					擬定 + 離鉸 及 魔襪肢	

	變更後		於截至2024年		截至2024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
	所得款項淨額計劃用途 百萬港元 概約	% 概約	截至2024年 1月1日 未動用 所得款項淨額 百萬港元 概約	6月30日 止六個月 實際使用 所得款項淨額 百萬港元 概約		
<b>(b) 豐富社區增值服務組合：</b>	<b>233.60</b>	<b>20.00</b>	<b>193.62</b>	<b>14.46</b>	<b>179.16</b>	
( ) 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	4 . 0	4.00	1 .	.12	11.	2024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	4 . 0	4.00	4 . 2	.34 <sup>(2)</sup>	40.3	2024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、農副產品及養殖、裝修服務、社區養老及健康服務	140.20	12.00	12 .11	0.00	12 .11	202 年



	於截至2024年	2024
	截至2024年	1北樓樁橫瀆膠竣
	1月1日	未動用
變更後	未動用	新錕策鍊
所得款項淨額計劃用途	所得款項淨額	

## 員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2024年 月30日，本集團共有 ,4 名全職僱員。截至2024年 月30日止六個月，本集團確認為費用的員工成本約為人民幣3 4. 百萬元(截至2023年 月30日止六個月：約人民幣313. 百萬元)。

本集團建立了有競爭力的激勵和績效考核體系，包括股權激勵、激勵性薪酬等。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工作出貢獻。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。於期內，本集團累計組織培訓近 3場，覆蓋人數近43,23 人次。

## 有關期間後重大事項

於2024年 月30日後及直至本報告日期，並無發生對本集團有重大影響的任何重大事項。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納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截至2024年 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。

## 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2024年 月30日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 部 )之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據《證券及期貨條例》第 部第 及第 分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第3 2條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (1) 於本公司權益

姓名	職位	權益性質	股份類別	於相關股份類別中所持股份		佔本公司總股本的百分比 <sup>(1)</sup> (概約)
				數目 <sup>(1)</sup>	百分比 <sup>(1)</sup> (概約)	
劉紅霞女士	董事	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	內資股	23, 33,000 ( )	.42%	.31%

附註：

- (1) 字母「 」指該人士於股份的好倉。於2024年 月30日，本公司有已發行股份3 ,000,000股，包括 4,000,000股 股和 2 2,000,000股內資股。
- (2) 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。

### (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	, 40,432 ( )	0.22%
	榮盛控股	實益擁有人	32,200,000 ( )	.00%
	榮盛建設工程	實益擁有人	,1 0,000 ( )	2. %
金文輝先生	榮盛控股	實益擁有人	2, 0,000 ( )	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，就董事所知及截至2024年 月30日，董事、監事及本公司高級管理人員概無於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擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第 部第 及 分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第3 2條規定須登記於該條例所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 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

於2024年 月30日，據董事所知，下列人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第 部第2及第3分部之條文須通知本公司及聯交所之權益或淡倉，或載入本公司按《證券及期貨條例》第33 條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

股東名稱 姓名	權益性質	股份類別	於相關股份類別中所持股份 <sup>(1)</sup>		佔本公司股本總額的百分比 <sup>(1)</sup> (概約)
			數目	概約百分比	
耿先生 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	內資股	23,200,000 ( )	3.2%	2.4%
榮盛控股 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	內資股	23,200,000 ( )	3.2%	2.4%
榮盛建設工程 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	內資股	23,200,000 ( )	3.2%	2.4%
榮盛房地產發展 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	內資股	23,200,000 ( )	3.2%	2.4%
中鴻凱盛 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	內資股	22,400,000 ( )	.0%	.0%
耿凡超女士 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	內資股	22,400,000 ( )	.0%	.0%
肖天馳先生 <sup>(4)</sup>	配偶權益	內資股	22,400,000 ( )	.0%	.0%
盛繹德商務	實益擁有人	內資股	23,330,000 ( )	.42%	.31%
	實益擁有人	股	1,100,000 ( )	.2%	2.1%
	投資經理	股	1,100,000 ( )	1.1%	4.0%
	實益擁有人	股	1,000,000 ( )	.32%	1.33%
	實益擁有人	股	1,334,000 ( )	1.0%	4.0%

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2024年 月30日，本公司有已發行股份3,000,000股，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 3.2%的本公司內資股股權，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. %、1. %及 .21%權益。耿先生擁有榮盛控股 0.0 %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 1.2 %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) 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益。

除上文所披露者外，於2024年 月30日，就董事所知，概無任何人士(並非董事、監事及本公司最高行政人員的人士)於本公司股份或相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第 部第2及3分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第33 條規定須記入本公司須保存登記冊之權益或淡倉。

## 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2024年 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(包括出售庫存股份)。於2024年 月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 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3.10(2)及3.21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。

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2024年 月30日止六個月之中期業績及中期報告。

## 中期股息

董事會不建議派付截至2024年 月30日止六個月的中期股息(2023年中期股息：無)。

## 董事、監事及最高行政人員的資料變動

於期內及截至本報告日期，本公司董事會成員變動情況如下：

肖天馳先生已辭任本公司執行董事，自2024年 月2 日起生效；隆小康先生已獲委任為本公司執行董事，自2024年 月2 日期生效。

除上文及本中期報告載於財務報表附註4 (3)所載董事、監事及職工薪酬外，並無其他資料須根據上市規則第13.1 (1)條規定而作出披露。



## 中期合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2024年6月30日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
流動資產：			
貨幣資金		562,683,018.42	, 33,11 . 1
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產			
衍生金融資產			
應收票據			
應收賬款		1,983,261,058.13	2,0 2,2 4, 4.24
應收款項融資			
預付款項		164,176,499.94	14 ,13 ,3 21 0. 0 21

## 中期合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2024年6月30日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
<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	13	6,049,861.29	,02 ,040.
長期股權投資	14	104,360,174.55	104,12 ,3 . 2
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產	1	55,093,834.00	,30 ,0 .00
固定資產	1	34,647,585.25	3 ,411, .
在建工程		1,277,671.56	43 ,24 .
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產	1	2,376,206.19	2, 0 , 42.11
無形資產	1	9,334,589.73	10, 1,332.
開發支出			
商譽			
長期待攤費用	1	12,837,073.32	14,034, 41. 1
遞延所得稅資產	20	126,704,271.83	10 , ,422. 1
其他非流動資產		3,599,181.00	3, ,1 1.00
<b>非流動資產合計</b>		<b>356,280,448.72</b>	342, ,0 3.32
<b>資產總計</b>		<b>4,163,688,434.88</b>	4,1 4,22 ,1 .2

單位：人民幣元

項目	附註	2024年6月30日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
<b>流動負債：</b>			
短期借款			2,000,000.00
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	21	742,352,248.98	, ,232. 3
預收款項	22	1,704,781.57	3, 4, 0 . 0
合同負債	23	528,636,990.80	3 1, 3 ,2 .
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	24	121,080,734.04	3, 14, .
應交稅費	2	87,578,690.27	101,20 ,242.
其他應付款	2	449,454,277.94	, 0 ,023.
其中：應付利息			
應付股利		7,270.63	4,10 ,400.00
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	3,108,005.58	4, 41,0 . 2
其他流動負債	2	28,002,236.34	1 , , 2 .4
<b>流動負債合計</b>		<b>1,961,917,965.52</b>	2,043,022,24 . 2

## 中期合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2024年6月30日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
非流動負債：			
保險合同準備金			
長期借款			
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債	2	10,580,750.06	11,000,000.00
長期應付款			
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債	20	6,691,360.06	6,691,360.06
其他非流動負債			
非流動負債合計		17,272,110.12	17,691,360.06
負債合計		1,979,190,075.64	2,011,100,000.00
股東權益：			
股本	30	376,000,000.00	376,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積	31	984,630,205.10	984,630,205.10
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積	32	103,142,975.62	103,142,975.62
一般風險準備			
未分配利潤	33	701,523,739.68	701,523,739.68
歸屬於母公司股東權益合計		2,165,296,920.40	2,165,296,920.40
少數股東權益		19,201,438.84	19,201,438.84
股東權益合計		2,184,498,359.24	2,184,498,359.24
負債和股東權益總計		4,163,688,434.88	4,195,600,000.00

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



中期合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>92,767,137.33</b>	102,4 4, .20
(一)按經營持續性分類		<b>92,767,137.33</b>	102,4 4, .20
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>92,767,137.33</b>	102,4 4, .20
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			
(二)按所有權歸屬分類		<b>92,767,137.33</b>	102,4 4, .20
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>91,099,587.40</b>	101,2 1,2 1.1
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		<b>1,667,549.93</b>	1,203, .01
六、其他綜合收益的稅後淨額		<b>0.00</b>	0.00
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		<b>0.00</b>	0.00
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益		<b>0.00</b>	0.00
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			
. 其他			
(二)將重分類進損益的其他綜合收益		<b>0.00</b>	0.00
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			
. 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		<b>92,767,137.33</b>	102,4 4, .20
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		<b>91,099,587.40</b>	101,2 1,2 1.1
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<b>1,667,549.93</b>	1,203, .01
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		<b>0.24</b>	0.2
(二)稀釋每股收益(元/股)		<b>0.24</b>	0.2

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



## 中期合併現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		1,328,072,998.00	1,10 , 33, 01.
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		602,435.34	,4 .20
收到其他與經營活動有關的現金		265,590,293.99	132, , . 4
經營活動現金流入小計		1,594,265,727.33	1,23 , 10, 3 .
購買商品、接受勞務支付的現金		984,833,748.56	1,0 ,4 3.0
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		357,392,494.41	311, ,112. 3
支付的各项稅費		109,007,489.19	3, 00, 0.
支付其他與經營活動有關的現金		218,547,281.46	210, 3, 42.2
經營活動現金流出小計		1,669,781,013.62	1,2 , 0 ,0 . 3
經營活動產生的現金流量淨額		-75,515,286.29	-2 , ,33 .24
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		3,159,772.75	2, , .
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		463,210.07	
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		3,622,982.82	2, , .

中期合併現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
購建固定資產、無形資產和其他長期資產 支付的現金		10,845,342.38	,4 3, 3 .32
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		18,609,831.99	3 , 1 , 0 . 4
支付其他與投資活動有關的現金		880,956.47	1,3 0,000.00
投資活動現金流出小計		30,336,130.84	4 , 31, 0 . 1
投資活動產生的現金流量淨額		-26,713,148.02	-43, 41, 1 . 1
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金			
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金			
取得借款所收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金			10,000.00
籌資活動現金流入小計		0.00	10,000.00
償還債務所支付的現金		2,916,606.78	1, ,0 0.
分配股利、利潤或償付利息所支付的現金		27,204,320.50	1 ,102. 4
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤			0.00
支付其他與籌資活動有關的現金		1,253,000.00	1, 00,000.00
籌資活動現金流出小計		31,373,927.28	3, 3,1 3. 0
籌資活動產生的現金流量淨額		-31,373,927.28	-2, 3,1 3. 0
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		495,483.24	, 3 . 1
五、現金及現金等價物淨增加額		-133,106,878.35	- 3, 14, 13.30
加：期初現金及現金等價物餘額		659,310,214.32	24,0 ,440. 1
六、期末現金及現金等價物餘額		526,203,335.97	0, 1, 2 . 1

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：





## 1、 公司的基本情況

榮萬家生活服務股份有限公司(以下簡稱本公司,包含子公司時統稱本集團)原名廊坊榮盛物業服務有限公司,成立於2000年11月2日,並於2020年4月23日由有限公司改制為股份有限公司。本公司的註冊地址為中國河北省廊坊市香河縣開發區夏安公路南側平安大街九號辦公樓。

本集團主要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(以下簡稱榮盛發展,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,為一家於中國註冊成立的有限投資控股公司)。本公司於2021年1月1日在香港聯合交易所主板上市。

## 2、 財務報表的編製基礎

### (1) 編製基礎

本集團財務報表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》及其應用指南、解釋及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」),以及香港《公司條例》和香港聯合交易所《上市規則》的披露相關規定編製。

### (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。因此,本財務報表在持續經營假設的基礎上編製。

## 3、 重要會計政策及會計估計

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2023年12月31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2023年及2024年 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、非業主增值服務及城市服務。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2024年 月30日，24, 02. 3港元( 相當於人民幣22,4 4.42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。

#### 5、 貨幣資金

項目	2024年6月30日 餘額 ( 未經審計 )	2023年12月31日 餘額 ( 經審計 )
庫存現金	25,241.61	0. 1
銀行存款	561,835,850.50	, 4 ,032.
其他貨幣資金	821,926.31	, .32
合計	562,683,018.42	678,633,118.81
其中：存放在境外的款項總額	22,454.42	22,24 . 0

#### 使用受到限制的貨幣資金

項目	2024年6月30日 餘額 ( 未經審計 )	2023年12月31日 餘額 ( 經審計 )
司法凍結	36,479,682.45	1 ,322, 04.4
合計	36,479,682.45	19,322,904.49



## 6、 應收賬款

### (1) 應收賬款按賬齡列示

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡	2024年6月30日 賬面餘額 (未經審計)	2023年12月31日 賬面餘額 (經審計)
1年以內(含1年)	1,349,184,716.26	1,403,342,230.00
1-2年	436,526,301.85	1,014,433.10
2-3年	363,819,644.03	4,424,102.22
3年以上	193,650,249.15	4,003,303.30
其中：3-4年	169,675,733.00	42,043.10
4-5年	21,718,600.01	4,424,423.20
5年以上	2,255,916.14	2,212,407.00
合計	2,343,180,911.29	2,419,155,699.67

### (2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	2024年6月30日餘額(未經審計)				
	賬面餘額 金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)	賬面價值
按組合計提壞賬準備	2,343,180,911.29	100.00	359,919,853.16	15.36	1,983,261,058.13
其中：賬齡組合	2,343,180,911.29	100.00	359,919,853.16	15.36	1,983,261,058.13
合計	2,343,180,911.29	100.00	359,919,853.16	15.36	1,983,261,058.13

類別	2023年12月31日餘額(經審計)				
	賬面餘額 金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)	賬面價值
按組合計提壞賬準備	2,419,155,699.67	100.00	326,891,005.43	13.51	2,092,264,694.24
其中：賬齡組合	2,419,155,699.67	100.00	326,891,005.43	13.51	2,092,264,694.24
合計	2,419,155,699.67	100.00	326,891,005.43	13.51	2,092,264,694.24

## 6、 應收賬款(續)

### (2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示(續)

#### 1) 應收賬款按組合計提壞賬準備

賬齡	2024年6月30日餘額(未經審計)		
	賬面餘額	壞賬準備	計提比例(%)
1年以內(含1年)	1,349,184,716.26	73,474,933.94	5.45
1-2年	436,526,301.85	52,962,089.96	12.13
2-3年	363,819,644.03	126,816,433.28	34.86
3年以上	193,650,249.15	106,666,395.98	55.08
其中：3-4年	169,675,733.00	92,731,037.07	54.65
4- 年	21,718,600.01	11,679,442.77	53.78
年以上	2,255,916.14	2,255,916.14	100.00
合計	2,343,180,911.29	359,919,853.16	-

### (3) 應收賬款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	2023年 12月31日餘額	本年變動金額				2024年 6月30日餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他	
按組合計提壞賬 準備	32,100.43	33,030.00	0.00	24,111.00	0.00	3,131.43

## 7、預付款項

### (1) 預付款項賬齡

項目	2024年6月30日餘額(未經審計)		2023年12月31日餘額(經審計)	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	72,173,808.90	43.96	120,410,212.2	1.0
1-2年	64,923,906.24	39.55	,03,121.	.43
2-3年	7,604,648.54	4.63	2,213.	1.
3年以上	19,474,136.26	11.86	1,331,321.	11.2
合計	164,176,499.94	100.00	149,138,378.60	100.00

## 8、其他應收款

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
應收利息	216,344.01	,33,203
其他應收款	600,456,590.16	,112.0
合計	600,672,934.17	786,037,402.47

### 8.1 應收利息

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
定期存款利息	216,344.01	,33,203

## 8、其他應收款(續)

### 8.2 其他應收款

#### (1) 其他應收款按款項性質分類

款項性質	2024年6月30日 賬面餘額 (未經審計)	2023年12月31日 賬面餘額 (經審計)
押金及保證金	427,603,237.16	34, , 4 .4
代墊水電等款項	116,809,644.94	11 ,2 3, 3.
往來款	73,603,438.57	3,0 1, 14.
暫付代收款項	79,751,304.58	, , 0 .20
三方平台代收款	50,502,734.88	4,3 ,11 .
備用金	2,543,258.94	,4 ,31 .4
維修基金	1,677,857.22	2, ,33 . 2
代付社保及公積金	1,981,106.24	2, ,141. 3
其他	5,488,297.28	,144,0 . 1
<b>合計</b>	<b>759,960,879.81</b>	<b>907,838,720.42</b>

#### (2) 其他應收款按賬齡列示

賬齡	2024年6月30日 賬面餘額 (未經審計)	2023年12月31日 賬面餘額 (經審計)
1年以內(含1年)	330,729,715.71	2 0,41 , .21
1-2年	149,271,436.48	1 ,2 ,3 1.02
2-3年	206,827,613.99	3 , , 24.1
3年以上	73,132,113.63	2,4 3, 2 .02
其中：3-4年	21,546,888.52	13,24 ,10 .03
4- 年	8,121,963.38	20,22 , 4 .0
年以上	43,463,261.73	2 , 1, . 0
<b>合計</b>	<b>759,960,879.81</b>	<b>907,838,720.42</b>

## 8、其他應收款(續)

## 8.2 其他應收款(續)

## (3) 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	2024年6月30日餘額(未經審計)				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	759,960,879.81	100.00	159,504,289.65	20.99	600,456,590.16
其中：賬齡組合	759,960,879.81	100.00	159,504,289.65	20.99	600,456,590.16
合計	759,960,879.81	100.00	159,504,289.65	20.99	600,456,590.16

類別	2023年12月31日餘額(經審計)				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	0,3,20.42	100.00	131,140,034	14.4	,,112.0
其中：賬齡組合	0,3,20.42	100.00	131,140,034	14.4	,,112.0
合計	907,838,720.42	100.00	131,140,608.34	14.45	776,698,112.08

## 1) 其他應收款按組合計提壞賬準備

賬齡	2024年6月30日餘額 (未經審計)		
	賬面餘額	壞賬準備	計提比例(%)
1年以內(含1年)	330,729,715.71	18,801,012.79	5.68
1-2年	149,271,436.48	17,122,493.42	11.47
2-3年	206,827,613.99	63,538,287.37	30.72
3年以上	73,132,113.63	60,042,496.07	82.10
其中：3-4年	21,546,888.52	12,066,685.97	56.00
4-年	8,121,963.38	4,512,548.37	55.56
年以上	43,463,261.73	43,463,261.73	100.00
合計	759,960,879.81	159,504,289.65	-

## 8、其他應收款(續)

### 8.2 其他應收款(續)

#### (4) 其他應收款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	本年變動金額					2024年 6月30日餘額
	2023年 12月31日餘額	計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他	
按組合計提壞賬準備	131,140,034.2	2,413.13	0.00	1,413.2	1,300.0	1,042.1

## 9、存貨

項目	2024年6月30日餘額(未經審計)			2023年12月31日餘額(經審計)		
	賬面餘額	跌價準備 合同履約成本 減值準備	賬面價值	賬面餘額	跌價準備 合同履約成本 減值準備	賬面價值
原材料	6,345,177.38	0.00	6,345,177.38	22,000.4	0.00	22,000.4
庫存商品	414,126,357.41	0.00	414,126,357.41	34,000.3	0.00	34,000.3
周轉材料	14,419,208.07	0.00	14,419,208.07	12,344.40	0.00	12,344.40
合計	434,890,742.86	0.00	434,890,742.86	54,760,705.59	0.00	54,760,705.59

## 10、合同資產

### (1) 合同資產情況

項目	2024年6月30日餘額(未經審計)		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
工程施工	33,202,104.86	1,660,105.26	31,541,999.60

項目	2023年12月31日餘額(經審計)		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
工程施工	2, , 13.3	1, 3 , 3 .3	2 ,14 , .

### (2) 合同資產按賬齡列示

賬齡	2024年6月30日 餘額



## 11、一年內到期的非流動資產

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
一年內到期的長期應收款	1,002,145.80	1, 2,20 . 0

## 12、其他流動資產

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
預繳企業所得稅	23,784,535.64	1 ,403,41 .
待抵扣增值稅進項稅額	5,187,048.90	4, 4 , 1.20
預繳個人所得稅	17,649.81	2 ,21 . 1
預繳城建稅	4,231.95	1 ,130.13
預繳教育費附加	2,230.15	, 4. 4
預繳地方教育費附加	1,118.38	,12 . 0
預繳印花稅	500.00	44.
其他	182,272.41	, 3 .4
合計	29,179,587.24	20,489,744.48

## 13、長期應收款

項目	2024年6月30日餘額 (未經審計)			2023年12月31日餘額 (經審計)			折現率區間
	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	
商鋪車位經營權 轉讓應收款	6,049,861.29	0.00	6,049,861.29	,02 ,040.	0.00	,02 ,040.	

## 14、長期股權投資

被投資單位	2023年		本年增減變動								2024年	
	12月31日餘額 (賬面價值)	減值準備 年初餘額	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	6月30日餘額 (賬面價值)	減值準備 年末餘額
一、合營企業												
蚌埠市東方萬家生活 服務有限責任公司	1,10,4 .3	0.00	0.00	0.00	2 , 2 .3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1, ,224.2	0.00
二、聯營企業												
北京銀思朗信息技術 有限公司	102,1 , 01.	0.00	0.00	0.00	-33, 1. 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	102,4 1, 0.2	0.00
合計	104,126,398.72	0.00	0.00	0.00	233,775.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104,360,174.55	0.00

## 15、投資性房地產

項目	房屋建築物	車位	合計
一、2023年12月31日餘額	11,24 , 1 . 4	44,0 2, 1.1	,30 ,0 .00
二、本年變動	-3, 44,1 0.02	3,42 , 4 .02	-21 ,23 .00
加：外購	-3 ,432.4	30, 1,12 .0	30, 2 , . 0
減：處置	2,4 4,41 .	2 , , .	30,0 3,21 .44
加：公允價值變動	- 2,1 4.	233,30 . 0	-32 , .0
三、2024年 月30日餘額	, 02,33 . 2	4 ,4 1,4 .1	,0 3, 34.00

## 16、固定資產

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
固定資產	<b>34,638,926.29</b>	3 ,411, .
固定資產清理	<b>8,658.96</b>	0.00
合計	<b>34,647,585.25</b>	<b>36,411,987.89</b>

## 16、固定資產(續)

### (1) 固定資產情況

項目	通用設備	專用設備	運輸設備	其他設備	合計
一、賬面原值					
1. 2023年12月31日餘額	3,140.1	2,423.4	11,210.0	2,220.3	,42,340.
2. 本年增加金額	3,032.3	4,121.10	10,021.11	,30.	,41,1.
(1) 購置	3,032.3	4,121.10	10,021.11	,30.	,41,1.
3. 本年減少金額	2,124.30.23	2,321.02	330.00	1,110.0	,00,302.
(1) 處置或報廢	2,124.30.23	2,321.02	330.00	1,110.0	,00,302.
4. 2024年 月30日餘額	3,013	2,130.22	11,4323.1	2,344.1.1	,0,2.
二、累計折舊					
1. 2023年12月31日餘額	20,341	11,101.3	,001.1	1,441.	40,230.32.
2. 本年增加金額	2,41,014.1	2,142.22	0,40.	1,242.42	,1.10
(1) 計提	2,41,014.1	2,142.22	0,40.	1,242.42	,1.10
3. 本年減少金額	4,40.20	20,11	330,334	,044.1	1,30,400.4
(1) 處置或報廢	4,40.20	20,11	330,334	,044.1	1,30,400.4
4. 2024年 月30日餘額	22,303.0	13,0333.2	,0012.4	1,320	44,4103.40
三、減值準備					
1. 2023年12月31日餘額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本年增加金額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 計提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年減少金額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 處置或報廢	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2024年 月30日餘額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、賬面價值					
1. 年末賬面價值	<b>13,708,290.59</b>	<b>16,114,539.56</b>	<b>4,409,151.33</b>	<b>406,944.81</b>	<b>34,638,926.29</b>
2. 年初賬面價值	<b>14,500,215.70</b>	<b>16,390,975.19</b>	<b>5,092,648.53</b>	<b>428,148.47</b>	<b>36,411,987.89</b>

### (2) 固定資產清理

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
固定資產清理	<b>8,658.96</b>	0.00

## 17、使用權資產

項目	房屋建築物	環衛設備	運輸工具	合計
<b>一、賬面原值</b>				
1. 2023年12月31日餘額	3, 4, 40.0	22, 20, 2 .22	1, 0 ,014.	2 , 03,3 .
2. 本年增加金額	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 新增租賃	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年減少金額	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 租賃終止	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2024年 月30日餘額	3, 4, 40.0	22, 20, 2 .22	1, 0 ,014.	2 , 03,3 .
<b>二、累計折舊</b>				
1. 2023年12月31日餘額	2,301, 2 .10	22,4 , 3.	1,22 ,12 .	2 , 3, 3 .
2. 本年增加金額	133, 3 . 2	0.00	0.00	133, 3 . 2
(1) 計提	133, 3 . 2	0.00	0.00	133, 3 . 2
3. 本年減少金額	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 租賃終止	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2024年 月30日餘額	2,43 ,2 2.02	22,4 , 3.	1,22 ,12 .	2 ,12 ,1 3.
<b>三、減值準備</b>				
1. 2023年12月31日餘額	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本年增加金額	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 計提	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年減少金額	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 租賃終止	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2024年 月30日餘額	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>四、賬面價值</b>				
<b>1. 年末賬面價值</b>	<b>1,439,478.07</b>	<b>354,841.23</b>	<b>581,886.89</b>	<b>2,376,206.19</b>
<b>2. 年初賬面價值</b>	<b>1,573,113.99</b>	<b>354,841.23</b>	<b>581,886.89</b>	<b>2,509,842.11</b>

## 18、無形資產

項目	軟件使用權
一、賬面原值	
1. 期初餘額	1,20,000.00
2. 本期增加金額	12,300.00
其中：購置	12,300.00
3. 本期減少金額	2,432.00
其中：處置	2,432.00
4. 期末餘額	1,175,668.01
二、累計攤銷	
1. 期初餘額	3,330.21
2. 本期增加金額	1,243,143.00
其中：計提	1,243,143.00
3. 本期減少金額	4,430.20
其中：處置	4,430.20
4. 期末餘額	32,000.21
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. 期末賬面價值	<b>9,334,589.73</b>
2. 期初賬面價值	<b>10,571,332.75</b>

## 19、長期待攤費用

項目	2023年			2024年	
	12月31日餘額 (經審計)	本年增加	本年攤銷	本年其他減少	6月30日餘額 (未經審計)
裝修費	10, , 30.	1 ,132.1	1,23 ,1 . 4	0.00	, 4,4 .30
其他	3,3 ,010.	1,11 , 2 . 1	1,232,0 3. 4	0.00	3,2 2, .02
合計	<b>14,034,541.81</b>	<b>1,273,762.09</b>	<b>2,471,230.58</b>	<b>0.00</b>	<b>12,837,073.32</b>

## 20、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	2024年6月30日餘額 (未經審計)		2023年12月31日餘額 (經審計)	
	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	<b>519,424,142.81</b>	<b>114,018,903.81</b>	4 ,031, 13.	,13 , 2 . 3
資產減值準備	<b>1,660,105.26</b>	<b>396,922.38</b>	1, 3 , 3 .3	3 0, .
可抵扣虧損	<b>74,940,475.93</b>	<b>10,079,100.08</b>	, , .3	,03 ,44 .2
租賃形成的租賃負債	<b>8,426,067.48</b>	<b>2,098,775.78</b>	, 34, 2.	2,12 , . 0
合同負債(購物券)	<b>738,503.33</b>	<b>110,569.78</b>	0,4 . 0	11 , 3 .
廣告和業務宣傳費	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	30 , 13.0	, 3.2
合計	<b>605,189,294.81</b>	<b>126,704,271.83</b>	<b>528,100,760.84</b>	<b>109,855,422.71</b>

### (2) 未經抵銷的遞延所得稅負債

項目	2024年6月30日餘額 (未經審計)		2023年12月31日餘額 (經審計)	
	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	<b>9,403,929.14</b>	<b>2,322,782.29</b>	,41 ,30 . 0	2,32 ,12 .41
租賃形成的使用權資產	<b>8,426,067.48</b>	<b>2,098,775.78</b>	, 34, 2.	2,12 , . 0
固定資產加速折舊	<b>9,079,208.00</b>	<b>2,269,801.99</b>	10,21 , 1 .	2, 3, .24
合計	<b>26,909,204.62</b>	<b>6,691,360.06</b>	<b>28,168,109.32</b>	<b>7,006,086.25</b>



## 21、應付賬款

### (1) 應付賬款列示

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
工程款	496,308,699.04	42, 2,34 .
服務費	133,757,493.68	1 3, 4, 0 .12
商品款	112,286,056.26	1 3,2 1,0 2.12
合計	742,352,248.98	859,998,232.83

### (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	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
1年以內	314,134,874.22	0, , 01.2
1-2年	193,047,472.04	141,000, 1.2
2-3年	113,455,999.41	11 ,42 ,43 .
3-4年	98,900,851.73	1 , 01, .24
4- 年	13,951,528.20	,34 ,2 3.4
年以上	8,861,523.38	2, 34, 12.
合計	742,352,248.98	859,998,232.83

## 22、預收款項

類別	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
租賃費	1,704,781.57	3, 4, 0 . 0

## 23、合同負債

### (1) 合同負債情況

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
物業費	404,070,672.63	2 4,2 ,00 . 0
工程施工	57,899,665.96	1,4 , . 2
垃圾處置費及自供暖	33,433,808.50	24,1 ,1 . 1
其他	13,418,702.94	11,32 , 21.3
其他社區增值服務	4,635,675.85	,4 1,10 . 2
前期介入服務	3,133,579.12	4,113, 24.01
銷售貨款	2,111,014.00	3, , 44.
電梯使用費	1,152,193.18	1, 43,1 . 0
開辦費	8,781,678.62	,2 2, 11.24
合計	528,636,990.80	391,835,268.79

## 24、應付職工薪酬

### (1) 應付職工薪酬分類

項目	2023年 12月31日餘額 (經審計)	本年增加	本年減少	2024年 6月30日餘額 (未經審計)
短期薪酬	, 03,1 3.3	34 , 2,33 . 4	324,3 2,4 1.1	10 ,233,0 . 4
離職後福利 - 設定提存計劃	,10 ,2 . 1	3 , 1 , 4 .	32, 0,0 3.	11, 4 ,1 . 40
辭退福利	2,4 .00	1 3,2 . 41	1 3,2 . 41	2,4 .00
合計	93,814,976.86	384,591,558.74	357,325,801.56	121,080,734.04

## 24、應付職工薪酬(續)

## (2) 短期薪酬

項目	2023年			2024年
	12月31日餘額 (經審計)	本年增加	本年減少	6月30日餘額 (未經審計)
工資、獎金、津貼和補貼	, ,0 4.2	30 ,140, 3.	2 , 24,0 4.3	,114, 3.4
職工福利費	4 4, 23.	,1 4, 1 .4	3,34 , .0	2,2 2, 44.0
社會保險費	3, 3, .12	1 , 2 , .1	1 , 1 , .	4, 3, 30.
其中：醫療保險費	2, 4 , 14.	1 ,212,3 .44	1 ,1 4, 40.13	3, 3, 0.0
工傷保險費	24 ,30 .32	1,342, 40. 0	1,322,4 3. 4	2 ,4 3.
生育保險費	4 0, 3.03	1 2, .	300, .	3 2, . 1
住房公積金	1, 0 , .	10, 3 , 4.3	10, ,02 . 0	1, , 2.
工會經費和職工教育經費	11, 0, 12.31	3, 20, 43.	2,2 , .4	13,3 ,0 .3
<b>合計</b>	<b>86,703,193.35</b>	<b>346,882,336.47</b>	<b>324,352,461.18</b>	<b>109,233,068.64</b>

## (3) 設定提存計劃

項目	2023年			2024年
	12月31日餘額 (經審計)	本年增加	本年減少	6月30日餘額 (未經審計)
基本養老保險	, , 2.	3 ,2 0,40 .	31, 0,44 . 4	11, , 12. 0
失業保險費	220,433.	1,2 , 3 .0	1,1 , 1 .03	2 ,3 . 0
<b>合計</b>	<b>7,109,286.51</b>	<b>37,515,945.86</b>	<b>32,780,063.97</b>	<b>11,845,168.40</b>

## 25、應交稅費

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
增值稅	23,015,468.30	22,041,420.20
企業所得稅	61,737,626.95	,4,023.33
個人所得稅	645,034.18	,23.33
城建稅	393,881.39	4,311.33
房產稅	263,650.55	241,332.33
印花稅	175,814.95	1,020,220.20
土地使用稅	68,022.68	,013.13
教育費附加	45,800.23	,411.11
地方教育費附加	24,715.74	24,320.00
水利基金	4,557.83	,204.04
其他	1,204,117.47	,402.02
<b>合計</b>	<b>87,578,690.27</b>	<b>101,206,242.59</b>

## 26、其他應付款

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
應付股利	7,270.63	4,104,400.00
其他應付款	449,447,007.31	4,100,230.00
<b>合計</b>	<b>449,454,277.94</b>	<b>565,706,023.66</b>

## 26、其他應付款(續)

### 26.1 應付股利

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
應付股利	7,270.63	4,10 ,400.00

### 26.2 其他應付款

按款項性質列示其他應付款

款項性質	2024年6月30日 賬面餘額 (未經審計)	2023年12月31日 賬面餘額 (經審計)
代收款項	215,194,797.28	2 0, ,13 .30
押金及保證金	86,667,202.70	0, 1,1 4.0
往來款	83,263,532.97	4, 02, .43
維修基金	25,456,358.48	, , 4 .3
業務借支	26,454,729.87	,014,0 .
預提費用	2,021,668.01	1, 2 , 3.40
開辦費	1,692,929.42	1, 2, 2 .42
賠款、罰款	692,385.13	1, 20,300.31
維修費	922,538.80	43, 3 .23
代繳個人部分社保及公積金	674,653.78	0 ,0 2. 3
其他	6,406,210.87	, ,020. 0
合計	449,447,007.31	491,600,623.66

## 27、一年內到期的非流動負債

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
一年內到期的租賃負債	1,907,893.78	3,414,140.44
一年內到期的長期借款	197,966.00	1,114,200.00
一年內到期的長期應付款	1,002,145.80	2,320.00
合計	3,108,005.58	4,641,065.72

## 28、其他流動負債

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
待轉銷項稅	28,002,236.34	1,200.00

## 29、租賃負債

項目	2024年6月30日 餘額 (未經審計)	2023年12月31日 餘額 (經審計)
租賃負債	10,580,750.06	11,000.00

## 30、股本

項目	2023年 12月31日餘額 (經審計)	本年變動增減(+、-)					小計	2024年 6月30日餘額 (未經審計)
		發行新股	送股	公積金轉股	其他			
股份總額	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00	

### 31、資本公積

項目	2023年12月31日	本期內增加	本期內減少	2024年6月30日
	餘額 (經審計)			餘額 (未經審計)
股本溢價	0 ,04 , 03.32	0.00	0.00	0 ,04 , 03.32
其他資本公積	, 4, 01.	0.00	0.00	, 4, 01.
合計	<b>984,630,205.10</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>984,630,205.10</b>

### 32、盈餘公積

項目	2023年12月31日	本期內增加	本期內減少	2024年6月30日
	餘額 (經審計)			餘額 (未經審計)
法定盈餘公積	, 4 ,2 1.4	,3 3, 14.13	0.00	103,142, . 2

### 33、未分配利潤

項目	本年	上年
調整前上年末未分配利潤	<b>616,817,866.41</b>	3, 4,4 . 3
調整年初未分配利潤合計數(調增+ , 調減 - )	<b>0.00</b>	0.00
其中：同一控制合併範圍變更	<b>0.00</b>	0.00
調整後年初未分配利潤	<b>616,817,866.41</b>	3, 4,4 . 3
加：本年歸屬於母公司所有者的淨利潤	<b>91,099,587.40</b>	12 ,32 , 3.
減：提取法定盈餘公積	<b>6,393,714.13</b>	,0 4, 0 .0
應付普通股股利	<b>0.00</b>	,200,000.00
其他(萬家智慧應付股利)	<b>0.00</b>	1 , 00,000.00
本年年末餘額	<b>701,523,739.68</b>	<b>616,817,866.41</b>



### 34、營業收入、營業成本

#### (1) 營業收入和營業成本情況

項目	2024年(未經審計)		2023年(未經審計)	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	991,060,287.98	754,743,406.62	440,000.13	2,000.01
其他業務	4,107,772.88	689,523.27	3,233,320.44	13,404.04
合計	995,168,060.86	755,432,929.89	947,681,981.57	726,206,470.00

#### (2) 合同產生的收入情況

合同分類	2024年1-6月 (未經審計)		2023年1-6月 (未經審計)	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
業務類型				
其中：物業管理服務	711,623,140.47	567,648,188.38	21,000.34	4,200.30
非業主增值服務	51,768,086.03	32,599,933.52	3,032,100.00	3,000.00
社區增值服務	146,558,348.82	86,396,744.11	1,000.30	14,120.31
城市服務	85,218,485.54	68,788,063.88	243,020.00	33,400.10
合計	995,168,060.86	755,432,929.89	947,681,981.57	726,206,470.00
按經營地區分類				
其中：中國國內	995,168,060.86	755,432,929.89	4,000.10	2,200.40
按商品轉讓的時間分類				
其中：某一時點轉讓	102,598,087.05	84,482,877.62	1,112,032.00	3,000.40
某一時段內轉讓	892,569,973.81	670,950,052.27	0.00	34,400.32
合計	995,168,060.86	755,432,929.89	947,681,981.57	726,206,470.00

## 35、銷售費用

### 37、財務費用

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
利息費用	73,775.05	243,3 4.22
減：利息收入	2,356,651.78	, 4. 2
加：匯兌損失	-495,483.24	- , 3 . 1
其他支出	2,208,793.41	2,3 2,1 2.30
合計	-569,566.56	770,114.29

### 38、其他收益

產生其他收益的來源	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
增值稅及附加稅加計抵減	1,063,680.28	3, 1 ,0 .2
增值稅及附加稅退稅	315,552.32	4 ,1 1.32
政府補助	252,809.35	3 , 2 .0
個稅手續費返還	62,014.11	,030. 3
工會經費返還款	149.00	433. 0
獎勵金	0.00	2, 00,000.00
合計	1,694,205.06	6,956,322.09

### 39、投資收益

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
權益法核算的長期股權投資收益	233,775.83	4,0 ,1 2.
處置長期股權投資產生的投資收益	317,381.28	0.00
債務重組收益	-291,154.34	-440,12 .1
合計	260,002.77	3,635,067.56

#### 40、公允價值變動收益

	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
產生公允價值變動收益的來源		
按公允價值計量的投資性房地產	-13,380.46	2 ,000.00

#### 41、信用減值損失

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
應收票據壞賬損失	0.00	3, 3 .
應收賬款壞賬損失	-33,053,009.69	-2 ,4 ,403.23
其他應收款壞賬損失	-26,984,135.13	-10,1 , 21. 2
合計	-60,037,144.82	-34,948,688.98

#### 42、資產減值損失

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
合同資產減值損失	179,532.13	-2 , 33.2

#### 43、資產處置收益

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
固定資產處置收益	260,031.89	0.00

#### 44、營業外收入

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)	計入本年非經常性 損益的金額
非同一控制下併購 違約金	<b>3,106,732.47</b>	1,023, 0.	3,10 , 32.4
固定資產清理收入	<b>20,010.78</b>	4 ,13 .23	20,010.
非流動資產報廢收益	<b>17,166.17</b>	1, 4 .	1 ,1 .1
罰沒款收入	<b>16,689.59</b>	,2 .10	1 , .
長款收入	<b>8,014.91</b>	,30 . 3	,014. 1
其他	<b>1,062.71</b>	3, .1	1,0 2. 1
	<b>280,501.48</b>	34 , 2.3	2 0, 01.4
<b>合計</b>	<b>3,450,178.11</b>	<b>1,438,746.32</b>	<b>3,450,178.11</b>

#### 45、營業外支出

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)	計入本年非經常性 損益的金額
稅收罰款及滯納金	<b>661,045.64</b>	432,332. 4	1,04 . 4
罰沒支出	<b>421,768.04</b>	11 ,340.00	421, .04
賠償款	<b>132,354.20</b>	1, 12, 1.	132,3 4.20
非流動資產報廢損失	<b>10,188.41</b>	,12 . 3	10,1 .41
捐贈	<b>3,000.00</b>	1,000.00	3,000.00
其他	<b>239,489.02</b>	2 , 30.	23 ,4 .02
<b>合計</b>	<b>1,467,845.31</b>	<b>2,754,095.31</b>	<b>1,467,845.31</b>

## 46、所得稅費用

項目	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計)	2023年 (未經審計)
按稅法及相關規定計算的當期所得稅 - 中國境內費用	<b>84,099,170.67</b>	34,021,000.00

## 47、現金流量表項目(續)

### (1) 與經營活動有關的現金(續)

#### 2) 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
往來款項	173,885,070.00	1 ,2 ,0 4.
銷售費用、管理費用中的付現費用	17,627,333.72	1 , 33, 20.02
銀行手續費	2,208,793.41	2,3 2,131. 0
營業外支出中支付的現金	1,457,656.90	2, , .3
銀行凍結資金	23,368,427.43	, 23,040.20
<b>合計</b>	<b>218,547,281.46</b>	<b>210,983,942.26</b>

### (2) 與投資活動有關的現金

#### 1) 支付的其他與投資活動有關的現金

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
支付關聯方投資款	0.00	1,3 0,000.00
處置控股子公司損失現金	880,956.47	0.00
<b>合計</b>	<b>880,956.47</b>	<b>1,350,000.00</b>



## 47、現金流量表項目(續)

## (3) 與籌資活動有關的現金

## 1) 收到的其他與籌資活動有關的現金

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
收到關聯方借款	0.00	10,000.00

## 2) 支付的其他與籌資活動有關的現金

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
支付關聯方借款	0.00	1, 00,000.00
支付租賃負債本金和利息	812,000.00	0.00
子公司註銷，償還少數股東注資款	441,000.00	0.00
合計	1,253,000.00	1,700,000.00

## 49、關聯方及關聯交易

### (1) 關聯交易

#### 1) 採購商品 接受勞務

關聯方	關聯交易內容	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
榮盛集團	工程材料及勞務	1,668,959.62	4, 2 , .

#### 2) 銷售商品 提供勞務

關聯方	關聯交易內容	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
榮盛集團	服務	82,119,175.01	144, , 12.
最終控股公司控制的公司	服務	1,258,539.45	42 , .
合計	-	83,377,714.46	145,095,279.64

#### 3) 房產車位抵債

關聯方	關聯交易內容	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
榮盛集團	房產車位抵債	261,567,745.25	0.00

## 49、關聯方及關聯交易(續)

## (2) 關聯方應收應付餘額

## 1) 應收項目

項目名稱	關聯方	2024年6月30日		年初賬面餘額	壞賬準備
		賬面餘額	壞賬準備		
應收賬款	榮盛集團	1,172,083,759.37	242,683,936.45	1,341,202.0	224,114.14
應收賬款	最終控股公司控制的公司	36,231,823.07	13,240,472.80	3,330.4	10,342.3
應收賬款	榮盛集團的聯營公司	3,075,836.12	532,022.04	2,024.4	14,200
預付賬款	榮盛集團	2,679,469.88	0.00	3,324.4	0.00
預付賬款	最終控股公司控制的公司	1,650.00	0.00	40,000.00	0.00
其他應收款	榮盛集團	273,859,957.95	77,927,739.30	2,044.1	1,110
其他應收款	最終控股公司控制的公司	13,494,142.61	909,428.89	14,402.2	1,121.44
合同資產	榮盛集團	26,521,206.05	1,702,661.45	23,044.44	1,314.1
合計		1,527,947,845.05	336,996,260.93	1,748,314,415.23	299,480,747.70

## 2) 應付項目

項目名稱	關聯方	2024年6月30日	
		賬面餘額	年初賬面餘額
應付賬款	榮盛集團	40,358,585.36	34,331.1
應付賬款	最終控股公司控制的公司	6,697,876.48	,302,044.0
其他應付款	榮盛集團	93,767,153.22	4,024.24
其他應付款	最終控股公司控制的公司	5,610,725.03	2,42.03
合同負債	榮盛集團	55,155,228.47	4,10,400.00
合同負債	最終控股公司控制的公司	326,653.44	2, .
應付股利	榮盛集團	0.00	2,000,000.00
應付股利	最終控股公司控制的公司	0.00	23,00,421.2
合計		201,916,222.00	227,770,672.01



## 49、關聯方及關聯交易(續)

### (3) 董事、監事及職工薪酬(續)

#### 2) 五位最高薪酬人士

本期薪酬最高的前五位中3位是董事(上期：2位)，其中董事的薪酬載於附註「4 (3)董事、監事及職工薪酬」中，其他2位(上年度：3位)的薪酬如下：

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1-月 (未經審計)
薪金及津貼	757,163.62	1,423,400.40
社會保險、住房基金及相關退休金成本	129,953.31	1,000.00
獎金	0.00	0.00
股份支付	0.00	0.00
合計	887,116.93	1,424,400.40

薪酬範圍：	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1-月 (未經審計)
人民幣 00,000以內	2.00	2.00
人民幣 00,001至人民幣1,000,000	3.00	3.00
人民幣1,000,001至人民幣1,000,000	0.00	0.00
人民幣1,000,001至人民幣2,000,000	0.00	0.00
人民幣2,000,001至人民幣2,000,000	0.00	0.00

- 3) 於往績記錄期，概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。於往績記錄期，本公司概無向任何董事、監事或五位最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引其加入或於加入本公司時的獎勵或作為離職補償。

## 49、關聯方及關聯交易(續)

### (3) 董事、監事及職工薪酬(續)

#### 4) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(包括已付及應付董事、監事及高級管理層的金額)如下：

項目	2024年1-6月 (未經審計)	2023年1- 月 (未經審計)
薪金及津貼	3,639,525.54	3,240, 41.
社會保險、住房基金及相關退休金成本	458,702.10	3 2,3 3.0
獎金	0.00	0.00
股份支付	0.00	0.00
合計	4,098,227.64	3, 3,1 4.

## 50、財務報表補充資料

### (1) 淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	加權平均 淨資產收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於母公司股東的淨利潤	4.30	0.24	0.24
扣除非經常性損益後歸屬於 母公司股東的淨利潤	4.20	0.24	0.24

## 51. 股息

	1月1日至6月30日	
	2024年	2023年
期內確認為分派的股息：	0	0

註： 截至2024年 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2024年 月30日止六個月的中期股息(2023年 月30日：無)。

「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國企業會計準則」	指	中國企業會計準則
「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



## 詞彙和定義

「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
「非公認會計準則」	指	非公認會計準則
「期內」或「有關期間」	指	截至2024年 月30日止六個月
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程
「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 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 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：00214 )，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 1章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「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 月13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
「庫存股份」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「要		