

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

截至2023年12月31日止年度之全年業績公告

2023年業績摘要

有關年度集團收入總額約人民幣1,311.1百萬元，同比減少約0.1%。

有關年度集團毛利約人民幣456.1百萬元，同比減少約2.1%。

有關年度毛利率約為24.1%，同比減少約6.1個百分點。

有關年度集團淨利潤約人民幣130.7百萬元，同比減少約46.1%。

有關年度公司擁有人應佔利潤約為人民幣126.3百萬元，同比減少約47.1%。

有關年度合約建築面積約101.1百萬平方米，新增約3.5百萬平方米。

有關年度在管建築面積約336.6百萬平方米，新增約10.3百萬平方米。

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息。

全年業績

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，根據中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「有關年度」)的經審核綜合全年業績，連同上一個財政年度的經審核比較數字如下：

合併資產負債表

於12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產：			
貨幣資金		678,633,118.81	51,437,503.31
結算備付金		0.00	0.00
拆出資金		0.00	0.00
交易性金融資產		0.00	0.00
衍生金融資產		0.00	0.00
應收票據	二、4	0.00	2,176,566.75
應收賬款	二、5	2,092,264,694.24	2,004,744,304.65
應收款項融資		0.00	0.00
預付款項	二、6	149,138,378.60	4,010,000.00
應收保費		0.00	0.00
應收分保賬款		0.00	0.00
應收分保合同準備金		0.00	0.00
其他應收款	二、7	786,037,402.47	66,330,000.00
其中：應收利息		9,339,290.39	0.00
應收股利		0.00	0.00
買入返售金融資產		0.00	0.00
存貨	二、	54,760,705.59	46,314,232.27
合同資產	二、	28,149,875.98	27,360.01
持有待售資產		0.00	0.00
一年內到期的非流動資產		1,872,205.80	1,72,205.00
其他流動資產		20,489,744.48	13,530,660.00
流動資產合計		<u>3,811,346,125.97</u>	<u>3,723,260,707.40</u>

合併資產負債表(續)
於12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動資產：			
發放貸款和墊款		0.00	0.00
債權投資		0.00	0.00
其他債權投資		0.00	0.00
長期應收款		6,025,040.65	7,043,303.54
長期股權投資		104,126,398.72	101,642, 22. 4
其他權益工具投資		0.00	0.00
其他非流動金融資產		0.00	0.00
投資性房地產		55,309,069.00	60, 41,725.00
固定資產		36,411,987.89	3 ,7 0, 2.21
在建工程		436,246.68	0.00
生產性生物資產		0.00	0.00
油氣資產		0.00	0.00
使用權資產		2,509,842.11	,642,256.07
無形資產	二、 10	10,571,332.75	6,27 ,30 .44
開發支出		0.00	0.00
商譽		0.00	0.00
長期待攤費用		14,034,541.81	13,722, 1.31
遞延所得稅資產		109,855,422.71	1,7 4, 7. 0
其他非流動資產		3,599,181.00	3,5 ,1 1.00
非流動資產合計		<u>342,879,063.32</u>	<u>324,347,45 .41</u>
資產總計		<u>4,154,225,189.29</u>	<u>4,052,730,066.25</u>

合併資產負債表(續)
於12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債：			
短期借款		2,000,000.00	0.00
向中央銀行借款		0.00	0.00
拆入資金		0.00	0.00
交易性金融負債		0.00	0.00
衍生金融負債		0.00	0.00
應付票據		0.00	0.00
應付賬款	二、11	859,998,232.83	20,764,735.52
預收款項	二、12	3,854,809.60	2,527.7
合同負債	二、13	391,835,268.79	332,441.16
賣出回購金融資產款		0.00	0.00
吸收存款及同業存放		0.00	0.00
代理買賣證券款		0.00	0.00
代理承銷證券款		0.00	0.00
應付職工薪酬		93,814,976.86	2,565.01
應交稅費		101,206,242.59	6,312.23
其他應付款	二、14	565,706,023.66	557,557.31
其中：應付利息		0.00	0.00
應付股利		74,105,400.00	0.00
應付手續費及佣金		0.00	0.00
應付分保賬款		0.00	0.00
持有待售負債		0.00	0.00
一年內到期的非流動負債		4,641,065.72	24,414,775.60
其他流動負債		19,965,629.47	17,014.20
流動負債合計		2,043,022,249.52	1,347,567.55
非流動負債：			
保險合同準備金		0.00	0.00
長期借款		0.00	1,114,454.00
應付債券		0.00	0.00
其中：優先股		0.00	0.00
永續債		0.00	0.00
租賃負債		11,079,518.38	31,661.12
長期應付款		0.00	2,352.50
長期應付職工薪酬		0.00	0.00
預計負債		0.00	0.00
遞延收益		0.00	0.00
遞延所得稅負債		7,006,086.25	7,746.2
其他非流動負債		0.00	0.00
非流動負債合計		18,085,604.63	1,360,540.00
負債合計		2,061,107,854.15	1,533,522.35

合併資產負債表(續)
於12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
股東權益：			
股本	二、15	376,000,000.00	376,000,000.00
其他權益工具		0.00	0.00
其中：優先股		0.00	0.00
永續債		0.00	0.00
資本公積	二、16	984,630,205.10	1,033,062,617.44
減：庫存股		0.00	0.00
其他綜合收益		0.00	0.00
專項儲備		0.00	0.00
盈餘公積	二、17	96,749,261.49	7,664,656.42
一般風險準備		0.00	0.00
未分配利潤		616,817,866.41	5 3,674,477. 3
歸屬於母公司股東權益合計		<u>2,074,197,333.00</u>	<u>2,0 0,401,751.7</u>
少數股東權益		<u>18,920,002.14</u>	<u>, ,7 2.11</u>
股東權益合計		<u>2,093,117,335.14</u>	<u>2,0 ,3 1,543. 0</u>
負債和股東權益總計		<u>4,154,225,189.29</u>	<u>4,052,730,066.25</u>

合併利潤表
截至12月31日止年度

單位：人民幣元

項目	附註	2023年度	2022年度
一、營業總收入		1,831,896,676.99	2,014,617.7
其中：營業收入	二、1	1,831,896,676.99	2,014,617.7
利息收入		0.00	0.00
已賺保費		0.00	0.00
手續費及佣金收入		0.00	0.00
二、營業總成本		1,514,545,544.98	1,541,621,102.27
其中：營業成本		1,375,015,348.60	1,372,300,036.60
利息支出		0.00	0.00
手續費及佣金支出		0.00	0.00
退保金		0.00	0.00
賠付支出淨額		0.00	0.00
提取保險責任準備金淨額		0.00	0.00
保單紅利支出		0.00	0.00
分保費用		0.00	0.00
稅金及附加		9,468,320.15	11,407,263.3
銷售費用		8,194,568.58	7,171,464.64
管理費用		131,874,520.89	171,471,045.50
研發費用		0.00	0.00
財務費用		-10,007,213.24	-20,542,643.30
其中：利息費用		457,752.71	25,220.00
利息收入		14,935,330.28	1,553,365.44
加：其他收益		9,775,367.72	1,141,510.10
投資收益(損失以「-」號填列)		-583,602.24	-22,063,577.06
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		2,483,475.78	-3,332,226.7
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益		0.00	0.00
匯兌收益(損失以「-」號填列)		0.00	0.00
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)		0.00	0.00
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)		-328,857.08	622,171.00
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-157,502,124.94	-144,257,662.70
資產減值損失(損失以「-」號填列)		77,631.49	2,257,344.4
資產處置收益(損失以「-」號填列)		-58,860.33	0.00

合併利潤表(續)
截至12月31日止年度

單位：人民幣元

項目	附註	2023年度	2022年度
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		168,730,686.63	32,001,336.52
加：營業外收入		2,296,945.54	76,52.66
減：營業外支出		4,368,544.06	3,371,303.7
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		166,659,088.11	325,305.3
減：所得稅費用	二、1	35,966,964.17	7,24,226.57
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		130,692,123.94	245,575,65.2
(一)按經營持續性分類		130,692,123.94	245,575,65.2
1. 持續經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)		130,692,123.94	245,575,65.2
2. 終止經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)		0.00	0.00
(二)按所有權歸屬分類		130,692,123.94	245,575,65.2
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)		126,327,993.55	242,127,270.52
2. 少數股東損益			
(淨虧損以「-」號填列)		4,364,130.39	3,44,303.30
六、其他綜合收益的稅後淨額		0.00	0.00
歸屬母公司所有者的其他綜合收益			
的稅後淨額		0.00	0.00
(一)不能重分類進損益的其他綜合			
收益		0.00	0.00
1. 重新計量設定受益計劃變動額		0.00	0.00
2. 權益法下不能轉損益的其他			
綜合收益		0.00	0.00
3. 其他權益工具投資公允價值			
變動		0.00	0.00
4. 企業自身信用風險公允價值			
變動		0.00	0.00
5. 其他		0.00	0.00

合併利潤表(續)
截至12月31日止年度

單位：人民幣元

項目	附註	2023年度	2022年度
(二)將重分類進損益的其他綜合收益		0.00	0.00
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益		0.00	0.00
2. 其他債權投資公允價值變動		0.00	0.00
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		0.00	0.00
4. 其他債權投資信用減值準備		0.00	0.00
5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部分)		0.00	0.00
6. 外幣財務報表折算差額		0.00	0.00
7. 其他		0.00	0.00
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		0.00	0.00
七、綜合收益總額		130,692,123.94	245,575,651.2
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		126,327,993.55	242,127,270.52
歸屬於少數股東的綜合收益總額		4,364,130.39	3,448,380.68
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	二、20	0.34	0.64
(二)稀釋每股收益(元/股)	二、20	0.34	0.64

財務報表項目附註

一、 一般資料

1 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)於2000年11月2日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國河北省廊坊市香河縣開發區夏安公路南側平安大街九號辦公樓。

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

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

於2020年4月23日,本公司由有限公司改制為股份有限公司。

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

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

二、 主要會計政策概要

1 編製基礎

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

2 持續經營

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

3 同一控制下的企業合併對期初數及上年同期數的影響

2023年7月2日，本公司與榮盛控股股份有限公司簽訂股權轉讓協議，現金收購萬家智慧環境(北京)有限公司(以下簡稱(萬家智慧))70%的股權，收購價款為人民幣50,155,000.0元，公司與萬家智慧環境(北京)有限公司同受榮盛控股股份有限公司控制且該控制並非暫時性的，故該併購為同一控制下的企業合併。

根據《企業會計準則第2號 - 長期股權投資》、《企業會計準則第20號 - 企業合併》、《企業會計準則第33號 - 合併財務報表》的相關規定，對於同一控制下的控股合併，合併後形成的報告主體應視同自最終控制方開始實施控制之日起一直是一體化存續下來的，其應體現在其合併財務報表上，即由合併後形成的母子公司構成的報告主體，無論是其資產規模還是其經營成果都應持續計算；編製合併財務報表時，無論該項合併發生在報告期的任一時點，合併利潤表、合併現金流量表均反映的是由母子公司構成的報告主體自合併當期期初至合併日實現的損益及現金流量情況，相應地，合併資產負債表的留存收益項目，應當反映母子公司如果一直作為一個整體運行至合併日應實現的盈餘公積和未分配利潤的情況；對於同一控制下的控股合併，在合併當期編製合併財務報表時，應當對合併資產負債表的期初數進行調整，同時應當對比較報表的相關項目進行調整，視同合併後的報告主體在以前期間一直存在。

本公司於2023年 月31日將萬家智慧納入合併範圍，並對合併資產負債表的期初數進行調整，同時對合併利潤表、合併現金流量表及合併股東權益變動表的相關項目進行調整，合併前後本年年初財務報表相關項目及變動情況列示如下：

合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	2022年12月31日 併購後金額	2022年12月31日 併購前金額	併購導致 年初金額變動
流動資產：			
貨幣資金	51,437,503.31	4,462,276.6	2,636,226.2
結算備付金	0.00	0.00	0.00
拆出資金	0.00	0.00	0.00
交易性金融資產	0.00	0.00	0.00
衍生金融資產	0.00	0.00	0.00
應收票據	2,176,567.75	2,176,567.75	0.00
應收賬款	2,004,744,304.65	1,431,153.32	55,345,146.33
應收款項融資	0.00	0.00	0.00
預付款項	4,010.00	2,773,341.13	1,244,731.7
應收保費	0.00	0.00	0.00
應收分保賬款	0.00	0.00	0.00
應收分保合同準備金	0.00	0.00	0.00
其他應收款	66,330,000.	6,071,624.1	7,311,315.7
其中：應收利息	0.00	0.00	0.00
應收股利	0.00	0.00	0.00
買入返售金融資產	0.00	0.00	0.00
存貨	46,314,232.27	44,123,706.6	1,332,525.7
合同資產	27,361.1	27,361.1	0.00
持有待售資產	0.00	0.00	0.00
一年內到期的非流動資產	1,72,205.0	1,72,205.0	0.00
其他流動資產	13,530,660.	12,556,633.	73,066.51
流動資產合計	<u>3,723,260,744.4</u>	<u>3,655,537,777.73</u>	<u>6,442,211.11</u>

項目	2022年12月31日 併購後金額	2022年12月31日 併購前金額	併購導致 年初金額變動
非流動資產：			
發放貸款和墊款	0.00	0.00	0.00
債權投資	0.00	0.00	0.00
其他債權投資	0.00	0.00	0.00
長期應收款	7,043,303.54	7,043,303.54	0.00
長期股權投資	101,642, 22. 4	101,642, 22. 4	0.00
其他權益工具投資	0.00	0.00	0.00
其他非流動金融資產	0.00	0.00	0.00
投資性房地產	60, 41,725.00	60, 41,725.00	0.00
固定資產	3 ,7 0, 2.21	21, 43,637.01	17, 37,245.20
在建工程	0.00	0.00	0.00
生產性生物資產	0.00	0.00	0.00
油氣資產	0.00	0.00	0.00
使用權資產	,642,256.07	342,031.55	,300,224.52
無形資產	6,27 ,30 .44	6,27 ,30 .44	0.00
開發支出	0.00	0.00	0.00
商譽	0.00	0.00	0.00
長期待攤費用	13,722, 1.31	13,722, 1.31	0.00
遞延所得稅資產	1,7 4, 7. 0	7 ,635,1 5.30	3,15 , 02.60
其他非流動資產	3,5 ,1 1.00	3,5 ,1 1.00	0.00
非流動資產合計	324,347,45 .41	2 4,050,1 6.0	30,2 7,272.32
資產總計	4,052,730,066.25	3, 53,5 7, 64. 2	,142,101.43

項目	2022年12月31日 併購後金額	2022年12月31日 併購前金額	併購導致 年初金額變動
流動負債：			
短期借款	0.00	0.00	0.00
向中央銀行借款	0.00	0.00	0.00
拆入資金	0.00	0.00	0.00
交易性金融負債	0.00	0.00	0.00
衍生金融負債	0.00	0.00	0.00
應付票據	0.00	0.00	0.00
應付賬款	20,764,735.2	07,414,560.00	13,350,215.52
預收款項	2,527.7	2,527.7	0.00
合同負債	332,441.6	332,463.603	,556.60
賣出回購金融資產款	0.00	0.00	0.00
吸收存款及同業存放	0.00	0.00	0.00
代理買賣證券款	0.00	0.00	0.00
代理承銷證券款	0.00	0.00	0.00
應付職工薪酬	2,565.01	66,340.74	16,461.044
應交稅費	6,312.3	2,305.13	4,007.610
其他應付款	557,557.31.05	552,047,414.55	5,507,76.50
其中：應付利息	0.00	0.00	0.00
應付股利	0.00	0.00	0.00
應付手續費及佣金	0.00	0.00	0.00
應付分保賬款	0.00	0.00	0.00
持有待售負債	0.00	0.00	0.00
一年內到期的非流動負債	24,414,775.60	1,72,205.0	22,542,561.0
其他流動負債	17,014.20	17,014.35.0	513.40
流動負債合計	1,34,77,567.55	1,73,075.1	61,036
非流動負債：			
保險合同準備金	0.00	0.00	0.00
長期借款	1,114,454.	0.00	1,114,454.
應付債券	0.00	0.00	0.00
其中：優先股	0.00	0.00	0.00
永續債	0.00	0.00	0.00
租賃負債	,31,661.12	7,411,035.2	1,0625.20
長期應付款	2,352.50	0.00	2,352.50
長期應付職工薪酬	0.00	0.00	0.00
預計負債	0.00	0.00	0.00
遞延收益	0.00	0.00	0.00
遞延所得稅負債	7,746.2	2,403,341.67	5,4144.62
其他非流動負債	0.00	0.00	0.00
非流動負債合計	1,360,54.0	,1,377.5	,541,577.21
負債合計	1,53,33,522.35	1,2,0136.7	70,430,35.57

項目	2022年12月31日 併購後金額	2022年12月31日 併購前金額	併購導致 年初金額變動
股東權益：			
股本	376,000,000.00	376,000,000.00	0.00
其他權益工具	0.00	0.00	0.00
其中：優先股	0.00	0.00	0.00
永續債	0.00	0.00	0.00
資本公積	1,033,062,617.44	1,033,062,617.44	0.00
減：庫存股	0.00	0.00	0.00
其他綜合收益	0.00	0.00	0.00
專項儲備	0.00	0.00	0.00
盈餘公積	7,664,656.42	7,664,656.42	0.00
一般風險準備	0.00	0.00	0.00
未分配利潤	53,674,477.3	573,576,276.3	20,000,201.10
歸屬於母公司股東權益合計	<u>2,000,401,751.7</u>	<u>2,070,303,550.6</u>	<u>20,000,201.10</u>
少數股東權益	<u>7,211</u>	<u>376,277.35</u>	<u>,613,514.76</u>
股東權益合計	<u>2,007,311,543.0</u>	<u>2,070,679,827.95</u>	<u>2,613,715.86</u>
負債和股東權益總計	<u>4,052,730,066.25</u>	<u>3,535,776,644.2</u>	<u>,142,101.43</u>

合併利潤表

單位：人民幣元

項目	2022年度 併購後金額	2022年度 併購前金額	併購導致 年初金額變動	
一、營業總收入	2,014,617.7	1,113,420	103,676,033.77	
其中：營業收入	2,014,617.7	1,113,420	103,676,033.77	
利息收入	0.00	0.00	0.00	
已賺保費	0.00	0.00	0.00	
手續費及佣金收入	0.00	0.00	0.00	
二、營業總成本	1,541,621,102.27	1,454,251,663.1	7,364,433.36	
其中：營業成本	1,372,300,360	1,206,614,146.22	1,745,733.36	
利息支出	0.00	0.00	0.00	
手續費及佣金支出	0.00	0.00	0.00	
退保金	0.00	0.00	0.00	
賠付支出淨額	0.00	0.00	0.00	
提取保險責任準備金淨額	0.00	0.00	0.00	
保單紅利支出	0.00	0.00	0.00	
分保費用	0.00	0.00	0.00	
稅金及附加	11,407,263.3	11,253,730.00	153,533.3	
銷售費用	7,171,464	7,100,170.2	71,293.8	
管理費用	171,471,045.50	167,036,545.02	4,434,500.48	
研發費用	0.00	0.00	0.00	
財務費用	-20,542,643.30	-21,752,276.2	1,209,632.9	
其中：利息費用	25,220.00	2,510.36	7,411.64	
利息收入	1,553,365.44	1,554,113.2	4,247.12	
加：其他收益	1,141,510	17,115,300	1,074,262.20	
投資收益(損失以「-」號填列)	-22,063,577.06	-22,063,577.06	0.00	
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益	-3,332,226.7	-3,332,226.7	0.00	
以攤餘成本計量的金融資產 終止確認收益	0.00	0.00	0.00	
匯兌收益(損失以「-」號填列)	0.00	0.00	0.00	
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)	0.00	0.00	0.00	
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)	622,171.00	622,171.00	0.00	
信用減值損失(損失以「-」號填列)	-144,257,662.70	-144,257,662.70	-141,257,662.70	

項目	2022年度 併購後金額	2022年度 併購前金額	併購導致 年初金額變動
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)	32,001,336.52	313,610,611.61	14,307,241.1
加：營業外收入	76,52.66	752,355.04	17,477.62
減：營業外支出	3,371,303.7	3,311,116.35	52,177.44
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	325,305.3	311,043,50.30	14,356,035.0
減：所得稅費用	7,24,226.57	74,32,221.42	4,200,515
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	245,575,65.2	236,211,62.	,364,02.4
(一)按經營持續性分類	245,575,65.2	236,211,62.	,364,02.4
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	245,575,65.2	236,211,62.	,364,02.4
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	0.00	0.00	0.00
(二)按所有權歸屬分類	245,575,65.2	236,211,62.	,364,02.4
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	242,127,270.52	235,572,44.56	6,554,20.6
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)	3,44,330	63,17.32	2,020.
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	0.00	0.00	0.00
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益	0.00	0.00	0.00
1. 重新計量設定受益計劃變動額	0.00	0.00	0.00
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益	0.00	0.00	0.00
3. 其他權益工具投資公允價值變動	0.00	0.00	0.00
4. 企業自身信用風險公允價值變動	0.00	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00	0.00

項目	2022年度 併購後金額	2022年度 併購前金額	併購導致 年初金額變動
(二)將重分類進損益的其他綜合收益	0.00	0.00	0.00
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益	0.00	0.00	0.00
2. 其他債權投資公允價值變動	0.00	0.00	0.00
3. 金融資產重分類計入 其他綜合收益的金額	0.00	0.00	0.00
4. 其他債權投資信用減值準備	0.00	0.00	0.00
5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益 的有效部分)	0.00	0.00	0.00
6. 外幣財務報表折算差額	0.00	0.00	0.00
7. 其他	0.00	0.00	0.00
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	0.00	0.00	0.00
七、綜合收益總額	245,575,65 . 2	236,211,62 .	,364,02 . 4
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	242,127,270.52	235,572,44 .56	6,554, 20. 6

4 應收票據

(1) 應收票據分類列示

項目	年末餘額	年初餘額
商業承兌匯票	0.00	2,1 7,656.75

(2) 按壞賬計提方法分類列示

類別	年末餘額				賬面價值
	賬面餘額 金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：賬齡組合	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

類別	年初餘額				賬面價值
	賬面餘額 金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	2, 1,1 2.62	100.00	6 3,535. 7	23.72	2,1 7,656.75
其中：賬齡組合	2, 1,1 2.62	100.00	6 3,535. 7	23.72	2,1 7,656.75

5 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	年末賬面餘額	年初賬面餘額
1年以內(含1年)	1,407,347, 23.00	1,316,4 3,0 . 4
1-2年	501,564, 63.15	1 ,223,576.35
2-3年	460,542,410.22	6 ,662,152.35
3年以上	4 ,700,503.30	11,140,503.52
其中：3-4年	42,606,477.7	,250,405.7
4-5年	4, 42,7 4. 2	777,01 .5
5年以上	2,251,240.60	1,113,07 .15
合計	<u>2,419,155,699.67</u>	<u>2,216,519,332.06</u>

(2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額 金額	年末餘額		賬面價值
		比例(%)	壞賬準備 金額 計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備				

7 其他應收款

項目	年末餘額	年初餘額
應收利息	,33 ,2 0.3	0.00
其他應收款	776,6 ,112.0	6 6,3 3,000.
合計	786,037,402.47	696,383,000.98

7.1 應收利息

(1) 應收利息

項目	年末餘額	年初餘額
應收利息	9,339,290.39	0.00

7.2 其他應收款

(1) 其他應收款按賬齡列示

賬齡	年末賬面餘額	年初賬面餘額
1年以內(含1年)	2 0,41 ,7 .21	636,60 ,557. 2
1-2年	51 ,277,371.02	76,373,154.66
2-3年	36,67 , 24.17	17,051,470.33
3年以上	62,463,627.02	61, 7 ,02 . 3
其中：3-4年	13,246,10 .03	20,615,4 7. 7
4-5年	20,225, 4 .0	20, 46,643.6
5年以上	2 , 1,56 . 0	20,415, .37
合計	907,838,720.42	792,012,212.74

(2) 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額 金額	年末餘額		賬面價值
		比例(%)	壞賬準備 金額 計提比例(%)	

8 存貨

項目	賬面餘額	年末餘額		年初餘額		賬面價值
		存貨 跌價準備 合同履約成本 減值準備	賬面價值	存貨 跌價準備 合同履約成本 減值準備	賬面價值	
原材料	6, 22,660. 4	0.00	6, 22,660. 4	7,240,74 .0	0.00	7,240,74 .0
庫存商品	34, ,5 0.35	0.00	34, ,5 0.35	27,65 ,754. 3	0.00	27,65 ,754. 3
周轉材料	12, 3 ,464.40	0.00	12, 3 ,464.40	11,413,72 .35	0.00	11,413,72 .35
合計	54,760,705.59	0.00	54,760,705.59	46,314,232.27	0.00	46,314,232.27

9 合同資產

(1) 合同資產情況

項目	賬面餘額	年末餘額		賬面價值
		減值準備	賬面價值	
工程施工	2 , ,513.37	1, 3 ,637.3	2 ,14 , 75.	

項目	賬面餘額	年初餘額		賬面價值
		減值準備	賬面價值	
工程施工	2 ,755, 6 .06	1, 17,26 .	27, 3 ,6 .1	

(2) 合同資產按賬齡列示

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內(含1年)	2 , ,513.37	2 ,755, 6 .06
減值準備	1, 3 ,637.3	1, 17,26 .
賬面價值	28,149,875.98	27,838,699.18

10 無形資產

項目	軟件	合計
一、賬面原值		
1. 年初餘額	10, 2 ,073.50	10, 2 ,073.50
2. 本年增加金額	6,3 ,144.46	6,3 ,144.46
(1) 購置	6,3 ,144.46	6,3 ,144.46
(2) 企業合併增加	0.00	0.00
3. 本年減少金額	11,54 .00	11,54 .00
(1) 處置	11,54 .00	11,54 .00
4. 年末餘額	<u>17,206,66 . 6</u>	<u>17,206,66 . 6</u>
二、累計攤銷		
1. 年初餘額	4,54 ,765.06	4,54 ,765.06
2. 本年增加金額	2,0 7,120.15	2,0 7,120.15
其中：計提	2,0 7,120.15	2,0 7,120.15
企業合併增加	0.00	0.00
3. 本年減少金額	11,54 .00	11,54 .00
其中：處置	11,54 .00	11,54 .00
4. 年末餘額	<u>6,635,336.21</u>	<u>6,635,336.21</u>
三、減值準備		
1. 年初餘額	0.00	0.00
2. 本年增加金額	0.00	0.00
其中：計提	0.00	0.00
3. 本年減少金額	0.00	0.00
其中：處置	0.00	0.00
4. 年末餘額	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
四、賬面價值		
1. 年末賬面價值	10,571,332.75	10,571,332.75
2. 年初賬面價值	<u>6,27 ,30 .44</u>	<u>6,27 ,30 .44</u>

11 應付賬款

(1) 應付賬款列示

項目	年末餘額	年初餘額
工程款	542, 2,345.5	5 0,5 ,7 .64
服務費	163,754, 05.12	15 ,3 ,344.11
商品款	153,251,0 2.12	0,7 6,650.77
合計	<u>859,998,232.83</u>	<u>820,764,783.52</u>

(2) 應付賬款按賬齡列示

根據交易日期的應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析如下：

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內	570,7 ,501.2	553,747,061.20
1-2年	141,000,761.2	227,452,305.14
2-3年	11 ,425,435.7	24, 22,141.3
3-4年	16, 01,56 .24	11,271, 44.56
4-5年	,346,253.46	2, 32,11 .4
5年以上	2,534,712.7	53 ,312.74
合計	<u>859,998,232.83</u>	<u>820,764,783.52</u>

12 預收款項

(1) 預收款項列示

類別	年末餘額	年初餘額
租賃費	<u>3, 54, 0 .60</u>	<u>2, 5 ,27 .7</u>

13 合同負債

(1) 合同負債情況

項目	年末餘額	年初餘額
預收物業費等	<u>391,835,268.79</u>	<u>332,494,916.99</u>

14 其他應付款

(1) 按款項性質列示其他應付款

項目	年末餘額	年初餘額
應付利息	0.00	0.00
應付股利	74,105,400.00	0.00
其他應付款	<u>4 1,600,623.66</u>	<u>557,557,3 1.05</u>
合計	<u>565,706,023.66</u>	<u>557,557,391.05</u>

15 股本

項目	年初餘額	發行新股	本年變動增減(+、-)			小計	年末餘額
			送股	公積金轉股	其他		
股份總額	376,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	376,000,000.00

16 資本公積

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
股本溢價	56,150,004.4	0.00	50,134,401.52	06,045,603.32
其他資本公積	76,77,612.60	1,706.1	0.00	7,54,601.7
合計	<u>1,033,062,617.44</u>	<u>1,706,989.18</u>	<u>50,139,401.52</u>	<u>984,630,205.10</u>

註1. 股本溢價變動：本期內合併萬家智慧所致。

註2. 其他資本公積變動：本期內計提股份支付所致。

17 盈餘公積

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
法定盈餘公積	<u>7,664,656.42</u>	<u>,04,605.07</u>	<u>0.00</u>	<u>6,74,261.4</u>

18 營業收入、營業成本

(1)

19 所得稅費用

項目	本年發生額	上年發生額
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	64,770,002.43	113,506,33 .33
- 中國大陸企業所得稅	64,770,002.43	113,506,33 .33
遞延所得稅費用	<u>(28,803,038.26)</u>	<u>(33,6 2,111.76)</u>
合計	<u>35,966,964.17</u>	<u>7 , 24,226.57</u>

由於本集團於年度內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

20 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	5. 4	0.34	0.34
扣除非經常性損益後歸屬於母公司股東的淨利潤	<u>5. 1</u>	<u>0.33</u>	<u>0.33</u>

21 股息

	2023年	2022年
年內確認為分派的股息：	<u>75,200,000.00</u>	<u>4,000,000.00</u>

註：於2023年11月24日，董事會建議以現金宣派及派付特別股息，金額為每股本公司普通股人民幣0.20元(稅前)，合共約人民幣75.2百萬元。

於2022年 月31日，董事會建議向本公司股東以現金方式派付截至2022年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣0.25元(除稅前)，合共約人民幣 4百萬元。

董事會不建議派付截至2023

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2023年12月31日，本集團共管理431個物業管理項目，總在管建築面積(「建築面積」)約為3.6百萬平方米(「平方米」)，覆蓋中國1個省、直轄市及自治區的65個城市。截至2023年12月31日，本集團訂約管理507個物業管理項目，總合約建築面積約為101.1百萬平方米，覆蓋中國1個省、直轄市及自治區的6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2023年12月31日止年度，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2023年12月31日，本集團的合約建築面積約為101.1百萬平方米及合約項目數量507個，分別較截至2022年12月31日增加約3.6%及4.3%。截至2023年12月31日，本集團的在管建築面積達到了約 3.6百萬平方米，在管項目數量為431個，分別較截至2022年12月31日增長約14.1%及11. %。

此外，截至2023年12月31日，於有關年度內本集團與獨立第三方物業開發商簽署了1份正式合作協議。於該等合作協議中，該等物業開發商聘請本集團作為物業管理服務提供商，交付本集團管理相關項目並在約定的服務範圍內支付本集團物業管理費。2023年簽署協議涵蓋政府大樓、產業園、公建、住宅、園林綠化等多種業務類型。截至2023年12月31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1.62百萬平方米。

下表載列分別截至2023年及2022年12月31日止年度本集團的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
截至年初	97,521	73,286	,3 4	6 ,32
新委聘 ⁽¹⁾	6,284	12,751	3,134	7,660
終止 ⁽²⁾	(2,752)	(2,417)	(5,007)	(3,702)
截至年末	101,053	83,620	7,521	73,2 6

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2023年12月31日，分佈於中國1 個省、直轄市及自治區的6 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12月31日			
	2023年 (千平方米)		2022年 (千平方米)	
		%		%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	49,395	59.1	41,3 2	56.5
長三角地區 ⁽²⁾	16,381	19.6	16, 65	23.1
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	2,844	3.4	2, 42	3.
中西部地區 ⁽⁴⁾	15,000	17.9	12,0 7	16.5
總計	83,620	100.0	73,2 6	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。

物業管理費保持穩定

在快速增長的同時，本集團仍然保持著有質量的發展要求，通過不斷優化其在管服務項目，本集團在實現在管建築面積增長的同時維持其平均物業管理費。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團的綜合平均物業管理費單價維持於人民幣1.7元 平方米 月。

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：

	截至12月31日			
	2023年		2022年	
	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	76,103	370	67,14	327
非住宅物業				
- 商業物業	3,535	41	3,61	54
- 公共及其他物業	3,982	20	1,411	4
小計	<u>7,517</u>	<u>61</u>	<u>5,372</u>	<u>5</u>
總計	<u>83,620</u>	<u>431</u>	<u>73,26</u>	<u>35</u>

此外，在得到榮盛發展及其附屬公司(「榮盛集團」)大力支持的同時，憑藉本集團積累的豐富行業經驗以及市場知名度，本集團一直擴大與獨立第三方物業開發商的業務合作。截至2023年12月31日，有關獨立第三方物業開發商所開發的物業，本集團的總在管建築面積為約4.7百萬平方米，總合約建築面積為約5.6百萬平方米。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積按物業開發商類型劃分明細：

截至12月31日				
2023年	2023年		2022年	
	在管 建築面積 (千平方米)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%

榮盛集團 (1) €71,06437.2 ˘ M K g ù J 8 š ĩ Ô ˘™•%ĐqA1€¢]@ãēñ j20224,661/G1 1 Tf 13.0312 0 [<020080>2(2,019)-5TD m (2.8 1 TETs 1 scCS3.0SCN

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

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2023年12月31日止年度生活服務收入較2022年同期約人民幣142.6百萬元減少約13.3%至約人民幣123.6百萬元。

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」，我們推出了「連鎖便利店+自營前置倉+社區團購」的業務模式，實現22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500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。截至2023年12月31日，我們在管社區擁有合共61家線下便利店，擁有逾52,000種單品（「單品」），實現了約115萬的米飯公社註冊用戶。米飯公社 月活躍度環比2022年月活躍度增長約15%。

城市服務

本集團依託現有業務不斷佈局並發展新業務，於2023年通過收購萬家智慧環境（北京）

蟻鰲約12 31

總結

截至2023年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣1,311.1百萬元，較2022年同期減少約1.1%；而毛利約為人民幣456.1百萬元，較2022年同期降低約2.1%；2023年全年實現淨利潤為人民幣130.7百萬元，較2022年同期降低約46.1%。而截至2023年12月31日止年度，歸屬於母公司所有者的淨利潤為約人民幣126.3百萬元，較2022年同期降低約47.1%。2023年每股基本盈利約人民幣0.34元。

未來展望

展望2024年，本集團將(一)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，深化美好分級及五星項目打造，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；(二)進一步豐富本公司業態，為促進業務擴張，從事環衛、醫美及旅遊住宿方面的戰略投資。本公司於2023年陸續完成收購河北金頂物業集團有限公司(「河北金頂」)100%股權、萬家智慧環境(北京)有限公司(「萬家智慧」)100%股權等，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。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；(三)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；(四)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；(五)同時加強財務管控及資本支持

- () 社區增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣240.4百萬元減少約1. %至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1 5.3百萬元。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
- () 城市服務收入的增加由截至2022年12月31日止年度的約人民幣103.7百萬元增長約32.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣137.6百萬元，主要由於2023年度積極擴展業務，公司附屬公司榮盛安旭環境發展(隆化)有限公司自從2022年10月開展農村城市服務項目。

物業管理服務

下表載列按物業開發商類型呈列所示年度內本集團來自物業管理服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 ⁽¹⁾	1,287,669	96.4	1,247,1 2	7.3
獨立第三方物業開發商 開發的物業	47,344	3.6	34,6 4	2.7
總計	<u>1,335,013</u>	<u>100.00</u>	<u>1,2 1, 76</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 指榮盛房地產發展股份有限公司及其附屬公司(不包括本集團)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)。

為促進物業管理網絡的管理，本集團將其地理覆蓋範圍劃分為中國四個主要地區，分別是環渤海經濟圈，長三角地區，大灣區及周邊地區，中西部地區。下表列出了按地域覆蓋範圍提供物業管理服務所產生的所示年份總收入：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	788,514	59.1	73,111	57.7
長三角地區 ⁽²⁾	237,522	17.8	265,111	20.7
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	58,159	4.4	5,644	4.6
中西部地區 ⁽⁴⁾	250,818	18.7	21,312	17.0
總計	1,335,013	100	1,211,766	100.0

附註：

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

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。下表列出了所示年份其非業主增值服務收入的組成部份：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	57,320	35.0	144,531	37.3
案場服務	29,566	18.0	113,274	2.1
其他服務 ⁽¹⁾	77,100	47.0	130,675	33.6
總計	163,986	100.0	308,480	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。下表列出了所示年份社區增值服務收入的組成部份：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	123,636	63.3	142,60	5.3
物業空間管理服務	71,663	36.7	7,0	40.7
總計	<u>195,299</u>	<u>100.0</u>	<u>240,416</u>	<u>100.0</u>

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。下表列出了所示年份城市服務收入的組成部份：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城鄉環衛服務	137,599	100	103,676	100
總計	<u>137,599</u>	<u>100</u>	<u>103,676</u>	<u>100</u>

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2022年12月31日止年度的約人民幣1,372.4百萬元增加約0.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,375.0百萬元。銷售成本2023年度與2022年度基本持平。

毛利及毛利率

分類	截至12月31日止年度			
	2023年	2022年	2023年	2022年
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	263,786	19.8	356,060	27.
非業主增值服務	77,800	47.4	1,161	4.4
社區增值服務	89,669	45.9	76,35	31.
城市服務	25,626	18.6	21,1	21.1
總計	<u>456,881</u>	<u>24.9</u>	<u>642,471</u>	<u>31.</u>

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2022年12月31日止年度的約人民幣642.5百萬元減少約2.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣456.8百萬元。

本集團的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約31.1%減少至截至2023年12月31日止年度的約24.9%，主要是由於：()本集團於本期間錄得的增值服務的毛利較少，而增值服務通常具有較高的毛利率；()由於宏觀經濟形勢嚴峻，本集團於本期間調減了若干閒置房及車位的管理費；及()公司為提升服務品質，增加投入人力、物力，導致成本增加，物業管理服務及城市服務毛利率相應降低，分別降低2.1%、11.1%。

銷售費用

本集團的銷售費用主要包括其銷售及營銷人員的僱員福利開支及辦公開支。本集團的開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元增加約14.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣 8.2百萬元，主要是由於本集團投拓業務及市場宣傳力度加大所致。

管理費用

本集團的管理費用主要包括()僱員福利開支；()差旅及招待開支；()專業服務費，主要包括法律費用及其移動應用程序的信息技術應用及維護費用；()辦公室開支；()銀行費用；()消耗品成本；()本集團辦公設備的折舊及攤銷費用；()核數師酬金；及()其他。本集團的管理費用由截至2022年12月31日止年度的約人民幣171.5百萬元降低約23.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣131. 百萬元，主要是由於本公司進行人員及成本優化導致管理層工資減少所致。

信用減值損失

計提應收款項、其他應收款項減值撥備的基本原則

本公司根據《企業會計準則第22號 - 金融工具確認和計量》計量各項應收賬款、其他應收款減值所形成的預期信用損失。受房地產行業目前整體下行影響，本公司本著謹慎性原則對壞賬計提比例進行評估，進一步確定2023年減值準備約人民幣157.5百萬元。

所得稅費用

本集團的所得稅費用包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣7 . 百萬元減少約54. %至截至2023年12月31日止年度的約人民幣36.0百萬元。該降低主要是由於業務減少導致本集團除稅前利潤減少。截至2023年12月31日止年度，本集團的實際所得稅率約21.6%。於有關年度，本集團更多附屬公司符合「小型微利企業」資格，其應納稅所得額在人民幣3百萬元以下，因此，更多本集團實體可享受所得稅優惠待遇，按5%計算，而一般所得稅按25%計算，導致有關年度的實際稅率有所下降。

年內利潤及經調整利潤

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團年內利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣245.6百萬元減少約46. %至截至2023年12月31日止年度的約人民幣130.7百萬元。在扣除股份支付(稅後)後，本集團的年內經調整利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣252. 百萬元減少約47.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣132.4百萬元。

非公認會計準則的財務衡量指標

經調整利潤為本集團管理層用於提供有關其經營業績的額外資料的非公認會計準則衡量指標，並非中國企業會計準則項下的標準指標。經調整利潤消除股份支付的影響，而該等費用屬非經常性且非本集團業務的實際表現的指標。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。下表載列年內利潤與年內經調整利潤的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	130,692	245,576
經調整：		
股份支付(稅後)	1,707	7,371
年內經調整利潤	132,399	252, 47

本公司擁有人應佔利潤

截至2023年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約為人民幣126.3百萬元，較2022年同期約人民幣242.1百萬元降低約47. %。

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2022年及2023年12月31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63.1百萬元及人民幣52. 百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2023年12月31日止年度減少，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2022年12月31日的約人民幣60. 百萬元減少至截至2023年12月31日的約人民幣55.3百萬元，主要由於處置投資物業以及投資性房地產評估減值。

無形資產

本集團的無形資產主要包括計算機軟件。本集團的無形資產由截至2022年12月31日的約人民幣6.3百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣10.6百萬元，主要由本期新委託外部研發泛零售 + 統一平台系統所致。

存貨

本集團的存貨主要包括原材料(便利店的蔬、果、肉、蛋等)、便利店商品、周轉材料等低值易耗品。本集團的存貨由截至2022年12月31日的約人民幣46.3百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣54. 百萬元，主要由本期便利店商品庫存增加所致。

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2023年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項及預付款項約為人民幣3,035.3百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣2,7 6.3百萬元增加約 .5%。

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2023年12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣2,0 2.3百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣2,004.7百萬元增加約4.4%。

截至2023年12月31日，本集團錄得融資租賃應收款項約為人民幣6.0百萬元，主要由於其訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

本集團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2023年12月31日，本集團其他應收款項約人民幣7 6.0百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣6 6.4百萬元增加約12. %。

截至2023年12月31日，本集團的預付款項約為人民幣14.1百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣4.0百萬元增加約77.5%。主要由於有關年度拓展社區增值服務項下拎包入住服務，及物業工程類材料採購業務預付款增加。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項由貿易應付款項、其他應付款項、應計薪酬、應交稅費組成。截至2023年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣1,620.7百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣1,551.0百萬元增加約4.0%。

本集團的貿易應付款項主要指其就正常業務過程中自供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2023年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣60.0百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣20.1百萬元增加約4.0%。主要係有關年度應付商品款增加。

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2023年12月31日，本集團的其他應付款項約為人民幣565.7百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣557.6百萬元增加約1.5%。

本集團截至2023年12月31日，應計薪酬約為人民幣3.1百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣2.1百萬元增加約13.2%。主要原因係截至2023年12月31日，本公司尚未支付薪酬增加。

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2023年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,761.3百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,734.4百萬元)。本集團的流動資產總額由截至2022年12月31日的約人民幣3,721.4百萬元增加約2.2%至截至2023年12月31日的約人民幣3,811.3百萬元。本集團的流動負債總額由截至2022年12月31日的約人民幣1,987.1百萬元增加約5.6%至截至2023年12月31日的約人民幣2,043.0百萬元。主要由於有關年度收購河北金頂物業有限公司及萬家智慧環境(北京)有限公司導致流動資產和流動負債有所增加。

現金及現金等價物

截至2023年12月31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65.3百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣24.3百萬元減少約20.0%，主要由於有關年度收購河北金項物業集團有限公司及萬家智慧環境(北京)有限公司支付人民幣0.15百萬元。

債務

截至2023年12月31日，本集團尚未償還的銀行貸款總計人民幣3.11百萬元(2022年12月31日：人民幣3.61百萬元)，其中因收購河北金項而產生銀行貸款人民幣2.0百萬元，並於2024年3月27日到期。根據河北金項收購協議，該筆貸款本息到期後由廊坊國際展覽集團有限公司(收購河北金項的賣方，「賣方」)償還。因收購萬家智慧而錄得銀行貸款人民幣1.11百萬元，並於2024年11月6日到期，預期按時償還。

資產抵押

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

財務風險

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

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。截至2023年12月31日，港幣共計33.百萬元，折合人民幣30.6百萬元。人民幣兌港幣的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。

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

信貸風險

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

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

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

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

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

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

承諾

截至2023年12月31日，本集團作為承租人的租賃承擔為約人民幣14.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣30.0百萬元)。

關鍵財務比率

截至2023年12月31日，流動比率為1. 倍(2022年12月31日：約1. 倍)，其資產負債率為約4 .6%(2022年12月31日：約4 .2%)。

流動比率根據截至相應日期的流動資產總額除以流動負債總額再乘以100%計算得出。

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

表外承諾及或有負債

炸 筐

D8fFB@-À

於2023年11月16日，為化解本集團的應收款項風險，本公司與榮盛房地產發展股份有限公司及其附屬公司及聯繫人(不包括本集團)「榮盛發展集團」訂立債務抵償框架協議，本公司以代價為人民幣567,57,55.55元，收購榮盛發展集團位於中國的()總計10,70個停車位；及()總計332套住宅、寫字樓及商舖(總建築面積合共約26,341.01平方米)。根據債務抵償框架協議，本公司與榮盛發展集團協定，本集團應支付的收購清償物業的代價應按等額基準抵銷應收款項，因此，本集團不會向榮盛發展集團另行支付現金。

於2024年1月31日，收購事項經過本公司臨時股東大會審議通過，之後本集團著手進行清償物業收購。

有關進一步詳情，請參與本公司日期為2024年1月12日的通函。

除上文所披露者外，概無其他持有之重大投資，截至2023年12月31日止年度，亦無附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購或出售。

未來重大投資計劃或資本資產

於本公告日期，本集團並無就重大投資或資本資產簽立任何協議，亦無有關重大投資或資本資產的任何其他計劃。儘管如此，倘未來出現任何潛在投資機會，本公司將進行可行性研究及編製實施計劃，以考慮其是否對本公司及股東整體有利。潛在投資機會將由內部資源提供資金，包括上市所得款項淨額。

上市所得款項

本公司 股於2021年1月15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1.16 百萬港元。2023年6月16日，經考慮市況變動及本集團自上市以來的業務需要，董事會決議變更所得款項淨額用途，將「業務擴張」項下「戰略收購及投資物業管理公司」的未動用所得款項淨額約3.54百萬港元重新分配：()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151. 百萬港元；()允許進一步分配約5.4百萬港元至「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175.2百萬港元用作「營運資金及其他一般企業用途」。變更完成後，有關所得款項運用方式如下：

約40.0%將用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會，以進一步擴充業務規模及地域覆蓋範圍並擴大服務組合；

約20.0%將用作豐富本集團的社區增值服務組合；

約15.0%將用作提升本集團的信息技術基礎建設及推動智慧社區管理；

約25.0%將用作一般業務用途及營運資金。

有關截至2023年12月31日止年度使用所得款項淨額的進一步詳情將披露於本公司截至2023年12月31日止年度之年報。

員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2023年12月31日，本集團共有7,743名全職僱員。截至2023年12月31日止年度，本集團確認為費用的員工成本約為人民幣600.5百萬元(2022年：約人民幣673百萬元)。

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。截至2023年12月31日，本集團累計組織培訓近2,06 場，覆蓋人數近7,000人。

有關年度後重大事項

於2023年12月31日後及直至本公告日期，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，以維護本公司股東(「股東」)的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14(重新更名為附錄 1，自2023年12月31日起生效)第2部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文及其他適用法律及監管要求，以維持本公司的高水平企業管治。

據董事所深知，本公司已於有關年度遵守企業管治守則下的所有適用守則條文。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10(重新更名為附錄 3，自2023年12月31日起生效)所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事、本公司監事(「監事」)及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事及監事有否於有關年度內遵守標準守則的所需標準向彼等全體作出具體查詢，而全體董事及監事已確認彼等於截至2023年12月31日止年度均有遵守標準守則及證券買賣守則。

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

購買、銷售或贖回本公司的上市證券

於有關年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會(「審核委員會」)並訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是檢討及監督本公司的財務報告、風險管理及內部控制系統，並協助董事會履行其審計職責。審核委員會由三名成員組成，即許少宏先生、張文革先生及金文輝先生。審核委員會主席為許少宏先生，而審核委員會成員金文輝先生則具有適當的會計資格。

年度業績審閱

審核委員會已與本公司管理層及外部核數師進行討論並已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績。

信永中和會計師事務所工作範疇

有關本公告所載本集團截至2023年12月31日止年度合併資產負債表、合併利潤表及有關附註之數據，已獲本集團外部核數師信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)(「信永中和」)確認與本集團於有關年度內經審核綜合財務報表所載數額一致。由於信永中和就此方面進行之工作並不構成根據中國註冊會計師協會頒佈的審計準則而進行之核證聘用，因此信永中和並無就本公告做出任何保證意見。

公眾持股量

基於本公司公開可得的資料及據其董事所知，於有關年度及直至本公告日期，本公司已按上市規則規定維持佔本公司已發行股份總數至少25%的充足公眾持股量。

年

股東週年大會

末期股息

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：無)。

刊發經審核全年業績及年報

本公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](#))及本公司網站([www.rwsh.com.hk](#))。載有上市規則規定所需的所有資料的本公司年報將適時寄發予股東(如有要求)並刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命
榮萬家生活服務股份有限公司
董事長兼執行董事
耿建富

中國，廊坊，2024年3月2日

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

任何表格所列總數與個別數額總和之間的差異乃因湊整所致。因此，若干表格所示的總和數字未必為先前數字的算術之和。