

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 榮万家

**Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.**

**榮萬家生活服務股份有限公司**

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

### 截至2024年6月30日止六個月之中期業績公告

#### 財務摘要

- 本集團的淨利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣102.5百萬元減少約9.5%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣92.8百萬元。淨利潤率由截至2023年6月30日止六個月的10.8%降低1.5個百分點至截至2024年6月30日止六個月的9.3%。
- 歸屬於母公司所有者的淨利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣101.3百萬元降低約10.1%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣91.1百萬元。
- 本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣221.5百萬元增長約8.2%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣239.7百萬元。毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約23.4%增長0.7個百分點至截至2024年6月30日止六個月的約24.1%。
- 本集團的收入總額由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣947.7百萬元增長約5.0%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣995.2百萬元。

## 中期業績

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈

## 合併資產負債表(續)

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		6,049,861.29	6,025,040.65
長期股權投資		104,360,174.55	104,126,398.72
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		55,093,834.00	55,309,069.00
固定資產		34,647,585.25	36,411,987.89
在建工程		1,277,671.56	436,246.68
生產性生物資產		0.00	0.00
油氣資產		0.00	0.00
使用權資產		2,376,206.19	2,509,842.11
無形資產	二、9	9,334,589.73	10,571,332.75
開發支出		0.00	0.00
商譽		0.00	0.00
長期待攤費用		12,837,073.32	14,034,541.81
遞延所得稅資產		126,704,271.83	109,855,422.71
其他非流動資產		3,599,181.00	3,599,181.00
非流動資產合計		<u>356,280,448.72</u>	<u>342,879,063.32</u>
資產總計		<u>4,163,688,434.88</u>	<u>4,154,225,189.29</u>

## 合併資產負債表(續)

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		0.00	2,000,000.00
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、10	742,352,248.98	859,998,232.83
預收款項	二、11	1,704,781.57	3,854,809.60
合同負債	二、12	528,636,990.80	391,835,268.79
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		121,080,734.04	93,814,976.86
應交稅費		87,578,690.27	101,206,242.59
其他應付款	二、13	449,454,277.94	565,706,023.66
其中：應付利息		0.00	0.00
應付股利		7,270.63	74,105,400.00
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		3,108,005.58	4,641,065.72
其他流動負債		28,002,236.34	19,965,629.47
<b>流動負債合計</b>		<b>1,961,917,965.52</b>	<b>2,043,022,249.52</b>
<b>非流動負債：</b>			
保險合同準備金		0.00	0.00
長期借款		0.00	0.00
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		10,580,750.06	11,079,518.38
長期應付款		0.00	0.00
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		6,691,360.06	7,006,086.25
其他非流動負債		0.00	0.00
<b>非流動負債合計</b>		<b>17,272,110.12</b>	<b>18,085,604.63</b>
<b>負債合計</b>		<b>1,979,190,075.64</b>	<b>2,061,107,854.15</b>

## 合併資產負債表(續)

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)
股東權益：			
股本	二、14	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、15	984,630,205.10	984,630,205.10
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、16	103,142,975.62	96,749,261.49
一般風險準備		0.00	0.00
未分配利潤		<u>701,523,739.68</u>	<u>616,817,866.41</u>
歸屬於母公司股東權益合計		<u>2,165,296,920.40</u>	<u>2,074,197,333.00</u>
少數股東權益		<u>19,201,438.84</u>	<u>18,920,002.14</u>
股東權益合計		<u>2,184,498,359.24</u>	<u>2,093,117,335.14</u>
負債和股東權益總計		<u>4,163,688,434.88</u>	<u>4,154,225,189.29</u>

# 合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	1月1日至6月30日	
		2024年 (未經審計)	2023年 (未經審計)
一、營業總收入		995,168,060.86	947,681,981.57
其中：營業收入	二、17	995,168,060.86	947,681,981.57
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		819,790,907.54	794,256,347.75
其中：營業成本		755,432,929.89	726,206,470.00
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		5,451,174.92	4,483,144.16
銷售費用		2,815,516.17	3,622,342.40
管理費用		56,660,853.12	59,174,276.90
研發費用		0.00	0.00
財務費用		-569,566.56	770,114.29
其中：利息費用		55,490.87	244,392.50
利息收入		2,356,651.78	858,637.82
加：其他收益		1,694,205.06	6,956,322.09
投資收益(損失以「-」號填列)		260,002.77	3,635,067.56
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		233,775.83	4,075,192.75
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)		-13,380.46	25,000.00
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-60,037,144.82	-34,948,688.98
資產減值損失(損失以「-」號填列)		179,532.13	-265,633.25
資產處置收益(損失以「-」號填列)		260,031.89	0.00

## 合併利潤表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	1月1日至6月30日	
		2024年 (未經審計)	2023年 (未經審計)
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		117,720,399.89	128,827,701.24
加：營業外收入		3,450,178.11	1,438,746.32
減：營業外支出		1,467,845.31	2,754,095.31
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		119,702,732.69	127,512,352.25
減：所得稅費用	二、18	26,935,595.36	25,037,395.05
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		92,767,137.33	102,474,957.20
(一)按經營持續性分類		92,767,137.33	102,474,957.20
1. 持續經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		92,767,137.33	102,474,957.20
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		92,767,137.33	102,474,957.20
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		91,099,587.40	101,271,261.19
2. 少數股東損益 (淨虧損以「-」號填列)		1,667,549.93	1,203,696.01
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)

單位：人民幣元

項目	附註	1月1日至6月30日	
		2024年 (未經審計)	2023年 (未經審計)
(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		92,767,137.33	102,474,957.20
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		91,099,587.40	101,271,261.19
歸屬於少數股東的綜合收益總額		1,667,549.93	1,203,696.01
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元 股)	二、19	0.24	0.27
(二)稀釋每股收益(元 股)	二、19	0.24	0.27



## 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H股在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

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

### 二、 主要會計政策概要

#### 1 編製基礎

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

#### 2 持續經營

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

### 3 同一控制下的企業合併對期初數及上年同期數的影響

2023年7月28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8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，2023年1月1日至2023年6月30日合併前後利潤表相關項目及變動情況列示如下：

## 合併利潤表

單位：人民幣元

項目	2023年1-6月 併購後金額 (未經審計)	2023年1-6月 併購前金額 (未經審計)	併購導致的 2023年1-6月 金額變動 (未經審計)
一、營業總收入	947,681,981.57	881,438,961.07	66,243,020.50
其中：營業收入	947,681,981.57	881,438,961.07	66,243,020.50
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	794,256,347.75	735,936,770.29	58,319,577.46
其中：營業成本	726,206,470.00	670,869,720.09	55,336,749.91
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	4,483,144.16	4,324,922.29	158,221.87
銷售費用	3,622,342.40	3,177,942.32	444,400.08
管理費用	59,174,276.90	57,026,904.66	2,147,372.24
研發費用	0.00		0.00
財務費用	770,114.29	537,280.93	232,833.36
其中：利息費用	244,392.50	11,283.94	233,108.56
利息收入	858,637.82	855,119.34	3,518.48
加：其他收益	6,956,322.09	6,558,519.06	397,803.03
投資收益(損失以「-」號填列)	3,635,067.56	3,635,067.56	0.00
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益	4,075,192.75	4,075,192.75	0.00
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)	25,000.00	25,000.00	0.00
信用減值損失(損失以「-」號填列)	-34,948,688.98	-33,386,956.07	-1,561,732.91
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-265,633.25	-265,633.25	0.00
資產處置收益(損失以「-」號填列)	0.00		0.00

項目	2023年1-6月 併購後金額 (未經審計)	2023年1-6月 併購前金額 (未經審計)	併購導致的 2023年1-6月 金額變動 (未經審計)
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)	128,827,701.24	122,068,188.08	6,759,513.16
加：營業外收入	1,438,746.32	1,396,785.82	41,960.50
減：營業外支出	2,754,095.31	2,697,702.23	56,393.08
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	127,512,352.25	120,767,271.67	6,745,080.58
減：所得稅費用	25,037,395.05	23,417,337.03	1,620,058.02
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	102,474,957.20	97,349,934.64	5,125,022.56
(一)按經營持續性分類	102,474,957.20	97,349,934.64	5,125,022.56
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	102,474,957.20	97,349,934.64	5,125,022.56
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	102,474,957.20	97,349,934.64	5,125,022.56
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	101,271,261.19	97,683,745.40	3,587,515.79
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)	1,203,696.01	-333,810.76	1,537,506.77
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
(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

項目	2023年1-6月 併購後金額 (未經審計)	2023年1-6月 併購前金額 (未經審計)	併購導致的 2023年1-6月 金額變動 (未經審計)
(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	102,474,957.20	97,349,934.64	5,125,022.56
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	101,271,261.19	97,683,745.40	3,587,515.79
歸屬於少數股東的綜合收益總額	1,203,696.01	-333,810.76	1,537,506.77
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元 股)	0.27	0.26	0.01
(二)稀釋每股收益(元 股)	0.27	0.26	0.01

#### 4 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	2023年 12月31日
1年以內(含1年)	1,349,184,716.26	1,407,347,923.00
1-2年	436,526,301.85	501,564,863.15
2-3年	363,819,644.03	460,542,410.22
3年以上	193,650,249.15	49,700,503.30
其中：3-4年	169,675,733.00	42,606,477.78
4-5年	21,718,600.01	4,842,784.92
5年以上	2,255,916.14	2,251,240.60
合計	<b><u>2,343,180,911.29</u></b>	<b><u>2,419,155,699.67</u></b>

##### (2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	2024年6月30日				
	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	2,343,180,911.29	100.00	359,919,853.16	15.36	1,983,261,058.13
其中：賬齡組合	<u>2,343,180,911.29</u>	<u>100.00</u>	<u>359,919,853.16</u>	<u>15.36</u>	<u>1,983,261,058.13</u>
合計	<b><u>2,343,180,911.29</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>359,919,853.16</u></b>	<b><u>15.36</u></b>	<b><u>1,983,261,058.13</u></b>
類別	2023年12月31日				
	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	2,419,155,699.67	100.00	326,891,005.43	13.51	2,092,264,694.24
其中：賬齡組合	<u>2,419,155,699.67</u>	<u>100.00</u>	<u>326,891,005.43</u>	<u>13.51</u>	<u>2,092,264,694.24</u>
合計	<b><u>2,419,155,699.67</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>326,891,005.43</u></b>	<b><u>13.51</u></b>	<b><u>2,092,264,694.24</u></b>

## 5 預付款項

### (1) 預付款項賬齡

項目	2024年6月30日		2023年12月31日	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	72,173,808.90	43.96	120,941,021.28	81.09
1-2年	64,923,906.24	39.55	8,093,121.79	5.43
2-3年	7,604,648.54	4.63	2,772,913.75	1.86
3年以上	19,474,136.26	11.86	17,331,321.78	11.62
合計	<u>164,176,499.94</u>	<u>100.00</u>	<u>149,138,378.60</u>	<u>100.00</u>

## 6 其他應收款

項目	2024年 6月30日	2023年 12月31日
應收利息	216,344.01	9,339,290.39
應收股利	0.00	0.00
其他應收款	600,456,590.16	776,698,112.08
合計	<u>600,672,934.17</u>	<u>786,037,402.47</u>

### 6.1 應收利息

#### (1) 應收利息

項目	2024年 6月30日	2023年 12月31日
應收利息	<u>216,344.01</u>	<u>9,339,290.39</u>

### 6.2 其他應收款

#### (1) 其他應收款按賬齡列示

賬齡	2024年 6月30日	2023年 12月31日
1年以內(含1年)	330,729,715.71	290,418,798.21
1-2年	149,271,436.48	518,277,371.02
2-3年	206,827,613.99	36,678,924.17
3年以上	73,132,113.63	62,463,627.02
其中：3-4年	21,546,888.52	13,246,109.03
4-5年	8,121,963.38	20,225,949.09
5年以上	43,463,261.73	28,991,568.90
合計	<u>759,960,879.81</u>	<u>907,838,720.42</u>

(2) 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	2024年6月30日		壞賬準備		賬面價值
	賬面餘額 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	<b>759,960,879.81</b>	<b>100.00</b>	<b>159,504,289.65</b>	<b>20.99</b>	<b>600,456,590.16</b>

  

類別	2023年12月31日		壞賬準備		賬面價值
	賬面餘額 金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬 準備	907,838,720.42	100.00	131,140,608.34	14.45	776,698,112.08
其中：賬齡組合	907,838,720.42	100.00	131,140,608.34	14.45	776,698,112.08
合計	<b>907,838,720.42</b>	<b>100.00</b>	<b>131,140,608.34</b>	<b>14.45</b>	<b>776,698,112.08</b>



## 7 存貨

項目	2024年6月30日			2023年12月31日		
	賬面餘額	存貨	賬面價值	賬面餘額	存貨	賬面價值
		跌價準備			跌價準備	
		合同履約成本			合同履約成本	
		減值準備			減值準備	
原材料	6,345,177.38	0.00	6,345,177.38	6,922,660.84	0.00	6,922,660.84
庫存商品	414,126,357.41	0.00	414,126,357.41	34,999,580.35	0.00	34,999,580.35
周轉材料	14,419,208.07	0.00	14,419,208.07	12,838,464.40	0.00	12,838,464.40
合計	<u>434,890,742.86</u>	<u>0.00</u>	<u>434,890,742.86</u>	<u>54,760,705.59</u>	<u>0.00</u>	<u>54,760,705.59</u>

## 8 合同資產

### (1) 合同資產情況

項目	2024年6月30日		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
工程施工	<u>33,202,104.86</u>	<u>1,660,105.26</u>	<u>31,541,999.60</u>

項目	2023年12月31日		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
工程施工	<u>29,989,513.37</u>	<u>1,839,637.39</u>	<u>28,149,875.98</u>

### (2) 合同資產按賬齡列示

賬齡	2024年	2023年
	6月30日	12月31日
1年以內(含1年)	33,202,104.86	29,989,513.37
減值準備	<u>1,660,105.26</u>	<u>1,839,637.39</u>
賬面價值	<u>31,541,999.60</u>	<u>28,149,875.98</u>

## 9 無形資產

項目	軟件使用權
一、賬面原值	
1. 期初餘額	17,206,668.96
2. 本期增加金額	12,360.00
其中：購置	12,360.00
3. 本期減少金額	52,432.95
其中：處置	52,432.95
4. 期末餘額	<u>17,166,596.01</u>
二、累計攤銷	
1. 期初餘額	6,635,336.21
2. 本期增加金額	1,243,143.99
其中：計提	1,243,143.99
3. 本期減少金額	46,473.92
其中：處置	46,473.92
4. 期末餘額	<u>7,832,006.28</u>
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	<u>0.00</u>
四、賬面價值	
1. 期末賬面價值	9,334,589.73
2. 期初賬面價值	<u>10,571,332.75</u>

## 10 應付賬款

### (1) 應付賬款列示

項目	2024年 6月30日	2023年 12月31日
工程款	496,308,699.04	542,992,345.59
服務費	133,757,493.68	163,754,805.12
商品款	112,286,056.26	153,251,082.12
合計	<u>742,352,248.98</u>	<u>859,998,232.83</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	2024年 6月30日	2023年 12月31日
1年以內	314,134,874.22	570,789,501.28
1-2年	193,047,472.04	141,000,761.29
2-3年	113,455,999.41	119,425,435.78
3-4年	98,900,851.73	16,901,568.24
4-5年	13,951,528.20	9,346,253.46
5年以上	<u>8,861,523.38</u>	<u>2,534,712.78</u>
合計		

## 14 股本

項目	年初餘額	本年變動增減(+、-)				小計	年末餘額
		發行新股	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

## 15 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
股本溢價	906,045,603.32	0.00	0.00	906,045,603.32
其他資本公積	78,584,601.78	0.00	0.00	78,584,601.78
合計	<b>984,630,205.10</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>984,630,205.10</b>

## 16 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
法定盈餘公積	96,749,261.49	6,393,714.13	0.00	103,142,975.62

## 17 營業收入、營業成本

### (1) 營業收入和營業成本情況

項目	截至6月30日的六個月			
	2024年		2023年	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	991,060,287.98	754,743,406.62	944,058,655.13	726,069,015.96
其他業務	4,107,772.88	689,523.27	3,623,326.44	137,454.04
合計	<b>995,168,060.86</b>	<b>755,432,929.89</b>	<b>947,681,981.57</b>	<b>726,206,470.00</b>

(2) 合同產生的收入的情況

合同分類	2024年1-6月	2023年1-6月
商品類型		
其中：物業管理服務	711,623,140.47	621,779,347.86
非業主增值服務	51,768,086.03	83,903,217.70
社區增值服務	146,558,348.82	175,756,395.51
城市服務	85,218,485.54	66,243,020.50
合計	<u>995,168,060.86</u>	<u>947,681,981.57</u>
按經營地區分類	2024年1-6月	2023年1-6月
其中：中國國內	<u>995,168,060.86</u>	<u>947,681,981.57</u>
按商品轉讓的時間分類		
其中：某一時點轉讓	102,598,087.05	51,112,032.68
某一時段內轉讓	892,569,973.81	896,569,948.89
合計	<u>995,168,060.86</u>	<u>947,681,981.57</u>

18 所得稅費用

項目	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	44,099,170.67	36,082,866.70
- 中國大陸企業所得稅	44,099,170.67	36,082,866.70
遞延所得稅費用	<u>-17,163,575.31</u>	<u>-11,045,471.65</u>
合計	<u>26,935,595.36</u>	<u>25,037,395.05</u>

由於本集團於期內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

## 19 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	<u>4.20</u>	<u>0.24</u>	<u>0.24</u>

## 20 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：	<u>0</u>	<u>0</u>

註：截至2024年6月30日止六個月董事會無派付股息計劃。

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年6月30日：無)。

## 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6月30日，本集團共管理453個物業管理項目，總在管建築面積(「建築面積」)約為86.6百萬平方米(「平方米」)，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的68個城市。截至2024年6月30日，本集團訂約管理510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19個省、直轄市及自治區的70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(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(b)公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及醫院。

#### 業務模式

本集團主要擁有四大業務，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，(iii)社區增值服務，及(iv)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(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(b)公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及醫院。於截至2024年6月30日止六個月，本集團按包幹制收取所有物業管理費。
- 非業主增值服務：本集團向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

- 社區增值服務：本集團向業主及住戶提供社區增值服務。本集團將該等服務分為兩類：(i)生活服務，主要包括社區零售、商業採購服務、房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。
- 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6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510個，分別較截至2023年6月30日增加約1.3%及1.0%。截至2024年6月30日，本集團的在管建築面積達到了約86.6百萬平方米，在管項目數量為453個，分別較截至2023年6月30日增長約6.6%及7.9%。

此外，截至2024年6月30日，於期內本集團與獨立第三方物業開發商簽署了26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6月30日，該等正式合作協議交付本集團管理的物業總建築面積為約1.47百萬平方米。



下表載列分別截至2024年及2023年6月30日止六個月本集團的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	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	97,521	73,286
新委聘 <sup>(1)</sup>	1,290	3,765	4,005	9,575
終止 <sup>(2)</sup>	(1,159)	(830)	(1,633)	(1,633)
截至期末	<u>101,184</u>	<u>86,555</u>	<u>99,893</u>	<u>81,228</u>

附註：

- (1) 有關本集團所管理住宅社區及非住宅社區，新委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合約及住宅社區替換。 歉 郵 珰 q 場 肅 勞 悅 鄺 磧 辯 沉 专 玲 鑄 願 礪 鈔 玲 鑄

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			
	2024年 (千平方米)	%	2023年 (千平方米)	%
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>	51,299	59.3	47,794	58.8
長三角地區 <sup>(2)</sup>	17,137	19.8	16,235	20.0
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup>	2,924	3.4	2,842	3.5
中西部地區 <sup>(4)</sup>	15,195	17.6	14,357	17.7
總計	<b>86,555</b>	<b>100.0</b>	<b>81,228</b>	<b>100.0</b>

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(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業(例如購物中心、寫字樓及酒店式公寓)；及(b)公共及其他物業(例如產業園、奧運村、學校及醫院)。

下表載列本集團截至所示日期按物業類型劃分的物業管理服務在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至6月30日			
	2024年 在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	2023年 在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量
住宅物業	79,208	385	73,632	356
非住宅物業				
- 商業物業	2,602	45	3,534	42
- 公共及其他物業	4,745	23	4,062	22
小計	7,347	68	7,596	64
總計	86,555	453	81,228	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6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83.9百萬元減少約38.3%至約人民幣51.8百萬元。

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6月30日止六個月社區增值服務收入約人民幣146.6百萬元，較2023年同期的約人民幣175.8百萬元，減少約16.6%。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6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61.4百萬元減少約31.9%至約人民幣41.8百萬元。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：(i)向新購房業主提供入住期間的室內裝修及設計服務；及(ii)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6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8.5%至約人民幣104.7百萬元。

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GO」，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S2B2C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，供應鏈端優勢更加凸顯，並具備供應鏈輸出，單品OEM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6月30日，本集團在管社區擁有合共62家線下便利店和社區食堂，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。

## 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6月30日，本集團已簽約5個城市共8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6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣995.2百萬元，較2023年同期增加約5.0%；而毛利約為人民幣239.7百萬元，較2023年同期增加約8.2%；2024年上半年實現淨利潤為人民幣92.8百萬元，較2023年同期降低約9.5%。而截至2024年6月30日止六個月，歸屬於母公司所有者的淨利潤為約人民幣91.1百萬元，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(i)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；(ii)進一步豐富本公司業態，為促進業務擴張，從事環衛、醫美及旅遊住宿方面的戰略投資。本公司通過投資與並購活動，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；(iii)持續完善「生命全週期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富社區增值服務品類，進一步推廣汽車洗美、便利亭等業務，推廣不動產經紀等物業空間管理服務，繼續推進社區健康產業，如家政服務、社區養老及健康服務等，為業主提供「便捷、安心」的社區健康體驗，使其感受到「有溫度」的物業服務。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；(iv)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；(v)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(vi)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(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)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	621,779	14.5
非業主增值服務	51,768	83,903	-38.3
社區增值服務	146,558	175,756	-16.6
城市服務	85,218	66,243	28.7

- (iii) 社區增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣175.8百萬元減少約16.6%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣146.6百萬元。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
- (iv) 城市服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣66.2百萬元增長約28.7%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣85.2百萬元，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>	<b>687,333</b>	<b>96.6</b>	609,174	98.0
獨立第三方物業開發商 開發的物業	<b>24,290</b>	<b>3.4</b>	12,605	2.0
總計	<b>711,623</b>	<b>100.0</b>	621,779	100.0

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，下稱「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	50.6
案場服務	9,822	19.0	16,042	19.1
其他服務 <sup>(1)</sup>	25,388	49.0	25,421	30.3
總計	<u>51,768</u>	<u>100.0</u>	<u>83,903</u>	<u>100.0</u>

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：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。本集團向業主及住戶提供的社區增值服務旨在通過多種渠道提供一系列產品和服務，以為其帶來更多便利及提高其生活體驗。下表列出了所示期內社區增值服務收入的組成部份：

	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	114,365	65.1
物業空間管理服務	41,833	28.5	61,391	34.9
總計	<u>146,558</u>	<u>100.0</u>	<u>175,756</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。城市環衛服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣66.2百萬元增長約28.7%至2024年6月30日止六個月的人民幣85.2百萬元。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)維護成本；(iii)工程成本；(iv)綠化及清潔開支；(v)已售貨品成本；(vi)水電費；(vii)稅項及其他徵費；(viii)消耗品成本；(ix)辦公室開支；(x)差旅及招待開支；(xi)折舊及攤銷費用；及(xii)其他。本集團的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣726.2百萬元增加約4.0%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣755.4百萬元。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	2024年	2023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	143,975	20.2	138,993	22.4
非業主增值服務	19,168	37.0	44,947	53.6
社區增值服務	60,162	41.0	26,629	15.2
城市服務	16,430	19.3	10,906	16.5
總計	<u>239,735</u>	<u>24.1</u>	<u>221,475</u>	<u>23.4</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2023年6月30日止六個月的約人民幣221.5百萬元增加約8.2%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣239.7百萬元。

本集團的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約23.4%增加至截至2024年6月30日止六個月的約24.1%。

## 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2023年6月30日止六個月的約人民幣3.6百萬元減少約22.27%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣2.8百萬元，主要是由於本集團用於市場宣傳及市場拓展的費用略有減少所致。

## 管理費用

本集團的管理費用主要包括(i)職工薪酬；(ii)中介服務費；(iii)差旅及招待費；(iv)資產折舊及攤銷；及(v)殘疾人保障金等。本集團的管理費用由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣59.2百萬元降低約4.4%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣56.6百萬元，主要為有關期間內精簡職能人員隊伍及減少職能人員費用，降本增效，各項開支低於上年同期。

## 所得稅費用

本集團的所得稅費用包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣25.0百萬元增長約7.6%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣26.9百萬元。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的實際所得稅率約22.5%。於有關期間，本集團更多附屬公司符合「小型微利企業」資格，其應納稅所得額在人民幣3百萬元以下，因此，更多本集團實體可享受所得稅優惠待遇，按5%計算，而一般所得稅按25%計算，導致有關期間的實際稅率低於25%。

## 期內利潤及經調整利潤

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團期內利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣102.5百萬元減少約9.5%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣92.8百萬元。主要系本期因信用減值損失持續擴大，較去年同期損失增加約人民幣2,509萬元，導致利潤減少。在扣除股份支付(稅後)後，本集團的期內經調整利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣104.2百萬元減少約11.0%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣92.8百萬元。

## 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	102,475
經調整：		
股份支付(稅後)	0	1,707
期內經調整利潤	92,767	104,182

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2024年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣91.1百萬元，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6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53.4百萬元及人民幣51.1百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2024年6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55.3百萬元減少至截至2024年6月30日的約人民幣55.1百萬元，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10.6百萬元減少至截至2024年6月30日的約人民幣9.3百萬元，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54.8百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣434.9百萬元，主要為本期抵債房產車位增加所致。詳見本公告「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6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2,755.2百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣3,035.3百萬元減少約9.2%。

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6月30日，本集團的貿易應收款項約為人民幣1,983.3百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣2,092.3百萬元減少約5.2%，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，有關詳情載於本公告「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6月30日，本集團錄得融資租賃應收款項約為人民幣6.1百萬元，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6月30日，本集團其他應收款約人民幣600.7百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣786.0百萬元減少約23.6%，主要為本集團積極清理，收回款項所致。

截至2024年6月30日，本集團的預付款項約為人民幣164.2百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣149.1百萬元增加約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6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣1,400.5百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣1,620.7百萬元減少約13.6%。

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6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣742.4百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣860.0百萬元減少約13.7%。

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6月30日，本集團的其他應付款項約為人民幣449.5百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣565.7百萬元減少約20.6%，主要系本期應付股利減少74.1百萬元。

本集團截至2024年6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93.8百萬元增加約29.1%。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6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,845.5百萬元(2023年12月31日：約人民幣1,768.3百萬元)。本集團的流動資產總額由截至2023年12月31日的約人民幣3,811.3百萬元減少約0.1%至截至2024年6月30日的約人民幣3,807.4百萬元。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6月30日的約人民幣1,961.9百萬元。

## 現金及現金等價物

截至2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物(不包含使用受限制的銀行存款)約為人民幣526.20百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣659.31百萬元減少約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6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6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6月30日，銀行結餘共計港幣0.82百萬元，折合人民幣0.75百萬元。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及，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。

#### 或有負債及訴訟

截至2024年6月



## 關鍵財務比率

截至2024年6月30日，流動比率為1.9倍(2023年12月31日：約1.9倍)，其資產負債率為約47.5%(2023年12月31日：約49.6%)。

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。

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

## 附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、重大收購及出售

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567,857,855.55元，收購榮盛發展集團位於中國的(i)總計10,870個停車位；及(ii)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2024年6月30日止六個月，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本公司股東(「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H股於2021年1月15日於聯交所主板上市，且已配發及發行94,000,000股新H股。上市所得款項淨額約為1,168百萬港元。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(「變更」)，將「業務擴張」項下「戰略收購及投資物業管理公司」的未動用所得款項淨額約385.4百萬港元重新分配：(i)為戰略收購及投資從事環衛、醫美及旅遊旅居的目標公司提供資金合共約151.8百萬港元；(ii)允許進一步分配約58.4百萬港元至「豐富社區增值服務組合」項下「進一步多元化本集團的社區增值服務組合以涵蓋家政服務、社區養老及健康服務」，並將範圍擴大至亦涵蓋「農副產品及養殖以及裝修服務」；及(iii)允許進一步分配約175.2百萬港元用作「營運資金及其他一般企業用途」。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2024年6月30日止六個月使用所得款項淨額的進一步詳情將披露於本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告。

## 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6月30日，本集團共有7,466名全職僱員。截至2024年6月30日，本集團的薪酬總額為3,000,000,000港元。

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。於期內，本集團累計組織培訓近863場，覆蓋人數近43,237人次。

### 有關期間後重大事項

於2024年6月30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C 1第2部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文及其他適用法律及監管要求，以維持本公司的高水平企業管治。

據董事所深知，本公司已於有關期間遵守企業管治守則下的所有適用守則條文。

## 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」),作為其董事、本公司監事(「監事」)及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事及監事有否於有關期間內遵守標準守則的所需標準向彼等全體作出具體查詢,而全體董事及監事已確認彼等於截至2024年6月30日止六個月均有遵守標準守則及證券買賣守則。

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

## 購買、銷售或贖回本公司的上市證券

於有關期間,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。

## 審核委員會滾鐸 + 隸局

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。

2024年6月30日止六個月均主家間。

2024年630

## 刊發中期業績及2024年中期報告

本公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.roiserv.com](http://www.roiserv.com))。載有上市規則規定所需的所有資料的本公司中期報告將適時寄發予股東(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8月30日

於本公告日期，執行董事為耿建富先生、劉紅霞女士及隆小康先生；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。

任何表格所列總數鄙穎舌遜袖胃；許各、、於列螳所卞。