

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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2021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2020年6月30日止六個月的約人民幣104.8百萬元增加約135.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣247.2百萬元。淨利潤率由截至2020年6月30日止六個月的13.7%增加5.5個百分點至截至2021年6月30日止六個月的19.2%。
- 本公司擁有人應佔利潤由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣104.8百萬元增加約135.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣247.2百萬元。
- 本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣218.6百萬元增加約105.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣450.0百萬元。毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約28.6%增加約6.3個百分點至截至2021年6月30日止六個月的約34.9%。
- 本集團的收入總額由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣764.9百萬元增加約68.8%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,290.8百萬元。

### 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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「期內」或「有關期間」)的未經審核綜合中期業績，連同2020年同期的比較數字如下：

## 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	6	1,290,819	764,910
銷售成本	10	(840,843)	(546,356)
<b>毛利</b>		<b>449,976</b>	218,554
銷售及營銷開支	10	(8,414)	(2,759)
行政開支	10	(103,614)	(82,636)
金融資產減值虧損淨額		(13,356)	(6,732)
其他收入	7	6,582	26,510
其他虧損—淨額	8	(5,976)	(5,592)
<b>經營利潤</b>		<b>325,198</b>	147,345
財務收入		4,102	1,864
財務成本		(599)	(3,020)
財務收入／(成本)—淨額	9	3,503	(1,156)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>328,701</b>	146,189
所得稅開支	12	(81,452)	(41,373)
<b>期內利潤及全面收益總額</b>		<b>247,249</b>	<b>104,816</b>
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
—本公司擁有人		247,246	104,816
—非控股權益		3	—
		<b>247,249</b>	<b>104,816</b>
<b>每股盈利(以每股人民幣元表示)</b>			
—基本及攤薄	13	0.67	0.40

## 中期簡明綜合財務狀況表

		於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,855	19,467
投資物業		65,014	70,829
無形資產		7,538	8,261
其他應收款項	15	12,860	16,828
遞延所得稅資產		10,132	8,085
		<u>116,399</u>	<u>123,470</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		39,171	28,801
合約資產	6(a)	123,518	41,064
預付稅項		20,859	13,806
按公平值計入損益的金融資產	14	532,836	—
貿易及其他應收款項以及預付款項	15	1,484,283	1,048,353
受限制現金	16	2,300	1,700
現金及現金等價物	16	1,049,780	603,186
		<u>3,252,747</u>	<u>1,736,910</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>3,369,146</b></u>	<u><b>1,860,380</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	17	376,000	282,000
儲備	18	1,111,527	216,217
保留盈利		327,433	136,587
		<u>1,814,960</u>	<u>634,804</u>
<b>非控股權益</b>		<u>248</u>	<u>—</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>1,815,208</b></u>	<u><b>634,804</b></u>

		於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
合約負債	6(a)	15,215	19,873
租賃負債		11,143	12,462
遞延所得稅負債		3,564	4,322
		<u>29,922</u>	<u>36,657</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	6(a)	405,258	311,541
貿易及其他應付款項	19	1,068,573	831,941
租賃負債		1,403	2,759
即期所得稅負債		48,782	42,678
		<u>1,524,016</u>	<u>1,188,919</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,553,938</u>	<u>1,225,576</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>3,369,146</u></u>	<u><u>1,860,380</u></u>

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)於2000年11月2日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香線東側及和園路北側(香河現代水業有限公司院內)。

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

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

於2020年4月23日,本公司由有限公司改制為股份有限公司。

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

2019新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發帶來了前所未有的挑戰,並給經濟增加了不確定性。COVID-19可能會影響物業管理行業的財務業績及狀況。自COVID-19爆發以來,本集團持續關注COVID-19的形勢,並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲授權刊發之日,COVID-19並無對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除另有註明外,本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料已經本公司董事會(「董事會」)於2021年8月25日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準

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

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

## 3 會計政策

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

### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2021年1月1日開始的財政期間採納下列準則修訂：

香港會計準則第39號、	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第4號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第9號及	
香港財務報告準則第16號的修訂	
香港財務報告準則第16號的修訂	於2021年6月30日後的 COVID-19相關租金減免

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

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

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

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第3號的修訂	業務合併 — 概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約(新準則)	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 — 借款人對含有按要求還款條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

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

#### 4 重要會計估計及判斷

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

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

## 5 分部資料

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

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

本集團主要經營實體位於中國，因此，本集團的收入產生於中國。

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

## 6 收入

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

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	516,900	444,202
社區增值服務	166,372	70,110
— 貨物銷售	37,090	20,819
— 其他增值服務	129,282	49,291
非業主增值服務	607,547	250,598
	<b>1,290,819</b>	<b>764,910</b>
<b>服務類型</b>		
客戶合約收入：	1,285,649	764,859
— 於某個時間點	135,778	26,158
— 隨時間推移	1,149,871	738,701
其他來源收入	5,170	51
	<b>1,290,819</b>	<b>764,910</b>

(a) 合約資產及負債

本集團已確認以下與收入相關的合約資產及負債：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約資產		
— 關聯方	45,075	39,675
— 第三方	82,427	1,389
虧損撥備	(3,984)	—
	<u>123,518</u>	<u>41,064</u>
合約負債 — 流動		
— 關聯方	94,722	85,821
— 第三方	310,536	225,720
	<u>405,258</u>	<u>311,541</u>
合約負債 — 非流動		
— 第三方	<u>15,215</u>	<u>19,873</u>

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方貸款的利息收入	—	22,558
融資租賃利息收入	2,612	2,593
政府補助(附註a)	3,970	1,359
	<u>6,582</u>	<u>26,510</u>

(a) 該等補助並無附帶未達成的條件或其他或然事項。

## 8 其他虧損—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額	528	508
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	(620)	3,564
提早終止租賃協議及終止確認使用權資產的虧損淨額	(1,822)	(9,580)
匯兌虧損	(1,248)	—
處置設備(虧損)/收益淨額	(2)	6
其他	(2,812)	(90)
	<u>(5,976)</u>	<u>(5,592)</u>

## 9 財務收入/(成本)—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
<b>財務收入</b>		
銀行存款的利息收入	<u>4,102</u>	<u>1,864</u>
<b>財務成本</b>		
借款的利息開支	—	(902)
租賃負債的利息開支	<u>(599)</u>	<u>(2,118)</u>
	<u>(599)</u>	<u>(3,020)</u>
財務收入/(成本)—淨額	<u><u>3,503</u></u>	<u><u>(1,156)</u></u>

## 10 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
僱員福利開支(附註11)	339,082	284,176
工程成本	282,728	90,083
維護成本(附註(a))	130,440	108,929
綠化及清潔開支	78,006	65,780
已售貨物成本(附註(b))	45,138	29,200
公共事業費用	20,456	17,152
差旅及招待開支	9,655	5,117
稅項及其他徵費	7,460	5,571
消耗品成本	6,929	1,891
上市開支	5,985	1,131
辦公室開支	5,387	4,392
折舊及攤銷費用	4,200	1,922
銀行費用	2,208	1,621
專業服務費	1,860	3,663
其他	13,337	11,123
	<b>952,871</b>	<b>631,751</b>

(a) 維護成本主要包括保安成本、升降機操作成本及物業維護成本等。

(b) 已售貨物成本指本集團管理下的便利店的商品成本及其他。

## 11 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
工資、薪金及花紅	255,052	221,114
社會保險開支(附註(a))	50,134	22,920
住房福利	11,966	7,797
以股份為基礎的付款(附註18)	11,321	22,358
其他僱員福利(附註(b))	10,609	9,987
	<b>339,082</b>	<b>284,176</b>

- (a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的資金。
- (b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

## 12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	84,258	36,722
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(2,806)	4,651
	<u>81,452</u>	<u>41,373</u>

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

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
除所得稅前利潤	328,701	146,189
按25%的企業所得稅率計算的稅項支出	82,175	36,547
以下各項的稅務影響：		
— 不可扣稅開支	3,182	6,233
— 適用於本集團不同附屬公司及分公司的不同稅率的影響	(4,481)	(1,409)
— 適用於本集團若干附屬公司的稅率變動的影響	576	—
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時性差額	—	2
	<u>81,452</u>	<u>41,373</u>

截至2021年6月30日止六個月的實際所得稅率為24.8%（截至2020年6月30日止六個月：28.3%）。

## 中國企業所得稅

根據現行相關法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。本集團若干附屬公司及分公司合資格為「小型微利企業」並將自2008年1月1日起按20%的下調稅率繳稅。自2019年1月1日起至2021年12月31日，「小型微利企業」有權享有根據兩級利得稅稅率制度計算的優惠所得稅稅率。根據兩級利得稅稅率制度，合資格實體應課稅收入的首人民幣1百萬元按5%繳稅，而超過人民幣1百萬元及低於人民幣3百萬元的應課稅收入按10%繳稅。

### 13 每股盈利

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

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

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
期內本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	247,246	104,816
被視為已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>368,253</u>	<u>263,483</u>
期內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元表示)	<u><u>0.67</u></u>	<u><u>0.40</u></u>

## 14 金融工具的公平值計量

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

### (a) 公平值層級

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

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

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包括的報價以外而可觀察資產或負債的輸入數據，無論以直接(即利用價格)或間接(即從價格得出)方式(第二級)。
- 並非根據可觀察市場數據得出的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

### (b) 下表列示截至2021年6月30日止六個月第三級工具的變動：

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

下表列示截至2020年6月30日止六個月第三級工具的變動：

	理財產品 人民幣千元	基金產品 人民幣千元	總計 人民幣千元
期初結餘	—	—	—
添置	139,870	—	139,870
於損益確認的期內收益	508	—	508
已收利息	(508)	—	(508)
贖回	(135,070)	—	(135,070)
期末結餘	<u>4,800</u>	<u>—</u>	<u>4,800</u>
包含於報告期末所持結餘應佔 於損益確認的未變現收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量的定量資料如下：

	於2021年 6月30日的 公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據與公平值的關係
按公平值計入損益的金融資產					
— 基金產品	532,836	貼現現金流量	預期年利率	2.9%-5%	預期年利率變動100個基點將導致 公平值變動人民幣259,379元

15 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	522,861	442,985
— 第三方	447,975	254,226
	<u>970,836</u>	<u>697,211</u>
應收票據	204,569	184,647
	<u>1,175,405</u>	<u>881,858</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(26,178)	(17,082)
	<u>1,149,227</u>	<u>864,776</u>
其他應收款項		
— 關聯方	43,180	56,709
— 第三方(附註(b))	196,825	37,383
	<u>240,005</u>	<u>94,092</u>
減：其他應收款項減值撥備	(6,017)	(5,742)
	<u>233,988</u>	<u>88,350</u>
預付供應商款項		
— 關聯方	45,582	17,086
— 第三方	52,352	40,350
	<u>97,934</u>	<u>57,436</u>
預付上市開支	—	36,060
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>1,481,149</u>	<u>1,046,622</u>
融資租賃應收款項(附註(c))	15,994	18,559
減：融資租賃應收款項的非流動部分	(12,860)	(16,828)
	<u>3,134</u>	<u>1,731</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u><u>1,484,283</u></u>	<u><u>1,048,353</u></u>

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

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

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

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	895,161	635,987
1至2年	69,141	54,536
2至3年	3,052	2,527
3至5年	2,640	1,680
5年以上	842	2,481
	<b>970,836</b>	<b>697,211</b>

本集團按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備。於2021年6月30日，就貿易應收款項總額作出撥備人民幣26,178,000元(2020年12月31日：人民幣17,082,000元)。

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

(c) 下表列示於期間內本集團融資租賃應收款項的到期日分析：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃應收款項：		
— 一年以內	4,549	3,286
— 超過一年但不超過兩年	2,865	4,558
— 超過兩年但不超過五年	7,928	8,622
— 五年以上	6,594	8,829
	<u>21,936</u>	<u>25,295</u>
減：未來融資收入	<u>(5,942)</u>	<u>(6,736)</u>
融資租賃應收款項現值	<u><b>15,994</b></u>	<u><b>18,559</b></u>

## 16 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金 (附註(a))	1,050,804	598,468
其他	<u>1,276</u>	<u>6,418</u>
	<b>1,052,080</b>	604,886
減：其他受限制現金	<u>(2,300)</u>	<u>(1,700)</u>
	<u><b>1,049,780</b></u>	<u><b>603,186</b></u>

(a) 現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	132,853	603,186
港元	916,927	—
	<u>1,049,780</u>	<u>603,186</u>

## 17 股本

	普通股數目	股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於2020年12月31日	282,000,000	282,000
就本公司上市發行股份(附註a)	94,000,000	94,000
	<u>376,000,000</u>	<u>376,000</u>

(a) 於2021年1月15日，本公司發行94,000,000股每股賬面值人民幣1元的H股。有關股份按每股13.46港元發售並於聯交所主板上市。發行所得款項總額為1,265,240,000港元(相當於人民幣1,054,704,000元)。扣除包銷費用及相關開支後，發行所得款項淨額為人民幣977,989,000元，其中包括，人民幣94,000,000元作為股本入賬及人民幣883,989,000元作為股份溢價入賬。

## 18 儲備

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的 薪酬儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2020年12月31日的結餘(經審核)	81,025	36,149	42,730	46,648	9,665	216,217
發行股份(附註17)	883,989	—	—	—	—	883,989
以股份為基礎的付款(附註(b))	—	—	11,321	—	—	11,321
對榮盛集團僱員以股份為 基礎的付款(附註(b))	—	—	1,831	—	(1,831)	—
於2020年12月31日的結餘(未經審核)	<u>965,014</u>	<u>36,149</u>	<u>55,882</u>	<u>46,648</u>	<u>7,834</u>	<u>1,111,527</u>
於2019年12月31日的結餘(經審核)	—	93,671	—	20,482	15,615	129,768
本公司由有限責任公司轉制為 股份公司的影響	—	(57,522)	—	(10,351)	—	(67,873)
發行股份	81,025	—	—	—	—	81,025
以股份為基礎的付款(附註(b))	—	—	22,358	—	—	22,358
對榮盛集團僱員以股份為 基礎的付款(附註(b))	—	—	3,300	—	(3,300)	—
於2020年6月30日的結餘(經審核)	<u>81,025</u>	<u>36,149</u>	<u>25,658</u>	<u>10,131</u>	<u>12,315</u>	<u>165,278</u>

- (a) 根據中國相關規則及法規，中國集團實體須從其按中國會計規則及法規計算的稅後利潤中劃撥10%至法定公積金，直至累計公積金總額達到其註冊資本的50%。法定公積金僅可經相關部門批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各個集團實體的資本。
- (b) 股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)於2020年5月22日由董事會批准通過。授予激勵對象的激勵股份公平值超出於綜合全面收益表內確認為歸屬期間的開支。於截至2021年6月30日止六個月，本集團已就股份激勵計劃於簡明綜合全面收益表內確認僱員福利開支人民幣11,321,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣22,358,000元)。

## 19 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	16,712	10,969
— 第三方	467,469	290,567
	<u>484,181</u>	<u>301,536</u>
其他應付款項		
— 關聯方 (附註(c))	3,919	4,975
— 已收按金	108,589	117,420
— 維修基金	72,448	77,253
— 代業主收款及付款	122,697	122,845
— 應計上市開支	2,589	9,496
— 撥備	2,735	1,663
— 其他	69,187	52,095
	<u>382,164</u>	<u>385,747</u>
應計薪酬	84,736	104,419
應付股息 (附註20)	56,400	—
其他應付稅項	39,204	29,162
預收租金	21,888	11,077
	<u>1,068,573</u>	<u>831,941</u>

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

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

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	469,497	273,150
1至2年	12,931	24,317
2至3年	1,677	3,909
3年以上	76	160
	<u>484,181</u>	<u>301,536</u>

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

- (c) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 20 股息

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

董事會並無建議派發截至2021年6月30日止六個月的中期股息。

## 21 報告期後事項

於截至2021年6月30日止六個月，本集團訂立一份股份購買協議，以人民幣100,000,000元的代價收購北京銀思朗信息技術有限公司於中國49%的股權。此次收購於2021年7月完成。

## 管理層討論與分析

### 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2021年6月30日，本集團共管理324個物業管理項目，總在管建築面積約為62.8百萬平方米，覆蓋中國17個省、直轄市及自治區的38個城市。截至2021年6月30日，本集團訂約管理445個物業管理項目，總合約建築面積為92.1百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的65個城市。

本集團通過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。本集團的在管物業組合包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(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、學校、工廠及公園。

#### 業務模式

本集團擁有三大業務，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務，其形成向本集團客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

- 物業管理服務：本集團為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。其在管物業組合包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(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、學校、工廠及公園。於截至2021年6月30日止六個月，本集團按包幹制收取所有物業管理費。

- 非業主增值服務：本集團向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。
- 社區增值服務：本集團向業主及住戶提供社區增值服務。本集團將該等服務分為兩類：(i)生活服務，主要包括社區零售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。

## 物業管理服務

### 面積規模持續高質量增長

本集團透過獲取新物業管理服務合約迅速擴大我們的物業管理服務組合，截至2021年6月30日，本集團的合約建築面積約為92.1百萬平方米，合約項目數量445個，分別較2020年6月30日增長約14.3%及17.1%；截至2021年6月30日，在管建築面積達到了約62.8百萬平方米，在管項目數量為324個，分別較2020年6月30日增長約19.8%及19.1%。

此外，截至2021年6月30日，本集團與獨立第三方物業開發商簽署了84份框架協議及戰略合作協議，當中通常列明這些開發商聘請本集團作為物業管理服務提供商的意向、擬交付本集團管理的相關項目及建築面積、以及擬定的服務範圍及物業管理費。於2021年6月30日，該等框架協議及戰略合作協議項下擬交付本集團管理的物業總建築面積為約95.3百萬平方米。

下表載列分別截至2021年6月30日止六個月及截至2020年6月30日止六個月本集團的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
截至期初	90,208	59,696	77,440	50,305
新委聘 <sup>(1)</sup>	2,748	3,836	4,761	2,613
終止 <sup>(2)</sup>	864	766	1,628	513
截至期末	92,092	62,766	80,573	52,405

附註：

- (1) 有關本集團所管理住宅社區及非住宅社區，新委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合約及住宅社區替換舊物業管理服務提供商的物業管理服務合約。
- (2) 該等終止包括本集團的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於本集團重新分配其資源至盈利能力更強的訂約，以優化其物業管理組合。

## 地理分佈

自集團成立以來，業務足跡已邁向全國，截至2021年6月30日，分佈於中國19個省、直轄市及自治區的65個城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積按地理區域劃分的明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	千平方米	%	千平方米	%
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>	36,900	58.8%	30,594	58.4%
長三角地區 <sup>(2)</sup>	14,996	23.9%	13,607	26.0%
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup>	2,410	3.8%	1,801	3.4%
中西部地區 <sup>(4)</sup>	8,460	13.5%	6,403	12.2%
總計	<b>62,766</b>	<b>100.0%</b>	<b>52,405</b>	<b>100.0%</b>

附註：

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

### 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、學校、工廠及公園)。

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

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	在管 建築面積	在管 項目數量	在管 建築面積	在管 項目數量
住宅物業	56,803	272	47,444	229
非住宅物業				
— 商業物業	2,543	37	2,099	34
— 公共及其他物業	3,420	15	2,862	9
小計	<u>5,963</u>	<u>52</u>	<u>4,961</u>	<u>43</u>
總計	<u><u>62,766</u></u>	<u><u>324</u></u>	<u><u>52,405</u></u>	<u><u>272</u></u>

## 非業主增值服務

本集團在物業開發不同階段及物業銷售過程中為非業主(主要是物業開發商)提供廣泛的增值服務，主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務。截至2021年6月30日止六個月對非業主的增值服務的收入較2020年同期的約人民幣250.6百萬元增加約142.4%至約人民幣607.5百萬元。

本集團通過優化物業工程服務的業務結構、調整業務模式、組建專業化工程管理團隊等提升自主經營能力；打破了地域屬性、統籌調配工程資源，實行總分聯動模式，進一步規範了物業公司工程業務管理，從而實現了降本增效，超額完成了年度業績指標。

本集團通過運營智能化、流程標準化，向客戶提供標準化的優質服務，同時提高運營效率。本集團向物業開發商提供智慧社區設計服務，利用我們在物業管理的專有知識，改善其物業項目的設計，包括但不限於設計智慧門禁控制系統、保安巡邏系統、公用設施監察系統及停車場管理系統，實現減員增效。同時制定了映畫服務體系操作手冊等一系列業務指導手冊，明確服務標準，提升物業服務價值。

## 社區增值服務

為了提升在管物業業主及住戶的社區生活體驗並為本集團的服務創造更大價值，本集團向業主及住戶提供廣泛社區增值服務。主要包括物業空間管理服務及生活服務。截至2021年6月30日止六個月社區增值服務收入約166.4百萬元，較2020年同期的約人民幣70.1百萬元，增長約137.3%。

## 物業空間管理服務

本集團向業主及住戶提供物業空間管理服務，憑藉其透過物業管理營運所促進的與住戶的積極溝通及緊密關係，提供可提升物業價值的拎包入住服務、便利快捷的不動產經紀服務，截至2021年6月30日止六個月物業空間管理服務收入較2020年同期約人民幣18.5百萬元大幅增長約423.8%至約人民幣96.9百萬元。

其中針對不動產經紀業務，我們採用了租售業務系統，當中包括「房源字典」與「房客匹配」系統。該系統保障客戶隱私並對房源供求信息進行高效匹配，為百萬業主提供便捷租售渠道，帶來了更好的服務體驗。同時本集團充分發揮了行業人員優勢，採取全員營銷模式，制定詳細的銷售計劃，積極拓展各種資源，最終實現不動產經紀指標的圓滿完成。

## 生活服務

本集團以業主及住戶的日常需要為核心，為其提供生活服務。本集團提供的主要生活服務包括：社區零售及商業採購服務和房屋維修、維護及家政服務。截至2021年6月30日止六個月生活服務收入較2020年同期約人民幣51.6百萬元大幅增長約34.6%至約人民幣69.5百萬元。

其中，在社區零售及商業採購服務方面，我們推出了「線上商城+線下便利店+送貨上門」的全方位零售模式。本著「商城主做精品、門店主做急需品」的明確產品定位，在確保商品質量的前提下，有效降低經營成本。我們的總部直線管理各線下門店，簡化管理層級，快速響應門店訴求，隨時解決問題。我們相信全方位零售模式結合我們的「送貨上門」服務(即代客購物再送貨上門)為客戶提供了便捷的購物體驗。截至2021年6月30日，我們在管社區擁有合共45家線下便利店，擁有逾69,749種單品，實現了約80萬的米飯公社註冊用戶。

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,290.8百萬元，較2020年同期增加約68.8%，而毛利約為人民幣450.0百萬元，較2020年同期增長約105.9%；上半年實現淨利潤為人民幣247.2百萬元，較2020年同期增長約135.9%，而本公司擁有人應佔利潤為約人民幣247.2百萬元，較2020年同期增長約135.9%。每股基本盈利約人民幣0.67元。

## 未來展望

展望2021年下半年，本集團秉承(i)以客戶為中心的服務理念，堅守物業服務品質，升級物業服務品牌，通過優質的服務提升業主的信任度以及口碑傳播，以此獲得更鞏固的市場地位；(ii)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；(iii)打造「生命全周期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富社區增值服務品類，進一步推廣汽車洗美、便利亭等業務，推廣不動產經紀等物業空間管理服務，逐步開展社區健康產業，為業主提供「便捷、安心」的社區健康體驗，使其感受到「有溫度」的物業服務；(iv)同時加強財務管控及資本支持體系建設，提升財務管控效率及企業抗風險能力；及(v)培養引進專業人才，優化人才結構，推動本公司信息化建設，實現科技賦能，提高本公司經營決策效率及質量。

## 財務回顧

### 收入

於有關期間，本集團的收入來自三大業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。下表列出了所示期內本集團按業務線確認收入的詳細信息：

	截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	百分比變化 %
物業管理服務	516,900	444,202	16.4%
非業主增值服務	607,547	250,598	142.4%
社區增值服務	166,372	70,110	137.3%
總計	<u>1,290,819</u>	<u>764,910</u>	<u>68.8%</u>

本集團的收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣764.9百萬元增長約68.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,290.8百萬元。收入增長主要由於：

- (i) 物業管理服務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣444.2百萬元增長約16.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣516.9百萬元，主要是由於本集團業務擴展導致的在管建築面積增加所致。其中，在管建築面積由截至2020年12月31日的約59.7百萬平方米增加約5.1%到截至2021年6月30日的約62.8百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣250.6百萬元增長約142.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣607.5百萬元，主要是由於本集團進一步細化梳理了向非業主提供的服務種類，從而增加了為非業主提供的服務內容，與之相匹配的收入增加；
- (iii) 社區增值服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣70.1百萬元增長約137.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣166.4百萬元，主要是由於房產經紀業務的增長以及商品銷售的增長所致。

## 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收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	509,585	98.6%	440,899	99.3%
獨立第三方物業開發商開發的物業	7,315	1.4%	3,303	0.7%
總計	<u>516,900</u>	<u>100.0%</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 指榮盛集團單獨開發的物業以及榮盛集團與榮盛集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。

## 非業主增值服務

本集團向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務。下表列出了所示期內其非業主增值服務收入的組成部分：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	337,968	55.6%	110,155	43.9%
案場服務	123,423	20.3%	90,364	36.1%
其他服務 <sup>(1)</sup>	146,156	24.1%	50,079	20.0%
總計	<u>607,547</u>	<u>100.0%</u>	<u>250,598</u>	<u>100.0%</u>

附註：

(1) 主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務

### 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分：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	69,494	41.8%	51,613	73.6%
物業空間管理服務	96,878	58.2%	18,497	26.4%
總計	<u>166,372</u>	<u>100.0%</u>	<u>70,110</u>	<u>100.0%</u>

### 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2020年6月30日止六個月的約人民幣546.4百萬元增加約53.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣840.8百萬元。銷售成本的增長主要是由於收入的增長帶來相應的成本增加。

## 毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	181,634	35.1	144,415	32.5
非業主增值服務	179,120	29.5	52,030	20.8
社區增值服務	89,222	53.6	22,109	31.5
總計	<u>449,976</u>	<u>34.9</u>	<u>218,554</u>	<u>28.6</u>

毛利代表收入減去銷售成本。基於上述原因，本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣218.6百萬元增加約105.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣450.0百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約28.6%增加至截至2021年6月30日止六個月的約34.9%，主要是由於非業主增值服務及社區增值服務的佔比及毛利率的提升所致。

## 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支主要包括其銷售及營銷人員的僱員福利開支及辦公開支。本集團的開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣2.8百萬元增加約205.0%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣8.4百萬元，主要是由於本集團業務增長導致收入增加，致使僱員福利開支、差旅招待開支增加。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)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；(iv)辦公室開支；(v)銀行費用；(vi)上市開支；(vii)本集團辦公設備的折舊及攤銷費用；(viii)核數師酬金；(ix)消耗品成本；及(x)其他。本集團的行政開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣82.6百萬元增加約25.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣103.6百萬元，主要是由於本集團業務增長帶來的僱員福利開支增加以及本公司就上市外聘中介機構產生的服務費增加。

## 其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)應收關聯方貸款的利息收入，指來自本集團應收關聯方非資產抵押證券貸款的利息收入；(ii)分租若干停車場及零售單位的融資租賃利息收入；及(iii)政府補助。本集團的其他收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣26.5百萬元減少約75.2%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣6.6百萬元，主要是由於去年完成了與關聯方之間非貿易往來款項的清理，致使今年並未產生關聯方貸款的利息收入。

## 其他虧損 — 淨額

本集團的其他虧損淨額主要包括(i)按公平值計入損益的金融資產(包括基金產品及理財產品)公平值變動收益淨額；(ii)投資物業(包括持作租金收入及資本增值的零售單位及停車場)的公平值(虧損)/收益；(iii)提早終止與本集團向在管物業的若干業主及住戶租賃若干零售單位及停車場相關的租賃協議及終止確認使用權資產的虧損淨額；(iv)匯兌虧損；及(v)其他。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得其他虧損淨額人民幣6.0百萬元，主要是由於提早終止租賃協議及終止確認使用權資產虧損及匯兌虧損。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣41.4百萬元增加約96.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣81.5百萬元。該增加主要是由於業務擴張導致本集團除稅前利潤增加。截至2020年及2021年6月30日止六個月，本集團的實際所得稅率保持相對穩定，分別為約28.3%及約24.8%。本期所得稅率已低於中國法定企業所得稅率25%，主要是由於作為小微企業的部分附屬公司享受了優惠稅率。

## 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2020年6月30日止六個月的約人民幣104.8百萬元增加約135.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣247.2百萬元。在扣除上市開支及股份支付(稅後)後，本集團的期內經調整利潤由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣128.0百萬元增加約105.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣263.1百萬元。

### 非公認會計準則的財務衡量指標

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

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期內利潤	247,249	104,816
經調整：		
上市開支(稅後)	4,489	848
股份支付(稅後)	11,321	22,358
期內經調整利潤	<u>263,059</u>	<u>128,022</u>

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

## 本公司擁有人應佔利潤

截至2021年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣247.2百萬元，較2020年同期約人民幣104.8百萬元增加約135.9%

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。本集團的物業、廠房及設備由2020年12月31日的約人民幣19.5百萬元增長約7.1%至2021年6月30日的人民幣20.9百萬元。

## 投資物業

本集團的投資物業是指持有以賺取租金及令資本增值的停車場及零售單位。其投資物業由截至2020年12月31日的約人民幣70.8百萬元減少約8.2%至截至2021年6月30日的約人民幣65.0百萬元。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括計算機軟件。本集團的無形資產由截至2020年12月31日的約人民幣8.3百萬元減少約8.8%至截至2021年6月30日的約人民幣7.5百萬元。

## 貿易及其他應收款項以及預付款項

本集團的貿易及其他應收款項由貿易應收款項、應收票據、融資租賃應收款項、其他應收款項、向供應商支付之預付款項組成。於2021年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項及預付款項為約人民幣1,484.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,048.4百萬元增加約41.6%。

本集團的貿易應收款項主要產生自本集團的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務下所提供各類服務。於2021年6月30日，本集團的貿易應收款項為約人民幣1,149.2百萬元，較2020年12月31日的約人民幣864.8百萬元增加約32.9%，乃由於隨收入增加而同步增加，且增長比率小於收入增長比率。

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

本集團的其他應收款項主要包括其他應收關聯方款項、代業主及住戶就水電費支付的款項、投標按金及向僱員作出的墊款。其他應收款項由截至2020年12月31日的約人民幣88.4百萬元增加至截至2021年6月30日的約人民幣234.0百萬元，主要由於本集團於期內支付的合作意向按金所致。

於2021年6月30日，本集團的預付款項約人民幣97.9百萬元，較2020年12月31日的約人民幣57.4百萬元增加約70.5%，乃主要由於業務擴張使材料採購及成本預付款增加。

### 貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項由貿易應付款項、其他應付款項、應計薪酬、其他應納稅款及應付利息組成。於2021年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約人民幣1,068.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣831.9百萬元增加約28.4%。

本集團的貿易應付款項主要指其就正常業務過程中自供應商購買的貨品或服務(包括購買材料)作出付款的義務。於2021年6月30日，本集團的貿易應付款項為人民幣484.2百萬元，較2020年12月31日的約人民幣301.5百萬元增加約60.6%，主要由於業務擴張帶動採購成本增加。

本集團的其他應付款項主要指業主或住戶及供應商按金、我們管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金、代業主及住戶繳納的水電費以及應計上市開支。於2021年6月30日，本集團的其他應付款項為人民幣382.2百萬元，較2020年12月31日的約人民幣385.7百萬元減少約0.9%。

於2021年6月30日，應計薪酬為約人民幣84.7百萬元，較2020年12月31日的約人民幣104.4百萬元減少約18.9%，乃主要由於期內發放於上期期末應計的年終花紅所致。

## 營運資金

本集團通過經營產生的現金及上市所得款項繼續滿足其營運資金、資本支出及其他資本需求。

## 流動資產淨值

於2021年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣1,728.7百萬元(2020年12月31日：約人民幣548.0百萬元)。本集團的流動資產總額由2020年12月31日的約人民幣1,736.9百萬元增加約87.3%至2021年6月30日的約人民幣3,252.7百萬元。本集團的流動負債總額由2020年12月31日的約人民幣1,188.9百萬元增加約28.2%至2021年6月30日的約人民幣1,524.0百萬元。本集團流動資產總額的增加主要由於：(i)首次公開發行股票使現金及現金等價物增加；(ii)購買基金使按公平值計入損益的金融資產增加；及(iii)業務的擴張導致的貿易應收款的增加。

## 現金及現金等價物

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,049.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣603.2百萬元)，其中以人民幣計值的約人民幣132.9百萬元(2020年12月31日：人民幣603.2百萬元)及以港元計值的約人民幣916.9百萬元(2020年12月31日：無)，以2021年6月30日匯率計算。

## 債務

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

## 資產抵押

於2021年6月30日，本集團無任何資產抵押(2020年12月31日：無)。

## 附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、收購及出售

於有關期間，本公司與(其中包括)北京同興共贏資產管理有限公司(「北京同興」)訂立了認購協議，認購由北京同興所發行的證券類契約型基金，金額為人民幣500,000,000元，以提升資金動用效益，並創造潛在更佳的回報。有關是次交易的詳情分別載於本公司日期為2021年6月21日及2021年7月27日之公告。

除上述披露者外，本集團於有關期間並無其他附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資或重大收購。

## 未來重大投資計劃或資本資產

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節中所載計劃動用上市所募集的所得款項淨額。除本公告及招股章程所披露者外，本集團於2021年6月30日概無任何重大投資計劃或資本資產。

## 財務風險

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

## 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2021年6月30日，重大非人民幣資產為現金及現金等價物及按公平值計入損益的金融資產，以港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。

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

## 信貸風險

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

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

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

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

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

就應收第三方的其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。董事認為，本集團其他應收款項的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。

## 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為本集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

## 或有負債及訴訟

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟(2020年12月31日：無)。

## 承擔

於2021年6月30日，本集團有關股權收購的資本承擔為人民幣1億元(2020年12月31日：無)，本集團作為承租人的租賃承擔約人民幣0.2百萬元(2020年12月31日：約人民幣0.7百萬元)。

## 關鍵財務比率

於2021年6月30日，流動比率約2.13倍(2020年12月31日：約1.46倍)，其資產負債率約46.1%(2020年12月31日：約65.9%)。

流動比率根據相應日期的流動資產總額除以流動負債總額再乘以100%計算得出。

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

## 首次公開發售所得款項用途

經扣除本公司收取的包銷佣金及與上市有關的其他估計開支後，上市所得款項淨額約為1,168.0百萬港元，按照上市當天人民幣匯率0.83363，換算為人民幣973.68百萬元。截至2021年6月30日，未動用的所得款項淨額已作為計息存款存放於中國內地及香港的持牌銀行。截至2021年6月30日，該等所得款項淨額已使用並將以與招股章程中建議的一致分配方式繼續使用。

	招股章程所述的計劃 所得款項淨額用途 <sup>(1)</sup>		截至2021年 6月30日的 實際動用 所得款項 淨額	於2021年 6月30日的 未動用 所得款項 淨額	未動用 所得款項 淨額的預期 時間表 <sup>(1)及(2)</sup>
	佔總額百分比	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
擴充業務規模及地域覆蓋範圍並 擴大服務組合	60%	584,209	0	584,209	2023年12月前
豐富社區增值服務組合	15%	146,052	0	146,052	2023年12月前
升級信息技術基礎建設及推動智慧社區 管理	15%	146,052	0	146,052	2023年12月前
一般業務用途及營運資金	10%	97,368	46,715	50,653	不適用
總計	<u>100%</u>	<u>973,681</u>	<u>46,715</u>	<u>926,966</u>	

附註：

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

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

## 員工及薪酬政策

人力資源一直是本集團最寶貴的資源。截至2021年6月30日，本集團共有9,099名全職僱員。截至2021年6月30日止六個月，本集團確認為費用的員工成本約人民幣339.08百萬元(2020年6月30日：人民幣284.18百萬元)。

本集團建立了有競爭力的薪酬架構和績效考核體系，包括股權激勵、激勵性薪酬及花紅等。從投資拓展、增值服務、基礎服務質量、整體業績等多個維度，對員工的表現進行考核並提供激勵。本集團採取月度、季度、年度以及中長期激勵及分紅相結合、常規激勵與專項激勵相結合的方式激勵員工作出貢獻。本公司自2020年5月22日採納股份激勵計劃以來，取得了良好的激勵效果，有效推進了本集團的戰略及經營目標達成，留住並吸納了更多優秀人才。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)及住房公積金。

本集團專注於人才培養，並就不同人員的不同需求提供不同的系統化培訓。例如，本集團為高級管理層提供培訓以提升上市後管理及營運意識，為中層管理人員提供風險預防及新業務開發賦權的培訓，為項目經理提供業務專業化和操作標準化的培訓，為儲備幹部提供提升基礎管理及專業化的培訓等，不斷建立健全人才分層培養體系，打通人才成長通道。截至2021年6月30日，本集團組織培訓約80場，培訓人次近5,000人。

## 報告期後事項

### 收購北京銀思朗信息技術有限公司(「銀思朗」)49%的權益

於2021年7月1日，收購銀思朗的股權已完成，代價為人民幣1億元，基於所有適用比率的結果，此次收購並不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14章項下的須予披露交易。

### 與國富(香港)控股有限公司(「國富香港公司」)簽署戰略合作框架協議

於2021年8月3日，本公司與河北省政府下屬的國有全資公司國富香港公司簽署戰略合作框架協議，雙方借助互相的資源、品牌及項目儲備優勢，希冀通過市場優勢互補，達成戰略合作，擴大河北省企業在境外資本市場的影響力。有關框架協議的詳情載於本公司日期為2021年8月3日之公告。

除上文披露者外，自2021年6月30日至本公告日期，概無發生影響本公司的重大事項。

## 修訂公司章程

茲提述本公司日期為2021年4月29日及2021年6月30日的公告，本公司公司章程已透過於2021年6月30日召開的本公司股東週年大會上通過的股東特別決議案的方式進行修訂。有關進一步詳情請參閱上述公告。

## 企業管治常規

本集團致力達到高水準的企業管治，以保障股東的整體利益。

自上市以來，本公司已採納並應用上市規則附錄十四所載企業管治守則作為其本身的企業管治守則，據董事所深知，截至2021年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的指引。經與全體董事進行具體查詢後，每位董事均已確認，於有關期間，其已遵守標準守則所載規定準則及證券交易守則下所有適用守則條文。

根據本公司的要求，相關管理人員和僱員也受標準守則的約束，該守則禁止他們在擁有與證券有關的內幕信息的任何時候買賣本公司證券。本公司未獲悉相關人員和僱員違反標準守則的事件。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

除招股章程所載就上市配發及發行的股份外，本公司及其任何附屬公司於截至2021年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 審核委員會

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

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

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

## 中期股息

董事會擬不派發截至2021年6月30日止六個月的中期股息。

## 刊發中期業績及2021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))，而載有上市規則規定的所有資料的2021年中期報告將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命  
榮萬家生活服務股份有限公司  
耿建富  
董事長兼執行董事

中國，廊坊，2021年8月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事耿建富先生、劉勇罡先生及肖天馳先生；非執行董事張文革先生；以及獨立非執行董事金文輝先生、蕭志雄先生及唐義書先生。