

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

年度報告

2021



目錄

1	目錄
2	公司信息
4	財務摘要
5	年度回顧／榮譽和獎項
9	董事長致辭
14	管理層討論及分析
32	董事、監事及高級管理人員履歷
41	企業管治報告
52	董事會報告
66	監事會報告
68	審計報告
74	合併資產負債表
77	母公司資產負債表
80	合併利潤表
82	母公司利潤表
84	合併現金流量表
86	母公司現金流量表
88	合併股東權益變動表
90	母公司股東權益變動表
92	財務報表附註
224	五年財務摘要
226	詞匯和定義

董事會

執行董事

耿建富先生(董事長)
劉勇罡先生(已於2022年6月21日辭任)
肖天馳先生

非執行董事

張文革先生

獨立非執行董事

金文輝先生
蕭志雄先生
唐義書先生

監事會

景中華先生(主席)
董慧女士
劉紀鋒先生
王建東先生
張元鵬先生

審核委員會

蕭志雄先生(主席)
張文革先生
金文輝先生

薪酬委員會

唐義書先生(主席)
耿建富先生
金文輝先生

提名委員會

耿建富先生(主席)
蕭志雄先生
唐義書先生

聯席公司秘書

肖天馳先生
黃儒傑先生

授權代表

肖天馳先生
黃儒傑先生

核數師

信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)
執業會計師兼註冊公眾利益實體核數師
北京
東城
朝陽門北大街8號
富華大廈A座9層

合規顧問

邁時資本有限公司

法律顧問

盛德律師事務所(香港法律)

中國註冊辦事處

中國
河北省
廊坊市
香河縣
蔣辛屯鎮
大香綫東側、和園路北側
(香河現代水業有限公司)院內

中國總部

中國河北省
廊坊市經濟技術開發區
祥雲道81號

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

公司信息

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司廊坊廣陽道支行
廊坊銀行股份有限公司北環路支行

與投資者關係

董事會辦公室
電郵：ir@roiserv.com
電話：(86) 0316-5766562

網站

www.roiserv.com

股票代碼

2146

截至12月31日止年度

	2021年	2020年	百分比變化
業績摘要			
收入(人民幣千元)	2,484,972	1,820,841	36.5%
毛利(人民幣千元)	855,270	535,168	59.8%
本年度淨利潤(人民幣千元)	400,273	263,756	51.8%
經調整年度利潤(人民幣千元)	417,374	302,772	37.9%
毛利率(%)	34.4	29.4	22.4%
每股基本收益(基本)(人民幣元)	1.09	0.97	12.4%

於12月31日

	2021年	2020年	百分比變化
資產負債表摘要			
總資產(人民幣千元)	3,721,175	1,862,071	99.8%
現金及現金等價物(人民幣千元)	916,095	603,186	51.9%
總負債(人民幣千元)	1,744,615	1,227,268	42.2%
權益總額(人民幣千元)	1,976,560	634,804	211.4%
歸屬於公司所有者的權益(人民幣千元)	1,974,436	634,804	211.0%
流動比率(次)	2.00	1.44	38.9%
資產負債率(%)	46.9	65.9	-28.8%

2021年度大事記

時間	事件描述
2021年1月15日	榮萬家生活服務股份有限公司於聯交所成功掛牌上市
2021年2月16日	北京冬奧會首次「相約北京」系列冬季體育測試活動在延慶賽區和張家口賽區舉辦。於1月，榮萬家物業參加北京冬奧會張家口場館測試賽支援活動。經考察後，公司迅速組織抽調河北區域廊坊、邯鄲、滄州公司的近百名員工，奔赴到崇禮冬奧會的工作現場，進行冬奧測試賽清潔與廢棄物清潔。高標準、高質量完成了北京冬奧會前期的各項保障工作，受到了舉辦地高度評價，並在2021年2月27日完成撤離
2021年6月4日	榮萬家向中國證券監督管理委員會提交「H股公司境內未上市股份申請全流通」的申請，於2021年6月9日獲得中國證券監督管理委員會的受理通知，受理序號211419
2021年6月12日	榮萬家簽約冬奧會場館及奧運村項目，目前已完成正式合同的簽訂，拓展面積約為200.00萬m ² ，項目類型為體育場館
2021年8月	榮萬家子公司榮淼城物業成功中標北京冬奧項目張家口賽區場館物業服務，在社會公共服務領域取得重大突破，榮萬家初次踏上國際化舞台，對物業公司市場化擴張具有里程碑意義。同時，榮萬家成功撬動張家口奧體建設合資，以強化子公司政府背書，提升市場影響力，從而引爆新一輪價值，成為未來榮萬家多元業態發展的動力源
2021年8月	滄州渤海新區榮萬家新城物業服務有限公司成立。其中滄州渤海新區新城房地產開發有限公司(以下簡稱新城地產)持股49%。新城地產為國有企業河北渤海投資集團有限公司下屬企業具有國企背景，管理業態涉及住宅、酒店、商業街、辦公樓等多種業態，與我司管理業態高度重合，後期可開展更多領域合作
2021年11月	福港小區由合資公司正式接管，接管面積30.17萬平方米。此項目是我司第一個由合資公司接管的大體量住宅項目，對後期合資公司項目的融入具有指導意義。

2021年度主要榮譽及獎項

- 1、 2021年4月22日榮獲2021年中國物業百強企業綜合榜第17位，同比2020年上升2位。



- 2、 2021年5月10日榮膺2021中國物業服務企業品牌價值TOP14，同比2020年上升1位。



3、 2021年5月27日增獲2021中國物業服務企業上市公司20強TOP17。



4、 2021年9月15日增獲2021中國物業增值服務優秀品牌TOP2、2021中國物業行業僱主品牌TOP3。



- 5、 2021年9月23日增獲中國物業增值服務運營領先企業TOP2；



- 6、 2021年9月23日榮獲2021年中國品質物業服務領先企業TOP5，同比2020年上升1位。



- 7、 2021年獲得中指研究院頒佈的2021年物業服務滿意度領先企業稱號—瀋陽公司、徐州公司、滄州公司、重慶公司、濟南公司；
- 8、 2021年獲得河北省物業管理行業協會頒佈的副會長單位證書—滄州公司；
- 9、 2021年獲得山東省住房和城鄉建設局頒佈的3AAA級企業稱號—濟南公司；
- 10、 2021年獲得遼寧省物業行業協會頒佈的先進示範單位稱號—瀋陽公司。

董事長致辭

2021年我們繼續秉承着以客戶為中心的服務理念，提高服務質量，貫徹「致誠、致暖、致遠」的價值觀，以成為服務理念超前，百姓生命全周期、社區服務全鏈條，貼心的、有溫度的、值得信賴的、受百姓歡迎的優質生活服務商為目標努力，取得了喜人的業績。截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣2,484.9百萬元，較2020年全年增加約36.5%，毛利約為人民幣855.3百萬元，同比增長約59.8%，毛利率約為34.4%，較2020增長5個百分點。全年實現淨利潤約為人民幣400.3百萬元，較2020年全年增長約51.8%。本集團經調整後利潤(扣除上市開支及股份支付)約為417.4百萬元，同比增長約37.9%。本公司擁有人應佔利潤由2020年同期約人民幣263.8百萬元增至約人民幣400.9百萬元，增幅約52%。每股基本盈利為人民幣1.09元，較2020年增長約12.4%。董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息。

行業現狀

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

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

加之在互聯網、物聯網、5G、AI智慧等新技術的加持下，未來物業公司的競爭對手很有可能來源於BAT等平台型企業，這就更要求我們在物業基礎服務之上，具備組織搭建及整合業務體系的能力，更要求每層級的管理者都必須具備應對變革的經營能力。

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

公司戰略

面臨行業的快速升級轉型及機遇與挑戰並存的環境，公司將堅守如下戰略：

持續提升品牌價值

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

進一步擴大業務規模和市場份額

我們計劃依托我們在環渤海經濟圈的領先市場地位、戰略性服務網絡、以及我們品牌的良好口碑和知名度，進一步擴大業務規模和市場份額，實現內生式增長。

我們計劃通過提升多元業態物業管理能力，擴大與榮盛集團的友好合作。通過深化與榮盛集團的合作，我們計劃鞏固並擴大目前所經營城市的市場份額，將管理版圖擴張到新的區域。憑藉我們的豐富物業管理服務經驗，我們亦計劃向物業開發商及中小型物業管理服務公司提供物業管理諮詢服務。

我們也計劃拓展與獨立第三方物業開發商的合作。憑藉我們在環渤海經濟圈、長三角地區、大灣區及中西部地區的戰略佈局，我們預期對全國目標市場實現進一步滲透。對於建築面積大於100萬平方米的物業或市政服務物業，我們亦可通過與獨立第三方物業開發商成立合營企業的方式管理由該等開發商開發的物業。該獨立第三方物業開發商與本公司將為成立合營企業訂立協議，該合營企業將為獲取物業管理服務授權及提供物業管理服務的實體。我們相信，我們與物業開發商的關係、對該物業開發商具體服務需求的認識，加上我們的物業管理經驗，將增加該合營企業取得該物業開發商所開發物業項目的物業管理服務合約的機會。根據中指院的資料，大型物業管理公司(包括許多上市物業管理公司)的慣用戰略是通過與本身並無設立物業管理業務的獨立第三方物業開發商成立合營企業及建立業務聯盟，藉以急速擴大市場份額及業務規模。通過該等戰略合作，我們認為我們將能夠：(i)增強我們與該等業務夥伴之間的業務關係，從而提高我們獲得彼等所開發物業的物業管理服務合約的機會；(ii)與其分擔進入新市場產生的風險及成本；及(iii)依托我們業務夥伴的地域覆蓋範圍及客戶群，擴大我們的市場份額並將我們在管物業項目的來源及類型多元化。我們挑選合營企業對象目標時考慮的主要因素包括業務夥伴的信譽、所處地理位置、法律合規、目標客戶群、地方人口、項目規模、建築標準及投資回報。

在產業園管理方面，我們計劃針對產業園內企業的需求，進一步豐富我們的服務範圍，提供如餐飲、住宿、設備設施管理等更為多樣的增值服務。依托我們成熟的管理模式及豐富的管理經驗（我們認為這些優勢適用於管理產業園），我們計劃擴大與獨立第三方物業開發商合作，以管理其開發的產業園。特別是，運用管理如香河新興產業示範區的經驗，我們計劃於本身有業務的城市尋求與獨立第三方物業開發商合作，以擴大我們物流中心及其他類型產業園的物業管理組合。與此同時，我們計劃通過有選擇的業務收購來拓展業務。我們對於潛在目標公司的篩選標準包括但不限於：(i)在管建築面積大於1.0百萬平方米；(ii)最近財年營業收入超過人民幣20.0百萬元；(iii)業務經營符合法律法規；及(iv)管理業態多樣化。我們將優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市（如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都），或在管物業組合多元化（如商業物業、產業園、學校及醫院）的潛在收購或投資目標。通過投資或收購這些公司，我們預期將擴充地域覆蓋範圍，加強在經濟發達地區的競爭優勢，進一步豐富我們的物業管理組合及提升品牌知名度。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）控股有限公司（「國富香港公司」）簽署戰略合作框架協議，借助互相的資源、品牌及項目儲備優勢，國富香港公司為公司推介優質併購項目、市政物業服務業務及引薦意向投資者。為了促使雙方實現共贏，國富香港公司或其關聯企業計劃通過多種方式對公司進行投資，並計劃與公司共同設立投資主體，以投資、收購河北省內優質物業管理企業及其上下游企業，擴大河北省企業在境外資本市場的影響力。

繼續豐富我們的社區增值服務

我們通過分析在提供物業管理服務期間收集的業主及租戶行為數據，不斷增進對客戶需求和偏好的認識。憑藉我們的大數據分析能力，我們得以作出知情業務決定，有效推廣服務和提高服務質量。具體而言，我們運用大數據分析能力豐富我們社區增值服務的服務和產品種類，以應付業主及租戶在日常生活中提出的高需求服務。

我們的一站式全渠道服務平台以社區生活場景為中心，既可以讓用戶在線一鍵呼叫管家進行報事報修和投訴建議，也可以一鍵鏈接便利店、不動產經紀服務及其他上門服務。對於社區零售服務，我們擬增加線下便利店的地理覆蓋範圍，通過擴大產品種類和採用智能化運營系統進一步提升客戶購物體驗。對於不動產經紀服務，我們希望進一步拓展我們的服務，圍繞房產交易拓展上下游業務，如在管物業租房買房的居間服務。此外，我們計劃持續打造「社區一卡通」，進行線上線下打通耦合，為業主和住戶網羅一公里生活圈的各類商業生態，形成高質量生活服務閉環。

我們計劃進一步發展拎包入住服務，為業主提供房屋全生命周期服務。我們預計通過嫁接質量家居供應商，為新房打造所見即所得的社區樣板間，方便業主實景選購。此外，針對老房提供二次裝修、清潔翻新、局部改造等服務。此外，我們計劃進一步多元化社區增值服務種類以覆蓋家政服務以及社區養老及健康服務。同時，我們還計劃整合空氣治理、家政、家電清洗等各類專業服務，在業主及住戶需要時提供定製服務。

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

加大技術投入，開發和推廣智慧社區管理

我們將進一步投資信息技術和數字運營平台，從而提升服務質量和運營效率。我們計劃建立資源管理系統及遠程數據及視像監控中心，以及升級停車場出入管理系統，以進行車位管理及實現掃瞄二維碼電子支付等功能。我們亦計劃建立智能管理平台、物業管理服務平台及增值服務平台，以豐富服務場景並改善用戶體驗。預計該等新系統及功能將利用以物聯網技術及其他信息技術連接的設備集成到我們的現有數字化系統，從而使我們能夠從設備和設施中收集實時數據並遠程監控其運行狀態及接收故障事件警告。我們預期數字化管理將增強我們收集及分析運營數據的能力，從而可以在不降低服務質量的情況下更有效分配及利用我們的人力和其他資源。

同時，我們計劃持續升級一站式全渠道服務平台，豐富服務情景並改善用戶體驗。我們預期該等舉措將提高我們的服務質量及客戶滿意度。我們還計劃對在管社區推行數字化、自動化控制，逐步推廣安全平衡巡邏車、自動掃地車、無人巡邏機等設備，以改善服務質量並降低對勞工的依賴。我們預期增加信息技術系統的覆蓋及社區管理工具將提高我們的服務質量與運營效率。

繼續完善人才激勵機制，以吸引、培養和留用優秀人才

我們繼續秉承「以人為本」的管理原則，對人力資源需求做出快速反應，並採取措施來協調配置人力資源。我們計劃進一步強化人力資源管理的職能，制定人力資源發展規劃。我們已建立「三個三分之一」的人才引進體系，即關鍵崗位及管理人才有三分之一分別來自於外部標桿企業、現有員工晉升和我們從校園招聘的管理培訓生。同時，為持續創新創造，我們也計劃持續引進掌握現代信息技術的高素質人才。此外，為促進人才的留存和發展，我們預計將持續提供完善、具有競爭力的福利待遇政策，另一方面也將圍繞領導力、專業力、文化力培訓模型，建立各梯隊、各專業線條的人才培養與發展體系，同時也根據員工技能提供適合晉升機會。通過以上措施，我們預期將會不斷提高人力資源管理水平，推動員工個人及本集團整體的不斷進步。

回首過去，我們無比驕傲；展望未來，我們自信前行！

業務回顧

概覽

本集團是紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的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12月31日，本集團共管理349個物業管理項目，總在管建築面積為67.94百萬平方米，覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的43個城市。截至2021年12月31日本集團訂約管理463個物業管理項目，總合約建築面積為96.10百萬平方米，覆蓋中國17個省、直轄市及自治區的64個城市。

本集團主要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、奧運村及公園。

業務模式

本集團主要擁有三大業務，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、公園及奧運村。於截至2021年12月31日止年度，本集團按包乾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

本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，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12月31日，本集團的合約建築面積約為96.1百萬平方米，合約項目數量463個，分別較2020年12月31日增長約6.53%及6.68%；截至2021年12月31日，在管建築面積達到了約67.9百萬平方米，在管項目數量為349個，分別較2020年12月31日增長約13.81%及14.43%。

此外，截至2021年12月31日，本集團與獨立第三方物業開發商簽署了183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12月31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132.96百萬平方米。

下表載列分別截至2021年及2020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			
	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)
截至年初	90,208	59,696	77,440	50,305
新委聘 ⁽¹⁾	7,227	9,267	14,474	9,941
終止 ⁽²⁾	(1,332)	(1,021)	(1,706)	(550)
截至年末	96,103	67,942	90,208	59,696

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2021年12月31日，分佈於中國17個省、直轄市及自治區的64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			
	2021年 (千平方米)	%	2020年 (千平方米)	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	40,226	59.2%	35,427	59.3%
長三角地區 ⁽²⁾	15,289	22.5%	14,730	24.7%
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	2,589	3.8%	1,801	3.0%
中西部地區 ⁽⁴⁾	9,838	14.5%	7,738	13.0%
總計	67,942	100.0%	59,696	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，本集團為位於上海、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。

平均物業管理費持續提升

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2021年及2020年12月31日止年度，本集團的綜合平均物業費單價分別為人民幣1.7元／平方米／月及人民幣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(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、公園及奧運村）。

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			
	2021年		2020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	60,715	300	54,958	257
非住宅物業				
— 商業物業	3,042	35	1,703	38
— 公共及其他物業	4,185	14	3,035	10
小計	7,227	49	4,738	48
總計	67,942	349	59,696	305

此外，在得到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2021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1,546,000平方米，總合約建築面積為約4.8百萬平方米。

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			
	2021年		2020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⁾	66,396	97.7%	58,779	98.5%
獨立第三方物業開發商 開發的物業	1,546	2.3%	917	1.5%
總計	67,942	100.0%	59,696	100.0%

附註：

(1) 包括由榮盛集團單獨開發的項目及榮盛集團與其他物業開發商共同開發且榮盛集團於其中持有控股權益的物業。

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。2021年對非業主的增值服務的收入較2020年的約人民幣714.3百萬元增加46.7%至約人民幣1,047.8百萬元。

本集團通過調整工程業務結構、調優專業人員配置，通過專業化建工程管理團隊實現經營能力的快速提升；同時通過整合各區域人員，打破地域屬性的同時實現集團資源統籌調配，切實推進降本增效的目標達成。工程業務全年各項經營指標均超額達成。

本集團通過結合物聯網及雲計算技術，建成了軟硬一體的全天候設施設備遠程監控及告警平台，並與內部業務系統打通，從而實現設施設備巡檢和告警處理自動化，提升設施設備保障服務水平，提高管理人效並且通過運營智能化、流程標準化，向客戶提供標準化的優質服務，同時提高運營效率。本集團向物業開發商提供智慧社區設計服務，利用我們在物業管理的專有知識，改善其物業項目的設計，包括但不限於設計智慧門禁控制系統、保安巡邏系統、公用設施監察系統及停車場管理系統，實現減員增效。同時制定了映畫服務體系操作手冊等一系列業務指導手冊，明確服務標準，提升物業服務價值。

社區增值服務

為了提升在管物業業主及住戶的社區生活體驗並為本集團的服務創造更大價值，本集團向業主及住戶提供廣泛社區增值服務。主要包括生活服務及物業空間管理服務。2021年社區增值服務收入約為人民幣355.7百萬元，較2020年的約人民幣195.2百萬元，增長約82.2%。

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；房屋維修及維護；及家政服務。2021年生活服務收入較2020年約人民幣123.1百萬元大幅增長48.2%至約人民幣182.4百萬元。

其中，在社區零售及商業採購服務方面，我們推出了「在線商城+線下便利店+送貨上門」的全方位零售模式。本著「商城主做精品、門店主做必需品」的明確產品定位，在確保商品質量的前提下，有效降低經營成本。我們的總部直線管理各線下門店，簡化管理層級，快速響應門店訴求，隨時解決問題。我們相信全方位零售模式結合我們的「送貨上門」服務（即代客購物再送貨上門）為客戶提供了便捷的購物體驗。截至2021年12月31日，我們在管社區擁有合共47家線下便利店，擁有逾52,000種單品，實現了約91萬的米飯公社註冊用戶。米飯公社APP月均活躍度環比2020年月均活躍度增長約80.3%。

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、車位代理銷售服務。2021年物業空間管理服務收入較2020年約人民幣72.1百萬元大幅增長約140.4%至約人民幣173.2百萬元。

其中，針對拎包入住服務，本集團成功舉辦業主見面會等活動，為業主和商家搭建溝通橋樑，通過徵集樣板間等為商家提供更多產品展示機會，讓業主可以身臨其境去感受未來的生活場景，釋放業主需求，為業主提供一站式的購物體驗及專業的裝修諮詢服務，實現共贏。

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。

未來展望

2022年，本集團將跟隨時代發展趨勢，持續發展本集團的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務三大核心業務線，聚焦品牌引領及客戶。借勢中國物業管理行業高速發展及轉型升級的機遇，相信在資本和科技的驅動下，本集團已做好充分準備，實現利潤與規模並重的高質量增長。

展望2022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，持續通過優質的服務去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)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，提升品牌價值；(iii)打造「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，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)同時繼續加強財務管控及資本支持體系建設，提升財務管控力及企業抗風險能力；及(v)外部引進和內部培養並重，調優人才結構，增加人才梯隊厚度，推動本公司信息化建設，實現科技賦能，提高本公司經營水平及質量。

財務回顧

收入

於有關年度，本集團的收入主要來自三大業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表列出了相應年度本集團按業務線確認收入的詳細信息：

	截至12月31日止年度		百分比變化 %
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
物業管理服務	1,081,530	897,662	20.5
非業主增值服務	1,047,769	714,325	46.7
社區增值服務	355,673	195,171	82.2
其他服務 ⁽¹⁾	0	13,683	0.00
總計	2,484,972	1,820,841	36.5

附註

- (1) 其他服務主要為本公司此前根據香港財務報告準則確認為其他(虧損)/收益的借款利息收入及售後返租車位及商舖業務損益。

本集團的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,820.8百萬元增長約36.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,484.9百萬元。收入增長主要由於：

- (i) 物業管理服務收入的增加由截至2020年12月31日止年度的約人民幣897.7百萬元增長約20.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,081.5百萬元，主要是由於本集團業務擴展。其中，在管建築面積由截至2020年12月31日的59.7百萬平方米增加約13.7%到截至2021年12月31日的67.9百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣714.3百萬元增長約46.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,047.8百萬元，主要是由於本集團提供服務的項目增加，並優化了非業主增值服務的收費標準；及
- (iii) 社區增值服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣195.2百萬元增長約82.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣355.7百萬元，主要是由於本集團商品銷售業務和不動產經紀業務增長迅速。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	1,060,446	98.1%	889,224	99.1%
獨立第三方物業開發商開發的物業	21,084	1.9%	8,438	0.9%
總計	1,081,530	100.0%	897,662	100.0%

附註

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

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	613,008	56.7%	530,494	59.1%
長三角地區 ⁽²⁾	246,768	22.8%	241,937	27.0%
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	52,323	4.8%	44,638	5.0%
中西部地區 ⁽⁴⁾	169,431	15.7%	80,593	9.0%
總計	1,081,530	100.0%	897,662	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。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	513,403	49.0%	293,909	41.1%
案場服務	159,175	15.2%	209,181	29.3%
其他服務 ⁽¹⁾	375,192	35.8%	211,234	29.6%
總計	1,047,760	100.0%	714,325	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：(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。下表列出了所示年份社區增值服務收入的組成部份：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	182,441	51.3%	122,159	62.6%
物業空間管理服務	173,231	48.7%	73,012	37.4%
總計	355,673	100.0%	195,171	100.0%

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12月31日止年度的約人民幣1,285.7百萬元增加約26.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,629.7百萬元。銷售成本的增長低於收入的增長，主要由於相關政策的影響及有效控制了僱員福利與維護成本的支出。

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020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	338,416	31.3	246,756	27.5
非業主增值服務	387,300	37.0	209,410	29.3
社區增值服務	129,554	36.4	67,584	34.6
其他服務	0	0.0	11,418	83.4
總計	855,270.0	34.4	535,168	29.4

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12月31日止年度的約人民幣535.2百萬元增加約59.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣855.3百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度的29.4%增加至截至2021年12月31日止年度的34.4%，主要是由於非業主增值服務的佔比及毛利率的提升所致。

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2020年12月31日止年度的約人民幣9.8百萬元增加約98.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣19.5百萬元，主要是由於本集團商品銷售業務擴張及市場宣傳力度增加所致。

管理費用

本集團的管理費用主要包括(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12月31日止年度的約人民幣153.8百萬元增加約14.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣176.6百萬元，主要是由於實施股權激勵計劃使僱員福利開支增加。

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2020年12月31日止年度的約人民幣96.1百萬元增加約28.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣123.4百萬元。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12月31日止年度，本集團的實際所得稅率保持相對穩定，分別為26.7%及23.6%。該稅率高於中國法定企業所得稅率25%，主要是由於若干開支（如以股份為基礎的付款開支）為不可扣稅。

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2020年12月31日止年度的約人民幣263.8百萬元增加約51.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣400.3百萬元。在扣除上市開支及股份支付（稅後）後，本集團的年內經調整利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣302.8百萬元增加約37.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣417.4百萬元。

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。經調整利潤消除上市開支及股份支付的影響，而該等費用屬非經常性且不代表評估本集團業務的實際表現。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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	400,273	263,756
經調整：		
上市開支（稅後）	0	2,236
股份支付（稅後）	17,101	36,780
年內經調整利潤	417,374	302,772

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2020年及2021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19.5百萬元及人民幣30.9百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2021年12月31日止年度增加，主要由於採購辦公設備及機器以支援業務擴充。

投資性房地產

本集團的投資性房地產是指持有以賺取租金及令資本增值的停車場及零售單位。其投資物業由截至2020年12月31日的約人民幣70.8百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣61.3百萬元，主要由於處置投資物業增加的速度超過購買增加的速度。

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8.3百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣7.8百萬元，主要由無形資產攤銷所致。

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、向供應商支付之預付款項組成。截至2021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1,880.7百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣1,065.2百萬元增加約76.6%。

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。截至2021年12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣1,394.5百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣680.1百萬元增加約105.0%，乃主要由於本集團業務擴張後收入增加，而客戶結款速率並未同步加快。

截至2021年12月31日，本集團錄得融資租賃應收款項約為人民幣11.9百萬元，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投資保證金、代墊水電費、應收關聯方款項、備用金等。其他應收款由截至2020年12月31日的約人民幣88.4百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣251.5百萬元，乃由於應收關聯方款項增加及有關年度就一項潛在投資進行的若干盡職調查工作已付的可退還保證金合計約人民幣100百萬元。

截至2021年12月31日，本集團的預付款項約為人民幣98.9百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣93.5百萬元增加約5.78%，乃主要由於因在管物業數目增加而向供電局預付的能源費增加。

本公司管理層根據各項應收款項的信用風險特徵，以單項應收款或應收款項組合為基礎，計提預期信用損失。在確定應收款項預期信用損失時考慮客戶的信用風險、歷史付款記錄以及前瞻性因素等情況。2020年度，本公司按照預期信用損失模型，計提預期信用損失人民幣9.7百萬元，2021年，考慮客戶房地產行業狀況等因素，本公司按照預期信用損失模型，計提預期信用損失人民幣133.0百萬元。截止2021年12月31日本公司應收款項餘額人民幣1,925.6百萬元，其中應收票據餘額132.2百萬元，應收賬款餘額1,490.5百萬元，其他應收款餘額302.9百萬元，佔資產總額的比例為51.8%，已計提的預期信用損失金額合計155.8百萬元，佔應收款項餘額的比例約為8.1%。

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2021年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣1,292.6百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣848.2百萬元增加約52.4%。

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。截至2021年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣671.1百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣291.4百萬元增加約130.3%，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。截至2021年12月31日，本集團的其他應付款項約為人民幣463.1百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣398.1百萬元增加約16.33%，乃主要由於代業主及住戶收取的現金及繳納的水電費增加，令其他應付款增加。

截至2021年12月31日，應計薪酬約為人民幣76.2百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣102.2百萬元減少約25.5%，乃主要由於2021年年終獎減少。

營運資金

本集團認為，經計及其可動用的財務資源，其擁有充足營運資金滿足營運資金、資本支出及其他資本需求。

流動資產淨值

截至2021年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,735.4百萬元（2020年12月31日：約人民幣528.1百萬元）。本集團的流動資產總額由截至2020年12月31日的約人民幣1,736.9百萬元增加約99.6%至截至2021年12月31日的約人民幣3,467.0百萬元。本集團的流動負債總額由截至2020年12月31日的約人民幣1,208.8百萬元增加約43.3%至截至2021年12月31日的約人民幣1,731.6百萬元。本集團流動資產總額的增加主要由於業務的擴張導致的貿易應收款的增加與加速非貿易關聯方應收款的清理收回使現金及現金等價物增加。

現金及現金等價物

截至2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣916.1百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣603.2百萬元增加約51.9%，主要由於在有關年度公開發行本公司H股收到募集資金約人民幣1,054.7百萬元。

債務

截至2021年12月31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

截至2021年12月31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

為能合理及有效地提升資金動用效益及實現短期盈利的目的，於2021年6月21日，本公司與北京同興共贏資產管理有限公司(「北京同興」)訂立認購協議，據此，本公司認購由北京同興所發行的同興長興6號固定收益私募證券投資基金，金額為人民幣500,000,000元。由於有關認購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故認購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月21日及2021年7月27日之公告。

截止2021年12月31日本公司持有的北京同興發行的同興長興6號固定收益私募證券投資基金金額為505,005,005.00元，佔資產總額比例為13.6%，其中投資成本500,000,000.00元，公允價值調整5,005,005.00元，截止2021年12月31日本公司持有基金期間收到基金分紅12,324,138.45元。

除上文所披露者外，本集團於截至2021年12月31日止年度並無附屬公司、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

除招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節中所披露有關其計劃使用於2021年1月15日上市所募集的所得款項淨額的資料外，本集團於本報告日期並無其他重大投資或資本性資產計劃。

財務風險

本集團的活動面對多種金融風險：市場風險(包括利率風險及外匯風險)、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。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。截至2021年12月31日，重大非人民幣負債為其他應收款項，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。截至2021年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，倘人民幣兌美元及港元升值／貶值5%，則有關年度除稅後利潤將分別增加／減少人民幣18,809,352.34元(2020年：人民幣301,000元)。當前，本集團並無實行任何外幣對沖政策，而本集團管理層將密切監控一切外匯風險。

(ii) 現金流及公平值利率風險

本集團的利率風險來自於借款。定息借款令本集團面對公平值利率風險。

截至2021年12月31日，由於所有借款均已償還，故本集團並無任何重大現金流量及公平值利率風險。

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

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

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

本集團經評估後認為，鑒於關聯方有良好財務狀況及信貸歷史，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損（「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。

流動性風險

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

承諾

截至2021年12月31日，本集團作為承租人的租賃承擔為人民幣0.8百萬元（2020年12月31日：人民幣0.7百萬元）。

關鍵財務比率

截至2021年12月31日，流動比率為2.0倍（2020年12月31日：1.44倍），其資產負債率為46.9%（2020年12月31日：65.9%）。

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。資產負債率是根據截至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。

表外承諾及安排

截至2021年12月31日，本集團概無任何重大資產負債表外承諾及安排。

上市所得款項

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。有關所得款項將以與招股章程所載方式一致運用。有關於2021年12月31日的所得款項淨額詳情載列如下：

	招股章程所述的 所得款項淨額 計劃用途		截至 上市日期 未動用 所得款項 淨額	於截至	截至	所得款項 擬定用途 預期 時間表
	百萬港元 概約	% 概約		2021年 12月31日	2021年 12月31日	
(a) 業務擴張：	700.80	60.0%	700.80	120.25	580.55	2023年
(i) 戰略收購及投資物業管理公司	525.60	45.0%	525.60	00.00	525.60	2023年
(ii) 戰略收購及投資下游公司	175.20	15.0%	175.20	120.25	54.95	2023年

	招股章程所述的 所得款項淨額 計劃用途		截至 上市日期 未動用 所得款項 淨額	於截至	截至	所得款項 擬定用途 預期 時間表
	百萬港元 概約	% 概約		2021年 12月31日 止年度 實際使用 所得款項 淨額	2021年 12月31日 止年度 未動用 所得款項 淨額	
(b) 豐富社區增值服務組合：	175.20	15.0%	175.20	2.27	172.93	2023年
(i) 增加本集團的線下便利店覆蓋範圍、擴充產品種類及加強本集團線下便利店的智慧運營	46.72	4.0%	46.72	2.27	44.45	2023年
(ii) 進一步發展及擴充本集團的不動產經紀服務以涵蓋本集團在管物業銷售及租賃相關中介服務	46.72	4.0%	46.72	0.00	46.72	2023年
(iii) 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	81.76	7.0%	81.76	0.00	81.76	2023年
(c) 升級信息技術基礎建設：	175.20	15.0%	175.20	2.04	173.16	2023年
(i) 升級本集團的一站式全渠道服務平台以豐富服務情景並改善用戶體驗	58.40	5.0%	58.40	0.00	58.4	2023年
(ii) 建立及升級信息技術系統	43.80	3.75%	43.80	0.00	43.8	2023年
(iii) 增加信息技術系統的覆蓋及在本集團在管社區推出智慧社區管理工具	43.80	3.75%	43.80	2.04	41.76	2023年

	招股章程所述的 所得款項淨額 計劃用途		截至 上市日期 未動用 所得款項 淨額	於截至 2021年 12月31日 止年度 實際使用 所得款項 淨額	截至 2021年 12月31日 止年度 未動用 所得款項 淨額	所得款項 擬定用途 預期 時間表
	百萬港元 概約	% 概約	百萬港元 概約	百萬港元 概約	百萬港元 概約	
(iv) 升級本集團的信息管理系統	29.20	2.5%	29.20	0.00	29.2	2023年
(d) 營運資金及其他一般企業用途	116.80	10.0%	116.80	102.7	14.1	2023年
總計	1,168.00	100.0%	1,168.00	227.26	940.74	

招股章程所述的業務目標乃基於本集團於編製招股章程時對未來市況的最佳估計。由於市場的實際發展情況，截至2021年12月31日止年度，本集團透過戰略收購及投資進行的業務擴張並不順利，原因為經過本集團的相關盡職調查程序，市場上的主要收購目標數量有限，此亦導致延遲動用所得款項以豐富社區增值服務組合及升級信息技術基礎建設。考慮到目前的市場情況，包括中國COVID-19疫情反覆的因素，本公司估計將更加審慎動用未動用所得款項淨額，預計將至2023年悉數動用。

員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2021年12月31日，本集團共有8,421名全職僱員。截至2021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685.1百萬元(2020年：約人民幣592.9百萬元)。

本集團建立了有競爭力的激勵和績效考核體系，包括股權激勵、激勵性薪酬等。從投資拓展、增值服務、基礎服務質量、整體業績等多個維度，對員工的表現進行考核並提供激勵。本集團採取月度、季度、年度以及中長期激勵及分紅相結合、常規激勵與專項激勵相結合的方式激勵員工工作出貢獻。為留住人才，從而實現本集團的戰略及經營目標，本公司於2020年5月22日採納股份激勵計劃並嚴格按照計劃進行分紅。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。

於釐定董事薪酬時，董事會會參考董事會下屬薪酬委員會的建議，並考慮(其中包括)彼等各自的職責及責任、個人表現及現行市況。

本集團專注於人才培養，並就不同人員的不同需求提供差異化系統性培訓。例如，為公司高級管理人員提供市場分析能力和運營策略類培訓，為中層管理人員提供團隊管理和資源整合能力的培訓，為一線人員提供業務專業化和操作標準化培訓等，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12月31日，本集團累計組織培訓近千場，培訓人次近萬人。

公司董事、監事、高級管理人員履歷如下：

董事履歷

耿建富先生，57歲，於2020年4月6日獲委任為董事長兼執行董事，負責本集團的決策、戰略規劃及整體管理。耿建富先生於2016年2月加入本集團，直至2020年4月前一直擔任名譽董事長，負責本集團的戰略決策。

加入本集團前，於1995年2月至2000年12月，耿先生於榮盛建設工程有限公司第三分公司(主要從事建築工程的公司)任職經理，負責項目管理。彼於2001年1月加入榮盛房地產發展，並於2016年2月前曾先後出任榮盛房地產發展副總經理兼廊坊分公司總經理及榮盛房地產發展董事會董事，主要負責分公司的全面管理、投資及營銷發展以及物業管理。耿建富先生現時為榮盛房地產發展聯席總裁，負責參與房地產業務整體管理。耿建富先生同時亦擔任榮盛房地產發展多家附屬公司董事及榮盛控股監事。

耿建富先生於1993年7月畢業於中國的中國石油大學，取得企業管理學士學位。於2008年12月，彼透過遠程學習取得中國武漢理工大學產業經濟碩士學位。耿建富先生於2001年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室認可為高級工程師及於2013年9月獲Langfang Construction Engineering Secondary Professional School認可為國家一級註冊建造師。

耿建富先生為耿先生(最終控股股東)的胞弟，耿先生為肖天馳先生(執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書)的岳父。

肖天馳先生，32歲，於2020年4月6日獲委任為執行董事兼董事會秘書並於2020年6月8日獲委任為聯席公司秘書。彼負責在戰略規劃及資本運營管理方面協助董事長。

加入本集團前，肖先生於2013年9月至2014年8月曾先後於天津市及江蘇省的消防警官培訓基地就職，學習滅火與消防安全相關專業技能及技術。於2013年6月至2017年8月，彼曾任南京市消防支隊興浦路中隊代理副中隊長及副政治指導員，主要負責滅火及救援工作、政治教育及應急管理相關工作。彼其後任職南京市消防支隊鼓樓區大隊參謀，主要負責監督消防相關工作及檢查樓宇內消防設施及設備。於2017年8月，彼獲委任為滄州市公安消防支隊防火監督處監督管理科上尉參謀，負責審閱建築圖則的消防安全規格。肖先生於2018年12月加入榮盛房地產發展出任董事長助理，負責協助榮盛房地產發展董事長處理日常工作安排，監督業務計劃的執行情況，並參與該公司的日常管理，直至2020年4月為止。

董事、監事及高級管理人員履歷

肖先生於2013年6月畢業於中國深圳大學，取得工業設計學士學位。

肖先生為耿先生（最終控股股東，並為耿建富先生（董事長兼執行董事）的胞兄）的女婿。

劉勇罡先生，43歲，於2020年4月6日獲委任為執行董事。劉先生於2017年2月加入本集團，出任本集團總經理，負責本集團的整體運營及管理。劉先生於2022年6月21日辭任執行董事職位，並於2022年6月24日辭任本集團總經理職位。

加入本集團前，劉先生於2000年7月至2001年7月曾任吉林省城鄉建設開發總公司（主要從事房地產開發的公司）總裁助理，負責協助總裁處理日常工作安排，並參與該公司的管理及運營。於2001年7月至2004年11月，他曾先後擔任長春萬科房地產開發有限公司（深圳證券交易所上市公司萬科企業股份有限公司（股票代碼：000002）的全資附屬公司）的信息主管及營銷主管，分別負責信息披露、媒體關係管理及案場服務管理。於2004年11月至2007年9月，他擔任長春萬科物業服務有限公司的項目經理，負責物業管理服務。於2007年9月至2011年2月，他曾擔任長春中海物業管理有限公司的總經理，負責整體運營及管理。於2011年4月至2014年1月，他曾任吉林亞泰房地產開發有限公司副總經理，主要負責物業管理及營銷推廣。於2014年1月至2017年2月，他曾任吉林市中聖房地產開發有限公司總經理，主要負責房地產開發及物業管理的整體管理及運營。劉先生曾經擔任維瀾家庭服務（上海）有限公司（主要從事物業管理及房務服務的公司）監事，負責監察董事及高級管理人員。

劉先生於2003年7月畢業於中國國家開放大學（前稱中央廣播電視大學），取得會計學學士學位。劉先生於2013年5月獲住房和城鄉建設部房地產市場監管司認可為註冊物業管理師。

張文革先生，54歲，於2020年4月6日獲委任為非執行董事，負責為本集團的整體發展提供指引。

張先生於2004年6月加入本集團並擔任本公司總經理，直至2007年7月為止，期間他負責整體運營及管理。他於2006年12月獲委任為執行董事，並於2018年2月辭任。

加入本集團前，張先生在酒店及物業管理行業擁有逾十年工作經驗。張先生於2007年7月加入榮盛房地產發展，先後擔任廊坊分公司副總經理、物業管理中心物業管理總監及總經理，直至2017年7月為止，期間他負責榮盛集團物業管理部整體管理及運營。張先生現時亦擔任榮盛房地產發展旗下多家附屬公司的董事兼總經理，負責該等附屬公司的整體運營及管理。

張先生於1992年7月畢業於中國北京第二外國語學院，取得俄語及日語雙學士學位。

金文輝先生，52歲，於2020年4月6日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

於1994年6月至1997年12月，金先生於北京石油化工學院擔任教師。於1997年12月至2003年12月，彼先後於中鵬會計師事務所擔任審計經理及高級合夥人，負責管理審計項目。於2004年5月至2009年7月，彼曾任榮盛控股的總裁助理、財務總監、董事會董事及副總裁，並為榮盛創業投資有限公司(榮盛控股的附屬公司)的執行總經理，主要負責與財務、審計及投資有關的管理營運。彼於2006年1月於榮盛房地產發展任董事，負責財務管理及業務決策，直至2012年1月為止。於2007年5月至2016年2月，彼亦任廊坊瑞盛投資股份有限公司(榮盛房地產發展的附屬公司)的監事，負責監察董事及高級管理人員。於2016年2月之後，金先生並無於榮盛控股集團擔任任何職務。於2011年3月，金先生創辦北京佳禾金輝創業投資公司(主要從事投資管理及商業諮詢的公司)。彼現任其董事長兼總經理，主要負責戰略規劃及日常運營管理。

金先生現時擔任Oxford Vacmedix UK Ltd.及常州牛津石鬆生物科技有限公司的董事，該等公司均主要從事生物醫療及生物科技開發、技術轉移及提供技術服務。彼負責制定公司戰略及發展計劃。

金先生於1994年7月畢業於中國北京石油化工學院，取得會計學學士學位。彼於2005年5月畢業於新加坡南洋理工大學，通過遠程教育取得工商管理碩士學位。彼於2010年12月畢業於中國天津財經大學，取得金融博士學位。金先生於1997年5月獲中國財政部認可為註冊會計師。彼於2003年7月獲中國證券業協會頒發獨立董事資格證書。

根據日期為2020年12月18日的委任書，金先生作為獨立非執行董事有權每年收取酬金人民幣150,000元。

蕭志雄先生，51歲，於2020年4月6日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

蕭先生於1994年8月加入畢馬威會計師事務所(香港)擔任會計師，並於2008年7月成為合夥人。彼於2018年6月退任前擔任畢馬威中國房地產業主管合夥人及畢馬威中國(華南區)資本市場發展主管合夥人。於2019年9月至2021年9月，彼獲委任為綠景(中國)地產投資有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：0095)的執行董事。蕭先生目前亦擔任均於聯交所上市的公司東江環保股份有限公司(股份代號：0895)、China Gas Industry Investment Holdings Co. Ltd.(股份代號：1940)及中原建業有限公司(股份代號：9982)的獨立非執行董事。於2022年4月，蕭先生獲委任為中鋁國際工程股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：2068)的獨立非執行董事。

董事、監事及高級管理人員履歷

蕭先生於1994年12月畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位。蕭先生現為香港會計師公會(香港會計師公會)執業會計師、美國註冊會計師協會(AICPA)會員及香港獨立非執行董事協會(HKINEDA)會員。

根據日期為2020年12月18日的委任書，蕭先生作為獨立非執行董事有權每年收取酬金人民幣150,000元。

唐義書先生，51歲，於2020年8月18日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

於1993年7月至1998年9月，唐先生於北京物資學院擔任教師。於1998年9月至2004年6月，彼於中實會計師事務所有限公司先後擔任項目經理、部門經理、副總經理及合夥人，主要負責審計部門的業務發展及整體管理。於2004年7月至2009年9月，彼於北京立信長江會計師事務所有限公司擔任合夥人兼副主任會計師，主要負責業務開發及審計、諮詢和質量控制多個部門的整體管理。於2009年9月至2017年11月，彼為利安達會計師事務所(特殊普通合夥)的合夥人。彼目前為中興華會計師事務所(特殊普通合夥)的合夥人、榮邦控股有限公司的董事、Nexia Asia Pacific的董事、Nexia China Umbrella Organization的秘書長及北京市人民政府國有資產監督管理委員會的外部理事。

唐先生於1993年7月畢業於中國北京物資學院，取得管理工程學士學位。彼於2002年8月畢業於澳洲Deakin University，透過遠程學習取得會計碩士學位。唐先生現為中國註冊會計師及澳洲註冊會計師。

根據日期為2020年12月18日的委任書，唐先生作為獨立非執行董事有權每年收取酬金人民幣150,000元。

監事履歷

景中華先生，44歲，於2020年4月6日獲委任為監事。

加入本集團前，景先生於2000年7月至2003年12月擔任深圳市南油(集團)有限公司(主要從事房地產開發的公司)的會計經理，彼負責管理及監督會計部的日常運營、監察及分析會計數據，以及編製財務報告或報表。於2004年4月至2010年3月，彼於金地(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600383)西安分公司先後擔任會計經理及財務經理，負責監督公司預算的整體編製、管理及監察並進行財務分析、匯報及管理活動。於2010年3月至2015年6月，彼先後擔任龍湖集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：0960)西安分公司財務部副總經理及財務中心總監，主要負責財務管理、稅務管理以及監督審計及財務事宜。彼於2015年7月加入榮盛房地產發展，最先擔任財務中心總經理，直至2021年2月為止。彼其後獲晉升為且現任副總裁，負責財務中心的運營及管理、財務管理及會計管理。

景先生於2000年7月畢業於中國江西財經大學，取得會計學學士學位。彼於2005年12月獲中國財政部註冊會計師考試委員會認可為註冊會計師。

董慧女士，42歲，於2020年4月6日獲委任為監事。董女士自2020年3月加入本集團起一直擔任本公司人力資源及行政事務總監，負責管理人力資源及行政事務。加入本集團前，自2003年7月至2008年4月，董女士擔任中國輕工建設工程總公司(主要從事項目管理、技術服務、技術諮詢及建設監督的公司)的人力資源專員，主要負責人力資源相關工作。於2008年4月，彼加入榮盛房地產發展，先後擔任廊坊分公司的人力資源總監、服務監督總監及榮盛房地產發展的人力資源總監，彼主要負責人力資源管理，直至2020年3月為止。

董女士於2003年7月畢業於中國西安工業大學，取得人力資源管理學學士學位。董女士於2011年12月取得中國人力資源和社會保障部頒發的一級人力資源管理證書。

劉紀鋒先生，41歲，於2020年4月6日獲委任為監事。劉先生於2019年5月加入本集團，擔任本公司法律經理，負責本集團法律事務及法律團隊的管理。

董事、監事及高級管理人員履歷

加入本集團前，自2007年6月至2009年7月，劉先生擔任山東睿澤律師事務所的律師助理，並協助提供不同法律服務。自2009年7月至2013年10月，劉先生於青島青房融資擔保集團有限公司(前稱青島青房擔保集團有限公司)(主要從事融資擔保的公司)工作，負責融資擔保業務的盡職調查及審查。於2013年10月，彼加入北京市浩東(青島)律師事務所，擔任律師並從事在不同範疇提供法律服務，直至2016年3月為止。自2016年3月至2019年5月，彼先後擔任青島廣順房地產有限公司的法律主管及樂生活智慧小區服務集團股份有限公司的法務經理，負責法律事務。青島廣順房地產有限公司為一間主要從事房地產開發的公司，而樂生活智慧小區服務集團股份有限公司則為一間物業管理公司。

劉先生於2005年7月畢業於中國海南大學，取得法學學士學位。於2008年2月，劉先生取得中國司法部頒發的法律職業資格證書，於2017年2月取得中國證券業協會頒發的證券資格證書以及於2018年7月取得中國商業聯合會頒發的投資項目分析師的資格。

王建東先生，56歲，於2020年5月22日獲委任為監事。

於1995年8月至1997年5月，王先生曾任廊坊市金橋房地產開發有限公司(主要從事房地產開發的公司)副經理，負責制定區域項目投資及發展戰略，並執行公司的發展計劃。彼其後曾擔任廊坊經濟技術開發區物業管理公司經理。於1998年4月至2005年8月，彼擔任廊坊開發區永成物業服務有限公司(主要從事物業管理的公司)經理，負責該公司的整體運營及管理。彼現時分別於廊坊國際展覽集團有限公司(主要從事展覽佈置服務及物流管理的公司)及河北金項物業集團有限公司(主要從事物業管理的公司)擔任董事長，負責決策、戰略規劃及整體管理。

王先生現時擔任河北省會展業協會副會長及廊坊市工商聯合會副主席。王先生於2001年12月透過遠程學習完成中國中共河北省委黨校函授學院的經濟管理課程。彼於2002年11月完成中國對外經濟貿易大學的工商管理課程。王先生於2009年9月取得廊坊市職稱改革領導小組辦公室頒發的助理工程師資格證書。

根據日期為2020年12月18日的服務合約，王先生作為監事有權每年收取酬金人民幣60,000元。

張元鵬先生，29歲，於2020年5月22日獲委任為監事。

自2018年3月起，張先生擔任中裕燃氣控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：3633）總裁助理，負責實施總裁委派的各項工作並與不同部門協調。

張先生於2015年6月畢業於中國武漢大學，取得金融學學士學位。彼於2017年12月畢業於香港嶺南大學，取得人力資源管理及組織行為學碩士學位。

根據日期為2020年12月18日的服務合約，張先生作為監事有權每年收取酬金人民幣60,000元。

高管履歷

王志衛先生，37歲，自2022年1月28日起獲委任為本公司財務總監。彼於2009年畢業於北京交通大學，取得經濟學學士學位，目前在讀清華大學會計碩士和新加坡管理大學首席財務官領導力理學碩士（清華大學聯合培養）。彼擁有中國高級會計師證書、註冊會計師證書、註冊稅務師證書、註冊資產評估師證書及國際註冊內審師證書。

王先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。彼於2009年7月至2012年5月期間於北新集團建材股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000786）在山東平邑項目、遼寧鐵嶺項目任財務經理；2012年5月至2014年8月期間，於中國房地產開發集團有限公司先後出任審計主管、主審計師；2014年8月至2016年11月期間，於中信國安投資有限公司下屬北海投資公司出任財務總監；2016年11月至2018年5月期間出任華融瑞澤投資管理有限公司財務負責人；2018年5月至2021年11月期間先後擔任北京榮盛創展運營管理股份有限公司（原榮盛泰發（北京）投資基金管理股份有限公司）財務總監、董事會秘書，其中於2018年5月至2021年11月出任財務總監，並於2019年3月至2021年11月出任董事會秘書。

董事、監事及高級管理人員履歷

許斌先生，47歲，於2019年6月加入本集團時獲委任為財務總監，負責本集團的財務管理。彼自2022年1月28日起辭任本公司財務總監。

加入本集團前，自1997年8月至2001年11月，許先生於中友會計師事務所有限公司擔任項目經理，負責籌組及執行業務項目。自2001年11月至2011年3月，彼擔任華清基業投資管理有限公司(主要從事房地產開發及項目投資的公司)的財務總監，主要負責整體財務管理。自2011年3月至2017年9月，彼擔任北京巔峰智業旅遊文化創意股份有限公司(主要從事旅遊規劃及設計的公司)的財務總監及董事會秘書，負責整體財務管理及董事會的秘書工作。自2017年9月至2019年6月，彼擔任北京首旅景區投資管理有限公司(主要從事旅遊景區投資及營運的公司)的財務總監，負責整體財務管理。自2019年1月至2019年5月，彼擔任福建省南靖土樓旅遊開發有限公司(主要從事旅遊項目開發及營運的公司)董事會的董事，負責業務決策制訂。許先生現時擔任東港股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002117)的獨立董事，負責向董事會提供獨立意見。

許先生於1997年7月畢業於中國中央財經大學，取得會計學學士學位。許先生於2001年4月獲中國北京註冊會計師協會認可為註冊會計師。彼於2013年4月及2015年4月分別取得中國深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格及中國上海證券交易所頒發的獨立董事資格。

賴鴻飛先生，41歲，於2018年11月加入本集團時獲委任為副總經理，負責質量控制、營運管理、市場發展及併購。

加入本集團前，自2002年7月至2010年11月，賴先生為深圳鵬基物業管理服務有限公司南京分公司企業管理部部長，負責質量管理、營運管理及市場開發。彼其後擔任南京和度商業管理有限公司(前稱南京和度物業服務有限公司)的常務副總經理，負責質量管理、市場開發及業務管理，直至2015年12月為止。自2015年12月至2017年8月，賴先生擔任西藏新城悅物業服務股份有限公司南京分公司的助理總經理，其後於2017年8月至2018年10月任龍湖物業服務集團有限公司南京分公司的市場開發總監，負責市場擴張及併購管理。

賴先生於2002年6月取得中國贛南師範學院體育系文憑。賴先生於2015年1月獲認可為江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的物業管理師。

孟慶斌先生，38歲，於2019年7月加入本集團時獲委任為副總經理，負責增值服務、品牌中心及互聯網相關業務的管理。

加入本集團前，自2007年10月至2009年1月，彼先後擔任北京安信瑞德房地產經紀有限公司(主要從事房地產投資及經紀服務的公司)的資產顧問及分行經理，負責房地產經紀業務管理及市場開發。自2009年1月至2013年1月，彼擔任北京和順嘉偉房地產經紀有限公司(前稱北京思源創新房地產經紀有限公司)(主要從事提供房地產經紀服務的公司)的區域業務經理，主要負責房地產經紀業務的設立及執行工作、市場開發及參與該集團業務戰略。彼隨後擔任北京搜狐新媒體信息技術有限公司(主要從事房地產互聯網廣告、電子商務和增值服務的公司)營銷中心總監。自2016年7月至2019年7月，彼擔任龍湖物業服務集團有限公司社商經營部租售中心與資產管理中心總監，主要負責該公司全國租售及資產業務的整體管理。

孟先生於2006年6月畢業於中國甘肅農業大學，取得園林系學士學位。

企業管治實踐

本集團致力達到高水平的企業管治，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，本公司已遵守企業管治守則下自上市日期起直至2021年12月31日生效的所有適用守則條文。

董事會

董事會組成

截至本報告日期，董事會由二名執行董事（分別為耿建富先生（董事長），肖天馳先生）、一名非執行董事（張文革先生），及三名獨立非執行董事（分別為金文輝先生，蕭志雄先生及唐義書先生）組成。董事及其角色和職能的最新清單分別發佈在聯交所和本公司的網站上。彼等的姓名及履歷詳情載於本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節。董事會擁有對公司運營的總體管理，及監督和制定總體業務戰略的職責。

除本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中披露的資料外，本公司各董事、監事、董事長及總裁之間並無財務、業務、家庭及其他重大關係或相關關係。

自上市至今，董事會始終符合《上市規則》第3.10(1)和(2)條有關任命至少三名獨立非執行董事，及至少一名獨立非執行董事具有適當專業資格或會計、財務管理專業知識的董事。三名獨立非執行董事佔董事會的三分之一以上，符合《上市規則》第3.10A條的要求，即上市發行人的獨立非執行董事必須至少代表董事會的三分之一。董事會認為，董事會有足夠的獨立性來維護股東的利益。

董事職責

董事會負責監督公司的所有主要事項，包括制定和批准所有政策事項、總體戰略、內部控制和風險管理系統，並監督高級管理人員的履職情況。董事必須從公司整體利益出發客觀地做出決定。截至本報告日期，董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事。董事的姓名和個人履歷在本報告的「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中列示。

截至2021年12月31日止年度，本公司董事、監事和高級管理人員的責任保險由本公司維護，以防範和覆蓋在履行職責過程中可能產生的某些法律責任。

董事會授權

由執行董事和其他高級管理人員組成的管理層被授權執行董事會通過的戰略和方針，並負責本集團的日常管理和運營。執行董事與高級行政人員定期開會，以檢討本集團整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及營運決策。董事會還就其管理權力(包括管理層應向其報告的情況)給出明確的指示，並將定期審核授權安排，以確保它們適合本集團的需求。

董事對財務報表的責任

董事確認其有責任根據法定要求和適用的會計準則編製本集團的綜合財務報表。董事亦確認其責任，以確保及時發佈本集團的綜合財務報表。董事並不知悉與事件或條件有關的任何重大不確定因素，這些不確定因素可能對本公司的持續經營能力構成重大影響。因此，董事已按持續經營標準編製本集團的綜合財務報表。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立判斷在董事會中發揮著重要作用，其觀點在董事會的決策中具有重要意義。獨立非執行董事的職能包括對公司的戰略、績效和控制等問題持公正的看法和判斷；並審查公司的績效並監督績效報告。

所有獨立非執行董事均具有廣泛的學術、專業、行業知識及管理經驗，並通過向董事會提供專業建議為公司的發展做出了積極的貢獻。

獨立性確認

獨立非執行董事的獨立性已根據適用的《上市規則》進行了評估，並且本公司已收到各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性的年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的評估獨立性的指引，且均為獨立人士。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策闡明了實現董事會多元化的方法。公司認識到並擁護多元化董事會的好處，並認為董事會層面多元化是支持實現公司戰略目標和可持續發展的重要要素。本公司力求通過考慮多個因素來實現董事會的多元化，這些因素包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限。董事會的所有任命均基於精英管理，並根據客觀標準考慮候選人，同時充分考慮到董事會多元化的好處。

截至2021年12月31日止年度，董事會有七名董事，這些董事具有全面均衡的知識、技能和經驗，包括物業管理、會計、投資、工程和財務管理領域。他們獲得了各項專業學位，包括工程、工商管理、經濟學和會計學。董事會有三名獨立非執行董事，他們具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一以上。

公司也已經並將繼續採取措施，以提升公司各個層面的多元化，包括但不限於董事會和管理層層面。儘管公司認識到董事會的現有組成可以提高董事會的多樣性，但會繼續參照董事會的多元化政策，根據實際情況適用委任規則。

關於董事會中的性別多元化，董事會多元化政策進一步規定，董事會應在選擇合適的人選並提出建議時，應趁機增加女性成員的比例。該集團還將確保在招聘中高級職位時存在性別差異，以便將來有女性高級管理人員和董事會的潛在繼任者。公司的目標是參考利益相關者的期望以及國際和本地推薦的最佳實踐，在性別多樣性之間保持適當的均衡。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化並將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。

委任、重選及罷免董事

根據公司章程細則，董事於股東大會上選舉產生，董事任期(包括非執行董事)自於股東大會上通過決議案之日起至本屆董事會任期屆滿為止。每屆董事會任期三年，任期屆滿後董事可重選連任。

在董事任期屆滿之前的任何時間，股東可以在根據公司章程細則召集和舉行的任何股東大會上，以普通決議案的方式通過罷免董事，儘管章程中有相反規定或存有公司與該董事之間達成的任何協議(但不影響根據該協議提出的任何損害賠償要求)。

董事培訓與職業發展

每位新任命的董事在任命時都會得到全面、正式和定制化的培訓。隨後，董事將獲得有關上市規則、法律和其他監管要求，以及本集團業務發展的最新動態，並鼓勵他們參與持續的專業發展以拓展其知識和技能。截至2021年12月31日止年度，所有董事均參與了持續專業發展計劃，並已遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條及參與持續專業發展，包括參加與本集團業務、上市規則、法律及監管規定以及企業管治常規有關的培訓，閱讀相關資料以了解監管發展及變化，增進及更新彼等的知識及技能。

董事會會議

董事會定期開會，討論及制定本集團的整體策略、營運及財務表現。董事可以親自參加，也可以通過電子通訊方式參加。根據企業管治守則第A.2.1條，董事會按每季度約一次的頻次，於每年舉行至少四次定期會議，如有需要將安排臨時會議。每次定期會議的日期均事先確定，以便董事親自出席會議。根據企業管治守則A.2.7，本公司亦將至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。截至2021年12月31日，董事長與獨立非執行董事安排相關會議一次。

截至2021年12月31日止年度，董事為本集團事務做出了積極貢獻，並召開了五次董事會會議。

董事出席記錄

截至2021年12月31日止年度，董事出席董事會，董事會各專業委員會和股東大會的出席記錄如下：

姓名	截至2021年12月31日止年度的出席會議次數／舉行的會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
耿建富先生(董事長)	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
肖天馳先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
劉勇罡先生(於2022年6月21日辭任)	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
張文革先生	5/5	3/3	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
金文輝先生	5/5	3/3	1/1	不適用	1/1
蕭志雄先生	5/5	3/3	不適用	1/1	1/1
唐義書先生	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1

提名政策

提名委員會採用各種方法來確定董事候選人，包括董事會成員、管理層的建議。此外，提名委員會還將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面試、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在公司股東大會上選舉的董事候選人，或任命合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，遵守公司章程。所有董事任命均應通過任命書和／或服務合同確認，其中應載明董事任命的主要條款和條件。

提名委員會應考慮以下資格要求，此為候選人向董事會推薦潛在的新董事或繼續提供現有董事的最低要求：

- 最高的個人和職業道德與誠信；
- 在被提名人領域證明的成就和能力以及行使合理的商業判斷能力；
- 與現有董事會相輔相成的技能；
- 協助和支持管理層並為公司的成就做出重大貢獻的能力；
- 瞭解董事會成員所需的受託責任，以及勤勉履職所需的時間和精力；及
- 獨立性：獨立非執行董事候選人應符合《上市規則》所要求的「獨立性」標準，董事會的組成應符合《上市規則》的規定。

提名委員會也可考慮認為其他符合本公司及股東整體利益的其他因素。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採用標準守則作為董事及監事進行本公司證券交易的準則。經與全體董事及監事進行具體查詢後，彼等各自均已確認，於自上市日期起直至2021年12月31日期間，其已遵守標準守則及《證券交易守則》下所有適用守則條文。

根據公司的要求，公司的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公司證券。公司未獲悉相關人員和僱員違反標準守則的事件。

高級管理人員的薪酬

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，截至2021年12月31日止年度的高級管理層成員（董事除外）的年度薪酬等級如下：

高級管理人員人數

人民幣1,950,000元至人民2,200,000元

3

股利政策

在遵守適用法律法規和公司章程的前提下，本集團預計每年派發的股息不得少於稅後利潤的25%。股利的支付和金額（如有）取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、對股利的法定和監管限制、未來前景以及其他相關因素。股東將有權根據已繳納或記入股份的已繳股款按比例收取該股利。股利的宣派、支付和金額將完全由公司決定。建議派付股息亦須由董事會酌情決定，而末期股息之任何宣佈均須獲得股東批准。董事會將每年審核股利政策，不保證在任何特定期間以任何特定金額宣派或支付股息。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- 制定和審查公司有關公司治理的政策和做法；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司遵守法律及法規規定的政策及常規；
- 制定、審查和監督適用於員工和董事的行為準則和合規手冊；及
- 審查公司對上市規則附錄14（《企業管治守則》）的遵守情況。

截至2021年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

董事長與總經理

截至2021年12月31日止年度，董事長和總理由不同人員分別任職。董事長由耿建富先生擔任，總理由劉勇罡先生擔任。董事長與總經理的職責分離確保了董事長在管理和領導董事會方面的職責與總經理在管理公司業務方面的職責有明顯的區別。

董事會委員會

董事會已成立三個委員會，並設有書面職權範圍，以監督本集團相關事務。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21至3.23條成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是檢討及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統，風險管理及內部審核，向董事會提供意見，以及履行董事會可能委託的其他職責。

截至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，包括蕭志雄先生及金文輝先生兩位獨立非執行董事，張文革先生一位非執行董事。審核委員會主席為蕭志雄先生，彼為獨立非執行董事，具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。根據審核委員會的職權範圍，審核委員會應每年至少舉行兩次會議，如情況需要，可舉行多次會議。

截至2021年12月31日止年度，審核委員會舉行了三次會議並與本公司高級管理層和獨立核數師會面，以(其中包括)(1)審議本集團截至2020年12月31日止年度的全年業績及截至2021年6月30日止六個月的中期業績；(2)審查和討論本集團的風險管理和內部控制系統，本公司內部審計和風險控制職能的有效性；(3)續聘核數師；及(4)審閱本集團截至2021年12月31日止年度的經審核財務報表以及獨立核數師的意見和報告等內容，並將報告提交董事會批准。

薪酬委員會

本公司已按照上市規則第3.25至3.27條及上市規則附錄十四所載《企業管治守則》成立薪酬委員會，並訂有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是就董事和高級管理人員的薪酬政策和結構，以及建立正式、透明的程序制定有關薪酬的政策，並就此向董事會提供建議；就每名執行董事和高級管理人員的薪酬方案向董事會提供建議，並參考不時達成的公司目標，審查和批准基於績效的薪酬。所有董事及高級管理人員的薪酬均由薪酬委員會定期監控，以確保其薪酬水平合適。

截至本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，包括耿建富先生一位執行董事，唐義書先生、金文輝先生兩位獨立非執行董事。薪酬委員會主席為唐義書先生。

截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以(1)檢討本公司有關執行董事的薪酬政策；(2)評估執行董事的表現並檢討彼等服務合約的年期；(3)考慮建議股東授權董事會釐定董事薪酬；及(4)就執行董事和高級管理層的薪酬方案提出建議，並將議案提交董事會批准。

提名委員會

本公司已按照上市規則第3.27A條及附錄十四所載《企業管治守則》成立提名委員會，其職權範圍為書面規定。提名委員會的主要職責是定期審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出建議；確定、甄選董事會成員或提名董事候選人，或向董事會提出建議，並確保董事會成員的多樣性；評估獨立非執行董事的獨立性，並就與董事的任命，重新任命和罷免以及董事的繼任計劃有關的事項向董事會提出建議。

截至本報告日期，提名委員會由三名成員組成，包括耿建富先生一名執行董事，蕭志雄先生、唐義書先生兩位獨立非執行董事。提名委員會主席為耿建富先生。

截至2021年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以審查公司董事會的架構、人數、組成等情況；以及檢討董事會成員多元化的政策及其可計量目標及達標進度；評核獨立非執行董事獨立性，並將議案提交董事會批准。

財務報告系統、風險管理和內部控制系統

財務報告系統

董事會在財務部門的支持下，負責編製本公司和本集團的財務報表。誠如本報告「董事會報告—會計準則」一節所述，在編製財務報表時，採用了中國企業會計準則，並且一貫使用和應用了適當的會計政策。董事會旨在向股東的年度報告和中期報告中對本集團的業績進行清晰、平衡的評估，並及時作出適當的披露和公告。根據企業管治守則的守則條文C.1.1，管理層將向董事會提供解釋和信息，以使董事會能夠對提交董事會批准的財務和其他信息進行知情評估。

本公司外部核數師信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)的工作範圍和報告職責在本報告第68至73頁的「獨立核數師報告」中規定。

風險管理與內部控制系統

董事會知悉須持續負責全面維持本集團之適當及有效的風險管理及內部控制制度並至少每年檢討其有效性。

董事會和高級管理層負責建立、審查和實施本集團的風險管理和內部控制系統。內部控制系統涵蓋了集團運營的所有主要方面，其中包括銷售、採購、財務報告、資產管理、預算和會計流程。本集團的風險管理與內部控制系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本集團還具有內部審計和風險控制職能，主要對風險管理和內部控制系統的充分性和有效性進行分析和獨立評估，並至少每年向高級管理層報告其發現。

關於本集團的風險管理和內部控制措施，本集團制定了一套全面的政策和準則，其中詳細規定了內部控制標準、用於識別、評估及管理重大風險的流程、職責分工、批准程序和人員責任制的各個方面。本集團亦進行定期內部評估及培訓，以確保其僱員對該等政策及指引有足夠的瞭解。截至2021年12月31日止年度，本集團已實施程序及內部監控以處理及披露內幕消息。本集團尤其：

- 已嚴格按照《上市規則》的披露要求以及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的「內幕信息披露指引」進行了處理；
- 已經建立了自己的披露義務程序，其中規定了評估潛在內部信息以及處理和傳播內部信息的程序和控制。程序已傳達給公司的高級管理人員和員工，並由公司監控其執行情況；
- 通過財務報告，公告和網站等管道向公眾進行了廣泛、非排他性的信息披露。

風險管理和內部控制系統由審核委員會和執行董事進行持續審查和評估（涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制），並將至少每年由董事會進一步審查和評估一次。在截至2021年12月31日止年度，董事會通過審核委員會審查本公司的內部控制與風險管理系統，並認為該等系統乃有效和充分的。

核數師酬金

截至2021年12月31日止年度，就信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）的審計服務的報酬為人民幣2百萬元（非審計服務：無）。

聯席公司秘書

截至本報告日期，肖天馳先生（執行董事兼董事會秘書）和外部服務提供商SWCS Corporate Services Group (Hong Kong) Limited的黃儒傑先生擔任聯席公司秘書。截至2021年12月31日止年度，彼等均已符合根據上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定，已參加至少15小時的相關專業培訓，以更新其技能和知識。黃先生於本公司的主要連絡人為肖天馳先生。

股東權利

本公司平等對待所有股東，確保股東能充分行使權利，保護其合法權益；能夠嚴格按照相關法律法規的要求召集、召開股東大會。本公司的治理結構確保所有股東，特別是中小股東享有平等的權利，並承擔相應的義務。

召開臨時股東大會

根據本公司章程之規定，董事會可於其認為的恰當情況下召開臨時股東大會。股東要求召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (一) 單獨或合併持有有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當儘快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (二) 如果董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，監事會可以在董事會收到該書面要求後四個月內自行召集會議，監事會不召集和主持的，單獨或者合計持有百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當儘可能與董事會召集股東會議的程序相同。

監事會或股東因董事會未應前述舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。

股東在股東大會提出建議的程序

股東可通過向股東大會提出臨時提案和出席股東大會要求發言兩種方式向股東大會提出建議。

公司召開股東大會，單獨或合計持有公司有表決權的股份總額百分之三以上(含百分之三)的股東，有權在股東大會召開十日以前以書面形式提出臨時提案並提交召集人，股東大會召集人應在當在收到提案後二日內發出股東大會補充通知，通知其他股東，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

股東可透過ir@roiserv.com直接送交建議事宜。

股東出席股東大會可以要求發言。股東大會發言包括書面發言和口頭發言。要求發言的股東或股東代理人，應當在表決前向董事會秘書或會議主持人進行發言登記。發言順序按登記順序安排。

向董事會查詢

股東可隨時向本公司董事或管理層提出問題、要求索取公開數據及提供意見與建議。有關問題、要求及意見可郵寄至中國河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號榮盛發展大廈或電郵至ir@roiserv.com。

憲章文件

茲提述本公司日期為2021年4月29日、2021年6月30日、2022年2月18日及2022年3月8日的公告（「**有關公告**」），內容關於修訂公司章程。

於2021年4月29日，董事會建議修訂公司章程，以反映本公司完成H股首次公開發售後的股份數目及註冊資本變動（「**第一項修訂**」）。第一項修訂於2021年6月30日舉行的本公司股東周年大會上獲股東批准。

於2022年2月18日，鑒於建議採用中國企業會計準則編製本公司的財務報表，董事會建議修訂公司章程（「**第二項修訂**」）。第二項修訂於2022年3月8日舉行的本公司臨時股東大會上獲股東批准。

有關第一項修訂及第二項修訂的更多詳情，請參閱有關公告以及本公司日期為2021年4月30日及2022年2月21日的通函。

公司章程的最新版本可在本公司網站及聯交所網站查詢。

董事會欣然提交本集團截至2021年12月31日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司及附屬公司主要從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。對本集團截至2021年12月31日止年度的收入和經營業績的分析載於本報告綜合財務報表附註六。

業務的地域分析

截至2021年12月31日止年度，本集團按客戶地理位置的經營收入分析載於本報告第21頁。

業績及總體表現

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本報告合併利潤表。

業務回顧

本集團業務回顧，包括對本集團面臨的主要風險和不確定性的討論以及對本集團業務未來可能發展的跡象，載於「董事會報告」和「管理層討論與分析」兩節。「董事會報告」和「管理層討論和分析」分別位於本報告的第52至65頁和第14至31頁。

自截至2021年12月31日的財政年度結束以來發生的影響本集團的重要事件的詳情載於本報告第212頁的合併財務報表附註十五。年度報告第14至31頁的「管理層討論和分析」部分列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關公司與員工、客戶和供貨商的主要關係的說明，請參閱本報告「管理層討論和分析－員工及薪酬政策」和「董事會報告－主要客戶和供貨商」部分。該等討論構成董事會報告的一部分。

環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和小區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。有關本集團環境政策及履行的進一步詳情，請參閱於聯交所及本公司網站上刊發的本公司截至2021年12月31日止年度的環境、社會及管治報告。

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的有關法律及法規。截至2021年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

末期股利

董事會議決不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：每股人民幣0.15元(稅前))。

於2021年12月31日，概無令股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

為釐定有權出席股東周年大會並於會上發言及投票的資格

為釐定有權出席2021年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2022年8月12日(星期五)至2022年8月17日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席2021年股東周年大會並於會上投票，未登記為H股持有人之人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2022年8月11日(星期四)下午四時三十分前送交本公司H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便辦理股份過戶登記手續。

代扣代繳非居民企業股東企業所得稅

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和信息。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

固定資產

截至2021年12月31日止年度，本集團固定資產的變動載本報告財務報表附註六、14。

借款

截至2021年12月31日，本集團無銀行及其他借款。

股本

於2021年1月15日，本公司就上市配發及發行94,000,000股H股。經扣除本公司就上市應付的包銷費用及其他相關開支後，本公司的上市所得款項淨額約為1,168百萬港元。

截至2021年12月31日止年度，本公司股本變動的詳情載本報告財務報表附註六、28中。

未分配利潤

截至2021年12月31日止年度，本公司的未分配利潤變動詳情載本報告財務報表附註六、31中。就本公司而言，於2021年12月31日可供分配的未分配利潤為人民幣459.3百萬元。

財務報表

本集團截至2021年12月31日止年度的業績及截至該日的本集團財務狀況載於本報告第74至91頁的財務報表。

董事及監事

截至2021年12月31日止年度及截至本報告日期止，董事及監事為：

董事姓名

董事姓名	職位
耿建富先生(董事長)	執行董事
肖天馳先生	執行董事
劉勇罡先生(已於2022年6月21日辭任)	執行董事
張文革先生	非執行董事
金文輝先生	獨立非執行董事
蕭志雄先生	獨立非執行董事
唐義書先生	獨立非執行董事

監事姓名

監事姓名	職位
景中華先生	監事會主席、股東代表監事
董慧女士	職工代表監事
劉紀鋒先生	職工代表監事
王建東先生	外部監事
張元鵬先生	外部監事

董事和監事的服務合約

每位執行董事和監事都與公司簽訂了服務合約，每位非執行董事(包括獨立非執行董事)均與公司簽署了委任函。所有董事的委任自其各自委任日期起至第一屆董事會任期屆滿為止，所有監事的委任自其各自委任日期起至第一屆監事會任期屆滿為止，直到任何一方在不少於1個月的書面通知的情況下終止為止。第一屆董事會及第一屆監事會的任期均為三年。

概無董事或監事與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的特定服務合約。

董事在競爭業務中的權益

截至2021年12月31日止年度，董事或彼等各自的連絡人(定義見上市規則)概無與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務的權益。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2021年12月31日，本公司董事、監事和最高行政人員在本公司或其相聯法團的股份，相關股份和債權證中的權益和淡倉（定義見《證券及期貨條例》第XV部）根據《證券及期貨條例》第352條須輸入本公司所保存的名冊的規定，或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的其他規定如下：

(i) 公司權益

董事姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中所持股份		佔本公司
			數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	股本總額的 百分比 ⁽¹⁾ (概約)
肖天馳先生	配偶權益 ⁽²⁾	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。於2021年12月31日，本公司已發行376,000,000股股份，包括94,000,000股H股和282,000,000股內資股。
- (2) 根據證券及期貨條例，肖天馳先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團權益

姓名	相關法團名稱	權益性質	股份權益	所持百分比 (概約)
耿建富先生	榮盛房地產發展	實益擁有人	9,540,432(L)	0.22%
	榮盛控股	實益擁有人	32,200,000(L)	5.00%
	榮盛建設工程	實益擁有人	9,180,000(L)	2.78%
金文輝先生	榮盛控股	實益擁有人	2,860,000(L)	0.44%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份，相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，並記錄在規定的名冊中須根據《證券及期貨條例》第352條予以保留，或根據《標準守則》須通知本公司及聯交所。

主要股東及其他人於公司股份及相關股份的權益和淡倉

據本公司所知，於本報告日期，根據《證券及期貨條例》第336條規定由本公司保管的登記冊中，除本公司董事或監事或最高行政人員外，以下人士於股份或相關股份中的權益如下：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		佔本公司股本總額的百分比 ⁽¹⁾ (概約)
			數目	概約百分比	
耿先生 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛控股 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛建設工程	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛房地產發展 ⁽²⁾	實益擁有人	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
中鴻凱盛	實益擁有人	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
耿凡超女士 ⁽³⁾	受控法團權益	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
盛繹德商務	實益擁有人	內資股	23,733,000 (L)	8.42%	6.31%
劉紅霞女士 ⁽⁴⁾	受控法團權益	內資股	23,733,000 (L)	8.42%	6.31%
CITHARA GLOBAL MULTI- STRATEGY SPC – BOSIDENG INDUSTRY INVESTMENT FUND SP	實益擁有人	H股	17,039,500(L)	18.13%	4.53%
Cithara Investment International Limited	投資經理	H股	17,039,500(L)	18.13%	4.53%
華泰證券股份有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	H股	7,456,500 (L)	7.93%	1.98%
			6,516,000 (S)	6.93%	1.73%
JPMorgan Chase & Co. ⁽⁶⁾	受控法團權益	H股	6,589,000 (L)	7.00%	1.75%
			60,500 (S)	0.06%	0.02%
Brimstone Asset Management Company Limited	投資經理	H股	1,282,500 (L)	1.36%	0.30%
Brimstone SPC	實益擁有人	H股	1,282,500 (L)	1.36%	0.30%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。字母「S」指該人士於股份的淡倉。於2021年12月31日，本公司已發行376,000,000股股份，包括94,000,000股H股和282,000,000股內資股。
- (2) 本公司由榮盛房地產發展擁有83.52%，而榮盛房地產發展則由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制。榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、35.65%及11.43%權益。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。根據證券及期貨條例，耿先生、榮盛建設工程與榮盛控股被視為於榮盛房地產發展所持有的股份中擁有權益。
- (3) 中鴻凱盛由耿凡超女士擁有48.33%。根據證券及期貨條例，耿凡超女士被視為於中鴻凱盛所持有的股份中擁有權益。
- (4) 劉紅霞女士為盛繹德商務的普通合夥人並擁有盛繹德商務的全部控制權。根據證券及期貨條例，劉紅霞女士被視為於盛繹德商務所持有的股份中擁有權益。
- (5) 於6,516,000股H股的好倉及於6,516,000股H股的淡倉乃由華泰資本投資有限公司持有，該公司由華泰金融控股(香港)有限公司全資擁有。於940,500股H股的好倉乃由華泰金融控股(香港)有限公司持有，而該公司由華泰國際金融控股有限公司全資擁有。

華泰金融控股(香港)有限公司由華泰國際金融控股有限公司全資擁有，而華泰國際金融控股有限公司由華泰證券股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，華泰證券股份有限公司被視為於華泰資本投資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (6) 於6,589,000股H股的好倉及於60,500股H股的淡倉乃由J.P. MORGAN SECURITIES PLC持有，該公司由J.P. MORGAN CAPITAL HOLDINGS LIMITED控制全部股權，後者由J.P. Morgan International Finance Limited控制全部股權，該公司由JPMorgan Chase Bank, National Association控制全部股權，而後者由JPMorgan Chase & Co.控制全部股權。根據證券及期貨條例，JPMorgan Chase & Co.被視為於J.P. MORGAN SECURITIES PLC持有的H股中擁有權益。

除上文所披露者外，董事未獲悉任何人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)在任何股份或相關股份中擁有記錄於根據《證券及期貨條例》第336條規定由本公司保管的登記冊中的權益或淡倉。

股份激勵計劃

為留住人才，從而實現我們的戰略及經營目標，時任股東於2020年5月22日通過決議案批准採納了一項成立並注資盛繹德商務的股份激勵計劃，根據該計劃，本集團的董事、高級管理人員及若干員工等45人成為盛繹德商務的普通合夥人及／或有限合夥人，盛繹德商務持有本公司約6.31%已發行股本。

自2020年5月22日起，合夥人出售股票，只能就已完成考核年度所對應的激勵股份股票數量制定出售方案，即合夥人可出售激勵股份股票數量 \leq [激勵股份 \times (已完成的考核年度 \div 4) - 已出售激勵股份股票數量]。若公司發生配股、未分配利潤轉增、縮股等情形的，則作相應調整。

股份激勵計劃的詳情載於招股章程。自上述股份激勵計劃採納之日起至2021年12月31日，合夥人尚未出售或獲得激勵股份。

購買股票或債券的安排

截至2021年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無任何安排的一方，以使董事能夠通過購買股份或債務來獲取利益證券，包括公司或任何其他法人團體的債權證。

董事及監事在重大交易、安排或合同中的權益

截至2021年12月31日止年度及截至2021年12月31日，除本報告所披露者外，不存在與本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事及監事或其各自的關連實體直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合同。

不競爭承諾

於2020年12月19日，控股股東各自以本公司為受益人訂立不競爭契據（「承諾」），據此，各控股股東已（其中包括）不可撤銷及無條件地向本公司承諾，其不會，並將促使其緊密聯繫人不會與本集團的業務進行競爭。承諾詳情載於招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一節。

獨立非執行董事已審閱合規情況及控股股東提供的確認書，作為年度審閱過程的一部分。鑑於：(i)本公司已接獲控股股東有關承諾的確認書；(ii)控股股東並無申報競爭業務；及(iii)概無特別情況致令全面遵守承諾存疑，獨立非執行董事認為，本公司已按照條款遵守及執行承諾。

重要合同

截至2021年12月31日止年度及截至2021年12月31日，除下文「關聯方交易」一節所披露者外，本公司（或其任何附屬公司）與控股股東（或其任何附屬公司）之間概無與本集團業務有關的重大合同，亦無由控股股東（或其任何附屬公司）向本公司（或其任何附屬公司）提供服務的重大合同。

主要客戶和供貨商

截至2021年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收入約佔本集團總收入的2.94%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的4.43%。

截至2021年12月31日止年度，本集團最大供貨商應佔採購總額約佔本集團採購總額的4.68%，而本集團五個最大供貨商合計佔本集團採購總額的比重為11.34%。

除控股股東為本集團最大客戶並擁有權益外，於截至2021年12月31日止年度，概無其他董事、監事、其連絡人或其他股東（就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者）於本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

持續關連交易

下列交易自上市日期起構成本集團的持續關連交易並須遵守上市規則第14A章下的申報及年度審閱規定：

1. 總銷售協議

於2020年12月18日，本公司與榮盛控股訂立總銷售協議（「**總銷售協議**」），據此，榮盛控股及其附屬公司（不包括本集團）（「**榮盛控股集團**」）同意由上市日期起至2022年12月31日期間自本集團購入若干產品，包括但不限於宣傳材料、禮物、易耗品（如食品、礦泉水及飲品）、文儀用品、辦公室設備、綠色植物及清潔用品（「**產品**」），用於榮盛控股集團的案場、市場促銷活動及辦公用途。

於2021年12月1日，本公司與榮盛控股訂立補充協議以修訂截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限。根據補充協議，截至2022年12月31日止兩個年度各年的年度最高購買額不得超過人民幣80百萬元。截至2021年12月31日止年度，實際購買額為人民幣48,734,191.25元。

有關進一步詳情，請參閱招股章程及本公司日期為2021年12月1日的公告。

2. 物業管理服務總協議

於2020年12月18日，本公司與榮盛房地產發展訂立物業管理服務總協議（「**物業管理服務總協議**」），據此，本集團同意由上市日期起至2022年12月31日期間向榮盛集團及其連絡人提供物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)示範單位及現場案場管理服務；(iii)物業交付前服務，包括但不限於驗房及交付前保潔服務及交付前準備；及(iv)榮盛集團及／或其連絡人擁有或使用的物業如空置房、泊車位及商業物業（「**物業管理服務**」）。

截至2022年12月31日止兩個年度，根據物業管理服務總協議，榮盛集團及其連絡人就本集團提供物業管理服務的應付年度最高費用分別不得超過人民幣446.6百萬元及人民幣499.6百萬元。

截至2021年12月31日止年度，物業管理服務總協議項下的實際交易金額為人民幣445,519,111.48元。

3. 總小型工程及相關諮詢服務協議

於2020年12月18日，本公司與榮盛房地產發展訂立總小型工程及相關諮詢服務協議（「總小型工程及相關諮詢服務協議」），據此，本集團同意向榮盛集團及其連絡人提供小型工程及相關諮詢服務，包括但不限於(i)在物業交付前安裝保安系統，(ii)搭建及拆卸工地外圍欄，(iii)在初期設計、工程及交付後階段提供小型工程的前期規劃及設計諮詢服務，(iv)工地排水服務，(v)招牌製作及安裝，及(vi)售後維修服務（「小型工程及相關諮詢服務」），年期由上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止兩個年度，榮盛集團及其連絡人根據總小型工程及相關諮詢服務協議應付的年度最高費用分別不得超過人民幣359.7百萬元及人民幣417.0百萬元。

截至2021年12月31日止年度，總小型工程及相關諮詢服務協議項下的實際交易金額為人民幣351,354,188.69元。

4. 廣告及公關關係服務總協議

於2021年12月1日，本公司與榮盛房地產發展訂立廣告及公關關係服務總協議（「廣告及公關關係服務總協議」），據此，本集團同意向榮盛集團及其連絡人提供廣告及公關關係服務，包括但不限於廣告設計服務、媒體代理服務及公關關係服務等，自2021年12月1日至2022年11月30日止（包括首尾兩日），為期一年。

截至2022年12月31日止兩個年度，榮盛集團及其連絡人根據廣告及公關關係服務總協議應付的年度最高費用分別不得超過人民幣75百萬元及人民幣80百萬元。

截至2021年12月31日止年度，廣告及公關關係服務總協議項下的實際交易金額為人民幣74,875,912.27元。

5. 車位銷售代理服務總協議

於2021年12月1日，本公司與榮盛房地產發展訂立車位銷售代理服務總協議（「車位銷售代理服務總協議」），據此，榮盛集團及其連絡人同意委任本集團為銷售代理，以根據車位銷售代理服務總協議銷售榮盛集團及其連絡人開發的若干車位，年期自2021年12月1日至2022年11月30日止（包括首尾兩日）為期一年。根據車位銷售代理服務總協議，本集團將負責車位的整合營銷規劃及設計，本集團提供的有關服務包括但不限於：市場研究；銷售策略制定（包括定價、優惠政策、金融產品等）；車位改造建議；銷售物料；客戶發掘、追蹤、回訪；及營銷活動及執行。

截至2022年12月31日止兩個年度，榮盛集團及其連絡人根據車位銷售代理服務總協議應付的年度最高費用分別不得超過人民幣60百萬元及人民幣80百萬元。

截至2021年12月31日止年度，車位銷售代理服務總協議項下的實際交易金額為人民幣18,131,449.74元。

由於榮盛房地產發展及榮盛控股為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司的持續關連交易。

獨立非執行董事的確認

根據上市規則第14A.55條，全體獨立非執行董事已審核上述持續關連交易，並確認該等交易是：

- (i) 在本集團的日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按照一般或更有利商務條款進行；及
- (iii) 根據規管交易的相關協議進行，條款公平合理，並且符合股東的整體利益。

核數師的確認

董事會已委聘本公司核數師就截至2021年12月31日止年度本公司的持續關連交易進行報告。本公司核數師已根據上市規則第14A.56條就持續關連交易簽發函件。在該函件中，本公司核數師確認，對於本公司截至2021年12月31日止年度的該等持續關連交易，彼等並無知悉任何情況導致彼等認為該等持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 並非在各重大方面根據本集團的定價政策進行；
- (iii) 並非在各重大方面根據規管有關交易的相關協議進行；及
- (iv) 已超過本公司設定的年度上限。

關聯方交易

截至2021年12月31日止年度，本集團的關聯方交易詳情於本報告財務報表附註十一中披露。

除上文所披露者外，截至2021年12月31日止年度的財務報表附註十一所載的關聯方交易並不構成本公司於上市規則第14A章下的關連交易或持續關連交易。

本公司已就本集團於截至2021年12月31日止年度所訂立的關連交易或持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

優先購買權和稅項減免

根據公司章程沒有優先購買權的規定。公司不知道現有股東因持有公司的證券而享有任何稅收減免。

與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

公司未簽訂任何新的貸款協議，其中包含與控股股東的特定履約相關的任何契約，而根據《上市規則》第13.18條要求將其披露。

足夠的公眾持股量

截至本報告發佈之日，根據本公司可公開獲得的信息並據董事所深知，本公司已按《上市規則》規定維持充足的公眾持股量。

公司治理

本公司已採納、適用及遵守自上市日期起直至2021年12月31日生效的上市規則附錄十四所載《企業管治守則》所載守則條文。本公司企業管治常規載於本報告的「企業管治報告」部分。

財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產和負債的摘要載於本報告第224至225頁「五年財務摘要」一節。

主要附屬公司

於2021年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於本報告財務報表附註八。

允許的彌償

本集團已購買並維持了截至2021年12月31日止年度的董事責任保險，為董事提供了適當的保險。

購買、出售或贖回公司的上市證券

自上市日期起直至2021年12月31日，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

股票掛鈎協議

於截至2021年12月31日止年度未簽訂任何與股票掛鈎的協議。

董事及監事個人信息變動情況

自上市及截至本報告日期根據上市規則第13.51B條要求披露的董事及監事個人履歷變動情況，請參閱本報告「董事、監事及高級管理人員履歷」一節。

管理合同

截至2021年12月31日止年度概無訂立與本公司任何業務之全部或多數之管理有關的合約。

報告期後重要事項

理財產品贖回情況

本公司於2022年6月底前贖回同興長興6號固定收益私募證券投資基金全部份額。

投資保證金收回

本公司於2022年6月底前收回北京星展投資顧問有限公司的投資保證金5,000.00萬元、申京企業管理諮詢(山東)有限公司的投資保證金5,000.00萬元，共計1億元。

除存在上述資產負債表日後事項披露事項外，本公司無其他重大資產負債表日後事項。

董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及監事及五名最高薪酬人士於有關年度的薪酬詳情載於財務報表附註十一、(五)。

退休福利計劃

本集團管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。本集團退休福利計劃項下並無有關已沒收供款可用於抵扣日後供款的條文。有關本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註六、22及四、26。

捐款

本集團於截至2021年12月31日止年度作出的捐款約為人民幣20,595.49元。

會計準則

本公司在中國註冊成立，其境外上市外資股自2021年1月15日起在聯交所上市，並採用《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製招股章程及其往後的財務報表。為提升工作效率及減低根據中國會計準則及香港財務報告準則編製兩份財務報表的成本，於2022年2月18日，董事會審議並通過自截至2021年12月31日止年度的年度報告起根據中國企業會計準則編製本公司的財務報表及披露相關財務資料。股東已於2022年3月8日舉行之本公司臨時股東大會上批准對公司章程的相應變更以允許根據中國企業會計準則刊發本公司財務報表。詳情請參閱本公司日期為2022年2月18日及2022年3月8日的公告，以及日期為2022年2月21日的通函。本公司從2021年度開始，按照中國企業會計準則及相關法規編製財務報表。

核數師

於2022年2月18日，董事會宣佈，本公司與羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）未能就截至2021年12月31日止財政年度的審計費用達成共識。由於羅兵咸永道未能與本公司就審計費用達成共識，同時無法就其關注事項取得所需資料和證據以執行相應的審計程序，故羅兵咸永道已同意辭任本公司核數師，自2022年2月14日起生效。同日，董事會進一步宣佈，經審核委員會提供建議後，信永中和會計師事務所（特殊普通合伙）（「信永中和」）將獲委任為本公司新任核數師，負責審計本公司截至2021年12月31日止年度的財務報表，惟需待股東批准。羅兵咸永道辭任及委任信永中和為本公司核數師已於2022年3月8日舉行的本公司臨時股東大會上獲股東批准。

如羅兵咸永道的辭函中提及，羅兵咸永道與本公司就本集團的若干理財投資、本集團與關聯方及非關聯方之間的貿易應收款項及交易以及本集團就潛在收購所支付的按金進行了討論並要求管理層提供進一步的資料及文件。可是羅兵咸永道尚未就其辭函中提及的該等事項取得所需資料，因此無法計劃並完成必要的審計程序。上述未提供資料及文件已向信永中和妥為提供，以便其於獲得委任後進行審計。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月18日及2022年3月8日的公告，以及日期為2022年2月20日的通函。信永中和已審核隨附的合併財務報表，該等報表按中國企業會計準則編製。

承董事會命
耿建富
董事長兼執行董事

香港，2022年7月8日

監事會組成

根據公司章程規定，本公司監事會設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事。監事每屆任期三年，任期屆滿可連選連任。

截至本報告出具日，本公司監事會組成如下：

姓名	職位
景中華先生	監事會主席、股東代表監事
董慧女士	職工代表監事
劉紀鋒先生	職工代表監事
王建東先生	外部監事
張元鵬先生	外部監事

監事變動情況

截止2021年12月31日止年度監事無變動情況。

2021年度監事會主要工作情況

於截至2021年12月31日止年度，監事會成員按照《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》、《公司章程》及上市規則的有關規定，從維護股東權益和本公司利益著手，勤勉履職，對本公司的經營管理活動進行了合法、適時、有效的監督，切實維護了股東的權益和本公司的利益。

於2021年度，監事會共召開了2次監事會會議。監事在參加監事會會議之前，均會認真審閱會議材料，並對議案進行充分研究與討論，積極履行監事職責。就2021年度內召開的監事會會議，監事到會情況如下：

姓名	親自出席會議次數	委託出席會議次數	缺席會議次數
景中華先生	2/2	N/A	N/A
董慧女士	2/2	N/A	N/A
劉紀鋒先生	2/2	N/A	N/A
王建東先生	2/2	N/A	N/A
張元鵬先生	2/2	N/A	N/A

監事會對本公司的經營活動進行了監督，督導本公司建立較為完善的內部控制制度以及相應的內控管理體系，並且做了大量工作來執行和完善該制度和體系。通過有效地貫徹實施制度，規避了企業的各项經營風險。

監事會亦對本公司的財務管理制度具體實施情況進行審查，並認真審議公司財務報告，認為本公司的財務報告是真實可靠的，本公司聘請的會計師事務所出具的審計意見是客觀公正的。

監事會報告

監事會對本公司的董事、高級管理人員的履職情況進行監督，認為本公司董事、總裁及其他高級管理人員遵守勤勉、誠信原則，恪盡職守地行使股東賦予的各項職權，認真履行各項義務。截至本報告公佈日，董事、總裁及其他高級管理人員均嚴格按照法律法規、本公司章程以及各項規定開展工作，確保公司規範運作，未發現濫用職權和損害本公司股東利益與員工合法權益的行為。

監事會對本公司董事會與管理層於2021年度的經營管理工作和取得的出色業務表現表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命
景中華
監事會主席

香港，2022年7月8日

	信永中和会计师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 8号富华大厦A座9层	联系电话: +86(010)6554 2288 telephone: +86(010)6554 2288
	ShineWing certified public accountants	9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China	传真: +86(010)6554 7190 facsimile: +86(010)6554 7190

榮萬家生活服務股份有限公司全體股東：

一、審計意見

我們審計了榮萬家生活服務股份有限公司(以下簡稱榮萬家公司)財務報表，包括2021年12月31日的合併及母公司資產負債表，2021年度的合併及母公司利潤表、合併及母公司現金流量表、合併及母公司股東權益變動表，以及相關財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了榮萬家公司2021年12月31日的合併及母公司財務狀況以及2021年度的合併及母公司經營成果和現金流量。

二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於榮萬家公司，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。

1. 應收款項預期信用損失事項

關鍵審計事項

如附註六、3；六、4；六、6所述，榮萬家公司2021年12月31日應收款項餘額192,564.53萬元，其中應收票據餘額13,224.86萬元，應收賬款餘額149,050.76萬元，其他應收款餘額30,288.91萬元，佔資產總額的比例為51.75%，已計提的預期信用損失金額合計15,576.15萬元。

榮萬家公司管理層根據各項應收款項的信用風險特徵，以單項應收款或應收款項組合為基礎，計提預期信用損失。在確定應收款預期信用損失時需要考慮客戶的信用風險、歷史付款記錄以及前瞻性因素等情況，涉及管理層的估計和判斷。因此我們將應收款預期信用損失作為關鍵審計事項。

審計中的應對

我們執行的主要審計程序：

- ① 了解與應收款項預期信用損失相關的內部控制，評價這些控制的設計，確定其是否得到有效執行。
- ② 分析應收款項預期信用損失的合理性，包括確定應收款項組合的依據、單項計提預期信用損失的判斷等。
- ③ 評價公司採用預期信用損失的模型，分析主要參數、指標的合理性，覆核計算過程。
- ④ 覆核管理層對應收款項進行減值測試的相關考慮及客觀證據，關注管理層是否充分識別已發生減值的項目。
- ⑤ 獲取公司預期信用損失計算表，檢查計提方法是否按照預期信用損失政策執行，重新測算預期信用損失計提金額是否準確。
- ⑥ 對應收款項實施函證程序，並選取樣本檢查期後回款情況。
- ⑦ 檢查應收款項預期信用損失已在財務報告適當列報和披露。

2. 交易性金融資產事項

關鍵審計事項

如附註六、2所述，榮萬家公司2021年12月31日交易性金融資產為53,757.40萬元。

由於榮萬家公司期末交易性金融資產金額重大，且公允價值需要公司管理層作出重大判斷。因此，我們將交易性金融資產作為關鍵審計事項。

審計中的應對

我們執行的主要審計程序：

- ① 了解與交易性金融資產公允價值計量相關的關鍵內部控制，評價這些控制的設計，確定其是否得到有效執行。
- ② 評價管理層進行公允價值估值所採用方法是否恰當。
- ③ 對交易性金融資產執行函證程序，核實期末持有的以公允價值計量金融資產的種類、數量及金額。
- ④ 獲取金融工具公允價值估值的相關資料，參考市場數據，覆核公允價值估值中所使用關鍵數據的合理性及適當性，並測試金融工具公允價值確認的計算是否準確。
- ⑤ 有估值報告的，覆核獨立外部估值機構估值報告，評估獨立外部估值機構的獨立性和勝任能力。
- ⑥ 檢查交易性金融資產期後贖回情況。
- ⑦ 檢查與交易性金融資產及其公允價值相關的信息是否已在財務報告中作出恰當列報和披露。

四、其他信息

榮萬家公司管理層(以下簡稱管理層)對其他信息負責。其他信息包括榮萬家公司2021年年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中了解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

五、管理層和治理層對財務報表的責任

管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估榮萬家公司的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算榮萬家公司、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督榮萬家公司的財務報告過程。

六、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- (2) 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- (3) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- (4) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對榮萬家公司持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致榮萬家公司不能持續經營。
- (5) 評價財務報表的總體列報、結構和內容，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (6) 就榮萬家公司中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向治理層提供聲明，並與治理層溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：
(項目合夥人)

中國註冊會計師：

中國北京

二〇二二年七月八日

合併資產負債表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	31日12月 2021年	31日12月 2020年
流動資產：			
貨幣資金	六、1	926,633,390.26	604,885,712.47
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產	六、2	537,573,993.31	
衍生金融資產			
應收票據	六、3	123,938,656.81	184,646,457.37
應收賬款	六、4	1,394,462,161.75	680,128,762.46
應收款項融資			
預付款項	六、5	98,890,302.83	93,495,986.08
應收保費			
應收分保賬款			
應收分保合同準備金			
其他應收款	六、6	251,482,997.88	88,350,828.35
其中：應收利息			
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨	六、7	39,979,912.62	28,801,240.42
合同資產	六、8	68,188,304.46	41,064,257.68
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產	六、9	3,825,645.76	1,730,553.56
其他流動資產	六、10	22,002,342.94	13,806,161.01
流動資產合計		3,466,977,708.62	1,736,909,959.40
非流動資產：			
發放貸款和墊款			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款	六、11	8,104,930.99	16,827,993.47
長期股權投資	六、12	103,482,149.73	
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產	六、13	61,334,300.00	70,828,900.00
固定資產	六、14	19,286,920.33	14,588,316.85
在建工程			
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產	六、15	663,244.66	984,457.77
無形資產	六、16	7,843,466.17	8,260,583.55
開發支出			
商譽			
長期待攤費用	六、17	10,987,078.72	3,894,685.15
遞延所得稅資產	六、18	42,495,591.22	9,776,106.25
其他非流動資產			
非流動資產合計		254,197,681.82	125,161,043.04
資產總計		3,721,175,390.44	1,862,071,002.44

合併資產負債表

項目	附註	31日12月 2021年	31日12月 2020年
流動負債：			
短期借款			
向中央銀行借款			
拆入資金			
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款	六、19	671,105,986.85	291,444,158.42
預收款項	六、20	4,306,305.02	11,076,602.52
合同負債	六、21	412,355,414.96	331,413,572.53
賣出回購金融資產款			
吸收存款及同業存放			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
應付職工薪酬	六、22	76,157,284.88	102,191,204.77
應交稅費	六、23	82,244,925.52	56,487,328.61
其他應付款	六、24	463,115,219.06	398,066,811.69
其中：應付利息			
應付股利			
應付手續費及佣金			
應付分保賬款			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債	六、25	3,825,645.76	2,759,059.14
其他流動負債	六、26	18,488,044.58	15,353,204.34
流動負債合計		1,731,598,826.63	1,208,791,942.02
非流動負債：			
保險合同準備金			
長期借款			
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債	六、27	9,090,377.26	12,462,400.27
長期應付款			
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債	六、18	3,926,248.64	6,013,389.70
其他非流動負債			
非流動負債合計		13,016,625.90	18,475,789.97
負債合計		1,744,615,452.53	1,227,267,731.99

項目	附註	31日12月 2021年	31日12月 2020年
股東權益：			
股本	六、28	376,000,000.00	282,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積	六、29	1,070,659,130.78	169,569,019.25
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積	六、30	68,458,186.26	31,533,913.71
一般風險準備			
未分配利潤	六、31	459,319,132.27	151,700,337.49
歸屬於母公司股東權益合計		1,974,436,449.31	634,803,270.45
少數股東權益		2,123,488.60	
股東權益合計		1,976,559,937.91	634,803,270.45
負債和股東權益總計		3,721,175,390.44	1,862,071,002.44

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

母公司資產負債表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2021年 12月31日	2020年 12月31日
流動資產：			
貨幣資金		822,099,895.87	534,560,957.79
交易性金融資產		537,573,993.31	
衍生金融資產			
應收票據		69,469,061.08	152,409,896.56
應收賬款	十七、1	969,864,646.54	532,405,913.63
應收款項融資			
預付款項		52,980,874.10	85,049,126.78
其他應收款	十七、2	636,038,235.36	258,434,840.61
其中：應收利息			
應收股利		48,871,200.00	
存貨		11,995,883.71	12,041,301.33
合同資產		49,617,553.11	32,838,234.59
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產		3,825,645.76	1,730,553.56
其他流動資產		14,893,484.12	12,968,727.73
流動資產合計		3,168,359,272.96	1,622,439,552.58
非流動資產：			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款		8,104,930.99	16,827,993.47
長期股權投資	十七、3	159,991,149.73	34,710,000.00
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產		59,174,300.00	70,828,900.00
固定資產		14,274,127.23	11,405,327.49
在建工程			
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產		558,186.78	813,047.54
無形資產		3,964,316.67	3,395,909.29
開發支出			
商譽			
長期待攤費用		6,043,084.60	1,539,051.04
遞延所得稅資產		29,400,410.77	7,052,912.23
其他非流動資產			
非流動資產合計		281,510,506.77	146,573,141.06
資產總計		3,449,869,779.73	1,769,012,693.64

項目	附註	2021年 12月31日	2020年 12月31日
流動負債：			
短期借款			
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款		388,857,131.29	220,106,318.29
預收款項		2,454,069.81	9,957,528.77
合同負債		357,166,953.80	300,460,803.76
應付職工薪酬		57,083,166.37	87,115,563.84
應交稅費		56,039,174.69	42,836,365.19
其他應付款		678,918,070.44	504,487,249.42
其中：應付利息			
應付股利			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債		3,825,645.76	2,690,459.35
其他流動負債		16,046,549.19	13,711,123.29
流動負債合計		1,560,390,761.35	1,181,365,411.91
非流動負債：			
長期借款			
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債		8,936,934.55	12,346,743.83
長期應付款			
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債		3,926,248.64	6,011,374.47
其他非流動負債			
非流動負債合計		12,863,183.19	18,358,118.30
負債合計		1,573,253,944.54	1,199,723,530.21

母公司資產負債表

項目	附註	2021年 12月31日	2020年 12月31日
股東權益：			
股本		376,000,000.00	282,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積		1,051,238,317.69	150,754,371.40
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積		68,458,186.26	31,533,913.71
未分配利潤		380,919,331.24	105,000,878.32
股東權益合計		1,876,615,835.19	569,289,163.43
負債和股東權益總計		3,449,869,779.73	1,769,012,693.64

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

合併利潤表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2021年度	2020年度
一、營業總收入		2,484,971,828.74	1,820,840,523.52
其中：營業收入	六、31	2,484,971,828.74	1,820,840,523.52
利息收入			
已賺保費			
手續費及佣金收入			
二、營業總成本		1,851,716,778.94	1,459,160,156.16
其中：營業成本	六、31	1,629,701,711.19	1,285,672,147.15
利息支出			
手續費及佣金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
提取保險責任準備金淨額			
保單紅利支出			
分保費用			
稅金及附加	六、32	17,954,164.21	16,226,177.84
銷售費用	六、33	19,476,570.20	9,800,612.93
管理費用	六、34	176,645,329.57	153,870,879.44
研發費用			
財務費用	六、35	7,939,003.77	-6,409,661.20
其中：利息費用		49,822.12	3,737,323.78
利息收入		5,391,744.23	11,272,674.72
加：其他收益	六、36	8,465,337.58	6,344,631.22
投資收益（損失以「-」號填列）	六、37	15,835,986.50	592,751.47
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		3,482,149.73	
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益			
匯兌收益（損失以「-」號填列）			
淨敞口套期收益（損失以「-」號填列）			
公允價值變動收益（損失以「-」號填列）	六、38	4,445,083.56	2,585,000.00
信用減值損失（損失以「-」號填列）	六、39	-133,030,414.65	-9,670,079.08
資產減值損失（損失以「-」號填列）	六、40	-4,174,663.36	
資產處置收益（損失以「-」號填列）	六、41	6,149.80	11,325.35
三、營業利潤（虧損以「-」號填列）		524,802,529.23	361,543,996.32
加：營業外收入	六、42	1,032,906.33	2,070,497.02
減：營業外支出	六、43	2,203,663.81	3,782,195.30
四、利潤總額（虧損總額以「-」號填列）		523,631,771.75	359,832,298.04
減：所得稅費用	六、45	123,359,215.82	96,076,561.93

合併利潤表

項目	附註	2021年度	2020年度
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		400,272,555.93	263,755,736.11
(一) 按經營持續性分類		400,272,555.93	263,755,736.11
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		400,272,555.93	263,755,736.11
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			
(二) 按所有權歸屬分類		400,272,555.93	263,755,736.11
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		400,943,067.33	263,755,736.11
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		-670,511.40	
六、其他綜合收益的稅後淨額		-	-
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 重新計量設定受益計劃變動額			
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
3. 其他權益工具投資公允價值變動			
4. 企業自身信用風險公允價值變動			
5. 其他			
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益			
2. 其他債權投資公允價值變動			
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
4. 其他債權投資信用減值準備			
5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部分)			
6. 外幣財務報表折算差額			
7. 其他			
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額			
七、綜合收益總額		400,272,555.93	263,755,736.11
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		400,943,067.33	263,755,736.11
歸屬於少數股東的綜合收益總額		-670,511.40	-
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.09	0.97
(二) 稀釋每股收益(元/股)		1.09	0.97

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

母公司利潤表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2021年度	2020年度
一、營業收入	十七、4	1,774,070,425.70	1,404,438,244.18
減：營業成本	十七、4	1,109,787,199.91	982,519,295.26
税金及附加		14,063,220.63	13,319,233.67
銷售費用		18,151,762.38	5,625,449.38
管理費用		149,032,482.25	139,205,793.83
研發費用			
財務費用		7,106,065.48	-10,036,296.69
其中：利息費用		37,489.39	2,828,301.41
利息收入		4,967,531.88	13,990,287.84
加：其他收益		7,284,905.34	4,800,625.38
投資收益（損失以「-」號填列）	十七、5	64,699,096.09	64,418,590.11
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		3,482,149.73	
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益			
淨敞口套期收益（損失以「-」號填列）			
公允價值變動收益（損失以「-」號填列）		4,445,083.56	2,585,000.00
信用減值損失（損失以「-」號填列）		-82,116,561.17	-8,193,975.08
資產減值損失（損失以「-」號填列）		-2,984,588.53	
資產處置收益（損失以「-」號填列）		6,149.80	8,727.43
二、營業利潤（虧損以「-」號填列）		467,263,780.14	337,423,736.57
加：營業外收入		804,385.25	1,684,386.54
減：營業外支出		1,801,012.48	2,637,928.34
三、利潤總額（虧損總額以「-」號填列）		466,267,152.91	336,470,194.77
減：所得稅費用		97,024,427.44	78,262,544.15
四、淨利潤（淨虧損以「-」號填列）		369,242,725.47	258,207,650.62
（一）持續經營淨利潤（淨虧損以「-」號填列）		369,242,725.47	258,207,650.62
（二）終止經營淨利潤（淨虧損以「-」號填列）			

母公司利潤表

項目	附註	2021年度	2020年度
五、其他綜合收益的稅後淨額		-	-
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 重新計量設定受益計劃變動額			
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
3. 其他權益工具投資公允價值變動			
4. 企業自身信用風險公允價值變動			
5. 其他			
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益			
2. 其他債權投資公允價值變動			
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
4. 其他債權投資信用減值準備			
5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部分)			
6. 外幣財務報表折算差額			
7. 其他			
六、綜合收益總額		369,242,725.47	258,207,650.62
七、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀釋每股收益(元/股)			

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

合併現金流量表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2021年度	2020年度
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		2,167,016,211.69	1,647,164,845.97
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
向其他金融機構拆入資金淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
收取利息、手續費及佣金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
代理買賣證券收到的現金淨額			
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金	六、46、1)	80,968,354.49	212,555,101.40
經營活動現金流入小計		2,247,984,566.18	1,859,719,947.37
二、投資活動產生的現金流量：			
購買商品、接受勞務支付的現金		936,927,396.74	837,444,385.64
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			
拆出資金淨增加額			
支付利息、手續費及佣金的現金			
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金		709,973,201.20	549,000,832.02
支付的各项稅費		276,924,575.65	163,647,238.23
支付其他與經營活動有關的現金	六、46、2)	216,252,010.82	294,468,143.61
經營活動現金流出小計		2,140,077,184.41	1,844,560,599.50
經營活動產生的現金流量淨額		107,907,381.77	15,159,347.87
三、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金		7,000,000.00	151,470,000.00
取得投資收益收到的現金		12,332,228.86	23,150,802.65
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		3,155,584.09	23,649,265.09
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		22,487,812.95	198,270,067.74

合併現金流量表

項目	附註	2021年度	2020年度
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		21,246,104.07	30,210,558.25
投資支付的現金		739,340,194.43	151,470,000.00
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金	六、46、3)		409,189,069.27
投資活動現金流出小計		760,586,298.50	590,869,627.52
投資活動產生的現金流量淨額		-738,098,485.55	-392,599,559.78
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		1,057,498,064.00	104,757,700.00
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		2,794,000.00	
取得借款所收到的現金		1,000,000.00	
收到其他與籌資活動有關的現金	六、46、4)		933,951,183.38
籌資活動現金流入小計		1,058,498,064.00	1,038,708,883.38
償還債務所支付的現金		1,000,000.00	90,000,000.00
分配股利、利潤或償付利息所支付的現金		56,405,360.00	159,080,803.78
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的現金	六、46、5)	49,091,361.95	37,869,000.00
籌資活動現金流出小計		106,496,721.95	286,949,803.78
籌資活動產生的現金流量淨額		952,001,342.05	751,759,079.60
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		-8,901,401.77	
五、現金及現金等價物淨增加額		312,908,836.50	374,318,867.69
加：期初現金及現金等價物餘額		603,185,712.47	228,866,844.78
六、期末現金及現金等價物餘額		916,094,548.97	603,185,712.47

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

母公司現金流量表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2021年度	2020年度
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		1,567,799,387.91	1,254,151,841.57
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金		54,244,303.76	177,495,367.94
經營活動現金流入小計		1,622,043,691.67	1,431,647,209.51
二、投資活動產生的現金流量：			
購買商品、接受勞務支付的現金		542,666,011.20	595,208,320.59
支付給職工以及為職工支付的現金		575,858,975.88	459,536,499.64
支付的各項稅費		210,020,642.19	135,905,653.55
支付其他與經營活動有關的現金		204,346,402.45	250,048,550.77
經營活動現金流出小計		1,532,892,031.72	1,440,699,024.55
經營活動產生的現金流量淨額		89,151,659.95	-9,051,815.04
三、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			135,130,000.00
取得投資收益收到的現金		12,324,138.45	87,119,660.51
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		3,155,484.09	23,636,297.16
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		15,479,622.54	245,885,957.67

母公司現金流量表

項目	附註	2021年度	2020年度
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		12,103,291.55	23,726,779.45
投資支付的現金		754,139,194.43	154,130,000.00
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			687,897,124.57
支付其他與投資活動有關的現金			687,897,124.57
投資活動現金流出小計		766,242,485.98	865,753,904.02
投資活動產生的現金流量淨額		-750,762,863.44	-619,867,946.35
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		1,054,704,064.00	104,757,700.00
取得借款收到的現金			1,076,399,353.04
收到其他與籌資活動有關的現金			1,076,399,353.04
籌資活動現金流入小計		1,054,704,064.00	1,181,157,053.04
償還債務支付的現金			152,294,698.77
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		56,400,000.00	152,294,698.77
支付其他與籌資活動有關的現金		49,091,361.95	37,869,000.00
籌資活動現金流出小計		105,491,361.95	190,163,698.77
籌資活動產生的現金流量淨額		949,212,702.05	990,993,354.27
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		-8,901,401.77	
五、現金及現金等價物淨增加額		278,700,096.79	362,073,592.88
加：期初現金及現金等價物餘額		532,860,957.79	170,787,364.91
六、期末現金及現金等價物餘額		811,561,054.58	532,860,957.79

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

合併股東權益變動表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	2021年度											小計	少數股東權益	股東權益合計	
	歸屬於母公司股東權益														
	股本	其他權益工具			資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	其他			
		優先股	永續債	其他											
一、上年年末餘額	282,000,000.00	-	-	-	169,569,019.25	-	-	-	31,533,913.71	-	151,700,337.49	-	634,803,270.45	-	634,803,270.45
加：會計政策變更															
前期差錯更正															
同一控制下企業合併															
其他															
二、本年年初餘額	282,000,000.00	-	-	-	169,569,019.25	-	-	-	31,533,913.71	-	151,700,337.49	-	634,803,270.45	-	634,803,270.45
三、本年年增減變動金額(減少以“-”號填列)	94,000,000.00	-	-	-	901,090,111.53	-	-	-	36,924,272.55	-	307,618,794.78	-	1,339,633,178.66	2,123,468.60	1,341,756,667.46
(一)綜合收益總額											400,943,067.33		400,943,067.33	-670,511.40	400,272,555.93
(二)股東投入和減少資本	94,000,000.00	-	-	-	901,090,111.53	-	-	-	-	-	-	-	995,090,111.53	2,794,000.00	997,884,111.53
1. 股東投入的普通股	94,000,000.00				883,988,985.46								977,988,985.46	2,794,000.00	980,782,985.46
2. 其他權益工具持有者投入資本															
3. 股份支付計入股東權益的金額					17,101,126.07								17,101,126.07		17,101,126.07
4. 其他															
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	36,924,272.55	-	-93,324,272.55	-	-56,400,000.00	-	-56,400,000.00
1. 提取盈餘公積									36,924,272.55		-36,924,272.55				
2. 提取一般風險準備															
3. 對股東的分配											-56,400,000.00		-56,400,000.00		-56,400,000.00
4. 其他															
(四)股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 資本公積轉增股本															
2. 盈餘公積轉增股本															
3. 盈餘公積彌補虧損															
4. 設定受益計劃變動額結轉															
留存收益															
5. 其他綜合收益結轉留存收益															
6. 其他															
(五)專項儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六)其他															
四、本年年末餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,070,659,130.78	-	-	-	68,458,186.26	-	459,319,132.27	-	1,974,436,448.31	2,123,468.60	1,976,559,937.91

合併股東權益變動表

項目	2020年度														
	歸屬於母公司股東權益														
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	股東權益合計
一、上年年末餘額	60,310,000.00	-	-	-	109,286,334.86	-	-	-	20,481,572.51	-	188,892,301.97	-	378,970,209.34	-	378,970,209.34
加：會計政策變更													-		-
前期差錯更正													-		-
同一控制下企業合併													-		-
其他													-		-
二、本年初餘額	60,310,000.00	-	-	-	109,286,334.86	-	-	-	20,481,572.51	-	188,892,301.97	-	378,970,209.34	-	378,970,209.34
三、本年增減變動金額(減少以“-”號填列)	221,690,000.00	-	-	-	60,282,684.39	-	-	-	11,062,341.20	-	-37,191,964.48	-	255,833,061.11	-	255,833,061.11
(一) 綜合收益總額											263,755,736.11		263,755,736.11		263,755,736.11
(二) 股東投入和減少資本	23,733,000.00	-	-	-	117,804,325.00	-	-	-	-	-	-	-	141,537,325.00	-	141,537,325.00
1. 股東投入的普通股	23,733,000.00				81,024,700.00								104,757,700.00		104,757,700.00
2. 其他權益工具持有者投入資本													-		-
3. 股份支付計入股東權益的金額					36,779,625.00								36,779,625.00		36,779,625.00
4. 其他													-		-
(三) 利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	21,403,470.89	-	-170,863,470.89	-	-149,460,000.00	-	-149,460,000.00
1. 提取盈餘公積									21,403,470.89		-21,403,470.89		-		-
2. 提取一般風險準備													-		-
3. 對股東的分配											-149,460,000.00		-149,460,000.00		-149,460,000.00
4. 其他													-		-
(四) 股東權益內部結轉	197,957,000.00	-	-	-	-57,521,640.61	-	-	-	-10,351,129.69	-	-130,084,229.70	-	-	-	-
1. 資本公積轉增股本													-		-
2. 盈餘公積轉增股本													-		-
3. 盈餘公積彌補虧損													-		-
4. 設定受益計劃變動額結轉													-		-
留存收益													-		-
5. 其他綜合收益結轉留存收益													-		-
6. 其他	197,957,000.00	-	-	-	-57,521,640.61	-	-	-	-10,351,129.69	-	-130,084,229.70	-	-	-	-
(五) 專項儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取													-		-
2. 本年使用													-		-
(六) 其他													-		-
四、本年年末餘額	282,000,000.00	-	-	-	169,569,019.25	-	-	-	31,533,913.71	-	151,700,337.49	-	634,803,270.45	-	634,803,270.45

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

母公司股東權益變動表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	2021年度											
	股本	其他權益工具			資本公積	減：庫存股	其他 綜合收益	專項儲備	盈餘公積	未分配利潤	其他	股東權益合計
一、上年年末餘額	282,000,000.00	-	-	- 150,754,371.40	-	-	-	31,533,913.71	105,000,878.32	-	-	569,289,163.43
加：會計政策變更												-
前期差錯更正												-
其他												-
二、本年年初餘額	282,000,000.00	-	-	- 150,754,371.40	-	-	-	31,533,913.71	105,000,878.32	-	-	569,289,163.43
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)	94,000,000.00	-	-	- 900,483,946.29	-	-	-	36,924,272.55	275,918,452.92	-	-	1,307,326,671.76
(一) 綜合收益總額									369,242,725.47			369,242,725.47
(二) 股東投入和減少資本	94,000,000.00	-	-	- 900,483,946.29	-	-	-	-	-	-	-	994,483,946.29
1. 股東投入的普通股	94,000,000.00			883,988,985.46								977,988,985.46
2. 其他權益工具持有者投入資本												-
3. 股份支付計入股東權益的金額				16,494,960.83								16,494,960.83
4. 其他												-
(三) 利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	36,924,272.55	-93,324,272.55	-	-	-56,400,000.00
1. 提取盈餘公積								36,924,272.55	-36,924,272.55			-
2. 對股東的分配									-56,400,000.00			-56,400,000.00
3. 其他												-
(四) 股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 資本公積轉增股本												-
2. 盈餘公積轉增股本												-
3. 盈餘公積彌補虧損												-
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益												-
5. 其他綜合收益結轉留存收益												-
6. 其他												-
(五) 專項儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取												-
2. 本年使用												-
(六) 其他												-
四、本年年末餘額	376,000,000.00	-	-	- 1,051,238,317.69	-	-	-	68,458,186.26	380,919,331.24	-	-	1,876,615,835.19

母公司股東權益變動表

項目	股本	其他權益工具			2020年度							股東權益合計
		優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	未分配利潤	其他	
一、上年年末餘額	60,310,000.00	-	-	-	91,775,374.46	-	-	-	16,064,278.40	152,158,222.40	-	320,307,875.26
加：會計政策變更												-
前期差錯更正												-
其他												-
二、本年年初餘額	60,310,000.00	-	-	-	91,775,374.46	-	-	-	16,064,278.40	152,158,222.40	-	320,307,875.26
三、本年增減變動金額(減少以[-]號填列)	221,690,000.00	-	-	-	58,978,996.94	-	-	-	15,469,635.31	-47,157,344.08	-	248,981,288.17
(一) 綜合收益總額										258,207,650.62		258,207,650.62
(二) 股東投入和減少資本	23,733,000.00	-	-	-	116,500,637.55	-	-	-	-	-	-	140,233,637.55
1. 股東投入的普通股	23,733,000.00				81,024,700.00							104,757,700.00
2. 其他權益工具持有者投入資本												-
3. 股份支付計入股東權益的金額					35,475,937.55							35,475,937.55
4. 其他												-
(三) 利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	25,820,765.00	-175,280,765.00	-	-149,460,000.00
1. 提取盈餘公積									25,820,765.00	-25,820,765.00		-
2. 對股東的分配										-149,460,000.00		-149,460,000.00
3. 其他												-
(四) 股東權益內部結轉	197,957,000.00	-	-	-	-57,521,640.61	-	-	-	-10,351,129.69	-130,084,229.70	-	-0.00
1. 資本公積轉增股本												-
2. 盈餘公積轉增股本												-
3. 盈餘公積彌補虧損												-
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益												-
5. 其他綜合收益結轉留存收益												-
6. 其他	197,957,000.00	-	-	-	-57,521,640.61	-	-	-	-10,351,129.69	-130,084,229.70	-	-0.00
(五) 專項儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取												-
2. 本年使用												-
(六) 其他												-
四、本年年末餘額	282,000,000.00	-	-	-	150,754,371.40	-	-	-	31,533,913.71	105,000,878.32	-	569,289,163.43

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

一、公司的基本情況

榮萬家生活服務股份有限公司(以下簡稱本公司，包含子公司時統稱本集團)原名廊坊榮盛物業服務有限公司成立於2000年11月2日，並於2020年4月23日由有限公司改制為股份有限公司。本公司的註冊地址為中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香線東側、和園路北側(香河現代水業有限公司院內)。

本集團主要從事提供物業管理及相關增值服務。

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

本公司於2021年1月15日在香港聯合交易所主板上市。

二、合併財務報表範圍

本集團合併財務報表範圍包括108家子公司，與上年相比，本年因新設增加子公司48家，因註銷減少子公司2家。

詳見本附註「七、合併範圍的變化」及本附註「八、在其他主體中的權益」相關內容。

三、財務報表的編製基礎

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》及相關規定，以及香港《公司條例》和香港聯合交易所《上市規則》所要求之相關披露，並基於本附註「四、重要會計政策及會計估計」所述會計政策和會計估計編製。

2. 持續經營

本集團有近期獲利經營的歷史且有財務資源支持，認為以持續經營為基礎編製財務報表是合理的。因此，本財務報表在持續經營假設的基礎上編製。

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

四、重要會計政策及會計估計

1. 遵循企業會計準則的聲明

本集團編製的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司及本集團的財務狀況、經營成果和現金流量等有關信息。

2. 會計期間

本集團的會計期間為公曆1月1日至12月31日。

3. 記賬本位幣

本集團以人民幣為記賬本位幣。

4. 同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法

本集團作為合併方，在同一控制下企業合併中取得的資產和負債，在合併日按被合併方在最終控制方合併報表中的賬面價值計量。取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益。

在非同一控制下企業合併中取得的被購買方可辨認資產、負債及或有負債在收購日以公允價值計量。合併成本為本集團在購買日為取得對被購買方的控制權而支付的現金或非現金資產、發行或承擔的負債、發行的權益性證券等的公允價值以及在企業合併中發生的各項直接相關費用之和(通過多次交易分步實現的企業合併，其合併成本為每一單項交易的成本之和)。合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，首先對合併中取得的各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值、以及合併對價的非現金資產或發行的權益性證券等的公允價值進行覆核，經覆核後，合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，將其差額計入合併當期營業外收入。

5. 合併財務報表的編製方法

本集團將所有控制的子公司納入合併財務報表範圍。

在編製合併財務報表時，子公司與本公司採用的會計政策或會計期間不一致的，按照本公司的會計政策或會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

5. 合併財務報表的編製方法 (續)

合併範圍內的所有重大內部交易、往來餘額及未實現利潤在合併報表編製時予以抵銷。子公司的所有者權益中不屬於母公司的份額以及當期淨損益、其他綜合收益及綜合收益總額中屬於少數股東權益的份額，分別在合併財務報表「少數股東權益、少數股東損益、歸屬於少數股東的其他綜合收益及歸屬於少數股東的綜合收益總額」項目列示。

對於同一控制下企業合併取得的子公司，其經營成果和現金流量自合併當期期初納入合併財務報表。編製比較合併財務報表時，對上年財務報表的相關項目進行調整，視同合併後形成的報告主體自最終控制方開始控制時點起一直存在。

通過多次交易分步取得同一控制下被投資單位的股權，最終形成企業合併，編製合併報表時，視同在最終控制方開始控制時即以目前的狀態存在進行調整，在編製比較報表時，以不早於本集團和被合併方同處於最終控制方的控制之下的時點為限，將被合併方的有關資產、負債併入本集團合併財務報表的比較報表中，並將合併而增加的淨資產在比較報表中調整所有者權益項下的相關項目。為避免對被合併方淨資產的價值進行重複計算，本集團在達到合併之前持有的長期股權投資，在取得原股權之日與本集團和被合併方處於同一方最終控制之日孰晚日起至合併日之間已確認有關損益、其他綜合收益和其他淨資產變動，應分別沖減比較報表期間的期初留存收益和當期損益。

對於非同一控制下企業合併取得子公司，經營成果和現金流量自本集團取得控制權之日起納入合併財務報表。在編製合併財務報表時，以購買日確定的各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值為基礎對子公司的財務報表進行調整。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

5. 合併財務報表的編製方法 (續)

通過多次交易分步取得非同一控制下被投資單位的股權，最終形成企業合併，編製合併報表時，對於購買日之前持有的被購買方的股權，按照該股權在購買日的公允價值進行重新計量，公允價值與其賬面價值的差額計入當期投資收益；與其相關的購買日之前持有的被購買方的股權涉及權益法核算下的其他綜合收益以及除淨損益、其他綜合收益和利潤分配外的其他所有者權益變動，在購買日所屬當期轉為投資損益，由於被投資方重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產變動而產生的其他綜合收益除外。

本集團在不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的長期股權投資，在合併財務報表中，處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整資本溢價或股本溢價，資本公積不足沖減的，調整留存收益。

本集團因處置部分股權投資等原因喪失了對被投資方的控制權的，在編製合併財務報表時，對於剩餘股權，按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資損益，同時沖減商譽。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益等，在喪失控制權時轉為當期投資損益。

本集團通過多次交易分步處置對子公司股權投資直至喪失控制權的，如果處置對子公司股權投資直至喪失控制權的各項交易屬於一攬子交易的，應當將各項交易作為一項處置子公司並喪失控制權的交易進行會計處理；但是，在喪失控制權之前每一次處置價款與處置投資對應的享有該子公司淨資產份額的差額，在合併財務報表中確認為其他綜合收益，在喪失控制權時一併轉入喪失控制權當期的投資損益。

6. 現金及現金等價物

本集團現金流量表之現金指庫存現金以及可以隨時用於支付的存款。現金流量表之現金等價物指持有期限不超過3個月、流動性強、易於轉換為已知金額現金且價值變動風險很小的投資。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

7. 外幣業務和外幣財務報表折算

(1) 外幣交易

本集團外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為人民幣金額。於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為人民幣，所產生的折算差額除了為購建或生產符合資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兌差額按資本化的原則處理外，直接計入當期損益。

(2) 外幣財務報表的折算

外幣資產負債表中資產、負債類項目採用資產負債表日的即期匯率折算；所有者權益類項目除「未分配利潤」外，均按業務發生時的即期匯率折算；利潤表中的收入與費用項目，採用交易發生日的即期匯率折算。上述折算產生的外幣報表折算差額，在其他綜合收益項目中列示。外幣現金流量採用現金流量發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額，在現金流量表中單獨列示。

8. 金融資產和金融負債

本集團成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。

(1) 金融資產

1) 金融資產分類、確認依據和計量方法

本集團根據管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流特徵，將金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

本集團將同時符合下列條件的金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產：①管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標。②該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。此類金融資產按照公允價值進行初始計量，相關交易費用計入初始確認金額；以攤餘成本進行後續計量。不屬於任何套期關係的一部分的該類金融資產，按照實際利率法攤銷、減值、匯兌損益以及終止確認時產生的利得或損失，計入當期損益。本集團分類為該類的金融資產具體包括：應收賬款、應收票據、其他應收款。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

8. 金融資產和金融負債 (續)

(1) 金融資產 (續)

1) 金融資產分類、確認依據和計量方法 (續)

本集團將同時符合下列條件的金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產：①管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標。②該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。此類金融資產按照公允價值進行初始計量，相關交易費用計入初始確認金額。不屬於任何套期關係的一部分的該類金融資產所產生的所有利得或損失，除信用減值損失或利得、匯兌損益和按照實際利率法計算的該金融資產利息之外，所產生的其他利得或損失，均計入其他綜合收益；金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失應當從其他綜合收益中轉出，計入當期損益。本集團分類為該類的金融資產具體包括：其他債權投資。

本集團按照實際利率法確認利息收入。利息收入根據金融資產賬面餘額乘以實際利率計算確定，但下列情況除外：①對於購入或源生的已發生信用減值的金融資產，自初始確認起，按照該金融資產的攤餘成本和經信用調整的實際利率計算確定其利息收入。②對於購入或源生的未發生信用減值、但在後續期間成為已發生信用減值的金融資產，在後續期間，按照該金融資產的攤餘成本和實際利率計算確定其利息收入。

本集團將非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。該指定一經作出，不得撤銷。本集團指定的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的非交易性權益工具投資，按照公允價值進行初始計量，相關交易費用計入初始確認金額；除了獲得股利(屬於投資成本收回部分的除外)計入當期損益外，其他相關的利得和損失(包括匯兌損益)均計入其他綜合收益，且後續不得轉入當期損益。當其終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益中轉出，計入留存收益。指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益性工具投資包括：其他權益工具投資。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

8. 金融資產和金融負債 (續)

(1) 金融資產 (續)

1) 金融資產分類、確認依據和計量方法 (續)

除上述分類為以攤餘成本計量的金融資產和分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之外的金融資產，本集團將其分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。此類金融資產按照公允價值進行初始計量，相關交易費用直接計入當期損益。此類金融資產的利得或損失，計入當期損益。本集團分類為該類的金融資產具體包括：交易性金融資產。

本集團在非同一控制下的企業合併中確認的或有對價構成金融資產的，該金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

2) 金融資產轉移的確認依據和計量方法

本集團將滿足下列條件之一的金融資產予以終止確認：①收取該金融資產現金流量的合同權利終止；②金融資產發生轉移，本集團轉移了金融資產所有權上幾乎所有風險和報酬；③金融資產發生轉移，本集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有風險和報酬，且未保留對該金融資產控制的。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產在終止確認日的賬面價值，與因轉移而收到的對價及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產的同時符合下列條件：集團管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流，僅為對本金金額為基礎的利息的支付)之和的差額計入當期損益。

金融資產部分轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產整體的賬面價值，在終止確認部分和未終止確認部分之間，按照各自的相對公允價值進行分攤，並將因轉移而收到的對價及應分攤至終止確認部分的原計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產同時符合下列條件：集團管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流，僅為對本金金額為基礎的利息的支付)之和，與分攤的前述金融資產整體賬面價值的差額計入當期損益。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

8. 金融資產和金融負債 (續)

(2) 金融負債

1) 金融負債分類、確認依據和計量方法

除下列各項外，本集團將金融負債分類為以攤餘成本計量的金融負債，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量：

①以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)，包括交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，此類金融負債按照公允價值進行後續計量，公允價值變動形成的利得或損失以及與該金融負債相關的股利和利息支出計入當期損益。

②不符合終止確認條件的金融資產轉移或繼續涉入被轉移金融資產所形成的金融負債。此類金融負債，本集團按照金融資產轉移相關準則規定進行計量。

③不屬於以上①或②情形的財務擔保合同，以及不屬於以上①情形的以低於市場利率貸款的貸款承諾。本集團作為此類金融負債的發行方的，在初始確認後按照依據金融工具減值相關準則規定確定的損失準備金額以及初始確認金額扣除依據收入準則相關規定所確定的累計攤銷後的餘額孰高進行計量。

本集團將在非同一控制下的企業合併中作為購買方確認的或有對價形成金融負債的，按照以公允價值計量且其變動計入當期損益進行會計處理。

2) 金融負債終止確認條件

當金融負債的現時義務全部或部分已經解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。本集團與債權人之間簽訂協議，以承擔新金融負債方式替換現存金融負債，且新金融負債與現存金融負債的合同條款實質上不同的，終止確認現存金融負債，並同時確認新金融負債。本集團對現存金融負債全部或部分的合同條款作出實質性修改的，終止確認現存金融負債或其一部分，同時將修改條款後的金融負債確認為一項新金融負債。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

8. 金融資產和金融負債 (續)

(3) 金融資產和金融負債的公允價值確定方法

本集團以主要市場的價格計量金融資產和金融負債的公允價值，不存在主要市場的，以最有利市場的價格計量金融資產和金融負債的公允價值，並且採用當時適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術。公允價值計量所使用的輸入值分為三個層次，即第一層次輸入值是計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；第二層次輸入值是除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值；第三層次輸入值是相關資產或負債的不可觀察輸入值。本集團優先使用第一層次輸入值，最後再使用第三層次輸入值。公允價值計量結果所屬的層次，由對公允價值計量整體而言具有重大意義的輸入值所屬的最低層次決定。

本集團對權益工具的投資以公允價值計量。但在有限情況下，如果用以確定公允價值的近期信息不足，或者公允價值的可能估計金額分佈範圍很廣，而成本代表了該範圍內對公允價值的最佳估計的，該成本可代表其在該分佈範圍內對公允價值的恰當估計。

(4) 金融資產和金融負債的抵銷

本集團的金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不相互抵銷。但同時滿足下列條件時，以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：(1)本集團具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利是當前可執行的；(2)本集團計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

(5) 金融負債與權益工具的區分及相關處理方法

本集團按照以下原則區分金融負債與權益工具：(1)如果本集團不能無條件地避免以交付現金或其他金融資產來履行一項合同義務，則該合同義務符合金融負債的定義。有些金融工具雖然沒有明確地包含交付現金或其他金融資產義務的條款和條件，但有可能通過其他條款和條件間接地形成合同義務。(2)如果一項金融工具須用或可用本集團自身權益工具進行結算，需要考慮用於結算該工具的本集團自身權益工具，是作為現金或其他金融資產的替代品，還是為了使該工具持有方享有在發行方扣除所有負債後的資產中的剩餘權益。如果是前者，該工具是發行方的金融負債；如果是後者，該工具是發行方的權益工具。在某些情況下，一項金融工具合同規定本集團須用或可用自身權益工具結算該金融工具，其中合同權利或合同義務的金額等於可獲取或需交付的自身權益工具的數量乘以其結算時的公允價值，則無論該合同權利或義務的金額是固定的，還是完全或部分地基於除本集團自身權益工具的市場價格以外的變量(例如利率、某種商品的價格或某項金融工具的價格)的變動而變動，該合同分類為金融負債。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

8. 金融資產和金融負債 (續)

(5) 金融負債與權益工具的區分及相關處理方法 (續)

本集團在合併報表中對金融工具(或其組成部分)進行分類時，考慮了集團成員和金融工具持有方之間達成的所有條款和條件。如果集團作為一個整體由於該工具而承擔了交付現金、其他金融資產或者以其他導致該工具成為金融負債的方式進行結算的義務，則該工具應當分類為金融負債。

金融工具或其組成部分屬於金融負債的，相關利息、股利(或股息)、利得或損失，以及贖回或再融資產生的利得或損失等，本集團計入當期損益。

金融工具或其組成部分屬於權益工具的，其發行(含再融資)、回購、出售或註銷時，本集團作為權益的變動處理，不確認權益工具的公允價值變動。

9. 應收票據

應收票據的預期信用損失的確定方法及會計處理方法：

本集團於《企業會計準則第14號—收入》準則規範的交易形成且不含重大融資成分的應收票據，始終按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量其損失準備。

本集團根據以前年度的實際信用損失，並考慮本年的前瞻性信息，以單項工具和組合為基礎計量預期信用損失的會計估計政策如下：

單項工具層面	
單項資產	壞賬準備計提情況
商業承兌票據	組合為基礎計量違約損失率
銀行承兌匯票(持有到期)	預期信用損失風險極小

應收票據的預期信用損失的確定方法：

信用風險自初始確認後是否顯著增加的判斷。本集團通過比較金融工具在初始確認時所確定的預計存續期內的違約概率和該工具在資產負債表日所確定的預計存續期內的違約概率，來判定金融工具信用風險是否顯著增加。對於較低的信用風險，可以假設該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加。通常情況下，如果逾期超過30日，則表明金融工具的信用風險已經顯著增加。除非本集團在無須付出不必要的額外成本或努力的情況下即可獲得合理且有依據的前瞻性信息，證明即使逾期超過30日，信用風險自初始確認後仍未顯著增加的，可以判定金融工具信用風險未顯著增加。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

9. 應收票據 (續)

以組合為基礎的評估。對於應收票據，本集團在單項工具層面無法以合理成本獲得關於信用風險顯著增加的充分證據，而在組合的基礎上評估信用風險是否顯著增加是可行的，則本集團按照金融工具類型、信用風險評級、初始確認日期、剩餘合同期限為共同風險特徵，對應收票據進行分組並以組合為基礎考慮評估信用風險是否顯著增加。

預期信用損失計量。預期信用損失，是指以發生違約的風險為權重的金融工具信用損失的加權平均值。信用損失，是指本集團按照原實際利率折現的、根據合同應收的所有合同現金流量與預期收取的所有現金流量之間的差額，即全部現金短缺的現值。

本集團在資產負債表日計算應收票據預期信用損失，如果該預期信用損失大於當前應收票據減值準備的賬面金額，本集團將其差額確認為應收票據減值損失，借記「信用減值損失」，貸記「壞賬準備」。相反，本集團將差額確認為減值利得，做相反的會計記錄。

本集團實際發生信用損失，認定相關應收票據無法收回，經批准予以核銷的，根據批准的核銷金額，借記「壞賬準備」，貸記「應收票據」。若核銷金額大於已計提的損失準備，按期差額借記「信用減值損失」。

10. 應收賬款

應收賬款的預期信用損失的確定方法及會計處理方法：

本集團對於《企業會計準則第14號—收入》準則規範的交易形成且不含重大融資成分的應收賬款，始終按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量其損失準備。

信用風險自初始確認後是否顯著增加的判斷。本集團通過比較金融工具在初始確認時所確定的預計存續期內的違約概率和該工具在資產負債表日所確定的預計存續期內的違約概率，來判定金融工具信用風險是否顯著增加。但是，如果本集團確定金融工具在資產負債表日只具有較低的信用風險的，可以假設該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加。通常情況下，如果逾期超過30日，則表明金融工具的信用風險已經顯著增加。除非本集團在無須付出不必要的額外成本或努力的情況下即可獲得合理且有依據的信息，證明即使逾期超過30日，信用風險自初始確認後仍未顯著增加。在確定信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團考慮無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得的合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

10. 應收賬款 (續)

以組合為基礎的評估。對於應收賬款，本集團在單項工具層面無法以合理成本獲得關於信用風險顯著增加的充分證據，而在組合的基礎上評估信用風險是否顯著增加是可行，所以本集團按照金融工具類型、信用風險評級、初始確認日期、剩餘合同期限為共同風險特徵，對應收賬款進行分組並以組合為基礎考慮評估信用風險是否顯著增加。

預期信用損失計量。預期信用損失，是指以發生違約的風險為權重的金融工具信用損失的加權平均值。信用損失，是指本集團按照原實際利率折現的、根據合同應收的所有合同現金流量與預期收取的所有現金流量之間的差額，即全部現金短缺的現值。

本集團在資產負債表日計算應收賬款預期信用損失，如果該預期信用損失大於當前應收賬款減值準備的賬面金額，本集團將其差額確認為應收賬款減值損失，借記「信用減值損失」，貸記「壞賬準備」。相反，本集團將差額確認為減值利得，做相反的會計記錄。

本集團實際發生信用損失，認定相關應收賬款無法收回，經批准予以核銷的，根據批准的核銷金額，借記「壞賬準備」，貸記「應收賬款」。若核銷金額大於已計提的損失準備，按期差額借記「信用減值損失」。

本集團根據以前年度的實際信用損失，並考慮本年的前瞻性信息，以單項工具和組合為基礎計量預期信用損失的會計估計政策如下：

單項工具層面

單項資產	壞賬準備計提情況
交易對象信用評級下降	信用風險顯著增加
賬齡組合	組合為基礎計量違約損失率
低收回風險組合	預期信用損失風險較小

本集團對於《企業會計準則第14號—收入》準則規範的交易形成且包含重大融資成分的長期應收款，始終按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量其損失準備。長期應收款的預期信用損失的確定方法：

單項工具層面

單項資產	壞賬準備計提情況
未到還款期且具有較低的信用風險	未發生信用減值
已到還款期且信用風險自初始確認後仍未顯著增加	組合為基礎計量違約損失率

四、重要會計政策及會計估計 (續)

11. 應收款項融資

應收款項融資反映資產負債表日以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的應收票據和應收賬款等。本集團將既以收取合同現金流量為目的又以出售為目的，信用級別較高銀行承兌的銀行承兌匯票分類為應收款項融資。

會計處理方法參照上述附註8.金融資產和金融負債中劃分為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產相關內容。

12. 其他應收款

其他應收款的預期信用損失的確定方法及會計處理方法：

本集團按照下列情形計量其他應收款損失準備：①信用風險自初始確認後未顯著增加的金融資產，本集團按照未來12個月的預期信用損失的金額計量損失準備；②信用風險自初始確認後已顯著增加的金融資產，本集團按照相當於該金融工具整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備；③購買或源生已發生信用減值的金融資產，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備。

以組合為基礎的評估。對於其他應收款，本集團在單項工具層面無法以合理成本獲得關於信用風險顯著增加的充分證據，而在組合的基礎上評估信用風險是否顯著增加是可行，所以本集團按照金融工具類型、信用風險評級、初始確認日期、剩餘合同期限為共同風險特徵為共同風險特徵，對其他應收款進行分組並以組合為基礎考慮評估信用風險是否顯著增加。

本集團根據以前年度的實際信用損失，並考慮本年的前瞻性信息，以單項工具和組合為基礎計量預期信用損失的會計估計政策如下：

單項工具層面	
單項資產	壞賬準備計提情況
交易對象信用評級下降	信用風險顯著增加
賬齡組合	組合為基礎計量違約損失率
低回收風險組合	預期信用損失風險較小

四、重要會計政策及會計估計 (續)

13. 存貨

本集團存貨主要包括原材料、周轉材料、庫存商品等。

存貨實行永續盤存制，存貨在取得時按實際成本計價；領用或發出存貨，採用先進先出法確定其實際成本。低值易耗品和包裝物採用五五攤銷法進行攤銷。

庫存商品、在產品和用於出售的材料等直接用於出售的商品存貨，其可變現淨值按該存貨的估計售價減去估計的銷售費用和相關稅費後的金額確定；用於生產而持有的材料存貨，其可變現淨值按所生產的產成品的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用和相關稅費後的金額確定。

14. 合同資產

(1) 合同資產的確認方法及標準

合同資產，是指本集團已向客戶轉讓商品而有權收取對價的權利，且該權利取決於時間流逝之外的其他因素。如本集團向客戶銷售兩項可明確區分的商品，因已交付其中一項商品而有權收取款項，但收取該款項還取決於交付另一項商品的，本集團將該收款權利作為合同資產。

(2) 合同資產的預期信用損失的確定方法及會計處理方法

合同資產的預期信用損失的確定方法，參照上述附註9.應收票據及附註10.應收賬款相關內容描述。

會計處理方法，本集團在資產負債表日計算合同資產預期信用損失，如果該預期信用損失大於當前合同資產減值準備的賬面金額，本集團將其差額確認為減值損失，借記「資產減值損失」，貸記「合同資產減值準備」。相反，本集團將差額確認為減值利得，做相反的會計記錄。

本集團實際發生信用損失，認定相關合同資產無法收回，經批准予以核銷的，根據批准的核銷金額，借記「合同資產減值準備」，貸記「合同資產」。若核銷金額大於已計提的損失準備，按其差額借記「資產減值損失」。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

15. 合同成本

(1) 與合同成本有關的資產金額的確定方法

本集團與合同成本有關的資產包括合同履約成本和合同取得成本。

合同履約成本，即本集團為履行合同發生的成本，不屬於其他企業會計準則規範範圍且同時滿足下列條件的，作為合同履約成本確認為一項資產：該成本與一份當前或預期取得的合同直接相關，包括直接人工、直接材料、製造費用、明確由客戶承擔的成本以及僅因該合同而發生的其他成本；該成本增加了本集團未來用於履行履約義務的資源；該成本預期能夠收回。

合同取得成本，即本集團為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的，作為合同取得成本確認為一項資產；該資產攤銷期限不超過一年的，在發生時計入當期損益。增量成本，是指本集團不取得合同就不會發生的成本(如銷售佣金等)。本集團為取得合同發生的、除預期能夠收回的增量成本之外的其他支出(如無論是否取得合同均會發生的差旅費等)，在發生時計入當期損益，但是，明確由客戶承擔的除外。

(2) 與合同成本有關的資產的攤銷

本集團與合同成本有關的資產採用與該資產相關的商品收入確認相同的基礎進行攤銷，計入當期損益。

(3) 與合同成本有關的資產的減值

本集團在確定與合同成本有關的資產的減值損失時，首先對按照其他相關企業會計準則確認的、與合同有關的其他資產確定減值損失；然後根據其賬面價值高於本集團因轉讓與該資產相關的商品預期能夠取得的剩餘對價以及為轉讓該相關商品估計將要發生的成本這兩項差額的，超出部分應當計提減值準備，並確認為資產減值損失。

以前期間減值的因素之後發生變化，使得前述差額高於該資產賬面價值的，轉回原已計提的資產減值準備，並計入當期損益，但轉回後的資產賬面價值不應超過假定不計提減值準備情況下該資產在轉回日的賬面價值。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

16. 長期股權投資

本集團長期股權投資主要是對子公司的投資、對聯營企業的投資和對合營企業的投資。

本集團對共同控制的判斷依據是所有參與方或參與方組合集體控制該安排，並且該安排相關活動的政策必須經過這些集體控制該安排的參與方一致同意。

本集團直接或通過子公司間接擁有被投資單位20%以上但低於50%的表決權時，通常認為對被投資單位具有重大影響。持有被投資單位20%以下表決權的，還需要綜合考慮在被投資單位的董事會或類似權力機構中派有代表、或參與被投資單位財務和經營政策制定過程、或與被投資單位之間發生重要交易、或向被投資單位派出管理人員、或向被投資單位提供關鍵技術資料等事實和情況判斷對被投資單位具有重大影響。

對被投資單位形成控制的，為本集團的子公司。通過同一控制下的企業合併取得的長期股權投資，在合併日按照取得被合併方在最終控制方合併報表中淨資產的賬面價值的份額作為長期股權投資的初始投資成本。被合併方在合併日的淨資產賬面價值為負數的，長期股權投資成本按零確定。

通過多次交易分步取得同一控制下被投資單位的股權，最終形成企業合併，屬於一攬子交易的，本集團將各項交易作為一項取得控制權的交易進行會計處理。不屬於一攬子交易的，在合併日，根據合併後享有被合併方淨資產在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為長期股權投資的初始投資成本。初始投資成本與達到合併前的長期股權投資賬面價值加上合併日進一步取得股份新支付對價的賬面價值之和的差額，調整資本公積，資本公積不足沖減的，沖減留存收益。

通過非同一控制下的企業合併取得的長期股權投資，以合併成本作為初始投資成本。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

16. 長期股權投資 (續)

通過多次交易分步取得非同一控制下被投資單位的股權，最終形成企業合併，屬於一攬子交易的，本集團將各項交易作為一項取得控制權的交易進行會計處理。不屬於一攬子交易的，按照原持有的股權投資賬面價值加上新增投資成本之和，作為改按成本法核算的初始投資成本。購買日之前持有的股權採用權益法核算的，原權益法核算的相關其他綜合收益暫不做調整，在處置該項投資時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理。購買日之前持有的股權為指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的非交易性權益工具，原計入其他綜合收益的累計公允價值變動不得轉入當期損益。

除上述通過企業合併取得的長期股權投資外，以支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為投資成本；以發行權益性證券取得的長期股權投資，按照發行權益性證券的公允價值作為投資成本；投資者投入的長期股權投資，按照投資合同或協議約定的價值作為投資成本；公司如有以債務重組、非貨幣性資產交換等方式取得的長期股權投資，應根據相關企業會計準則的規定並結合公司的實際情況披露確定投資成本的方法。

本集團對子公司投資採用成本法核算，對合營企業及聯營企業投資採用權益法核算。

後續計量採用成本法核算的長期股權投資，在追加投資時，按照追加投資支付的成本額公允價值及發生的相關交易費用增加長期股權投資成本的賬面價值。被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，按照應享有的金額確認為當期投資收益。

後續計量採用權益法核算的長期股權投資，隨着他投資單位所有者權益的變動相應調整增加或減少長期股權投資的賬面價值。其中在確認應享有被投資單位淨損益的份額時，以取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值為基礎，按照本集團的會計政策及會計期間，並抵銷與聯營企業及合營企業之間發生的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於投資企業的部分，對被投資單位的淨利潤進行調整後確認。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

16. 長期股權投資 (續)

處置長期股權投資，其賬面價值與實際取得價款的差額，計入當期投資收益。採用權益法核算的長期股權投資，原權益法核算的相關其他綜合收益應當在終止採用權益法核算時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他所有者權益變動而確認的所有者權益，應當在終止採用權益法核算時全部轉入當期投資收益。

因處置部分股權投資等原因喪失了對被投資單位的共同控制或重大影響的，處置後的剩餘股權適用《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量(財會[2017]7號)》核算的，剩餘股權在喪失共同控制或重大影響之日的公允價值與賬面價值之間的差額計入當期損益。原股權投資因採用權益法核算而確認的其他綜合收益，在終止採用權益法核算時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎處理並按比例結轉，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他所有者權益變動而確認的所有者權益，應當按比例轉入當期投資收益。

因處置部分長期股權投資喪失了對被投資單位控制的，處置後的剩餘股權能夠對被投資單位實施共同控制或施加重大影響的，改按權益法核算，處置股權賬面價值和處置對價的差額計入投資收益，並對該剩餘股權視同自取得時即採用權益法核算進行調整；處置後的剩餘股權不能對被投資單位實施共同控制或施加重大影響的，適用《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量(財會[2017]7號)》進行會計處理，處置股權賬面價值和處置對價的差額計入投資收益，剩餘股權在喪失控制之日的公允價值與賬面價值間的差額計入當期損益。

本集團對於分步處置股權至喪失控股權的各項交易不屬於一攬子交易的，對每一項交易分別進行會計處理。屬於「一攬子交易」的，將各項交易作為一項處置子公司並喪失控制權的交易進行會計處理，但是，在喪失控制權之前每一次交易處置價款與所處置的股權對應的長期股權投資賬面價值之間的差額，確認為其他綜合收益，到喪失控制權時再一併轉入喪失控制權的當期損益。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

17. 投資性房地產

投資性房地產，是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產。包括已出租的土地使用權、持有並準備增值後轉讓的土地使用權、已出租的建築物等。

投資性房地產按成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，如果與該資產有關的經濟利益很可能流入且其成本能可靠地計量，則計入投資性房地產成本。其他後續支出，在發生時計入當期損益。

本集團投資性房地產包括已購入用於出租的房屋建築物及車位，採用公允價值模式計量。

自用房地產或存貨轉換為投資性房地產或投資性房地產轉換為自用房地產時，按轉換前的賬面價值作為轉換後的入賬價值。

當投資性房地產被處置、或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時，終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後計入當期損益。

18. 固定資產

本集團固定資產是指同時具有以下特徵，即為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有的，使用年限超過一年，單位價值超過2,000元的有形資產。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入本集團、且其成本能夠可靠計量時予以確認。本集團固定資產包括通用設備、專用設備、運輸設備、其他設備等。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

18. 固定資產 (續)

除已提足折舊仍繼續使用的固定資產和單獨計價入賬的土地外，本集團對所有固定資產計提折舊。計提折舊時採用平均年限法。本集團固定資產的分類折舊年限、預計淨殘值率、折舊率如下：

序號	類別	折舊年限(年)	預計殘值率(%)	年折舊率
1	通用設備	3-10	5	9.5%-31.67%
2	運輸設備	5	5	19%
3	專用設備	5	5	19%
4	其他設備	5	5	19%

本集團於每年年度終了，對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法進行覆核，如發生改變，則作為會計估計變更處理。

19. 在建工程

在建工程在達到預定可使用狀態之日起，根據工程預算、造價或工程實際成本等，按估計的價值結轉固定資產，次月起開始計提折舊，待辦理了竣工決算手續後再對固定資產原值差異進行調整。

20. 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過1年以上的購建或者生產活動才能達到預定可使用或者可銷售狀態的固定資產、投資性房地產和存貨等的借款費用，在資產支出已經發生、借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用或可銷售狀態所必要的購建或生產活動已經開始時，開始資本化；當購建或生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或可銷售狀態時，停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中發生非正常中斷、且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建或生產活動重新開始。

專門借款當期實際發生的利息費用，扣除尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額予以資本化；一般借款根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出加權平均數乘以所佔用一般借款的資本化率，確定資本化金額。資本化率根據一般借款加權平均利率計算確定。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

21. 使用權資產

使用權資產，是指本集團作為承租人可在租賃期內使用租賃資產的權利。

(1) 初始計量

在租賃期開始日，本集團按照成本對使用權資產進行初始計量。該成本包括下列四項：①租賃負債的初始計量金額；②在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，存在租賃激勵的，扣除已享受的租賃激勵相關金額；③發生的初始直接費用，即為達成租賃所發生的增量成本；④為拆卸及移除租賃資產、復原租賃資產所在場地或將租賃資產恢復至租賃條款約定狀態預計將發生的成本，屬於為生產存貨而發生的除外。

(2) 後續計量

在租賃期開始日後，本集團採用成本模式對使用權資產進行後續計量，即以成本減累計折舊及累計減值損失計量使用權資產。本集團按照租賃準則有關規定重新計量租賃負債的，相應調整使用權資產的賬面價值。

使用權資產的折舊

自租賃期開始日起，本集團對使用權資產計提折舊。使用權資產通常自租賃期開始的當月計提折舊。計提的折舊金額根據使用權資產的用途，計入相關資產的成本或者當期損益。

本集團在確定使用權資產的折舊方法時，根據與使用權資產有關的經濟利益的預期消耗方式做出決定，以直線法對使用權資產計提折舊。

本集團在確定使用權資產的折舊年限時，遵循以下原則：能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊；無法合理確定租賃期屆滿時能夠取得租賃資產所有權的，在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。

使用權資產的減值

如果使用權資產發生減值，本集團按照扣除減值損失之後的使用權資產的賬面價值，進行後續折舊。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

22. 無形資產

本集團無形資產包括軟件使用權，按取得時的實際成本計量，其中，購入的無形資產，按實際支付的價款和相關的其他支出作為實際成本；投資者投入的無形資產，按投資合同或協議約定的價值確定實際成本，但合同或協議約定價值不公允的，按公允價值確定實際成本。

23. 長期資產減值

本集團於每一資產負債表日對長期股權投資、固定資產、在建工程、使用權資產、使用壽命有限的無形資產、經營租賃資產等項目進行檢查，當存在減值跡象時，本集團進行減值測試。對商譽和使用壽命不確定的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年末均進行減值測試。

減值測試後，若該資產的賬面價值超過其可收回金額，其差額確認為減值損失，上述資產的減值損失一經確認，在以後會計期間不予轉回。資產的可收回金額是指資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。

出現減值的跡象如下：

- (1) 資產的市價當期大幅度下跌，其跌幅明顯高於因時間的推移或者正常使用而預計的下跌；
- (2) 企業經營所處的經濟、技術或者法律等環境以及資產所處的市場在當期或者將在近期發生重大變化，從而對企業產生不利影響；
- (3) 市場利率或者其他市場投資報酬率在當期已經提高，從而影響企業計算資產預計未來現金流量現值的折現率，導致資產可收回金額大幅度降低；
- (4) 有證據表明資產已經陳舊過時或者其實體已經損壞；
- (5) 資產已經或者將被閒置、終止使用或者計劃提前處置；
- (6) 企業內部報告的證據表明資產的經濟績效已經低於或者將低於預期，如資產所創造的淨現金流量或者實現的營業利潤(或者虧損)遠遠低於(或者高於)預計金額等；
- (7) 其他表明資產可能已經發生減值的跡象。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

24. 長期待攤費用

本集團的長期待攤費用包括裝修費、開辦費等費用。該等費用在受益期內平均攤銷，如果長期待攤費用項目不能使以後會計期間受益，則將尚未攤銷的該項目的攤餘價值全部轉入當期損益。

25. 合同負債

合同負債反映本集團已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品的義務。本集團在向客戶轉讓商品之前，客戶已經支付了合同對價或本集團已經取得了無條件收取合同對價權利的，在客戶實際支付款項與到期應支付款項孰早時點，按照已收或應收的金額確認合同負債。

26. 職工薪酬

本集團職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期福利。

短期薪酬主要包括職工工資、獎金、津貼和補貼，職工福利費，醫療保險費、工傷保險費和生育保險費等社會保險費，住房公積金，工會經費和職工教育經費以及其他短期薪酬，在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並按照受益對象計入當期損益或相關資產成本。

離職後福利主要包括基本養老保險費、失業保險費等，按照公司承擔的風險和義務，分類為設定提存計劃。對於設定提存計劃在根據在資產負債表日為換取職工在會計期間提供的服務而向單獨主體繳存的提存金確認為負債，並按照受益對象計入當期損益或相關資產成本。

辭退福利是由於在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係，或者為鼓勵職工自願接受裁減而給予職工的補償產生，在解除勞務關係日確認辭退福利產生的職工薪酬負債，並計入當期損益，其中對超過一年予以支付的補償款，按適當折現率折現後計入當期損益。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

27. 租賃負債

(1) 初始計量

本集團按照租賃期開始日尚未支付的租賃付款額的現值對租賃負債進行初始計量。

1) 租賃付款額

租賃付款額，是指本集團向出租人支付的與在租賃期內使用租賃資產的權利相關的款項，包括：①固定付款額及實質固定付款額，存在租賃激勵的，扣除租賃激勵相關金額；②取決於指數或比率的可變租賃付款額，該款項在初始計量時根據租賃期開始日的指數或比率確定；③本集團合理確定將行使購買選擇權時，購買選擇權的行權價格；④租賃期反映出本集團將行使終止租賃選擇權時，行使終止租賃選擇權需支付的款項；⑤根據本集團提供的擔保餘值預計應支付的款項。

2) 折現率

在計算租賃付款額的現值時，本集團採用租賃內含利率作為折現率，該利率是指使出租人的租賃收款額的現值與未擔保餘值的現值之和等於租賃資產公允價值與出租人的初始直接費用之和的利率。本集團因無法確定租賃內含利率的，採用增量借款利率作為折現率。該增量借款利率，是指本集團在類似經濟環境下為獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金須支付的利率。該利率與下列事項相關：①本集團自身情況，即集團的償債能力和信用狀況；②「借款」的期限，即租賃期；③「借入」資金的金額，即租賃負債的金額；④「抵押條件」，即標的資產的性質和質量；⑤經濟環境，包括承租人所處的司法管轄區、計價貨幣、合同簽訂時間等。本集團以銀行貸款利率為基礎，考慮上述因素進行調整而得出該增量借款利率。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

27. 租賃負債 (續)

(2) 後續計量

在租賃期開始日後，本集團按以下原則對租賃負債進行後續計量：①確認租賃負債的利息時，增加租賃負債的賬面金額；②支付租賃付款額時，減少租賃負債的賬面金額；③因重估或租賃變更等原因導致租賃付款額發生變動時，重新計量租賃負債的賬面價值。

本集團按照固定的周期性利率計算租賃負債在租賃期內各期間的利息費用，並計入當期損益，但應當資本化的除外。周期性利率是指本集團對租賃負債進行初始計量時所採用的折現率，或者因租賃付款額發生變動或因租賃變更而需按照修訂後的折現率對租賃負債進行重新計量時，本集團所採用的修訂後的折現率。

(3) 重新計量

在租賃期開始日後，發生下列情形時，本集團按照變動後租賃付款額的現值重新計量租賃負債，並相應調整使用權資產的賬面價值。使用權資產的賬面價值已調減至零，但租賃負債仍需進一步調減的，本集團將剩餘金額計入當期損益。①實質固定付款額發生變動(該情形下，採用原折現率折現)；②擔保餘值預計的應付金額發生變動(該情形下，採用原折現率折現)；③用於確定租賃付款額的指數或比率發生變動(該情形下，採用修訂後的折現率折現)；④購買選擇權的評估結果發生變化(該情形下，採用修訂後的折現率折現)；⑤續租選擇權或終止租賃選擇權的評估結果或實際行使情況發生變化(該情形下，採用修訂後的折現率折現)。

28. 預計負債

當與對外擔保、商業承兌匯票貼現、未決訴訟或仲裁、產品質量保證等或有事項相關的業務同時符合以下條件時，本集團將其確認為負債：該義務是本集團承擔的現時義務；該義務的履行很可能導致經濟利益流出企業；該義務的金額能夠可靠地計量。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

29. 股份支付

用以換取職工提供服務的以權益結算的股份支付，以授予職工權益工具在授予日的公允價值計量。該公允價值的金額在完成等待期內的服務或達到規定業績條件才可行權的情況下，在等待期內以對可行權權益工具數量的最佳估計為基礎，按直線法計算計入相關成本或費用，相應增加資本公積。

以現金結算的股份支付，按照本集團承擔的以股份或其他權益工具為基礎確定的負債的公允價值計量。如授予後立即可行權，在授予日以承擔負債的公允價值計入相關成本或費用，相應增加負債；如需完成等待期內的服務或達到規定業績條件以後才可行權，在等待期的每個資產負債表日，以對可行權情況的最佳估計為基礎，按照本集團承擔負債的公允價值金額，將當期取得的服務計入成本或費用，相應調整負債。

在相關負債結算前的每個資產負債表日以及結算日，對負債的公允價值重新計量，其變動計入當期損益。

本集團在等待期內取消所授予權益工具的(因未滿足可行權條件而被取消的除外)，作為加速行權處理，即視同剩餘等待期內的股權支付計劃已經全部滿足可行權條件，在取消所授予權益工具的當期確認剩餘等待期內的所有費用。

30. 收入確認原則和計量方法以及收入具體確認方法

收入確認的基本原則

本集團在履行了合同中的履約義務，即在客戶取得相關商品或服務的控制權時，確認收入。

合同中包含兩項或多項履約義務的，本集團在合同開始時，按照各單項履約義務所承諾商品或服務的單獨售價的相對比例，將交易價格分攤至各單項履約義務，按照分攤至各單項履約義務的交易價格計量收入。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

30. 收入確認原則和計量方法以及收入具體確認方法 (續)

收入確認的基本原則 (續)

交易價格是本集團因向客戶轉讓商品或服務而預期有權收取的對價金額，不包括代第三方收取的款項。本集團確認的交易價格不超過在相關不確定性消除時累計已確認收入極可能不會發生重大轉回的金額。預期將退還給客戶的款項作為負債不計入交易價格。合同中存在重大融資成分的，本集團按照假定客戶在取得商品或服務控制權時即以現金支付的應付金額確定交易價格。該交易價格與合同對價之間的差額，在合同期間內採用實際利率法攤銷。合同開始日，本集團預計客戶取得商品或服務控制權與客戶支付價款間隔不超過一年的，不考慮合同中存在的重大融資成分。

滿足下列條件之一時，本集團屬於在某一時段內履行履約義務；否則，屬於在某一時點履行履約義務：

- (1) 客戶在本集團履約的同時即取得並消耗本集團履約所帶來的經濟利益。
- (2) 客戶能夠控制本集團履約過程中在建的商品。
- (3) 在本集團履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

對於在某一時段內履行的履約義務，本集團在該段時間內按照履約進度確認收入，並按照投入法確定履約進度。履約進度不能合理確定時，本集團已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

30. 收入確認原則和計量方法以及收入具體確認方法 (續)

收入確認的基本原則 (續)

對於在某一時點履行的履約義務，本集團在客戶取得相關商品或服務控制權時點確認收入。在判斷客戶是否已取得商品或服務控制權時，本集團考慮下列跡象：

- (1) 本集團就該商品或服務享有現時收款權利。
- (2) 本集團已將該商品的法定所有權轉移給客戶。
- (3) 本集團已將該商品的實物轉移給客戶。
- (4) 本集團已將該商品所有權上的主要風險和報酬轉移給客戶。
- (5) 客戶已接受該商品或服務等。

本集團已向客戶轉讓商品或服務而有權收取對價的權利作為合同資產列示，合同資產以預期信用損失為基礎計提減值。本集團擁有的無條件向客戶收取對價的權利作為應收款項列示。本集團已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品或服務的義務作為合同負債列示。

收入確認的具體方法

本集團主要提供物業管理服務及相關增值服務。服務收入於本集團提供服務而客戶同時接受並消耗本集團履約所提供利益的會計期間內確認。

(1) 物業管理服務

物業管理服務，本集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以本集團有權開具發票且直接與已履約價值對應者為限。

按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入，本集團作為委託人負責向業主提供物業管理服務，並有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入，以及將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

(2) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的工程服務、前期規劃及設計諮詢服務、清潔、保安、綠化、保養及維修服務以及不動產經紀服務。本集團與客戶商定每項服務的價格。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

30. 收入確認原則和計量方法以及收入具體確認方法 (續)

收入確認的具體方法 (續)

(3) 社區增值服務

社區增值服務主要與向業主提供的服務有關，包括生活服務、住宅不動產經紀及其他，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

商品銷售(涵蓋在社區增值服務中)收入於本集團交付相關商品予買家且相關代價的可收回性得到合理保證時予以確認。

不動產經紀服務以外的非業主及業主增值服務，本集團參考至完全達成履約責任的進度按合約期確認收入。至完全達成履約責任的進度為預期有權享有代價所反映的金額，視乎合約性質，主要參考(a)迄今已履行工作所產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的比例；或(b)合約工作實際比例的完成情況而計量。

不動產經紀服務，本集團擔任銷售代理，並收取按合約購買價計算的佣金。經紀服務所得收入於提供相應服務的時點確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察數據而定。

31. 政府補助

本集團的政府補助包括從政府無償取得貨幣性資產或非貨幣性資產。其中，與資產相關的政府補助，是指本集團取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助；與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。如果政府文件中未明確規定補助對象，本集團按照上述區分原則進行判斷，難以區分的，整體歸類為與收益相關的政府補助。

政府補助為貨幣性資產的，按照實際收到的金額計量，對於按照固定的定額標準撥付的補助，或對年末有確鑿證據表明能夠符合財政扶持政策規定的相關條件且預計能夠收到財政扶持資金時，按照應收的金額計量；政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量，公允價值不能可靠取得的，按照名義金額(1元)計量。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

31. 政府補助 (續)

與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，確認為遞延收益的與資產相關的政府補助，在相關資產使用壽命內按照直線方法分期計入當期損益。

相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，將尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。

與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間計入當期損益。與日常活動相關的政府補助，按照經濟業務實質，計入其他收益或沖減相關成本費用。與日常活動無關的政府補助，計入營業外收支。

32. 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

本集團遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於商譽的初始確認產生的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅負債。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

本集團以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的未來應納稅所得額為限，確認遞延所得稅資產。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

33. 租賃

(1) 租賃的識別

租賃，是指在一定期間內，出租人將資產的使用權讓與承租人以獲取對價的合同。在合同開始日，本集團評估合同是否為租賃或者包含租賃。如果合同一方讓渡了在一定期間內控制一項或多項已識別資產使用的權利以換取對價，則該合同為租賃或者包含租賃。為確定合同是否讓渡了在一定期間內控制已識別資產使用的權利，本集團評估合同中的客戶是否有權獲得在使用期間內因使用已識別資產所產生的幾乎全部經濟利益，並有權在該使用期間主導已識別資產的使用。

合同中同時包含多項單獨租賃的，本集團將合同予以分拆，並分別對各項單獨租賃進行會計處理。合同中同時包含租賃和非租賃部分的，本集團將租賃和非租賃部分分拆後進行會計處理。

(2) 本集團作為承租人

1) 租賃確認

在租賃期開始日，本集團對租賃確認使用權資產和租賃負債。使用權資產和租賃負債的確認和計量參見附註四「21.使用權資產」以及「27.租賃負債」。

2) 租賃變更

租賃變更，是指原合同條款之外的租賃範圍、租賃對價、租賃期限的變更，包括增加或終止一項或多項租賃資產的使用權，延長或縮短合同規定的租賃期等。租賃變更生效日，是指雙方就租賃變更達成一致的日期。

租賃發生變更且同時符合下列條件的，本集團將該租賃變更作為一項單獨租賃進行會計處理：①該租賃變更通過增加一項或多項租賃資產的使用權而擴大了租賃範圍或延長了租賃期限；②增加的對價與租賃範圍擴大部分或租賃期限延長部分的單獨價格按該合同情況調整後的金額相當。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

33. 租賃 (續)

(2) 本集團作為承租人 (續)

2) 租賃變更 (續)

租賃變更未作為一項單獨租賃進行會計處理的，在租賃變更生效日，本集團按照租賃準則有關規定對變更後合同的對價進行分攤，重新確定變更後的租賃期；並採用修訂後的折現率對變更後的租賃付款額進行折現，以重新計量租賃負債。在計算變更後租賃付款額的現值時，本集團採用剩餘租賃期間的租賃內含利率作為折現率；無法確定剩餘租賃期間的租賃內含利率的，本集團採用租賃變更生效日的承租人增量借款利率作為折現率。就上述租賃負債調整的影響，本集團區分以下情形進行會計處理：①租賃變更導致租賃範圍縮小或租賃期縮短的，承租人應當調減使用權資產的賬面價值，並將部分終止或完全終止租賃的相關利得或損失計入當期損益。②其他租賃變更導致租賃負債重新計量的，承租人相應調整使用權資產的賬面價值。

3) 短期租賃和低價值資產租賃

對於租賃期不超過12個月的短期租賃和單項租賃資產為全新資產時價值較低的低價值資產租賃，本集團選擇不確認使用權資產和租賃負債。本集團將短期租賃和低價值資產租賃的租賃付款額，在租賃期內各個期間按照直線法或其他系統合理的方法計入相關資產成本或當期損益。

(3) 本集團為出租人

在(1)評估的該合同為租賃或包含租賃的基礎上，本集團作為出租人，在租賃開始日，將租賃分為融資租賃和經營租賃。

如果一項租賃實質上轉移了與租賃資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬，出租人將該項租賃分類為融資租賃，除融資租賃以外的其他租賃分類為經營租賃。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

33. 租賃 (續)

(3) 本集團為出租人 (續)

一項租賃存在下列一種或多種情形的，本集團通常將其分類為融資租賃：①在租賃期屆滿時，租賃資產的所有權轉移給承租人；②承租人有購買租賃資產的選擇權，所訂立的購買價款與預計行使選擇權時租賃資產的公允價值相比足夠低，因而在租賃開始日就可以合理確定承租人將行使該選擇權；③資產的所有權雖然不轉移，但租賃期佔租賃資產使用壽命的大部分(不低於租賃資產使用壽命的75%)；④在租賃開始日，租賃收款額的現值幾乎相當於租賃資產的公允價值(不低於租賃資產公允價值的90%)；⑤租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有承租人才能使用。一項租賃存在下列一項或多項跡象的，本集團也可能將其分類為融資租賃：①若承租人撤銷租賃，撤銷租賃對出租人造成的損失由承租人承擔；②資產餘值的公允價值波動所產生的利得或損失歸屬於承租人；③承租人有能力以遠低於市場水平的租金繼續租賃至下一期間。

1) 融資租賃會計處理

初始計量

在租賃期開始日，本集團對融資租賃確認應收融資租賃款，並終止確認融資租賃資產。本集團對應收融資租賃款進行初始計量時，以租賃投資淨額作為應收融資租賃款的入賬價值。

租賃投資淨額為未擔保餘值和租賃期開始日尚未收到的租賃收款額按照租賃內含利率折現的現值之和。租賃收款額，是指出租人因讓渡在租賃期內使用租賃資產的權利而應向承租人收取的款項，包括：①承租人需支付的固定付款額及實質固定付款額；存在租賃激勵的，扣除租賃激勵相關金額；②取決於指數或比率的可變租賃付款額，該款項在初始計量時根據租賃期開始日的指數或比率確定；③購買選擇權的行權價格，前提是合理確定承租人將行使該選擇權；④承租人行使終止租賃選擇權需支付的款項，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權；⑤由承租人、與承租人有關的一方以及有經濟能力履行擔保義務的獨立第三方向出租人提供的擔保餘值。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

33. 租賃 (續)

(3) 本集團為出租人 (續)

1) 融資租賃會計處理 (續)

後續計量

本集團按照固定的周期性利率計算並確認租賃期內各個期間的利息收入。該周期性利率，是指確定租賃投資淨額採用內含折現率(轉租情況下，若轉租的租賃內含利率無法確定，採用原租賃的折現率(根據與轉租有關的初始直接費用進行調整))，或者融資租賃的變更未作為一項單獨租賃進行會計處理，且滿足假如變更在租賃開始日生效，該租賃會被分類為融資租賃條件時按相關規定確定的修訂後的折現率。

租賃變更的會計處理

融資租賃發生變更且同時符合下列條件的，本集團將該變更作為一項單獨租賃進行會計處理：①該變更通過增加一項或多項租賃資產的使用權而擴大了租賃範圍；②增加的對價與租賃範圍擴大部分的單獨價格按該合同情況調整後的金額相當。

如果融資租賃的變更未作為一項單獨租賃進行會計處理，且滿足假如變更在租賃開始日生效，該租賃會被分類為經營租賃條件的，本集團自租賃變更生效日開始將其作為一項新租賃進行會計處理，並以租賃變更生效日前的租賃投資淨額作為租賃資產的賬面價值。

2) 經營租賃的會計處理

租金的處理

在租賃期內各個期間，本集團採用直線法將經營租賃的租賃收款額確認為租金收入。

提供的激勵措施

提供免租期的，本集團將租金總額在不扣除免租期的整個租賃期內，按直線法進行分配，免租期內應當確認租金收入。本集團承擔了承租人某些費用的，將該費用自租金收入總額中扣除，按扣除後的租金收入餘額在租賃期內進行分配。

四、重要會計政策及會計估計 (續)

33. 租賃 (續)

(3) 本集團為出租人 (續)

2) 經營租賃的會計處理 (續)

初始直接費用

本集團發生的與經營租賃有關的初始直接費用應當資本化至租賃標的資產的成本，在租賃期內按照與租金收入相同的確認基礎分期計入當期損益。

折舊

對於經營租賃資產中的固定資產，本集團採用類似資產的折舊政策計提折舊；對於其他經營租賃資產，採用系統合理的方法進行攤銷。

可變租賃付款額

本集團取得的與經營租賃有關的未計入租賃收款額的可變租賃付款額，在實際發生時計入當期損益。

經營租賃的變更

經營租賃發生變更的，本集團自變更生效日開始，將其作為一項新的租賃進行會計處理，與變更前租賃有關的預收或應收租賃收款額視為新租賃的收款額。

34. 重要會計政策和會計估計變更

無。

五、稅項

1. 主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	應納稅增值額	5%、6%、9%、11%、13%
城市維護建設稅	應納增值稅額	7%
教育費附加	應納增值稅額	3%
地方教育費附加	應納增值稅額	2%
企業所得稅	應納稅所得額	25%

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、稅項 (續)

2. 不同企業所得稅稅率納稅主體說明：

納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
榮萬家生活服務股份有限公司	25%	否
其中：榮萬家生活服務股份有限公司成都分公司	15%	否
石家莊盛景健身服務有限公司	20%	是
呼和浩特市榮盛物業服務有限公司	20%	是
唐山市豐南區普捷物業服務有限公司	20%	是
山西榮盛物業服務有限公司	20%	是
河南榮定物業服務有限公司	20%	是
榮萬家(北京)科技服務有限公司	20%	是
榮萬家(北京)物業服務有限公司	20%	是
杭州榮家生活服務有限公司	20%	是
滄州市榮致物業服務有限公司	20%	是
廊坊榮銳物業管理有限公司	20%	是
保定榮潤物業服務有限責任公司	20%	是
南京六合榮盛物業服務有限公司	25%	否
江蘇普捷物業有限公司	20%	是
南京翰都科技實業有限公司	20%	是
南京盛投汽車服務有限公司	20%	是
聊城榮盛物業服務有限公司	20%	是
臨清普捷物業服務有限公司	20%	是

五、稅項 (續)

2. 不同企業所得稅稅率納稅主體說明：(續)

納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
聊城市榮坤建築工程有限公司	25%	否
廊坊市榮信房地產經紀有限公司	25%	否
湛江市榮錦商貿有限公司	20%	是
徐州市榮潤商貿有限公司	20%	是
濟南榮發便利生活超市有限公司	20%	是
聊城市東昌府區榮發商貿有限公司	20%	是
聊城盛恒汽車美容養護服務有限公司	20%	是
聊城榮恒汽車美容養護服務有限公司	20%	是
聊城觀邸汽車美容養護服務有限公司	20%	是
聊城麗舍汽車美容養護服務有限公司	20%	是
聊城榮億汽車美容服務有限公司	20%	是
廊坊多納商貿有限公司	20%	是
臨沂市榮惠商貿有限公司	20%	是
唐山市榮峻商貿有限公司	20%	是
唐山優安米餐飲服務有限公司	20%	是
唐山軒途汽車服務有限公司	20%	是
滄州市榮坤商貿有限公司	20%	是
滄州市榮納商貿有限公司	20%	是
滄州市榮洽商貿有限公司	20%	是

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、稅項 (續)

2. 不同企業所得稅稅率納稅主體說明：(續)

納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
滄州市榮新汽車服務有限公司	20%	是
滄州市榮派商貿有限公司	20%	是
滄州市榮邁商貿有限公司	20%	是
滄州市榮繡商貿有限公司	20%	是
滄州市榮哲商貿有限公司	20%	是
滄州市榮祺商貿有限公司	20%	是
滄州市榮靚汽車服務有限公司	20%	是
滄州市榮速商貿有限公司	20%	是
邯鄲市榮超貿易有限公司	20%	是
邯鄲市榮益恒貿易有限公司	20%	是
瀋陽榮驊商貿有限公司	20%	是
瀋陽榮萬家匠心洗車美容有限公司	20%	是
蚌埠榮昌商貿有限公司	20%	是
瀋陽榮坤商貿有限公司	20%	是
成都市榮超商貿有限公司	20%	是
南京榮惠商貿有限公司	20%	是
香河榮坤商貿有限公司	20%	是
湖南榮坤商貿有限公司	20%	是
石家莊榮賜商貿有限公司	20%	是

五、稅項 (續)

2. 不同企業所得稅稅率納稅主體說明：(續)

納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
廊坊榮臻貿易有限公司	25%	否
廊坊榮霸貿易有限公司	20%	是
重慶榮之冠商貿有限公司	20%	是
常州臻森百貨貿易有限公司	25%	否
惠州市榮臻貿易有限公司	20%	是
瀋陽榮悅商貿有限公司	20%	是
瀋陽榮馨商貿有限公司	20%	是
鄭州市申朔商貿有限公司	25%	否
呼和浩特市榮冕商貿有限公司	20%	是
張家口榮億恒商貿有限公司	20%	是
石家莊榮御商貿有限公司	20%	是
岳陽榮悅百貨商貿有限公司	20%	是
瀋陽榮赫商貿有限公司	20%	是
瀋陽榮璽餐飲管理有限公司	20%	是
瀋陽榮貫商貿有限公司	20%	是
宜興榮森百貨商貿有限公司	20%	是
嘉興市榮軍商貿有限公司	20%	是
湛江市榮翰商貿有限公司	20%	是
瀋陽榮御商貿有限公司	20%	是

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、稅項 (續)

2. 不同企業所得稅稅率納稅主體說明：(續)

納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
長沙榮豆餐飲服務有限公司	20%	是
邯鄲市榮玉源貿易有限公司	20%	是
湛江市盛旭商貿有限公司	20%	是
石家莊榮旭商貿有限公司	20%	是
南京榮領商貿有限公司	20%	是
廣東榮發物業服務有限公司	25%	否
陽西縣山湖海業主之家餐飲服務有限公司	20%	是
湛江市榮惠汽車美容有限公司	20%	是
湛江市家添瓦房產經紀服務有限公司	20%	是
陽西縣榮御灣業主之家餐飲服務有限公司	20%	是
湛江市業主之家餐飲服務有限公司	20%	是
永清京台物業服務有限公司	20%	是
天津榮萬家生活服務有限公司	20%	是
衡水榮悅生活服務有限公司	20%	是
滄州市榮越園林綠化工程有限公司	20%	是
四川榮盛盛欣物業管理有限公司	20%	是
張家口榮盛京宣物業服務有限公司	20%	是
榮萬乾物業管理(張家口)有限公司	20%	是

五、稅項 (續)

2. 不同企業所得稅稅率納稅主體說明：(續)

納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
滄州榮光建築工程有限責任公司	20%	是
石家莊榮賜房地產經紀有限公司	25%	否
常州市榮宜嘉房地產代理服務有限公司	25%	否
天津榮尚科技有限公司	25%	否
濟南榮通房地產經紀有限公司	25%	否
張家口榮淼城物業管理有限責任公司	20%	是
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	20%	是
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	20%	是
廊坊市菲比托育服務有限公司	20%	是
北京曼蓓倫化妝品有限公司	20%	是
張家口榮夢物業管理有限公司	20%	是
張家口榮關月物業管理有限公司	20%	是
嘉興市榮家生活服務有限公司	20%	是
呼和浩特市榮臻商貿有限公司	20%	是
長沙三分良田房產經紀有限公司	20%	是

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、稅項 (續)

3. 稅收優惠

根據《關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅[2019]13號)，自2019年1月1日至2021年12月31日，對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的一部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅；對年應納稅所得額超過100萬元但不超過300萬元的一部分，減按50%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。

根據《關於實施小微企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告》(財政部稅務總局公告2021年第12號)，對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的一部分，在《財政部稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅[2019]13號)第二條規定的優惠政策基礎上，再減半徵收企業所得稅。

2011年1月1日至2020年12月31日期間，對設在西部地區以《西部地區鼓勵類產業目錄》中規定的產業項目為主營業務，且其當年度主營業務收入佔企業收入總額70%以上的企業，可減按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

2021年1月1日，財政部、稅務總局、國家發展改革委發佈了《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅發2020年第23號公告)，將稅收優惠執行期間延續為2021年1月1日至2030年12月31日。2019年1月，榮萬家生活服務股份有限公司成都分公司經主管稅務機關審核確認後，享受西部大開發15%的稅收優惠。

六、合併財務報表主要項目註釋

下列所披露的財務報表數據，除特別註明之外，「年初」系指2021年1月1日，「年末」系指2021年12月31日，「本年」系指2021年1月1日至12月31日，「上年」系指2020年1月1日至12月31日，貨幣單位為人民幣元。

1. 貨幣資金

項目	年末餘額	年初餘額
庫存現金	0.00	2,236.11
銀行存款	925,122,579.60	598,466,002.23
其他貨幣資金	1,510,810.66	6,417,474.13
合計	926,633,390.26	604,885,712.47
其中：存放在境外的款項總額	278,559.17	0.00

使用受到限制的貨幣資金

項目	年末餘額	年初餘額
司法凍結	9,838,841.29	1,000,000.00
物業保證金	700,000.00	700,000.00
合計	10,538,841.29	1,700,000.00

2. 交易性金融資產

項目	年末餘額	年初餘額
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	537,573,993.31	0.00
其中：理財產品	537,573,993.31	0.00

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

3. 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	123,938,656.81	184,646,457.37

(2) 年末已經背書或貼現且在資產負債表日尚未到期的應收票據

項目	年末終止 確認金額	年末未終止 確認金額
商業承兌匯票	0.00	58,629,530.48

(3) 年末因出票人未履約而將其轉應收賬款的票據

項目	年末轉為 應收賬款金額
商業承兌匯票	55,739,772.63

(4) 按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按組合計提壞賬準備	132,248,637.14	100.00	8,309,980.33	6.29	123,938,656.81
其中：賬齡組合	132,248,637.14	100.00	8,309,980.33	6.29	123,938,656.81

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

3. 應收票據 (續)

(4) 按壞賬計提方法分類列示 (續)

類別	賬面餘額		年初餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按組合計提壞賬準備	184,646,457.37	100.00	0.00	0.00	184,646,457.37
其中：賬齡組合	184,646,457.37	100.00	0.00	0.00	184,646,457.37

按組合計提應收票據壞賬準備

名稱	賬面餘額	年末餘額	
		壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	130,697,637.14	8,117,191.03	6.21
1-2年	1,551,000.00	192,789.30	12.43
合計	132,248,637.14	8,309,981.33	-

(5) 年末應收票據的賬齡

本公司上述年末應收票據的賬齡1年以內為130,697,637.14元，1-2年為1,551,000.00元。

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

4. 應收賬款

(1) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	1,490,507,612.11	100.00	96,045,450.36	6.44	1,394,462,161.75
其中：賬齡組合	1,490,507,612.11	100.00	96,045,450.36	6.44	1,394,462,161.75

類別	賬面餘額		年初餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	697,210,499.80	100.00	17,081,737.34	2.45	680,128,762.46
其中：賬齡組合	697,210,499.80	100.00	17,081,737.34	2.45	680,128,762.46

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

4. 應收賬款 (續)

(1) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示 (續)

按組合計提應收賬款壞賬準備

賬齡	賬面餘額	年末餘額	
		壞賬準備	計提比例(%)
1年以內(含1年)	1,380,028,817.93	79,690,154.96	5.77
1-2年	96,649,106.67	11,100,616.29	11.49
2-3年	11,939,589.77	3,914,841.03	32.79
3-4年	777,018.59	483,072.45	62.17
4-5年	676,781.15	420,467.63	62.13
5年以上	436,298.00	436,298.00	100.00
合計	1,490,507,612.11	96,045,450.36	-

(2) 應收賬款按賬齡列示

賬齡	年末餘額
1年以內(含1年)	1,380,028,817.93
1-2年	96,649,106.67
2-3年	11,939,589.77
3-4年	777,018.59
4-5年	676,781.15
5年以上	436,298.00
合計	1,490,507,612.11

(3) 本年應收賬款壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額			其他	年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷			
按組合計提	17,081,737.34	79,056,725.73	0.00	93,012.71	0.00	96,045,450.36	

(4) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的應收賬款情況

本年按欠款方歸集的年末餘額前五名應收賬款匯總金額234,414,486.88元，佔應收賬款年末餘額合計數的比例15.73%，相應計提的壞賬準備年末餘額匯總金額14,015,890.20元。

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

5. 預付款項

(1) 預付款項賬齡

項目	年末餘額		年初餘額	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	74,504,444.73	75.34	76,728,185.29	82.07
1-2年	23,140,673.73	23.40	16,767,800.79	17.93
2-3年	1,245,184.37	1.26	0.00	0.00
合計	98,890,302.83	100.00	93,495,986.08	100.00

(2) 按預付對象歸集的年末餘額前五名的預付款情況

本年按欠款方歸集的年末餘額前五名預付賬款匯總金額47,423,425.43元，佔預付賬款年末餘額合計數的比例47.95%。

6. 其他應收款

項目	年末餘額	年初餘額
應收利息	0.00	0.00
應收股利	0.00	0.00
其他應收款	251,482,997.88	88,350,828.35
合計	251,482,997.88	88,350,828.35

其他應收款

(1) 其他應收款按款項性質分類

款項性質	年末賬面餘額	年初賬面餘額
三方平台代收款	28,564,187.39	8,887,672.18
押金及保證金	127,765,020.80	22,113,840.22
代付社保及公積金	3,113,305.83	2,561,356.75
維修基金	2,082,868.67	1,941,036.06
暫付代收款項	20,804,112.26	5,645,379.69
代墊水電等款項	109,086,997.88	43,917,767.36
備用金	458,815.22	474,364.93
其他	11,013,790.60	8,551,803.34
合計	302,889,098.65	94,093,220.53

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

6. 其他應收款 (續)

其他應收款 (續)

(2) 其他應收款壞賬準備計提情況

壞賬準備	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用損失	整個存續期 預期信用損失 (未發生 信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生 信用減值)	
2021年1月1日餘額	5,742,392.18	0.00	0.00	5,742,392.18
2021年1月1日其他應收款賬面餘額在本年	-	-	-	-
-轉入第二階段	0.00	0.00	0.00	0.00
-轉入第三階段	0.00	0.00	0.00	0.00
-轉回第二階段	0.00	0.00	0.00	0.00
-轉回第一階段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年計提	45,663,708.59	0.00	0.00	45,663,708.59
本年轉回	0.00	0.00	0.00	0.00
本年轉銷	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核銷	0.00	0.00	0.00	0.00
其他變動	0.00	0.00	0.00	0.00
2021年12月31日餘額	51,406,100.77	0.00	0.00	51,406,100.77

(3) 其他應收款按賬齡列示

賬齡	年末餘額
1年以內(含1年)	218,831,156.95
1-2年	17,513,867.07
2-3年	24,909,714.73
3年以上	41,634,359.90
其中： 3-4年	15,558,411.94
4-5年	17,435,027.81
5年以上	8,640,920.15
合計	302,889,098.65

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

6. 其他應收款 (續)

其他應收款 (續)

(4) 其他應收款壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額		其他	年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷		
壞賬準備	5,742,392.18	45,663,708.59	0.00	0.00	0.00	51,406,100.77

(5) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	年末餘額	賬齡	佔其他應收款 年末餘額合計數 的比例(%)	壞賬準備 年末餘額
申京企業管理諮詢(山東)有限公司	押金及保證金	50,000,000.00	一年以內	16.51	2,500,000.00
北京星展投資顧問有限公司	押金及保證金	50,000,000.00	一年以內	16.51	2,500,000.00
唐山榮盛房地產開發有限公司	代墊水電等款項	27,766,054.94	2-3年、3-4年、 4-5年、5年以上	9.17	17,147,613.83
四眾互聯(北京)網絡科技有限公司	三方平台代收款	26,122,893.42	1年以內、1-2年	8.62	1,626,678.43
聊城榮盛房地產開發有限公司	代墊水電等款項	24,572,672.00	2-3年	8.11	7,136,976.65
合計	-	178,461,620.36	-	58.92	30,911,268.91

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

7. 存貨

項目	年末餘額		
	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值
原材料	6,147,222.85	0.00	6,147,222.85
庫存商品	24,443,066.88	0.00	24,443,066.88
周轉材料	9,389,622.89	0.00	9,389,622.89
合計	39,979,912.62	0.00	39,979,912.62

項目	年初餘額		
	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值
原材料	5,788,864.82	0.00	5,788,864.82
庫存商品	14,899,796.08	0.00	14,899,796.08
周轉材料	8,112,579.52	0.00	8,112,579.52
合計	28,801,240.42	0.00	28,801,240.42

8. 合同資產

(1) 合同資產情況

項目	年末餘額			年初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
工程施工	72,362,967.82	4,174,663.36	68,188,304.46	41,064,257.68	0.00	41,064,257.68

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

8. 合同資產 (續)

(2) 合同資產減值準備

壞賬準備	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用損失	整個存續期 預期信用損失 (未發生 信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生 信用減值)	
2021年1月1日餘額	0.00	0.00	0.00	0.00
2021年1月1日合同資產賬面餘額在本年	-	-	-	-
— 轉入第二階段	0.00	0.00	0.00	0.00
— 轉入第三階段	0.00	0.00	0.00	0.00
— 轉回第二階段	0.00	0.00	0.00	0.00
— 轉回第一階段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年計提	4,174,663.36	0.00	0.00	4,174,663.36
本年轉回	0.00	0.00	0.00	0.00
本年轉銷	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核銷	0.00	0.00	0.00	0.00
其他變動	0.00	0.00	0.00	0.00
2021年12月31日餘額	4,174,663.36	0.00	0.00	4,174,663.36

(3) 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)	72,362,967.82	41,064,257.68
壞賬準備	4,174,663.36	0.00
賬面價值	68,188,304.46	41,064,257.68

(4) 合同資產的賬面價值在本年內發生的重大變動金額和原因

項目	變動金額	變動原因
工程施工	27,124,046.78	公司承接地產項目 和工程項目增加

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

8. 合同資產 (續)

(5) 本年合同資產計提減值準備情況

項目	本年計提	本年轉回	本年轉銷/ 核銷	原因
工程施工	4,174,663.36	0.00	0.00	-

9. 一年內到期的非流動資產

項目	年末餘額	年初餘額
長期應收款	3,825,645.76	1,730,553.56

10. 其他流動資產

項目	年末餘額	年初餘額
預繳企業所得稅	19,510,458.45	13,806,161.01
待抵扣進項稅	2,487,458.53	0.00
其他	4,425.96	0.00
合計	22,002,342.94	13,806,161.01

11. 長期應收款

項目	年末餘額			年初餘額			
	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	折現率區間
商鋪車位經營權轉讓應收款	8,104,930.99	0.00	8,104,930.99	16,827,993.47	0.00	16,827,993.47	-

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

12. 長期股權投資

被投資單位	年初餘額 (賬面價值)	本年增減變動				減值準備 年末餘額
		追加投資	減少投資	權益法下 確認的 投資損益	其他綜合 收益調整	
一、聯營企業						
北京銀思朗信息 技術有限公司	0.00	100,000,000.00	0.00	3,482,149.73	0.00	0.00
					其他權益 變動	
					宣告發放 現金股利 或利潤	
					計提減值準備	
					其他	
					年末餘額 (賬面價值)	
					0.00	103,482,149.73
					0.00	0.00

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

13. 投資性房地產

採用公允價值計量模式的投資性房地產

項目	房屋、建築物	車位	合計
一、年初餘額	7,787,300.00	63,041,600.00	70,828,900.00
二、本年變動	-37,600.00	-9,457,000.00	-9,494,600.00
加：外購	185,915.32	0.00	185,915.32
減：處置	0.00	8,891,800.00	8,891,800.00
加：公允價值變動	-223,515.32	-565,200.00	-788,715.32
三、年末餘額	7,749,700.00	53,584,600.00	61,334,300.00

14. 固定資產

項目	年末賬面價值	年初賬面價值
固定資產	19,286,920.33	14,588,316.85
固定資產清理	0.00	0.00
合計	19,286,920.33	14,588,316.85

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

14. 固定資產 (續)

固定資產情況

項目	通用設備	運輸設備	專用設備	其他設備	合計
一、賬面原值	-	-	-	-	-
1. 年初餘額	16,564,672.23	4,461,837.37	4,414,182.48	1,089,289.23	26,529,981.31
2. 本年增加金額	7,926,558.62	478,599.38	1,737,166.76	119,253.56	10,261,578.32
(1) 購置	7,926,558.62	478,599.38	1,737,166.76	119,253.56	10,261,578.32
3. 本年減少金額	1,054,702.03	468,961.89	173,310.60	11,112.98	1,708,087.50
(1) 處置或報廢	1,054,702.03	468,961.89	173,310.60	11,112.98	1,708,087.50
4. 年末餘額	23,436,528.82	4,471,474.86	5,978,038.64	1,197,429.81	35,083,472.13
二、累計折舊	-	-	-	-	-
1. 年初餘額	6,442,642.13	3,265,493.43	1,659,221.94	574,306.96	11,941,664.46
2. 本年增加金額	3,263,124.14	598,710.45	963,110.48	165,455.60	4,990,400.67
(1) 計提	3,263,124.14	598,710.45	963,110.48	165,455.60	4,990,400.67
3. 本年減少金額	606,059.54	405,922.67	115,402.11	8,129.01	1,135,513.33
(1) 處置或報廢	606,059.54	405,922.67	115,402.11	8,129.01	1,135,513.33
4. 年末餘額	9,099,706.73	3,458,281.21	2,506,930.31	731,633.55	15,796,551.80
三、減值準備	-	-	-	-	-
1. 年初餘額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本年增加金額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年減少金額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末餘額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、賬面價值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 年末賬面價值	14,336,822.09	1,013,193.65	3,471,108.33	465,796.26	19,286,920.33
2. 年初賬面價值	10,122,030.10	1,196,343.94	2,754,960.54	514,982.27	14,588,316.85

15. 使用權資產

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
賬面原值合計	1,308,784.15	0.00	0.00	1,308,784.15
其中：房屋建築物	1,308,784.15	0.00	0.00	1,308,784.15
累計折舊合計	324,326.38	321,213.11	0.00	645,539.49
其中：房屋建築物	324,326.38	321,213.11	0.00	645,539.49
賬面淨值合計	984,457.77	-	-	663,244.66
其中：房屋建築物	984,457.77	-	-	663,244.66
減值準備合計	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：房屋建築物	0.00	0.00	0.00	0.00
賬面價值合計	984,457.77	-	-	663,244.66
其中：房屋建築物	984,457.77	-	-	663,244.66

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

16. 無形資產

項目	軟件使用權
一、賬面原值	-
1. 年初餘額	9,300,246.03
2. 本年增加金額	1,503,144.19
其中：購置	1,503,144.19
3. 本年減少金額	5,665.00
其中：處置	5,665.00
4. 年末餘額	10,797,725.22
二、累計攤銷	-
1. 年初餘額	1,039,662.48
2. 本年增加金額	1,921,024.90
其中：計提	1,921,024.90
3. 本年減少金額	6,428.33
其中：處置	6,428.33
4. 年末餘額	2,954,259.05
三、減值準備	-
1. 年初餘額	0.00
2. 本年增加金額	0.00
其中：計提	0.00
3. 本年減少金額	0.00
其中：處置	0.00
4. 年末餘額	0.00
四、賬面價值	-
1. 年末賬面價值	7,843,466.17
2. 年初賬面價值	8,260,583.55

17. 長期待攤費用

項目	年初餘額	本年增加	本年攤銷	本年其他減少	年末餘額
裝修費	2,955,718.76	7,617,497.48	1,368,850.64	0.00	9,204,365.60
其他	938,966.39	1,893,971.59	1,050,224.86	0.00	1,782,713.12
合計	3,894,685.15	9,511,469.07	2,419,075.50	0.00	10,987,078.72

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

18. 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

(1) 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	年末餘額		年初餘額	
	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產
壞賬準備	159,936,194.82	35,249,560.51	22,824,129.52	5,301,519.17
可抵扣虧損	37,975,957.68	6,465,663.23	12,178,436.20	1,873,039.88
暫不需支付的補提社保金	0.00	0.00	7,051,197.12	1,539,361.42
租賃	0.00	0.00	347,307.53	86,826.88
合同負債(購物券)	1,251,221.96	235,881.42	750,548.75	128,113.12
折舊差異	0.00	0.00	3,388,983.13	847,245.78
廣告和業務宣傳	5,435,183.26	544,486.06	0.00	0.00
合計	204,598,557.72	42,495,591.22	46,540,602.25	9,776,106.25

(2) 未經抵銷的遞延所得稅負債

項目	年末餘額		年初餘額	
	應納稅暫時性差異	遞延所得稅負債	應納稅暫時性差異	遞延所得稅負債
租賃	0.00	0.00	11,680,247.79	2,920,061.95
投資性房地產公允價值變動	10,471,195.68	2,617,798.92	12,373,311.00	3,093,327.75
交易性公允價值變動	5,233,798.88	1,308,449.72	0.00	0.00
合計	15,704,994.56	3,926,248.64	24,053,558.79	6,013,389.70

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

19. 應付賬款

(1) 應付賬款列示

項目	年末餘額	年初餘額
工程款	496,338,608.99	169,537,197.09
服務費	104,345,452.55	70,625,679.65
商品款	70,421,925.31	51,281,281.68
合計	671,105,986.85	291,444,158.42

(2) 應付賬款按賬齡列示

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內	594,168,845.37	229,466,178.90
1-2年	59,991,698.63	37,974,368.03
2-3年	13,556,354.28	19,202,889.19
3年以上	3,389,088.57	4,800,722.30
合計	671,105,986.85	291,444,158.42

20. 預收款項

項目	年末餘額	年初餘額
租賃費	4,306,305.02	11,076,602.52

21. 合同負債

項目	年末餘額	年初餘額
物業費	238,868,434.47	173,614,569.19
工程施工	73,178,979.04	50,660,455.43
其他社區增值服務	42,063,240.36	32,995,862.04
前期介入服務	29,660,853.02	37,781,618.65
垃圾處置費及自供暖	10,517,093.13	14,407,445.48
其他	5,605,904.02	8,498,168.99
開辦費	4,834,429.60	3,818,936.21
銷售貨款	4,062,667.77	6,689,399.73
電梯使用費	3,563,813.55	2,947,116.81
合計	412,355,414.96	331,413,572.53

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

22. 應付職工薪酬

(1) 應付職工薪酬分類

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
短期薪酬	96,821,498.22	615,499,837.06	641,790,841.20	70,530,494.08
離職後福利—設定提存計劃	5,369,706.55	67,750,966.06	67,493,881.81	5,626,790.80
辭退福利	0.00	507,668.64	507,668.64	0.00
合計	102,191,204.77	683,758,471.76	709,792,391.65	76,157,284.88

(2) 短期薪酬

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
工資、獎金、津貼和補貼	83,108,533.25	526,888,770.50	553,298,086.79	56,699,216.96
職工福利費	469,560.76	13,390,467.88	13,251,591.79	608,436.85
社會保險費	3,778,786.42	41,367,672.49	40,912,029.85	4,234,429.06
其中：醫療保險費	3,295,974.01	37,020,272.42	36,519,439.17	3,796,807.26
工傷保險費	313,359.15	3,385,011.34	3,373,068.26	325,302.23
生育保險費	169,453.26	962,388.73	1,019,522.42	112,319.57
住房公積金	356,664.97	25,475,773.80	25,291,215.93	541,222.84
工會經費和職工教育經費	9,107,952.82	8,377,152.39	9,037,916.84	8,447,188.37
合計	96,821,498.22	615,499,837.06	641,790,841.20	70,530,494.08

(3) 設定提存計劃

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
基本養老保險	5,079,248.98	65,344,177.74	65,090,447.57	5,332,979.15
失業保險費	290,457.57	2,406,788.32	2,403,434.24	293,811.65
合計	5,369,706.55	67,750,966.06	67,493,881.81	5,626,790.80

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

23. 應交稅費

項目	年末餘額	年初餘額
城建稅	646,809.43	695,119.72
所得稅	63,710,968.07	42,678,703.39
房產稅	128,617.47	122,521.42
增值稅	16,374,218.76	12,045,365.11
印花稅	47,689.26	45,899.69
土地使用稅	20,947.74	4,069.57
個人所得稅	870,128.21	395,557.37
教育費附加	262,800.84	295,401.36
地方教育費附加	175,384.34	197,209.22
水利基金	7,361.40	7,481.76
合計	82,244,925.52	56,487,328.61

24. 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	0.00	0.00
其他應付款	463,115,219.06	398,066,811.69
合計	463,115,219.06	398,066,811.69

其他應付款

款項性質	年末餘額	年初餘額
押金及保證金	117,316,383.82	112,464,271.41
代繳個人部分社保及公積金	299,661.56	951,226.94
代收款項	233,072,680.46	177,145,265.32
維修基金	70,099,497.92	67,302,551.42
往來款	16,217,539.06	15,171,806.14
賠款、罰款	304,728.40	141,100.40
預提費用	2,213,978.10	3,598,087.97
上市費用	363,639.38	9,496,046.67
業務借支	2,554,598.07	846,525.07
維修費	1,576,075.02	1,780,628.81
開辦費	1,375,354.17	3,528,649.16
其他	17,721,083.10	5,640,652.38
合計	463,115,219.06	398,066,811.69

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

25. 一年內到期的非流動負債

項目	年末餘額	年初餘額
一年內到期的租賃負債	3,825,645.76	2,759,059.14

26. 其他流動負債

項目	年末餘額	年初餘額
待轉銷項稅	18,488,044.58	15,353,204.34

27. 租賃負債

項目	年末餘額	年初餘額
租賃負債	9,090,377.26	12,462,400.27

28. 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	282,000,000.00	94,000,000.00	0.00	0.00	0.00	94,000,000.00	376,000,000.00

29. 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	117,164,019.38	960,704,064.00	76,715,078.54	1,001,153,004.84
其他資本公積	52,404,999.87	17,101,126.07	0.00	69,506,125.94
合計	169,569,019.25	977,805,190.07	76,715,078.54	1,070,659,130.78

註1.股本溢價：2021年1月15日，本公司於香港交易所首次公開發行股份。股本溢價中本年增加金額960,704,064.00元為股本發行溢價。本年減少金額76,715,078.54元為發行費用沖減資本公積。

註2.其他資本公積變動：本年增加金額17,101,126.07元為計提股份支付計入資本公積。

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

30. 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	31,533,913.71	36,924,272.55	0.00	68,458,186.26

31. 未分配利潤

項目	本年	上年
上年年末餘額	151,700,337.49	188,892,301.97
加：年初未分配利潤調整數	0.00	0.00
本年年初餘額	151,700,337.49	188,892,301.97
加：本年歸屬於母公司所有者的淨利潤	400,943,067.33	263,755,736.11
減：提取法定盈餘公積	36,924,272.55	21,403,470.89
應付普通股股利	56,400,000.00	149,460,000.00
轉作股本的普通股股利	0.00	130,084,229.70
本年年末餘額	459,319,132.27	151,700,337.49

註： 根據2021年6月30日舉行的股東大會決議，按376,000,000.00股每股派發股息人民幣0.15元(含稅)的基準向股東宣派股利，合計為人民幣56,400,000.00元(稅前)。

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

32. 營業收入、營業成本

(1) 營業收入和營業成本情況

項目	本年發生額		上年發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	2,471,867,431.36	1,627,327,275.49	1,801,918,900.58	1,284,343,660.33
其他業務	13,104,397.38	2,374,435.70	18,921,622.94	1,328,486.82
合計	2,484,971,828.74	1,629,701,711.19	1,820,840,523.52	1,285,672,147.15

(2) 合同產生的收入的情況

合同分類	2021年	2020年
商品類型	—	—
其中：物業管理服務	1,081,529,963.75	897,661,905.07
非業主增值服務	1,047,769,053.89	714,324,504.84
社區增值服務	355,672,811.10	195,171,000.00
其他服務	0.00	13,683,113.61
合計	2,484,971,828.74	1,820,840,523.52

按經營地區分類	2021年	2020年
其中：中國國內	2,484,971,828.74	1,820,840,523.52
按合同期限分類	—	—
其中：在某一時點確認	294,786,402.04	144,372,000.00
在某一時間段內確認	2,190,185,426.70	1,666,987,523.52
其他來源收入	0.00	9,481,000.00
合計	2,484,971,828.74	1,820,840,523.52

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

33. 税金及附加

項目	本年發生額	上年發生額
城建稅	6,378,056.97	5,443,945.92
其他	3,437,030.16	3,666,246.38
教育費附加	2,841,502.30	2,440,623.09
地方教育費附加	1,794,406.98	1,559,110.46
房產稅	1,336,047.88	1,155,224.65
房產稅(從租)	1,087,861.74	1,030,104.80
印花稅	561,095.16	432,572.69
土地使用稅	225,314.52	212,579.70
水利基金	163,735.32	164,345.52
資源稅	119,997.80	115,991.00
車船使用稅	9,115.38	5,433.63
合計	17,954,164.21	16,226,177.84

34. 銷售費用

項目	本年發生額	上年發生額
職工薪酬	9,187,879.25	5,035,405.18
招待費	4,846,992.72	1,457,042.97
差旅費	2,475,505.63	1,650,996.57
中介諮詢費	1,524,586.20	397,659.80
宣傳費	828,668.18	780,561.12
其他	612,938.22	478,947.29
合計	19,476,570.20	9,800,612.93

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

35. 管理費用

項目	本年發生額	上年發生額
職工薪酬	121,056,317.13	89,686,860.20
股份支付	17,101,126.07	36,779,625.00
中介服務費	11,650,077.94	5,348,662.07
招待費	8,175,557.53	6,389,253.01
審計師費用	4,035,593.80	1,926,000.00
辦公費	3,016,307.14	2,565,863.03
差旅費	2,723,054.41	2,220,212.70
無形資產攤銷	1,805,461.83	783,600.89
交通費	1,294,090.28	1,276,917.08
固定資產折舊	1,282,660.68	864,063.96
其他	4,505,082.76	6,029,821.50
合計	176,645,329.57	153,870,879.44

36. 財務費用

項目	本年發生額	上年發生額
利息費用	49,822.12	3,737,323.78
減：利息收入	5,391,744.23	11,272,674.72
加：匯兌損失	8,924,271.22	0.00
其他支出	4,356,654.66	1,125,689.74
合計	7,939,003.77	-6,409,661.20

37. 其他收益

產生其他收益的來源	本年發生額	上年發生額
增值稅退稅及加計抵減	5,369,787.94	4,326,805.01
獎勵金	2,080,600.00	172,600.00
政府補助	881,996.52	1,672,801.67
工會經費返還款	55,049.39	53,508.75
個稅手續費返還	51,520.69	41,259.58
附加稅退稅	26,383.04	77,656.21
合計	8,465,337.58	6,344,631.22

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

38. 投資收益

項目	本年發生額	上年發生額
交易性金融資產在持有期間的投資收益	15,835,986.50	592,751.47

39. 公允價值變動收益

產生公允價值變動收益的來源	本年發生額	上年發生額
交易性金融資產	5,233,798.88	0.00
按公允價值計量的投資性房地產	-788,715.32	2,585,000.00
合計	4,445,083.56	2,585,000.00

40. 信用減值損失

項目	本年發生額	上年發生額
應收票據壞賬損失	-8,309,980.33	0.00
應收賬款壞賬損失	-79,056,725.73	-9,180,184.31
其他應收款壞賬損失	-45,663,708.59	-489,894.77
合計	-133,030,414.65	-9,670,079.08

41. 資產減值損失

項目	本年年額	上年金額
合同資產減值損失	-4,174,663.36	0.00

42. 資產處置收益

項目	本年發生額	上年發生額	計入本年 非經常性 損益的金額
非流動資產處置收益	6,149.80	11,325.35	6,149.80
其中：固定資產處置收益	6,149.80	11,325.35	6,149.80

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

43. 營業外收入

項目	本年發生額	上年發生額	計入本年 非經常性 損益的金額
非流動資產報廢收益	16,912.87	44,570.44	16,912.87
長款收入	27,954.74	9,772.36	27,954.74
罰沒款收入	327,034.49	138,270.29	327,034.49
違約金	143,331.56	468,570.41	143,331.56
其他	517,672.67	1,409,313.52	517,672.67
合計	1,032,906.33	2,070,497.02	1,032,906.33

44. 營業外支出

項目	本年金額	上年金額	計入本年 非經常性 損益的金額
非流動資產報廢損失	38,572.91	25,488.60	38,572.91
稅收罰款及滯納金	38,219.36	1,486,178.10	38,219.36
捐贈	20,595.49	158,171.51	20,595.49
非常損失	2,500.00	2,000.00	2,500.00
罰沒支出	141,680.00	181,257.43	141,680.00
賠償款	1,702,860.20	877,270.97	1,702,860.20
其他	259,235.85	1,051,828.69	259,235.85
合計	2,203,663.81	3,782,195.30	2,203,663.81

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

45. 所得稅費用

(1) 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	158,165,841.85	96,402,935.13
—中國大陸企業所得稅	158,165,841.85	96,402,935.13
遞延所得稅費用	-34,806,626.03	-326,373.20
合計	123,359,215.82	96,076,561.93

由於本公司於年度內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

(2) 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本年發生額
本年合併利潤總額	523,631,771.75
按法定／適用稅率計算的所得稅費用	130,907,942.94
子公司適用不同稅率的影響	-3,958,787.46
調整以前期間所得稅的影響	-10,482,525.53
非應稅收入的影響	-870,537.43
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	7,763,123.30
使用前期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損的影響	0.00
本年未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異或可抵扣虧損的影響	0.00
所得稅費用	123,359,215.82

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

46. 現金流量表項目

(1) 收到／支付的其他與經營／投資／籌資活動有關的現金

1) 收到的其他與經營活動有關的現金

項目	本年發生額	上年發生額
往來款項	70,056,851.22	201,525,857.11
政府補助	3,503,706.38	1,371,501.24
利息收入	5,391,744.23	7,733,512.00
營業外收入中收到的現金	1,016,052.66	1,924,231.05
銀行凍結資金解凍	1,000,000.00	0.00
合計	80,968,354.49	212,555,101.40

2) 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	本年發生額	上年發生額
往來款項	156,423,539.30	241,349,162.31
銷售費用、管理費用中的付現費用	43,417,710.73	46,535,117.17
銀行手續費	4,356,654.66	1,125,689.74
營業外支出中支付的現金	2,215,264.84	3,758,174.39
銀行凍結資金	9,838,841.29	1,700,000.00
合計	216,252,010.82	294,468,143.61

3) 支付的其他與投資活動有關的現金

項目	本年發生額	上年發生額
支付的關聯方借款	0.00	409,189,069.27

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

46. 現金流量表項目 (續)

(1) 收到／支付的其他與經營／投資／籌資活動有關的現金 (續)

4) 收到的其他與籌資活動有關的現金 項目	本年發生額	上年發生額
借款	0.00	833,951,183.38
借款保證金解凍	0.00	100,000,000.00
合計	0.00	933,951,183.38

5) 支付的其他與籌資活動有關的現金 項目	本年發生額	上年發生額
上市融資費用	49,091,361.95	37,869,000.00

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

46. 現金流量表項目 (續)

(2) 合併現金流量表補充資料

項目	本年金額	上年金額
1. 將淨利潤調節為經營活動現金流量：	-	-
淨利潤	400,272,555.93	263,755,736.11
加：資產減值準備	4,174,663.36	0.00
信用減值損失	133,030,414.65	9,670,079.08
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	4,990,400.67	3,810,839.69
使用權資產折舊	321,213.11	324,326.38
無形資產攤銷	1,921,024.90	831,861.69
長期待攤費用攤銷	2,419,075.50	2,558,013.11
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失 (收益以「-」填列)	-6,149.80	-11,325.35
固定資產報廢損失(收益以「-」填列)	21,660.04	-19,081.84
公允價值變動損失(收益以「-」填列)	-4,445,083.56	-2,585,000.00
財務費用(收益以「-」填列)	8,951,223.89	198,161.06
投資損失(收益以「-」填列)	-15,835,986.50	-592,751.47
遞延所得稅資產的減少(增加以「-」填列)	-32,719,484.97	4,544,316.69
遞延所得稅負債的增加(減少以「-」填列)	-2,087,141.06	-880,436.82
存貨的減少(增加以「-」填列)	-11,178,672.20	-12,398,149.92
經營性應收項目的減少(增加以「-」填列)	-190,018,786.53	-258,093,912.27
經營性應付項目的增加(減少以「-」填列)	-200,165,830.44	-31,032,953.27
其他(股份支付及受限資金變動)	8,262,284.78	35,079,625.00
經營活動產生的現金流量淨額	107,907,381.77	15,159,347.87
2. 不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：	0.00	0.00
債務轉為資本	0.00	0.00
一年內到期的可轉換公司債券	0.00	0.00
融資租入固定資產	0.00	0.00
3. 現金及現金等價物淨變動情況：	0.00	0.00
現金的年末餘額	916,094,548.97	603,185,712.47
減：現金的年初餘額	603,185,712.47	228,866,844.78
加：現金等價物的年末餘額	0.00	0.00
減：現金等價物的年初餘額	0.00	0.00
現金及現金等價物淨增加額	312,908,836.50	374,318,867.69

六、合併財務報表主要項目註釋 (續)

46. 現金流量表項目 (續)

(3) 現金和現金等價物

項目	年末餘額	年初餘額
現金	916,094,548.97	603,185,712.47
其中：庫存現金	0.00	2,236.11
可隨時用於支付的銀行存款	914,583,738.31	596,766,002.23
可隨時用於支付的其他貨幣資金	1,510,810.66	6,417,474.13
年末現金和現金等價物餘額	916,094,548.97	603,185,712.47

47. 所有權或使用權受到限制的資產

項目	年末賬面價值	受限原因
貨幣資金	10,538,841.29	資金凍結、 物業保證金

48. 外幣貨幣性項目

項目	年末外幣餘額	折算匯率	年末折算 人民幣餘額
貨幣資金	573,646,943.31	0.8176	469,013,740.85
其中：港幣	573,646,943.31	0.8176	469,013,740.85
交易性金融資產	5,108,300.00	6.3757	32,568,988.31
其中：美元	5,108,300.00	6.3757	32,568,988.31

49. 政府補助

政府補助基本情況

種類	金額	列報項目	計入當期 損益的金額
穩崗補貼	662,614.60	其他收益	662,614.60
垃圾分類補貼	52,820.09	其他收益	52,820.09
企業發展扶持基金	109,000.00	其他收益	109,000.00
防疫補貼	57,561.83	其他收益	57,561.83
合計	881,996.52	-	881,996.52

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、合併範圍的變化

1. 新設

序號	子公司名稱	變動原因	設立日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
1	保定榮潤物業服務有限責任公司	新設	2021-3-30	河北省	51	0
2	北京曼蓓倫化妝品有限公司	新設	2021-10-19	北京市	100	0
3	北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	新設	2021-9-16	北京市	70	0
4	滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	新設	2021-8-4	河北省	51	0
5	滄州市榮致物業服務有限公司	新設	2021-3-4	河北省	51	0
6	杭州榮家生活服務有限公司	新設	2021-3-1	浙江省	100	0
7	嘉興市榮家生活服務有限公司	新設	2021-12-10	浙江省	100	0
8	廊坊榮銳物業管理有限公司	新設	2021-4-11	河北省	51	0
9	天津市榮博佳奧電力工程有限公司	新設	2021-6-7	天津市	100	0
10	張家口榮關月物業管理有限公司	新設	2021-9-18	河北省	100	0
11	張家口榮夢物業管理有限公司	新設	2021-9-13	河北省	100	0
12	張家口榮淼城物業管理有限責任公司	新設	2021-5-14	河北省	51	0
13	滄州市榮靚汽車服務有限公司	新設	2021-9-14	河北省	0	100

七、合併範圍的變化 (續)

1. 新設 (續)

序號	子公司名稱	變動原因	設立日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
14	滄州市榮邁商貿有限公司	新設	2021-8-5	河北省	0	100
15	滄州市榮派商貿有限公司	新設	2021-8-5	河北省	0	100
16	滄州市榮祺商貿有限公司	新設	2021-7-12	河北省	0	100
17	滄州市榮速商貿有限公司	新設	2021-9-18	河北省	0	100
18	滄州市榮新汽車服務有限公司	新設	2021-4-14	河北省	0	100
19	滄州市榮繡商貿有限公司	新設	2021-7-22	河北省	0	100
20	滄州市榮越園林綠化工程有限公司	新設	2021-3-3	河北省	0	100
21	滄州市榮哲商貿有限公司	新設	2021-7-12	河北省	0	100
22	邯鄲市榮益恒貿易有限公司	新設	2021-4-15	河北省	0	100
23	邯鄲市榮玉源貿易有限公司	新設	2021-9-8	河北省	0	100
24	呼和浩特市榮臻商貿有限公司	新設	2021-12-22	呼和浩特市	0	100
25	嘉興市榮軍商貿有限公司	新設	2021-3-25	浙江省	0	100
26	廊坊市菲比托育服務有限公司	新設	2021-11-9	河北省	0	100
27	聊城觀邸汽車美容養護服務有限公司	新設	2021-5-11	山東省	0	100

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、合併範圍的變化 (續)

1. 新設 (續)

序號	子公司名稱	變動原因	設立日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
28	聊城鄺舍汽車美容養護服務有限公司	新設	2021-6-17	山東省	0	100
29	聊城榮恒汽車美容養護服務有限公司	新設	2021-4-22	山東省	0	100
30	聊城榮億汽車美容服務有限公司	新設	2021-4-29	山東省	0	100
31	聊城盛恒汽車美容養護服務有限公司	新設	2021-4-23	山東省	0	100
32	南京榮領商貿有限公司	新設	2021-11-1	江蘇省	0	100
33	南京盛投汽車服務有限公司	新設	2021-3-17	江蘇省	0	100
34	瀋陽榮驊商貿有限公司	新設	2021-1-11	遼寧省	0	100
35	瀋陽榮萬家匠心洗車美容有限公司	新設	2021-3-25	遼寧省	0	100
36	瀋陽榮璽餐飲管理有限公司	新設	2021-11-10	遼寧省	0	100
37	瀋陽榮御商貿有限公司	新設	2021-7-29	遼寧省	0	100
38	石家莊榮旭商貿有限公司	新設	2021-11-17	河北省	0	100
39	唐山軒途汽車服務有限公司	新設	2021-4-1	河北省	0	100
40	陽西縣榮御灣業主之家餐飲服務有限公司	新設	2021-11-22	廣東省	0	100

七、合併範圍的變化 (續)

1. 新設 (續)

序號	子公司名稱	變動原因	設立日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
41	宜興榮淼百貨商貿有限公司	新設	2021-4-6	江蘇省	0	100
42	湛江市家添瓦房產經紀服務有限公司	新設	2021-6-24	廣東省	0	100
43	湛江市榮翰商貿有限公司	新設	2021-7-6	廣東省	0	100
44	湛江市榮惠汽車美容有限公司	新設	2021-4-14	廣東省	0	100
45	湛江市盛旭商貿有限公司	新設	2021-10-11	廣東省	0	100
46	湛江市業主之家餐飲服務有限公司	新設	2021-11-16	廣東省	0	100
47	長沙榮豆餐飲服務有限公司	新設	2021-9-26	湖南省	0	100
48	長沙三分良田房產經紀有限公司	新設	2021-12-30	長沙市	0	100

2. 註銷

序號	子公司名稱	變動原因	註銷日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
1	滁州榮盛物業服務有限公司	註銷	2021-7-12	安徽省	100.00	0.00
2	青島盛景健身服務有限公司	註銷	2021-12-28	山東省	100.00	0.00

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

八、在其他主體中的權益

1. 在子公司中的權益

(1) 企業集團的構成

所有子公司均為有限責任公司。

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
1	保定榮潤物業服務有限責任公司	河北省	河北省	房地產業	300	51	0	新設成立
2	北京曼蓓倫化妝品有限公司	北京市	北京市	批發業	100	100	0	新設成立
3	北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	北京市	北京市	商務服務業	200	70	0	新設成立
4	滄州榮光建築工程有限責任公司	河北省	河北省	房屋建築業	100	100	0	
5	滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	河北省	河北省	機動車、電子產品 和日用產品修理 業	300	51	0	新設成立
6	滄州市榮致物業服務有限公司	河北省	河北省	房地產業	300	51	0	新設成立
7	常州市榮嘉房地產代理服務有限公司	江蘇省	江蘇省	房地產業	300	100	0	
8	廣東榮發物業服務有限公司	廣東省	廣東省	房地產業	1000	100	0	
9	杭州榮家生活服務有限公司	浙江省	浙江省	零售業	30	100	0	新設成立
10	河南榮定物業服務有限公司	河南省	河南省	房地產業	200	100	0	
11	呼和浩特市榮盛物業服務有限公司	內蒙古自治區	內蒙古自治區	房地產業	500	100	0	
12	濟南榮通房地產經紀有限公司	山東省	山東省	房地產業	100	100	0	
13	嘉興市榮家生活服務有限公司	浙江省	浙江省	零售業	30	100	0	新設成立

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(1) 企業集團的構成 (續)

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
14	廊坊榮銳物業管理有限公司	河北省	河北省	房地產業	500	51	0	新設成立
15	廊坊榮臻貿易有限公司	河北省	河北省	批發業	1300	100	0	
16	廊坊市榮信房地產經紀有限公司	河北省	河北省	房地產業	5000	100	0	
17	聊城榮盛物業服務有限公司	山東省	山東省	房地產業	500	100	0	
18	南京六合榮盛物業服務有限公司	江蘇省	江蘇省	居民服務業	300	100	0	
19	榮萬家(北京)科技服務有限公司	北京市	北京市	零售業	1000	100	0	
20	榮萬家(北京)物業服務有限公司	北京市	北京市	房地產業	100	100	0	
21	山西榮盛物業服務有限公司	山西省	山西省	房地產業	500	100	0	
22	石家莊榮賜房地產經紀有限公司	河北省	河北省	房地產業	100	100	0	
23	石家莊榮景健身服務有限公司	河北省	河北省	娛樂業	10	100	0	
24	四川榮盛盛欣物業管理有限公司	四川省	四川省	房地產業	300	100	0	
25	唐山市豐南區普捷物業服務有限公司	河北省	河北省	房地產業	50	100	0	
26	天津榮尚科技有限公司	天津市	天津市	科技推廣和應用服務業	3000	100	0	

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(1) 企業集團的構成 (續)

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
27	天津榮萬家生活服務有限公司	天津市	天津市	其他服務業	300	100	0	
28	天津市榮博佳奧電力工程有限公司	天津市	天津市	建築安裝業	1000	100	0	新設成立
29	永清京台物業服務有限公司	河北省	河北省	房地產業	100	100	0	
30	張家口榮關月物業管理有限公司	河北省	河北省	房地產業	50	100	0	新設成立
31	張家口榮夢物業管理有限公司	河北省	河北省	房地產業	50	100	0	新設成立
32	張家口榮森城物業管理有限責任公司	河北省	河北省	房地產業	300	51	0	新設成立
33	張家口榮盛京宣物業服務有限公司	河北省	河北省	房地產業	100	100	0	
34	蚌埠榮昌商貿有限公司	安徽省	安徽省	零售業	50	0	100	
35	滄州市榮靚汽車服務有限公司	河北省	河北省	機動車、電子產品 和日用產品修理 業	50	0	100	新設成立
36	滄州市榮坤商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	
37	滄州市榮邁商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	新設成立
38	滄州市榮納商貿有限公司	河北省	河北省	批發業	200	0	100	
39	滄州市榮派商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	新設成立

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(1) 企業集團的構成 (續)

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
40	滄州市榮祺商貿有限公司	河北省	河北省	零售業		0	100	新設成立
41	滄州市榮洽商貿有限公司	河北省	河北省	批發業	200	0	100	
42	滄州市榮速商貿有限公司	河北省	河北省	批發業	50	0	100	新設成立
43	滄州市榮新汽車服務有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	新設成立
44	滄州市榮繡商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	新設成立
45	滄州市榮越園林綠化工程有限公司	河北省	河北省	土木工程建築業	300	0	100	新設成立
46	滄州市榮哲商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	新設成立
47	常州臻淼百貨貿易有限公司	江蘇省	江蘇省	批發業	50	0	100	
48	成都市榮超商貿有限公司	四川省	四川省	批發業	50	0	100	
49	邯鄲市榮超貿易有限公司	河北省	河北省	批發業	200	0	100	
50	邯鄲市榮益恒貿易有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	新設成立
51	邯鄲市榮玉源貿易有限公司	河北省	河北省	零售業	300	0	100	新設成立
52	衡水榮悅生活服務有限公司	河北省	河北省	機動車、電子產品 和日用產品修理 業	100	0	100	

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(1) 企業集團的構成 (續)

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
53	呼和浩特市榮冕商貿有限公司	內蒙古自治區	內蒙古自治區	零售業	50	0	100	
54	呼和浩特市榮臻商貿有限公司	內蒙古	內蒙古	零售業	50	0	100	新設成立
55	湖南榮坤商貿有限公司	湖南省	湖南省	零售業	200	0	100	
56	惠州市榮臻貿易有限公司	廣東省	廣東省	零售業	50	0	100	
57	濟南榮發便利生活超市有限公司	山東省	山東省	零售業	50	0	100	
58	嘉興市榮軍商貿有限公司	浙江省	浙江省	批發業	30	0	100	新設成立
59	江蘇普捷物業有限公司	江蘇省	江蘇省	房地產業	500	0	100	
60	廊坊多納商貿有限公司	河北省	河北省	批發業	30	0	100	
61	廊坊榮霸貿易有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	
62	廊坊市菲比托育服務有限公司	河北省	河北省	商務服務業	100	0	100	新設成立
63	聊城觀邸汽車美容養護服務有限公司	山東省	山東省	機動車、電子產品 和日用產品修理業	10	0	100	新設成立
64	聊城麗舍汽車美容養護服務有限公司	山東省	山東省	機動車、電子產品 和日用產品修理業	10	0	100	新設成立

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(1) 企業集團的構成 (續)

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
65	聊城榮恒汽車美容養護服務有限公司	山東省	山東省	機動車、電子產品 和日用產品修理 業	10	0	100	新設成立
66	聊城榮億汽車美容服務有限公司	山東省	山東省	機動車、電子產品 和日用產品修理 業	10	0	100	新設成立
67	聊城盛恒汽車美容養護服務有限公司	山東省	山東省	機動車、電子產品 和日用產品修理 業	10	0	100	新設成立
68	聊城市東昌府區榮發商貿有限公司	山東省	山東省	零售業	50	0	100	
69	聊城市榮坤建築工程有限公司	山東省	山東省	房屋建築業	1000	0	100	
70	臨清普捷物業服務有限公司	山東省	山東省	房地產業	50	0	100	
71	臨沂市榮惠商貿有限公司	山東省	山東省	零售業	50	0	100	
72	南京翰都科技實業有限公司	江蘇省	江蘇省	研究和試驗發展	500	0	100	
73	南京榮惠商貿有限公司	江蘇省	江蘇省	批發業	50	0	100	
74	南京榮領商貿有限公司	江蘇省	江蘇省	零售業	50	0	100	新設成立
75	南京盛投汽車服務有限公司	江蘇省	江蘇省	零售業	50	0	100	新設成立
76	榮萬乾物業管理(張家口)有限公司	河北省	河北省	房地產業	300	0	51	

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(1) 企業集團的構成 (續)

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
77	瀋陽榮貴商貿有限公司	遼寧省	遼寧省	批發業	300	0	100	
78	瀋陽榮赫商貿有限公司	遼寧省	遼寧省	批發業	300	0	100	
79	瀋陽榮驊商貿有限公司	遼寧省	遼寧省	批發業	300	0	100	新設成立
80	瀋陽榮坤商貿有限公司	遼寧省	遼寧省	批發業	50	0	100	
81	瀋陽榮萬家匠心洗車美容有限公司	遼寧省	遼寧省	零售業	10	0	100	新設成立
82	瀋陽榮壘餐飲管理有限公司	遼寧省	遼寧省	餐飲業	30	0	100	新設成立
83	瀋陽榮馨商貿有限公司	遼寧省	遼寧省	批發業	50	0	100	
84	瀋陽榮御商貿有限公司	遼寧省	遼寧省	零售業	300	0	100	新設成立
85	瀋陽榮悅商貿有限公司	遼寧省	遼寧省	批發業	100	0	100	
86	石家莊榮賜商貿有限公司	河北省	河北省	批發業	50	0	100	
87	石家莊榮旭商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	100	0	100	新設成立
88	石家莊榮御商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	100	0	100	

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(1) 企業集團的構成 (續)

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
89	唐山市榮峻商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	
90	唐山軒途汽車服務有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	新設成立
91	唐山優安米餐飲服務有限公司	河北省	河北省	餐飲業	100	0	100	
92	香河榮坤商貿有限公司	河北省	河北省	零售業	50	0	100	
93	徐州市榮潤商貿有限公司	江蘇省	江蘇省	零售業	50	0	100	
94	陽西縣縣御灣業主之家餐飲服務有限公司	廣東省	廣東省	零售業	50	0	100	新設成立
95	陽西縣山湖海業主之家餐飲服務有限公司	廣東省	廣東省	餐飲業	300	0	100	
96	宜興榮淼百貨商貿有限公司	江蘇省	江蘇省	零售業	50	0	100	新設成立
97	岳陽榮悅百貨商貿有限公司	湖南省	湖南省	零售業	50	0	100	
98	湛江市家添瓦房產經紀服務有限公司	廣東省	廣東省	房地產業	50	0	100	新設成立
99	湛江市榮翰商貿有限公司	廣東省	廣東省	零售業	50	0	100	新設成立

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(1) 企業集團的構成 (續)

序號	子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
100	湛江市榮惠汽車美容有限公司	廣東省	廣東省	零售業	50	0	100	新設成立
101	湛江市榮錦商貿有限公司	廣東省	廣東省	批發業	50	0	100	
102	湛江市盛旭商貿有限公司	廣東省	廣東省	零售業	50	0	100	新設成立
103	湛江市業主之家餐飲服務有限公司	廣東省	廣東省	餐飲業	50	0	100	新設成立
104	張家口榮億恒商貿有限公司	河北省	河北省	批發業	30	0	100	
105	長沙榮豆餐飲服務有限公司	湖南省	湖南省	餐飲業	50	0	100	新設成立
106	長沙三分良田房產經紀有限公司	河南省	河南省	房地產業	50	0	100	新設成立
107	鄭州市申朔商貿有限公司	河南省	河南省	零售業	100	0	100	
108	重慶榮之冠商貿有限公司	重慶市	重慶市	零售業	50	0	100	

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(2) 重要的非全資子公司

子公司名稱	少數股東 持股比例	本年 歸屬於 少數股東的 損益	本年向 少數股東 宣告分派的 股利	年末 少數股東 權益餘額
滄州市榮致物業服務有限公司	49.00	65,131.26	0.00	65,131.26
廊坊榮銳物業管理有限公司	49.00	-36.24	0.00	440,963.76
保定榮潤物業服務有限責任公司	49.00	71,108.92	0.00	316,108.92
榮萬乾物業管理(張家口)有限公司	49.00	0.00	0.00	0.00
張家口榮淼城物業管理有限責任公司	49.00	-643,643.77	0.00	826,356.23
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	49.00	-40,303.88	0.00	57,696.12
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	30.00	-122,767.69	0.00	417,232.31
合計	-	-670,511.40	0.00	2,123,488.60

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(3) 重要非全資子公司的財務信息

子公司名稱	流動資產	年末餘額	
		非流動資產	資產合計
滄州市榮致物業服務有限公司	439,852.45	1,965.71	441,818.16
廊坊榮銳物業管理有限公司	899,901.38	24.66	899,926.04
保定榮潤物業服務有限責任公司	1,148,793.66	2,891.13	1,151,684.79
張家口榮淼城物業管理有限責任公司	6,480,998.99	241,863.66	6,722,862.65
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	254,086.29	19,264.20	273,350.49
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	1,616,062.63	128,758.83	1,744,821.46

子公司名稱	流動負債	年末餘額	
		非流動負債	負債合計
滄州市榮致物業服務有限公司	308,897.23	0.00	308,897.23
廊坊榮銳物業管理有限公司	0.00	0.00	0.00
保定榮潤物業服務有限責任公司	506,564.55	0.00	506,564.55
張家口榮淼城物業管理有限責任公司	5,036,421.37	0.00	5,036,421.37
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	157,603.30	0.00	157,603.30
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	214,047.08	0.00	214,047.08

八、在其他主體中的權益 (續)

1. 在子公司中的權益 (續)

(3) 重要非全資子公司的財務信息 (續)

子公司名稱	本年發生額			經營活動 現金流量
	營業收入	淨利潤	綜合收益總額	
滄州市榮致物業服務有限公司	549,975.89	132,920.93	132,920.93	55,949.61
廊坊榮銳物業管理有限公司	0.00	-73.96	-73.96	-11,698.54
保定榮潤物業服務有限責任公司	1,828,961.39	145,120.24	145,120.24	99,479.91
張家口榮淼城物業管理有限責任公司	4,706,247.20	-1,313,558.72	-1,313,558.72	-2,756,144.67
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	45,886.13	-82,252.81	-82,252.81	67,993.80
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	0.00	-409,225.62	-409,225.62	-951,121.23

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

八、在其他主體中的權益 (續)

2. 在合營企業或聯營企業中的權益

重要聯營企業的主要財務信息

項目	年末餘額／本年發生額
	北京銀思朗信息技術有限公司
流動資產	218,520,456.28
其中：現金和現金等價物	4,877,852.62
非流動資產	125,844.42
資產合計	218,646,300.70
流動負債	681,855.45
非流動負債	0.00
負債合計	681,855.45
少數股東權益	0.00
歸屬於母公司股東權益	217,964,445.25
按持股比例計算的淨資產份額	106,802,578.17
調整事項	0.00
—商譽	0.00
—內部交易未實現利潤	0.00
—其他	0.00
對聯營企業權益投資的賬面價值	100,000,000.00
存在公開報價的聯營企業權益投資的公允價值	0.00
營業收入	197,158,639.72
財務費用	-114,141.37
所得稅費用	1,620,846.86
淨利潤	7,495,866.35
綜合收益總額	7,495,866.35
本年度收到的來自聯營企業的股利	0.00

九、與金融工具相關風險

本集團的主要金融工具包括應收款項、應付款項、交易性金融資產等，各項金融工具的詳細情況說明見本附註六。與這些金融工具有關的風險，以及本集團為降低這些風險所採取的風險管理政策如下所述。本集團管理層對這些風險敞口進行管理和監控以確保將上述風險控制在限定的範圍之內。

1. 各類風險管理目標和政策

本集團從事風險管理的目標是在風險和收益之間取得適當的平衡，將風險對本集團經營業績的負面影響降低到最低水平，使股東及其它權益投資者的利益最大化。基於該風險管理目標，本集團風險管理的基本策略是確定和分析本集團所面臨的各種風險，建立適當的風險承受底線並進行風險管理，並及時可靠地對各種風險進行監督，將風險控制在限定的範圍之內。

(1) 市場風險

1) 匯率風險

本集團承受匯率風險主要與港幣、美元有關，除本集團的母公司貨幣資金及交易性金融資產、其他應付款包含外幣業務外，本集團的其它主要業務活動以人民幣計價結算。於2021年12月31日，除下表所述資產及負債的港幣、美元餘額外，本集團的資產及負債均為人民幣餘額。港幣、美元餘額的資產和負債產生的匯率風險可能對本集團的經營業績產生影響。

項目	2021年12月31日	2020年12月31日
貨幣資金－港幣	469,013,740.85	0.00
交易性金融資產－美元	32,568,988.31	0.00
其他應付款－港元	0.00	3,932,549.93
其他應付款－美元	0.00	722,849.63

本集團密切關注匯率變動對本集團的影響。

2) 價格風險

本集團物業服務收入較為穩定，受到價格波動的影響較小。

九、與金融工具相關風險 (續)

1. 各類風險管理目標和政策 (續)

(2) 信用風險

於2021年12月31日，可能引起本集團財務損失的最大信用風險敞口主要來自於合同另一方未能履行義務而導致本集團金融資產產生的損失以及本集團承擔的財務擔保，具體包括：

合併資產負債表中已確認的金融資產的賬面金額；對於以公允價值計量的金融工具而言，賬面價值反映了其風險敞口，但並非最大風險敞口，其最大風險敞口將隨着未來公允價值的變化而改變。

為降低信用風險，本集團成立專門部門確定信用額度、進行信用審批，並執行其它監控程序以確保採取必要的措施回收過期債權。此外，本集團於每個資產負債表日審核應收款的回收情況，以確保就無法回收的款項計提充分的壞賬準備。因此，本集團管理層認為本集團所承擔的信用風險已經大為降低。

本集團的流動資金存放在信用評級較高的銀行，故流動資金的信用風險較低。

本集團採用了必要的政策確保所有銷售客戶均具有良好的信用記錄。除應收賬款金額前五名外，本集團無其他重大信用集中風險。

應收賬款前五名金額合計：234,414,486.88元。

九、與金融工具相關風險 (續)

1. 各類風險管理目標和政策 (續)

(3) 流動風險

流動風險為本集團在到期日無法履行其財務義務的風險。本集團管理流動性風險的方法是確保有足夠的資金流動性來履行到期債務，而不至於造成不可接受的損失或對企業信譽造成損害。本集團定期分析負債結構和期限，以確保有充裕的資金。

本集團持有的金融資產和金融負債按未折現剩餘合同義務的到期期限分析如下：

2021年12月31日金額：

項目	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產	3,197,590,620.61	118,286,564.24	77,032,963.27	12,217,568.37	3,405,127,716.49
其中：貨幣資金	926,633,390.26	0.00	0.00	0.00	926,633,390.26
交易性金融資產	537,573,993.31	0.00	0.00	0.00	537,573,993.31
應收票據	130,697,637.14	1,551,000.00	0.00	0.00	132,248,637.14
應收賬款	1,380,028,817.93	96,649,106.67	13,393,389.51	436,298.00	1,490,507,612.11
其他應收款	218,831,135.21	17,513,888.81	57,903,154.48	8,640,920.15	302,889,098.65
長期應收款	0.00	2,572,568.76	5,736,419.28	3,140,350.22	11,449,338.26
一年以內到期的非流動資產	3,825,645.76	0.00	0.00	0.00	3,825,645.76
金融負債	1,034,895,659.43	96,099,084.74	84,187,035.76	11,457,141.14	1,226,638,921.07
其中：應付賬款	594,168,845.37	59,991,698.63	16,945,442.85	0.00	671,105,986.85
其他應付款	389,361,611.68	32,326,244.20	33,246,320.21	8,181,042.97	463,115,219.06
應付職工薪酬	76,157,284.88	0.00	0.00	0.00	76,157,284.88
一年內到期的非流動負債	3,825,645.76	0.00	0.00	0.00	3,825,645.76
租賃負債	617,713.86	2,657,513.54	5,883,458.95	3,276,098.17	12,434,784.52

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

九、與金融工具相關風險 (續)

2. 敏感性分析

本集團採用敏感性分析技術分析風險變量的合理、可能變化對當期損益或股東權益可能產生的影響。由於任何風險變量很少孤立的發生變化，而變量之間存在的相關性對某一風險變量變化的最終影響金額將產生重大作用，因此下述內容是在假設每一變量的變化是獨立的情況下進行的。

(1) 外匯風險敏感性分析

外匯風險敏感性分析假設：所有境外經營淨投資套期及現金流量套期均高度有效。

在上述假設的基礎上，在其它變量不變的情況下，匯率可能發生的合理變動對當期損益和權益的稅後影響如下：

項目	匯率變動	2021年度		2020年度	
		對淨利潤的影響	對股東權益的影響	對淨利潤的影響	對股東權益的影響
港幣	對人民幣升值5%	-17,588,015.28	-17,588,015.28	0.00	0.00
港幣	對人民幣貶值5%	17,588,015.28	17,588,015.28	0.00	0.00
美元	對人民幣升值5%	-1,221,337.06	-1,221,337.06	0.00	0.00
美元	對人民幣貶值5%	1,221,337.06	1,221,337.06	0.00	0.00
港幣－美元	對人民幣升值5%	0.00	0.00	-301,000.00	-301,000.00
港幣－美元	對人民幣貶值5%	0.00	0.00	301,000.00	301,000.00

十、公允價值的披露

1. 以公允價值計量的資產和負債的年末公允價值

項目	年末公允價值			合計
	第一層次 公允價值計量	第二層次 公允價值計量	第三層次 公允價值計量	
一、持續的公允價值計量	-	-	-	-
(一)交易性金融資產	0.00	537,573,993.31	0.00	537,573,993.31
1.以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	0.00	537,573,993.31	0.00	537,573,993.31
其他	0.00	537,573,993.31	0.00	537,573,993.31

2. 持續和非持續第二層次公允價值計量項目，採用的估值技術和重要參數的定性及定量信息

本期，企業的屬於第二層次公允價值計量的交易性金融資產主要為：2021年2月以500萬美元購入的GRAND POWER INTERNATIONAL SPC投資基金和2021年6月以5億元購入的同興長興6號固定收益私募證券投資基金，估值依據安拓達(alterDomus)公司和艾華迪評估諮詢有限公司出具的估值報告。

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易

(一) 關聯方關係

1. 控股股東及最終控制方

(1) 控股股東及最終控制方

控股股東及最終控制方名稱	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	對本公司的 持股比例(%)	對本公司的 表決權比例(%)
榮盛房地產發展股份有限公司	河北廊坊	房地產業	434,816.39	62.64	62.64
榮盛控股股份有限公司	河北廊坊	房地產業	64,400.00	-	-

(2) 控股股東的註冊資本及其變化

控股股東	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
榮盛房地產發展股份有限公司	4,348,163,851.00	0.00	0.00	4,348,163,851.00

(3) 控股股東的所持股份或權益及其變化

控股股東	持股金額(萬元)		持股比例(%)	
	年末餘額	年初餘額	年末比例	年初比例
榮盛房地產發展股份有限公司	23,552.40	23,552.40	62.64	83.52

2. 子公司

子公司情況詳見本附註「八、1.(1)企業集團的構成」相關內容。

3. 合營企業及聯營企業

本公司重要的合營或聯營企業詳見本附註「八、2.在合營企業或聯營企業中的權益」相關內容。

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方

其他關聯方名稱

與本公司關係

唐山榮盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

瀋陽幸福築家房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛京宣張家口房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

湛江開發區榮發房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

山東榮發房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

邯鄲榮盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

瀋陽榮盛錦繡天地房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

常州榮盛億鑫房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

河南榮佑房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

北京中瑞嘉業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

張家口榮尚房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

張家口榮峰房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

天津榮泰置業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

漯河市盛旭房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

陝西華宇盈豐置業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

陽西榮華盛房地產有限公司
榮盛廣東房地產開發有限公司
山東榮盛富翔地產開發有限公司
臨沂榮盛房地產開發有限公司
臨沂凱恩置業有限公司
瀋陽榮盛幸福大道房地產開發有限公司
瀋陽榮盛房地產開發有限公司
瀋陽中安房地產開發有限公司
瀋陽榮盛新地標房地產開發有限公司
石家莊商盛物業服務有限公司
石家莊盛惠商業管理有限公司
徐州盛惠商業管理有限公司
滄州商盛物業服務有限公司
滄州盛惠商業管理有限公司
榮盛興城(唐山)園區建設發展有限公司
榮盛玉田興城開發有限公司
唐山商盛物業服務有限公司

與本公司關係

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

唐山盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
唐山榮凱房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
常州榮盛築家房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
盤錦榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南榮商房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
呼和浩特市榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
常州商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
常州盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊瑞盛投資股份有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛房地產發展股份有限公司香河分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
浙江榮盛億鑫房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
浙江億偉房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛興城(霸州)園區建設發展有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
惠州市大田洋房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

懷來榮峰房地產開發有限公司
天津榮臻房地產開發有限公司
榮盛房地產發展股份有限公司廊坊分公司
榮盛建築設計有限公司
榮盛興城(永清)投資有限公司
京南新區投資發展有限公司
興隆縣榮匯安房地產開發有限公司
德州榮耀房地產開發有限公司
國科(齊河)投資有限公司
榮盛房地產發展股份有限公司聊城分公司
南京華歐舜都置業有限公司
南京榮盛盛泰置業有限公司
南京榮盛置業有限公司
南京榮庭置業有限公司
南京榮盛盛景置業有限公司
浙江榮盛一弘房地產開發有限公司
嘉興市榮盛鑫億房地產開發有限公司
榮盛房地產發展股份有限公司霸州分公司

與本公司關係

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

重慶榮盛鑫煜房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
重慶榮盛坤創房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
重慶榮乾房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
惠州市金泓投資有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊方澤房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
永清榮恒房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊東領房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濮陽榮佑房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
青島東方藍海置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
惠州市錦潤發展有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛房地產發展股份有限公司廊坊開發區分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
羽晟(北京)教育科技有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
中禾尚藝(北京)文化發展有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮商房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮旭房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊榮盛酒店經營管理有限公司臨沂花語馨苑店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

廊坊榮盛酒店經營管理有限公司臨沂榮馨酒店 會展中心店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
湛江商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊榮盛酒店經營管理有限公司臨沂分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮盛錦業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州盛鈺房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州榮川房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州泰博房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州榮塑房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
長沙榮湘房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
長沙榮豐房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
長沙榮成房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
長沙榮苑房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
聊城榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
聊城榮祥房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
聊城榮逸酒店有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

聊城市東昌府區榮和房地產開發有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南榮耀房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
岳陽恒通房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
邯鄲榮凱房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
北京意家科技有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州榮朔房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北萬特房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
邯鄲市榮昂房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊優山生態房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊榮繁房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮宏房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊榮真房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北墨澤房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊榮智房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮盛偉業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

蚌埠榮盛祥雲房地產開發有限公司
徐州榮凱置業有限公司
榮盛(徐州)房地產開發有限公司
徐州榮騰盛展房地產有限公司
徐州樂盛房地產開發有限公司
徐州榮安房地產開發有限公司
滄州中盛房地產開發有限公司
滄州中實房地產開發有限公司
滄州千宸房地產開發有限公司
南京榮恩置業有限公司
什邡凱旋置業有限公司
成都天赫房地產開發有限公司
仁壽盛璟房地產開發有限公司
濟南榮豐房地產開發有限公司
山東頤卓置業有限公司
香河瑞鴻房地產開發有限公司
香河茂勝房地產開發有限公司
香河榮信房地產開發有限公司
浙江灝元房地產開發有限責任公司

與本公司關係

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

嘉興榮祥置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蕪湖榮盛萬業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
霸州市榮成房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
永清榮之地房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
霸州市榮進房地產開發有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
重慶榮品房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
張家口榮光房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
岳陽融盛房地產開發有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
株洲融盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
益陽榮生房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
益陽榮誠房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
合肥榮盛澤業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
合肥榮盛樂業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
合肥榮邦房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
合肥榮盛盛業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
上饒市榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
漢中榮園興城置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
青島東方白靈房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

青島榮航置業有限公司
青島東方亞龍置業有限公司
山西榮太房地產開發有限公司
信陽榮陽房地產開發有限公司
浙江鑫瀚房地產有限責任公司
寧波榮顯置業有限公司
陽西華盛房地產有限公司
張家界榮盛房地產開發有限公司
佛山順德佛盛房地產有限公司
蘇州億灝房地產開發有限公司
廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司
永州榮豐房地產開發有限公司
邯鄲開發區榮發盛宏房地產開發有限公司
廊坊寫意園林綠化工程有限公司
南京盛利置業有限公司
山西榮盛卓越置業有限公司
榮盛房地產發展股份有限公司邯鄲分公司
榮盛(蚌埠)置業有限公司

與本公司關係

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

蚌埠榮盛築家房地產開發有限公司
 蚌埠榮盛豐業房地產開發有限公司
 蚌埠榮盛嘉業房地產開發有限公司
 蚌埠榮盛鼎業房地產開發有限公司
 江蘇榮發房地產開發有限公司
 南京榮鈺置業有限公司
 成都榮盛華府置業有限公司
 河北欣綠房地產開發有限公司
 石家莊鑫懋房地產開發有限公司
 聊城榮星房地產開發有限公司
 鄒平市城投星輝房地產有限公司
 衡水榮軍房地產開發有限公司
 唐山榮皓房地產開發有限公司
 唐山市盛玉房地產開發有限公司
 唐山榮鴻房地產開發有限公司
 唐山泓洲房地產開發有限公司

與本公司關係

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
 受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

南京榮運置業有限公司
南京榮島置業有限公司
常州榮盛上元房地產開發有限公司
天澤(固安)房地產開發有限公司
霸州市榮海房地產開發有限責任公司
廊坊榮安房地產開發有限公司
宜興城東文化旅遊投資開發有限責任公司
杭州榮尚置業有限公司
榮盛興城投資有限責任公司
三河市燕園房地產開發有限公司
廊坊市盛宏房地產開發有限公司
廊坊榮年房地產開發有限公司
保定市浙商房地產開發有限公司
保定市澤信房地產開發有限公司
石家莊榮立房地產開發有限公司
滄州榮盛房地產開發有限公司
石家莊榮恩房地產開發有限公司
長沙榮祥房地產開發有限公司

與本公司關係

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

聊城榮盛房地產開發有限公司臨清分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮嘉房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蕪湖榮眾房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
香河萬利通實業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南榮程房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
浙江榮盛億灝房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
宜興榮盛億鑫房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
陝西榮盛豐盈置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
山西榮君房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
太原榮德置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市盛坤商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市廣陽區羽晟華府幼兒園有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市榮尚商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州德發房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛(蕪湖)置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛(香河)房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
瀋陽泰昌商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊開發區盛遠房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

霸州市榮安房地產開發有限責任公司
榮森(天津)建築材料有限公司
南京榮盛建築材料有限公司
河北廣德門窗有限公司
榮盛萬利通實業有限公司
南京市六合區龍湖半島幼兒園
濟南榮逸酒店有限公司
聊城阿爾卡迪亞國際酒店有限公司
廣州榮盛房地產有限公司
湛江經濟技術開發區羽晟華府幼兒園有限公司
西安榮盛健康旅遊發展有限公司
西安榮盛卓越置業有限公司
榮盛房地產發展股份有限公司
唐山榮祿房地產開發有限公司
蚌埠榮盛商業管理有限公司
湖北榮國發展置業有限公司
武漢銘利瑞置業有限公司
紹興宸越置業有限公司
浙江榮騰盛展房地產有限公司
鴻韻(江蘇常州)實業投資有限公司

與本公司關係

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

滄州凱盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

滄州榮盛房地產開發有限公司新華分公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

唐山商盛百貨有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊開發區盛澤房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

南通市榮達通房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

南京新探索置業顧問有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛房地產發展股份有限公司滄州分公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

西藏盛行宏途旅遊文化發展有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

四眾互聯(北京)網絡科技有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊榮盛酒店經營管理有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

霸州榮盛卡迪亞會所分公司

濟南榮恩房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊市盛坤園林工程有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

聊城榮舜房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

成都榮盛偉業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

成都榮盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱	與本公司關係
四眾(嘉興)投資有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
秦皇島浩瑞物業服務有限公司黃山區分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
黃山榮盛房地產開發有限公司榮馨度假公寓	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
陵水駿晟房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
陵水駿晟房地產開發有限公司阿爾卡迪亞假日酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
陵水駿晟房地產開發有限公司榮逸溫情酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
秦皇島浩瑞物業服務有限公司海南分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
秦皇島浩瑞物業服務有限公司神農架分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區榮盛置業旅遊開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區榮盛置業旅遊開發有限公司旭輝學院	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區榮盛置業榮逸精緻酒店經營管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州商盛奧萊商貿有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
成都商盛物業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

涇水榮發體育文化發展有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛康旅投資有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊愉景房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮程(天津)房地產營銷有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮創房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
秦皇島盛澤房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
霸州市南孟鎮羽晟溫泉城幼兒園	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
北京榮盛置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市京台通訊工程有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛興城(永清)供水有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛廣東房地產開發有限公司工會委員會	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京華歐舜都置業有限公司阿爾卡迪亞國際酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州榮益餐飲管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
保定榮發房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
邢台榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
杭州榮耀盛灝置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛(邳州)房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
西藏新探索房地產營銷有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

潤盛文化傳媒有限公司
濟南榮益餐飲管理有限公司
固安縣榮方房地產開發有限公司
京南新區投資發展有限公司工會委員會
榮萬家生活服務股份有限公司濮陽分公司工會
委員會
常州上元置業有限公司
臨沂商盛商業管理服務有限公司
啟方(北京)教育科技有限公司
潤盛文化傳媒有限公司濟南時代國際分公司
徐州比如明天文化旅遊有限公司
徐州星幻港遊樂有限公司
揚州榮揚商業管理有限公司
淄博盛惠商業管理有限公司
河北榮盛建築材料有限公司
固安盛業自動化技術有限公司
廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司阿爾卡迪亞
國際酒店
廊坊意景園林苗木有限公司

與本公司關係

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(一) 關聯方關係 (續)

4. 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

徐州榮盛廣場商業管理有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊市盛坤商業管理有限公司榮盛華府超市

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛建設工程有限公司

最終控股公司控制的公司

鄭州紅祝福置業有限公司

榮盛集團的聯營公司

滄州保盛房地產開發有限公司

榮盛集團的聯營公司

石家莊潤鵬房地產開發有限公司

榮盛集團的聯營公司

徐州榮潤房地產開發有限公司

榮盛集團的聯營公司

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(二) 關聯交易

1. 購銷商品、提供和接受勞務的關聯交易

(1) 採購商品 – 接受勞務

關聯方	關聯交易內容	本年發生額	上年發生額
榮盛集團	工程材料及勞務	102,784,339.35	8,672,818.80

(2) 銷售商品 – 提供勞務

關聯方	關聯交易內容	本年發生額	上年發生額
榮盛集團	服務	913,778,437.79	755,387,800.47
最終控股公司控制的公司	服務	18,824,313.04	7,327,872.25
榮盛集團的聯營公司	服務	5,900,829.33	6,518,039.18
最終控股公司	服務	111,273.27	435,324.32

2. 關鍵管理人員薪酬

項目名稱	本年發生額	上年發生額
薪酬合計	6,571,562.37	9,623,000.00

3. 關連交易

本集團2021年財務報告十一(二)中披露的關聯交易也構成《香港上市規則》第14A章中定義的關連交易或持續關連交易，該等交易載於本報告「董事會報告—持續關連交易」一節。

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(三) 關聯方往來餘額

1. 應收項目

項目名稱	關聯方	年末賬面餘額	壞賬準備	年初賬面餘額	壞賬準備
應收票據	榮盛集團	132,248,637.14	8,309,980.33	184,646,457.37	0.00
預付賬款	榮盛集團	246,306.58	0.00	85,112.71	0.00
其他應收款	榮盛集團	143,741,034.93	32,528,478.81	46,849,906.92	0.00
其他應收款	最終控股公司控制的公司	5,000,000.00	250,000.00	0.00	0.00
其他應收款	榮盛集團的聯營公司	0.00	0.00	10,000.00	0.00
應收賬款	榮盛集團	919,957,942.44	62,766,778.21	421,436,748.33	0.00
應收賬款	榮盛集團的聯營公司	4,578,202.70	363,868.52	1,196,300.40	0.00
應收賬款	最終控股公司控制的公司	16,683,086.34	1,311,901.42	6,865,675.50	0.00
合同資產	榮盛集團	43,626,869.42	2,713,591.32	29,801,597.12	0.00
合同資產	榮盛集團的聯營公司	1,287,404.17	80,076.54	42.12	0.00
合同資產	最終控股公司控制的公司	701,704.78	43,646.04	0.00	0.00

2. 應付項目

項目名稱	關聯方	年末賬面餘額	年初賬面餘額
應付賬款	榮盛集團	41,357,027.57	10,972,524.68
其他應付款	榮盛集團	31,686,475.39	2,182,430.13
其他應付款	榮盛集團的聯營公司	25,124,500.00	375,000.00
其他應付款	最終控股公司控制的公司	71,820.82	0.00
預收賬款	榮盛集團	3,798.18	2,293,947.76
合同負債	榮盛集團	72,957,452.32	42,291,324.15
合同負債	最終控股公司控制的公司	117,056.15	0.00
合同負債	最終控股公司	25,379.25	0.00

(四) 關聯方承諾

無。

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(五) 董事、監事及職工薪酬

1. 董事及監事的薪酬詳情如下

項目	董事袍金	薪金及津貼	社會保險、 住房基金及 退休金	獎金	股份支付	合計
本年發生額	0.00	-	-	-	-	-
執行董事	0.00	5,502,714.54	336,767.31	1,861,840.00	4,854,051.15	12,555,373.00
耿建富	0.00	3,053,591.30	78,963.18	1,430,000.00	2,223,797.32	6,786,351.80
肖天馳	0.00	592,900.00	129,369.10	51,840.00	1,225,477.23	1,999,586.33
劉勇罡	0.00	1,856,223.24	128,435.02	380,000.00	1,404,776.59	3,769,434.85
監事	0.00	1,086,509.77	159,424.28	91,715.00	1,647,412.22	2,985,061.27
景中華	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
董慧	0.00	669,824.77	81,093.75	63,515.00	1,067,596.74	1,882,030.26
劉紀鋒	0.00	301,185.00	78,330.53	28,200.00	579,815.47	987,531.00
王建東	0.00	57,750.00	0.00	0.00	0.00	57,750.00
張元鵬	0.00	57,750.00	0.00	0.00	0.00	57,750.00
非執行董事	433,125.00	0.00	0.00	0.00	1,019,153.29	1,452,278.29
張文革	0.00	0.00	0.00	0.00	1,019,153.29	1,019,153.29
金文輝	144,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	144,375.00
唐義書	144,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	144,375.00
蕭志雄	144,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	144,375.00
合計	433,125.00	6,589,224.31	0.00	1,953,555.00	7,520,616.66	16,992,712.56
上年發生額						
執行董事	0.00	1,901,000.00	0.00	1,606,000.00	10,680,000.00	14,187,000.00
周鑫	0.00	595,000.00	0.00	314,000.00	66,000.00	975,000.00
耿建富	0.00	0.00	0.00	0.00	4,785,000.00	4,785,000.00
肖天馳	0.00	241,000.00	0.00	138,000.00	2,721,000.00	3,100,000.00
劉勇罡	0.00	1,065,000	0.00	1,154,000	3,108,000.00	5,327,000.00
監事	0.00	648,000.00	0.00	315,000.00	3,660,000.00	4,623,000.00
余紅燕	0.00	42,000	0.00	48,000	10,000.00	100,000.00
景中華	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
張元鵬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
王建東	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
劉紀鋒	0.00	233,000	0.00	105,000	1,298,000.00	1,636,000.00
董慧	0.00	373,000	0.00	162,000	2,352,000.00	2,887,000.00
非執行董事	0.00	0.00	0.00	0.00	2,193,000.00	2,193,000.00
張文革	0.00	0.00	0.00	0.00	2,193,000.00	2,193,000.00
金文輝	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
蕭志雄	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
唐義書	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合計	0.00	2,549,000.00	0.00	1,921,000.00	16,533,000.00	21,003,000.00

十一、關聯方及關聯交易 (續)

(五) 董事、監事及職工薪酬 (續)

2. 薪酬最高的前五位員工

本年度薪酬最高的前五位中2位是董事(上年度:2位)，其中董事的薪酬載於附註「十一、(五).1」。薪酬已反映在董事及監事的薪酬中。其他3位(上年度:3位)的薪酬如下：

項目	本年發生額	上年發生額
薪金及津貼	2,777,224.80	1,551,000.00
社會保險、住房基金及相關退休金成本	356,284.84	199,000.00
獎金	508,938.75	1,570,000.00
股份支付	2,929,113.98	6,303,000.00
合計	6,571,562.37	9,623,000.00

薪酬範圍：

項目	本年人數	上年人數
人民幣1,000,000以內	0.00	0.00
人民幣1,000,001至人民幣1,500,000	0.00	0.00
人民幣1,500,001至人民幣2,000,000	0.00	0.00
人民幣2,000,001至人民幣2,500,000	3.00	0.00
人民幣2,500,001至人民幣3,000,000	0.00	0.00
人民幣3,000,001至人民幣3,500,000	0.00	3.00

3. 本期無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。本集團無向任何董事、監事或五位最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引其加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十二、股份支付

1. 股份支付總體情況

項目	情況
公司本年授予的各項權益工具總額	0.00
公司本年行權的各項權益工具總額	5,107,075.00股
公司本年失效的各項權益工具總額	0.00
公司年末發行在外的股份期權行權價格的範圍和合同剩餘期限	無
公司年末發行在外的其他權益工具行權價格的範圍和合同剩餘期限	無

2. 以權益結算的股份支付情況

項目	情況
授予日權益工具公允價值的確定方法 對可行權權益工具數量的確定依據	根據股權激勵計劃公允價值評估報告評估確定 在等待期內每個資產負債表日，根據最新取得的 可行權員工人數變動等後續信息做出最佳估計， 修正預計可行權的權益工具數量。在可行權日， 最終預計可行權權益工具的數量與實際可行權工 具的數量一致。
本年估計與上年估計有重大差異的原因	無
以權益結算的股份支付計入資本公積的累計金額	53,890,724.66
本年以權益結算的股份支付確認的費用總額	17,101,126.07

十三、或有事項

無。

十四、承諾事項

無。

十五、資產負債表日後事項

1. 理財產品贖回情況

本公司於2022年6月底前贖回同興長興6號固定收益私募證券投資基金全部份額。

2. 投資保證金收回

本公司於2022年6月底前收回北京星展投資顧問有限公司的投資保證金5,000.00萬元、申京企業管理諮詢(山東)有限公司的投資保證金5,000.00萬元，共計1億元。

3. 除存在上述資產負債表日後事項披露事項外，本公司無其他重大資產負債表日後事項。

十六、其他重要事項

截止至報告日，控股股東榮盛房地產發展股份有限公司持有本公司股權凍結情況如下：

序號	執行通知書文號	執行法院	凍結股權數額	凍結日期自	凍結日期至
1	(2022)豫0902執保153號	河南省濮陽市華龍區人民法院	100萬元人民幣	2022-2-28	2025-2-27
2	(2022)豫0902執保187號	河南省濮陽市華龍區人民法院	50萬元人民幣	2022-3-2	2025-3-1
3	(2022)豫0902執保164號	河南省濮陽市華龍區人民法院	100萬元人民幣	2022-2-28	2025-2-27
4	(2022)豫0902執保159號	河南省濮陽市華龍區人民法院	100萬元人民幣	2022-2-28	2025-2-27
5	(2022)豫0902執保156號	河南省濮陽市華龍區人民法院	100萬元人民幣	2022-2-28	2025-2-27

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十七、母公司財務報表主要項目註釋

1. 應收賬款

(1) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	1,035,459,794.93	100.00	65,595,148.39	6.33	969,864,646.54
其中：賬齡組合	1,035,459,794.93	100.00	65,595,148.39	6.33	969,864,646.54

類別	賬面餘額		年初餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	545,636,326.55	100.00	13,230,412.92	2.42	532,405,913.63
其中：賬齡組合	545,636,326.55	100.00	13,230,412.92	2.42	532,405,913.63

按組合計提應收賬款壞賬準備

賬齡	賬面餘額	年末餘額	
		壞賬準備	計提比例(%)
1年以內(含1年)	961,247,778.33	55,244,018.81	5.75
1-2年	68,755,148.07	8,034,923.30	11.69
2-3年	4,072,749.80	1,447,207.59	35.53
3-4年	687,249.58	427,263.06	62.17
4-5年	674,421.15	419,287.63	62.17
5年以上	22,448.00	22,448.00	100.00
合計	1,035,459,794.93	65,595,148.39	-

十七、母公司財務報表主要項目註釋 (續)

1. 應收賬款 (續)

(2) 應收賬款按賬齡列示

賬齡	年末餘額
1年以內(含1年)	961,247,778.33
1-2年	68,755,148.07
2-3年	4,072,749.80
3-4年	687,249.58
4-5年	674,421.15
5年以上	22,448.00
合計	1,035,459,794.93

(3) 本年應賬款壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額			其他	年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷			
按組合計提	13,230,412.92	52,457,748.18	0.00	93,012.71	0.00	65,595,148.39	

(4) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的應收賬款情況

本年按欠款方歸集的年末餘額前五名應收賬款匯總金額191,542,837.70元，佔應收賬款年末餘額合計數的比例18.51%，相應計提的壞賬準備年末餘額匯總金額11,295,573.71元。

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十七、母公司財務報表主要項目註釋 (續)

2. 其他應收款

項目	年末餘額	年初餘額
應收利息	0.00	0.00
應收股利	48,871,200.00	0.00
其他應收款	587,167,035.36	258,434,840.61
合計	636,038,235.36	258,434,840.61

(1) 應收股利

項目	年末餘額	年初餘額	未收回原因	是否發生減值及其判斷依據
賬齡1年以內的應收股利	48,871,200.00	0.00	未到結算期	應收子公司股利

(2) 其他應收款

(1) 其他應收賬款按壞賬計提方法分類列示

款項性質	年末賬面餘額	年初賬面餘額
三方平台代收款	399,145,823.24	195,551,567.93
押金及保證金	110,917,720.65	8,690,099.57
代付社保及公積金	2,907,885.74	2,454,107.89
維修基金	557,508.87	408,392.26
暫付代收款項	18,800,566.47	3,898,294.35
代墊水電等款項	72,883,187.61	42,822,161.42
備用金	429,638.85	298,023.05
其他	10,070,518.64	7,803,192.30
合計	615,712,850.07	261,925,838.77

十七、母公司財務報表主要項目註釋 (續)

2. 其他應收款 (續)

(2) 其他應收款 (續)

(2) 其他應收款壞賬準備計提情況

壞賬準備	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用損失	整個存續期預 期信用損失 (未發生信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	
2021年1月1日餘額	3,490,998.16	0.00	0.00	3,490,998.16
2021年1月1日其他應收款賬面餘額在本年	-	-	-	-
- 轉入第二階段	0.00	0.00	0.00	0.00
- 轉入第三階段	0.00	0.00	0.00	0.00
- 轉回第二階段	0.00	0.00	0.00	0.00
- 轉回第一階段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年計提	25,054,816.55	0.00	0.00	25,054,816.55
本年轉回	0.00	0.00	0.00	0.00
本年轉銷	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核銷	0.00	0.00	0.00	0.00
其他變動	0.00	0.00	0.00	0.00
2021年12月31日餘額	28,545,814.71	0.00	0.00	28,545,814.71

(3) 其他應收款按賬齡列示

賬齡	2021年12月31日
1年以內(含1年)	576,926,818.74
1-2年	4,909,896.13
2-3年	23,496,737.81
3年以上	10,379,397.39
其中： 3-4年	2,416,485.77
4-5年	1,455,759.15
5年以上	6,507,152.47
合計	615,712,850.07

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十七、母公司財務報表主要項目註釋 (續)

2. 其他應收款 (續)

(2) 其他應收款 (續)

(4) 其他應收款壞賬準備情況

類別	2020年		本年變動金額		2021年
	12月31日	計提	收回或轉回	轉銷或核銷	12月31日
其他應收款壞賬準備	3,490,998.16	25,054,816.55	0.00	0.00	28,545,814.71

(5) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	年末餘額	賬齡	佔其他應收款	壞賬準備
				年末餘額合計數的 比例(%)	
申京企業管理諮詢(山東)有限公司	押金及保證金	50,000,000.00	一年以內	8.12	2,500,000.00
北京星展投資顧問有限公司	押金及保證金	50,000,000.00	一年以內	8.12	2,500,000.00
四眾互聯(北京)網絡科技有限公司	非合併關聯方	25,302,085.46	一年以內	4.11	1,573,789.72
成都榮盛偉業房地產開發有限公司	非合併關聯方	8,299,448.84	一年以內	1.35	516,225.72
濟南商盛商業管理有限公司	非合併關聯方	6,024,240.25	一年以內	0.98	374,707.74
合計		139,625,774.55	-	22.68	7,464,723.18

十七、母公司財務報表主要項目註釋 (續)

3. 長期股權投資

(1) 長期股權投資分類

項目	年末餘額			年初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
對子公司投資	56,509,000.00	0.00	56,509,000.00	34,710,000.00	0.00	34,710,000.00
對聯營、合營企業投資	103,482,149.73	0.00	103,482,149.73	0.00	0.00	0.00
合計	159,991,149.73	0.00	159,991,149.73	34,710,000.00	0.00	34,710,000.00

(2) 對子公司投資

被投資單位	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額	本年計提 減值準備	減值準備 年末餘額
天津榮尚科技有限公司	16,000,000.00	14,000,000.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
聊城榮盛物業服務有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00
廊坊榮臻貿易有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
南京六合榮盛物業服務有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
天津榮萬家生活服務有限公司	0.00	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
廣東榮發物業服務有限公司	2,200,000.00	0.00	0.00	2,200,000.00	0.00	0.00
山西榮盛物業服務有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00	0.00
張家口榮淼城物業管理有限責任公司	0.00	1,530,000.00	0.00	1,530,000.00	0.00	0.00
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	0.00	1,400,000.00	0.00	1,400,000.00	0.00	0.00
滄州榮光建築工程有限責任公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
石家莊榮賜房地產經紀有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十七、母公司財務報表主要項目註釋 (續)

3. 長期股權投資 (續)

(2) 對子公司投資 (續)

被投資單位	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額	本年計提 減值準備	減值準備 年末餘額
榮萬家(北京)科技服務有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
廊坊市榮信房地產經紀有限公司	510,000.00	0.00	0.00	510,000.00	0.00	0.00
呼和浩特市榮盛物業服務有限公司	500,000.00	0.00	0.00	500,000.00	0.00	0.00
廊坊榮銳物業管理有限公司	0.00	459,000.00	0.00	459,000.00	0.00	0.00
保定榮潤物業服務有限責任公司	0.00	255,000.00	0.00	255,000.00	0.00	0.00
四川榮盛盛欣物業管理有限公司	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00	0.00
河南榮定物業服務有限公司	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00	0.00
石家莊盛景健身服務有限公司	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	0.00	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
張家口榮夢物業管理有限公司	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00
張家口榮關月物業管理有限公司	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00
北京曼蓓倫化妝品有限公司	0.00	15,000.00	0.00	15,000.00	0.00	0.00
合計	34,710,000.00	21,799,000.00	0.00	56,509,000.00	0.00	0.00

十七、母公司財務報表主要項目註釋 (續)

3. 長期股權投資 (續)

(3) 對聯營、合營企業投資

被投資單位	年初餘額 (賬面價值)	追加投資	減少投資	本年增減變動						年末餘額 (賬面價值)	減值準備 年末餘額
				權益法下 確認的 投資損益	其他綜合 收益調整	其他 權益變動	宣告發放 現金股利或 利潤	計提減值 準備	其他		
一、聯營企業											
北京銀思朗信息技術 有限公司	0.00	100,000,000.00	0.00	3,482,149.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	103,482,149.73	0.00

財務報表附註

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十七、母公司財務報表主要項目註釋 (續)

4. 營業收入、營業成本

(1) 營業收入和營業成本情況

項目	本年發生額		上年發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	1,767,561,956.61	1,107,412,764.21	1,392,359,358.65	982,949,107.25
其他業務	6,508,469.09	2,374,435.70	12,078,885.53	-429,811.99
合計	1,774,070,425.70	1,109,787,199.91	1,404,438,244.18	982,519,295.26

(2) 合同產生的收入的情況

合同分類	2021年	2020年
商品類型	-	-
其中：物業管理服務	936,075,291.43	769,901,328.21
非業主增值服務	705,794,328.52	541,407,391.01
社區增值服務	132,200,805.75	82,960,422.88
其他服務	0.00	10,169,102.08
合計	1,774,070,425.70	1,404,438,244.18
按經營地區分類	2021年	2020年
其中：中國國內	1,774,070,425.70	1,404,438,244.18
按合同期限分類	-	-
其中：在某一時點確認	54,805,220.98	14,102,309.48
在某一時間段內確認	1,719,265,204.72	1,390,335,934.70
合計	1,774,070,425.70	1,404,438,244.18

5. 投資收益

項目	本年發生額	上年發生額
權益法核算的長期股權投資收益	3,482,149.73	0.00
交易性金融資產在持有期間的投資收益	12,345,746.36	418,590.11
成本法核算的長期股權投資收益	48,871,200.00	64,000,000.00
合計	64,699,096.09	64,418,590.11

十八、財務報告批准

本財務報告於2022年7月8日經本公司董事會批准報出。

榮萬家生活服務股份有限公司

二〇二二年七月八日

財務報表補充資料

2021年1月1日至2021年12月31日

(本財務報表補充資料除特別註明外，均以人民幣元列示)

1. 本年非經常性損益明細表

項目	本年年金額	說明
非流動資產處置損益	6,149.80	
持有交易性金融資產取得的公允價值變動損益	5,233,798.88	
採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產公允價值變動產生的損益	-788,715.32	
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	-1,170,757.48	
小計	3,280,475.88	
減：所得稅影響額	820,118.97	
少數股東權益影響額(稅後)	0.00	
合計	2,460,356.91	-

2. 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(元-股)	
		基本 每股收益	稀釋 每股收益
歸屬於母公司普通股股東的淨利潤	23.29	1.09	1.09
扣除非經常性損益後歸屬於母公司普通股股東的淨利潤	23.16	1.08	1.08

合併利潤表	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額	2,484,972	1,820,841	1,282,039	901,890	731,972
利潤總額	523,632	359,832	152,567	100,262	54,917
所得稅費用	-123,359	-96,077	-39,409	-27,929	-16,587
本年度溢利(虧損)	400,273	263,756	113,158	72,333	38,330
下列各項應佔本年溢利(虧損)：					
— 本公司擁有人	400,943	263,756	113,232	72,270	38,384
— 非控股權益	-671	—	-74	63	-54
除所得稅前利潤	523,632	359,833	152,567	100,262	54,917
所得稅開支	123,359	96,077	39,409	(27,929)	-16,587
年內利潤	400,273	263,756	113,158	72,333	38,330
以下各方應佔：					
本公司擁有人	400,943	263,756	113,232	72,270	38,384
非控股權益	(671)	0	74	63	-54
合計	400,273	263,756	113,158	72,333	38,330
每股盈利(以每股人民幣元表示)					
每股基本及攤薄盈利	1.09	0.97	不適用	不適用	不適用

五年財務摘要

合併資產負債表	截至12月31日				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產					
非流動資產	254,198	125,161	174,405	681,642	775,618
流動資產	3,466,978	1,736,910	1,644,788	1,551,480	1,304,379
資產總額	3,721,175	1,862,071	1,819,193	2,233,122	2,079,997
權益與負債					
權益總額	1,976,560	634,803	378,970	175,406	52,073
非流動負債	13,017	18,476	83,673	623,116	778,043
流動負債	1,731,599	1,208,792	1,356,550	1,434,600	1,249,881
負債總額	1,744,615	1,227,268	1,440,223	2,057,716	2,027,924
權益與負債總額	3,721,175	1,862,071	1,819,193	2,233,122	2,079,997

「2021年股東周年大會」	指	將於2022年8月17日舉行的本公司2021年股東周年大會
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「複合年增長率」	指	複合年增長率是在超過一年的特定時期內的年度增長率
「中國企業會計準則」	指	中國企業會計準則
「中國」	指	中華人民共和國
「公司」或「本公司」或「榮萬家」	指	榮萬家生活服務股份有限公司(前身為榮萬家生活服務有限公司及廊坊榮盛物業服務有限公司)於2000年11月2日在中國成立的有限責任公司，其H股在聯交所主板上市(股票代碼：2146)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生
「《企業管治守則》」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「CPD」	指	持續的專業發展
「董事」	指	公司董事
「GFA」	指	總建築面積
「毛利潤率」	指	年度毛利除以年度收入再乘以100%
「本集團」或「我們」	指	公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元買賣並於聯交所上市

詞匯和定義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市」	指	本公司於2021年1月15日在聯交所主板上市
「上市日期」	指	2021年1月15日，H股首次在聯交所開始交易的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「併購」	指	併購
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「耿先生」	指	耿建明先生，最終控股股東，及董事長兼執行董事耿建富先生的兄弟
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「非公認會計準則」	指	非公認會計準則
「招股章程」	指	本公司就上市刊發的日期為2021年12月31日的招股章程
「股東名冊」	指	公司股東名冊
「有關年度」	指	截至2021年12月31日止年度
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「榮盛建設工程」	指	榮盛建設工程有限公司，於1998年11月12日在中國成立的有限公司，為控股股東之一
「榮盛集團」	指	榮盛房地產發展及其附屬公司(不包括本集團)
「榮盛控股」	指	榮盛控股股份有限公司，於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司，為控股股東之一

「榮盛控股集團」	指	榮盛控股及其附屬公司(不包括本集團)
「榮盛房地產發展」	指	榮盛房地產發展股份有限公司(前稱廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司)，於1996年12月30日在中國成立的股份有限公司，其於深圳證券交易所上市(股票代碼：002146)，為控股股東之一
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	每股面值人民幣1.00元的本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛繹德商務」	指	香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)，於2021年5月13日在中國成立的有限合夥，為股東之一
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「中鴻凱盛」	指	河北中鴻凱盛投資股份有限公司，於2015年12月12日在中國成立的股份有限公司，為股東之一
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比