

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

## ROISERV 榮万家

### Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd. 榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：2146)

## 截至2022年12月31日止年度之全年業績公告

### 2022年業績摘要

- 有關年度集團收入總額約人民幣1,911.2百萬元，同比減少約25.4%。
- 有關年度集團毛利約人民幣620.6百萬元，同比減少約28.7%。
- 有關年度毛利率約為32.5%，同比減少約1.5個百分點。
- 有關年度集團淨利潤約人民幣236.2百萬元，同比減少約40.6%。
- 有關年度集團經調整後利潤(扣除股份支付)約為人民幣243.6百萬元，同比減少約41.3%。
- 有關年度公司擁有人應佔利潤約為人民幣235.6百萬元，同比減少約41.0%。
- 有關年度合約建築面積約97.5百萬平方米，減少約1.9百萬平方米。
- 有關年度在管建築面積約73.2百萬平方米，新增約3.9百萬平方米。
- 董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息。

### 全年業績

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，根據中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度(「有關年度」)的經審核綜合全年業績，連同上個財政年度的經審核比較數字如下：

# 合併資產負債表

於12月31日

單位：人民幣元

| 項目            | 附註  | 2022年12月31日                    | 2021年12月31日                    |
|---------------|-----|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>流動資產：</b>  |     |                                |                                |
| 貨幣資金          |     | <b>848,846,927.69</b>          | 929,253,989.97                 |
| 結算備付金         |     | 0                              | 0                              |
| 拆出資金          |     | 0                              | 0                              |
| 交易性金融資產       | 二、4 | 0                              | 537,573,993.31                 |
| 衍生金融資產        |     | 0                              | 0                              |
| 應收票據          | 二、5 | <b>2,197,656.75</b>            | 123,938,656.81                 |
| 應收賬款          | 二、6 | <b>1,949,399,158.32</b>        | 1,422,426,405.73               |
| 應收款項融資        |     | 0                              | 0                              |
| 預付款項          | 二、7 | <b>82,773,348.13</b>           | 99,615,946.39                  |
| 應收保費          |     | 0                              | 0                              |
| 應收分保賬款        |     | 0                              | 0                              |
| 應收分保合同準備金     |     | 0                              | 0                              |
| 其他應收款         | 二、8 | <b>689,071,682.41</b>          | 265,977,745.69                 |
| 其中：應收利息       |     | 0                              | 0                              |
| 應收股利          |     | 0                              | 0                              |
| 買入返售金融資產      |     | 0                              | 0                              |
| 存貨            |     | <b>44,981,237.06</b>           | 40,296,027.59                  |
| 合同資產          | 二、9 | <b>27,838,699.18</b>           | 68,188,304.46                  |
| 持有待售資產        |     | 0                              | 0                              |
| 一年內到期的非流動資產   |     | <b>1,872,205.80</b>            | 3,825,645.76                   |
| 其他流動資產        |     | <b>12,556,863.39</b>           | 23,474,423.52                  |
| <b>流動資產合計</b> |     | <b><u>3,659,537,778.73</u></b> | <b><u>3,514,571,139.23</u></b> |

| 項目             | 附註 | 2022年12月31日             | 2021年12月31日             |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>非流動資產：</b>  |    |                         |                         |
| 發放貸款和墊款        |    | 0                       | 0                       |
| 債權投資           |    | 0                       | 0                       |
| 其他債權投資         |    | 0                       | 0                       |
| 長期應收款          |    | 7,043,303.54            | 8,104,930.99            |
| 長期股權投資         |    | 101,642,922.94          | 103,482,149.73          |
| 其他權益工具投資       |    | 0                       | 0                       |
| 其他非流動金融資產      |    | 0                       | 0                       |
| 投資性房地產         |    | 60,841,725.00           | 61,334,300.00           |
| 固定資產           |    | 21,943,637.01           | 20,329,754.86           |
| 在建工程           |    | 0                       | 0                       |
| 生產性生物資產        |    | 0                       | 0                       |
| 油氣資產           |    | 0                       | 0                       |
| 使用權資產          |    | 342,031.55              | 663,244.66              |
| 無形資產           |    | 6,279,308.44            | 7,843,466.17            |
| 開發支出           |    | 0                       | 0                       |
| 商譽             |    | 0                       | 0                       |
| 長期待攤費用         |    | 13,722,881.31           | 11,458,571.10           |
| 遞延所得稅資產        |    | 78,635,195.3            | 44,831,377.50           |
| 其他非流動資產        |    | 3,599,181.00            | 0                       |
| <b>非流動資產合計</b> |    | <b>294,050,186.09</b>   | <b>258,047,795.01</b>   |
| <b>資產總計</b>    |    | <b>3,953,587,964.82</b> | <b>3,772,618,934.24</b> |

| 項目             | 附註   | 2022年12月31日             | 2021年12月31日             |
|----------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流動負債：</b>   |      |                         |                         |
| 短期借款           |      | 0                       | 0                       |
| 向中央銀行借款        |      | 0                       | 0                       |
| 拆入資金           |      | 0                       | 0                       |
| 交易性金融負債        |      | 0                       | 0                       |
| 衍生金融負債         |      | 0                       | 0                       |
| 應付票據           |      | 0                       | 0                       |
| 應付賬款           | 二、10 | 807,414,568.00          | 679,204,021.03          |
| 預收款項           | 二、11 | 2,958,279.78            | 4,306,305.02            |
| 合同負債           | 二、12 | 332,486,360.39          | 420,503,851.82          |
| 賣出回購金融資產款      |      | 0                       | 0                       |
| 吸收存款及同業存放      |      | 0                       | 0                       |
| 代理買賣證券款        |      | 0                       | 0                       |
| 代理承銷證券款        |      | 0                       | 0                       |
| 應付職工薪酬         |      | 66,388,409.74           | 77,348,885.07           |
| 應交稅費           |      | 92,830,085.13           | 84,318,804.47           |
| 其他應付款          | 二、13 | 552,047,414.55          | 505,217,038.09          |
| 其中：應付利息        |      | 0                       | 0                       |
| 應付股利           |      | 0                       | 0                       |
| 應付手續費及佣金       |      | 0                       | 0                       |
| 應付分保賬款         |      | 0                       | 0                       |
| 持有待售負債         |      | 0                       | 0                       |
| 一年內到期的非流動負債    |      | 1,872,205.80            | 3,825,645.76            |
| 其他流動負債         |      | 17,091,435.80           | 18,488,044.58           |
| <b>流動負債合計</b>  |      | <b>1,873,088,759.19</b> | <b>1,793,212,595.84</b> |
| <b>非流動負債：</b>  |      |                         |                         |
| 保險合同準備金        |      | 0                       | 0                       |
| 長期借款           |      | 0                       | 0                       |
| 應付債券           |      | 0                       | 0                       |
| 其中：優先股         |      | 0                       | 0                       |
| 永續債            |      | 0                       | 0                       |
| 租賃負債           |      | 7,411,035.92            | 9,090,377.26            |
| 長期應付款          |      | 0                       | 0                       |
| 長期應付職工薪酬       |      | 0                       | 0                       |
| 預計負債           |      | 0                       | 0                       |
| 遞延收益           |      | 0                       | 0                       |
| 遞延所得稅負債        |      | 2,408,341.67            | 3,926,248.64            |
| 其他非流動負債        |      | 0                       | 0                       |
| <b>非流動負債合計</b> |      | <b>9,819,377.59</b>     | <b>13,016,625.90</b>    |
| <b>負債合計</b>    |      | <b>1,882,908,136.78</b> | <b>1,806,229,221.74</b> |

| 項目                  | 附註   | 2022年12月31日             | 2021年12月31日             |
|---------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>股東權益：</b>        |      |                         |                         |
| 股本                  | 二、14 | 376,000,000.00          | 376,000,000.00          |
| 其他權益工具              |      | 0                       | 0                       |
| 其中：優先股              |      | 0                       | 0                       |
| 永續債                 |      | 0                       | 0                       |
| 資本公積                | 二、15 | 1,033,062,617.44        | 1,071,044,130.78        |
| 減：庫存股               |      | 0                       | 0                       |
| 其他綜合收益              |      | 0                       | 0                       |
| 專項儲備                |      | 0                       | 0                       |
| 盈餘公積                | 二、16 | 87,664,656.42           | 68,458,186.26           |
| 一般風險準備              |      | 0                       | 0                       |
| 未分配利潤               |      | 573,576,276.83          | 451,210,297.43          |
| <b>歸屬於母公司股東權益合計</b> |      | <b>2,070,303,550.69</b> | <b>1,966,712,614.47</b> |
| 少數股東權益              |      | 376,277.35              | (322,901.97)            |
| <b>股東權益合計</b>       |      | <b>2,070,679,828.04</b> | <b>1,966,389,712.50</b> |
| <b>負債和股東權益總計</b>    |      | <b>3,953,587,964.82</b> | <b>3,772,618,934.24</b> |

# 合併利潤表

截至12月31日止年度

單位：人民幣元

| 項目                 | 附註   | 2022年度                  | 2021年度           |
|--------------------|------|-------------------------|------------------|
| 一、營業總收入            |      | <b>1,911,193,884.2</b>  | 2,563,485,932.42 |
| 其中：營業收入            | 二、17 | <b>1,911,193,884.2</b>  | 2,563,485,932.42 |
| 利息收入               |      | 0                       | 0                |
| 已賺保費               |      | 0                       | 0                |
| 手續費及佣金收入           |      | 0                       | 0                |
| 二、營業總成本            |      | <b>1,454,251,663.91</b> | 1,922,990,851.86 |
| 其中：營業成本            | 二、17 | <b>1,290,614,146.22</b> | 1,692,474,034.41 |
| 利息支出               |      | 0                       | 0                |
| 手續費及佣金支出           |      | 0                       | 0                |
| 退保金                |      | 0                       | 0                |
| 賠付支出淨額             |      | 0                       | 0                |
| 提取保險責任準備金淨額        |      | 0                       | 0                |
| 保單紅利支出             |      | 0                       | 0                |
| 分保費用               |      | 0                       | 0                |
| 稅金及附加              |      | <b>11,253,730.00</b>    | 18,195,642.65    |
| 銷售費用               |      | <b>7,100,170.29</b>     | 21,440,629.96    |
| 管理費用               |      | <b>167,036,545.02</b>   | 183,027,720.56   |
| 研發費用               |      | 0                       | 0                |
| 財務費用               |      | <b>(21,752,927.62)</b>  | 7,852,824.28     |
| 其中：利息費用            |      | <b>28,510.36</b>        | 5,360.00         |
| 利息收入               |      | <b>1,554,118.32</b>     | 5,602,738.45     |
| 加：其他收益             |      | <b>17,115,930.90</b>    | 8,633,957.11     |
| 投資收益               |      | <b>(22,063,577.06)</b>  | 15,835,986.50    |
| 其中：對聯營企業和合營企業的投資收益 |      | <b>(3,339,226.79)</b>   | 3,482,149.73     |
| 以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益 |      | 0                       | 0                |
| 匯兌收益               |      | 0                       | 0                |
| 淨敞口套期收益            |      | 0                       | 0                |
| 公允價值變動收益           |      | <b>622,171.00</b>       | 4,445,083.56     |
| 信用減值損失             |      | <b>(141,263,528.00)</b> | (142,056,162.79) |
| 資產減值損失             |      | <b>2,257,394.48</b>     | (4,174,663.36)   |
| 資產處置收益             |      | 0                       | 6,149.80         |

| 項目                   | 附註   | 2022年度                | 2021年度         |
|----------------------|------|-----------------------|----------------|
| 三、營業利潤               |      | <b>313,610,611.61</b> | 523,185,431.38 |
| 加：營業外收入              |      | <b>752,355.04</b>     | 1,153,717.60   |
| 減：營業外支出              |      | <b>3,319,116.35</b>   | 2,280,068.26   |
| 四、利潤總額               |      | <b>311,043,850.3</b>  | 522,059,080.72 |
| 減：所得稅費用              | 二、18 | <b>74,832,221.42</b>  | 124,508,585.53 |
| 五、淨利潤                |      | <b>236,211,628.88</b> | 397,550,495.19 |
| (一)按經營持續性分類          |      | <b>236,211,628.88</b> | 397,550,495.19 |
| 1. 持續經營淨利潤           |      | <b>236,211,628.88</b> | 397,550,495.19 |
| 2. 終止經營淨利潤           |      | <b>0</b>              | 0              |
| (二)按所有權歸屬分類          |      | <b>236,211,628.88</b> | 397,550,495.19 |
| 1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤     |      | <b>235,572,449.56</b> | 398,954,319.29 |
| 2. 少數股東損益            |      | <b>639,179.32</b>     | (1,403,824.10) |
| 六、其他綜合收益的稅後淨額        |      | <b>0</b>              | 0              |
| 歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額 |      | <b>0</b>              | 0              |
| (一)不能重分類進損益的其他綜合收益   |      | <b>0</b>              | 0              |
| 1. 重新計量設定受益計劃變動額     |      | <b>0</b>              | 0              |
| 2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益  |      | <b>0</b>              | 0              |
| 3. 其他權益工具投資公允價值變動    |      | <b>0</b>              | 0              |

| 項目                         | 附註   | 2022年度                | 2021年度         |
|----------------------------|------|-----------------------|----------------|
| 4. 企業自身信用風險公允價值變動          |      | 0                     | 0              |
| 5. 其他                      |      | 0                     | 0              |
| (二) 將重分類進損益的其他綜合收益         |      | 0                     | 0              |
| 1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益         |      | 0                     | 0              |
| 2. 其他債權投資公允價值變動            |      | 0                     | 0              |
| 3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額      |      | 0                     | 0              |
| 4. 其他債權投資信用減值準備            |      | 0                     | 0              |
| 5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部份) |      | 0                     | 0              |
| 6. 外幣財務報表折算差額              |      | 0                     | 0              |
| 7. 其他                      |      | 0                     | 0              |
| 歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額        |      | 0                     | 0              |
| <b>七、綜合收益總額</b>            |      | <b>236,211,628.88</b> | 397,550,495.19 |
| 歸屬於母公司股東的綜合收益總額            |      | <b>235,572,449.56</b> | 398,954,319.29 |
| 歸屬於少數股東的綜合收益總額             |      | <b>639,179.32</b>     | (1,403,824.10) |
| <b>八、每股收益：</b>             |      |                       |                |
| (一) 基本每股收益(元/股)            | 二、19 | <b>0.63</b>           | 1.06           |
| (二) 稀釋每股收益(元/股)            | 二、19 | <b>0.63</b>           | 1.06           |

# 財務報表附註

## 一、一般數據

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

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

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

於2020年4月23日，本公司由有限公司改制為股份有限公司。

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

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

## 二、主要會計政策概要

### 1 編製基礎

本集團財務報表以持續經營為基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部頒佈的《企業會計準則》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。

### 2 持續經營

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

### 3 同一控制下的企業合併對期初數及上年同期數的影響

2022年12月16日，本公司與秦皇島榮盛房地產開發有限公司簽訂股權轉讓協議，現金收購盛行旅居生活服務(河北)有限公司(以下簡稱「盛行旅居」)77%的股權，收購價款為45,353,000.0元，公司與盛行旅居生活服務(河北)有限公司同受榮盛房地產發展股份有限公司控制且該控制並非暫時性的，故該併購為同一控制下的企業合併。

根據《企業會計準則第2號——長期股權投資》、《企業會計準則第20號——企業合併》、《企業會計準則第33號——合併財務報表》的相關規定，對於同一控制下的控股合併，應視同合併後形成的報告主體自最終控制方開始實施控制時一直是一體化存續下來的，體現在其合併財務報表上，即由合併後形成的母子公司構成的報告主體，無論是其資產規模還是其經營成果都應持續計算；編製合併財務報表時，無論該項合併發生在報告期的任一時點，合併利潤表、合併現金流量表均反映的是由母子公司構成的報告主體自合併當期期初至合併日實現的損益及現金流量情況，相應地，合併資產負債表的留存收益項目，應當反映母子公司如果一直作為一個整體運行至合併日應實現的盈餘公積和未分配利潤的情況；對於同一控制下的控股合併，在合併當期編製合併財務報表時，應當對合併資產負債表的期初數進行調整，同時應當對比較報表的相關項目進行調整，視同合併後的報告主體在以前期間一直存在。

本公司於2022年12月31日將盛行旅居納入合併範圍，並對合併資產負債表的期初數進行調整，同時對合併利潤表、合併現金流量表及合併股東權益變動表的相關項目進行調整，合併前後本年年初財務報表相關項目及變動情況列示如下：

## 合併資產負債表

單位：人民幣元

| 項目            | 2021年12月31日<br>併購後金額    | 2021年12月31日<br>併購前金額    | 併購導致的<br>年初金額變動      |
|---------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>流動資產：</b>  |                         |                         |                      |
| 貨幣資金          | 929,253,989.97          | 926,633,390.26          | 2,620,599.71         |
| 結算備付金         | 0                       | 0                       | 0                    |
| 拆出資金          | 0                       | 0                       | 0                    |
| 交易性金融資產       | 537,573,993.31          | 537,573,993.31          | 0                    |
| 衍生金融資產        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應收票據          | 123,938,656.81          | 123,938,656.81          | 0                    |
| 應收賬款          | 1,422,426,405.73        | 1,394,462,161.75        | 27,964,243.98        |
| 應收款項融資        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 預付款項          | 99,615,946.39           | 98,890,302.83           | 725,643.56           |
| 應收保費          | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應收分保賬款        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應收分保合同準備金     | 0                       | 0                       | 0                    |
| 其他應收款         | 265,977,745.69          | 251,482,997.88          | 14,494,747.81        |
| 其中：應收利息       | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應收股利          | 0                       | 0                       | 0                    |
| 買入返售金融資產      | 0                       | 0                       | 0                    |
| 存貨            | 40,296,027.59           | 39,979,912.62           | 316,114.97           |
| 合同資產          | 68,188,304.46           | 68,188,304.46           | 0                    |
| 持有待售資產        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 一年內到期的非流動資產   | 3,825,645.76            | 3,825,645.76            | 0                    |
| 其他流動資產        | 23,474,423.52           | 22,002,342.94           | 1,472,080.58         |
| <b>流動資產合計</b> | <b>3,514,571,139.23</b> | <b>3,466,977,708.62</b> | <b>47,593,430.61</b> |

| 項目             | 2021年12月31日<br>併購後金額    | 2021年12月31日<br>併購前金額    | 併購導致的<br>年初金額變動      |
|----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>非流動資產：</b>  |                         |                         |                      |
| 發放貸款和墊款        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 債權投資           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 其他債權投資         | 0                       | 0                       | 0                    |
| 長期應收款          | 8,104,930.99            | 8,104,930.99            | 0                    |
| 長期股權投資         | 103,482,149.73          | 103,482,149.73          | 0                    |
| 其他權益工具投資       | 0                       | 0                       | 0                    |
| 其他非流動金融資產      | 0                       | 0                       | 0                    |
| 投資性房地產         | 61,334,300.00           | 61,334,300.00           | 0                    |
| 固定資產           | 20,329,754.86           | 19,286,920.33           | 1,042,834.53         |
| 在建工程           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 生產性生物資產        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 油氣資產           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 使用權資產          | 663,244.66              | 663,244.66              | 0                    |
| 無形資產           | 7,843,466.17            | 7,843,466.17            | 0                    |
| 開發支出           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 商譽             | 0                       | 0                       | 0                    |
| 長期待攤費用         | 11,458,571.10           | 10,987,078.72           | 471,492.38           |
| 遞延所得稅資產        | 44,831,377.50           | 42,495,591.22           | 2,335,786.28         |
| 其他非流動資產        | 0                       | 0                       | 0                    |
| <b>非流動資產合計</b> | <b>258,047,795.01</b>   | <b>254,197,681.82</b>   | <b>3,850,113.19</b>  |
| <b>資產總計</b>    | <b>3,772,618,934.24</b> | <b>3,721,175,390.44</b> | <b>51,443,543.80</b> |

| 項目             | 2021年12月31日<br>併購後金額    | 2021年12月31日<br>併購前金額    | 併購導致的<br>年初金額變動      |
|----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>流動負債：</b>   |                         |                         |                      |
| 短期借款           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 向中央銀行借款        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 拆入資金           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 交易性金融負債        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 衍生金融負債         | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應付票據           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應付賬款           | 679,204,021.03          | 671,105,986.85          | 8,098,034.18         |
| 預收款項           | 4,306,305.02            | 4,306,305.02            | 0                    |
| 合同負債           | 420,503,851.82          | 412,355,414.96          | 8,148,436.86         |
| 賣出回購金融資產款      | 0                       | 0                       | 0                    |
| 吸收存款及同業存放      | 0                       | 0                       | 0                    |
| 代理買賣證券款        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 代理承銷證券款        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應付職工薪酬         | 77,348,885.07           | 76,157,284.88           | 1,191,600.19         |
| 應交稅費           | 84,318,804.47           | 82,244,925.52           | 2,073,878.95         |
| 其他應付款          | 505,217,038.09          | 463,115,219.06          | 42,101,819.03        |
| 其中：應付利息        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應付股利           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應付手續費及佣金       | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應付分保賬款         | 0                       | 0                       | 0                    |
| 持有待售負債         | 0                       | 0                       | 0                    |
| 一年內到期的非流動負債    | 3,825,645.76            | 3,825,645.76            | 0                    |
| 其他流動負債         | 18,488,044.58           | 18,488,044.58           | 0                    |
| <b>流動負債合計</b>  | <b>1,793,212,595.84</b> | <b>1,731,598,826.63</b> | <b>61,613,769.21</b> |
| <b>非流動負債：</b>  |                         |                         |                      |
| 保險合同準備金        | 0                       | 0                       | 0                    |
| 長期借款           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 應付債券           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 其中：優先股         | 0                       | 0                       | 0                    |
| 永續債            | 0                       | 0                       | 0                    |
| 租賃負債           | 9,090,377.26            | 9,090,377.26            | 0                    |
| 長期應付款          | 0                       | 0                       | 0                    |
| 長期應付職工薪酬       | 0                       | 0                       | 0                    |
| 預計負債           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 遞延收益           | 0                       | 0                       | 0                    |
| 遞延所得稅負債        | 3,926,248.64            | 3,926,248.64            | 0                    |
| 其他非流動負債        | 0                       | 0                       | 0                    |
| <b>非流動負債合計</b> | <b>13,016,625.90</b>    | <b>13,016,625.90</b>    | <b>0</b>             |
| <b>負債合計</b>    | <b>1,806,229,221.74</b> | <b>1,744,615,452.53</b> | <b>61,613,769.21</b> |

| 項目                  | 2021年12月31日<br>併購後金額    | 2021年12月31日<br>併購前金額    | 併購導致的<br>年初金額變動        |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>股東權益：</b>        |                         |                         |                        |
| 股本                  | 376,000,000.00          | 376,000,000.00          | 0                      |
| 其他權益工具              | 0                       | 0                       | 0                      |
| 其中：優先股              | 0                       | 0                       | 0                      |
| 永續債                 | 0                       | 0                       | 0                      |
| 資本公積                | 1,071,044,130.78        | 1,070,659,130.78        | 385,000.00             |
| 減：庫存股               | 0                       | 0                       | 0                      |
| 其他綜合收益              | 0                       | 0                       | 0                      |
| 專項儲備                | 0                       | 0                       | 0                      |
| 盈餘公積                | 68,458,186.26           | 68,458,186.26           | 0                      |
| 一般風險準備              | 0                       | 0                       | 0                      |
| 未分配利潤               | 451,210,297.43          | 459,319,132.27          | (8,108,834.84)         |
| <b>歸屬於母公司股東權益合計</b> | <u>1,966,712,614.47</u> | <u>1,974,436,449.31</u> | <u>(7,723,834.84)</u>  |
| 少數股東權益              | <u>(322,901.97)</u>     | <u>2,123,488.60</u>     | <u>(2,446,390.57)</u>  |
| <b>股東權益合計</b>       | <u>1,966,389,712.50</u> | <u>1,976,559,937.91</u> | <u>(10,170,225.41)</u> |
| <b>負債和股東權益總計</b>    | <u>3,772,618,934.24</u> | <u>3,721,175,390.44</u> | <u>51,443,543.80</u>   |

## 合併利潤表

單位：人民幣元

| 項目                 | 2021年度<br>併購後金額  | 2021年度<br>併購前金額  | 併購導致的<br>年初金額變動 |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 一、營業總收入            | 2,563,485,932.42 | 2,484,971,828.74 | 78,514,103.68   |
| 其中：營業收入            | 2,563,485,932.42 | 2,484,971,828.74 | 78,514,103.68   |
| 利息收入               | 0                | 0                | 0               |
| 已賺保費               | 0                | 0                | 0               |
| 手續費及佣金收入           | 0                | 0                | 0               |
| 二、營業總成本            | 1,922,990,851.86 | 1,851,716,778.94 | 71,274,072.92   |
| 其中：營業成本            | 1,692,474,034.41 | 1,629,701,711.19 | 62,772,323.22   |
| 利息支出               | 0                | 0                | 0               |
| 手續費及佣金支出           | 0                | 0                | 0               |
| 退保金                | 0                | 0                | 0               |
| 賠付支出淨額             | 0                | 0                | 0               |
| 提取保險責任準備金淨額        | 0                | 0                | 0               |
| 保單紅利支出             | 0                | 0                | 0               |
| 分保費用               | 0                | 0                | 0               |
| 稅金及附加              | 18,195,642.65    | 17,954,164.21    | 241,478.44      |
| 銷售費用               | 21,440,629.96    | 19,476,570.20    | 1,964,059.76    |
| 管理費用               | 183,027,720.56   | 176,645,329.57   | 6,382,390.99    |
| 研發費用               | 0                | 0                | 0               |
| 財務費用               | 7,852,824.28     | 7,939,003.77     | (86,179.49)     |
| 其中：利息費用            | 5,360.00         | 49,822.12        | (44,462.12)     |
| 利息收入               | 5,602,738.45     | 5,391,744.23     | 210,994.22      |
| 加：其他收益             | 8,633,957.11     | 8,465,337.58     | 168,619.53      |
| 投資收益               | 15,835,986.50    | 15,835,986.50    | 0               |
| 其中：對聯營企業和合營企業的投資收益 | 3,482,149.73     | 3,482,149.73     | 0               |
| 以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益 | 0                | 0                | 0               |
| 匯兌收益               | 0                | 0                | 0               |
| 淨敞口套期收益            | 0                | 0                | 0               |
| 公允價值變動收益           | 4,445,083.56     | 4,445,083.56     | 0               |
| 信用減值損失             | (142,056,162.79) | (133,030,414.65) | (9,025,748.14)  |
| 資產減值損失             | (4,174,663.36)   | (4,174,663.36)   | 0               |
| 資產處置收益             | 6,149.80         | 6,149.80         | 0               |

| 項目                   | 2021年度<br>併購後金額 | 2021年度<br>併購前金額 | 併購導致的<br>年初金額變動 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 三、營業利潤               | 523,185,431.38  | 524,802,529.23  | (1,617,097.85)  |
| 加：營業外收入              | 1,153,717.60    | 1,032,906.33    | 120,811.27      |
| 減：營業外支出              | 2,280,068.26    | 2,203,663.81    | 76,404.45       |
| 四、利潤總額               | 522,059,080.72  | 523,631,771.75  | (1,572,691.03)  |
| 減：所得稅費用              | 124,508,585.53  | 123,359,215.82  | 1,149,369.71    |
| 五、淨利潤                | 397,550,495.19  | 400,272,555.93  | (2,722,060.74)  |
| （一）按經營持續性分類          | 397,550,495.19  | 400,272,555.93  | (2,722,060.74)  |
| 1. 持續經營淨利潤           | 397,550,495.19  | 400,272,555.93  | (2,722,060.74)  |
| 2. 終止經營淨利潤           | 0               | 0               | 0               |
| （二）按所有權歸屬分類          | 397,550,495.19  | 400,272,555.93  | (2,722,060.74)  |
| 1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤     | 398,954,319.29  | 400,943,067.33  | (1,988,748.04)  |
| 2. 少數股東損益            | (1,403,824.10)  | (670,511.40)    | (733,312.70)    |
| 六、其他綜合收益的稅後淨額        |                 |                 |                 |
| 歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額 | 0               | 0               | 0               |
| （一）不能重分類進損益的其他綜合收益   | 0               | 0               | 0               |
| 1. 重新計量設定受益計劃變動額     | 0               | 0               | 0               |
| 2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益  | 0               | 0               | 0               |
| 3. 其他權益工具投資公允價值變動    | 0               | 0               | 0               |

| 項目                             | 2021年度<br>併購後金額 | 2021年度<br>併購前金額 | 併購導致的<br>年初金額變動 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 4. 企業自身信用風險公允價值變動              | 0               | 0               | 0               |
| 5. 其他                          | 0               | 0               | 0               |
| (二) 將重分類進損益的其他綜合收益             | 0               | 0               | 0               |
| 1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益             | 0               | 0               | 0               |
| 2. 其他債權投資公允價值變動                | 0               | 0               | 0               |
| 3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額          | 0               | 0               | 0               |
| 4. 其他債權投資信用減值準備                | 0               | 0               | 0               |
| 5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部<br>份) | 0               | 0               | 0               |
| 6. 外幣財務報表折算差額                  | 0               | 0               | 0               |
| 7. 其他                          | 0               | 0               | 0               |
| 歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額            | 0               | 0               | 0               |
| <b>七、綜合收益總額</b>                | 397,550,495.19  | 400,272,555.93  | (2,722,060.74)  |
| 歸屬於母公司股東的綜合收益總額                | 398,954,319.29  | 400,943,067.33  | (1,988,748.04)  |
| 歸屬於少數股東的綜合收益總額                 | (1,403,824.10)  | (670,511.40)    | (733,312.70)    |
| <b>八、每股收益：</b>                 |                 |                 |                 |
| (一) 基本每股收益(元/股)                | 1.06            | 1.09            | (0.03)          |
| (二) 稀釋每股收益(元/股)                | 1.06            | 1.09            | (0.03)          |

#### 4 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<br>金融資產 | 0.00 | 537,573,993.31 |
| 其中：理財產品                    | 0.00 | 537,573,993.31 |

2022年度本公司將2021年購買的人民幣5億元同興長興6號固定收益私募證券投資基金和500萬美元GRAND POWER INTERNATIONAL SPC基金全部贖回。

#### 5 應收票據

| 類別        | 年末餘額         |        |            |         | 賬面價值         |
|-----------|--------------|--------|------------|---------|--------------|
|           | 賬面餘額         |        | 壞賬準備       |         |              |
|           | 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 | 2,881,192.62 | 100.00 | 683,535.87 | 23.72   | 2,197,656.75 |
| 其中：賬齡組合   | 2,881,192.62 | 100.00 | 683,535.87 | 23.72   | 2,197,656.75 |

| 類別        | 年初餘額           |        |              |         | 賬面價值           |
|-----------|----------------|--------|--------------|---------|----------------|
|           | 賬面餘額           |        | 壞賬準備         |         |                |
|           | 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 | 6.28    | 123,938,656.81 |
| 其中：賬齡組合   | 132,248,637.14 | 100.00 | 8,309,980.33 | 6.28    | 123,938,656.81 |

## 6 應收賬款

| 類別        | 年末餘額                    |               |                       |             |                         |
|-----------|-------------------------|---------------|-----------------------|-------------|-------------------------|
|           | 賬面餘額                    |               | 壞賬準備                  |             | 賬面價值                    |
|           | 金額                      | 比例(%)         | 金額                    | 計提比例(%)     |                         |
| 按組合計提壞賬準備 | 2,158,238,358.92        | 100.00        | 208,839,200.60        | 9.68        | 1,949,399,158.32        |
| 其中：賬齡組合   | <u>2,158,238,358.92</u> | <u>100.00</u> | <u>208,839,200.60</u> | <u>9.68</u> | <u>1,949,399,158.32</u> |

| 類別        | 年初餘額                    |               |                      |             |                         |
|-----------|-------------------------|---------------|----------------------|-------------|-------------------------|
|           | 賬面餘額                    |               | 壞賬準備                 |             | 賬面價值                    |
|           | 金額                      | 比例(%)         | 金額                   | 計提比例(%)     |                         |
| 按組合計提壞賬準備 | 1,521,772,429.97        | 100.00        | 99,346,024.24        | 6.53        | 1,422,426,405.73        |
| 其中：賬齡組合   | <u>1,521,772,429.97</u> | <u>100.00</u> | <u>99,346,024.24</u> | <u>6.53</u> | <u>1,422,426,405.73</u> |

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

| 賬齡        | 年末餘額                           |
|-----------|--------------------------------|
| 1年以內(含1年) | 1,258,747,124.70               |
| 1-2年      | 818,688,578.35                 |
| 2-3年      | 69,662,152.35                  |
| 3-4年      | 9,250,405.78                   |
| 4-5年      | 777,018.59                     |
| 5年以上      | <u>1,113,079.15</u>            |
| 合計        | <u><b>2,158,238,358.92</b></u> |

## 7 預付款項

| 項目   | 年末餘額                        |                      | 年初餘額                        |                      |
|------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
|      | 金額                          | 比例(%)                | 金額                          | 比例(%)                |
| 1年以內 | 33,386,398.00               | 40.33                | 75,217,897.78               | 75.51                |
| 1-2年 | 30,608,681.16               | 36.98                | 23,152,864.24               | 23.24                |
| 2-3年 | 18,707,781.71               | 22.60                | 1,245,184.37                | 1.25                 |
| 3年以上 | 70,487.26                   | 0.09                 | 0.00                        | 0                    |
| 合計   | <b><u>82,773,348.13</u></b> | <b><u>100.00</u></b> | <b><u>99,615,946.39</u></b> | <b><u>100.00</u></b> |

## 8 其他應收款

| 項目    | 年末餘額                         | 年初餘額                         |
|-------|------------------------------|------------------------------|
| 其他應收款 | 784,642,586.28               | 323,124,975.86               |
| 壞賬準備  | <u>(95,570,903.87)</u>       | <u>(57,147,230.17)</u>       |
| 合計    | <b><u>689,071,682.41</u></b> | <b><u>265,977,745.69</u></b> |

其他應收款按賬齡列示

| 賬齡        | 年末餘額                         |
|-----------|------------------------------|
| 1年以內(含1年) | 630,444,262.05               |
| 1-2年      | 75,168,824.22                |
| 2-3年      | 17,051,470.08                |
| 3年以上      | 61,978,029.93                |
| 其中：3-4年   | 20,615,487.87                |
| 4-5年      | 20,946,643.69                |
| 5年以上      | <u>20,415,898.37</u>         |
| 合計        | <b><u>784,642,586.28</u></b> |

## 9 合同資產

### (1) 合同資產情況

| 項目   | 賬面餘額                 | 年末餘額<br>減值準備        | 賬面價值                 |
|------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 工程施工 | <u>29,755,968.06</u> | <u>1,917,268.88</u> | <u>27,838,699.18</u> |

| 項目   | 賬面餘額                 | 年初餘額<br>減值準備        | 賬面價值                 |
|------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 工程施工 | <u>72,362,967.82</u> | <u>4,174,663.36</u> | <u>68,188,304.46</u> |

### (2) 合同資產按賬齡列示

| 賬齡        | 年末餘額                        | 年初餘額                        |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1年以內(含1年) | 29,755,968.06               | 72,362,967.82               |
| 減值準備      | <u>1,917,268.88</u>         | <u>4,174,663.36</u>         |
| 賬面價值      | <u><b>27,838,699.18</b></u> | <u><b>68,188,304.46</b></u> |

### (3) 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 | <u>(40,349,605.28)</u> | 本年公司承接工程項目完工轉入<br>應收賬款較多 |

## 10 應付賬款

### (1) 應付賬款列示

| 項目  | 年末餘額                  | 年初餘額                  |
|-----|-----------------------|-----------------------|
| 工程款 | 575,956,407.18        | 499,718,463.36        |
| 服務費 | 150,671,510.65        | 107,527,464.83        |
| 商品款 | 80,786,650.77         | 71,958,092.84         |
| 合計  | <b>807,414,568.00</b> | <b>679,204,021.03</b> |

### (2) 應付賬款按賬齡列示

根據交易日期的應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析如下：

| 賬齡   | 年末餘額                  | 年初餘額                  |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 1年以內 | 538,338,046.19        | 599,071,690.63        |
| 1-2年 | 227,452,305.14        | 61,525,134.08         |
| 2-3年 | 26,980,940.88         | 14,388,801.35         |
| 3-4年 | 11,271,844.56         | 3,657,509.76          |
| 4-5年 | 2,832,118.49          | 432,169.98            |
| 5年以上 | 539,312.74            | 128,715.23            |
| 合計   | <b>807,414,568.00</b> | <b>679,204,021.03</b> |

## 11 預收款項

| 項目  | 年末餘額                | 年初餘額                |
|-----|---------------------|---------------------|
| 租賃費 | <u>2,958,279.78</u> | <u>4,306,305.02</u> |

## 12 合同負債

| 項目        | 年末餘額                         | 年初餘額                         |
|-----------|------------------------------|------------------------------|
| 物業費       | 218,473,535.12               | 246,649,167.51               |
| 工程施工      | 32,740,808.89                | 73,414,316.02                |
| 其他社區增值服務  | 48,001,945.63                | 42,110,350.36                |
| 前期介入服務    | 6,442,832.39                 | 29,660,853.02                |
| 垃圾處置費及自供暖 | 9,420,340.30                 | 10,517,093.13                |
| 銷售貨款      | 4,856,318.57                 | 4,062,669.77                 |
| 電梯使用費     | 3,392,683.50                 | 3,563,813.55                 |
| 開辦費       | 185,282.61                   | 4,834,429.60                 |
| 其他        | <u>8,972,613.38</u>          | <u>5,691,158.86</u>          |
| 合計        | <u><b>332,486,360.39</b></u> | <u><b>420,503,851.82</b></u> |

## 13 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 | <u>552,047,414.55</u>        | <u>505,217,038.09</u>        |
| 合計    | <u><b>552,047,414.55</b></u> | <u><b>505,217,038.09</b></u> |

## 14 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 | <u>376,000,000.00</u> | <u>0.00</u> | <u>0.00</u> | <u>0.00</u> | <u>0.00</u> | <u>0.00</u> | <u>376,000,000.00</u> |

## 15 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   | 1,001,538,004.84        | 0.00                | 45,353,000.00        | 956,185,004.84          |
| 其他資本公積 | <u>69,506,125.94</u>    | <u>7,371,486.66</u> | <u>0.00</u>          | <u>76,877,612.60</u>    |
| 合計     | <u>1,071,044,130.78</u> | <u>7,371,486.66</u> | <u>45,353,000.00</u> | <u>1,033,062,617.44</u> |

註1. 股本溢價變動：2022年本公司現金收購盛行旅居77%的股權，詳見本公告「財務報表附註二、3」中的相關披露。根據《企業會計準則第2號－長期股權投資》、《企業會計準則第20號－企業合併》的相關規定，對於同一控制下的控股合併，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。

盛行旅居實收資本為500,000.00元，併購後按持股比例增加年初股本溢價385,000.00元。在2022年12月31日併購日審定的所有者權益為-3,912,852.22元，故支付的收購價款45,353,000.0元在併購日全額沖減「資本公積－股本溢價」

註2. 其他資本公積變動：2022年度計提股份支付所致。

## 16 盈餘公積

| 項目     | 年初餘額                 | 本年增加                 | 本年減少       | 年末餘額                 |
|--------|----------------------|----------------------|------------|----------------------|
| 法定盈餘公積 | <u>68,458,186.26</u> | <u>19,206,470.16</u> | <u>0.0</u> | <u>87,664,656.42</u> |

## 17 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 | <u>1,899,686,149.81</u>        | <u>1,288,968,677.96</u>        | 2,550,374,658.80               | 1,690,080,354.55               |
| 其他業務 | <u>11,507,734.39</u>           | <u>1,645,468.26</u>            | <u>13,111,273.62</u>           | <u>2,393,679.86</u>            |
| 合計   | <u><u>1,911,193,884.20</u></u> | <u><u>1,290,614,146.22</u></u> | <u><u>2,563,485,932.42</u></u> | <u><u>1,692,474,034.41</u></u> |

### (2) 合同產生的收入的情況

| 合同分類      | 2022年                                 | 2021年                          |
|-----------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 商品類型      | <b>0</b>                              | 0                              |
| 其中：物業管理服務 | <b>1,281,876,444.42</b>               | 1,126,759,145.96               |
| 非業主增值服務   | <b>388,901,701.03</b>                 | 1,077,504,209.22               |
| 社區增值服務    | <b>240,415,738.75</b>                 | <u>359,222,577.24</u>          |
| 合計        | <u><u><b>1,911,193,884.20</b></u></u> | <u><u>2,563,485,932.42</u></u> |

| 按經營地區分類    | 2022年                                 | 2021年                          |
|------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 其中：中國國內    | <u><u><b>1,911,193,884.20</b></u></u> | <u><u>2,563,485,932.42</u></u> |
| 按合同期限分類    | <b>0</b>                              | 0                              |
| 其中：在某一時點確認 | <b>205,651,045.36</b>                 | 328,171,710.92                 |
| 在某一時間段內確認  | <u><u><b>1,705,542,838.84</b></u></u> | <u><u>2,235,314,221.50</u></u> |
| 合計         | <u><u><b>1,911,193,884.20</b></u></u> | <u><u>2,563,485,932.42</u></u> |

## 18 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 | <b>110,153,946.19</b>       | 158,835,610.72               |
| — 中國大陸企業所得稅      | <b>110,153,946.19</b>       | 158,835,610.72               |
| 遞延所得稅費用          | <b>(35,321,724.77)</b>      | (34,327,025.19)              |
| 合計               | <b><u>74,832,221.42</u></b> | <b><u>124,508,585.53</u></b> |

由於本集團於年度內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

## 19 淨資產收益率及每股收益

| 報告期利潤                        | 加權平均<br>淨資產<br>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              | 11.37                 | 0.63               | 0.63               |
| 扣除非經常性損益後歸屬於母公司普通<br>股股東的淨利潤 | <b><u>12.12</u></b>   | <b><u>0.67</u></b> | <b><u>0.67</u></b> |

## 20 股息

|   | 2022年                       | 2021年           |
|---|-----------------------------|-----------------|
| 年內確認為分派的股息：                               |                             |                 |
| 就2022年派付的每股人民幣0.25元(除稅前)<br>(2021：無)的中期股息 | <b><u>94,000,000.00</u></b> | <b><u>—</u></b> |

於2022年8月31日，董事會建議向本公司股東以現金方式派付截至2022年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣0.25元(除稅前)，合共約人民幣94百萬元。

董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

## 管理層討論及分析

### 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2022年12月31日，本集團共管理385個物業管理項目，總在管建築面積（「**建築面積**」）為73.2百萬平方米（「**平方米**」），覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的59個城市。截至2022年12月31日本集團訂約管理486個物業管理項目，總合約建築面積為97.5百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的70個城市。

本集團主要通過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，如產業園及奧運村。

#### 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，如產業園及奧運村。於截至2022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。儘管於截至2022年12月31日，本集團的合約建築面積約為97.5百萬平方米及合約項目數量486個分別較截至2021年12月31日下降約1.9%及0.2%。本集團的在管建築面積及項目數量均實現增長。截至2022年12月31日，在管建築面積達到了約73.2百萬平方米，在管項目數量為385個，分別較2021年12月31日增長約5.6%及5.7%。

此外，截至2022年12月31日，本集團與獨立第三方物業開發商簽署了113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2022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125.7百萬平方米。

下表載列分別截至2022年及2021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          |                      |                      |                      |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                    | 2022年                |                      | 2021年                |                      |
|                    | 合約<br>建築面積<br>(千平方米) | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 合約<br>建築面積<br>(千平方米) | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) |
| 截至年初               | 99,394               | 69,328               | 90,208               | 59,696               |
| 新委聘 <sup>(1)</sup> | 3,134                | 7,660                | 10,518               | 10,653               |
| 終止 <sup>(2)</sup>  | (5,007)              | (3,702)              | (1,332)              | (1,021)              |
| 截至年末               | <b>97,521</b>        | <b>73,286</b>        | <b>99,394</b>        | <b>69,328</b>        |

附註：

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

## 地理分佈

自集團成立以來，其業務足跡已邁向全國，截至2022年12月31日，分佈於中華人民共和國（「中國」）19個省、直轄市及自治區的70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        |             |                 |             |
|-------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
|                         | 2022年<br>(千平方米) | %           | 2021年<br>(千平方米) | %           |
| 環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>   | 41,382          | 56.5%       | 40,888          | 59%         |
| 長三角地區 <sup>(2)</sup>    | 16,965          | 23.1%       | 15,641          | 22.6%       |
| 大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup> | 2,842           | 3.9%        | 2,822           | 4.1%        |
| 中西部地區 <sup>(4)</sup>    | 12,097          | 16.5%       | 9,977           | 14.4%       |
| 總計                      | <u>73,286</u>   | <u>100%</u> | <u>69,328</u>   | <u>100%</u> |

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。

## 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2022年及2021年12月31日止年度，本集團的綜合平均物業管理費單價維持於人民幣1.7元／平方米／月。

## 多業態的物管組合

本集團管理的物業組合多元化，包括(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             |            |                      |            |
|-----------|----------------------|------------|----------------------|------------|
|           | 2022年                | 2021年      | 2022年                | 2021年      |
|           | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 在管<br>項目數量 | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 在管<br>項目數量 |
| 住宅物業      | 67,914               | 327        | 60,715               | 300        |
| 非住宅物業     |                      |            |                      |            |
| — 商業物業    | 3,961                | 54         | 4,428                | 50         |
| — 公共及其他物業 | 1,411                | 4          | 4,185                | 14         |
| 小計        | <u>5,372</u>         | <u>58</u>  | <u>8,613</u>         | <u>64</u>  |
| 總計        | <u>73,286</u>        | <u>385</u> | <u>69,328</u>        | <u>364</u> |

此外，在得到榮盛發展及其附屬公司（「榮盛集團」）大力支持的同時，憑藉本集團積累的豐富行業經驗以及市場知名度，本集團一直擴大與獨立第三方物業開發商的業務合作。截至2022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2.0百萬平方米，總合約建築面積為約3.6百萬平方米。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積按物業開發商類型劃分明細：

|                     | 截至12月31日             |             |                      |             |
|---------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
|                     | 2022年                |             | 2021年                |             |
|                     | 在管建築<br>面積<br>(千平方米) | %           | 在管建築<br>面積<br>(千平方米) | %           |
| 榮盛集團 <sup>(1)</sup> | 71,267               | 97.2%       | 67,782               | 97.8%       |
| 獨立第三方物業開發商<br>開發的物業 | 2,019                | 2.8%        | 1,546                | 2.2%        |
| 總計                  | <u>73,286</u>        | <u>100%</u> | <u>69,328</u>        | <u>100%</u> |

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。2022年對非業主的增值服務的收入較2021年的約人民幣1,077.5百萬元減少約63.9%至約人民幣388.9百萬元。由於增值服務客戶主要是物業開發商，且由於2022年度物業開發商施工面積及竣工面積急劇減少，非業主增值服務中工程服務大幅下降約72.1%，收入低於同期明顯。

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。

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。2022年小區增值服務收入約為人民幣240.4百萬元，較2021年的約人民幣359.2百萬元，減少約33.1%。

### 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。2022年生活服務收入較2021年約人民幣185.6百萬元減少約23.2%至約人民幣142.6百萬元。生活服務收入減少乃由於相關年度為防控COVID-19疫情而在當地實施封鎖政策。

其中，在社區零售及商業採購服務方面，我們採用「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、門店主做急需品」的明確產品定位，在確保商品質量的前提下，有效降低經營成本。我們的總部直線管理各線下門店，簡化管理層級，快速響應門店訴求，隨時解決問題。我們相信全方位零售模式結合我們的「送貨上門」服務（即代客購物再送貨上門）為客戶提供了便捷的購物體驗。截至2022年12月31日，我們在管社區擁有合共56家線下便利店，擁有逾45,000種單品，實現了約110萬的米飯公社註冊用戶。米飯公社APP月均活躍度環比2021年月均活躍度增長約17%。

### 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。2022年物業空間管理服務收入較2021年約人民幣173.6百萬元減少約43.7%至約人民幣97.8百萬元。

其中，針對拎包入住服務，本集團通過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。

## 未來展望

2023年，因疫情防控政策的放寬，本集團將抓住機遇，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。相信在服務和科技的驅動下，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2023年，本集團繼續秉承(i)以客戶為中心的服務理念，提升物業服務品質，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      |                  |               |
|---------|------------------|------------------|---------------|
|         | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元   | 百分比變化<br>%    |
| 物業管理服務  | 1,281,876        | 1,126,759        | 13.8          |
| 非業主增值服務 | 388,902          | 1,077,504        | (63.9)        |
| 社區增值服務  | 240,416          | 359,223          | (33.1)        |
| 總計      | <u>1,911,194</u> | <u>2,563,486</u> | <u>(25.4)</u> |

本集團的收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,563.5百萬元減少約25.4%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,911.2百萬元。以下所列為業務線收入變化的原因：

- (i) 物業管理服務收入的增加由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,126.8百萬元增長約13.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,281.9百萬元，主要是由於本集團業務擴展。其中，在管建築面積由截至2021年12月31日的69.3百萬平方米增加約5.7%到截至2022年12月31日的73.2百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,077.5百萬元減少約63.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣388.9百萬元，主要是受地產行業下行週期影響，2022年新交付項目與2021年相比大幅減少，導致非業主增值服務收入大幅降低；及
- (iii) 小區增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣359.2百萬元減少約33.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣240.4百萬元，主要是由於受到疫情影響，疫情原因導致線下便利店、生活館、汽車美容等新零售業務、新社區服務等實體消費大幅降低，導致本年社區增值服務收入與2021年相比大幅減少。

## 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      |               |                  |               |
|-----------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                             | 2022年            |               | 2021年            |               |
|                             | 人民幣千元            | (佔比)%         | 人民幣千元            | (佔比)%         |
| 由榮盛發展集團開發的物業 <sup>(1)</sup> | 1,247,182        | 97.3          | 1,105,675        | 98.1          |
| 獨立第三方物業開發商開發的物業             | 34,694           | 2.7           | 21,084           | 1.9           |
| 總計                          | <u>1,281,876</u> | <u>100.00</u> | <u>1,126,759</u> | <u>100.00</u> |

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      |              |                  |              |
|-------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                         | 2022年            |              | 2021年            |              |
|                         | 人民幣千元            | (佔比)%        | 人民幣千元            | (佔比)%        |
| 環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>   | 738,981          | 57.7         | 658,238          | 58.4         |
| 長三角地區 <sup>(2)</sup>    | 265,899          | 20.7         | 246,768          | 21.9         |
| 大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup> | 58,684           | 4.6          | 52,323           | 4.7          |
| 中西部地區 <sup>(4)</sup>    | 218,312          | 17.0         | 169,430          | 15.0         |
| 總計                      | <u>1,281,876</u> | <u>100.0</u> | <u>1,126,759</u> | <u>100.0</u> |

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    |              |                  |              |
|---------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|
|                     | 2022年          |              | 2021年            |              |
|                     | 人民幣千元          | (佔比)%        | 人民幣千元            | (佔比)%        |
| 物業工程服務              | 144,953        | 37.3         | 518,928          | 48.2         |
| 案場服務                | 113,274        | 29.1         | 181,109          | 16.8         |
| 其他服務 <sup>(1)</sup> | 130,675        | 33.6         | 377,467          | 35.0         |
| 總計                  | <u>388,902</u> | <u>100.0</u> | <u>1,077,504</u> | <u>100.0</u> |

附註：

(1) 包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

## 社區增值服務

本集團提供兩類社區增值服務，即：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。本集團向業主及住戶提供的社區增值服務旨在通過多種渠道提供一系列產品和服務，以為其帶來更多便利及提高其生活體驗。下表列出了所示年份社區增值服務收入的組成部份：

|          | 截至12月31日止年度    |              |                |              |
|----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|          | 2022年          |              | 2021年          |              |
|          | 人民幣千元          | %            | 人民幣千元          | %            |
| 生活服務     | 142,608        | 59.3         | 185,621        | 51.7         |
| 物業空間管理服務 | 97,808         | 40.7         | 173,602        | 48.3         |
| 總計       | <u>240,416</u> | <u>100.0</u> | <u>359,223</u> | <u>100.0</u> |

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)維護成本；(iii)工程成本；(iv)綠化及清潔開支；(v)已售貨品成本；(vi)水電費；(vii)稅項及其他徵費；(viii)消耗品成本；(ix)辦公室開支；(x)差旅及招待開支；(xi)折舊及攤銷費用；及(xii)其他。本集團的銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,692.5百萬元減少約23.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,290.6百萬元。銷售成本的減少主要是收入減少，成本相應減少。

## 毛利及毛利率

|         | 截至12月31日止年度    |             |         |      |
|---------|----------------|-------------|---------|------|
|         | 2022年          |             | 2021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  | <b>356,060</b> | <b>27.8</b> | 347,828 | 30.9 |
| 非業主增值服務 | <b>188,161</b> | <b>48.4</b> | 392,095 | 36.4 |
| 社區增值服務  | <b>76,359</b>  | <b>31.7</b> | 131,089 | 36.5 |
| 總計      | <b>620,580</b> | <b>32.5</b> | 871,012 | 34.0 |

毛利代表收入減去銷售成本。基於以上所述原因，本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣871.0百萬元減少約28.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣620.6百萬元。

本集團的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約34.0%減少至截至2022年12月31日止年度的約32.5%，主要是由於：(i)物業管理服務毛利率同比下降約3.1%，主要是由於受地產行業處於下行週期的影響；及(ii)社區增值服務毛利率2022年與2021年同比下降約4.7%，主要是由於相關年度的COVID-19疫情原因，導致毛利較高的線下便利店、生活館等新零售業務、新社區服務業務收入大幅降低。

## 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2021年12月31日止年度的約人民幣21.4百萬元減少約66.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣7.1百萬元，主要是由於本集團投拓業務緊縮及市場宣傳力度下降所致。

## 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。本集團的管理費用由截至2021年12月31日止年度的約人民幣183.0百萬元降低約8.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣167.0百萬元，主要是由於股份激勵計劃相關的開支及管理層獎金減少所致。

## 信用減值損失

### *計提應收款項、其他應收款項減值撥備的基本原則*

本公司根據《企業會計準則第22號－金融工具確認和計量》計量各項應收賬款、其他應收款減值所形成的預期信用損失。受房地產行業目前整體下行及疫情影響，本公司本着謹慎性原則對壞賬計提比例進行評估，進一步確定2022年減值準備約人民幣141.3百萬元。

## 所得稅費用

本集團的所得稅費用包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣124.5百萬元減少約39.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣74.8百萬元。所得稅減少主要由於COVID-19疫情和中國房地產行業暫時性下行導致本集團收入減少所致。截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團的實際所得稅率保持相對穩定，分別為約23.8%及24.1%。該稅率低於中國法定企業所得稅率25%，主要是由於部份公司為小型微利企業，實際所得稅稅率低於25%。

## 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2021年12月31日止年度的約人民幣397.6百萬元減少約40.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣236.2百萬元。在扣除股份支付（稅後）後，本集團的年內經調整利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣414.7百萬元減少約41.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣243.6百萬元。

## 非公認會計準則的財務衡量指標

經調整利潤為本集團管理層用於提供有關其經營業績的額外資料的非公認會計準則衡量指標，並非中國企業會計準則項下的標準指標。經調整利潤消除股份支付的影響，而該等費用屬非經常性且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    |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
| 年內利潤     | 236,212        | 397,550        |
| 經調整：     |                |                |
| 股份支付（稅後） | 7,371          | 17,101         |
| 年內經調整利潤  | 243,583        | 414,651        |

## 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、機器設備、汽車、租賃裝修及使用權資產。截至2021年及2022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32.5百萬元及人民幣36.0百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2022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持業務擴充。

## 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2021年12月31日的約人民幣61.3百萬元減少至截至2022年12月31日的約人民幣60.8百萬元，主要由於處置投資物業。

## 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2021年12月31日的約人民幣7.8百萬元減少至截至2022年12月31日的約人民幣6.3百萬元，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2022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2,732.4百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣1,923.9百萬元增加約42.0%。

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2022年12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣1,949.4百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣1,422.4百萬元增加約37.1%，主要是由於榮盛發展及其關聯方受2022年COVID-19疫情和房地產行業下行的影響回款較慢。

截至2022年12月31日，本集團錄得融資租賃應收款項約為人民幣8.9百萬元，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。

本集團其他應收款主要包括可退還按金、代墊水電費、應收關聯方款項、備用金等。其他應收款由截至2021年12月31日的約人民幣266.0百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣689.1百萬元。增加主要是由於本公司日期為2022年11月15日的公告披露的向廊坊俊義建材有限公司支付可退還按金。

截至2022年12月31日，本集團的預付款項約為人民幣82.8百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣99.6百萬元減少約16.9%，主要由於工程項目減少，導致向供應商支付之預付款項相應減少。

## 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2022年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣1,518.7百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣1,346.1百萬元增加約12.8%。

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2022年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣807.4百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣679.2百萬元增加約18.9%，其中工程款增加約76.3百萬元，增長了15.3%；服務費較上年增加了約43.1百萬元，增長了40.1%，主要系本年物業服務規模增大，第三方分包商增多導致應付服務費增多；商品款增加了約8.8百萬元，增長了12.3%，主要系有關年度有新增的便利店等導致應付商品款增加。

本集團的其他應付款項主要指業主或住戶及供貨商按金、我們管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金以及代業主及住戶繳納的水電費。截至2022年12月31日，本集團的其他應付款項約為人民幣552.0百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣505.2百萬元增加約9.3%，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2022年12月31日，應計薪酬約為人民幣66.4百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣77.3百萬元減少約14.1%，乃主要由於2022年年終獎減少及集團將基層崗位外包所致。

## 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2022年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,786.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,721.4百萬元)。本集團的流動資產總額由截至2021年12月31日的約人民幣3,514.6百萬元增加約4.1%至截至2022年12月31日的約人民幣3,659.5百萬元。本集團的流動負債總額由截至2021年12月31日的約人民幣1,793.2百萬元增加約4.5%至截至2022年12月31日的約人民幣1,873.1百萬元。

## 現金及現金等價物

截至2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣821.7百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣918.7百萬元減少約10.6%，主要由於有關年度支付本公司股東中期股息人民幣94.0百萬元。

## 債務

截至2022年12月31日本集團無任何銀行貸款或可轉換貸款(2021年12月31日：無)。

## 資產抵押

截至2022年12月31日，本集團無任何資產抵押(2021年12月31日：無)。

## 附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、重大收購及出售

於2021年6月21日，本公司認購由北京同興共贏資產管理有限公司發行的基金(「基金」)份額，金額為人民幣500百萬元，以更好地管理其資本，賺取投資收益。鑒於市場環境變化，為進一步提高資金利用效率，本集團已於2022年6月末贖回全部基金份額，收益淨額約人民幣20百萬元，認購基金及贖回詳情載於本公司日期為2021年6月21日、2021年7月27日及2022年11月15日之公告以及日期為2022年12月6日之通函。

除上文所披露者外，概無其他持有之重大投資，截至2022年12月31日止年度，亦無附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購或出售。

## 未來重大投資計劃或資本資產

除本公司日期為2020年12月31日的招股章程（「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，本集團於本公告日期並無任何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2022年12月31日，重大非人民幣負債為其他應收款項，以港元（「港元」）或美元（「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2022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1,167,305.04元（2021年：人民幣18,809,352.34元）。

### (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2022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。

## 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

截至2022年12月31日，本集團並無任何重大或有負債（2021年12月31日：無）。

## 承諾

截至2022年12月31日，本集團作為承租人的租賃承擔為約人民幣0.2百萬元（2021年12月31日：約人民幣0.8百萬元）。

## 關鍵財務比率

截至2022年12月31日，流動比率為2.0倍（2021年12月31日：約2.0倍），其資產負債率為約47.6%（2021年12月31日：約47.9%）。

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2022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

本公司H股（「H股」）於2021年1月15日於聯交所主板上市，且已發行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：

- 約60.0%將用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會，以進一步擴充業務規模及地域覆蓋範圍並擴大服務組合；
- 約15.0%將用作豐富本集團的社區增值服務組合；
- 約15.0%將用作提升本集團的信息技術基礎建設及推動智慧社區管理；
- 約10.0%將用作一般業務用途及營運資金。

有關截至2022年12月31日止年度使用所得款項淨額的進一步詳情將披露於本公司截至2022年12月31日止年度之年報。

## 員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2022年12月31日，本集團共有7,147名全職僱員。截至2022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645.6百萬元（2021年：約人民幣732.5百萬元）。

本集團建立了有競爭力的激勵和績效考核體系，包括股權激勵、激勵性薪酬等。從投資拓展、增值服務、基礎服務質量、整體業績等多個維度，對員工的表現進行考核並提供激勵。本集團採取月度、季度、年度以及中長期激勵及分紅相結合、常規激勵與專項激勵相結合的方式激勵員工作出貢獻。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2022年12月31日，本集團累計組織培訓近1,500場，培訓人次近7,000人。

## 有關年度後重大事項

於2022年12月31日後及直至本公告日期，並無發生對本集團有重大影響的任何重大事項。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄十四第二部分所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文及其他適用法律及監管要求，以維持本公司的高水平企業管治。

據董事所深知，本公司已遵守企業管治守則下於有關年度生效的所有適用守則條文。

於2022年7月20日，由於蕭志雄先生（「**蕭先生**」）需要投放更多時間處理其他個人事務，彼已辭任獨立非執行董事、本公司審核委員會（「**審核委員會**」）主席及本公司提名委員會（「**提名委員會**」）成員的職務。蕭先生辭任後，本公司僅有兩名獨立非執行董事，審核委員會僅有兩名成員，提名委員會並無由大多數獨立非執行董事組成，且無法符合上市規則第3.10(1)、3.21及3.27A條的規定。於2022年8月22日，許少宏先生（「**許先生**」）獲股東於本公司股東週年大會上批准為獨立非執行董事。許先生獲委任後，本公司已重新遵守上市規則第3.10(1)、3.21及3.27A條。

## 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事、本公司監事(「監事」)及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事及監事有否在有關年度遵守標準守則的所需標準向彼等全體作出具體查詢，而全體董事及監事已確認彼等於上述期間均有遵守標準守則及證券買賣守則。

有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的證券買賣守則及書面指引。本公司於截至2022年12月31日止年度並未發現任何違規事件。

## 審核委員會

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

## 年度業績審閱

審核委員會已與本公司管理層及外部核數師進行討論並已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績。

## 信永中和會計師事務所工作範疇

有關本公告所載本集團截至2022年12月31日止年度合併資產負債表、合併利潤表及有關附註之數據，已獲本集團外部核數師信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)(「信永中和」)確認與本集團於有關年度內經審核綜合財務報表所載數額一致。由於信永中和就此方面進行之工作並不構成根據中國註冊會計師協會頒佈的審計準則而進行之核證聘用，因此信永中和並無就本公告做出任何保證意見。

## 購買、銷售或贖回本公司的上市證券

於有關年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 公眾持股量

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

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會將於2023年6月30日（星期五）舉行（「**2022年股東週年大會**」），而本公司將根據上市規則規定之方式刊發及適時向股東寄發2022年股東週年大會通告。

## 末期股息

董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息（2021年：無）。

## 刊發經審核全年業績及年報

本公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.roiserv.com](http://www.roiserv.com))。載有上市規則規定所需的所有資料的本公司年報將於2023年4月30日或之前寄發予股東並刊登於聯交所及本公司網站。

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

香港，2023年3月31日

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

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