

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分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2020年12月31日止年度之全年業績公告

2020年業績摘要

- 本年度集團收入總額約人民幣1,807.2百萬元，同比增長約41.0%。
- 本年度集團毛利約人民幣507.5百萬元，同比增長約117.1%。
- 本年度毛利率為28.1%，同比增長9.9個百分點。
- 本年度集團淨利潤約人民幣263.8百萬元，同比增長約133.1%。
- 本年度集團經調整後淨利潤(扣除上市開支及股份支付)約為302.8百萬元，同比增長約165.2%。
- 本年度公司擁有人應佔利潤人民幣263.8百萬元，同比增長約132.9%。
- 本年度合約建築面積約90.2百萬平方米，新增約12.8百萬平方米。
- 本年度在管建築面積約59.7百萬平方米，新增約9.4百萬平方米。
- 董事會建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.15元(稅前)。

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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「有關年度」)的綜合年度業績，連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	1,807,157	1,282,039
銷售成本		(1,299,633)	(1,048,263)
毛利		507,524	233,776
銷售及營銷開支		(9,403)	(2,163)
行政開支		(155,389)	(116,605)
金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回		(9,670)	9,967
其他收入	5	28,453	39,501
其他(虧損)/收益—淨額		(5,673)	1,238
經營利潤		355,842	165,714
財務收入/(成本)—淨額		3,991	(13,147)
除所得稅前利潤		359,833	152,567
所得稅開支	6	(96,077)	(39,409)
年內利潤及全面收益總額		263,756	113,158
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
—本公司擁有人		263,756	113,232
—非控股權益		—	(74)
		263,756	113,158
每股盈利(以每股人民幣元列示)			
—基本及攤薄	7	0.97	0.44

綜合財務狀況表

		12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,467	13,352
投資物業		70,829	75,516
無形資產	8	8,261	1,084
其他應收款項	9	16,828	71,824
遞延所得稅資產		8,085	12,629
		<u>123,470</u>	<u>174,405</u>
非流動資產總額			
		<u>123,470</u>	<u>174,405</u>
流動資產			
存貨		28,801	16,403
合約資產		41,064	50,804
預付稅項		13,806	14,381
貿易及其他應收款項以及預付款項	9	1,048,353	752,257
應收關聯方貸款及利息		—	482,076
受限制現金		1,700	100,000
現金及現金等價物		603,186	228,867
		<u>1,736,910</u>	<u>1,644,788</u>
流動資產總額			
		<u>1,736,910</u>	<u>1,644,788</u>
資產總額			
		<u>1,860,380</u>	<u>1,819,193</u>

		12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本／實繳資本	10	282,000	60,310
儲備	11	216,217	129,768
留存收益		136,587	188,892
權益總額		634,804	378,970
負債			
非流動負債			
合約負債		19,873	20,723
租賃負債		12,462	57,748
遞延所得稅負債		4,322	5,202
非流動負債總額		36,657	83,673
流動負債			
合約負債		311,541	237,880
貿易及其他應付款項	12	831,941	1,003,671
借款		—	90,000
即期所得稅負債		42,678	16,091
租賃負債		2,759	8,908
流動負債總額		1,188,919	1,356,550
負債總額		1,225,576	1,440,223
權益及負債總額		1,860,380	1,819,193

財務報表附註

1 一般資料

1.1 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」,前稱「廊坊榮盛物業服務有限公司」)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)。

於2021年1月15日,本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)。

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服務、非業主增值服務及社區增值服務。

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」,一家於中國成立並於深圳證券交易所股份有限公司上市的房地產公司(股票代碼SZ 002146))。

本綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 主要會計政策概要

2.1 擬備基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)的披露規定擬備。綜合財務報表乃按歷史成本法擬備,並根據投資物業及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的重估進行修訂。

根據香港財務報告準則擬備綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。

於2020年1月1日開始的財政年度強制生效的所有已生效準則、準則修訂及詮釋已就所示兩個年度追溯及貫徹應用於本集團。

2.2 會計政策及披露的變動

尚未採納之新訂準則及詮釋

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下新訂準則及現有準則的修訂本，該等準則尚未生效且並無獲本集團提早採納。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革 — 第二階段	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
年度改進項目	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進(修訂本)	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約(新準則)	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號的修訂	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 — 借款人對含有按要求還款條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者及其聯營公司或合營企業之間資產的銷售及出資	待定

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

3 分部資料

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

於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層在就資源分配作出決策時將相關業務的經營業績視為一個分部。因此，本公司的主要經營決策者認為在作出戰略決策時僅使用一個分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團的收入產生於中國。

於2020年及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

4 收入

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得款項。截至2020年及2019年12月31日，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	897,662	703,218
社區增值服務	195,171	147,052
— 貨物銷售	75,843	48,570
— 其他增值服務	119,328	98,482
非業主增值服務	<u>714,324</u>	<u>431,769</u>
	<u>1,807,157</u>	<u>1,282,039</u>
服務類型		
客戶合約收入：	1,797,676	1,279,184
— 於某個時間點	144,372	69,162
— 隨時間推移	1,653,304	1,210,022
其他來源收入	<u>9,481</u>	<u>2,855</u>
	<u>1,807,157</u>	<u>1,282,039</u>

截至2019年及2020年12月31日止年度，來自榮盛集團的收入分別佔本集團收入的38%及42%。除榮盛集團以外，本集團有大量客戶，於截至2019年及2020年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方貸款的利息收入	22,558	30,487
融資租賃利息收入	3,539	8,617
政府補助(附註(a))	2,356	397
	<u>28,453</u>	<u>39,501</u>

(a) 該等補助並無附帶未達成的條件或其他或然事項。本集團並未直接從任何形式的政府援助中受益。

6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	92,413	35,267
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	3,664	4,142
	<u>96,077</u>	<u>39,409</u>

本集團除稅前利潤稅款(有別於使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	359,833	152,567
按25%的企業所得稅率計算的稅項支出	89,958	38,142
以下各項稅收效應：		
— 不可扣稅開支	10,526	2,826
— 適用於本集團不同附屬公司及分支機構的不同稅率的影響	(4,303)	(1,666)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時性差額	—	107
— 動用先前未確認的稅項虧損	(104)	—
中國企業所得稅	<u>96,077</u>	<u>39,409</u>

截至2019年及2020年12月31日止年度的實際所得稅率分別為25.8%及26.7%。

中國企業所得稅

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

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

7 每股盈利

於2020年4月23日，本公司轉制為股份公司。就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2017年1月1日獲發行及配發，猶如本公司已於當時之前從有限公司轉制為股份公司。於2020年5月22日，本集團透過向盛繹德商務發行23,733,000股股份，採納股份激勵計劃。據此，本集團並無法律責任購回不符合歸屬條件的激勵股份。

每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以截至2019年及2020年12月31日止年度普通股的加權平均數計算。於截至2019年及2020年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
年內本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	263,756	113,232
被視為已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>272,767</u>	<u>258,267</u>
年內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利 (以人民幣元/股表示)	<u><u>0.97</u></u>	<u><u>0.44</u></u>

8 無形資產

軟件
人民幣千元

於2020年1月1日

成本	1,292
累計攤銷	(208)

賬面淨額 1,084

截至2020年12月31日止年度

年初賬面淨額	1,084
添置	8,010
攤銷	(833)

年末賬面淨額 8,261

於2020年12月31日

成本	9,301
累計攤銷	(1,040)

賬面淨額 8,261

於2019年1月1日

成本	111
累計攤銷	(109)

賬面淨額 2

截至2019年12月31日止年度

年初賬面淨額	2
添置	1,181
攤銷	(99)

年末賬面淨額 1,084

於2019年12月31日

成本	1,292
累計攤銷	(208)

賬面淨額 1,084

於2019年及2020年12月31日，並無無形資產受到限制或被抵押作為負債的擔保。

9 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	442,985	248,577
— 第三方	254,226	140,389
	<u>697,211</u>	<u>388,966</u>
應收票據	184,647	49,017
	<u>881,858</u>	<u>437,983</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(17,082)	(8,732)
	<u>864,776</u>	<u>429,251</u>
其他應收款項		
— 關聯方	56,709	243,758
— 第三方	37,383	26,979
	<u>94,092</u>	<u>270,737</u>
減：其他應收款項減值撥備	(5,742)	(4,513)
	<u>88,350</u>	<u>266,224</u>
向供應商支付之預付款項		
— 關聯方	17,086	7,698
— 第三方	40,350	24,608
	<u>57,436</u>	<u>32,306</u>
預付上市開支	36,060	10,561
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>1,046,622</u>	<u>738,342</u>
融資租賃應收款項(附註(b))	18,559	85,739
減：融資租賃應收款項的非流動部分(附註(b))	(16,828)	(71,824)
	<u>1,731</u>	<u>13,915</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u><u>1,048,353</u></u>	<u><u>752,257</u></u>

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

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

於2020年及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	635,987	339,353
1至2年	54,536	38,348
2至3年	2,527	4,176
3至5年	1,680	6,296
5年以上	2,481	793
	<u>697,211</u>	<u>388,966</u>

本集團按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備。於2019年及2020年12月31日，分別就貿易應收款項總額作出撥備人民幣8,732,000元及人民幣17,082,000元。

- (b) 下表列示於截至2020年及2019年12月31日止年度內本集團融資租賃應收款項的到期日分析：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃應收款項：		
— 一年以內	3,286	13,915
— 超過一年但不超過兩年	4,558	14,131
— 超過兩年但不超過五年	8,622	50,065
— 五年以上	8,829	37,918
	<u>25,295</u>	<u>116,029</u>
減：未來融資收入	<u>(6,736)</u>	<u>(30,290)</u>
融資租賃應收款項現值	<u>18,559</u>	<u>85,739</u>

10 股本／實繳資本

本公司於2019年及2020年12月31日的實繳資本／股本分別為人民幣60,310,000元及人民幣282,000,000元。變動如下：

	普通股數目	實繳 資本／股本 人民幣千元
於2019年1月1日	不適用	55,000
本公司股東注資	不適用	5,310
於2019年12月31日	不適用	60,310
本公司由有限責任公司改制為股份公司後 發行股份(附註(a))	258,267,000	197,957
向盛繹德商務發行股份(附註(b))	23,733,000	23,733
於2020年12月31日	<u>282,000,000</u>	<u>282,000</u>

(a) 本公司於2020年4月23日改制為股份公司，根據有關股東於2019年7月31日註冊的實繳資本，258,267,000股每股面值人民幣1元的普通股獲發行及配發予本公司該等股東。保留盈利人民幣130,084,000元及儲備人民幣67,873,000元已資本化為股本。

(b) 於2020年5月22日，本公司以每股人民幣4.414元的價格向盛繹德商務發行本公司23,733,000股股份作為一項股份激勵計劃，並收取盛繹德商務的現金出資人民幣104,757,700元。人民幣23,733,000元及人民幣81,024,700元分別列作股本及股份溢價。

11 儲備

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份 為基礎的 薪酬儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	—	93,671	—	20,482	15,615	129,768
本公司由有限責任公司 轉制為股份公司的影響	—	(57,522)	—	(10,351)	—	(67,873)
發行股份	81,025	—	—	—	—	81,025
以股份為基礎的付款	—	—	36,780	—	—	36,780
對榮盛集團僱員以股份為 基礎的付款	—	—	5,950	—	(5,950)	—
提取法定盈餘公積	—	—	—	36,517	—	36,517
於2020年12月31日的結餘	<u>81,025</u>	<u>36,149</u>	<u>42,730</u>	<u>46,648</u>	<u>9,665</u>	<u>216,217</u>
於2019年1月1日的結餘	—	21	—	11,220	17,500	28,741
本公司股東注資	—	93,650	—	—	—	93,650
劃撥法定儲備	—	—	—	9,262	—	9,262
視作向榮盛集團分派	—	—	—	—	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘	<u>—</u>	<u>93,671</u>	<u>—</u>	<u>20,482</u>	<u>15,615</u>	<u>129,768</u>

- (a) 根據中國相關規則及法規，中國集團實體須從其按中國會計規則及法規計算的稅後利潤中劃撥10%至法定公積金，直至累計公積金總額達到其註冊資本的50%。法定公積金僅可經相關部門批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各個集團實體的資本。

12 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	10,969	12,107
— 第三方	290,567	195,243
	<u>301,536</u>	<u>207,350</u>
其他應付款項		
— 關聯方	4,975	323,800
— 第三方	380,772	356,530
	<u>385,747</u>	<u>680,330</u>
應計薪金	104,419	85,322
其他應納稅款	29,162	22,387
預收租金	11,077	8,162
應付利息	—	120
	<u>831,941</u>	<u>1,003,671</u>

於2019年及2020年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 於2020年及2019年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以下	273,150	201,707
1至2年	24,317	5,449
2至3年	3,909	173
3年以上	160	21
	<u>301,536</u>	<u>207,350</u>

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

13 股息

根據一項日期為2020年8月18日的股東決議案，本公司向其股東宣派股息人民幣149,460,000元。有關股息已由本公司於2020年9月1日結算。

14 資產負債表日期之後的事件

於2021年1月15日，上市後以每股13.46港元的價格發行了94,000,000股H股，所得款項淨額約為11.68億港元。

於2021年3月29日，董事會建議派發2020年股息每股人民幣0.15元，總計約人民幣5,640萬元，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

本集團是扎根環渤海經濟圈、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2020年12月31日，本集團共管理305個物業管理項目，總在管建築面積為59.7百萬平方米，覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的33個城市。截至2020年12月31日，本集團訂約管理434個物業管理項目，總合約建築面積為90.2百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的62個城市。

本集團通過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。本集團的在管物業組合包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。

業務模式

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

- 物業管理服務：本集團為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。其在管物業組合包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。於截至2020年12月31日止年度，本集團按包幹制收取所有物業管理費。

- 非業主增值服務：本集團向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(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2020年12月31日，本集團的合約建築面積約為90.2百萬平方米，合約項目數量434個，分別較2019年12月31日增長約16.5%及20.2%；截至2020年12月31日，在管建築面積達到了約59.7百萬平方米，在管項目數量為305個，分別較2019年12月31日增長約18.7%及16.9%。

此外，截至2020年12月31日，本集團與獨立第三方物業開發商簽署了46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2020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50.2百萬平方米。

下表載列分別截至2020年及2019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			
	2020年		2019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	77,440	50,305	63,435	41,576
新委聘 ⁽¹⁾	14,474	9,941	14,005	8,729
終止 ⁽²⁾	1,706	550	—	—
截至年末	<u>90,208</u>	<u>59,696</u>	<u>77,440</u>	<u>50,305</u>

附註：

- (1) 有關本集團所管理住宅社區及非住宅社區，新委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合約及住宅社區替換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2020年12月31日，分佈於中國19個省、直轄市及自治區的62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日止年度			
	2020年		2019年	
	千平方米	%	千平方米	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	35,427	59.3%	28,663	57.0%
長三角地區 ⁽²⁾	14,730	24.7%	13,298	26.4%
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	1,801	3.0%	1,964	3.9%
中西部地區 ⁽⁴⁾	7,738	13.0%	6,380	12.7%
總計	59,696	100.0%	50,305	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，新接管項目收費標準提升，以及部分在管項目的提價，使得其平均物業管理費穩定提升。截至2020年及2019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1.6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、學校、工廠及公園)。

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

	截至12月31日止年度			
	2020年	2020年	2019年	2019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	54,958	257	46,188	222
非住宅物業				
— 商業物業	1,703	38	2,169	33
— 公共及其他物業	3,035	10	1,948	6
小計	<u>4,738</u>	<u>48</u>	<u>4,117</u>	<u>39</u>
總計	<u>59,696</u>	<u>305</u>	<u>50,305</u>	<u>261</u>

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2020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917,100平方米，總合約建築面積為約4.4百萬平方米。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，分別截至2020年及2019年12月31日止年度按物業開發商類型劃分明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	千平方米	%	千平方米	%
榮盛集團 ⁽¹⁾	58,779	98.5%	50,051	99.5%
獨立第三方物業開發商 開發的物業	917	1.5%	254	0.5%
總計	<u>59,696</u>	<u>100.0%</u>	<u>50,305</u>	<u>100.0%</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。2020年對非業主的增值服務的收入較2019年的人民幣431.8百萬元增加65.4%至約人民幣714.3百萬元。

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

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

社區增值服務

為了提升在管物業業主及住戶的社區生活體驗並為本集團的服務創造更大價值，本集團向業主及住戶提供廣泛社區增值服務。主要包括生活服務及物業空間管理服務。2020年社區增值服務收入為195.2百萬元，較2019年的人民幣147.1百萬元，增長32.7%。

生活服務

本集團以業主及住戶的日常需要為核心，為其提供生活服務。本集團提供的主要生活服務包括：社區零售及商業採購服務和房屋維修、維護及家政服務。2020年生活服務收入較2019年約人民幣105.3百萬元大幅增長16.9%至約人民幣123.1百萬元。

其中，在社區零售及商業採購服務方面，我們推出了「線上商城+線下便利店+送貨上門」的全方位零售模式。本著「商城主做精品、門店主做急需品」的明確產品定位，在確保商品質量的前提下，有效降低經營成本。我們的總部直線管理各線下門店，簡化管理層級，快速響應門店訴求，隨時解決問題。我們相信全方位零售模式結合我們的「送貨上門」服務(即代客購物再送貨上門)為客戶提供了便捷的購物體驗。截至2020年12月31日，我們在管社區擁有合共36家線下便利店，擁有逾59,507種單品，實現了約77萬的米飯公社註冊用戶。米飯公社APP月均活躍度環比2019年月均活躍度增長60.1%。

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，2020年物業空間管理服務收入較2019年約人民幣41.8百萬元大幅增長72.6%至約人民幣72.1百萬元。

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

2021年，本集團將緊緊跟隨時代發展趨勢，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2021年，本集團將(i)以客戶為導向，以基礎服務質量為立足之本，提供精細化現場服務，同時完善物業前介體系，從項目規劃設計開始介入，從後期客戶、物業服務視角出發，發揮前介作用，助力產品力提升。讓物業服務實現從「滿意服務」到「感動服務」的跨越；(ii)通過制定明確的戰略目標，組建合理的團隊，結合清晰的戰略鋪排，同時運用精準的戰略工具，從而強化投拓能力，豐富服務業態，推動全國性戰略佈局；(iii)成立維修、綠化共享中心打破項目固有邊界，整合公司內部資源，實現專業化管控，降本增效；(iv)豐富社區增值服務品類，圍繞業主「全生命周期」展開社區經濟，為客戶做增值，為發展做增量，提高增值服務品類占比；(v)加強信息化建設，圍繞提升公司運營效率、支撐經營增長兩大核心，對基礎業務核心軟件系統進行優化及平台化改造，構建大數據技術模型，降低運營成本，實現科技賦能，提高公司經營決策效率及質量；及(vi)打造優秀企業文化，推行半軍事化管理，精準組織定位，匹配公司發展戰略，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。

財務回顧

收入

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

下表列出了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 %
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
物業管理服務	897,662	703,218	27.7
非業主增值服務	714,324	431,769	65.4
社區增值服務	195,171	147,052	32.7
總計	<u>1,807,157</u>	<u>1,282,039</u>	<u>41.0</u>

本集團的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,282.0百萬元增長約41.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,807.2百萬元。收入增長主要由於：

- (i) 物業管理服務收入的增加由截至2019年12月31日止年度的人民幣703.2百萬元增長約27.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣897.7百萬元，主要是由於本集團業務擴展。其中，在管建築面積由截至2019年12月31日的50.3百萬平方米增加約18.7%到截至2020年12月31日的59.7百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣431.8百萬元增長約65.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣714.3百萬元，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2019年12月31日止年度的人民幣147.1百萬元增長約32.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣195.2百萬元，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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
榮盛集團 ⁽¹⁾	889,224	99.1%	701,678	99.8%
獨立第三方物業				
開發商開發的物業	8,438	0.9%	1,540	0.2%
總計	<u>897,662</u>	<u>100.0%</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0%</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。

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。下表列出了在所示日期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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈	530,494	59.0%	426,169	60.6%
長三角地區	241,937	27.0%	187,815	26.7%
大灣區及周邊地區	44,638	5.0%	36,747	5.2%
中西部地區	80,593	9.0%	52,487	7.5%
總計	<u>897,662</u>	<u>100.0%</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0%</u>

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分：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	293,941	41.1	211,587	49.0
案場服務	209,181	29.3	158,091	36.6
其他服務 ⁽¹⁾	211,202	29.6	62,091	14.4
總計	<u>714,324</u>	<u>100.0</u>	<u>431,769</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分：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	123,107	63.1	105,300	71.6
物業空間管理服務	72,064	36.9	41,752	28.4
總計	<u>195,171</u>	<u>100.0</u>	<u>147,052</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2019年12月31日止年度的人民幣1,048.3百萬元增加約24.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,299.6百萬元。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			
	2020年		2019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	238,696	26.6	131,501	18.7
非業主增值服務	202,997	28.4	54,505	12.6
社區增值服務	65,831	33.7	47,770	32.5
總計	<u>507,524</u>	<u>28.1</u>	<u>233,776</u>	<u>18.2</u>

毛利代表收入減去銷售成本。基於上述原因，本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣233.8百萬元增加約117.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣507.5百萬元。

本集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.2%增加至截至2020年12月31日止年度的28.1%，主要是由於非業主增值服務的佔比及毛利率的提升所致。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支主要包括其銷售及營銷人員的僱員福利開支及辦公開支。本集團的開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增加約334.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣9.4百萬元，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。

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)專業服務費，主要包括法律費用及其移動應用程序的信息技術應用及維護費用；(iv)辦公室開支；(v)銀行費用；(vi)上市開支；(vii)本集團辦公設備的折舊及攤銷費用；(viii)核數師酬金；(ix)消耗品成本及(x)其他。本集團的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣116.6百萬元增加約33.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣155.4百萬元，主要是由於實施股權激勵計劃使僱員福利開支增加。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)應收關聯方貸款的利息收入，指來自本集團應收關聯方非資產抵押證券貸款的利息收入；(ii)分租若干停車場及零售單位的融資租賃利息收入；及(iii)政府補助。本集團的其他收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣39.5百萬元減少約28.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣28.5百萬元，主要是由於關聯方貸款的利息收入減少及融資租賃利息收入減少所致。

其他(虧損)/收益—淨額

本集團的其他(虧損)/收益淨額主要包括(i)按公平值計入損益的金融資產(包括基金產品及理財產品)公平值變動收益淨額；(ii)投資物業(包括持作租金收入及資本增值的零售單位及停車場)的公平值收益；(iii)提早終止與本集團向在管物業的若干業主及住戶租賃若干零售單位及停車場相關的租賃協議及終止確認使用權資產的虧損淨額；及(iv)其他。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損淨額人民幣5.7百萬元，主要是由於提早終止租賃協議及終止確認使用權資產虧損。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣39.4百萬元增加約143.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣96.1百萬元。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2019年及2020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25.8%及26.7%。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。

本年度利潤及經調整利潤

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團年內利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣113.2百萬元增加約133.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣263.8百萬元。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2019年12月31日止年度的人民幣114.2百萬元增加約165.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣302.8百萬元。

非公認會計準則的財務衡量指標

經調整利潤為本集團管理層用於提供有關其經營業績的額外資料的非公認會計準則衡量指標，並非香港財務報告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為投資者及其他人士提供額外資料，令彼等以與本集團管理層相同的方式瞭解及評估綜合經營業績。下表載列年內利潤與年內經調整利潤的對帳：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	263,756	113,158
經調整：		
上市開支(稅後)	2,236	1,030
股份支付(稅後)	36,780	—
年內經調整利潤	<u>302,772</u>	<u>114,188</u>

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

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。於2019年及2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備分別為人民幣13.4百萬元及人民幣19.5百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2020年12月31日止年度增加，主要歸因於採購辦公設備及機器以支持業務擴充。

投資物業

本集團的投資物業是指持有以賺取租金及令資本增值的停車場及零售單位。其投資物業由截至2019年12月31日的人民幣75.5百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣70.8百萬元，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2019年12月31日的人民幣1.1百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣8.3百萬元，主要由於本集團加速升級其信息技術系統。

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。於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項及預付款項為人民幣1,048.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣752.3百萬元增加約39.4%。

本集團的貿易應收款項主要產生自本集團的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務下所提供各類服務。於2020年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣864.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣429.3百萬元增加約101.4%，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2020年12月31日，本集團錄得融資租賃應收款項為人民幣18.6百萬元，主要由於其訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

本集團的其他應收款項主要包括其他應收關聯方款項、代業主及居民就水電費支付的款項、投標按金及向僱員作出的墊款。其其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣266.2百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣88.4百萬元，主要由於其努力逐步減少非貿易關聯方結餘，令來自關聯方的其他應收款項減少。

於2020年12月31日，本集團的預付款項為人民幣57.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣32.3百萬元增加約77.8%，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。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項由貿易應付款項、其他應付款項、應計薪酬、其他應納稅款及應付利息組成。於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣831.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,003.7百萬元減少約17.1%。

本集團的貿易應付款項主要指其就正常業務過程中自供應商購買的貨品或服務(包括購買材料)作出付款的義務。於2020年12月31日，本集團的貿易應付款項為人民幣301.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣207.4百萬元增加約45.4%，主要由於業務擴張帶動採購成本增加。

本集團的其他應付款項主要指業主或住戶及供應商按金、我們管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金、代業主及住戶繳納的水電費以及應計上市開支。於2020年12月31日，本集團的其他應付款項為人民幣385.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣680.3百萬元減少約43.3%，乃主要由於其努力逐步減少非貿易關聯方結餘，令其他應付關聯方款項減少。

於2020年12月31日，應計薪酬為人民幣104.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣85.3百萬元增加約22.4%，乃主要由於隨著業務規模擴大僱員人數及薪金的增加。

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

於2020年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣548.0百萬元(2019年12月31日：人民幣288.2百萬元)。本集團的流動資產總額由2019年12月31日的人民幣1,644.8百萬元增加約5.6%至2020年12月31日的人民幣1,736.9百萬元。本集團的流動負債總額由2019年12月31日的人民幣1,356.6百萬元減少約12.4%至2020年12月31日的人民幣1,188.9百萬元。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

於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣603.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣228.9百萬元增加約163.5%，主要由於加速關聯方非貿易應收款的收回。

債務

於2020年12月31日本集團無任何銀行貸款或可轉換貸款(2019年12月31日：人民幣90百萬元)。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團無任何資產抵押(2019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

本集團於截至2020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

本集團擬根據本公司日期為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」一節中所載計劃使用上市所募集的所得款項淨額。

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。於2020年12月31日，重大非人民幣負債為其他應付款項，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。

於2020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分別增加／減少人民幣301,000元(2019年：人民幣222,000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。

於2020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的金融資產相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及按公平值計入損益的金融資產的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

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

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

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

除應收關聯方的貿易應收款項及合約資產外，本集團有大量客戶且並無集中信貸風險。

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

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

流動性風險

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

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟(2019年12月31日：無)。

承諾

於2020年12月31日，本集團無資本承擔(2019年12月31日：無)，本集團作為承租人的租賃承擔為0.7百萬元(2019年12月31日：人民幣0.04百萬元)。

關鍵財務比率

於2020年12月31日，流動比率為1.46倍(2019年12月31日：1.21倍)，其資產負債率為65.9%(2019年12月31日：79.2%)。

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

表外承諾及安排

於2020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股於2021年1月15日於香港聯合交易所有限公司(「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。

員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2020年12月31日，本集團共有8,813名全職僱員。截至2020年12月31日止年度，本集團確認為費用的員工成本為人民幣592.9百萬元(2019年：人民幣583.0百萬元)。

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。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不同的系統化培訓。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，為項目經理提供業務專業化和操作標準化的培訓等，不斷建立健全人才分層培養體系，打通人才成長通道。截至2020年12月31日止年度，本集團累計組織培訓約200場，培訓人次近萬人。

報告期後重大事項

於2021年1月15日，本公司於聯交所主板上市，全球發售本公司每股面值人民幣1元的H股，包括於香港公開發售9,400,000股H股及國際發售84,600,000股H股，各情況下定價均為每股13.46港元(「全球發售」)。全球發售所得款項淨額約為1,168百萬港元。

與全球發售有關的超額配股權並無獲行使，並已於2021年2月7日失效。

除上文所披露者外，於2020年12月31日後直至本公告日期，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

由於本公司於截至2020年12月31日止年度並非上市公司，故香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）於該期間並不適用於本公司，惟自2021年1月15日（「**上市日期**」）起適用於本公司。董事會已檢視本公司企業管治常規，並信納本公司自上市日期至本公告日期期間一直遵守企業管治守則所載守則條文及企業管治守則的建議最佳慣例。

遵守董事進行證券交易的標準守則

由於本公司股份於2020年12月31日尚未於聯交所上市，故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**」）的相關規則於截至2020年12月31日止年度並不適用於本公司。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認彼等由上市日期起至本公告日期已遵守標準守則所載的所需標準。

審核委員會

董事會根據企業管治守則成立審核委員會（「**審核委員會**」），並制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監管公司之財務申報、風險管理及內部監控制度，協助董事會履行其審核職責。審核委員會由三名成員組成，分別為蕭志雄先生、張文革先生以及金文輝先生。審核委員會主席為蕭志雄先生，其持有適當的會計資格。

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2020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2020年12月31日止年度的年度業績。

羅兵咸永道會計師事務所工作範疇

有關本公告所載本集團截至2020年12月31日止年度綜合損益及全面收益表、綜合財務狀況表及有關附註之數據，已獲本集團外部核數師羅兵咸永道會計師事務所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。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所進行之審核保證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何保證意見。

購買、銷售或贖回本公司的上市證券

由於本公司於2020年12月31日尚未於聯交所上市，故本公司或其任何附屬公司均無於截至2020年12月31日止年度購買、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，自上市日期起及直至本公告日期止，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2021年6月30日(星期三)舉行(「**2020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於2021年4月30日或之前向股東寄發2020年股東週年大會通告。

末期股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度以現金形式派付末期股息每股人民幣0.15元(稅前)。建議末期股息須待於2020年股東週年大會上獲本公司股東批准後方可作實。建議向內資股股東派付的末期股息將以人民幣宣派及派付，而建議向H股股東派付的末期股息將以人民幣宣派並應以港元支付。待本公司股東於2020年股東週年大會批准後，建議末期股息預期將於2021年8月31日(星期二)或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席2020年股東週年大會並於會上投票的資格

為釐定有權出席2020年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2021年6月25日(星期五)至2021年6月30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本公司股份過戶登記。為合資格出席2020年股東週年大會並於會上投票，未登記為本公司股份持有人之人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2021年6月24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。

為釐定收取建議末期股息的資格

為釐定收取建議末期股息的資格，本公司將由2021年7月7日(星期三)至2021年7月9日(星期五)(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本公司股份過戶登記。為符合收取建議末期股息的資格，未登記為本公司股份持有人之人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2021年7月6日(星期二)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。

於聯交所及本公司網站刊發2020年年度業績和2020年年度報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.roiserv.com)。本公司截至2020年12月31日止年度的年報將於2021年4月30日或之前寄發予本公司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，2021年3月29日

於本公告日期，執行董事為耿建富先生、肖天馳先生及劉勇罡先生；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、蕭志雄先生及唐義書先生。

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。