

ROISERV 榮萬家

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



2023

年度報告



目錄

1	目錄
2	公司信息
4	財務摘要
5	榮譽和獎項
12	董事長致辭
17	管理層討論及分析
40	董事、監事及高級管理人員履歷
48	企業管治報告
60	董事會報告
73	監事會報告
75	審計報告
81	合併資產負債表
85	母公司資產負債表
88	合併利潤表
90	母公司利潤表
92	合併現金流量表
94	母公司現金流量表
96	合併股東權益變動表
98	母公司股東權益變動表
100	財務報表附註
261	財務報表補充資料
262	五年財務摘要
264	詞匯和定義



董事會

執行董事

耿建富先生(董事長)
劉紅霞女士
肖天馳先生

非執行董事

張文革先生

獨立非執行董事

金文輝先生
許少宏先生
唐義書先生

監事會

景中華先生(主席)
董慧女士
武曦穎女士(於2023年7月17日獲委任)
楊熙先生(於2023年3月2日獲委任)
張元鵬先生
王建東先生(於2023年3月2日辭任)
劉紀鋒先生(於2023年7月17日辭任)

審核委員會

許少宏先生(主席)
張文革先生
金文輝先生

薪酬委員會

唐義書先生(主席)
耿建富先生
金文輝先生

提名委員會

耿建富先生(主席)
許少宏先生
唐義書先生

聯席公司秘書

肖天馳先生
蘇淑儀女士(於2023年6月5日辭任)
鍾明輝先生(於2023年6月5日獲委任，
於2024年1月5日辭任)
刁少龍先生(於2024年1月5日獲委任)

授權代表

肖天馳先生
蘇淑儀女士(於2023年6月5日辭任)
鍾明輝先生(於2023年6月5日獲委任，
於2024年1月5日辭任)
刁少龍先生(於2024年1月5日獲委任)

核數師

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

合規顧問

邁時資本有限公司
香港上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

法律顧問

盛德律師事務所(香港法律)

中國註冊辦事處

中國
河北省
廊坊市
香河縣開發區
夏安公路南側
平安大街九號辦公樓

中國總部

中國河北省
廊坊市經濟技術開發區
祥雲道81號

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中29號
華人行18樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司廊坊開發區支行

與投資者關係

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

網站

www.roiserv.com

股票代碼

2146



截至12月31日止年度

	2023年	2022年	百分比變化
業績摘要			
收入(人民幣千元)	1,831,897	2,014,870	-9.1%
毛利(人民幣千元)	456,881	642,471	-28.9%
本年度淨利潤(人民幣千元)	130,692	245,576	-46.8%
經調整年度利潤(人民幣千元)	132,399	252,947	-47.7%
毛利率(%)	24.9%	31.9%	-6.9個百分點
基本每股收益(人民幣元)	0.34	0.64	-47.8%

於12月31日

	2023年	2022年	百分比變化
資產負債表摘要			
總資產(人民幣千元)	4,154,225	4,052,730	2.5%
現金及現金等價物(人民幣千元)	659,310	824,330	-20.0%
總負債(人民幣千元)	2,061,108	1,953,339	5.5%
權益總額(人民幣千元)	2,093,117	2,099,392	-0.3%
歸屬於公司所有者的權益(人民幣千元)	2,074,197	2,090,402	-0.8%
流動比率(次)	1.9	1.9	0.0%
資產負債率(%)	49.6%	48.2%	1.4個百分點

2023年度主要榮譽及獎項

2023年4月26日，本公司榮獲2023中國物業服務百強企業第15位，同比2022年上升1位



2023年4月26日，本公司榮獲2023中國物業社區增值服務優秀企業第二名





2023年5月30日，本公司榮獲2023中國物業管理上市公司20強



2023年6月28日，本公司榮獲2023中國物業服務企業綜合實力20強



2023年6月28日，本公司榮獲2023中國住宅物業服務領先企業



2023年6月28日，本公司榮獲2023中國智慧物業服務領先企業





2023年6月28日，本公司榮獲2023中國物業增值服務運營領先企業



2023年9月1日，本公司榮獲2023中國住宅物業服務力20強企業





榮譽和獎項

2023年9月1日，本公司榮獲2023中國物業服務滿意度領先企業



2023年9月1日，本公司榮獲2023年度服務力住宅標桿項目—石家莊榮盛華府





2023年9月1日，本公司榮獲2023中國物業服務企業品牌價值100強



2023年9月1日，本公司榮獲2023中國物業服務華北品牌企業30強



2023年12月8日，本公司石家莊市錦綉學府項目、滄州市榮盛名邸項目榮獲北京中指信息技術研究院頒發2023~2024中國五星級物業服務項目





謹致各位股東：

2023年我們繼續秉承著以客戶為中心的服務理念，提高服務質量，貫徹「致誠、致暖、致遠」的價值觀，以成為服務理念超前，百姓生命全周期、社區服務全鏈條，貼心的、有溫度的、值得信賴的、受百姓歡迎的優質生活服務商為目標努力。截至2023年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣1,831.9百萬元，較2022年全年降低約9.1%，毛利約為人民幣456.9百萬元，同比降低約28.9%。全年實現淨利潤約為人民幣130.7百萬元，較2022年全年降低約46.8%。期內毛利率約為24.9%，同比降低約6.9個百分點。歸屬於本公司所有者的期間利潤為約人民幣126.3百萬元，較2022年全年降低約47.8%。每股基本收益約為人民幣0.34元，較2022年減少約47.8%。董事會不建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息。

行業現狀

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

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

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

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

物業服務行業受到上游房地產行業下行周期的影響，面臨收入增速放緩、在管建築面積增速放緩、外部環境發生變化等各方面壓力。中國房地產市場正處於從「增量市場」向「存量市場」的轉型期，物業服務行業亦將處於存量市場競爭的格局。但隨著國家政策對物業服務行業的大力支持，例如：鼓勵物業服務企業開設家政服務機構，推動嵌入社區綜合服務中心等現有社區公共服務設施，物業服務行業將成為社區建設的重要力量，並將在智慧社區建設、社區養老、社區改造等方面發揮重要作用。物業服務行業在響應國家「全面推進城市一刻鐘便民生活圈建設」中，對於社區商業佈局、豐富消費業態等方面亦將發揮積極作用。

公司戰略

面臨行業的快速升級轉型及機遇與挑戰並存的環境，公司將堅守以下戰略：

持續提升品牌價值

我們的品牌是我們最為重要的資產。我們的品牌代表著我們「成就生活之美」的企業使命和「致誠、致暖、致遠」的價值觀。客戶對品牌的認可也會帶來更多業務機遇和品牌溢價。我們計劃通過以下措施持續提升品牌知名度：(i)提高服務質量，樹立優質品牌形象。我們將致力於提升我們就每種業態的每個物業提供的服務質量，以提高客戶滿意度和品牌認可度；(ii)豐富服務鏈條，延展服務邊界，通過收併購，增加以公建物業管理業務為主的河北金項物業集團有限公司（「**金項物業**」）和以城市運營業務為主的萬家智慧環境（北京）有限公司（「**萬家智慧**」）。通過內部挖潛，形成「**呦吼到家**」的服務品牌，給業主提供更貼心的家政維修等服務；(iii)推出強有力的品牌形象活動。我們通過第五屆「**呦吼家庭節**」讓十多萬業主走出家門，一度沈寂的社區重新恢復了活力和交流。通過第六屆「**便民服務月**」等社區文化活動和品牌形象活動以提高客戶滿意度和品牌知名度；及(iv)在物業行業發展中提升影響力，包括參與行業標準制定、行業峰會、研討會等。我們相信，一個值得信賴的品牌會讓我們獲得更多的物業管理項目，同時也會提高我們的議價能力，將使我們可以進一步提高財務表現及整體競爭力。

進一步擴大業務規模和市場份額

我們計劃依託我們在環渤海經濟圈的領先市場地位，及環渤海經濟圈、長三角地區、大灣區及周邊地區、中西部地區等的全國性戰略性服務網絡、以及我們品牌的良好口碑和知名度，進一步擴大業務規模和市場份額，實現內生式增長。我們計劃持續提升服務品質，通過深化美好服務分級及五星項目打造，持續推進智慧社區建設等措施提升客戶滿意度及品牌美譽度。



我們計劃通過提升多元業態物業管理能力，擴大並深化與榮盛集團的友好合作。加強第三方外拓力度，多業態提升並擴大目前所經營城市的市場份額，將管理版圖擴張到新的區域、新的服務領域。同時憑藉我們的豐富物業管理服務經驗，我們亦計劃向物業開發商及中小型物業管理服務公司提供物業管理諮詢服務。2023年，我們先後完成了金項物業、萬家智慧等公司的收購，本集團業務逐步向非住宅業態物業服務及城市服務業務擴展。在上游房地產行業房屋新交付面積減少，物業行業每年接手面積開始放緩的行業背景下，本集團通過向多元業態經營擴展，可以進一步擴張本集團的業務運營規模及範疇，增加本集團的非住宅市場份額及提高競爭力，多元化業態發展亦將提升本集團應對市場變化能力及抗風險能力。

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

在新業態拓展方面，我們計劃根據公司目前的內部需求，進一步豐富我們的服務範圍。依託我們成熟的管理模式及豐富的管理經驗，進駐城市服務(智慧服務)、醫院、學校、市政公建等新業態的服務。我們計劃擴大與獨立第三方物業開發商合作，以管理其開發的產業園。我們計劃於本身有業務的城市尋求與獨立第三方物業開發商合作，以擴大我們物流中心及其他類型產業園的物業管理組合。與此同時，我們重點關注優質的收併購項目。我們計劃通過有選擇性的業務收購來拓展業務。我們對於潛在目標公司的篩選標準包括但不限於：(i)在管建築面積大於1.0百萬平方米；(ii)最近財政年度營業收入超過人民幣20.0百萬元；(iii)業務經營符合法律法規；及(iv)管理業態多樣化。我們將優先評估在管物業組合多元化(如公建、城市服務、商業物業、產業園、學校及醫院)的潛在收購或投資目標。通過投資或收購這些公司，我們預期將擴充地域覆蓋範圍，加強在經濟發達地區的競爭優勢，進一步豐富我們的物業管理組合及提升品牌知名度。

繼續豐富我們的社區增值服務

我們通過分析在提供物業管理服務期間收集的業主及租戶行為數據，不斷增進對客戶需求和偏好的認識。憑藉我們的大數據分析能力，我們得以作出經充分評估的業務決定，有效推廣服務和提高服務質量。具體而言，我們運用大數據分析能力豐富我們社區增值服務的服務和產品種類，以應付業主及租戶在日常生活中提出的高需求服務。我們計劃採用新模式共建城市一刻鐘便民生活圈，以市場化為主，充分利用國家相關政策，豐富服務全鏈條，將社區增值服務融入社區一刻鐘便民生活圈，將「業務」與「服務」融合。

我們的一站式全渠道服務平台以社區生活場景為中心，既可以讓用戶在線一鍵呼叫管家進行報事報修和投訴建議，也可以一鍵鏈接線下便利店、不動產經紀服務及其他上門服務。對於社區零售服務，我們擬增加線下便利店的地理覆蓋範圍，通過擴大產品種類和採用智能化運營系統進一步提升客戶購物體驗。通過S2B2C的社區零售服務，打造能一鍵下單，一單到底的服務模式，通過強有力的智能大中台數據系統，建立最後500米的購買場景和購買效率的雙向優勢，服務時效提升的同時，亦凸顯供應鏈端優勢。此外我們具備供應鏈輸出，單品OEM的能力，為業主提供更豐富、更便捷、更具性價比的商品。對於不動產經紀服務，我們希望進一步拓展我們的服務，圍繞房產交易拓展上下游業務，如在管物業租房買房的居間服務。此外，我們計劃持續打造「社區一卡通」，進行線上線下資源打通耦合，為業主和住戶網羅一公里生活圈的各類商業生態，形成高質量生活服務閉環。

我們計劃進一步發展拎包入住服務，為業主提供房屋全生命周期服務。根據業主居住環境的多層次需求，對新購房業主、已入住業主提供差異化細分服務。對於新房服務，我們通過聯合商家圍繞業主核心關注點完成產品和服務設計，通過樣板間、業主沙龍會等形式，輸出服務價值，增加商家的成交率和營業額，達到雙贏。對於已入住服務，依據居住年份和家庭成員變化，提煉產品，通過免費的增值服務，如定期檢測、故障排除，發掘業主隱性需求，形成商機。此外，針對老房提供二次裝修、清潔翻新、局部改造等服務。我們計劃進一步多元化社區增值服務種類以覆蓋家政服務以及社區養老及健康服務。同時，我們還計劃整合室內空氣治理、家政、家電清洗等各類專業服務，在業主及住戶需要時提供定制服務。我們也計劃收購與我們的社區增值服務形成互補的下游社區服務公司，如裝飾裝修、教育及培訓、家政公司等。



加大技術投入、開發和推廣智慧社區管理

我們將進一步投資信息技術和數字運營平台，從而提升服務質量和運營效率。我們計劃建立資源管理系統及遠程數據及視像監控中心，以及升級停車場出入管理系統，以進行車位管理及實現掃描二維碼電子支付等功能。我們亦計劃建立智能管理平台、物業管理服務平台及增值服務平台，以豐富服務場景並改善用戶體驗。預計該等新系統及功能將利用以物聯網技術及其他信息技術連接的設備集成到我們的現有數字化系統，從而使我們能夠從設備和設施中收集實時數據並遠程監控其運行狀態及接收故障事件警告。計劃建設成智慧車行、智慧人行、智慧安防、智慧設施等功能集成化的智慧指揮系統，提高項目運行管理效率。我們預期數字化管理將增強我們收集及分析運營數據的能力，從而可以在不降低服務質量的情況下更有效分配及利用我們的人力和其他資源。

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

繼續完善人才激勵機制，以吸引、培養和留用優秀人才

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

最後，本人謹代表董事會，對在過去一年以來為公司發展付出辛勤努力的全體員工及管理團隊，對所有股東及合作夥伴的支持和信任，致以誠摯感謝。

承董事會命
耿建富
董事長兼執行董事

2024年4月30日



管理層討論及分析

業務回顧

概覽

本集團是全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。截至2023年12月31日，本集團共管理431個物業管理項目，總在管建築面積約為83.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的65個城市。截至2023年12月31日，本集團訂約管理507個物業管理項目，總合約建築面積約為101.1百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的69個城市。

本集團主要通過四條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及城市服務。本集團的在管物業組合包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(b)公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及醫院。

業務模式

本集團主要擁有四大業務，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，(iii)社區增值服務，及(iv)城市服務，其形成向本集團客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

- 物業管理服務：本集團為物業開發商、業主及住戶、政府等公建部門提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。其在管物業組合包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(b)公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及醫院。於截至2023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、商業採購服務、房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。
- 城市服務：本集團向城鄉提供環衛一體化運營服務，主要包括：城鄉環衛服務，如清掃保潔、垃圾清運、河道清理等。



物業管理服務

面積規模持續高質量增長

本集團透過獲取新物業管理服務合約持續擴大我們的物業管理服務組合。截至2023年12月31日，本集團的合約建築面積約為101.1百萬平方米及合約項目數量507個，分別較截至2022年12月31日增加約3.6%及4.3%。截至2023年12月31日，本集團的在管建築面積達到了約83.6百萬平方米，在管項目數量為431個，分別較截至2022年12月31日增長約14.1%及11.9%。

此外，截至2023年12月31日，於有關年度內本集團與獨立第三方物業開發商簽署了19份正式合作協議。於該等合作協議中，該等物業開發商聘請本集團作為物業管理服務提供商，交付本集團管理相關項目並在約定的服務範圍內支付本集團物業管理費。2023年簽署協議涵蓋政府大樓、產業園、公建、住宅、園林綠化等多種業務類型。截至2023年12月31日，該等正式合作協議交付本集團管理的物業總建築面積為約1.62百萬平方米。

下表載列分別截至2023年及2022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			
	2023年		2022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	97,521	73,286	99,394	69,328
新委聘 ⁽¹⁾	6,284	12,751	3,134	7,660
終止 ⁽²⁾	(2,752)	(2,417)	(5,007)	(3,702)
截至年末	101,053	83,620	97,521	73,286

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2023年12月31日，分佈於中國19個省、直轄市及自治區的69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			
	2023年 (千平方米)	%	2022年 (千平方米)	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	49,395	59.1	41,382	56.5
長三角地區 ⁽²⁾	16,381	19.6	16,965	23.1
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	2,844	3.4	2,842	3.9
中西部地區 ⁽⁴⁾	15,000	17.9	12,097	16.5
總計	83,620	100.0	73,286	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。

物業管理費保持穩定

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2023年及2022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、奧運村、學校及醫院)。



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

	截至12月31日			
	2023年 在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	2022年 在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量
住宅物業	76,103	370	67,914	327
非住宅物業				
— 商業物業	3,535	41	3,961	54
— 公共及其他物業	3,982	20	1,411	4
小計	7,517	61	5,372	58
總計	83,620	431	73,286	385

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2023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4.7百萬平方米，總合約建築面積為約5.6百萬平方米。

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			
	2023年 在管 建築面積 (千平方米)	%	2022年 在管 建築面積 (千平方米)	%
榮盛集團 ⁽¹⁾	78,959	94.4	71,267	97.2
獨立第三方物業開發商開發的物業	4,661	5.6	2,019	2.8
總計	83,620	100.0	73,286	100.0

附註：

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

非業主增值服務

本集團在物業開發不同階段及物業銷售過程中為非業主(主要是物業開發商)提供廣泛的增值服務，主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務。2023年對非業主的增值服務的收入較2022年的約人民幣388.9百萬元減少約57.8%至約人民幣164.0百萬元。

本集團通過優化物業工程服務的業務結構、調整業務模式、組建專業化工程管理團隊等提升自主經營能力；同時通過整合各區域人員，打破了地域屬性、統籌調配工程資源，實行總分聯動模式，規範了物業公司工程業務管理。但由於非業主增值服務客戶主要是物業開發商，2023年度物業開發商施工面積及竣工面積進一步減少，導致非業主增值服務中工程服務大幅下降，收入明顯低於去年同期。

為應對上游地產行業整體下行的經濟形勢，本集團積極佈局新業務。一方面，受地產行業整體下行影響，預估本集團2024年工程業務體量將繼續縮減，工程業務逐步向已交房及外部項目遷移，2024年將進一步發展工程維修、家裝、園林養護、直飲水等已交房社區業務。另一方面，本集團積極洽談公建、市政、園區、城市環衛、景區、公園等改造、養管業務，部署小區、企事業機關單位、公共停車場等非機動車、機動車充電樁安裝全程施工業務，彌補業績缺口，拓展多元化經營。

社區增值服務

為了提升在管物業業主及住戶的社區生活體驗並為本集團的服務創造更大價值，本集團向業主及住戶提供廣泛社區增值服務。主要包括物業空間管理服務及生活服務。截至2023年12月31日止年度社區增值服務收入約人民幣195.3百萬元，較2022年同期的約人民幣240.4百萬元，減少約18.8%。主要由於：銷售商品收入和車位代理收入的減少。



物業空間管理服務

本集團向業主及住戶提供物業空間管理服務，憑藉其透過物業管理營運所促進的與住戶的積極溝通及緊密關係，提供可提升物業價值的拎包入住服務、便利快捷的不動產經紀服務、車位代理銷售服務。截至2023年12月31日止年度物業空間管理服務收入較2022年同期約人民幣97.8百萬元減少約26.7%至約人民幣71.7百萬元。主要由於：受經濟形勢下行影響，客戶購買意願降低。

針對拎包入住服務，本集團針對業主居住環境的多層次需求，將業務細化為2個板塊：(i)向新購房業主提供入住期間的室內裝修及設計服務；及(ii)為已入住業主提供產品換新、環境改造、品質提升等服務。新房服務，聯合商家圍繞業主核心關注點完成產品和服務設計，通過樣板間、業主沙龍會等形式，輸出服務價值，增加商家的成交率和營業額，達到雙贏。已入住服務，依據居住年份和家庭成員變化，提煉產品，通過免費的增值服務，如定期檢測、故障排除，發掘業主隱性需求，形成商機。

其中針對不動產經紀業務，本集團採用了租售業務系統，當中包括「房源字典」與「房客匹配」系統。該系統保障客戶隱私並對房源供求信息進行高效匹配，可以為百萬業主提供便捷租售渠道，帶來了更好的服務體驗。

生活服務

本集團以業主及住戶的日常需要為核心，為其提供生活服務。本集團提供的主要生活服務包括：社區零售及商業採購服務和房屋維修、維護及家政服務。截至2023年12月31日止年度生活服務收入較2022年同期約人民幣142.6百萬元減少約13.3%至約人民幣123.6百萬元。

其中，新零售建立「連鎖便利店+自營前置倉+社區團購」業務模式，新零售業務全場景運營。社區新零售線下連鎖便利店煥新為「臨鄰便利」，線上團購業務煥新為「臨鄰GO」，我們推出了「連鎖便利店+自營前置倉+社區團購」的業務模式，實現S2B2C的社區零售服務，打造能一鍵下單，一單到底的服務模式，通過強有力的智能大中台數據系統，建立最後500米的購買場景和購買效率的雙向優勢，服務時效提升的同時，亦凸顯供應鏈端優勢。此外，我們具備供應鏈輸出，單品OEM的能力，為業主提供更豐富、更便捷、更具性價比的商品。截至2023年12月31日，我們在管社區擁有合共61家線下便利店，擁有逾52,000種單品（「單品」），實現了約115萬的米飯公社註冊用戶。米飯公社APP月活躍度環比2022年月活躍度增長約15%。

城市服務

本集團依託現有業務不斷佈局並發展新業務，於2023年通過收購萬家智慧環境(北京)有限公司等公司，佈局城鄉提供環衛一體化運營服務，以城鄉實際市場需求為重點，助力我國城鄉高質量發展，解決城鄉環衛及環境治理問題，為城鄉治理提供精細服務。截至2023年12月31日，本集團已簽約五個城市共八個環衛一體化運營項目，業務涵蓋河北省、黑龍江省。

總結

截至2023年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣1,831.9百萬元，較2022年同期減少約9.1%；而毛利約為人民幣456.9百萬元，較2022年同期降低約28.9%；2023年全年實現淨利潤為人民幣130.7百萬元，較2022年同期降低約46.8%。而截至2023年12月31日止年度，歸屬於母公司所有者的淨利潤為約人民幣126.3百萬元，較2022年同期降低約47.8%。2023年每股基本盈利約人民幣0.34元。

未來展望

展望2024年，本集團將(i)繼續秉承以客戶為中心的服務理念，堅守物業服務品質，升級物業服務品牌，深化美好分級及五星項目打造，提升本集團品牌影響力及市場競爭力，提升客戶認同感及品牌美譽度。繼續加大市場拓展力度，通過資源、渠道開發與合作進一步拓展新項目；(ii)進一步豐富本公司業態，為促進業務擴張，從事環衛、醫美及旅遊住宿方面的戰略投資。本公司於2023年陸續完成收購金項物業80%股權、萬家智慧70%股權等，在新業務上佈局政府公建、城市服務等，豐富本集團業務類別，優化收入結構，與現有業務產生協同效應，全面提升本集團綜合運營能力。本集團會繼續完善非業主增值體系，從項目規劃設計開始介入，從後期客戶、物業服務視角出發，發揮前介作用，助力物業品牌提升。為應對上有地產行業整體下行的經濟趨勢，本集團積極拓展非業主增值業務，擴展例如適老化改造、局改等業務，不斷擴展業務邊際；(iii)持續完善「生命全週期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富社區增值服務品類，進一步推廣汽車洗美、便利亭等業務，推廣不動產經紀等物業空間管理服務，繼續推進社區健康產業，如家政服務、社區養老及健康服務等，為業主提供「便捷、安心」的社區健康體驗，使其感受到「有溫度」的物業服務。大力開展入戶業務，以環境服務、維修養護需求為依託，全面開展室內保潔、家具養護、空氣淨化等業務；(iv)建立一刻鐘便民生活圈，深耕以短途遊為主的旅遊業務，試點社區養老業務，全面推開社區四點半課堂和閱讀室等增值服務，進一步拓展美居業務，將業主增值業務融入社區一刻鐘便民生活圈；(v)同時加強財務管控及資本支持體系建設，提升財務管控效率，調整收入結構及利潤結構，強化現金流管理，提升企業抗風險能力；及(vi)培養引進專業人才，優化人才結構，推動本公司信息化建設，實現科技賦能，提高本公司經營決策效率及質量。



財務回顧

收入

於有關年度，本集團的收入主要來自四大業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)城市服務。

下表列出了相應年度本集團按業務線確認收入的詳細信息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	變化 (百分比%)
物業管理服務	1,335,013	1,281,876	4.1
非業主增值服務	163,986	388,902	(57.8)
社區增值服務	195,299	240,416	(18.8)
城市服務	137,599	103,676	32.7
總計	1,831,897	2,014,870	(9.1)

本集團的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,014.9百萬元減少約9.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,831.9百萬元。以下所列為業務線收入變化的原因：

- (i) 物業管理服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,281.9百萬元增長約4.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,335.0百萬元，主要是由於本集團業務擴展。其中，在管建築面積由截至2022年12月31日的73.3百萬平方米增加約14.1%到截至2023年12月31日的83.6百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣388.9百萬元減少約57.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣164.0百萬元，主要是由於2023年受物業開發商整體竣備、施工建築面積減少導致對物業工程服務、案場服務及其他服務的需求大幅減少；同時，本集團亦主動減少向地產開發商提供此類服務，減少資金墊支，聚焦回款有保證項目；
- (iii) 社區增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣240.4百萬元減少約18.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣195.3百萬元。主要是受到地產下行週期影響，房屋、車位等不動產的銷售及租賃業務減少，導致銷售及租賃中介收入減少；及
- (iv) 城市服務收入的增加由截至2022年12月31日止年度的約人民幣103.7百萬元增長約32.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣137.6百萬元，主要由於2023年度積極擴展業務，公司附屬公司榮盛安旭環境發展(隆化)有限公司自從2022年10月開展農村城市服務項目。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 ⁽¹⁾	1,287,669	96.4	1,247,182	97.3
獨立第三方物業開發商 開發的物業	47,344	3.6	34,694	2.7
總計	1,335,013	100.00	1,281,876	100.00

附註：

- (1) 指榮盛房地產發展股份有限公司及其附屬公司(不包括本集團)單獨開發的物業，以及榮盛集團與其他物業開發商共同開發的物業(其中榮盛集團持有控股權益)。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	788,514	59.1	738,981	57.7
長三角地區 ⁽²⁾	237,522	17.8	265,899	20.7
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	58,159	4.4	58,684	4.6
中西部地區 ⁽⁴⁾	250,818	18.7	218,312	17.0
總計	1,335,013	100	1,281,876	100.0



附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	57,320	35.0	144,953	37.3
案場服務	29,566	18.0	113,274	29.1
其他服務 ⁽¹⁾	77,100	47.0	130,675	33.6
總計	163,986	100.0	388,902	100.0

附註：

- (1) 包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

社區增值服務

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

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	123,636	63.3	142,608	59.3
物業空間管理服務	71,663	36.7	97,808	40.7
總計	195,299	100.0	240,416	100.0

城市服務

本集團向城鄉提供環衛一體化運營服務，主要包括：城鄉環衛服務，如清掃保潔、垃圾清運、河道清理等。下表列出了所示年份城市服務收入的組成部份：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城鄉環衛服務	137,599	100	103,676	100
總計	137,599	100	103,676	100



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2022年12月31日止年度的約人民幣1,372.4百萬元增加約0.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,375.0百萬元。銷售成本2023年度與2022年度基本持平。

毛利及毛利率

分類	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	263,786	19.8	356,060	27.8
非業主增值服務	77,800	47.4	188,161	48.4
社區增值服務	89,669	45.9	76,359	31.8
城市服務	25,626	18.6	21,891	21.1
總計	456,881	24.9	642,471	31.9

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2022年12月31日止年度的約人民幣642.5百萬元減少約28.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣456.9百萬元。

本集團的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約31.9%減少至截至2023年12月31日止年度的約24.9%，主要是由於：(i)本集團於本期間錄得的增值服務的毛利較少，而增值服務通常具有較高的毛利率；(ii)由於宏觀經濟形勢嚴峻，本集團於本期間調減了若干閒置房及車位的管理費；及(iii)公司為提升服務品質，增加投入人力、物力，導致成本增加，物業管理服務及城市服務毛利率相應降低，分別降低28.9%、11.8%。



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2022年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元增加約14.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元，主要是由於本集團投拓業務及市場宣傳力度加大所致。

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)消耗品成本；(vii)本集團辦公設備的折舊及攤銷費用；(viii)核數師酬金；及(ix)其他。本集團的管理費用由截至2022年12月31日止年度的約人民幣171.5百萬元降低約23.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣131.9百萬元，主要是由於本公司進行人員及成本優化導致管理層工資減少所致。

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影響，本公司本著謹慎性原則對壞賬計提比例進行評估，進一步確定2023年減值準備約人民幣157.5百萬元。

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2022年12月31日止年度的約人民幣79.8百萬元減少約54.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣36.0百萬元。該降低主要是由於業務減少導致本集團除稅前利潤減少。截至2023年12月31日止年度，本集團的實際所得稅率約21.6%。於有關年度，本集團更多附屬公司符合「小型微利企業」資格，其應納稅所得額在人民幣3百萬元以下，因此，更多本集團實體可享受所得稅優惠待遇，按5%計算，而一般所得稅按25%計算，導致有關年度的實際稅率有所下降。

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2022年12月31日止年度的約人民幣245.6百萬元減少約46.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣130.7百萬元。在扣除股份支付(稅後)後，本集團的年內經調整利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣252.9百萬元減少約47.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣132.4百萬元。



非公認會計準則的財務衡量指標

經調整利潤為本集團管理層用於提供有關其經營業績的額外資料的非公認會計準則衡量指標，並非中國企業會計準則項下的標準指標。經調整利潤消除股份支付的影響，而該等費用屬非經常性且非本集團業務的實際表現的指標。本集團管理層認為，該非公認會計準則衡量指標可令投資者更清晰地了解本集團的財務業績，並為彼等提供有用的補充資料以評估本集團的策略性經營業績。下表載列年內利潤與年內經調整利潤的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	130,692	245,576
經調整：		
股份支付(稅後)	1,707	7,371
年內經調整利潤	132,399	252,947

本公司擁有人應佔利潤

截至2023年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約為人民幣126.3百萬元，較2022年同期約人民幣242.1百萬元降低約47.8%。

固定資產、使用權資產及長期待攤費用

本集團的固定資產、使用權資產及長期待攤費用包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。截至2022年及2023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63.1百萬元及人民幣52.9百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2023年12月31日止年度減少，主要由於資產折舊攤銷所致。

投資性房地產

本集團的投資性房地產是指持有以賺取租金及使資本增值的停車場及零售單位。其投資物業由截至2022年12月31日的約人民幣60.8百萬元減少至截至2023年12月31日的約人民幣55.3百萬元，主要由於處置投資物業以及投資性房地產評估減值。



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2022年12月31日的約人民幣6.3百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣10.6百萬元，主要由本期新委託外部研發泛零售O+O統一平台系統所致。

存貨

本集團的存貨主要包括原材料、便利店商品、周轉材料等低值易耗品。本集團的存貨由截至2022年12月31日的約人民幣46.3百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣54.8百萬元，主要由本期便利店商品庫存增加所致。

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、向供貨商支付之預付款項組成。截至2023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3,035.3百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣2,796.3百萬元增加約8.5%。

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2023年12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣2,092.3百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣2,004.7百萬元增加約4.4%。

截至2023年12月31日，本集團錄得融資租賃應收款項約為人民幣6.0百萬元，主要由於其訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

本集團其他應收款項主要包括應收利息、暫付代收款項、代業主及住戶就水電費支付的款項、合作按金、投標按金及向僱員作出的墊款。截至2023年12月31日，本集團其他應收款項約為人民幣786.0百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣696.4百萬元增加約12.9%。

截至2023年12月31日，本集團的預付款項約為人民幣149.1百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣84.0百萬元增加約77.5%。主要由於有關年度拓展社區增值服務項下拎包入住服務，及物業工程類材料採購業務預付款增加。



貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項由貿易應付款項、其他應付款項、應計薪酬、應交稅費組成。截至2023年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣1,620.7百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣1,558.0百萬元增加約4.0%。

本集團的貿易應付款項主要指其就正常業務過程中自供貨商購買的貨品或服務(包括購買材料)作出付款的義務。截至2023年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣860.0百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣820.8百萬元增加約4.8%。主要係有關年度應付商品款增加。

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2023年12月31日，本集團的其他應付款項約為人民幣565.7百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣557.6百萬元增加約1.5%。

本集團截至2023年12月31日，應計薪酬約為人民幣93.8百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣82.9百萬元增加約13.2%。主要原因係截至2023年12月31日，本公司尚未支付薪酬增加。

營運資金、流動性及財務資源

本集團認為，經計及其可動用的財務資源及營運產生的現金，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。展望未來，本集團將密切監控現金及現金餘額的使用情況，並努力為其運營保持健康的流動性。

流動資產淨值

截至2023年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,768.3百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,793.4百萬元)。本集團的流動資產總額由截至2022年12月31日的約人民幣3,728.4百萬元增加約2.2%至截至2023年12月31日的約人民幣3,811.3百萬元。本集團的流動負債總額由截至2022年12月31日的約人民幣1,935.0百萬元增加約5.6%至截至2023年12月31日的約人民幣2,043.0百萬元。主要由於有關年度收購河北金項物業有限公司及萬家智慧環境(北京)有限公司導致流動資產和流動負債有所增加。



現金及現金等價物

截至2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物(不包含使用受限制的銀行存款)約為人民幣659.3百萬元(大部份以人民幣計值)，較截至2022年12月31日的約人民幣824.3百萬元減少約20.0%，主要由於有關年度收購河北金項物業集團有限公司及萬家智慧環境(北京)有限公司支付人民幣90.15百萬元。

債務

截至2023年12月31日，本集團尚未償還的銀行貸款總計人民幣3.11百萬元(以人民幣計值)(2022年12月31日：人民幣3.61百萬元)，其中因收購河北金項而產生銀行貸款人民幣2.0百萬元，並於2024年3月27日到期。根據河北金項收購協議，該筆貸款本息到期後由廊坊國際展覽集團有限公司(收購河北金項的賣方，「賣方」)償還。因收購萬家智慧而錄得銀行貸款人民幣1.11百萬元，並於2024年11月6日到期，預期按時償還。

資產抵押

截至2023年12月31日，本集團無任何資產抵押(2022年12月31日：無)。

財務風險

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

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。截至2023年12月31日，本集團擁有現金港幣共計33.8百萬元，折合人民幣30.6百萬元。人民幣兌港幣的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。

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



信貸風險

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

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

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

本集團經評估後認為，鑒於關聯方有良好財務狀況及信貸歷史，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損率為低。董事認為，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產不存在固有重大信貸風險。除應收關聯方的貿易應收款項及合約資產外，本集團有大量客戶且並無集中信貸風險。倘本集團未能從關聯方收回應收款項，本集團將考慮採取並不限於資產抵債(包含住宅、商舖、車位、公寓)等方式。

本集團預期，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。未來，管理層將根據過往結算記錄及過往經驗持續對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。

流動資金風險

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

或有負債及訴訟

截至2023年12月31日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟(2022年12月31日：無)。

承諾

截至2023年12月31日，本集團作為承租人的租賃承擔為約人民幣14.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣30.0百萬元)。



關鍵財務比率

截至2023年12月31日，流動比率為1.9倍(2022年12月31日：約1.9倍)，其資產負債率為約49.6%(2022年12月31日：約48.2%)。

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2023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。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、重大收購及出售

於2023年6月21日，本公司、賣方及河北金項訂立協議，內容有關本公司向賣方收購河北金項80%權益，據此，本公司同意收購及賣方同意出售河北金項80%權益，代價為人民幣40.0百萬元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年6月21日的公告。

於2023年7月28日，本公司、榮盛控股股份有限公司及萬家智慧訂立協議，內容有關本公司向榮盛控股股份有限公司收購萬家智慧70%權益，據此，本公司同意收購及榮盛控股股份有限公司同意出售萬家智慧70%權益，代價為人民幣50,155,000元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年7月28日的公告。

於2023年11月16日，為管理本集團的應收款項風險，本公司與榮盛房地產發展股份有限公司及其附屬公司及聯繫人(不包括本集團)(「榮盛發展集團」)訂立債務抵償框架協議，本公司以代價為人民幣567,857,855.55元，收購榮盛發展集團位於中國的(i)總計10,870個停車位；及(ii)總計332套住宅、寫字樓及商舖(總建築面積合共約26,341.01平方米)。根據債務抵償框架協議，本公司與榮盛發展集團協定，本集團應支付的收購清償物業的代價應按等額基準抵銷榮盛發展集團應付本集團的應收款項，因此，本集團不會向榮盛發展集團另行支付現金。

於2024年1月31日，收購事項經過本公司臨時股東大會審議通過，之後本集團著手進行清償物業收購。

有關進一步詳情，請參與本公司日期為2024年1月12日的通函。

除上文所披露者外，概無其他持有之重大投資，截至2023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

於本報告日期，本集團並無就重大投資或資本資產簽立任何協議，亦無有關重大投資或資本資產的任何其他計劃。儘管如此，倘未來出現任何潛在投資機會，本公司將進行可行性研究及編製實施計劃，以考慮其是否對本公司及股東整體有利。潛在投資機會將由內部資源提供資金，包括上市所得款項淨額。

上市所得款項

本公司H股於2021年1月15日於聯交所主板上市，且已配發及發行94,000,000股新H股。上市所得款項淨額約為1,168百萬港元。有關所得款項將以與招股章程所載方式一致運用。於2023年6月16日，經考慮市況變動及本集團自上市以來的業務需要，董事會決議變更（「變更」）所得款項淨額用途，將「業務擴張」項下「戰略收購及投資物業管理公司」的未動用所得款項淨額約385.4百萬港元重新分配：(i)為戰略收購及投資從事環衛、醫美及旅遊旅居的目標公司提供資金合共約151.8百萬港元；(ii)允許進一步分配約58.4百萬港元至「豐富社區增值服務組合」項下「進一步多元化本集團的社區增值服務組合以涵蓋家政服務、社區養老及健康服務」，並將範圍擴大至亦涵蓋「農副產品及養殖以及裝修服務」；及(iii)允許進一步分配約175.2百萬港元用作「營運資金及其他一般企業用途」。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2023年6月16日及2023年8月29日的公告。有關於2023年12月31日的所得款項淨額詳情載列如下：

	變更後 所得款項淨額計劃用途		於截至2023年			所得款項 擬定用途 預期時間表
			截至2023年 1月1日 未動用 所得款項淨額	12月31日 止年度 實際使用 所得款項淨額	截至2023年 12月31日 未動用 所得款項淨額	
			百萬港元 概約	百萬港元 概約	百萬港元 概約	
(a) 業務擴張：	467.20	40.00	338.73	162.26	176.47	
(i) 戰略收購及投資物業管理公司	140.16	12.00	131.94	95.90	36.04	2026年
(ii) 戰略收購及投資下游公司	175.20	15.00	54.95	0.00	54.95	2024年
(iii) 戰略收購及投資從事環衛、醫美 及旅遊旅居的公司	151.84	13.00	151.84	66.36	85.48	2025年

	變更後		於截至2023年		截至2023年 12月31日 未動用 所得款項淨額 百萬港元 概約	所得款項 擬定用途 預期時間表
	所得款項淨額計劃用途 百萬港元 概約	% 概約	截至2023年 1月1日 未動用 所得款項淨額 百萬港元 概約	12月31日 止年度 實際使用 所得款項淨額 百萬港元 概約		
(b) 豐富社區增值服務組合：	233.60	20.00	218.30	24.68	193.62	
(i) 增加本集團的線下便利店覆蓋範圍、擴充產品種類及加強本集團線下便利店的智慧運營	46.70	4.00	43.71	23.92	19.79	2024年
(ii) 進一步發展及擴充本集團的不動產經紀服務以涵蓋本集團在管物業銷售及租賃相關中介服務	46.70	4.00	46.72	0.00	46.72	2024年
(iii) 進一步多元化本集團的社區增值服務組合以涵蓋家政服務、農副產品及養殖、裝修服務、社區養老及健康服務	140.20	12.00	127.87	0.76	127.11	2025年



	變更後		於截至2023年		截至2023年 12月31日 未動用 所得款項淨額 百萬港元 概約	所得款項 擬定用途 預期時間表
	所得款項淨額計劃用途 百萬港元 概約	% 概約	截至2023年 1月1日 未動用 所得款項淨額 百萬港元 概約	12月31日 止年度 實際使用 所得款項淨額 百萬港元 概約		
(c) 升級信息技術基礎建設：	175.20	15.00	163.16	6.78	156.38	
(i) 升級本集團的一站式全渠道服務平台以豐富服務情景並改善用戶體驗	58.40	5.00	51.62	6.52	45.10	2024年
(ii) 建立及升級信息技術系統	43.80	3.75	42.85	0.11	42.74	2024年
(iii) 增加信息技術系統的覆蓋及在本集團在管小區推出智能社區管理工具	43.80	3.75	39.49	0.15	39.34	2024年
(iv) 升級本集團的信息管理系統	29.20	2.50	29.20	0.00	29.20	2024年
(d) 營運資金及其他一般企業用途	292.00	25.00	191.26	157.67	33.59	2024年
總計	1,168.00	100.00	911.45	351.39	560.06	

受到上游房地產行業下行周期的影響，物業行業收入增速放緩，外部競爭環境發生變化，本公司在業務擴張、豐富社區增值服務組合、升級信息技術基礎建設等方面的投入更加審慎，上市所得款項擬定用途預期時間較原計劃有所延遲。



員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2023年12月31日，本集團共有7,743名全職僱員。截至2023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600.5百萬元(2022年：約人民幣687.3百萬元)。

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。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，本集團為高級管理層提供培訓以提升上市後管理及營運意識，為中層管理人員提供風險預防及新業務開發賦權的培訓，為項目經理提供業務專業化和操作標準化的培訓，為儲備幹部提供提升基礎管理及專業化的培訓等，不斷建立健全人才分層培養體系，打通人才成長通道。截至2023年12月31日，本集團累計組織培訓近2,068場，覆蓋人數近7,000人。



公司董事、監事、高級管理人員履歷如下：

董事履歷

耿建富先生，59歲，於2020年4月6日獲委任為董事長兼執行董事，負責本集團的決策、戰略規劃及整體管理。耿建富先生於2016年2月加入本集團，直至2020年4月前一直擔任名譽董事長，負責本集團的戰略決策。

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

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

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

劉紅霞女士(「劉女士」)，46歲，於2022年8月22日獲委任為執行董事。劉女士於2022年6月加入本集團，出任本集團總經理，負責本集團的整體運營及管理。

劉女士於2001年加入榮盛房地產，2001年7月至2002年2月任榮盛建設工程有限公司拓展專員，負責工程項目業務拓展。於2002年2月至2004年7月任榮盛控股董事長辦公室秘書，負責協助董事長處理日常工作安排。於2004年7月至2005年12月任榮盛控股董事長辦公室副主任，負責行政管理，並參與公司的管理及運營。於2005年12月至2009年5月任榮盛控股人力資源部經理，負責公司人力資源管理工作。於2009年5月至2016年3月任榮盛房地產人力資源總監，負責公司人力資源管理工作；於2016年3月至2022年6月任榮盛房地產人力信息中心總經理。

劉女士於2001年7月畢業於河北建築工程學院建築工程專業，本科學歷；2017年6月取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位，2009年5月獲工程師職稱。



董事、監事及高級管理人員履歷

截至本報告日期，劉女士作為香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)的普通合夥人，被視為於其所持有的23,733,000股股份中擁有權益。

肖天馳先生(「肖先生」)，34歲，於2020年4月6日獲委任為執行董事兼董事會秘書，並於2020年6月8日獲委任為聯席公司秘書。彼負責在戰略規劃及資本運營管理方面協助董事長。

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

肖先生於2013年6月畢業於中國深圳大學，取得工業設計學士學位。

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

截至本報告日期，肖先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益，肖先生被視為持有本公司股份22,740,000股，佔本公司總股本的百分比為6.05%。

張文革先生(「張先生」)，56歲，於2020年4月6日獲委任為非執行董事，負責為本集團的整體發展提供指引。

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

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

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



金文輝先生(「金先生」)，54歲，於2020年4月6日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

於1994年7月至1997年12月，金先生於北京石油化工學院擔任教師。於1997年12月至2003年12月，彼先後於中鵬會計師事務所擔任審計經理及高級合夥人，負責管理審計項目。於2004年5月至2009年7月，彼曾任榮盛控股的總裁助理、財務總監、董事會董事及副總裁，並為榮盛創業投資有限公司(榮盛控股的附屬公司)的執行總經理，主要負責與財務、審計及投資有關的管理營運。彼於2006年1月於榮盛房地產任董事，負責財務管理及業務決策，直至2012年1月為止。於2007年5月至2016年2月，彼亦擔任廊坊瑞盛投資股份有限公司(榮盛房地產的附屬公司)的監事，負責監察董事及高級管理人員。於2016年2月之後，金先生並無於榮盛控股集團擔任任何職務。於2011年3月，金先生創辦北京佳禾金輝創業投資公司(主要從事投資管理及商業諮詢的公司)。彼現任其董事長兼總經理，主要負責戰略規劃及日常運營管理。於2022年11月擔任榮盛房地產獨立非執行董事。

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

金先生於1994年7月畢業於中國北京石油化工學院，取得會計學學士學位。彼於2005年5月畢業於新加坡南洋理工大學，取得工商管理碩士學位。彼於2010年12月畢業於中國天津財經大學，取得金融博士學位。金先生於1997年5月獲中國財政部認可為註冊會計師。彼於2003年7月獲中國證券業協會頒發獨立董事資格證書。2022年11月獲得深交所頒發獨立董事資格證書。



董事、監事及高級管理人員履歷

許少宏先生(「許先生」)，56歲，於2022年8月22日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

許先生於1993年至2000年就職於滙豐銀行香港分行客戶服務部，於2000年至2002年就職於花旗銀行國際個人銀行部擔任助理經理，於2002年至2003年就職於滙豐銀行客戶服務中心擔任部門經理，於2005年至2008年就職於瑞士銀行香港分行擔任董事，於2008年至2009年就職於美林亞太有限公司擔任執行董事，於2009年至2011年就職於瑞士信貸私人銀行擔任副總裁，專職負責私人銀行產品銷售與客戶服務；於2011年1月至2012年4月就職於國信證券(香港)有限公司擔任投資銀行部門的董事總經理，負責企業融資與股票銷售；2012年開始，許先生開始負責團隊銷售管理與內控、合規職務，先於2012年至2016年就職於法國巴黎銀行香港私人銀行擔任中國區董事總經理，任職期間需要審核團隊業績、績效等財務報告，又於2017年至2018年就職於巨派香港投資有限公司擔任董事總經理，再於2018年至2021年就職於香港佳兆業科技金融集團擔任副總裁兼任財富與銷售部主管，2022年就職於萬方資產管理公司，需要審核部門業績等財務報告，包括需要向董事會報告整個財務部門的財務報表。許先生有30年以上的商業銀行，投資銀行和私人銀行服務經驗，有豐富的香港和中國大陸金融服務從業經歷，具備股票大宗交易和房地產項目融資、提供專業的投資顧問、資產管理等服務專長。

許先生於1992年畢業於深圳大學，取得文學士學位，持有香港證券及期貨事務監察委員會和香港金融管理局的1,4,9類牌照。

唐義書先生(「唐先生」)，53歲，於2020年8月18日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

於1993年7月至1998年9月，唐先生於北京物資學院擔任教師。於1998年9月至2004年6月，彼於中實會計師事務所有限責任公司先後擔任項目經理、部門經理、副總經理及合夥人，主要負責審計部門的業務發展及整體管理。於2004年7月至2009年9月，彼於北京立信長江會計師事務所有限公司擔任合夥人兼副主任會計師，主要負責業務開發及審計、諮詢和質量控制多個部門的整體管理。於2009年9月至2017年11月，彼為利安達會計師事務所(特殊普通合夥)的合夥人。彼目前為中興華會計師事務所(特殊普通合夥)的合夥人。於2022年2月擔任華睿交通科技股份有限公司獨立非執行董事。於2022年6月擔任Prime Global亞太區理事。

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



監事履歷

景中華先生(「景先生」)，46歲，於2020年4月6日獲委任為監事。

加入本集團前，景先生於2000年7月至2003年12月擔任深圳市南油(集團)有限公司(主要從事房地產開發的公司)的會計主管，彼負責管理及監督會計部的日常運營、監察及分析會計數據，以及編製財務報告或報表。於2004年4月至2010年3月，彼於金地(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600383)西安分公司先後擔任會計經理及財務經理，負責監督公司預算的整體編製、管理及監察並進行財務分析、匯報及管理活動。於2010年3月至2015年6月，彼先後擔任龍湖集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：0960)西安分公司財務部副總經理及財務中心總監，主要負責財務管理、稅務管理以及監督審計及財務事宜。彼於2015年7月加入榮盛房地產，最先擔任財務中心總經理，直至2020年2月為止。彼其後獲晉升為且現任副總裁，負責財務中心的運營及管理、財務管理及會計管理。

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

楊熙先生(「楊先生」)，44歲，於2023年3月2日獲委任為監事，擁有21年的房地產、物業行業媒體及研究工作經驗。2004年7月至2008年2月，楊先生在在線媒體公司新浪網技術(中國)有限公司擔任主編，主要負責管理房地產頻道的運營。2008年2月至2015年1月在北京怡生樂居信息服務有限公司工作，擔任總編，主要負責網站出版編輯，該公司為一家在線至線下房地產服務提供商，及一家於紐約證券交易所上市(股份代碼：LEJU)的公司。其於2015年1月至2019年2月在上海帷米商務信息諮詢有限公司工作，擔任首席運營官，主要負責該公司的運營及管理，該公司主要從事商務資訊諮詢服務。自2019年2月起，一直在北京中物研協信息科技有限有限公司工作，擔任法人代表、董事兼經理，主要負責該公司管理，該公司主要從事資訊技術業務。2021年1月起獲委任為德信服務集團(股份代碼：02215)獨立非執行董事。2023年5月起，在北京中物智匯信息科技股份公司工作，擔任法人代表、董事兼經理，主要負責該公司管理，該公司主要從事信息技術業務。

楊先生於2001年6月獲得中國北京工商大學文學學士學位。自2019年7月起，楊先生一直擔任中國物業管理協會副秘書長。



董事、監事及高級管理人員履歷

張元鵬先生(「張先生」)，31歲，於2020年5月22日獲委任為監事。

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

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

董慧女士(「董女士」)，44歲，自2020年3月加入本集團起一直擔任本公司人力資源及行政事務總監，負責管理人力資源及行政事務。加入本集團前，自2003年7月至2008年4月，董女士擔任中國輕工建設工程總公司(主要從事項目管理、技術服務、技術諮詢及建設監督的公司)的人力資源專員，主要負責人力資源相關工作。於2008年4月，彼加入榮盛房地產，先後擔任廊坊分公司的人力資源總監、服務監督總監及榮盛房地產的人力資源總監，彼主要負責人力資源管理，直到2020年3月為止。董女士自2020年4月6日起擔任本公司職工代表監事。

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

武曦穎女士(「武女士」)，39歲，中國共產黨黨員，彼於2011年12月15日加入榮盛房地產，先後在榮盛房地產紀檢監察部任職紀檢監察專員、紀檢監察主管及紀檢監察經理。於2019年9月16日調入本公司審計監察部，現任本公司審計監察經理職位。武女士自2023年7月17日起擔任本公司職工代表監事。

武女士於2007年6月畢業於中國河北地質大學，取得會計學學士學位。



高管履歷

隆小康先生(「隆先生」)，39歲，自2022年7月20日加入本集團獲委任為本集團財務總監兼任副總經理。

彼於2008年7月至2011年8月期間於榮盛房地產(於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002146)在江蘇徐州項目任主管會計；2011年9月至2016年3月期間，於榮盛房地產在安徽蚌埠項目先後出任財務經理、財務總監，負責蚌埠區域財務管理工作；2016年4月至2021年9月期間，於榮盛興城投資有限公司先後出任財務總監，副總經理，負責榮盛產業園板塊財務管理及園區運營工作；2021年10月至2022年6月期間，於榮盛康旅投資有限公司出任副總經理，負責其財務管理工作。

隆先生於2008年畢業於中國河北經貿大學，取得管理學學士學位。彼於2019年畢業於中國南開大學，取得高級管理人員工商管理碩士學位。隆先生擁有豐富的財務管理經驗，投融資管理經驗、審計經驗以及稅務管理經驗。

孟慶斌先生(「孟先生」)，40歲，於2019年7月加入本集團時獲委任為副總經理，負責增值服務、品牌中心及信息化的管理。加入本集團前，自2007年10月至2009年1月，彼先後擔任北京安信瑞德房地產經紀有限公司(主要從事房地產投資及經紀服務的公司)的資產顧問及分行經理，負責房地產經紀業務管理及市場開發。自2009年1月至2013年1月，彼擔任北京和順嘉偉房地產經紀有限公司(前稱北京思源創新房地產經紀有限公司)(主要從事提供房地產經紀服務的公司)的區域業務經理，主要負責房地產經紀業務的設立及執行工作、市場開發及參與該集團業務戰略。彼隨後擔任北京搜狐新媒體信息技術有限公司(主要從事房地產互聯網廣告、電子商務和增值服務的公司)營銷中心總監。自2016年7月至2019年7月，彼擔任龍湖物業服務集團有限公司社商經營部租售中心與資產管理中心總監，主要負責該公司全國租售及資產業務的整體管理。

孟先生於2006年6月畢業於中國甘肅農業大學，取得園林系學士學位。於2022年畢業於法國ECEMA大學，取得企業管理碩士學位。



董事、監事及高級管理人員履歷

王玉良先生(「王先生」)，48歲，於2023年3月加入本集團時獲委任為副總經理，負責投資拓展方面管理工作。彼於2000年7月加入榮盛建設工程有限公司一分公司，至2002年10月先後任職工程部技術員、項目負責人職務；2002年10月調動至榮盛建設市政公司，至2007年6月先後任職項目經理、經營副總職務；2007年6月至2009年8月，任香河產業園規劃建設部經理職務，2009年8月晉升為香河產業園副總經理，2016年9月再次晉升為香河產業園總經理，直至2022年9月；期間於2021年3月至2022年9月兼任榮安香河環境工程公司總經理職務，同時於2021年6月至2022年9月兼任榮城建築材料天津公司總經理、天津青林園藝公司總經理、燁瑞市政天津分公司總經理職務；2022年9月至2023年3月任廊控集團瑞盛公司總經理職務。

王先生於2000年7月畢業於中國河北工業大學，建築與土木工程專業，本科學歷。彼於2007年1月畢業於中國河北工業大學，土木工程專業，碩士研究生學歷。王先生於2013年5月23日獲河北省建設廳認證的高級工程師(土木建築工程技術)資格稱號。

張健先生(「張先生」)，41歲，於2023年3月獲委任為副總經理，負責品質方面管理工作。彼於2006年4月入職廊坊榮盛物業公司，至2008年6月先後於阿爾卡迪亞管理部任職監控員、客服、客服主管、經理助理職務；2008年6月調動至廊坊榮盛物業滄州分公司，任辦公室經理助理職務，於2010年7月晉升為物業經理，2016年1月再次晉升為物業總監，期間於2017年3月至2022年7月，兼任滄州商管大商總經理職務；2019年2月至2023年3月，任榮萬家滄州公司總經理職務。

張先生於2015年1月畢業於中國河北大學工商管理專業，本科學歷。



企業管治實踐

本集團致力達到高水平的企業管治，以保障股東的整體利益。

自上市以來，本公司已採納並應用《企業管治守則》作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，本公司於截至2023年12月31日止年度已遵守企業管治守則下生效的所有適用守則條文。

董事會

董事會組成

截至本報告日期，董事會由三名執行董事(分別為耿建富先生(董事長)，劉紅霞女士，肖天馳先生)、一名非執行董事(張文革先生)，及三名獨立非執行董事(分別為金文輝先生，許少宏先生及唐義書先生)組成。董事及其角色和職能的最新清單分別發佈在聯交所和本公司的網站上。彼等的姓名及履歷詳情載於本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節。董事會擁有對公司運營的總體管理，及監督和制定總體業務戰略的職責。

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

除上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度，董事會始終符合《上市規則》第3.10(1)和(2)條有關任命至少三名獨立非執行董事，及至少一名獨立非執行董事具有適當專業資格或會計、財務管理專業知識的董事。三名獨立非執行董事佔董事會的三分之一以上，符合《上市規則》第3.10A條的要求，即上市發行人的獨立非執行董事必須至少代表董事會的三分之一。董事會認為，董事會有足夠的獨立性來維護股東的利益。

董事職責

董事會負責監督公司的所有主要事項，包括制定和批准所有政策事項、總體戰略、內部控制和風險管理系統，並監督高級管理人員的履職情況。董事必須從公司整體利益出發客觀地做出決定。截至本報告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事。董事的姓名和個人履歷在本報告的「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中列示。

截至2023年12月31日止年度，本公司董事、監事和高級管理人員的責任保險由本公司維護，以防範和覆蓋在履行職責過程中可能產生的某些法律責任。

董事會授權

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

董事對財務報表的責任

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

獨立非執行董事

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

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

獨立性確認

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



獨立性機制

本公司已建立機制，確保董事會能獲得獨立的意見和投入。董事會在任何時候都應至少由三名獨立的非執行董事組成，且至少佔董事會的三分之一，從而使董事會始終具有強大的獨立性，能夠有效地作出獨立判斷。每位獨立非執行董事均須向本公司提供其獨立性年度確認，提名委員會負責至少每年評估每位獨立非執行董事的獨立性和時間承諾。

全體董事，包括獨立非執行董事，均獲給予平等機會及渠道與董事會溝通及表達意見，並可單獨及獨立接觸本集團管理層，以便作出知情決定。為便於恰當履行其職責，所有董事均有權向本公司公司秘書尋求意見，或在合理請求下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事會主席將在沒有其他董事參與的情況下至少每年與獨立非執行董事舉行會議以討論任何事宜及關切。

任何董事或其聯繫人如在董事會審議事宜上存在利益衝突，將由實際董事會會議而非書面決議處理。該董事須在會議前申報其利益，並放棄投票，不得計入有關決議的法定人數。與此事宜並無關聯的獨立非執行董事及其聯繫人應出席董事會會議。

董事會已就確保於截至2023年12月31日止年度內向董事會提供獨立意見和投入對該等機制進行審閱並認為其屬有效。

董事會多元化政策

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

截至2023年12月31日止年度，董事會有七名董事，這些董事具有全面均衡的知識、技能和經驗，包括物業管理、會計、投資、工程和財務管理領域。他們獲得了各項專業學位，包括工程、工商管理、經濟學和會計學。董事會有三名獨立非執行董事，他們具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一以上。

關於董事會中的性別多元化，公司於2022年8月22日聘任劉紅霞女士為公司執行董事並獲股東批准。董事會對董事會目前的性別多元化感到滿意。董事會致力於維持至少一名女性董事，並將考慮在未來有合適的候選人時任命更多女性董事。未來，本公司將考慮在日後有合適候選人的情況下任命更多女性董事。截至本年報日期，本公司並未就提升董事會層面的性別多元化設定目標數據及時間表。本公司還將確保在招聘本集團中高層員工時實現性別多元化，以便在未來擁有女性高級管理人員和潛在的董事會繼任者。

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



僱員性別多元化

於2023年12月31日，本集團共有7743名僱員，男女僱員比例約為1：0.86。提名委員會認為，目前男女員工的比例相對平衡，本集團將繼續維持員工性別多元化。本公司亦將在招聘本集團中高層員工時確保性別多元化，以確保未來有一批女性僱員及潛在的高級管理層接班人。

委任、重選及罷免董事

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

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

董事培訓與職業發展

每位新任命的董事在任命時都會得到全面、正式和定制化的培訓。隨後，董事將獲得有關上市規則、法律和其他監管要求，以及本集團業務發展的最新動態，並鼓勵他們參與持續的專業發展以拓展其知識和技能。截至2023年12月31日止年度，所有董事(即耿建富先生、劉紅霞女士、肖天馳先生、張文革先生、金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生)均參與了持續專業發展計劃，並已遵守企業管治守則之守則條文第C.1.4條及參與持續專業發展，包括參加與本集團業務、上市規則、法律及監管最新規定以及企業管治常規有關的培訓，閱讀相關資料以了解監管發展及變化，增進及更新彼等的知識及技能。

董事會會議

董事會定期開會，討論及制定本集團的整體策略、營運及財務表現。董事可以親自參加，也可以通過電子通訊方式參加。根據企業管治守則第C.5.1條，董事會按每季度約一次的頻次，於每年舉行至少四次定期會議，如有需要將安排臨時會議。每次定期會議的日期均事先確定，以便董事親自出席會議。根據企業管治守則C.2.7，主席亦將至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。截至2023年12月31日，董事長與獨立非執行董事安排相關會議一次。

截至2023年12月31日止年度，董事為本集團事務做出了積極貢獻，並召開了十三次董事會會議。

董事出席記錄

截至2023年12月31日止年度，董事出席董事會，董事會各專業委員會和股東大會的出席記錄如下：

姓名	2023年的出席會議次數／董事任期內舉行的會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
耿建富先生(董事長)	13/13	不適用	2/2	3/3	6/6
劉紅霞女士	13/13	不適用	不適用	不適用	6/6
肖天馳先生	13/13	不適用	不適用	不適用	6/6
非執行董事					
張文革先生	13/13	4/4	不適用	不適用	6/6
獨立非執行董事					
金文輝先生	13/13	4/4	2/2	不適用	6/6
許少宏先生	13/13	4/4	不適用	3/3	6/6
唐義書先生	13/13	不適用	2/2	3/3	6/6

提名政策

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

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

- 最高的個人和職業道德與誠信；
- 在被提名人領域證明的成就和能力以及行使合理的商業判斷能力；
- 與現有董事會相輔相成的技能；



- 協助和支持管理層並為公司的成就做出重大貢獻的能力；
- 瞭解董事會成員所需的受託責任，以及勤勉履職所需的時間和精力；及
- 獨立性：獨立非執行董事候選人應符合《上市規則》第3.13條所要求的「獨立性」標準，董事會的組成應符合《上市規則》的規定。

提名委員會也可考慮認為其他符合本公司及股東整體利益的其他因素。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採用標準守則作為董事及監事進行本公司證券交易的準則。經與全體董事及監事進行具體查詢後，彼等各自均已確認，於截至2023年12月31日止年度，其已遵守標準守則及《證券交易守則》下所有適用守則條文。

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

高級管理人員的薪酬

根據企業管治守則的守則條文E.1.5，截至2023年12月31日止年度的高級管理層成員(董事除外)的年度薪酬等級如下：

	高級管理人員人數
人民幣0元至人民幣1,000,000元	3
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1

股利政策

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



企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括：

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

截至2023年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

董事長與總經理

截至2023年12月31日止年度，董事長和總理由不同人員分別任職。董事長由耿建富先生擔任，總理由劉紅霞女士擔任。董事長與總經理的職責分離確保了董事長在管理和領導董事會方面的職責與總經理在管理公司業務方面的職責有明顯的區別。

董事會委員會

董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並設有書面職權範圍，以監督本集團相關事務。

審核委員會

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

截至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，包括許少宏先生及金文輝先生兩位獨立非執行董事，張文革先生一位非執行董事。審核委員會主席為許少宏先生，金文輝先生於1997年5月獲中國財政部認可為註冊會計師，具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。根據審核委員會的職權範圍，審核委員會應每年至少舉行兩次會議，如情況需要，可舉行多次會議。

截至2023年12月31日止年度，審核委員會舉行了四次會議並與本公司高級管理層和獨立核數師會面，以(其中包括)(1)審議本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績及本集團截至2023年6月30日止六個月之中期業績；(2)審查和討論本集團的風險管理和內部控制系統，本公司內部審計和風險控制職能的有效性；及(3)續聘核數師。

薪酬委員會

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

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

截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，以(1)檢討本公司有關執行董事的薪酬政策；(2)評估執行董事的表現並檢討彼等服務合約的年期；(3)考慮建議股東授權董事會釐定董事薪酬；及(4)就執行董事和高級管理層的薪酬方案提出建議，並將議案提交董事會批准。

提名委員會

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

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

截至2023年12月31日止年度，提名委員會舉行了三次會議，以審議委任獨立非執行董事；審查公司董事會的架構、人數、組成等情況；以及檢討董事會成員多元化的政策及其可計量目標及達標進度；評核獨立非執行董事獨立性，並將議案提交董事會批准。



財務報告系統、風險管理和內部控制系統

財務報告系統

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

本公司外部核數師信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)的工作範圍和報告職責在本報告第75至80頁的「核數師報告」中規定。

風險管理與內部控制系統

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

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

關於本集團的風險管理和內部控制措施，本集團制定了一套全面的政策和準則，其中詳細規定了內部控制標準、用於識別、評估及管理重大風險的流程、職責分工、批准程序和人員責任制的各個方面。本集團亦進行定期內部評估及培訓，以確保其僱員對該等政策及指引有足夠的瞭解。截至2023年12月31日止年度，本集團已實施程序及內部監控以處理及披露內幕消息。本集團尤其：

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



風險管理和內部控制系統由審核委員會和執行董事進行持續審查和評估(涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制)，並將至少每年由董事會進一步審查和評估一次。在截至2023年12月31日止年度，董事會通過審核委員會審查本公司的內部控制與風險管理系統，並認為該等系統乃有效和充分的。

核數師酬金

截至2023年12月31日止年度，就信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)的審計服務的報酬為人民幣2百萬元(非審計服務：無)。

聯席公司秘書

截至2023年12月31日止年度，肖天馳先生(執行董事兼董事會秘書)和鍾明輝先生擔任聯席公司秘書。截至2023年12月31日止年度，肖天馳先生和鍾明輝先生均已符合根據上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定，已參加至少15小時的相關專業培訓，以更新其技能和知識。於2024年1月5日，鍾明輝先生辭任本公司聯席公司秘書，而刁少龍先生獲委任為本公司聯席公司秘書。

股東權利

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

召開臨時股東大會

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

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

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



股東在股東大會提出建議的程序

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

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

股東可透過ir@roiserv.com直接送交建議事宜。

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

向董事會查詢及股東溝通政策

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

本公司確保及時公佈公司通訊，使股東和其他利益相關者能夠及時瞭解本集團的業務和發展，從而作出知情的決策。本公司於其網站上刊發監管公告和其他公司通訊。

本公司與股東保持均衡、清晰及透明的溝通，以便彼等瞭解本集團的業績及業務運作，本公司透過不同溝通渠道與股東及其他投資者持續對話，並在制定業務策略時考慮任何關切範疇。如上文所述，股東可隨時向董事會提出詢問或直接在股東大會上提問。

董事會歡迎股東的意見，並鼓勵他們出席股東大會，直接向董事會或管理層提出任何關切。董事會成員及本集團的適當高級職員可在大會上回答股東提出的任何問題。

董事會已審核股東溝通政策，並在考慮上述披露後確認其有效性。



憲章文件

截至2023年12月31日止年度，本公司修訂組織章程細則以遵守(其中包括)上市規則附錄3(自2023年12月31日起更名為附錄A1)所載的核心股東保護準則，採納因中國法規變動而對上市規則作出的相應變動，並變更其註冊地址及業務範圍。該等修訂已獲股東批准。

2023年12月19日，本公司完成了公司章程修訂變更備案工作。

有關修訂的詳情載於本公司日期為2023年5月18日、2023年11月10日及2023年12月19日的公告以及本公司日期為2023年5月31日及2023年11月10日的通函。

公司章程的最新版本可在本公司網站(www.roiserv.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查詢。



董事會欣然提交本集團截至2023年12月31日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司及附屬公司主要從事物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及城市服務。對本集團截至2023年12月31日止年度的收入和經營業績的分析載於本報告綜合財務報表附註五。

業務的地域分析

截至2023年12月31日止年度，本集團按客戶地理位置的經營收入分析載於本報告第25頁。

業績及總體表現

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於本報告合併利潤表。

業務回顧

本集團業務回顧，包括對本集團面臨的主要風險和不確定性的討論以及對本集團業務未來可能發展的跡象，載於「董事會報告」和「管理層討論與分析」兩節。「董事會報告」和「管理層討論和分析」分別位於本報告的第60至72頁和第17至39頁。

自截至2023年12月31日的財政年度結束以來發生的影響本集團的重要事件的詳情載於本報告第249頁的合併財務報表附註十四。年度報告第17至39頁的「管理層討論和分析」部分列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關公司與員工、客戶和供貨商的主要關係的說明，請參閱本報告「管理層討論和分析－員工及薪酬政策」和「董事會報告－主要客戶和供貨商」部分。該等討論構成董事會報告的一部分。

環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和小區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。有關本集團環境政策及履行的進一步詳情以及就與本集團主要利益相關者的主要關係進行的討論，請參閱於聯交所及本公司網站上刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告。

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的有關法律及法規。截至2023年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

末期股利

董事會議決不建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。於2023年12月31日，概無令股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

為釐定有權出席股東周年大會並於會上發言及投票的資格

為釐定有權出席股東周年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將由2024年6月25日(星期二)至2024年6月28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股份過戶登記。為合資格出席股東周年大會並於會上發言及投票，未登記為H股持有人之人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2024年6月24日(星期一)下午4時30分前送交本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理股份過戶登記手續。

代扣代繳所得稅

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

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。但根據中國相關主管稅務機關的要求，倘該等股東在付款日無法提供相關稅收居民身份證明文件，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出相關稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可提供協助，但股東須及時提交相關所需文件和資料。



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

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

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

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)項下相關規定，就境內投資者通過港股通投資聯交所上市的H股取得的股息及獎金而言，有關H股公司須按20%的稅率代投資者代扣代繳個人所得稅。通過港股通投資聯交所上市的股份取得股息及獎金的境內證券投資基金的應納稅款應與個人投資者相同。有關H股公司將不會代境內企業投資者代扣代繳股息及獎金的所得稅，該等境內企業投資者應自行申報及繳納相關稅款。

固定資產

截至2023年12月31日止年度，本集團固定資產的變動載本報告財務報表附註五、13。

借款

截至2023年12月31日止年度，本集團存在短期借款2百萬元，一年內到期的長期借款1.11百萬元。

股本

截至2023年12月31日止年度，本公司股本變動的詳情載本報告財務報表附註五、33中。

未分配利潤

截至2023年12月31日止年度，本公司的未分配利潤變動詳情載本報告財務報表附註五、36中。就本公司而言，於2023年12月31日可供分配的未分配利潤為人民幣616.8百萬元。

財務報表

本集團截至2023年12月31日止年度的業績及截至該日的本集團財務狀況載於本報告第81至99頁的財務報表。

董事及監事

截至2023年12月31日止年度及截至本報告日期止，董事及監事為：

董事姓名

耿建富先生(董事長)
劉紅霞女士
肖天馳先生
張文革先生
金文輝先生
許少宏先生
唐義書先生

職位

執行董事
執行董事
執行董事
非執行董事
獨立非執行董事
獨立非執行董事
獨立非執行董事

監事姓名

景中華先生
董慧女士
武曦穎女士(於2023年7月17日獲委任)
楊熙先生(於2023年3月2日獲委任)
張元鵬先生
王建東先生(於2023年3月2日辭任)
劉紀鋒先生(於2023年7月17日辭任)

職位

監事會主席、股東代表監事
職工代表監事
職工代表監事
外部監事
外部監事
外部監事
職工代表監事

董事和監事的服務合約

每位執行董事和監事都與公司簽訂了服務合約，每位非執行董事(包括獨立非執行董事)均與公司簽署了委任函。所有董事的委任自其各自委任日期起至第二屆董事會任期屆滿為止，所有監事的委任自其各自委任日期起至第二屆監事會任期屆滿為止，直到任何一方在不少於1個月的書面通知的情況下終止為止。第二屆董事會及第二屆監事會的任期均為三年。

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

董事在競爭業務中的權益

截至2023年12月31日止年度，董事或彼等各自的連絡人(定義見上市規則)概無與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務的權益。

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

於2023年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(1) 於本公司權益

姓名	職位	權益性質	股份類別	於相關股份類別中所持股份		佔本公司
				數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	總股本的 百分比 ⁽¹⁾ (概約)
肖天馳先生	董事	配偶權益 ⁽²⁾	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
劉紅霞女士	董事	受控法團權益 ⁽³⁾	內資股	23,733,000 (L)	8.42%	6.31%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。於2023年12月31日，本公司有已發行股份376,000,000股，包括94,000,000股H股和282,000,000股內資股。
- (2) 根據《證券及期貨條例》，肖天馳先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益。
- (3) 劉紅霞女士為盛繹德商務的普通合夥人並擁有盛繹德商務的全部控制權。根據《證券及期貨條例》，劉紅霞女士被視為於盛繹德商務所持有的股份中擁有權益。

(2) 於本公司相聯法團權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份權益 ⁽¹⁾	持股百分比 (概約)
耿建富先生	榮盛房地產發展	實益擁有人	9,540,432 (L)	0.22%
	榮盛控股	實益擁有人	32,200,000 (L)	5.00%
	榮盛建設工程	實益擁有人	9,180,000 (L)	2.78%
金文輝先生	榮盛控股	實益擁有人	2,860,000 (L)	0.44%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，就董事所知及截至2023年12月31日，董事、監事及本公司高級管理人員概無於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條規定須登記於該條例所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及／或淡倉

於2023年12月31日，據董事所知，下列人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須通知本公司及聯交所之權益或淡倉，或載入本公司按《證券及期貨條例》第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		佔本公司 股本總額的 百分比 ⁽¹⁾ (概約)
			數目	概約百分比	
耿先生 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛控股 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛建設工程 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛房地產發展 ⁽²⁾	實益擁有人	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
中鴻凱盛 ⁽³⁾	實益擁有人	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
耿凡超女士 ⁽³⁾	受控法團權益	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
盛繹德商務	實益擁有人	內資股	23,733,000 (L)	8.42%	6.31%
CITHARA GLOBAL MULTI-STRATEGY SPC – BOSIDENG INDUSTRY INVESTMENT FUND SP	實益擁有人	H股	8,199,500 (L)	8.72%	2.18%
Cithara Investment International Limited	投資經理	H股	17,999,500(L)	19.15%	4.79%
Cithara Global Multi-Strategy SPC-Series 12 SP	實益擁有人	H股	5,000,000 (L)	5.32%	1.33%
華泰證券股份有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	6,700,500 (L)	7.12%	1.78%
			5,924,000 (S)	6.30%	1.58%
Tianjin Damai International Holdings Limited	實益擁有人	H股	15,998,000(L)	17.02%	4.25%



附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。字母「S」指該人士於股份的淡倉。於2023年12月31日，本公司有已發行股份376,000,000股，包括94,000,000股H股和282,000,000股內資股。
- (2) 本公司由榮盛房地產發展擁有83.52%的本公司內資股股權，而榮盛房地產發展則由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制。榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、21.81%及8.42%權益。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。根據《證券及期貨條例》，耿先生、榮盛建設工程與榮盛控股被視為於榮盛房地產發展所持有的股份中擁有權益。
- (3) 中鴻凱盛由耿凡超女士擁有48.83%權益。根據《證券及期貨條例》，耿凡超女士被視為於中鴻凱盛所持有的股份中擁有權益。
- (4) 華泰證券股份有限公司通過其全資附屬公司華泰國際金融控股有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司間接持有6,700,500股H股好倉股份(佔本公司7.12%的H股股權)及5,924,000股H股的淡倉股份(佔本公司6.30%的H股股權)。根據《證券及期貨條例》，華泰證券股份有限公司及華泰國際金融控股有限公司及被視為於華泰金融控股(香港)有限公司持有的H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，就董事所知，概無任何人士(並非董事、監事及本公司最高行政人員的人士)於本公司股份或相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條規定須記入本公司須保存登記冊之權益或淡倉。

購買股票或債券的安排

截至2023年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無任何安排的一方，以使董事能夠通過購買股份或債務來獲取利益證券，包括公司或任何其他法人團體的債權證。

董事及監事在重大交易、安排或合同中的權益

截至2023年12月31日止年度及截至2023年12月31日，除本報告所披露者外，不存在與本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事及監事或其各自的關連實體直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合同。

不競爭承諾

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

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

重要合同

截至2023年12月31日止年度及截至2023年12月31日，除下文「關聯方交易」一節所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)之間概無與本集團業務有關的重大合同，亦無由控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務的重大合同。

主要客戶和供貨商

截至2023年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收入約佔本集團總收入的0.86%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的3.33%。

截至2023年12月31日止年度，本集團最大供貨商應佔採購總額約佔本集團採購總額的6.46%，而本集團五個最大供貨商合計佔本集團採購總額的比重為18.30%。



除控股股東為本集團最大客戶並擁有權益外，於截至2023年12月31日止年度，概無其他董事、監事、其連絡人或其他股東(就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者)於本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

持續關連交易

下列交易於截至2023年12月31日止年度構成本集團的持續關連交易並須遵守上市規則第14A章下的申報及年度審閱規定：

1. 2023年物業管理服務總協議

於2023年2月1日，本公司與榮盛房地產發展訂立物業管理服務總協議(「**2023年物業管理服務總協議**」)，據此，本集團同意向榮盛集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)示範單位及現場案場管理服務；(iii)物業交付前服務，包括但不限於驗房及交付前保潔服務及交付前準備；及(iv)榮盛房地產發展集團及其聯繫人擁有或使用的物業如空置房、泊車位及商業物業(「**物業管理服務**」)，協議期限自2023年1月1日起至2025年12月31日為止。

截至2023年12月31日止年度，根據2023年物業管理服務總協議，榮盛集團及其聯繫人就本集團提供物業管理服務的應付年度最高費用不得超過人民幣250百萬元。榮盛房地產發展為本公司的控股股東，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。

截至2023年12月31日止年度，2023年物業管理服務總協議項下的實際交易金額為人民幣217,008,107.42元。

2. 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議

於2023年2月1日，本公司與榮盛房地產發展訂立總小型工程及相關諮詢服務協議(「**2023年總小型工程及相關諮詢服務協議**」)，據此，本集團同意向榮盛集團及其聯繫人提供小型工程及相關諮詢服務，包括但不限於(i)在物業交付前安裝保安系統；(ii)搭建及拆卸工地外圍欄；(iii)在初期設計、工程及交付後階段提供小型工程的前期規劃及設計諮詢服務；(iv)工地排水服務；(v)招牌製作及安裝；(vi)物業交付前的軟裝服務；及(vii)售後維修服務(「**小型工程及相關諮詢服務**」)，協議期限自2023年1月1日起至2025年12月31日為止。

截至2023年12月31日止年度，榮盛集團及其聯繫人根據2023年總小型工程及相關諮詢服務協議應付的年度最高費用不得超過人民幣460百萬元。榮盛房地產開發為本公司的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。

截至2023年12月31日止年度，2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下的實際交易金額為人民幣48,982,382.16元。

獨立非執行董事的確認

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

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

核數師的確認

董事會已委聘本公司核數師就截至2023年12月31日止年度本公司的持續關連交易進行報告。本公司核數師已根據上市規則第14A.56條就持續關連交易簽發函件。在該函件中，本公司核數師確認，對於本公司截至2023年12月31日止年度的該等持續關連交易，彼等並無知悉任何情況導致彼等認為該等持續關連交易：

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

關聯交易

下列交易於截至2023年12月31日止年度構成本集團的持續關連交易：

收購萬家智慧

於2023年7月28日，本公司與榮盛控股就買賣銷售股權萬家智慧70%股權訂立協議，代價為人民幣50,155,000元，惟須遵守該協議所載條款及條件。根據上市規則，榮盛控股為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。請參閱本公司日期為2023年7月28日的公告。

債務抵償框架協議

於2023年11月16日，本公司與榮盛房地產發展訂立債務抵償框架協議，據此，本集團將向榮盛集團收購10,870個停車位及332套住宅、寫字樓及商舖，以抵償榮盛集團所欠債務人民幣567,857,855.55元，惟須經本公司獨立股東批准。榮盛房地產發展為本公司的控股股東，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。請參閱本公司日期為2023年11月16日的公告及日期為2024年1月12日的通函。



關聯方交易

截至2023年12月31日止年度，本集團的關聯方交易詳情於本報告財務報表附註十一中披露。

除上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度的財務報表附註十一所載的關聯方交易並不構成本公司於上市規則第14A章下的不獲豁免關連交易或持續關連交易。

本公司已就本集團於截至2023年12月31日止年度所訂立的關連交易或持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

優先購買權和稅項減免

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

足夠的公眾持股量

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

公司治理

本公司已採納、適用及遵守截至2023年12月31止年度日生效的上市規則附錄十四(自2023年12月31日起更名為附錄C1)所載《企業管治守則》所載守則條文。本公司企業管治常規載於本報告的「企業管治報告」部分。

財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產和負債的摘要載於本報告第262至263頁「五年財務摘要」一節。

主要附屬公司

於2023年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於本報告財務報表附註七。

允許的彌償

本集團已購買並維持了截至2023年12月31日止年度的董事責任保險，為董事提供了適當的保險。

購買、出售或贖回公司的上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

股票掛鈎協議

於截至2023年12月31日止年度未簽訂任何與股票掛鈎的協議。

董事及監事個人信息變動情況

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

管理合同

關連交易年度概無訂立與本公司任何業務之全部或多數之管理有關的合約。

報告期後重要事項

截至2023年12月31日止年度本公司無重大期後事項。

董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及監事及五名最高薪酬人士於有關年度的薪酬詳情載於財務報表附註十一、5。

退休福利計劃

本集團管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。本集團退休福利計劃項下並無有關已沒收供款可用於抵扣日後供款的條文。有關本集團退休福利計劃的詳情載於財務報表附註五、25及三、22。

捐款

本集團於截至2023年12月31日止年度作出的捐款約為人民幣20,500元。

根據上市規則第13.20條作出披露

誠如本公司日期為2022年11月15日公告中披露，於2022年6月30日，本公司與廊坊俊義建材有限公司（「**廊坊俊義**」）訂立銷售代理服務協議（「**銷售代理協議**」）。根據銷售代理協議，廊坊俊義應授予本公司就廊坊俊義若干停車場（「**停車場**」）提供獨家銷售代理服務的權利，期限自2022年6月30日至2024年6月30日止為期兩年，本公司須支付可退還履約保證金人民幣614,700,000元（「**履約保證金**」），以保證其履行銷售代理協議項下的責任及義務。就每個停車場而言，本公司與廊坊俊義已就基準價格（「**基準價格**」）（約為每個停車場市值的70%至80%）達成一致。本公司其後將按不低於該停車場基準價格的售價（「**協定價**」）將停車場出售予第三方客戶。出售停車場所得款項將首先由本公司收取，以等額抵銷履約保證金（以各停車場基準價格為限）。停車場基準價格抵銷履約保證金後，該協定價與基準價格之間的差額將按30%及70%的比例分派予廊坊俊義及本公司。任何未償還的履約保證金須於銷售代理協議屆滿後七個營業日內退還予本公司。於2023年12月31日，未償還履約保證金為人民幣470,880,057.39元，佔本集團總資產的11.3%。



會計準則

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

核數師

於2022年2月18日，董事會宣佈，本公司與羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）未能就截至2021年12月31日止財政年度的審計費用達成共識。由於羅兵咸永道未能與本公司就審計費用達成共識，同時無法就其關注事項取得所需資料和證據以執行相應的審計程序，故羅兵咸永道已同意辭任本公司核數師，自2022年2月14日起生效。經審核委員會提供建議後，擬議將信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）（「信永中和」）獲委任為本公司新任核數師，負責審計本公司截至2021年12月31日止年度的財務報表，惟需待股東批准。羅兵咸永道辭任及委任信永中和為本公司核數師已於2022年3月8日舉行的本公司臨時股東大會上獲股東批准。詳情請參閱本公司日期為2022年2月18日的公告，以及日期為2022年2月20日的通函。

本公司截至2022年及2023年12月31日止年度的綜合財務報表已經本公司核數師信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）審計。

本公司將在即將舉行的股東周年大會上提呈一項續聘信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）為本公司核數師的決議。

承董事會命

耿建富

董事長兼執行董事

中國，廊坊，2024年4月30日



監事會報告

監事會組成

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

截至本報告出具日，本公司監事會組成如下：

姓名	職位
景中華先生	監事會主席、股東代表監事
董慧女士	職工代表監事
武曦穎女士(於2023年7月17日獲委任)	職工代表監事
楊熙先生(於2023年3月2日獲委任)	外部監事
張元鵬先生	外部監事
王建東先生(於2023年3月2日辭任)	外部監事
劉紀鋒先生(於2023年7月17日辭任)	職工代表監事

監事變動情況

於2023年2月1日，王建東先生因希望投入更多時間於個人事務而提交辭呈，辭去外部監事之職務，自委任一名新任監事以接替王先生之日起生效。根據提名委員會的推薦，楊熙先生獲提名為外部監事候選人以接替王建東先生。委任楊熙先生為外部監事之建議須經股東於臨時股東大會批准後方可作實。2023年3月2日，臨時股東大會審議通過關於《審議及批准委任楊熙先生為外部監事，並授權董事會釐定其薪酬》的議案，楊熙先生獲委任為外部監事。

於2023年7月17日，劉紀鋒先生已呈辭本公司職工代表監事一職，以投放更多時間於其個人事務，自2023年7月17日起生效。本公司於2023年7月14日召開了職工代表大會，已選舉武曦穎女士為職工代表監事，以填補因劉先生辭任而產生的空缺。

2023年度監事會主要工作情況

於截至2023年12月31日止年度，監事會成員按照《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》、《公司章程》及上市規則的有關規定，從維護股東權益和本公司利益著手，勤勉履職，對本公司的經營管理活動進行了合法、適時、有效的監督，切實維護了股東的權益和本公司的利益。



於2023年度，監事會共召開了5次監事會會議。監事在參加監事會會議之前，均會認真審閱會議材料，並對議案進行充分研究與討論，積極履行監事職責。就2023年度內召開的監事會會議，監事到會情況如下：

姓名	親自出席會議次數	委託出席會議次數	缺席會議次數
景中華先生	5/5	N/A	N/A
董慧女士	5/5	N/A	N/A
武曦穎女士	2/2	N/A	N/A
楊熙先生	4/4	N/A	N/A
張元鵬先生	5/5	N/A	N/A

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

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

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

監事會對本公司董事會與管理層於2023年度的經營管理工作和取得的出色業務表現表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命
景中華
監事會主席

中國，廊坊，2024年4月30日



信永中和
ShineWing

信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街8号
富华大厦A座9层

9th Floor, Block A, Fu Hua Mansion
No.8, Chao Yang Men Bei Da Jie,
Dong Cheng District,
Beijing, 100027, P.R.China

联系电话：+86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真：+86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

榮萬家生活服務股份有限公司全體股東：

一、審計意見

我們審計了榮萬家生活服務股份有限公司(以下簡稱榮萬家公司)財務報表，包括2023年12月31日的合併及母公司資產負債表、2023年度的合併及母公司利潤表、合併及母公司現金流量表、合併及母公司股東權益變動表，以及相關財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了榮萬家公司2023年12月31日的合併及母公司財務狀況以及2023年度的合併及母公司經營成果和現金流量。

二、形成審計意見的基礎

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

三、關鍵審計事項

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



三、關鍵審計事項^(續)

1. 應收款項預期信用損失事項

關鍵審計事項

如附註五、3；五、5所述，榮萬家公司2023年12月31日應收款項賬面餘額333,633.37萬元，其中應收賬款賬面餘額241,915.57萬元，其他應收款賬面餘額91,717.80萬元，已計提的預期信用損失金額合計45,803.16萬元。應收款項佔資產總額的比例為69.29%。

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

審計中的應對

針對應收款項減值，我們主要執行以下審計程序：

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

三、關鍵審計事項^(續)

2. 收入確認事項

關鍵審計事項

如附註五、37所述，榮萬家公司2023年度營業收入183,189.67萬元。榮萬家公司營業收入包括物業管理收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入、城市服務。

營業收入作為公司的關鍵業績指標之一，存在管理層為了達到特定目標或期望而操縱收入確認時點的固有風險，其確認是否準確對公司經營成果影響重大，為此我們將收入確認確定為關鍵審計事項。

審計中的應對

針對營業收入事項，我們主要執行以下審計程序：

- ① 了解和評價公司與收入確認相關內部控制的設計有效性，對關鍵內部控制的運行有效性實施控制測試。
- ② 獲取銷售合同樣本，識別與商品控制權轉移相關的合同條款，評價收入確認時點是否符合企業會計準則的規定。
- ③ 結合業務類別和業務模式，分析營業收入的月度、年度變動趨勢及變動原因，分析各類業務毛利率的波動及原因，判斷營業收入合理性。
- ④ 採取抽樣的方式，檢查與收入確認相關的支持性文件，如物業服務合同、工程施工合同、客戶確認單、發票等，檢查業務系統數據，以判斷收入確認的真實性。
- ⑤ 選取客戶樣本，對本期應收賬款、營業收入執行函證程序，對於未回函項目，通過檢查原始憑證、期後回款等執行替代審計程序。
- ⑥ 針對資產負債表日前後確認的收入實施截止性測試，判斷收入確認期間是否恰當。
- ⑦ 檢查營業收入已在財務報告適當列報和披露。



四、其他信息

榮萬家公司管理層(以下簡稱管理層)對其他信息負責。其他信息包括榮萬家公司2023年年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

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

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

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

五、管理層和治理層對財務報表的責任

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

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

治理層負責監督榮萬家公司的財務報告過程。

六、註冊會計師對財務報表審計的責任

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

六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

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

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

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

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



六、註冊會計師對財務報表審計的責任^(續)

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

信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：
(項目合夥人)

中國註冊會計師：

中國北京

二〇二四年三月二十八日



合併資產負債表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產：			
貨幣資金	五、1	678,633,118.81	851,483,750.31
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產			
衍生金融資產			
應收票據	五、2		2,197,656.75
應收賬款	五、3	2,092,264,694.24	2,004,744,304.65
應收款項融資			
預付款項	五、4	149,138,378.60	84,018,088.00
應收保費			
應收分保賬款			
應收分保合同準備金			
其他應收款	五、5	786,037,402.47	696,383,000.98
其中：應收利息		9,339,290.39	
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨	五、6	54,760,705.59	46,314,232.27
合同資產	五、7	28,149,875.98	27,838,699.18
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產	五、8	1,872,205.80	1,872,205.80
其他流動資產	五、9	20,489,744.48	13,530,669.90
流動資產合計		3,811,346,125.97	3,728,382,607.84



合併資產負債表

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動資產：			
發放貸款和墊款			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款	五、10	6,025,040.65	7,043,303.54
長期股權投資	五、11	104,126,398.72	101,642,922.94
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產	五、12	55,309,069.00	60,841,725.00
固定資產	五、13	36,411,987.89	39,780,882.21
在建工程	五、14	436,246.68	
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產	五、15	2,509,842.11	9,642,256.07
無形資產	五、16	10,571,332.75	6,279,308.44
開發支出			
商譽			
長期待攤費用	五、17	14,034,541.81	13,722,881.31
遞延所得稅資產	五、18	109,855,422.71	81,794,997.90
其他非流動資產	五、19	3,599,181.00	3,599,181.00
非流動資產合計		342,879,063.32	324,347,458.41
資產總計		4,154,225,189.29	4,052,730,066.25



合併資產負債表

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債：			
短期借款	五、21	2,000,000.00	
向中央銀行借款			
拆入資金			
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款	五、22	859,998,232.83	820,764,783.52
預收款項	五、23	3,854,809.60	2,958,279.78
合同負債	五、24	391,835,268.79	332,494,916.99
賣出回購金融資產款			
吸收存款及同業存放			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
應付職工薪酬	五、25	93,814,976.86	82,856,590.18
應交稅費	五、26	101,206,242.59	96,838,881.23
其他應付款	五、27	565,706,023.66	557,557,391.05
其中：應付利息			
應付股利		74,105,400.00	
應付手續費及佣金			
應付分保賬款			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債	五、28	4,641,065.72	24,414,775.60
其他流動負債	五、29	19,965,629.47	17,091,949.20
流動負債合計		2,043,022,249.52	1,934,977,567.55



合併資產負債表

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動負債：			
保險合同準備金			
長期借款	五、30		1,114,454.89
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債	五、31	11,079,518.38	9,319,661.12
長期應付款	五、32		29,352.50
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債		7,006,086.25	7,897,486.29
其他非流動負債			
非流動負債合計		18,085,604.63	18,360,954.80
負債合計		2,061,107,854.15	1,953,338,522.35
股東權益：			
股本	五、33	376,000,000.00	376,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積	五、34	984,630,205.10	1,033,062,617.44
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積	五、35	96,749,261.49	87,664,656.42
一般風險準備			
未分配利潤	五、36	616,817,866.41	593,674,477.93
歸屬於母公司股東權益合計		2,074,197,333.00	2,090,401,751.79
少數股東權益		18,920,002.14	8,989,792.11
股東權益合計		2,093,117,335.14	2,099,391,543.90
負債和股東權益總計		4,154,225,189.29	4,052,730,066.25

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



母公司資產負債表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產：			
貨幣資金		523,903,611.03	776,406,963.26
交易性金融資產			
衍生金融資產			
應收票據			628,583.84
應收賬款	十六、1	1,271,656,371.37	1,293,302,518.06
應收款項融資			
預付款項		125,792,635.23	51,871,973.89
其他應收款	十六、2	1,496,901,665.21	1,314,022,695.74
其中：應收利息		9,339,290.39	
應收股利		48,871,200.00	48,871,200.00
存貨		16,632,773.00	16,860,877.80
合同資產		13,614,803.24	15,166,043.05
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產		1,872,205.80	1,872,205.80
其他流動資產		14,962,199.55	10,245,219.53
流動資產合計		3,465,336,264.43	3,480,377,080.97
非流動資產：			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款		6,025,040.65	7,043,303.54
長期股權投資	十六、3	215,413,476.64	158,438,922.94
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產		55,309,069.00	60,841,725.00
固定資產		12,943,922.64	14,515,515.22
在建工程			
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產		836,976.08	303,326.02
無形資產		8,885,078.71	3,520,832.81
開發支出			
商譽			
長期待攤費用		4,006,916.06	4,152,623.80
遞延所得稅資產		69,853,764.29	52,961,817.56
其他非流動資產		3,599,181.00	3,599,181.00
非流動資產合計		376,873,425.07	305,377,247.89
資產總計		3,842,209,689.50	3,785,754,328.86



母公司資產負債表

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債：			
短期借款			
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款		377,364,091.51	439,130,265.26
預收款項		1,411,426.89	2,123,579.58
合同負債		312,705,610.66	276,726,498.76
應付職工薪酬		49,562,241.60	51,325,601.88
應交稅費		58,999,162.11	62,249,306.93
其他應付款		1,103,539,042.84	991,195,712.47
其中：應付利息			
應付股利		47,105,400.00	
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債		2,148,501.93	1,872,205.80
其他流動負債		16,292,346.36	14,811,897.47
流動負債合計		1,922,022,423.90	1,839,435,068.15
非流動負債：			
長期借款			
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債		6,623,617.99	7,370,502.39
長期應付款			
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債		4,034,581.60	2,401,291.67
其他非流動負債			
非流動負債合計		10,658,199.59	9,771,794.06
負債合計		1,932,680,623.49	1,849,206,862.21



母公司資產負債表

項目	附註	2023年12月31日	2022年12月31日
股東權益：			
股本		376,000,000.00	376,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積		970,440,796.25	1,013,105,247.58
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積		96,749,261.49	87,664,656.42
未分配利潤		466,339,008.27	459,777,562.65
股東權益合計		1,909,529,066.01	1,936,547,466.65
負債和股東權益總計		3,842,209,689.50	3,785,754,328.86

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



合併利潤表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2023年度	2022年度
一、營業總收入		1,831,896,676.99	2,014,869,917.97
其中：營業收入	五、37	1,831,896,676.99	2,014,869,917.97
利息收入			
已賺保費			
手續費及佣金收入			
二、營業總成本		1,514,545,544.98	1,541,621,102.27
其中：營業成本		1,375,015,348.60	1,372,399,003.60
利息支出			
手續費及佣金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
提取保險責任準備金淨額			
保單紅利支出			
分保費用			
稅金及附加	五、38	9,468,320.15	11,407,263.83
銷售費用	五、39	8,194,568.58	7,171,994.64
管理費用	五、40	131,874,520.89	171,497,104.50
研發費用			
財務費用	五、41	-10,007,213.24	-20,854,264.30
其中：利息費用		457,752.71	925,922.00
利息收入		14,935,330.28	1,558,365.44
加：其他收益	五、42	9,775,367.72	18,194,195.10
投資收益(損失以「-」號填列)	五、43	-583,602.24	-22,063,577.06
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		2,483,475.78	-3,339,226.79
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益			
匯兌收益(損失以「-」號填列)			
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)	五、44	-328,857.08	622,171.00
信用減值損失(損失以「-」號填列)	五、45	-157,502,124.94	-144,257,662.70
資產減值損失(損失以「-」號填列)	五、46	77,631.49	2,257,394.48
資產處置收益(損失以「-」號填列)	五、47	-58,860.33	
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		168,730,686.63	328,001,336.52
加：營業外收入	五、48	2,296,945.54	769,852.66
減：營業外支出	五、49	4,368,544.06	3,371,303.79
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		166,659,088.11	325,399,885.39
減：所得稅費用	五、50	35,966,964.17	79,824,226.57



合併利潤表

項目	附註	2023年度	2022年度
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		130,692,123.94	245,575,658.82
(一) 按經營持續性分類		130,692,123.94	245,575,658.82
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		130,692,123.94	245,575,658.82
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			
(二) 按所有權歸屬分類		130,692,123.94	245,575,658.82
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		126,327,993.55	242,127,270.52
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		4,364,130.39	3,448,388.30
六、其他綜合收益的稅後淨額		0.00	0.00
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		0.00	0.00
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益		0.00	0.00
1. 重新計量設定受益計劃變動額			
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
3. 其他權益工具投資公允價值變動			
4. 企業自身信用風險公允價值變動			
5. 其他			
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		0.00	0.00
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益			
2. 其他債權投資公允價值變動			
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
4. 其他債權投資信用減值準備			
5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部分)			
6. 外幣財務報表折算差額			
7. 其他			
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額			
七、綜合收益總額		130,692,123.94	245,575,658.82
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		126,327,993.55	242,127,270.52
歸屬於少數股東的綜合收益總額		4,364,130.39	3,448,388.30
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.34	0.64
(二) 稀釋每股收益(元/股)		0.34	0.64

本年發生同一控制下企業合併的，被合併方在合併前實現的淨利潤為6,188,121.41元。

上年被合併方實現的淨利潤為9,364,029.94元。

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



母公司利潤表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2023年度	2022年度
一、營業收入	十六、4	1,215,117,168.45	1,425,325,433.62
減：營業成本	十六、4	892,444,834.54	948,160,304.28
税金及附加		6,319,778.91	8,564,799.66
銷售費用		5,349,192.10	5,666,801.82
管理費用		118,755,843.72	137,159,399.52
研發費用			
財務費用		-12,012,812.87	-22,941,425.44
其中：利息費用		30,201.88	24,911.90
利息收入		14,376,404.57	1,069,638.31
加：其他收益		5,808,215.23	10,557,782.30
投資收益(損失以「-」號填列)	十六、5	-571,256.00	-21,992,060.99
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		2,483,475.78	-3,339,226.79
以攤餘成本計量的金融資產終止確認			
收益			
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)		-328,857.08	622,171.00
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-88,099,081.62	-85,851,413.37
資產減值損失(損失以「-」號填列)		164,519.09	1,940,952.25
資產處置收益(損失以「-」號填列)		-2,506.90	
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		121,231,364.77	253,992,984.97
加：營業外收入		1,783,189.59	458,170.99
減：營業外支出		2,293,911.94	2,700,655.49
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		120,720,642.42	251,750,500.47
減：所得稅費用		29,874,591.73	59,685,798.90
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		90,846,050.69	192,064,701.57
(一) 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		90,846,050.69	192,064,701.57
(二) 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			



母公司利潤表

項目	附註	2023年度	2022年度
五、其他綜合收益的稅後淨額		0.00	0.00
（一）不能重分類進損益的其他綜合收益		0.00	0.00
1. 重新計量設定受益計劃變動額			
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
3. 其他權益工具投資公允價值變動			
4. 企業自身信用風險公允價值變動			
5. 其他			
（二）將重分類進損益的其他綜合收益		0.00	0.00
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益			
2. 其他債權投資公允價值變動			
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
4. 其他債權投資信用減值準備			
5. 現金流量套期儲備（現金流量套期損益的有效部分）			
6. 外幣財務報表折算差額			
7. 其他			
六、綜合收益總額		90,846,050.69	192,064,701.57
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀釋每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



合併現金流量表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2023年度	2022年度
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		2,527,244,830.86	1,935,689,480.27
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
向其他金融機構拆入資金淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
收取利息、手續費及佣金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
代理買賣證券收到的現金淨額			
收到的稅費返還		841,419.55	347,580.75
收到其他與經營活動有關的現金	五、51、(1)	307,401,528.73	284,119,193.85
經營活動現金流入小計		2,835,487,779.14	2,220,156,254.87
二、投資活動產生的現金流量：			
購買商品、接受勞務支付的現金		1,632,919,220.40	1,036,684,179.45
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			
拆出資金淨增加額			
支付利息、手續費及佣金的現金			
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金		590,496,246.03	698,442,685.09
支付的各項稅費		154,980,369.90	208,367,668.28
支付其他與經營活動有關的現金	五、51、(1)	470,602,920.62	850,545,654.33
經營活動現金流出小計		2,848,998,756.95	2,794,040,187.15
經營活動產生的現金流量淨額		-13,510,977.81	-573,883,932.28
三、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			600,000,000.00
取得投資收益收到的現金			20,827,687.69
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		1,454,330.93	4,467,290.11
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		158,586.05	
收到其他與投資活動有關的現金	五、51、(2)		1,826,500.00
投資活動現金流入小計		1,612,916.98	627,121,477.80



合併現金流量表

項目	附註	2023年度	2022年度
購建固定資產、無形資產和其他長期資產 支付的現金		14,316,258.47	21,892,735.95
投資支付的現金			
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		100,965,931.54	46,853,000.00
支付其他與投資活動有關的現金	五、51、(2)		9,043,000.00
投資活動現金流出小計		115,282,190.01	77,788,735.95
投資活動產生的現金流量淨額		-113,669,273.03	549,332,741.85
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		8,460,000.00	60,000.00
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		1,050,000.00	60,000.00
取得借款所收到的現金			3,790,000.00
收到其他與籌資活動有關的現金	五、51、(3)		2,148,500.00
籌資活動現金流入小計		8,460,000.00	5,998,500.00
償還債務所支付的現金		3,576,181.45	2,090,180.82
分配股利、利潤或償付利息所支付的現金		26,544,986.66	94,361,574.73
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的現金	五、51、(3)	16,584,880.70	4,041,330.89
籌資活動現金流出小計		46,706,048.81	100,493,086.44
籌資活動產生的現金流量淨額		-38,246,048.81	-94,494,586.44
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		406,847.15	24,468,656.08
五、現金及現金等價物淨增加額		-165,019,452.50	-94,577,120.79
加：期初現金及現金等價物餘額		824,329,666.82	918,906,787.61
六、期末現金及現金等價物餘額		659,310,214.32	824,329,666.82

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	附註	2023年度	2022年度
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		1,399,920,812.96	1,274,727,182.35
收到的稅費返還		230,426.31	201,096.73
收到其他與經營活動有關的現金		423,889,955.77	561,090,798.95
經營活動現金流入小計		1,824,041,195.04	1,836,019,078.03
二、投資活動產生的現金流量：			
購買商品、接受勞務支付的現金		831,590,567.50	642,691,119.52
支付給職工以及為職工支付的現金		384,870,447.72	488,193,006.70
支付的各项稅費		108,214,010.01	160,870,646.24
支付其他與經營活動有關的現金		608,857,155.10	1,101,940,014.43
經營活動現金流出小計		1,933,532,180.33	2,393,694,786.89
經營活動產生的現金流量淨額		-109,490,985.29	-557,675,708.86
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			600,000,000.00
取得投資收益收到的現金			20,827,687.69
處置固定資產、無形資產和其他長期資產			
收回的現金淨額		303,617.94	4,470,262.35
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		139,758.73	417.80
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		443,376.67	625,298,367.84
購建固定資產、無形資產和其他長期資產			
支付的現金		6,840,666.17	9,871,278.15
投資支付的現金			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		97,314,390.00	47,140,000.00
支付其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流出小計		104,155,056.17	57,011,278.15
投資活動產生的現金流量淨額		-103,711,679.50	568,287,089.69



母公司現金流量表

項目	附註	2023年度	2022年度
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金			
取得借款收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計		0.00	0.00
償還債務支付的現金			
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		26,257,730.82	94,000,000.00
支付其他與籌資活動有關的現金			281,476.00
籌資活動現金流出小計		26,257,730.82	94,281,476.00
籌資活動產生的現金流量淨額		-26,257,730.82	-94,281,476.00
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		406,846.76	24,468,656.08
五、現金及現金等價物淨增加額		-239,053,548.85	-59,201,439.09
加：期初現金及現金等價物餘額		752,359,615.49	811,561,054.58
六、期末現金及現金等價物餘額		513,306,066.64	752,359,615.49

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



合併股東權益變動表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	2023年度														
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	歸屬於母公司股東權益 其他 綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險 準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東 權益	股東權益 合計
一、上年年末餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,033,062,617.44	-	-	-	87,664,656.42	-	593,674,477.93	2,090,401,751.79	8,989,792.11	2,099,391,543.90	
加：會計政策變更															
前期差錯更正															
同一控制下企業合併															
其他															
二、本年年初餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,033,062,617.44	-	-	-	87,664,656.42	-	593,674,477.93	-	2,090,401,751.79	8,989,792.11	2,099,391,543.90
三、本年增減變動金額															
(減少以「-」號填列)															
(一) 綜合收益總額															
(二) 股東投入和減少資本															
1. 股東投入的普通股															
2. 其他權益工具持有者 投入資本															
3. 股份支付計入股東 權益的金額															
4. 其他															
(三) 利潤分配															
1. 提取盈餘公積															
2. 提取一般風險準備															
3. 對股東的分配															
4. 其他															
(四) 股東權益內部結轉															
1. 資本公積轉增股本															
2. 盈餘公積轉增股本															
3. 盈餘公積彌補虧損															
4. 設定受益計劃變動額 結轉留存收益															
5. 其他綜合收益結轉 留存收益															
6. 其他															
(五) 專項儲備															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末餘額	376,000,000.00	-	-	-	984,630,205.10	-	-	-	96,749,261.49	-	616,817,866.41	-	2,074,197,333.00	18,920,002.14	2,093,117,335.14



合併股東權益變動表

項目	2022年度														
	歸屬於母公司股東權益													少數股東權益	股東權益合計
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他 綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險 準備	未分配利潤	其他	小計		
一、上年年末餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,071,044,130.78	-	-	-	68,458,186.26	-	451,210,297.43	1,966,712,614.47	-322,901.97	1,966,389,712.50	
加：會計政策變更															
前期差錯更正															
同一控制下企業合併											13,543,380.14	13,543,380.14	5,804,305.78	19,347,685.92	
其他															
二、本年年初餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,071,044,130.78	-	-	-	68,458,186.26	-	464,753,677.57	-1,980,255,994.61	5,481,403.81	1,985,737,398.42	
三、本年增減變動金額															
(減少以-)號填列															
(一) 綜合收益總額					-37,981,513.34						19,206,470.16	-128,920,800.36	-110,145,757.18	3,508,388.30	
(二) 股東投入和減少資本					-37,981,513.34									60,000.00	
1. 股東投入的普通股														60,000.00	
2. 其他權益工具持有者投入資本															
3. 股份支付計入股東權益的全額					7,371,486.66							7,371,486.66		7,371,486.66	
4. 其他					-45,353,000.00							-45,353,000.00		-45,353,000.00	
(三) 利潤分配															
1. 提取盈餘公積									19,206,470.16		-19,206,470.16				
2. 提取一般風險準備															
3. 對股東的分配												-94,000,000.00		-94,000,000.00	
4. 其他															
(四) 股東權益內部結轉															
1. 資本公積轉增股本															
2. 盈餘公積轉增股本															
3. 盈餘公積彌補虧損															
4. 設定受益計劃變動額															
結轉留存收益															
5. 其他綜合收益結轉															
留存收益															
6. 其他															
(五) 專項儲備															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,033,062,617.44	-	-	-	87,664,666.42	-	583,674,477.93	-2,090,401,751.79	8,989,792.11	2,099,391,543.90	

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



母公司股東權益變動表

編製單位：榮萬家生活服務股份有限公司

單位：人民幣元

項目	股本	其他權益工具			資本公積	2023年度		專項儲備	盈餘公積	未分配利潤	其他	股東權益合計
		優先股	永續債	其他		減：庫存股	其他綜合收益					
一、上年年末餘額	376,000,000.00	-	-	- 1,013,105,247.58	-	-	-	87,664,656.42	459,777,562.65	-	-	1,936,547,466.65
加：會計政策變更												-
前期差錯更正												-
其他												-
二、本年年初餘額	376,000,000.00	-	-	- 1,013,105,247.58	-	-	-	87,664,656.42	459,777,562.65	-	-	- 1,936,547,466.65
三、本年增減變動金額												
(減少以“-”號填列)	-	-	-	- 42,664,451.33	-	-	-	9,084,605.07	6,561,445.62	-	-	- 27,018,400.64
(一) 綜合收益總額									90,846,050.69			90,846,050.69
(二) 股東投入和減少資本				- 42,664,451.33								- 42,664,451.33
1. 股東投入的普通股												-
2. 其他權益工具持有者投入資本												-
3. 股份支付計入股東權益的金額				1,671,893.72								1,671,893.72
4. 其他				-44,336,345.05								-44,336,345.05
(三) 利潤分配								9,084,605.07	-84,284,605.07			- 75,200,000.00
1. 提取盈餘公積								9,084,605.07	-9,084,605.07			-
2. 對股東的分配									-75,200,000.00			-75,200,000.00
3. 其他												-
(四) 股東權益內部結轉												-
1. 資本公積轉增股本												-
2. 盈餘公積轉增股本												-
3. 盈餘公積彌補虧損												-
4. 設定受益計劃變動總結轉留存收益												-
5. 其他綜合收益結轉留存收益												-
6. 其他												-
(五) 專項儲備												-
1. 本年提取												-
2. 本年使用												-
(六) 其他												-
四、本年年末餘額	376,000,000.00	-	-	- 970,440,796.25	-	-	-	96,749,261.49	466,339,008.27	-	-	- 1,909,529,066.01



母公司股東權益變動表

項目	股本	其他權益工具			資本公積	2022年度				股東權益		
		優先股	永續債	其他		減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	未分配利潤	其他	合計
一、上年年末餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,051,238,317.69	-	-	-	68,458,186.26	380,919,331.24	-	1,876,615,835.19
加：會計政策變更												-
前期差錯更正												-
其他												-
二、本年年初餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,051,238,317.69	-	-	-	68,458,186.26	380,919,331.24	-	1,876,615,835.19
三、本年增減變動金額												
(減少以“-”號填列)	-	-	-	-	-38,133,070.11	-	-	-	19,206,470.16	78,858,231.41	-	59,931,631.46
(一) 綜合收益總額										192,064,701.57		192,064,701.57
(二) 股東投入和減少資本					-38,133,070.11							-38,133,070.11
1. 股東投入的普通股												
2. 其他權益工具持有者投入資本												
3. 股份支付計入股東權益的金額					7,219,929.89							7,219,929.89
4. 其他					-45,353,000.00							-45,353,000.00
(三) 利潤分配									19,206,470.16	-113,206,470.16		-94,000,000.00
1. 提取盈餘公積									19,206,470.16	-19,206,470.16		
2. 對股東的分配										-94,000,000.00		-94,000,000.00
3. 其他												
(四) 股東權益內部結轉												
1. 資本公積轉增股本												
2. 盈餘公積轉增股本												
3. 盈餘公積彌補虧損												
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益												
5. 其他綜合收益結轉留存收益												
6. 其他												
(五) 專項儲備												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末餘額	376,000,000.00	-	-	-	1,013,105,247.58	-	-	-	87,664,656.42	459,777,562.65	-	1,936,547,466.65

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：



一、公司的基本情況

榮萬家生活服務股份有限公司(以下簡稱本公司，包含子公司時統稱本集團)原名廊坊榮盛物業服務有限公司，成立於2000年11月2日，並於2020年4月23日由有限公司改制為股份有限公司。本公司的註冊地址為中國河北省廊坊市香河縣開發區夏安公路南側平安大街九號辦公樓。

本集團主要從事提供物業管理及相關增值服務。

本公司的母公司為榮盛房地產發展股份有限公司(以下簡稱榮盛發展，一家於中國註冊成立且其股份於深圳證券交易所上市的公司)。榮盛發展及其附屬公司(不包括本集團)指榮盛集團。最終控股公司為榮盛控股股份有限公司(最終控股公司，為一家於中國註冊成立的有限投資控股公司)。本公司於2021年1月15日在香港聯合交易所主板上市。

二、財務報表的編製基礎

1. 編製基礎

本集團財務報表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》及其應用指南、解釋及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)，以及香港《公司條例》和香港聯合交易所《上市規則》的披露相關規定編製。

2. 持續經營

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

三、重要會計政策及會計估計

1. 遵循企業會計準則的聲明

本財務報表符合企業會計準則的要求，真實、準確、完整地反映了本公司及本集團於2023年12月31日的財務狀況以及2023年度經營成果和現金流量等有關信息。

2. 會計期間

本集團的會計期間為公曆1月1日至12月31日。

3. 營業周期

本集團以一年12個月作為正常營業周期，並以營業周期作為資產和負債的流動性劃分標準。

4. 記賬本位幣

本公司以人民幣為記賬本位幣。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

5. 重要性標準確定方法和選擇依據

本集團編製和披露財務報表遵循重要性原則。本財務報表附註中披露事項涉及重要性標準判斷的事項及其重要性標準確定方法和選擇依據如下：

涉及重要性標準判斷的披露事項	重要性標準確定方法和選擇依據
重要的單項計提壞賬準備的應收款項	單項計提金額佔各類應收款項壞賬準備總額的10%以上且金額大於1,000萬元
應收款項本期壞賬準備收回或轉回金額重要的	單項收回或轉回金額佔各類應收款項總額的10%以上且金額大於500萬元
本期重要的應收款項核銷	單項核銷金額佔各類應收款項壞賬準備總額的10%以上且金額大於500萬元
重要的應付賬款、其他應付款	單項賬齡超過1年的應付賬款／其他應付款佔應付賬款／其他應付款總額的10%以上且金額大於1,000萬元
重要的投資活動	單項投資活動佔收到或支付投資活動相關的現金流入或流出總額的10%以上且金額大於1,000萬元
重要的聯營企業或合營企業	對單個被投資單位的長期股權投資賬面價值佔集團淨資產的5%以上且金額大於1,000萬元，或長期股權投資權益法下投資損益佔集團合併淨利潤的10%以上
重要的子公司	子公司淨資產佔集團淨資產5%以上，或子公司淨利潤佔集團合併淨利潤的10%以上
不涉及當期現金收支的重大活動	不涉及當期現金收支的重大活動



三、重要會計政策及會計估計(續)

6. 同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法

(1) 同一控制下的企業合併

參與合併的企業在合併前後均受同一方或相同的多方最終控制且該控制並非暫時性的，為同一控制下的企業合併。

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。

(2) 非同一控制下的企業合併

參與合併的各方在合併前後不受同一方或相同的多方最終控制的，為非同一控制下的企業合併。

本集團作為購買方，在非同一控制下企業合併中取得的被購買方可辨認資產、負債及或有負債在收購日以公允價值計量。合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，首先對合併中取得的各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值、以及合併成本進行覆核，經覆核後，合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，將其差額計入合併當期營業外收入。

7. 控制的判斷標準及合併財務報表的編製方法

本集團合併財務報表的合併範圍以控制為基礎予以確定，包括本公司及本公司控制的所有子公司。本集團判斷控制的標準為，本集團擁有對被投資方的權力，通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額。

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

7. 控制的判斷標準及合併財務報表的編製方法(續)

本公司與子公司及子公司相互之間發生的內部交易對合併財務報表的影響於合併時抵消。子公司的所有者權益中不屬於母公司的份額以及當期淨損益、其他綜合收益及綜合收益總額中屬於少數股東權益的份額，分別在合併財務報表「少數股東權益、少數股東損益、歸屬於少數股東的其他綜合收益及歸屬於少數股東的綜合收益總額」項目列示。

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

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

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

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

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



三、重要會計政策及會計估計(續)

8. 現金及現金等價物

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

9. 外幣業務和外幣財務報表折算

(1) 外幣交易

本集團外幣交易在初始確認時，採用交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為記賬本位幣金額。於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為記賬本位幣，所產生的折算差額除了為購建或生產符合資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兌差額按資本化的原則處理外，直接計入當期損益；以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，仍採用交易發生日的即期匯率折算，不改變其記賬本位幣金額；以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的即期匯率折算，折算後的記賬本位幣金額與原記賬本位幣金額的差額，作為公允價值變動(含匯率變動)處理，計入當期損益；收到投資者以外幣投入的資本，採用交易發生日即期匯率折算，外幣投入資本與相應的貨幣性項目的記賬本位幣金額之間不產生外幣資本折算差額。

(2) 外幣財務報表的折算

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具

(1) 金融工具的確認和終止確認

本集團成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。

滿足下列條件的，終止確認金融資產，即從其賬戶和資產負債表內予以轉銷：1)收取金融資產現金流量的權利屆滿；2)轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手協議」下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。如果現有金融負債被同一債權人以實質上幾乎完全不同條款的另一金融負債所取代，或現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，差額計入當期損益。

以常規方式買賣金融資產，按交易日會計進行確認和終止確認。

(2) 金融資產分類和計量方法

本集團的金融資產於初始確認時根據本集團管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵，將金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。當且僅當本集團改變管理金融資產的業務模式時，才對所有受影響的相關金融資產進行重分類。

金融資產在初始確認時以公允價值計量，但是因銷售商品或提供服務等產生的應收賬款或應收票據未包含重大融資成分或不考慮不超過一年的融資成分的，按照交易價格進行初始計量。

對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益，其他類別的金融資產相關交易費用計入其初始確認金額。

金融資產的後續計量取決於其分類：



三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具(續)

(2) 金融資產分類和計量方法(續)

1) 以攤餘成本計量的金融資產

金融資產同時符合下列條件的，分類為以攤餘成本計量的金融資產：①管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標。②該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。本集團該分類的金融資產主要包括：應收賬款、應收票據、其他應收款。

2) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資

金融資產同時符合下列條件的，分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產：①管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標。②該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。此類金融資產採用實際利率法確認利息收入。除利息收入、減值損失及匯兌差額確認為當期損益外，其餘公允價值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益轉出，計入當期損益。本集團該分類的金融資產主要包括：應收款項融資。

3) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資

本集團不可撤銷地選擇將部分非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，該指定一經作出，不得撤銷。本集團僅將相關股利收入(明確作為投資成本部分收回的股利收入除外)計入當期損益，公允價值的後續變動計入其他綜合收益，不需計提減值準備。當金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益轉出，計入留存收益。本集團該分類的金融資產為其他權益工具投資。

4) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

除上述分類為以攤餘成本計量的金融資產和分類或指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之外的金融資產，本集團將其分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。此類金融資產按照公允價值進行後續計量，除與套期會計有關外，所有公允價值變動計入當期損益。本集團該分類的金融資產主要包括：交易性金融資產。

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具(續)

(3) 金融負債分類、確認依據和計量方法

除了簽發的財務擔保合同、以低於市場利率貸款的貸款承諾及由於金融資產轉移不符合終止確認條件或繼續涉入被轉移金融資產所形成的金融負債以外，本集團的金融負債於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、以攤餘成本計量的金融負債。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，相關交易費用直接計入當期損益，以攤餘成本計量的金融負債的相關交易費用計入其初始確認金額。

金融負債的後續計量取決於其分類：

1) 以攤餘成本計量的金融負債

以攤餘成本計量的金融負債，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量。

2) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)，包括交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。交易性金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)，按照公允價值進行後續計量，(除與套期會計有關外，)所有公允價值變動均計入當期損益。對於指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，按照公允價值進行後續計量，除由本集團自身信用風險變動引起的公允價值變動計入其他綜合收益之外，其他公允價值變動計入當期損益；如果由本集團自身信用風險變動引起的公允價值變動計入其他綜合收益會造成或擴大損益中的會計錯配，本集團將所有公允價值變動(包括自身信用風險變動的影響金額)計入當期損益。



三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具(續)

(4) 金融工具減值

本集團以預期信用損失為基礎，對以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債權投資、合同資產、租賃應收款、貸款承諾及財務擔保合同進行減值處理並確認損失準備。

預期信用損失，是指以發生違約的風險為權重的金融工具信用損失的加權平均值。信用損失，是指本集團按照原實際利率折現的、根據合同應收的所有合同現金流量與預期收取的所有現金流量之間的差額，即全部現金短缺的現值。本集團考慮預期信用損失計量方法時反映如下要素：①通過評價一系列可能的結果而確定的無偏概率加權平均金額；②貨幣時間價值；③在資產負債表日無須付出不必要的額外成本或即可獲得的有關過去事項、當前狀況以及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。

本集團基於單項和組合評估金融工具的預期信用損失，以組合為基礎進行評估時，本集團基於共同信用風險特徵將金融工具分為不同組別。本集團採用的共同信用風險特徵包括：金融工具類型、信用風險評級、債務人所處地理位置、債務人所處行業、逾期信息、應收款項賬齡等。

本集團採用預期信用損失模型對金融工具和合同資產的減值進行評估需要做出重大判斷和估計，需考慮所有合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。在做出這些判斷和估計時，本集團根據歷史還款數據結合經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險等因素推斷債務人信用風險的預期變動。不同的估計可能會影響減值準備的計提，已計提的減值準備可能並不等於未來實際的減值損失金額。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具(續)

(4) 金融工具減值(續)

1) 應收款項和合同資產的減值測試方法

對於因銷售商品、提供勞務等日常經營活動形成的不含重大融資成分的應收賬款、應收票據、應收款項融資、合同資產等應收款項，本集團運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內的預期信用損失金額計量損失準備。

對於租賃應收款、包含重大融資成分的應收款項以及合同資產，本集團選擇運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內的預期信用損失金額計量損失準備。

本集團將金額大於1,000萬元或面臨特殊風險的應收款項確認為單項金額重大的應收款項。本集團對單項金額重大的應收款項單獨進行減值測試。

對於應收款項，除對單項金額重大且已發生信用減值的款項單項確定其信用損失外，通常按照共同信用風險特徵組合的基礎上，考慮預期信用損失計量方法應反映的要素，參考歷史信用損失經驗，編製應收賬款逾期天數／應收賬款賬齡與違約損失率對照表，以此為基礎計算預期信用損失。若某一客戶信用風險特徵與組合中其他客戶顯著不同，或該客戶信用風險特徵發生顯著變化，例如客戶發生嚴重財務困難，應收該客戶款項的預期信用損失率已顯著高於其所處於賬齡、逾期區間的預期信用損失率等，本集團對應收該客戶款項按照單項計提損失準備。

① 應收賬款(與合同資產)的組合類別及確定依據

本集團根據應收賬款(與合同資產)的賬齡、款項性質、信用風險敞口、歷史回款情況等信息為基礎，按信用風險特徵的相似性和相關性進行分組。對於應收賬款(與合同資產)，本集團判斷賬齡為其信用風險主要影響因素，因此，本集團以賬齡組合為基礎評估其預期信用損失。本集團根據開票日期確定賬齡。



三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具(續)

(4) 金融工具減值(續)

1) 應收款項和合同資產的減值測試方法(續)

② 應收票據的組合類別及確定依據

本集團基於應收票據的承兌人信用風險作為共同風險特徵，將其劃分為不同組合，並確定預期信用損失會計估計政策：a.承兌人為上市的商業銀行的銀行承兌匯票，本集團評價該類款項具有較低的信用風險，不確認預期信用損失；b.承兌人為非上市的商業銀行的銀行承兌匯票及商業承兌匯票，參照本集團應收賬款政策確認預期損失率計提損失準備，與應收賬款的組合劃分相同。

2) 債權投資、其他債權投資、貸款承諾及財務擔保合同的減值測試方法

除上述採用簡化計量方法以外的金融資產(如債權投資、其他債權投資)、貸款承諾及財務擔保合同，本集團採用一般方法(三階段法)計提預期信用損失。在每個資產負債表日，本集團評估其信用風險自初始確認後是否已經顯著增加，如果信用風險自初始確認後未顯著增加，處於第一階段，本集團按照相當於未來12個月內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入；如果信用風險自初始確認後已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入；如果初始確認後發生信用減值的，處於第三階段，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照攤餘成本和實際利率計算利息收入。對於資產負債表日只具有較低信用風險的金融工具，本集團假設其信用風險自初始確認後未顯著增加。

整個存續期預期信用損失，是指因金融工具整個預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。未來12個月內預期信用損失，是指因資產負債表日後12個月內(若金融工具的預計存續期少於12個月，則為預計存續期)可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信用損失，是整個存續期預期信用損失的一部分。

關於本集團對信用風險顯著增加判斷標準、已發生信用減值資產的定義等披露參見附註九、1. (2)。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具(續)

(5) 金融資產轉移的確認依據和計量方法

對於金融資產轉移交易，本集團已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方的，終止確認該金融資產；保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，不終止確認該金融資產；既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，放棄了對該金融資產控制的，終止確認該金融資產並確認產生的資產和負債，未放棄對該金融資產控制的，按照其繼續涉入所轉移金融資產的程度確認有關金融資產，並相應確認有關負債。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產在終止確認日的賬面價值，與因轉移而收到的對價及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產同時符合下列條件：①集團管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標；②該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。)之和的差額計入當期損益。

金融資產部分轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產整體的賬面價值，在終止確認部分和未終止確認部分之間，按照各自的相對公允價值進行分攤，並將因轉移而收到的對價及應分攤至終止確認部分的原計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產同時符合下列條件：①集團管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標；②該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。)之和，與分攤的前述金融資產整體賬面價值的差額計入當期損益。

通過對所轉移金融資產提供財務擔保方式繼續涉入的，按照金融資產的賬面價值和財務擔保金額兩者之中的較低者，確認繼續涉入形成的資產。財務擔保金額，是指所收到的對價中，將被要求償還的最高金額。



三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具(續)

(6) 金融負債與權益工具的區分及相關處理方法

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

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

(7) 衍生金融工具

本集團使用衍生金融工具，例如以外匯遠期合同、商品遠期合同和利率互換，分別對匯率風險、商品價格風險和利率風險進行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同簽訂當日的公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

除與套期會計有關外，衍生工具公允價值變動產生的利得或損失直接計入當期損益。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

10. 金融工具(續)

(8) 金融資產和金融負債的抵銷

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

11. 存貨

本集團存貨主要包括庫存商品、原材料和周轉材料等。

存貨按照成本進行初始計量。存貨成本包括採購成本、加工成本和其他成本。存貨實行永續盤存制，領用或發出存貨，採用先進先出法確定其實際成本。低值易耗品和包裝物採用五五攤銷法進行攤銷。

資產負債表日，存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。存貨成本高於其可變現淨值的，計提存貨跌價準備，計入當期損益。可變現淨值，是指在日常活動中，存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額。

12. 合同資產與合同負債

(1) 合同資產

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

合同資產的預期信用損失的確定方法和會計處理方法，詳見上述附註三、10(4)金融資產減值相關內容。



三、重要會計政策及會計估計(續)

12. 合同資產與合同負債(續)

(2) 合同負債

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

13. 與合同成本有關的資產

(1) 與合同成本有關的資產金額的確定方法

本集團與合同成本有關的資產包括合同履約成本和合同取得成本。根據其流動性，合同履約成本分別列報在存貨和其他非流動資產中，合同取得成本分別列報在其他流動資產和其他非流動資產中。

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

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

(2) 與合同成本有關的資產的攤銷

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

(3) 與合同成本有關的資產的減值

本集團與合同成本有關的資產，其賬面價值高於下列兩項差額的，本集團將超出部分計提減值準備，並確認為資產減值損失：①企業因轉讓與該資產相關的商品預期能夠取得的剩餘對價；②為轉讓該相關商品估計將要發生的成本。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

14. 長期股權投資

本集團長期股權投資包括對子公司的投資、對聯營企業的投資和對合營企業的權益性投資。

(1) 重大影響、共同控制的判斷

本集團對被投資單位具有重大影響的權益性投資，即對聯營企業投資。重大影響，是指本集團對被投資方的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。本公司直接或通過子公司間接擁有被投資單位20%以上但低於50%的表決權時，通常認為對被投資單位具有重大影響，除非有明確的證據表明本集團不能參與被投資單位的生產經營決策或形成對被投資單位的控制。

本集團與其他合營方一同對被投資單位實施共同控制且對被投資單位淨資產享有權利的權益性投資，即對合營企業投資。共同控制，是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。本集團對共同控制的判斷依據是所有參與方或參與方組合集體控制該安排，並且該安排相關活動的決策必須經過這些集體控制該安排的參與方一致同意。

(2) 會計處理方法

本集團按照初始投資成本對取得的長期股權投資進行初始計量。

通過同一控制下的企業合併取得的長期股權投資，以合併日取得被合併方在最終控制方合併報表中淨資產的賬面價值的份額作為初始投資成本；被合併方在合併日的淨資產賬面價值為負數的，初始投資成本按零確定。

通過非同一控制下的企業合併取得的長期股權投資，以合併成本作為初始投資成本；

除企業合併形成的長期股權投資外，以支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款及與取得長期股權投資直接相關的費用、稅金及其他必要支出作為初始投資成本；以發行權益性證券取得的長期股權投資，按照發行權益性證券的公允價值作為投資成本；



三、重要會計政策及會計估計(續)

14. 長期股權投資(續)

(2) 會計處理方法(續)

本公司對子公司投資在個別財務報表中採用成本法核算。採用成本法時，長期股權投資按初始投資成本計價。在追加投資時，按照追加投資支付的成本額公允價值及發生的相關交易費用增加長期股權投資成本的賬面價值。被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，按照應享有的金額確認為當期投資收益。

本集團對合營企業及聯營企業的投資採用權益法核算。採用權益法時，長期股權投資初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值的份額的，不調整長期股權投資賬面價值；長期股權投資初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值的份額的，差額調增長期股權投資的賬面價值，同時計入取得投資當期損益。

後續計量採用權益法核算的長期股權投資，在持有投資期間，隨著被投資單位所有者權益的變動相應調整增加或減少長期股權投資的賬面價值。其中在確認應享有被投資單位淨損益的份額時，以取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值為基礎，按照本集團的會計政策及會計期間，並抵銷與聯營企業及合營企業之間發生的不構成業務的交易產生的未實現內部交易損益按照應享有比例計算歸屬於本集團的部分(內部交易損失屬於資產減值損失的，全額確認)，對被投資單位的淨利潤進行調整後確認。本集團確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，本集團負有承擔額外損失義務的除外。

處置長期股權投資，其賬面價值與實際取得價款的差額，計入當期投資收益。

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

14. 長期股權投資(續)

(2) 會計處理方法(續)

因處置部分股權後剩餘股權仍採用權益法核算的，原權益法核算的相關其他綜合收益採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎處理並按比例結轉，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他所有者權益變動而確認的所有者權益，按比例結轉入當期投資收益。

因處置部分股權後喪失了對被投資單位的共同控制或重大影響的，處置後的剩餘股權適用《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量(財會[2017]7號)》核算的，剩餘股權在喪失共同控制或重大影響之日的公允價值與賬面價值之間的差額計入當期損益。

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

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



三、重要會計政策及會計估計(續)

15. 投資性房地產

本集團投資性房地產是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產，包括已購入用於出租的房屋建築物及車位。採用公允價值模式計量。

本集團投資性房地產有活躍的房地產交易市場，本集團能夠從市場上獲取類似房地產的市場價格及相關信息，能夠持續對投資性房地產的公允價值作出合理估計，因此本集團選擇以公允價值對投資性房地產進行後續計量。

16. 固定資產

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

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

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

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

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

17. 在建工程

在建工程成本按實際工程支出確定，包括在建期間發生的各項必要工程支出、工程達到預定可使用狀態前的應予資本化的借款費用以及其他相關費用等。

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

18. 借款費用

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

在資本化期間內的每一會計期間，本集團按照以下方法確認借款費用的資本化金額：借入專門借款的，按照當期實際發生的利息費用，扣除尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定；佔用一般借款的，根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出加權平均數乘以所佔用一般借款的資本化率確定，其中資本化率根據一般借款加權平均利率計算確定。

19. 無形資產

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



三、重要會計政策及會計估計(續)

20. 長期資產減值

本集團於每一資產負債表日對長期股權投資、採用成本模式計量的投資性房地產、固定資產、在建工程、使用權資產、使用壽命有限的無形資產等項目進行檢查，當存在減值跡象時，本集團進行減值測試。對商譽、使用壽命不確定的無形資產、尚未達到預定可使用狀態的開發支出無論是否存在減值跡象，每年末均進行減值測試。

除金融資產之外的非流動資產減值(除商譽外)

本集團在進行減值測試時，按照資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者確定其可收回金額。減值測試後，若該資產的賬面價值超過其可收回金額，其差額確認為減值損失。

本集團以單項資產為基礎估計其可回收金額，難以對單項資產的可回收金額進行估計的，以該資產所屬資產組為基礎確定資產組的可回收金額。資產組的認定，以資產組產生的主要現金流入是否獨立於其他資產或者資產組的現金流入為依據。

公允價值減去處置費用後的淨額，參考公平交易中類似資產的銷售協議價格或可觀察到的市場價格，減去可直接歸屬於該資產處置的增量成本確定。預計未來現金流量現值時，管理層必須估計該項資產或資產組的預計未來現金流量，並選擇恰當的折現率確定未來現金流量的現值。

上述資產的減值損失一經確認，在以後會計期間不予轉回。

21. 長期待攤費用

本集團的長期待攤費用包括裝修費、開辦費等本集團已經支付但應由本期及以後各期分攤的期限在1年以上的費用。該等費用在受益期內平均攤銷，如果長期待攤費用項目不能使以後會計期間受益，則將尚未攤銷的該項目的攤餘價值全部轉入當期損益。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

22. 職工薪酬

本集團職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利。

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

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

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

23. 股份支付

用以換取職工提供服務的以權益結算的股份支付，以授予職工權益工具在授予日的公允價值計量。如授予後立即可行權，在授予日按照權益工具的公允價值計入相關成本或費用，相應增加資本公積。如需在完成等待期內的服務或達到規定業績條件才可行權，在等待期內的每個資產負債表日，以對可行權權益工具數量的最佳估計為基礎，按照權益工具授予日的公允價值，將當期取得的服務計入相關成本或費用和資本公積。

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



三、重要會計政策及會計估計(續)

24. 收入確認原則和計量方法

本集團在履行了合同中的履約義務，即在客戶取得相關商品或服務的控制權時，確認收入。取得相關商品或服務的控制權，是指能夠主導該商品的使用或該服務的提供並從中獲得幾乎全部的經濟利益。

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

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

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

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

24. 收入確認原則和計量方法(續)

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

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

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

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

收入確認的具體方法

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



三、重要會計政策及會計估計(續)

24. 收入確認原則和計量方法(續)

收入確認的具體方法(續)

(1) 物業管理服務

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

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

(2) 非業主增值服務

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

(3) 社區增值服務

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

商品銷售收入於本集團交付相關商品予買家且相關代價的可收回性得到合理保證時予以確認。

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

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

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

24. 收入確認原則和計量方法(續)

收入確認的具體方法(續)

(4) 城市服務

城市服務主要向城鄉提供環衛一體化運營服務，主要包括：城鄉環衛服務，如清掃保潔、垃圾清運、河道清理等，本集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以本集團有權開具發票且直接與已履約價值對應者為限。

25. 政府補助

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

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

與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，在相關資產使用壽命內按照直線法方法分期計入當期損益。相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，將尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。

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



三、重要會計政策及會計估計(續)

26. 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

本集團遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值之間的差額、以及未作為資產和負債確認但按照稅法規定可以確定其計稅基礎的項目的計稅基礎與其賬面價值之間的差額產生的(暫時性差異)計算確認。

本集團對除以下情形外的所有應納稅暫時性差異確認遞延所得稅負債：(1)暫時性差異產生於商譽的初始確認或既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認；(2)與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的應納稅暫時性差異，本集團能夠控制暫時性差異轉回的時間且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回的。

本集團以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的未來應納稅所得額為限，對除以下情形外產生的可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減確認遞延所得稅資產：(1)暫時性差異產生於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認；(2)與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，不能同時滿足以下條件的：暫時性差異在可預見的未來很可能轉回、未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額。

本集團在很可能有足夠的應納稅所得額用以抵扣可抵扣虧損的限度內，就所有尚未利用的可抵扣虧損確認遞延所得稅資產。管理層運用大量的判斷來估計未來取得應納稅所得額的時間和金額，結合納稅籌劃策略，決定應確認的遞延所得稅資產的金額，因此存在不確定性。

於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

27. 租賃

(1) 租賃的識別

在合同開始日，本集團評估合同是否為租賃或者包含租賃。如果合同一方讓渡了在一定期間內控制一項或多項已識別資產使用的權利以換取對價，則該合同為租賃或者包含租賃。

合同中同時包含多項單獨租賃的，本集團將合同予以分拆，並分別各項單獨租賃進行會計處理。合同中同時包含租賃和非租賃部分的，本集團將租賃和非租賃部分分拆後進行會計處理。各租賃部分分別按照租賃準則進行會計處理，非租賃部分按照其他適用的企業會計準則進行會計處理。合同中同時包含租賃和非租賃部分的，本集團作為出租人的，將租賃和非租賃部分進行分拆後分別進行會計處理，各租賃部分分別按照租賃準則進行會計處理，非租賃部分按照其他適用的企業會計準則進行會計處理。本集團作為承租人的，選擇不分拆租賃和非租賃部分，將各租賃部分及與其相關的非租賃部分分別合併為租賃，按照租賃準則進行會計處理；但是，合同中包括應分拆的嵌入衍生工具的，本集團不將其與租賃部分合併進行會計處理。

(2) 本集團作為承租人

1) 租賃確認

除了短期租賃和低價值資產租賃，在租賃期開始日，本集團對租賃確認使用權資產和租賃負債。

使用權資產，是指本集團作為承租人可在租賃期內使用租賃資產的權利，按照成本進行初始計量。該成本包括：①租賃負債的初始計量金額；②在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除已享受的租賃激勵相關金額；③發生的初始直接費用；④為拆卸及移除租賃資產、復原租賃資產所在場地或將租賃資產恢復至租賃條款約定狀態預計將發生的成本(屬於為生產存貨而發生的除外)。本集團按照租賃準則有關規定重新計量租賃負債的，相應調整使用權資產的賬面價值。



三、重要會計政策及會計估計(續)

27. 租賃(續)

(2) 本集團作為承租人(續)

1) 租賃確認(續)

本集團根據與使用權資產有關的經濟利益的預期消耗方式以直線法對使用權資產計提折舊。能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊；無法合理確定租賃期屆滿時能夠取得租賃資產所有權的，在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。計提的折舊金額根據使用權資產的用途，計入相關資產的成本或者當期損益。

本集團按照租賃期開始日尚未支付的租賃付款額的現值對租賃負債進行初始計量。租賃付款額包括：①固定付款額及實質固定付款額，扣除租賃激勵相關金額；②取決於指數或比率的可變租賃付款額；③本集團合理確定將行使購買選擇權時，購買選擇權的行權價格；④租賃期反映出本集團將行使終止租賃選擇權時，行使終止租賃選擇權需支付的款項；⑤根據本集團提供的擔保餘值預計應支付的款項。

在計算租賃付款額的現值時，本集團採用租賃內含利率作為折現率。本集團因無法確定租賃內含利率的，採用增量借款利率作為折現率。本集團按照固定的周期性利率計算租賃負債在租賃期內各期間的利息費用，並計入當期損益，但應當資本化的除外。

在租賃期開始日後，本集團確認租賃負債的利息時，增加租賃負債的賬面金額；支付租賃付款額時，減少租賃負債的賬面金額。當實質固定付款額發生變動、擔保餘值預計的應付金額發生變化、用於確定租賃付款額的指數或比率發生變動、購買選擇權、續租選擇權或終止選擇權的評估結果或實際行權情況發生變化時，本集團按照變動後的租賃付款額的現值重新計量租賃負債。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

27. 租賃(續)

(2) 本集團作為承租人(續)

2) 租賃變更

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

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

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

3) 短期租賃和低價值資產租賃

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



三、重要會計政策及會計估計(續)

27. 租賃(續)

(3) 本集團為出租人

本集團作為出租人，如果一項租賃實質上轉移了與租賃資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬，本集團將該項租賃分類為融資租賃，除此之外分類為經營租賃。

1) 融資租賃

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

租賃投資淨額為未擔保餘值和租賃期開始日尚未收到的租賃收款額按照租賃內含利率折現的現值之和。本集團按照固定的周期性利率計算並確認租賃期內各個期間的利息收入。本集團取得的未納入租賃投資淨額計量的可變租賃付款額在實際發生時計入當期損益。

2) 經營租賃

在租賃期內各個期間，本集團採用直線法將經營租賃的租賃收款額確認為租金收入。

本集團發生的與經營租賃有關的初始直接費用資本化至租賃標的資產的成本，在租賃期內按照與租金收入相同的確認基礎分期計入當期損益。本集團取得的與經營租賃有關的未計入租賃收款額的可變租賃付款額，在實際發生時計入當期損益。

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

三、重要會計政策及會計估計(續)

28. 公允價值計量

本集團於每個資產負債表日以公允價值計量投資性房地產、衍生金融工具和權益工具投資。公允價值，是指市場參與者在計量日發生的有序交易中，出售一項資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格。

在財務報表中以公允價值計量或披露的資產和負債，根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入值，確定所屬的公允價值層次：第一層次輸入值，在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；第二層次輸入值，除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值；第三層次輸入值，相關資產或負債的不可觀察輸入值。

對於在活躍市場上交易的金融工具，本集團以其活躍市場報價確定其公允價值；對於不在活躍市場上交易的金融工具，本集團採用估值技術確定其公允價值，所使用的估值模型主要為現金流量折現模型。估值技術的輸入值主要包括：債權類為無風險利率、信用溢價和流動性溢價；股權類為估值乘數和流動性折價。

第三層級的公允價值以本集團的評估模型為依據確定，例如現金流折現模型。本集團還會考慮初始交易價格，相同或類似金融工具的近期交易，或者可比金融工具的完全第三方交易。於資產負債表日，以公允價值計量的第三層級金融資產在估值時使用貼現率等重大不可觀察的輸入值，但其公允價值對這些重大不可觀察輸入值的合理變動無重大敏感性。

本集團採用市場法確定對非上市股權投資的公允價值。這要求本集團確定可比上市公司、選擇市場乘數、對流動性折價進行估計等，因此具有不確定性。

每個資產負債表日，本集團對在財務報表中確認的持續以公允價值計量的資產和負債進行重新評估，以確定是否在公允價值計量層次之間發生轉換。



三、重要會計政策及會計估計(續)

29. 重要會計政策和會計估計變更

(1) 重要會計政策變更

財政部於2022年12月13日發佈了《企業會計準則解釋第16號》(以下簡稱「解釋16號」)。根據解釋16號：

對於不是企業合併、交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)、且初始確認的資產和負債導致產生等額應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異的單項交易(包括承租人在租賃期開始日初始確認租賃負債並計入使用權資產的租賃交易，以及因固定資產等存在棄置義務而確認預計負債並計入相關資產成本的交易等，以下簡稱適用本解釋的單項交易)，不適用《企業會計準則第18號—所得稅》第十一條(二)、第十三條關於豁免初始確認遞延所得稅負債和遞延所得稅資產的規定。企業對該交易因資產和負債的初始確認所產生的應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異，應當根據《企業會計準則第18號—所得稅》等有關規定，在交易發生時分別確認相應的遞延所得稅負債和遞延所得稅資產。

執行解釋16號對本集團期初數無重大影響。

(2) 重要會計估計變更

無。

四、稅項

1. 主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	應納稅增值額	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市維護建設稅	應納增值稅額	7%
教育費附加	應納增值稅額	3%
地方教育費附加	應納增值稅額	2%
企業所得稅	應納稅所得額	20%、25%



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

四、稅項(續)

1. 主要稅種及稅率(續)

不同企業所得稅稅率納稅主體說明：

序號	納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
1	邯鄲榮渺物業管理有限公司	20%	是
2	張家口榮關月物業管理有限公司	20%	是
3	榮萬家(惠州市)生活服務有限公司	20%	是
4	六枝特區榮萬家生活服務有限公司	20%	是
5	嘉興市榮家生活服務有限公司	20%	是
6	滄州榮光建築工程有限責任公司	20%	是
7	石家莊榮賜房地產經紀有限公司	20%	是
8	呼和浩特市榮盛物業服務有限公司	20%	是
9	榮萬家(北京)物業服務有限公司	20%	是
10	永清京台物業服務有限公司	20%	是
11	石家莊盛景健身服務有限公司	20%	是
12	張家口榮夢物業管理有限公司	20%	是
13	濟南榮通房地產經紀有限公司	20%	是
14	唐山市豐南區普捷物業服務有限公司	20%	是
15	北京曼蓓倫化妝品有限公司	20%	是
16	保定榮潤物業服務有限責任公司	20%	是
17	廊坊榮銳物業管理有限公司	20%	是
18	滄州市榮致物業服務有限公司	20%	是
19	張家口榮渺城物業管理有限責任公司	20%	是
20	榮萬家(安徽)生活服務有限公司	20%	是
21	蚌埠榮家商貿有限公司	20%	是
22	蚌埠榮商科技服務有限公司	20%	是
23	河南榮萬家生活服務有限公司	20%	是
24	南京榮志家居科技有限公司	20%	是



四、稅項(續)

1. 主要稅種及稅率(續)

序號	納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
25	南通榮圖物業管理有限公司	20%	是
26	南京翰都科技實業有限公司	20%	是
27	南京盛投汽車服務有限公司	20%	是
28	宜興榮萬家物業管理有限公司	20%	是
29	常州榮萬家生活服務有限公司	20%	是
30	榮萬家(唐山)生活服務有限責任公司	20%	是
31	唐山榮景生活服務有限公司	20%	是
32	唐山居豐裝飾工程有限公司	20%	是
33	榮亦康(北京)生活科技有限公司	20%	是
34	榮萬家(滄州)生活服務有限公司	20%	是
35	榮裕物業服務(泊頭)有限公司	20%	是
36	杭州榮家生活服務有限公司	20%	是
37	蘇州市榮家生活服務有限公司	20%	是
38	慈溪市榮家生活服務有限公司	20%	是
39	紹興市榮家生活服務有限公司	20%	是
40	嘉興市榮佳生活服務有限公司	20%	是
41	杭州臨安榮佳生活服務有限公司	20%	是
42	張家口榮盛京宣物業服務有限公司	20%	是
43	廊坊榮尚科技有限公司	20%	是
44	邯鄲榮納科技工程有限公司	20%	是
45	瀋陽榮尚科技有限公司	20%	是
46	唐山榮尚工程管理有限公司	20%	是
47	廣東榮尚科技有限公司	20%	是
48	張家口榮尚科技服務有限公司	20%	是
49	成都榮之尚科技有限公司	20%	是
50	嘉興榮尚工程科技有限公司	20%	是
51	蚌埠榮尚科技有限公司	20%	是
52	南京榮之尚科技有限公司	20%	是



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

四、稅項(續)

1. 主要稅種及稅率(續)

序號	納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
53	河南榮尚工程科技有限公司	20%	是
54	徐州榮之尚科技有限公司	20%	是
55	惠州市榮尚科技有限公司	20%	是
56	廊坊市榮信房地產經紀有限公司	20%	是
57	榮萬家(石家莊)物業服務有限公司	20%	是
58	保定榮萬家生活服務有限公司	20%	是
59	邢台榮萬家物業管理有限公司	20%	是
60	蚌埠榮昌商貿有限公司	20%	是
61	宜興榮渺百貨商貿有限公司	20%	是
62	石家莊榮米商貿有限公司	20%	是
63	南京榮領商貿有限公司	20%	是
64	岳陽榮悅百貨商貿有限公司	20%	是
65	湛江市盛旭商貿有限公司	20%	是
66	南京榮社商貿有限公司	20%	是
67	瀋陽榮貫商貿有限公司	20%	是
68	瀋陽榮坤商貿有限公司	20%	是
69	臨沂市榮惠商貿有限公司	20%	是
70	石家莊榮蒂商貿有限公司	20%	是
71	徐州市榮潤商貿有限公司	20%	是
72	湛江市盛璟商貿有限公司	20%	是
73	重慶榮之冠商貿有限公司	20%	是
74	湛江市盛意商貿有限公司	20%	是
75	廊坊榮融商貿有限公司	20%	是
76	湛江市榮晟商貿有限公司	20%	是
77	石家莊榮禦商貿有限公司	20%	是
78	南京榮惠商貿有限公司	20%	是
79	石家莊榮檀商貿有限公司	20%	是
80	瀋陽榮馨商貿有限公司	20%	是



四、稅項(續)

1. 主要稅種及稅率(續)

序號	納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
81	廊坊榮霸貿易有限公司	20%	是
82	張家口榮德恒商貿有限公司	20%	是
83	長沙榮豆餐飲服務有限公司	20%	是
84	石家莊榮旭商貿有限公司	20%	是
85	瀋陽榮悅商貿有限公司	20%	是
86	瀋陽榮禦商貿有限公司	20%	是
87	惠州市榮臻貿易有限公司	20%	是
88	長沙三分良田房產經紀有限公司	20%	是
89	石家莊榮賜商貿有限公司	20%	是
90	湛江市榮翰商貿有限公司	20%	是
91	成都市榮超商貿有限公司	20%	是
92	香河榮坤商貿有限公司	20%	是
93	廊坊多納商貿有限公司	20%	是
94	榮萬家(徐州)生活服務有限公司	20%	是
95	徐州市榮之益科技有限公司	20%	是
96	臨沂榮家生活服務有限公司	20%	是
97	徐州泉榮生活服務有限公司	20%	是
98	天津榮萬家生活服務有限公司	20%	是
99	衡水榮悅生活服務有限公司	20%	是
100	濱州榮萬家生活服務有限公司	20%	是
101	滄州榮乾物業服務有限公司	20%	是
102	陽江市盛尚科技有限公司	20%	是
103	湛江市榮惠汽車美容有限公司	20%	是
104	陽西縣榮禦灣業主之家餐飲服務有限公司	20%	是
105	陽西縣山湖海業主之家餐飲服務有限公司	20%	是
106	廣東盛立電梯有限公司	20%	是
107	湛江市業主之家餐飲服務有限公司	20%	是



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

四、稅項(續)

1. 主要稅種及稅率(續)

序號	納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
108	湛江市家添瓦房產經紀服務有限公司	20%	是
109	陽江市盛尚裝飾工程有限公司	20%	是
110	湛江市盛惠裝飾工程有限公司	20%	是
111	榮萬家(湖南)生活服務有限公司	20%	是
112	榮萬家(廊坊)生活服務有限公司	20%	是
113	文安縣榮爵生活服務有限公司	20%	是
114	香河榮亮物業管理有限公司	20%	是
115	霸州榮好物業管理有限公司	20%	是
116	廊坊廣陽區榮家生活服務有限公司	20%	是
117	固安榮悅物業管理有限公司	20%	是
118	廊坊安次區榮智生活服務有限公司	20%	是
119	三河榮益生活服務有限公司	20%	是
120	永清縣榮圖生活服務有限公司	20%	是
121	榮萬家(山東)物業發展有限公司	20%	是
122	濟南榮和生活服務有限公司	20%	是
123	聊城市榮坤建築工程有限公司	20%	是
124	臨清普捷物業服務有限公司	20%	是
125	聊城榮萬家生活服務有限公司	20%	是
126	榮萬家(瀋陽)生活服務有限公司	20%	是
127	盤錦榮萬家生活服務有限公司	20%	是
128	四川榮萬家盛欣物業管理有限公司	20%	是
129	重慶榮萬家生活服務有限公司	20%	是
130	西安榮家盛欣物業管理有限公司	20%	是
131	都勻榮家生活服務有限公司	20%	是
132	河北金項物業集團有限公司	20%	是
133	秦皇島盛行優選商貿有限公司	20%	是
134	北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	20%	是
135	廊坊市菲比托育服務有限公司	20%	是
136	萬家智慧環境(北京)有限公司	20%	是
137	北安市都尚環境發展有限公司	20%	是



四、稅項(續)

1. 主要稅種及稅率(續)

序號	納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
138	香河萬嘉智慧環境衛生管理有限公司	20%	是
139	桓仁榮盛安旭環境發展有限公司	20%	是
140	河北萬惠通能源科技有限公司	20%	是
141	江蘇普捷物業有限公司	20%	是
142	南京普合物業服務有限公司	20%	是
143	唐山市榮峻商貿有限公司	20%	是
144	唐山優安米餐飲服務有限公司	20%	是
145	唐山軒途汽車服務有限公司	20%	是
146	湖南榮坤商貿有限公司	20%	是
147	神農架林區林榮商貿有限公司	20%	是
148	邯鄲市榮超貿易有限公司	20%	是
149	邯鄲市榮益恒貿易有限公司	20%	是
150	滄州市榮坤商貿有限公司	20%	是
151	滄州市榮速商貿有限公司	20%	是
152	滄州市榮祺商貿有限公司	20%	是
153	滄州市榮綉商貿有限公司	20%	是
154	滄州市榮洽商貿有限公司	20%	是
155	滄州市榮派商貿有限公司	20%	是
156	滄州市榮新汽車服務有限公司	20%	是
157	滄州市榮靚汽車服務有限公司	20%	是
158	滄州市榮納商貿有限公司	20%	是
159	滄州市榮邁商貿有限公司	20%	是
160	滄州市榮哲商貿有限公司	20%	是
161	呼和浩特市榮冕商貿有限公司	20%	是
162	內蒙古榮瀾商貿有限公司	20%	是
163	呼和浩特市榮渺商貿有限公司	20%	是
164	呼和浩特市榮臻商貿有限公司	20%	是
165	聊城市東昌府區榮發商貿有限公司	20%	是



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

四、稅項(續)

1. 主要稅種及稅率(續)

序號	納稅主體名稱	稅率	是否享受小微優惠
166	德州市榮啟商貿銷售有限公司	20%	是
167	聊城榮嘉設計裝飾有限公司	20%	是
168	濟南榮懷商貿有限公司	20%	是
169	聊城麗舍汽車美容養護服務有限公司	20%	是
170	聊城榮旭商貿銷售有限公司	20%	是
171	聊城榮億汽車美容服務有限公司	20%	是
172	濟南盛裝裝飾服務有限公司	20%	是
173	濟南榮發便利生活超市有限公司	20%	是
174	聊城觀邸汽車美容養護服務有限公司	20%	是
175	聊城榮辰設計裝飾有限公司	20%	是
176	瀋陽榮驊商貿有限公司	20%	是
177	瀋陽榮萬家匠心洗車美容有限公司	20%	是
178	瀋陽速捷洗車美容有限公司	20%	是
179	瀋陽榮赫商貿有限公司	20%	是
180	瀋陽榮璽餐飲管理有限公司	20%	是
181	邯鄲市榮玉源貿易有限公司	20%	是
182	湛江市榮錦商貿有限公司	20%	是
183	湛江市榮立商貿有限公司	20%	是
184	湛江市榮禦商貿有限公司	20%	是
185	嘉興市榮軍商貿有限公司	20%	是
186	嘉興市榮軍生活服務有限公司	20%	是
187	榮高商貿(嘉興)有限公司	20%	是
188	嘉興榮生生活服務有限公司	20%	是
189	北京都尚環衛設備科技發展有限公司	20%	是
190	其他公司	25%	否



四、稅項(續)

2. 稅收優惠

根據《財政部稅務總局關於小微企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告》(財稅[2023]6號)，自2023年1月1日至2024年12月31日，對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。

根據《財政部稅務總局關於進一步實施小微企業「六稅兩費」減免政策的公告》(財政部稅務總局公告2022年第10號)，由省、自治區、直轄市人民政府根據本地區實際情況，以及宏觀調控需要確定，對增值稅小規模納稅人、小型微利企業和個體工商戶可以在50%的稅額幅度內減徵資源稅、城市維護建設稅、房產稅、城鎮土地使用稅、印花稅(不含證券交易印花稅)、耕地佔用稅和教育費附加、地方教育附加。

本公告所稱小型微利企業，是指從事國家非限制和禁止行業，且同時符合年度應納稅所得額不超過300萬元、從業人數不超過300人、資產總額不超過5,000萬元等三個條件的企業。本公告執行期限為2023年1月1日至2024年12月31日。

五、合併財務報表主要項目註釋

下列所披露的財務報表數據，除特別註明之外，「年初」系指2023年1月1日，「年末」系指2023年12月31日，「本年」系指2023年1月1日至12月31日，「上年」系指2022年1月1日至12月31日，貨幣單位為人民幣元。

1. 貨幣資金

項目	年末餘額	年初餘額
庫存現金	90.81	2,961.40
銀行存款	677,747,032.68	851,218,053.91
其他貨幣資金	885,995.32	262,735.00
合計	678,633,118.81	851,483,750.31
其中：存放在境外的款項總額	22,246.90	157,387.09



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

1. 貨幣資金(續)

使用受到限制的貨幣資金

項目	年末餘額	年初餘額
司法凍結	19,322,904.49	26,454,083.49
物業保證金	0.00	700,000.00
合計	19,322,904.49	27,154,083.49

2. 應收票據

(1) 應收票據分類列示

項目	年末餘額	年初餘額
商業承兌匯票	0.00	2,197,656.75

(2) 按壞賬計提方法分類列示

類別	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：賬齡組合	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

類別	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	2,881,192.62	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



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

2. 應收票據(續)

(3) 應收票據本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額		其他	年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷		
應收票據	683,535.87	-683,535.87	0.00	0.00	0.00	0.00

3. 應收賬款

(1) 應收賬款按賬齡列示

賬齡	年末賬面餘額	年初賬面餘額
1年以內(含1年)	1,407,347,923.00	1,316,493,099.84
1-2年	501,564,863.15	819,223,576.35
2-3年	460,542,410.22	69,662,152.35
3年以上	49,700,503.30	11,140,503.52
其中：3-4年	42,606,477.78	9,250,405.78
4-5年	4,842,784.92	777,018.59
5年以上	2,251,240.60	1,113,079.15
合計	2,419,155,699.67	2,216,519,332.06



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

3. 應收賬款(續)

(2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	2,419,155,699.67	100.00	326,891,005.43	13.51	2,092,264,694.24
其中：賬齡組合	2,419,155,699.67	100.00	326,891,005.43	13.51	2,092,264,694.24

類別	賬面餘額		年初餘額 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	2,216,519,332.06	100.00	211,775,027.41	9.55	2,004,744,304.65
其中：賬齡組合	2,216,519,332.06	100.00	211,775,027.41	9.55	2,004,744,304.65

1) 應收賬款按組合計提壞賬準備

賬齡	賬面餘額	年末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內(含1年)	1,407,347,923.00	78,711,742.04	5.59
1-2年	501,564,863.15	62,161,708.54	12.39
2-3年	460,542,410.22	158,288,312.71	34.37
3年以上	49,700,503.30	27,729,242.14	55.79
其中：3-4年	42,606,477.78	22,782,309.38	53.47
4-5年	4,842,784.92	2,695,692.16	55.66
5年以上	2,251,240.60	2,251,240.60	100.00
合計	2,419,155,699.67	326,891,005.43	-



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

3. 應收賬款(續)

(3) 應收賬款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額			其他	年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷			
按組合計提壞賬準備	211,775,027.41	123,751,154.38	0.00	9,674,070.24	1,038,893.88	326,891,005.43	

(4) 本年實際核銷的應收賬款

項目	核銷金額
實際核銷的應收賬款	9,674,070.24

其中重要的應收賬款核銷情況：

單位名稱	應收賬款性質	核銷金額	核銷原因	履行的核銷程序	款項是否由 關聯交易產生
河北科博銳程電力工程有限公司	工程款	5,303,039.64	無法收回	分部領導、 總部審批	否
青島龍韻天罡裝飾工程有限公司	工程款	1,446,628.79	無法收回	分部領導、 總部審批	否
貴州習酒銷售有限責任公司	商品款	1,061,349.00	無法收回	分部領導、 總部審批	否
常州華基建設工程有限公司	工程款	664,696.00	無法收回	分部領導、 總部審批	否
合計	-	8,475,713.43	-	-	-

(5) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的應收賬款和合同資產情況

本年按欠款方歸集的年末餘額前五名應收賬款和合同資產匯總金額265,343,715.93元，佔應收賬款和合同資產年末餘額合計數的比例10.84%。相應計提的壞賬準備年末餘額匯總金額40,833,267.78元。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

4. 合同資產

(1) 合同資產情況

項目	賬面餘額	年末餘額 減值準備	賬面價值
工程施工	29,989,513.37	1,839,637.39	28,149,875.98

項目	賬面餘額	年初餘額 減值準備	賬面價值
工程施工	29,755,968.06	1,917,268.88	27,838,699.18

(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)	29,989,513.37	29,755,968.06
減值準備	1,839,637.39	1,917,268.88
賬面價值	28,149,875.98	27,838,699.18

(3) 合同資產本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

項目	期初餘額	本年計提	本年轉回	本年轉銷/核銷	期末餘額
工程施工	1,917,268.88	-77,631.49	0.00	0.00	1,839,637.39

5. 其他應收款

項目	年末餘額	年初餘額
應收利息	9,339,290.39	0.00
其他應收款	776,698,112.08	696,383,000.98
合計	786,037,402.47	696,383,000.98

5.1 應收利息

項目	年末餘額	年初餘額
定期存款利息	9,339,290.39	0.00



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

5. 其他應收款(續)

5.2 其他應收款

(1) 其他應收款按款項性質分類
款項性質

	年末賬面餘額	年初賬面餘額
押金及保證金	534,688,747.45	578,755,594.30
代墊水電等款項	117,283,773.79	103,791,725.22
往來款	73,051,514.59	6,251,956.47
暫付代收款項	68,898,708.20	56,303,886.51
三方平台代收款	94,398,119.55	29,096,524.69
備用金	7,499,318.48	1,613,420.39
維修基金	2,995,336.72	2,155,064.52
代付社保及公積金	2,879,141.73	2,775,858.37
其他	6,144,059.91	11,268,182.27
合計	907,838,720.42	792,012,212.74

(2) 其他應收款按賬齡列示
賬齡

	年末賬面餘額	年初賬面餘額
1年以內(含1年)	290,418,798.21	636,609,557.82
1-2年	518,277,371.02	76,373,154.66
2-3年	36,678,924.17	17,051,470.33
3年以上	62,463,627.02	61,978,029.93
其中：3-4年	13,246,109.03	20,615,487.87
4-5年	20,225,949.09	20,946,643.69
5年以上	28,991,568.90	20,415,898.37
合計	907,838,720.42	792,012,212.74



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

5. 其他應收款(續)

5.2 其他應收款(續)

(3) 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	907,838,720.42	100.00	131,140,608.34	14.45	776,698,112.08
其中：賬齡組合	907,838,720.42	100.00	131,140,608.34	14.45	776,698,112.08

類別	賬面餘額		年初餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	792,012,212.74	100.00	95,629,211.76	12.07	696,383,000.98
其中：賬齡組合	792,012,212.74	100.00	95,629,211.76	12.07	696,383,000.98

1) 其他應收款按組合計提壞賬準備

賬齡	賬面餘額		年末餘額	
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)
1年以內(含1年)	290,418,798.21		18,115,944.26	6.24
1-2年	518,277,371.02		52,734,528.98	10.17
2-3年	36,678,924.17		12,598,761.65	34.35
3年以上	62,463,627.02		47,691,373.45	76.35
其中：3-4年	13,246,109.03		7,319,781.00	55.26
4-5年	20,225,949.09		11,380,023.55	56.26
5年以上	28,991,568.90		28,991,568.90	100.00
合計	907,838,720.42		131,140,608.34	-



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

5. 其他應收款(續)

5.2 其他應收款(續)

(4) 其他應收款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額		其他	年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷		
按組合計提壞賬準備	95,629,211.76	34,434,506.43	0.00	-179,627.73	897,262.42	131,140,608.34

(5) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	年末餘額	賬齡	佔其他應收款 年末餘額合計數的 比例(%)	壞賬準備 年末餘額
廊坊俊義建材有限公司	押金及保證金	470,880,057.39	1年以內40,000.00元 1-2年470,840,057.39元	51.87	47,086,005.74
榮盛房地產發展股份有限公司	三方平台代收 款及暫付代收 款項	60,937,674.82	1年以內60,937,674.82元	6.71	3,912,198.72
廊坊國際展覽集團有限公司	往來款	52,000,000.00	1年以內52,000,000.00元	5.73	2,600,000.00
四眾互聯(北京)網絡科技 有限公司	三方平台代收 款	33,997,824.07	1年以內33,994,701.94元 2-3年3,122.13元	3.74	2,183,578.83
聊城榮盛房地產開發有限公司	押金及保證金	24,367,551.35	1年以內290,128.25元 1-2年80,888.00元 2-3年5,952,975.10元 3-4年110,000.00元 4-5年17,933,560.00元	2.68	12,371,451.09
合計	-	642,183,107.63	-	70.73	68,153,234.38



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

6. 預付款項

(1) 預付款項賬齡

項目	年末餘額		年初餘額	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	120,941,021.28	81.09	34,631,137.87	41.22
1-2年	8,093,121.79	5.43	30,608,681.16	36.43
2-3年	2,772,913.75	1.86	18,707,781.71	22.27
3年以上	17,331,321.78	11.62	70,487.26	0.08
合計	149,138,378.60	100.00	84,018,088.00	100.00

(2) 按預付對象歸集的年末餘額前五名的預付款情況

本年按預付對象歸集的年末餘額前五名預付款項匯總金額102,428,070.90元，佔預付款項年末餘額合計數的比例68.68%。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

7. 存貨

項目	賬面餘額	年末餘額	賬面價值
		存貨跌價準備/ 合同履約成本 減值準備	
原材料	6,922,660.84	0.00	6,922,660.84
庫存商品	34,999,580.35	0.00	34,999,580.35
周轉材料	12,838,464.40	0.00	12,838,464.40
合計	54,760,705.59	0.00	54,760,705.59

項目	賬面餘額	年初餘額	賬面價值
		存貨跌價準備/ 合同履約成本 減值準備	
原材料	7,240,748.09	0.00	7,240,748.09
庫存商品	27,659,754.83	0.00	27,659,754.83
周轉材料	11,413,729.35	0.00	11,413,729.35
合計	46,314,232.27	0.00	46,314,232.27

8. 一年內到期的非流動資產

項目	年末餘額	年初餘額
一年內到期的長期應收款	1,872,205.80	1,872,205.80



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

9. 其他流動資產

項目	年末餘額	年初餘額
預繳企業所得稅	15,403,416.87	10,532,141.95
待抵扣增值稅進項稅額	4,948,971.20	2,118,089.63
預繳個人所得稅	26,219.61	9,917.19
預繳城建稅	18,130.13	12,590.12
預繳教育費附加	7,694.74	5,316.08
預繳地方教育費附加	5,129.80	3,543.96
預繳印花稅	544.68	0.00
其他	79,637.45	849,070.97
合計	20,489,744.48	13,530,669.90

10. 長期應收款

項目	年末餘額			年初餘額			折現率區間
	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	
商鋪車位經營權轉讓應收款	6,025,040.65	0.00	6,025,040.65	7,043,303.54	0.00	7,043,303.54	-



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

11. 長期股權投資

被投資單位	年初餘額 (賬面價值)	減值準備 年初餘額	追加投資	減少投資	權益法下 確認的 投資損益	本年增減變動				減值準備 年末餘額	
						其他綜合 收益調整	其他權益 變動	宣告發放 現金股利或 利潤	計提減值 準備		其他
一、合營企業											
蚌埠市東方萬家生活 服務有限責任公司	1,500,000.00	0.00	0.00	0.00	110,496.73	0.00	0.00	0.00	0.00	1,610,496.73	0.00
二、聯營企業											
北京銀思朗信息技術 有限公司	100,142,922.94	0.00	0.00	0.00	2,372,979.05	0.00	0.00	0.00	0.00	102,515,901.99	0.00
合計	101,642,922.94	0.00	0.00	0.00	2,483,475.78	0.00	0.00	0.00	0.00	104,126,398.72	0.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

12. 投資性房地產

項目	房屋、建築物	車位	合計
一、年初餘額	13,202,200.00	47,639,525.00	60,841,725.00
二、本年變動	-4,210,446.16	-1,322,209.84	-5,532,656.00
加：外購	0.00	721,710.00	721,710.00
減：處置	3,648,281.18	2,277,227.74	5,925,508.92
加：公允價值變動	-562,164.98	233,307.90	-328,857.08
三、年末餘額	8,991,753.84	46,317,315.16	55,309,069.00

註： 期末房屋建築物中有1,930,386.00元尚未辦妥產權證。

13. 固定資產

項目	年末餘額	年初餘額
固定資產	36,411,987.89	39,780,882.21
固定資產清理	0.00	0.00
合計	36,411,987.89	39,780,882.21



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

13. 固定資產(續)

固定資產情況

項目	通用設備	運輸設備	專用設備	其他設備	合計
一、賬面原值	-	-	-	-	-
1. 年初餘額	30,040,502.84	12,986,964.86	24,667,669.00	2,090,894.43	69,786,031.13
2. 本年增加金額	6,288,911.35	610,930.61	3,496,304.63	225,541.37	10,621,687.96
(1) 購置	3,760,625.12	610,930.61	1,019,409.41	183,906.37	5,574,871.51
(2) 企業合併增加	2,528,286.23	0.00	2,476,895.22	41,635.00	5,046,816.45
3. 本年減少金額	1,145,352.34	1,915,175.77	671,034.89	33,815.44	3,765,378.44
(1) 處置或報廢	1,145,352.34	1,915,175.77	671,034.89	33,815.44	3,765,378.44
4. 年末餘額	35,184,061.85	11,682,719.70	27,492,938.74	2,282,620.36	76,642,340.65
二、累計折舊	-	-	-	-	-
1. 年初餘額	14,299,834.40	6,302,927.00	7,719,512.19	1,682,875.33	30,005,148.92
2. 本年增加金額	7,175,993.71	1,426,743.61	3,772,494.57	202,628.77	12,577,860.66
(1) 計提	5,409,410.33	1,426,743.61	3,628,917.19	199,494.85	10,664,565.98
(2) 企業合併增加	1,766,583.38	0.00	143,577.38	3,133.92	1,913,294.68
3. 本年減少金額	791,981.96	1,139,599.44	390,043.21	31,032.21	2,352,656.82
(1) 處置或報廢	791,981.96	1,139,599.44	390,043.21	31,032.21	2,352,656.82
4. 年末餘額	20,683,846.15	6,590,071.17	11,101,963.55	1,854,471.89	40,230,352.76
三、減值準備	-	-	-	-	-
1. 年初餘額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本年增加金額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 計提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 企業合併增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年減少金額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 處置或報廢	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末餘額	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、賬面價值	-	-	-	-	-
1. 年末賬面價值	14,500,215.70	5,092,648.53	16,390,975.19	428,148.47	36,411,987.89
2. 年初賬面價值	15,740,668.44	6,684,037.86	16,948,156.81	408,019.10	39,780,882.21



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

14. 在建工程

項目	年末餘額	年初餘額
在建工程	436,246.68	0.00

在建工程情況

項目	年末餘額			年初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
充電樁項目	436,246.68	0.00	436,246.68	0.00	0.00	0.00

15. 使用權資產

項目	房屋建築物	環衛設備	運輸工具	合計
一、賬面原值	-	-	-	-
1. 年初餘額	3,837,506.82	22,820,625.22	1,808,014.57	28,466,146.61
2. 本年增加金額	703,248.50	0.00	0.00	703,248.50
(1) 新增租賃	703,248.50	0.00	0.00	703,248.50
3. 本年減少金額	666,015.23	0.00	0.00	666,015.23
(1) 租賃終止	666,015.23	0.00	0.00	666,015.23
4. 年末餘額	3,874,740.09	22,820,625.22	1,808,014.57	28,503,379.88
二、累計折舊	-	-	-	-
1. 年初餘額	2,000,754.07	16,153,266.81	669,869.66	18,823,890.54
2. 本年增加金額	966,887.26	6,312,517.18	556,258.02	7,835,662.46
(1) 計提	966,887.26	6,312,517.18	556,258.02	7,835,662.46
3. 本年減少金額	666,015.23	0.00	0.00	666,015.23
(1) 租賃終止	666,015.23	0.00	0.00	666,015.23
4. 年末餘額	2,301,626.10	22,465,783.99	1,226,127.68	25,993,537.77
三、減值準備	-	-	-	-
1. 年初餘額	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本年增加金額	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 計提	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年減少金額	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 租賃終止	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末餘額	0.00	0.00	0.00	0.00
四、賬面價值	-	-	-	-
1. 年末賬面價值	1,573,113.99	354,841.23	581,886.89	2,509,842.11
2. 年初賬面價值	1,836,752.75	6,667,358.41	1,138,144.91	9,642,256.07



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

16. 無形資產

項目	軟件使用權
一、賬面原值	-
1. 年初餘額	10,829,073.50
2. 本年增加金額	6,389,144.46
(1) 購置	6,389,144.46
3. 本年減少金額	11,549.00
(1) 處置	11,549.00
4. 年末餘額	17,206,668.96
二、累計攤銷	-
1. 年初餘額	4,549,765.06
2. 本年增加金額	2,097,120.15
(1) 計提	2,097,120.15
3. 本年減少金額	11,549.00
(1) 處置	11,549.00
4. 年末餘額	6,635,336.21
三、減值準備	-
1. 年初餘額	0.00
2. 本年增加金額	0.00
(1) 計提	0.00
3. 本年減少金額	0.00
(1) 處置	0.00
4. 年末餘額	0.00
四、賬面價值	-
1. 年末賬面價值	10,571,332.75
2. 年初賬面價值	6,279,308.44



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

17. 長期待攤費用

項目	年初餘額	本年增加	本年攤銷	本年其他減少	年末餘額
裝修費	10,814,715.45	3,221,158.65	3,370,343.24	0.00	10,665,530.86
其他	2,908,165.86	2,512,989.41	2,052,144.32	0.00	3,369,010.95
合計	13,722,881.31	5,734,148.06	5,422,487.56	0.00	14,034,541.81

18. 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

(1) 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	年末餘額		年初餘額	
	可抵扣 暫時性差異	遞延所得稅 資產	可抵扣 暫時性差異	遞延所得稅 資產
壞賬準備	458,031,613.77	99,137,928.93	308,087,775.04	61,878,384.36
資產減值準備	1,839,637.39	360,676.77	1,917,268.88	453,836.02
可抵扣虧損	58,597,557.37	8,035,448.28	74,498,887.76	14,756,731.19
租賃形成的租賃負債	8,534,882.76	2,125,979.60	9,689,572.88	2,416,820.42
合同負債(購物券)	790,456.50	118,735.87	909,979.82	134,107.83
廣告和業務宣傳費	306,613.05	76,653.26	8,620,472.34	2,155,118.08
合計	528,100,760.84	109,855,422.71	403,723,956.72	81,794,997.90

(2) 未經抵銷的遞延所得稅負債

項目	年末餘額		年初餘額	
	應納稅 暫時性差異	遞延所得稅 負債	應納稅 暫時性差異	遞延所得稅 負債
投資性房地產公允價值 變動	9,417,309.60	2,326,127.41	9,746,166.68	2,408,341.67
租賃形成的使用權資產	8,534,882.76	2,125,979.60	12,682,438.93	3,170,605.14
固定資產加速折舊	10,215,916.96	2,553,979.24	9,300,224.52	2,318,539.48
合計	28,168,109.32	7,006,086.25	31,728,830.13	7,897,486.29



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

19. 其他非流動資產

項目	年末餘額			年初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
預付工程款	3,599,181.00	0.00	3,599,181.00	3,599,181.00	0.00	3,599,181.00

20. 所有權或使用權受到限制的資產

項目	年末		受限類型	受限情況
	賬面餘額	賬面價值		
貨幣資金	19,322,904.49	19,322,904.49	凍結	司法凍結

項目	年初		受限類型	受限情況
	賬面餘額	賬面價值		
貨幣資金	27,154,083.49	27,154,083.49	凍結	司法凍結、保證金

21. 短期借款

借款類別	年末餘額		年初餘額
	賬面餘額	賬面價值	
保證借款	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

22. 應付賬款

(1) 應付賬款列示

項目	年末餘額	年初餘額
工程款	542,992,345.59	580,589,788.64
服務費	163,754,805.12	159,388,344.11
商品款	153,251,082.12	80,786,650.77
合計	859,998,232.83	820,764,783.52

(2) 應付賬款按賬齡列示

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內	570,789,501.28	553,747,061.20
1-2年	141,000,761.29	227,452,305.14
2-3年	119,425,435.78	24,922,141.39
3-4年	16,901,568.24	11,271,844.56
4-5年	9,346,253.46	2,832,118.49
5年以上	2,534,712.78	539,312.74
合計	859,998,232.83	820,764,783.52



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

23. 預收款項

類別	年末餘額	年初餘額
租賃費	3,854,809.60	2,958,279.78

24. 合同負債

(1) 合同負債情況

項目	年末餘額	年初餘額
物業費	274,265,008.80	218,482,091.72
工程施工	61,467,997.29	32,740,808.89
垃圾處置費及自供暖	24,195,157.18	9,420,340.30
其他	11,329,721.36	8,972,613.38
其他社區增值服務	5,491,107.27	48,001,945.63
前期介入服務	4,113,824.01	6,442,832.39
銷售貨款	3,866,744.58	4,856,318.57
電梯使用費	1,843,197.06	3,392,683.50
開辦費	5,262,511.24	185,282.61
合計	391,835,268.79	332,494,916.99

(2) 列入年初合同負債結轉的已確認收入

項目	本年發生額	上年發生額
物業基礎服務	240,267,728.90	266,421,233.05
社區增值服務	52,858,264.20	46,173,020.13
非業主增值服務	39,368,923.89	107,909,598.64
合計	332,494,916.99	420,503,851.82

註：於2023年12月31日分配至未履行(或部分未履行)履約責任的交易價格總額391,835,268.79元人民幣，預計將於2024年度確認收入。有關確認該金額為收入的時間的定量或定性資料：就社區增值服務和非業主增值服務而言，服務都是短期(通常少於)一年交付；物業基礎服務並無固定年期，合同服務期都是短於一年。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

25. 應付職工薪酬

(1) 應付職工薪酬分類

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
短期薪酬	76,592,257.37	544,445,527.36	534,334,591.38	86,703,193.35
離職後福利—設定提存計劃	6,211,732.81	54,708,248.74	53,810,695.04	7,109,286.51
辭退福利	52,600.00	1,321,871.65	1,371,974.65	2,497.00
合計	82,856,590.18	600,475,647.75	589,517,261.07	93,814,976.86

(2) 短期薪酬

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
工資、獎金、津貼和補貼	60,096,278.99	471,459,289.36	462,657,504.07	68,898,064.28
職工福利費	646,801.91	8,243,002.24	8,415,280.50	474,523.65
社會保險費	3,960,523.41	32,922,652.78	33,209,281.07	3,673,895.12
其中：醫療保險費	3,082,886.95	29,813,336.10	29,950,408.28	2,945,814.77
工傷保險費	320,517.02	2,660,244.41	2,733,454.11	247,307.32
生育保險費	557,119.44	449,072.27	525,418.68	480,773.03
住房公積金	2,089,132.13	26,264,414.42	26,447,548.56	1,905,997.99
工會經費和職工教育經費	9,799,520.93	5,556,168.56	3,604,977.18	11,750,712.31
合計	76,592,257.37	544,445,527.36	534,334,591.38	86,703,193.35

(3) 設定提存計劃

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
基本養老保險	5,952,327.23	53,068,838.14	52,132,312.71	6,888,852.66
失業保險費	259,405.58	1,639,410.60	1,678,382.33	220,433.85
合計	6,211,732.81	54,708,248.74	53,810,695.04	7,109,286.51



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

26. 應交稅費

項目	年末餘額	年初餘額
增值稅	22,680,414.20	26,295,097.25
企業所得稅	75,946,028.53	64,645,840.40
個人所得稅	468,635.75	666,191.02
城建稅	575,923.33	653,417.01
房產稅	67,078.13	173,837.79
印花稅	69,481.78	40,101.72
土地使用稅	24,327.90	42,454.08
教育費附加	241,332.63	266,017.53
地方教育費附加	160,202.28	177,162.45
水利基金	5,872.04	1,345.34
其他	966,946.02	3,877,416.64
合計	101,206,242.59	96,838,881.23

27. 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	74,105,400.00	0.00
其他應付款	491,600,623.66	557,557,391.05
合計	565,706,023.66	557,557,391.05



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

27. 其他應付款(續)

27.1 應付股利

項目	年末餘額	年初餘額
應付股利	74,105,400.00	0.00

27.2 其他應付款

按款項性質列示其他應付款

款項性質	年末賬面餘額	年初賬面餘額
代收款項	250,986,136.30	228,652,633.13
押金及保證金	80,651,174.08	58,317,805.27
往來款	74,502,666.43	74,639,918.79
維修基金	67,956,847.39	153,076,296.69
業務借支	5,014,087.87	3,156,524.50
預提費用	1,925,853.40	2,288,730.01
開辦費	1,692,929.42	2,911,839.99
賠款、罰款	1,620,300.31	1,575,850.61
維修費	943,535.23	1,958,240.01
代繳個人部分社保及公積金	609,072.63	935,966.65
其他	5,698,020.60	30,043,585.40
合計	491,600,623.66	557,557,391.05

28. 一年內到期的非流動負債

項目	年末餘額	年初餘額
一年內到期的租賃負債	3,497,140.44	20,686,996.86
一年內到期的長期借款	1,114,572.78	3,605,578.78
一年內到期的長期應付款	29,352.50	122,199.96
合計	4,641,065.72	24,414,775.60



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

29. 其他流動負債

項目	年末餘額	年初餘額
待轉銷項稅	19,965,629.47	17,091,949.20

30. 長期借款

借款類別	年末餘額	年初餘額
信用借款	0.00	1,114,454.89

31. 租賃負債

項目	年末餘額	年初餘額
租賃負債	11,079,518.38	9,319,661.12

32. 長期應付款

項目	年末餘額	年初餘額
長期應付款	0.00	29,352.50

33. 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	376,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	376,000,000.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

34. 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	956,185,004.84	0.00	50,139,401.52	906,045,603.32
其他資本公積	76,877,612.60	1,706,989.18	0.00	78,584,601.78
合計	1,033,062,617.44	1,706,989.18	50,139,401.52	984,630,205.10

註1. 資本公積—股本溢價本年減少50,139,401.52元，為同一控制下企業合併，本年併購萬家智慧環境(北京)有限公司70%的股權。

註2. 資本公積—其他資本公積本年增加1,706,989.18元為股份支付產生。

35. 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	87,664,656.42	9,084,605.07	0.00	96,749,261.49

36. 未分配利潤

項目	本年	上年
調整前上年末未分配利潤	593,674,477.93	451,210,297.43
調整年初未分配利潤合計數(調增+，調減-)	0.00	13,543,380.14
其中：同一控制合併範圍變更	0.00	13,543,380.14
調整後年初未分配利潤	593,674,477.93	464,753,677.57
加：本年歸屬於母公司所有者的淨利潤	126,327,993.55	242,127,270.52
減：提取法定盈餘公積	9,084,605.07	19,206,470.16
應付普通股股利	75,200,000.00	94,000,000.00
其他(萬家智慧應付股利)	18,900,000.00	0.00
本年年末餘額	616,817,866.41	593,674,477.93



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

37. 營業收入、營業成本

(1) 營業收入和營業成本情況

項目	本年發生額		上年發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	1,817,003,668.81	1,372,134,964.52	2,003,362,183.58	1,370,753,535.34
其他業務	14,893,008.18	2,880,384.08	11,507,734.39	1,645,468.26
合計	1,831,896,676.99	1,375,015,348.60	2,014,869,917.97	1,372,399,003.60

(2) 營業收入、營業成本的分解信息

合同分類	2023年		2022年	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
業務類型	-	-	-	-
其中：物業管理服務	1,335,012,779.17	1,071,226,387.68	1,281,876,444.42	925,816,625.11
非業主增值服務	163,985,967.14	86,185,867.97	388,901,701.03	200,740,798.47
社區增值服務	195,299,418.17	105,630,380.66	240,415,738.75	164,056,722.64
城市服務	137,598,512.51	111,972,712.29	103,676,033.77	81,784,857.38
合計	1,831,896,676.99	1,375,015,348.60	2,014,869,917.97	1,372,399,003.60
按經營地區分類	-	-	-	-
其中：中國國內	1,831,896,676.99	1,375,015,348.60	2,014,869,917.97	1,372,399,003.60
按商品轉讓的時間分類	-	-	-	-
其中：某一時點轉讓	149,402,988.67	99,292,835.77	173,243,994.82	121,140,406.21
某一時段內轉讓	1,682,493,688.32	1,275,722,512.83	1,841,625,923.15	1,251,258,597.39
合計	1,831,896,676.99	1,375,015,348.60	2,014,869,917.97	1,372,399,003.60



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

38. 稅金及附加

項目	本年發生額	上年發生額
城建稅	3,951,151.21	4,816,208.81
教育費附加	1,805,370.90	2,189,831.72
地方教育費附加	1,122,720.38	1,381,553.01
房產稅	1,580,602.50	1,840,912.39
印花稅	408,834.12	603,760.60
土地使用稅	233,304.11	252,004.90
資源稅	147,691.96	118,337.20
水利基金	142,399.30	139,419.62
車船使用稅	62,805.36	53,617.32
房產稅(從租)	8,705.71	0.00
文化事業建設費	1,200.00	11,618.26
其他	3,534.60	0.00
合計	9,468,320.15	11,407,263.83

39. 銷售費用

項目	本年發生額	上年發生額
職工薪酬	2,969,131.11	4,365,057.38
招待費	2,210,400.85	586,862.81
中介諮詢費	1,267,197.73	937,770.23
差旅費	572,757.02	798,357.22
宣傳費	330,288.68	97,509.93
折舊及攤銷	49,554.50	165,915.91
其他	795,238.69	220,521.16
合計	8,194,568.58	7,171,994.64



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

40. 管理費用

項目	本年發生額	上年發生額
職工薪酬	84,501,514.07	124,939,485.75
中介服務費	12,828,840.59	10,844,183.02
招待費	9,502,221.00	6,951,067.60
辦公費	5,803,882.80	4,301,225.49
殘疾人就業保障金	5,593,748.29	4,038,426.04
折舊及攤銷	4,600,653.39	3,620,936.24
審計師費用	2,000,000.00	3,886,505.90
差旅費	1,822,705.95	2,131,163.99
股份支付	1,706,989.18	7,371,486.66
交通費	1,152,151.94	1,534,206.05
其他	2,361,813.68	1,878,417.76
合計	131,874,520.89	171,497,104.50

41. 財務費用

項目	本年發生額	上年發生額
利息費用	457,752.71	925,922.00
減：利息收入	14,935,330.28	1,558,365.44
加：匯兌損失	-406,847.15	-24,468,656.08
其他支出	4,877,211.48	4,246,835.22
合計	-10,007,213.24	-20,854,264.30



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

42. 其他收益

產生其他收益的來源	本年發生額	上年發生額
增值稅及附加稅加計抵減	5,596,295.79	10,925,179.31
獎勵金	2,473,387.64	1,000,000.00
政府補助	1,424,395.39	5,812,719.57
增值稅及附加稅退稅	174,015.77	304,350.85
個稅手續費返還	105,119.29	134,777.76
工會經費返還款	2,153.84	17,167.61
合計	9,775,367.72	18,194,195.10

43. 投資收益

項目	本年發生額	上年發生額
權益法核算的長期股權投資收益	2,483,475.78	-3,339,226.79
處置長期股權投資產生的投資收益	10,217.36	0.00
處置交易性金融資產取得的投資收益	0.00	-17,925,231.34
債務重組收益	-3,077,295.38	-799,118.93
合計	-583,602.24	-22,063,577.06

44. 公允價值變動收益

產生公允價值變動收益的來源	本年發生額	上年發生額
按公允價值計量的投資性房地產	-328,857.08	622,171.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

45. 信用減值損失

項目	本年發生額	上年發生額
應收票據壞賬損失	683,535.87	7,626,444.46
應收賬款壞賬損失	-123,751,154.38	-113,402,125.57
其他應收款壞賬損失	-34,434,506.43	-38,481,981.59
合計	-157,502,124.94	-144,257,662.70

46. 資產減值損失

項目	本年發生額	上年發生額
合同資產減值損失	77,631.49	2,257,394.48

47. 資產處置收益

項目	本年發生額	上年發生額
固定資產處置收益	-58,860.33	0.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

48. 營業外收入

項目	本年發生額	上年發生額	計入本年非經常性 損益的金額
非同一控制下併購	1,613,032.97	0.00	1,613,032.97
非流動資產報廢收益	130,052.38	8,503.78	130,052.38
違約金	91,053.85	128,341.85	91,053.85
罰沒款收入	19,840.28	188,273.43	19,840.28
長款收入	8,115.55	6,328.78	8,115.55
其他	434,850.51	438,404.82	434,850.51
合計	2,296,945.54	769,852.66	2,296,945.54

49. 營業外支出

項目	本年金額	上年金額	計入本年非經常性 損益的金額
賠償款	1,803,664.95	2,041,105.82	1,803,664.95
稅收罰款及滯納金	1,254,015.43	648,622.19	1,254,015.43
罰沒支出	324,208.40	158,400.00	324,208.40
非流動資產報廢損失	124,653.82	26,446.89	124,653.82
捐贈	20,500.00	13,013.38	20,500.00
其他	841,501.46	483,715.51	841,501.46
合計	4,368,544.06	3,371,303.79	4,368,544.06



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

50. 所得稅費用

(1) 所得稅費用

項目	本年發生額	上年發生額
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	64,770,002.43	113,506,338.33
中國大陸企業所得稅	64,770,002.43	113,506,338.33
遞延所得稅費用	-28,803,038.26	-33,682,111.76
合計	35,966,964.17	79,824,226.57

(2) 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本年發生額
本年合併利潤總額	166,659,088.11
按法定／適用稅率計算的所得稅費用	37,369,752.89
子公司適用不同稅率的影響	21,267.71
調整以前期間所得稅的影響	-2,742,084.45
非應稅收入的影響	151,551.31
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	1,166,476.71
所得稅費用	35,966,964.17



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

51. 現金流量表項目

(1) 與經營活動有關的現金

1) 收到的其他與經營活動有關的現金項目	本年發生額	上年發生額
代理銷售車位收款沖減履約保證金	82,642,574.51	61,177,368.10
往來款項	169,036,566.30	205,629,969.72
政府補助	1,424,395.39	5,796,219.57
上市獎勵金	2,473,387.64	1,000,000.00
利息收入中的現金收入	5,596,039.89	1,557,477.67
營業外收入中收到的現金	553,860.19	134,777.76
銀行凍結資金解凍	45,567,431.68	17,167.61
個稅手續費返還款	105,119.29	777,779.58
工會經費返還款	2,153.84	8,028,433.84
合計	307,401,528.73	284,119,193.85

2) 支付的其他與經營活動有關的現金項目	本年發生額	上年發生額
車位履約保證金	0.00	614,700,000.00
往來款項	377,719,277.97	165,985,676.76
銷售費用、管理費用中的付現費用	46,094,288.25	37,791,400.24
銀行手續費	4,877,211.48	4,245,908.95
營業外支出中支付的現金	4,243,890.24	3,178,992.34
銀行凍結資金	37,668,252.68	24,643,676.04
合計	470,602,920.62	850,545,654.33



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

51. 現金流量表項目(續)

(2) 與投資活動有關的現金

1) 收到的其他與投資活動有關的現金項目	本年發生額	上年發生額
收到關聯方投資款	0.00	1,826,500.00

2) 支付的其他與投資活動有關的現金項目	本年發生額	上年發生額
支付關聯方投資款	0.00	9,043,000.00

(3) 與籌資活動有關的現金

1) 收到的其他與籌資活動有關的現金項目	本年發生額	上年發生額
收到關聯方借款	0.00	2,148,500.00

2) 支付的其他與籌資活動有關的現金項目	本年發生額	上年發生額
支付關聯方借款	0.00	3,759,854.89
支付租賃負債本金和利息	16,584,880.70	281,476.00

合計	16,584,880.70	4,041,330.89
----	---------------	--------------

3) 籌資活動產生的各項負債變動情況

項目	年初餘額	本年增加		本年減少		年末餘額
		現金變動	非現金變動	現金變動	非現金變動	
短期借款	0.00	0.00	2,000,000.00	0.00	0.00	2,000,000.00
長期借款	1,114,454.89	0.00	0.00	0.00	1,114,454.89	0.00
應付利息	0.00	0.00	287,255.84	287,255.84	0.00	0.00
應付股利	0.00	0.00	102,200,000.00	26,257,730.82	1,836,869.18	74,105,400.00
租賃負債	9,319,661.12	0.00	2,147,209.53	0.00	387,352.27	11,079,518.38
一年內到期的非流動負債	24,414,775.60	0.00	387,352.27	20,161,062.15	0.00	4,641,065.72
合計	34,848,891.61	0.00	107,021,817.64	46,706,048.81	3,338,676.34	91,825,984.10



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

52. 現金流量表補充資料

(1) 現金流量表補充資料

項目	本年金額	上年金額
1. 將淨利潤調節為經營活動現金流量：	-	-
淨利潤	130,692,123.94	245,575,658.82
加：資產減值準備	-77,631.49	-2,257,394.48
信用減值損失	157,502,124.94	144,257,662.70
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	10,664,565.98	8,859,078.94
使用權資產折舊	7,835,662.46	9,800,409.82
無形資產攤銷	2,097,120.15	1,597,012.73
長期待攤費用攤銷	5,422,487.56	3,021,538.33
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失 (收益以「-」填列)	58,860.33	0.00
固定資產報廢損失(收益以「-」填列)	-5,398.56	17,943.11
公允價值變動損失(收益以「-」填列)	328,857.08	-622,171.00
財務費用(收益以「-」填列)	50,905.56	-23,542,734.08
投資損失(收益以「-」填列)	-2,493,693.14	21,264,458.13
遞延所得稅資產的減少(增加以「-」填列)	-27,911,638.22	-36,963,620.40
遞延所得稅負債的增加(減少以「-」填列)	-891,400.04	3,180,373.95
存貨的減少(增加以「-」填列)	-7,323,891.59	-5,342,742.31
經營性應收項目的減少(增加以「-」填列)	-331,615,198.20	-1,025,204,985.80
經營性應付項目的增加(減少以「-」填列)	34,162,030.22	91,719,334.80
其他(股份支付、受限資金變動及非同控併購收益)	7,993,135.21	-9,243,755.54
經營活動產生的現金流量淨額	-13,510,977.81	-573,883,932.28
2. 不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：	0.00	0.00
債務轉為資本	0.00	0.00
一年內到期的可轉換公司債券	0.00	0.00
融資租入固定資產	0.00	0.00
3. 現金及現金等價物淨變動情況：	-	-
現金的年末餘額	659,310,214.32	824,329,666.82
減：現金的年初餘額	824,329,666.82	918,906,787.61
加：現金等價物的年末餘額	0.00	0.00
減：現金等價物的年初餘額	0.00	0.00
現金及現金等價物淨增加額	-165,019,452.50	-94,577,120.79



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

52. 現金流量表補充資料(續)

(2) 本年支付的取得子公司的現金淨額

項目	金額
本年發生的企業合併於本期支付的現金或現金等價物	102,761,991.04
其中：萬家智慧環境(北京)有限公司	57,562,601.04
河北金項物業集團有限公司	40,000,000.00
北京都尚環衛設備科技發展有限公司	5,199,390.00
減：購買日子公司持有的現金及現金等價物	1,796,059.50
其中：萬家智慧環境(北京)有限公司	221,015.99
河北金項物業集團有限公司	1,282,029.16
北京都尚環衛設備科技發展有限公司	293,014.35
加：以前期間發生的企業合併於本期支付的現金或現金等價物	0.00
取得子公司支付的現金淨額	100,965,931.54

(3) 本年收到的處置子公司的現金淨額

項目	金額
本年處置子公司於本年收到的現金或現金等價物	158,586.05
其中：滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	139,749.97
榮萬家生活服務股份有限公司武漢分公司	8.76
滄州市榮越園林綠化工程有限公司	18,827.32
減：喪失控制權日子公司持有的現金及現金等價物	0.00
其中：滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	0.00
榮萬家生活服務股份有限公司武漢分公司	0.00
滄州市榮越園林綠化工程有限公司	0.00
加：以前期間處置子公司於本年收到的現金或現金等價物	0.00
處置子公司收到的現金淨額	158,586.05



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

五、合併財務報表主要項目註釋(續)

52. 現金流量表補充資料(續)

(4) 現金和現金等價物的構成

項目	年末餘額	年初餘額
現金	659,310,214.32	824,329,666.82
其中：庫存現金	90.81	2,961.40
可隨時用於支付的銀行存款	658,424,128.19	824,063,970.42
可隨時用於支付的其他貨幣資金	885,995.32	262,735.00
年末現金和現金等價物餘額	659,310,214.32	824,329,666.82

(5) 不屬於現金及現金等價物的貨幣資金

項目	本年金額	上年金額	不屬於現金及 現金等價物的理由
貨幣資金	19,322,904.49	27,154,083.49	資金凍結、保證金

53. 外幣貨幣性項目

項目	年末外幣餘額	折算匯率	年末折算 人民幣餘額
貨幣資金	33,787,513.66	0.90622	30,618,920.62
其中：港幣	33,787,513.66	0.90622	30,618,920.62



五、合併財務報表主要項目註釋(續)

54. 租賃

(1) 本集團作為承租方

項目	本年發生額	上年發生額
租賃負債利息費用	225,348.09	524,552.23
計入當期損益的採用簡化處理的短期租賃費用	2,752,773.01	4,350,237.89
計入當期損益的採用簡化處理的低價值資產 租賃費用(短期租賃除外)	457,982.00	1,214,661.59
與租賃相關的總現金流出	19,795,635.71	5,846,375.48

(2) 本集團作為出租方

項目	租賃收入	其中：未計入 租賃收款額的 可變租賃付款 額相關的收入
房屋租賃	5,581,596.43	0.00
車位租賃	12,601,783.40	0.00
合計	18,183,379.83	0.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併範圍的變更

1. 非同一控制下企業合併

(1) 本年發生的非同一控制下企業合併

被購買方名稱	股權 取得時點	股權 取得成本	股權 取得比例 (%)	股權 取得方式	購買日	購買日的 確定依據	購買日至年末被購買方的財務信息		
							收入	淨利潤	現金流量
河北金項物業集團 有限公司	2023-06-30	40,000,000.00	80.00	現金	2023-06-30	《企業會計準則第20號—企業 合併》應用指南二、合併日 或購買日的確定依據	25,773,431.15	3,925,943.10	6,772,236.05
北京都尚環衛設備 科技發展有限公司	2023-12-31	5,199,390.00	70.00	現金	2023-12-31	《企業會計準則第20號—企業 合併》應用指南二、合併日 或購買日的確定依據	0.00	0.00	293,014.35

(2) 合併成本及商譽

項目	河北金項物業 集團有限公司	北京都尚環衛 設備科技發展 有限公司
現金	40,000,000.00	5,199,390.00
合併成本合計	40,000,000.00	5,199,390.00
減：取得的可辨認淨資產公允價值份額	41,023,750.96	5,788,672.01
合併成本小於取得的可辨認淨資產公允價值份額的 金額	-1,023,750.96	-589,282.01



六、合併範圍的變更(續)

1. 非同一控制下企業合併(續)

(3) 被購買方於購買日可辨認資產、負債

項目	河北金項物業集團有限公司		北京都尚環衛設備科技發展有限公司	
	購買日 公允價值	購買日 賬面價值	購買日 公允價值	購買日 賬面價值
資產：	-	-	-	-
貨幣資金	1,282,029.16	1,282,029.16	293,014.35	293,014.35
應收款項	1,067,965.49	1,067,965.49	4,880,983.62	4,880,983.62
預付賬款	47,004.00	47,004.00	2,547,559.94	2,547,559.94
其他應收款	54,172,238.13	54,172,238.13	9,458,334.31	9,458,334.31
固定資產	761,702.85	761,702.85	1,632,957.97	1,632,957.97
負債：	-	-	-	-
借款	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00	0.00
應付款項	431,622.00	431,622.00	2,054,123.00	2,054,123.00
其他應付款	2,269,416.86	2,269,416.86	7,917,118.21	7,917,118.21
淨資產	51,279,688.70	51,279,688.70	8,269,531.44	8,269,531.44
減：少數股東權益	0.00	0.00	0.00	0.00
取得的淨資產	51,279,688.70	51,279,688.70	8,269,531.44	8,269,531.44

財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併範圍的變更(續)

2. 同一控制下企業合併

(1) 本年發生的同一控制下企業合併

被合併方名稱	企業合併中 取得的 權益比例	構成同一控制下 企業合併的依據	合併日	合併日的確定依據	合併當年	合併當年	比較期間	比較期間
					年初至合併日 被合併方的 收入	年初至合併日 被合併方的 淨利潤	被合併方的 收入	被合併方的 淨利潤
萬家智慧環境 (北京)有限公司	70%	萬家智慧公司與本公司 在合併日前後均受榮 盛控股股份有限公司 最終控制，且該控制 並非暫時性的	本公司2023年8月31日 納入合併報表並追溯 調整期初數	《企業會計準則第20號— 企業合併》應用指南 二、合併日或購買日 的確定依據	74,432,050.66	6,188,121.41	103,676,033.77	9,364,029.94

註： 同一控制下的企業合併對期初數及上年同期數的影響

2023年7月28日，本公司與榮盛控股股份有限公司簽訂股權轉讓協議，現金收購萬家智慧環境(北京)有限公司(以下簡稱(萬家智慧))70%的股權，收購價款為人民幣50,155,000.00元，公司與萬家智慧環境(北京)有限公司同受榮盛控股股份有限公司控制且該控制並非暫時性的，故該併購為同一控制下的企業合併。

根據《企業會計準則第2號—長期股權投資》、《企業會計準則第20號—企業合併》、《企業會計準則第33號—合併財務報表》的相關規定，對於同一控制下的控股合併，合併後形成的報告主體應視同自最終控制方開始實施控制之日起一直是一體化存續下來的，其應體現在其合併財務報表上，即由合併後形成的母子公司構成的報告主體，無論是其資產規模還是其經營成果都應持續計算；編製合併財務報表時，無論該項合併發生在報告期的任一時點，合併利潤表、合併現金流量表均反映的是由母子公司構成的報告主體自合併當期期初至合併日實現的損益及現金流量情況，相應地，合併資產負債表的留存收益項目，應當反映母子公司如果一直作為一個整體運行至合併日應實現的盈餘公積和未分配利潤的情況；對於同一控制下的控股合併，在合併當期編製合併財務報表時，應當對合並資產負債表的期初數進行調整，同時應當對比較報表的相關項目進行調整，視同合併後的報告主體在以前期間一直存在。

本公司於2023年8月31日將萬家智慧納入合併範圍，並對合並資產負債表的期初數進行調整，同時對合並利潤表、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。

(2) 合併成本

項目	萬家智慧 環境(北京) 有限公司
現金	50,155,000.00
合併成本合計	50,155,000.00



六、合併範圍的變更(續)

2. 同一控制下企業合併(續)

(3) 合併日被合併方資產、負債的賬面價值

項目	萬家智慧環境(北京)有限公司	
	合併日	上年年末
資產：	-	-
貨幣資金	3,100,252.09	2,636,822.62
應收款項	43,537,503.05	55,345,146.33
預付賬款	781,486.23	1,244,739.87
其他應收款	2,612,609.81	7,311,318.57
存貨	5,212,895.91	1,332,995.21
其他流動資產	0.00	973,806.51
固定資產	16,177,697.21	17,837,245.20
使用權資產	0.00	9,300,224.52
長期待攤費用	507,570.79	0.00
遞延所得稅資產	0.00	3,159,802.60
負債：	-	-
應付款項	20,383,112.20	13,350,215.52
合同負債	6,570.00	8,556.60
應付職工薪酬	24,445,854.66	16,468,180.44
應交稅費	551,349.91	4,008,796.10
其他應付款	15,251,414.21	5,509,976.50
一年內到期的非流動負債	0.00	22,542,569.80
其他流動負債	0.00	513.40
長期借款	2,305,698.30	1,114,454.89
租賃負債	0.00	1,908,625.20
其他應付款	0.00	29,352.50
遞延所得稅負債	673,651.60	5,489,144.62
淨資產	8,312,364.21	28,711,715.86
減：少數股東權益	0.00	0.00
取得的淨資產	8,312,364.21	28,711,715.86



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併範圍的變更(續)

3. 處置子公司

本年喪失子公司控制權的交易或事項

子公司名稱	喪失控制權時點的處置價款	喪失控制權時點的處置比例	喪失控制權時點的處置方式	喪失控制權時點的時點	喪失控制權時點的判斷依據	處置價款與處置投資對應的合併財務報表層面享有該子公司淨資產份額的差額	喪失控制權之日剩餘股權的比例	喪失控制權之日合併財務報表層面剩餘股權的賬面價值	喪失控制權之日合併財務報表層面剩餘股權的公允價值	按照公允價值重新計量剩餘股權產生的利得或損失	喪失控制權之日合併財務報表層面剩餘股權公允價值的確定方法及主要假設	與原子公司股權投資相關的收益轉入或留存收益的金額
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	139,749.97	51.00%	轉讓	2023-10-24	工商登記變更	10,217.36	0.00%	0.00	0.00	0.00	-	0.00



六、合併範圍的變更(續)

4. 其他原因的合併範圍變動

(1) 新設

序號	子公司名稱	變動原因	設立日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
1	蚌埠榮家商貿有限公司	新設	2023-04-12	安徽省	0.00	100.00
2	蚌埠榮商科技服務有限公司	新設	2023-09-01	安徽省	0.00	100.00
3	漯河榮萬家生活服務有限公司	新設	2023-04-23	河南省	0.00	100.00
4	濮陽榮萬家生活服務有限公司	新設	2023-04-21	河南省	0.00	100.00
5	鄭州榮萬家生活服務有限公司	新設	2023-05-04	河南省	0.00	100.00
6	南京榮志家居科技有限公司	新設	2023-02-24	江蘇省	0.00	100.00
7	唐山榮匯生活服務有限公司	新設	2023-07-12	河北省	0.00	100.00
8	唐山榮景生活服務有限公司	新設	2023-05-17	河北省	0.00	100.00
9	唐山居豐裝飾工程有限公司	新設	2023-04-03	河北省	0.00	100.00
10	榮裕物業服務(泊頭)有限公司	新設	2023-05-06	河北省	0.00	100.00
11	慈溪市榮家生活服務有限公司	新設	2023-02-21	浙江省	0.00	100.00
12	廊坊港灣園林綠化工程有限公司	新設	2023-08-10	河北省	0.00	100.00
13	臨沂榮尚科技工程有限公司	新設	2023-01-09	山東省	0.00	100.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併範圍的變更(續)

4. 其他原因的合併範圍變動(續)

(1) 新設(續)

序號	子公司名稱	變動原因	設立日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
14	瀋陽榮旭房地產經紀有限公司	新設	2023-02-27	遼寧省	0.00	100.00
15	惠州市榮立商貿有限公司	新設	2023-12-01	廣東省	0.00	100.00
16	徐州市榮之益科技有限公司	新設	2023-04-17	江蘇省	0.00	100.00
17	連雲港榮萬家生活服務有限公司	新設	2023-01-31	江蘇省	0.00	100.00
18	邳州榮萬家生活服務有限公司	新設	2023-01-09	江蘇省	0.00	100.00
19	徐州泉榮生活服務有限公司	新設	2023-04-28	江蘇省	0.00	60.00
20	廣東盛立電梯有限公司	新設	2023-02-23	廣東省	0.00	100.00
21	陽江市盛尚裝飾工程有限公司	新設	2023-11-01	廣東省	0.00	100.00
22	湛江市盛惠裝飾工程有限公司	新設	2023-03-03	廣東省	0.00	100.00
23	秦皇島榮海酒店管理有限公司	新設	2023-06-09	河北省	0.00	77.00
24	秦皇島盛行浩瑞物業管理有限公司	新設	2023-11-10	河北省	0.00	77.00
25	秦皇島盛瀾酒店管理有限公司	新設	2023-06-02	河北省	0.00	77.00
26	香河萬嘉智慧環境衛生管理有限公司	新設	2023-10-31	河北省	0.00	70.00



六、合併範圍的變更(續)

4. 其他原因的合併範圍變動(續)

(1) 新設(續)

序號	子公司名稱	變動原因	設立日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
27	河北萬惠通能源科技有限公司	新設	2023-07-26	河北省	65.00	0.00
28	河北萬惠通光伏有限公司	新設	2023-10-26	河北省	0.00	65.00
29	神農架林區林榮商貿有限公司	新設	2023-07-18	湖北省	0.00	100.00
30	德州市榮啟商貿銷售有限公司	新設	2023-03-17	山東省	0.00	100.00
31	聊城榮嘉設計裝飾有限公司	新設	2023-07-13	山東省	0.00	100.00
32	聊城榮筠服飾商貿有限公司	新設	2023-07-14	山東省	0.00	100.00
33	聊城榮旭商貿銷售有限公司	新設	2023-01-05	山東省	0.00	100.00
34	聊城榮辰設計裝飾有限公司	新設	2023-01-03	山東省	0.00	100.00
35	湛江市榮立商貿有限公司	新設	2023-08-08	廣東省	0.00	100.00
36	湛江市榮禦商貿有限公司	新設	2023-09-07	廣東省	0.00	100.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

六、合併範圍的變更(續)

4. 其他原因的合併範圍變動(續)

(2) 併購

序號	子公司名稱	變動原因	業務性質	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
1	河北金項物業集團有限公司	併購	物業管理服務	河北省	80.00	0.00
2	廊坊市臻智人力資源服務有限公司	併購	社會經濟諮詢服務	河北省	0.00	80.00
3	廊坊五雲東方園林綠化工程有限公司	併購	工程服務	河北省	0.00	80.00
4	河北碧海洗滌服務有限公司	併購	居民日常生活服務	河北省	0.00	80.00
5	河北錦程保潔服務有限公司	併購	居民日常生活服務	河北省	0.00	80.00
6	萬家智慧環境(北京)有限公司	併購	環境衛生管理	北京市	70.00	0.00
7	北安市都尚環境發展有限公司	併購	環境衛生管理	黑龍江省	0.00	70.00
8	榮盛安旭環境發展(隆化)有限公司	併購	環境衛生管理	河北省	0.00	70.00
9	榮盛安旭環境發展(興隆)有限公司	併購	環境衛生管理	河北省	0.00	70.00
10	桓仁榮盛安旭環境發展有限公司	併購	環境衛生管理	遼寧省	0.00	70.00
11	慶安榮盛安旭環境發展有限公司	併購	環境衛生管理	黑龍江省	0.00	70.00
12	北京都尚環衛設備科技發展有限公司	併購	環境衛生管理	北京市	70.00	0.00
13	南宮市都尚環境衛生管理有限公司	併購	環境衛生管理	河北省	0.00	70.00

(3) 註銷

序號	子公司名稱	變動原因	註銷日期	註冊地	持股比例(%)	
					直接	間接
1	滄州市榮越園林綠化工程有限公司	註銷	2023-06-01	河北省	0.00	100.00
2	盛行旅居生活服務涇水有限公司	註銷	2023-04-27	河北省	0.00	77.00
3	盛行旅居生活服務(邢台)有限公司	註銷	2023-04-17	河北省	0.00	77.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益

1. 在子公司中的權益

(1) 企業集團的構成

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
邯鄲榮渺物業管理有限公司	500.00	河北省	河北省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
張家口榮關月物業管理有限公司	50.00	河北省	河北省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
山西榮萬家生活服務有限公司	500.00	山西省	山西省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
榮萬家(惠州市)生活服務有限公司	500.00	廣東省	廣東省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
六枝特區榮萬家生活服務有限公司	50.00	貴州省	貴州省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
嘉興市榮家生活服務有限公司	30.00	浙江省	浙江省	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
榮萬家(北京)科技服務有限公司	1,000.00	北京市	北京市	技術服務	100.00	0.00	投資
滄州榮光建築工程有限責任公司	100.00	河北省	河北省	工程服務	100.00	0.00	投資
常州市榮宜嘉房地產代理服務有限公司	300.00	江蘇省	江蘇省	房地產經紀服務	100.00	0.00	投資
石家莊榮賜房地產經紀有限公司	100.00	河北省	河北省	房地產經紀服務	100.00	0.00	投資
呼和浩特市榮盛物業服務有限公司	500.00	內蒙古自治區	內蒙古自治區	物業管理服務	100.00	0.00	投資
榮萬家(北京)物業服務有限公司	100.00	北京市	北京市	物業管理服務	100.00	0.00	投資
永清京台物業服務有限公司	100.00	河北省	河北省	物業管理服務	100.00	0.00	併購
石家莊盛景健身服務有限公司	10.00	河北省	河北省	健身服務	100.00	0.00	併購
張家口榮夢物業管理有限公司	50.00	河北省	河北省	物業管理服務	100.00	0.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
濟南榮通房地產經紀有限公司	100.00	山東省	山東省	房地產經紀服務	100.00	0.00	投資
唐山市豐南區普捷物業服務有限公司	50.00	河北省	河北省	物業管理服務	100.00	0.00	併購
北京曼蓓倫化妝品有限公司	100.00	北京市	北京市	商品銷售	100.00	0.00	投資
保定榮潤物業服務有限責任公司	300.00	河北省	河北省	物業管理服務	51.00	0.00	投資
廊坊榮銳物業管理有限公司	500.00	河北省	河北省	物業管理服務	51.00	0.00	投資
滄州市榮致物業服務有限公司	300.00	河北省	河北省	物業管理服務	51.00	0.00	投資
張家口榮渺城物業管理有限責任公司	300.00	河北省	河北省	物業管理服務	51.00	0.00	投資
河北榮恒博升電力工程有限公司	1,000.00	河北省	河北省	其他電力工程施工	40.00	0.00	投資
榮萬家(安徽)生活服務有限公司	500.00	安徽省	安徽省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
蚌埠榮家商貿有限公司	30.00	安徽省	安徽省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
蚌埠榮商科技服務有限公司	30.00	安徽省	安徽省	技術服務	0.00	100.00	投資
蕪湖榮萬家物業服務有限公司	500.00	安徽省	安徽省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
合肥榮萬家生活服務有限公司	500.00	安徽省	安徽省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
河南榮萬家生活服務有限公司	200.00	河南省	河南省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
漯河榮萬家生活服務有限公司	500.00	河南省	河南省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
濮陽榮萬家生活服務有限公司	500.00	河南省	河南省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
鄭州榮萬家生活服務有限公司	500.00	河南省	河南省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
南京六合榮盛物業服務有限公司	300.00	江蘇省	江蘇省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
南京榮志家居科技有限公司	50.00	江蘇省	江蘇省	技術服務	0.00	100.00	投資
南通榮圖物業管理有限公司	300.00	江蘇省	江蘇省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
南京翰都科技實業有限公司	500.00	江蘇省	江蘇省	電梯維護服務	0.00	100.00	併購
南京盛投汽車服務有限公司	50.00	江蘇省	江蘇省	汽車保養服務	0.00	100.00	投資
宜興榮萬家物業管理有限公司	300.00	江蘇省	江蘇省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
常州榮萬家生活服務有限公司	300.00	江蘇省	江蘇省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
榮萬家(唐山)生活服務有限責任公司	100.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
唐山榮匯生活服務有限公司	50.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
唐山榮景生活服務有限公司	50.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
唐山居豐裝飾工程有限公司	50.00	河北省	河北省	工程服務	0.00	100.00	投資
榮亦康(北京)生活科技有限公司	2,000.00	北京市	北京市	技術服務	100.00	0.00	投資
花在北京)管理諮詢有限公司	1,000.00	北京市	北京市	租賃和商務服務業	0.00	95.00	投資
榮萬家(滄州)生活服務有限公司	300.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
榮裕物業服務(泊頭)有限公司	50.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
杭州榮家生活服務有限公司	30.00	浙江省	浙江省	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
蘇州市榮家生活服務有限公司	500.00	江蘇省	江蘇省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
慈溪市榮家生活服務有限公司	500.00	浙江省	浙江省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
紹興市榮家生活服務有限公司	500.00	浙江省	浙江省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
嘉興市榮佳生活服務有限公司	2,000.00	浙江省	浙江省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
杭州臨安榮佳生活服務有限公司	500.00	浙江省	浙江省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
張家口榮盛京宣物業服務有限公司	100.00	河北省	河北省	物業管理服務	100.00	0.00	併購
榮萬乾物業管理(張家口)有限公司	300.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	51.00	投資
天津榮尚科技有限公司	3,000.00	天津市	天津市	技術服務	100.00	0.00	投資
廊坊榮尚科技有限公司	500.00	河北省	河北省	技術服務	0.00	100.00	投資
邯鄲榮納科技工程有限公司	300.00	河北省	河北省	技術服務	0.00	100.00	投資
瀋陽榮尚科技有限公司	500.00	遼寧省	瀋陽市	技術服務	0.00	100.00	投資
唐山榮尚工程管理有限公司	500.00	河北省	河北省	工程服務	0.00	100.00	投資
湖南榮渺科技有限公司	500.00	湖南省	湖南省	工程服務	0.00	100.00	投資
廊坊港灣園林綠化工程有限公司	2,500.00	河北省	河北省	環境衛生管理	0.00	100.00	投資
廣東榮尚科技有限公司	500.00	廣東省	廣東省	技術服務	0.00	100.00	投資
張家口榮尚科技服務有限公司	500.00	河北省	河北省	工程服務	0.00	100.00	投資
臨沂榮尚科技工程有限公司	500.00	山東省	山東省	技術服務	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
成都榮之尚科技有限公司	300.00	四川省	四川省	技術服務	0.00	100.00	投資
石家莊榮渺科技有限公司	300.00	河北省	河北省	技術服務	0.00	100.00	投資
嘉興榮尚工程科技有限公司	500.00	浙江省	浙江省	技術服務	0.00	100.00	投資
蚌埠榮尚科技有限公司	500.00	安徽省	蚌埠市	技術服務	0.00	100.00	投資
南京榮之尚科技有限公司	50.00	江蘇省	南京市	技術服務	0.00	100.00	投資
河南榮尚工程科技有限公司	500.00	河南省	河南省	技術服務	0.00	100.00	投資
徐州榮之尚科技有限公司	500.00	江蘇省	江蘇省	技術服務	0.00	100.00	投資
惠州市榮尚科技有限公司	500.00	廣東省	廣東省	技術服務	0.00	100.00	投資
廊坊市榮信房地產經紀有限公司	5,000.00	河北省	河北省	房地產經紀服務	100.00	0.00	投資
瀋陽榮旭房地產經紀有限公司	50.00	遼寧省	遼寧省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
榮萬家(石家莊)物業服務有限公司	500.00	河北省	河北省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
保定榮萬家生活服務有限公司	300.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
邢台榮萬家物業管理有限公司	300.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
廊坊榮臻貿易有限公司	1,300.00	河北省	河北省	商品銷售	100.00	0.00	投資
蚌埠榮昌商貿有限公司	50.00	安徽省	安徽省	商品銷售	0.00	100.00	投資
宜興榮渺百貨商貿有限公司	50.00	江蘇省	江蘇省	商品銷售	0.00	100.00	投資
鄭州市申朔商貿有限公司	100.00	河南省	河南省	商品銷售	0.00	100.00	投資
石家莊榮米商貿有限公司	100.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
南京榮領商貿有限公司	50.00	江蘇省	江蘇省	商品銷售	0.00	100.00	投資
岳陽榮悅百貨商貿有限公司	50.00	湖南省	湖南省	商品銷售	0.00	100.00	投資
湛江市盛旭商貿有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
南京榮社商貿有限公司	100.00	江蘇省	南京市	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽榮貴商貿有限公司	300.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽榮坤商貿有限公司	50.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資
臨沂市榮惠商貿有限公司	50.00	山東省	山東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
石家莊榮蒂商貿有限公司	100.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
徐州市榮潤商貿有限公司	50.00	江蘇省	江蘇省	商品銷售	0.00	100.00	投資
湛江市盛璟商貿有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
重慶榮之冠商貿有限公司	50.00	重慶市	重慶市	商品銷售	0.00	100.00	投資
湛江市盛意商貿有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
廊坊榮融商貿有限公司	500.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
湛江市榮晟商貿有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
惠州市榮立商貿有限公司	10.00	廣東省	廣東省	製造業	0.00	100.00	投資
石家莊榮禦商貿有限公司	100.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
常州臻渺百貨貿易有限公司	50.00	江蘇省	江蘇省	商品銷售	0.00	100.00	投資
南京榮惠商貿有限公司	50.00	江蘇省	江蘇省	商品銷售	0.00	100.00	投資
石家莊榮檀商貿有限公司	100.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽榮馨商貿有限公司	50.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
廊坊榮霸貿易有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
張家口榮億恒商貿有限公司	30.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
長沙榮豆餐飲服務有限公司	50.00	湖南省	湖南省	餐飲服務	0.00	100.00	投資
石家莊榮旭商貿有限公司	100.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽榮悅商貿有限公司	100.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽榮禦商貿有限公司	300.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資
惠州市榮臻貿易有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
長沙三分良田房產經紀有限公司	50.00	湖南省	湖南省	房地產經紀服務	0.00	100.00	投資
石家莊榮賜商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
湛江市榮翰商貿有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
成都市榮超商貿有限公司	50.00	四川省	四川省	商品銷售	0.00	100.00	投資
香河榮坤商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
廊坊多納商貿有限公司	30.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
廊坊維派門窗安裝有限公司	100.00	河北省	河北省	建築業	0.00	51.00	投資
廊坊臻諾門窗有限公司	100.00	河北省	河北省	製造業	0.00	51.00	投資
榮萬家(徐州)生活服務有限公司	500.00	江蘇省	江蘇省	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
徐州市榮之益科技有限公司	200.00	江蘇省	江蘇省	技術服務	0.00	100.00	投資
臨沂榮家生活服務有限公司	500.00	山東省	臨沂市	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
連雲港榮萬家生活服務有限公司	500.00	江蘇省	江蘇省	物業管理服務	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
邳州榮萬家生活服務有限公司	500.00	江蘇省	江蘇省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
徐州泉榮生活服務有限公司	300.00	江蘇省	江蘇省	居民日常生活服務	0.00	60.00	投資
天津榮萬家生活服務有限公司	300.00	天津市	天津市	物業管理服務	100.00	0.00	投資
衡水榮悅生活服務有限公司	100.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
濱州榮萬家生活服務有限公司	300.00	山東省	山東省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
滄州榮璟物業管理有限公司	500.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	60.00	投資
滄州榮乾物業服務有限公司	500.00	河北省	滄州市	物業管理服務	0.00	60.00	投資
榮萬家(廣東)生活服務有限公司	1,000.00	廣東省	廣東省	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
陽江市盛尚科技有限公司	50.00	廣東省	廣東省	工程服務	0.00	100.00	投資
湛江市榮惠汽車美容有限公司	50.00	廣東省	廣東省	汽車保養服務	0.00	100.00	投資
陽西縣榮禦灣業主之家餐飲服務有限公司	50.00	廣東省	廣東省	餐飲服務	0.00	100.00	投資
陽西縣山湖海業主之家餐飲服務有限公司	300.00	廣東省	廣東省	餐飲服務	0.00	100.00	投資
廣東盛立電梯有限公司	500.00	廣東省	廣東省	技術服務	0.00	100.00	投資
湛江市業主之家餐飲服務有限公司	50.00	廣東省	廣東省	餐飲服務	0.00	100.00	投資
湛江市家添瓦房產經紀服務有限公司	50.00	廣東省	廣東省	房地產經紀服務	0.00	100.00	投資
陽江市盛尚裝飾工程有限公司	50.00	廣東省	廣東省	工程服務	0.00	100.00	投資



七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
湛江市盛惠裝飾工程有限公司	50.00	廣東省	廣東省	工程服務	0.00	100.00	投資
榮萬家(湖南)生活服務有限公司	500.00	湖南省	湖南省	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
岳陽榮萬家生活服務有限公司	100.00	湖南省	湖南省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
永州榮萬家生活服務有限公司	200.00	湖南省	湖南省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
株洲榮萬家生活服務有限公司	200.00	湖南省	湖南省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
上饒市榮家生活服務有限公司	499.00	江西省	江西省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
張家界榮萬家生活服務有限公司	200.00	湖南省	湖南省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
益陽榮萬家生活服務有限公司	200.00	湖南省	湖南省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
榮萬家(廊坊)生活服務有限公司	500.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
文安縣榮爵生活服務有限公司	500.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
香河榮亮物業管理有限公司	500.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
霸州榮好物業管理有限公司	500.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
懷來榮安物業管理有限公司	300.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
廊坊廣陽區榮家生活服務有限公司	500.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
固安榮悅物業管理有限公司	500.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
廊坊安次區榮智生活服務有限公司	500.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
三河榮益生活服務有限公司	500.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
永清縣榮圖生活服務有限公司	500.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
榮萬家(山東)物業發展有限公司	500.00	山東省	山東省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
濟南榮和生活服務有限公司	300.00	山東省	濟南市	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
聊城市榮坤建築工程有限公司	1,000.00	山東省	山東省	工程服務	0.00	100.00	投資
青島榮錦生活服務有限公司	300.00	山東省	山東省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
臨清普捷物業服務有限公司	50.00	山東省	山東省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
聊城榮萬家生活服務有限公司	300.00	山東省	聊城市	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
齊河榮萬家生活服務有限公司	300.00	山東省	山東省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
榮萬家(瀋陽)生活服務有限公司	500.00	遼寧省	瀋陽市	居民日常生活服務	100.00	0.00	投資
盤錦榮萬家生活服務有限公司	500.00	遼寧省	盤錦市	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
四川榮萬家盛欣物業管理有限公司	300.00	四川省	四川省	物業管理服務	100.00	0.00	投資
重慶榮萬家生活服務有限公司	300.00	重慶市	重慶市	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
西安榮家盛欣物業管理有限公司	300.00	陝西省	西安市	物業管理服務	0.00	100.00	投資
都勻榮家生活服務有限公司	100.00	貴州省	黔南布依族 苗族自治州	物業管理服務	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
河北金頂物業集團有限公司	5,000.00	河北省	河北省	物業管理服務	80.00	0.00	併購
廊坊市臻智人力資源服務有限公司	200.00	河北省	河北省	社會經濟諮詢服務	0.00	80.00	併購
廊坊五雲東方園林綠化工程有限公司	200.00	河北省	河北省	工程服務	0.00	80.00	併購
河北碧海洗滌服務有限公司	1,400.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	80.00	併購
河北錦程保潔服務有限公司	1,400.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	0.00	80.00	併購
盛行旅居生活服務(河北)有限公司	500.00	河北省	河北省	居民日常生活服務	77.00	0.00	併購
盛行旅居生活服務(滁州)有限公司	10.00	安徽省	安徽省	物業管理服務	0.00	77.00	併購
盛行旅居生活服務(承德)有限公司	10.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	77.00	併購
盛行旅居生活服務(焦作)有限公司	50.00	河南省	河南省	物業管理服務	0.00	77.00	併購
秦皇島榮海酒店管理有限公司	10.00	河北省	河北省	住宿和餐飲業	0.00	77.00	投資
秦皇島盛行浩瑞物業管理有限公司	100.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	77.00	投資
盛行旅居生活服務(興隆)有限公司	10.00	河北省	河北省	物業管理服務	0.00	77.00	併購
秦皇島盛行優選商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	77.00	併購
秦皇島盛瀾酒店管理有限公司	10.00	河北省	河北省	住宿和餐飲業	0.00	77.00	投資
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	200.00	北京市	北京市	企業管理諮詢	70.00	0.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
廊坊市菲比托育服務有限公司	100.00	河北省	河北省	托兒所服務	0.00	70.00	投資
萬家智慧環境(北京)有限公司	2,000.00	北京市	北京市	環境衛生管理	70.00	0.00	併購
北安市都尚環境發展有限公司	2,000.00	黑龍江省	黑龍江省	環境衛生管理	0.00	70.00	併購
榮盛安旭環境發展(隆化)有限公司	2,000.00	河北省	河北省	環境衛生管理	0.00	70.00	併購
香河萬嘉智慧環境衛生管理有限公司	2,000.00	河北省	河北省	環境衛生管理	0.00	70.00	投資
榮盛安旭環境發展(興隆)有限公司	1,000.00	河北省	河北省	環境衛生管理	0.00	70.00	併購
桓仁榮盛安旭環境發展有限公司	1,000.00	遼寧省	遼寧省	環境衛生管理	0.00	70.00	併購
慶安榮盛安旭環境發展有限公司	2,000.00	黑龍江省	黑龍江省	環境衛生管理	0.00	70.00	併購
河北萬惠通能源科技有限公司	1,000.00	河北省	河北省	技術服務	65.00	0.00	投資
河北萬惠通光伏有限公司	1,000.00	河北省	河北省	電力、熱力、 燃氣及水生產 和供應業	0.00	65.00	投資
江蘇普捷物業有限公司	500.00	江蘇省	江蘇省	物業管理服務	0.00	100.00	併購
南京普合物業服務有限公司	50.00	江蘇省	江蘇省	物業管理服務	0.00	100.00	併購
唐山市榮峻商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
唐山優安米餐飲服務有限公司	100.00	河北省	河北省	餐飲服務	0.00	100.00	併購
唐山軒途汽車服務有限公司	50.00	河北省	河北省	汽車保養服務	0.00	100.00	併購



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
湖南榮坤商貿有限公司	200.00	湖南省	湖南省	商品銷售	0.00	100.00	投資
神農架林區林榮商貿有限公司	50.00	湖北省	湖北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
邯鄲市榮超貿易有限公司	200.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
邯鄲市榮益恒貿易有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮坤商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮速商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮祺商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮綉商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮洽商貿有限公司	200.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮派商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮新汽車服務有限公司	50.00	河北省	河北省	汽車保養服務	0.00	100.00	投資
滄州市榮靚汽車服務有限公司	50.00	河北省	河北省	汽車保養服務	0.00	100.00	投資
滄州市榮納商貿有限公司	200.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮邁商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
滄州市榮哲商貿有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
呼和浩特市榮冕商貿有限公司	50.00	內蒙古自治區	內蒙古自治區	商品銷售	0.00	100.00	投資
內蒙古榮瀾商貿有限公司	50.00	內蒙古自治區	內蒙古自治區	商品銷售	0.00	100.00	投資
呼和浩特市榮渺商貿有限公司	50.00	內蒙古自治區	內蒙古自治區	商品銷售	0.00	100.00	投資



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
呼和浩特市榮臻商貿有限公司	50.00	內蒙古自治區	內蒙古自治區	商品銷售	0.00	100.00	投資
聊城市東昌府區榮發商貿有限公司	50.00	山東省	山東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
德州市榮啟商貿銷售有限公司	50.00	山東省	山東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
聊城榮嘉設計裝飾有限公司	50.00	山東省	山東省	工程服務	0.00	100.00	投資
濟南榮懷商貿有限公司	50.00	山東省	山東省	商品銷售	0.00	100.00	併購
聊城榮筠服飾商貿有限公司	50.00	山東省	山東省	製造業	0.00	100.00	投資
聊城鄺舍汽車美容養護服務有限公司	10.00	山東省	山東省	汽車保養服務	0.00	100.00	併購
聊城榮旭商貿銷售有限公司	50.00	山東省	山東省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
聊城榮億汽車美容服務有限公司	10.00	山東省	山東省	汽車保養服務	0.00	100.00	投資
濟南盛裝裝飾服務有限公司	50.00	山東省	山東省	工程服務	0.00	100.00	併購
濟南榮發便利生活超市有限公司	50.00	山東省	山東省	商品銷售	0.00	100.00	併購
聊城觀邸汽車美容養護服務有限公司	10.00	山東省	山東省	汽車保養服務	0.00	100.00	併購
聊城榮辰設計裝飾有限公司	50.00	山東省	山東省	物業管理服務	0.00	100.00	投資
瀋陽榮驊商貿有限公司	300.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽榮萬家匠心洗車美容有限公司	10.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽速捷洗車美容有限公司	10.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽榮赫商貿有限公司	300.00	遼寧省	遼寧省	商品銷售	0.00	100.00	投資
瀋陽榮璽餐飲管理有限公司	30.00	遼寧省	遼寧省	餐飲服務	0.00	100.00	投資



七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(1) 企業集團的構成(續)

子公司名稱	註冊資本	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
邯鄲市榮玉源貿易有限公司	300.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
邯鄲市榮霸貿易有限公司	50.00	河北省	河北省	商品銷售	0.00	100.00	投資
湛江市榮錦商貿有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
湛江市榮立商貿有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
湛江市榮樂商貿有限公司	50.00	廣東省	廣東省	商品銷售	0.00	100.00	投資
嘉興市榮軍商貿有限公司	30.00	浙江省	浙江省	商品銷售	0.00	100.00	投資
嘉興市榮軍生活服務有限公司	30.00	浙江省	浙江省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
榮高商貿(嘉興)有限公司	30.00	浙江省	浙江省	商品銷售	0.00	100.00	投資
嘉興榮生生活服務有限公司	30.00	浙江省	浙江省	居民日常生活服務	0.00	100.00	投資
北京都尚環衛設備科技發展有限公司	1,200.00	北京市	北京市	環境衛生管理	70.00	0.00	併購
南宮市都尚環境衛生管理有限公司	1,000.00	河北省	河北省	環境衛生管理	0.00	70.00	併購

說明：河北榮恒博升電力工程有限公司股東包含三方，本公司持股比例40%，廊坊市誠興電力設備有限公司持股39%，河北科博銳程電力工程有限公司持股21%。本公司為第一大股東，根據公司章程，股東會決議應由代表百分之四十及以上表決權的股東表決通過。股東本公司對股東會所議事項有否決權，未經其同意的事項不得通過；公司不設董事會，設執行董事一名，由股東本公司指派產生；公司不設監事會，設監事一名，由股東本公司指派產生。綜上可看出，本公司對河北榮恒博升電力工程有限公司擁有控制權，能夠通過其股權主導河北榮恒博升電力工程有限公司的生產經營決策並在其經營活動中獲益，應納入合併範圍。

以上子公司，根據中華人民共和國法律，子公司註冊為有限責任公司。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(2) 重要的非全資子公司

子公司名稱	少數股東 持股比例	本年 歸屬於 少數股東 的損益	本年向 少數股東 宣告分派 的股利	年末 少數股東 權益餘額
徐州泉榮生活服務有限公司	40.00%	117,232.58	0.00	117,232.58
滄州市榮致物業服務有限公司	49.00%	-12,440.99	0.00	78,654.35
廊坊榮銳物業管理有限公司	49.00%	588.66	0.00	442,600.87
保定榮潤物業服務有限責任公司	49.00%	-184,750.39	0.00	392,853.88
滄州榮乾物業服務有限公司	40.00%	-26,873.35	0.00	-26,873.35
張家口榮渺城物業管理有限責任公司	49.00%	564,811.34	0.00	2,508,102.78
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	49.00%	224,863.97	0.00	0.00
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	30.00%	-254,886.87	0.00	-133,458.95
河北榮恒博升電力工程有限公司	60.00%	-1,766,369.02	0.00	-3,460,527.35
盛行旅居生活服務(河北)有限公司	23.00%	1,593,473.92	0.00	586,967.93
河北萬惠通能源科技有限公司	35.00%	-76,596.12	0.00	973,403.88
河北金項物業集團有限公司	20.00%	785,188.62	0.00	11,041,126.35
萬家智慧環境(北京)有限公司	30.00%	3,437,685.51	0.00	3,956,857.21
北京都尚環衛設備科技發展有限公司	30.00%	0.00	0.00	2,480,859.43



七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(3) 重要非全資子公司的主要財務信息

子公司名稱	流動資產	非流動資產	年末餘額			負債合計
			資產合計	流動負債	非流動負債	
徐州泉榮生活服務有限公司	4,666,985.21	7,213.61	4,674,198.82	4,381,117.37	0.00	4,381,117.37
滄州市榮致物業服務有限公司	158,849.91	1,690.62	160,540.53	21.45	0.00	21.45
廊坊榮銳物業管理有限公司	903,285.30	0.47	903,285.77	18.69	0.00	18.69
保定榮潤物業服務有限責任公司	2,849,857.58	22,269.69	2,872,127.27	2,070,384.66	0.00	2,070,384.66
滄州榮乾物業服務有限公司	2,613,478.35	3,533.50	2,617,011.85	2,684,195.23	0.00	2,684,195.23
張家口榮渺城物業管理 有限責任公司	6,858,910.38	1,487,278.21	8,346,188.59	3,227,611.48	0.00	3,227,611.48
滄州榮萬家新城物業服務 有限責任公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	826,561.63	284,672.61	1,111,234.24	1,456,097.40	0.00	1,456,097.40
河北榮恒博升電力工程有限公司 盛行旅居生活服務(河北) 有限公司	1,351,329.48	4,995,833.11	6,347,162.59	12,114,708.18	0.00	12,114,708.18
河北萬惠通能源科技有限公司	102,349,713.53	4,631,099.53	106,980,813.06	104,428,778.66	0.00	104,428,778.66
河北金項物業集團有限公司	2,633,282.41	443,678.29	3,076,960.70	295,806.77	0.00	295,806.77
萬家智慧環境(北京)有限公司	64,279,437.86	2,894,186.14	67,173,624.00	9,967,992.20	0.00	9,967,992.20
北京都尚環衛設備科技發展 有限公司	105,584,942.19	26,646,307.18	132,231,249.37	104,253,839.18	7,377,886.23	111,631,725.41
	18,221,269.68	1,781,744.56	20,003,014.24	11,733,482.80	0.00	11,733,482.80



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(3) 重要非全資子公司的主要財務信息(續)

子公司名稱	流動資產	非流動資產	年初餘額			負債合計
			資產合計	流動負債	非流動負債	
徐州泉榮生活服務有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
滄州市榮致物業服務有限公司	185,554.55	354.31	185,908.86	0.00	0.00	0.00
廊坊榮銳物業管理有限公司	902,089.90	0.00	902,089.90	24.16	0.00	24.16
保定榮潤物業服務有限責任公司	1,402,236.47	2,425.40	1,404,661.87	225,877.65	0.00	225,877.65
滄州榮乾物業服務有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
張家口榮渺城物業管理有限責任公司	3,814,416.77	1,846,620.75	5,661,037.52	1,695,136.62	0.00	1,695,136.62
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	815,918.56	25,605.21	841,523.77	1,044,522.75	0.00	1,044,522.75
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	780,712.31	253,876.77	1,034,589.08	629,829.34	0.00	629,829.34
河北榮恒博升電力工程有限公司	1,205,328.57	2,838,640.34	4,043,968.91	6,867,566.13	0.00	6,867,566.13
盛行旅居生活服務(河北)有限公司	76,764,865.15	2,278,426.33	79,043,291.48	83,419,404.54	0.00	83,419,404.54
河北萬惠通能源科技有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
河北金項物業集團有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
萬家智慧環境(北京)有限公司	68,844,829.11	30,297,272.32	99,142,101.43	61,888,808.36	8,541,577.21	70,430,385.57
北京都尚環衛設備科技發展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

1. 在子公司中的權益(續)

(3) 重要非全資子公司的主要財務信息(續)

子公司名稱	本年發生額				上年發生額			
	營業收入	淨利潤	綜合收益總額	經營活動現金流量	營業收入	淨利潤	綜合收益總額	經營活動現金流量
徐州泉榮生活服務有限公司	2,986,951.88	293,081.45	293,081.45	419,952.38	0.00	0.00	0.00	0.00
滄州市榮致物業服務有限公司	-9,098.62	-25,389.78	-25,389.78	-1,507.67	166,774.63	52,987.93	52,987.93	-53,429.14
廊坊榮銳物業管理有限公司	0.00	1,201.34	1,201.34	-16,918.85	0.00	2,139.70	2,139.70	-15,038.71
保定榮潤物業服務有限責任公司	3,760,802.29	-377,041.61	-377,041.61	1,341,694.71	3,206,693.71	533,663.98	533,663.98	-166,386.27
滄州榮乾物業服務有限公司	125,166.50	-67,183.38	-67,183.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
張家口榮渺物業管理有限責任公司	13,910,942.58	1,152,676.21	1,152,676.21	-538,060.02	25,410,348.20	2,279,459.62	2,279,459.62	2,643,715.45
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	679,261.19	458,906.06	458,906.06	-750,362.55	434,569.80	-318,746.17	-318,746.17	504,618.75
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	167,928.05	-682,098.44	-682,098.44	-24,737.89	0.00	-1,186,014.64	-1,186,014.64	-801,555.43
河北榮恒博升電力工程有限公司	24,934.98	-2,943,948.37	-2,943,948.37	1,202,268.37	129,449.94	-2,823,597.22	-2,823,597.22	3,101,979.24
盛行旅居生活服務(河北)有限公司	50,822,499.74	6,928,147.46	6,928,147.46	247,964.38	55,703,625.54	6,260,367.69	6,260,367.69	-746,479.59
河北萬惠通能源科技有限公司	441.01	-218,846.07	-218,846.07	-350,702.35	0.00	0.00	0.00	0.00
河北金項物業集團有限公司	25,773,431.15	3,925,943.10	3,925,943.10	5,490,206.89	0.00	0.00	0.00	0.00
萬家智慧環境(北京)有限公司	137,711,354.99	11,458,951.64	11,458,951.64	26,151,959.22	103,676,033.77	9,364,029.94	9,364,029.94	14,543,784.22
北京都尚環衛設備科技發展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 在合營企業或聯營企業中的權益

(1) 重要的合營企業或聯營企業

合營企業或聯營企業名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		對合營企業或聯營企業投資的會計處理方法
				直接	間接	
北京銀思朗信息技術有限公司	北京市	北京市	科技推廣和應用服務業	49.00	0.00	權益法
蚌埠市東方萬家生活服務有限責任公司	安徽省	安徽省	房地產業	50.00	0.00	權益法



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

七、在其他主體中的權益(續)

2. 在合營企業或聯營企業中的權益(續)

(2) 重要的合營企業或聯營企業的主要財務信息

項目	年末餘額/本年發生額		年初餘額/上年發生額	
	北京銀思朗 信息技術 有限公司	蚌埠市東方 萬家生活服務 有限責任公司	北京銀思朗 信息技術 有限公司	蚌埠市東方 萬家生活服務 有限責任公司
流動資產	217,366,533.08	4,703,602.14	221,545,431.18	1,500,000.00
其中：現金和現金等價物	2,192,395.01	2,366,996.34	8,867,859.24	1,500,000.00
非流動資產	81,328.05	70,733.48	117,411.21	0.00
資產合計	217,447,861.13	4,774,335.62	221,662,842.39	1,500,000.00
流動負債	1,455,350.05	1,553,342.16	10,513,145.69	0.00
非流動負債	0.00	0.00	0.00	0.00
負債合計	1,455,350.05	1,553,342.16	10,513,145.69	0.00
淨資產合計	215,992,511.08	3,220,993.46	211,149,696.70	1,500,000.00
其中：少數股東權益	0.00	0.00	0.00	0.00
歸屬於母公司股東權益	215,992,511.08	3,220,993.46	211,149,696.70	1,500,000.00
按持股比例計算的淨資產份額	105,836,330.43	1,610,496.73	103,463,351.38	1,500,000.00
調整事項	0.00	0.00	0.00	0.00
—商譽	0.00	0.00	0.00	0.00
—內部交易未實現利潤	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00
對合營企業權益投資的賬面價值	100,000,000.00	1,500,000.00	100,000,000.00	1,500,000.00
存在公開報價的合營企業權益投資的公允價值	0.00	0.00	0.00	0.00
營業收入	138,093,058.34	4,124,070.26	192,954,739.95	0.00
財務費用	157,493.13	-4,813.01	379,887.39	0.00
所得稅費用	-340,697.36	10,669.92	1,599,211.94	0.00
淨利潤	4,842,814.38	220,993.46	-6,364,748.55	0.00
終止經營的淨利潤	0.00	0.00	0.00	0.00
其他綜合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
綜合收益總額	4,842,814.38	220,993.46	-6,364,748.55	0.00
本年度收到的來自合營企業的股利	0.00	0.00	0.00	0.00



八、政府補助

計入當期損益的政府補助

會計科目	本年發生額	上年發生額
穩崗補貼	837,515.54	4,148,283.08
企業發展扶持基金	434,380.00	1,469,726.21
防疫補貼	112,879.85	160,715.28
垃圾分類補貼	39,620.00	33,995.00
合計	1,424,395.39	5,812,719.57

九、與金融工具相關風險

本集團在日常活動中面臨各種金融工具風險，主要包括應收款項、應付款項、交易性金融資產等，各項金融工具的詳細情況說明見本附註五。與這些金融工具有關的風險，以及本集團為降低這些風險所採取的風險管理政策如下所述。本集團管理層對這些風險敞口進行管理和監控以確保將上述風險控制在限定的範圍之內。

1. 各類風險管理目標和政策

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

(1) 市場風險

1) 匯率風險

本集團承受匯率風險主要與港幣有關，除本集團的母公司貨幣資金包含外幣業務外，本集團的其它主要業務活動以人民幣計價結算。於2023年12月31日，除下表所述資產及負債的港幣餘額外，本集團的資產及負債均為人民幣餘額。港幣、美元餘額的資產和負債產生的匯率風險可能對本集團的經營業績產生影響。

項目	2023年12月31日	2022年12月31日
貨幣資金—港幣	30,618,920.62	31,128,134.35

本集團密切關注匯率變動對本集團的影響。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

九、與金融工具相關風險(續)

1. 各類風險管理目標和政策(續)

(1) 市場風險(續)

2) 利率風險

本集團的利率風險產生於銀行借款及非流動負債等帶息債務。浮動利率的金融負債使本集團面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本集團面臨公允價值利率風險。本集團根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2023年12月31日，本集團的帶息債務主要為人民幣計價的固定利率短期借款合同，金額為200.00萬元(2022年12月31日：0.00元)，以及人民幣計價的固定利率長期借款合同，金額為111.46萬元(2022年12月31日：472.00萬元)。

本集團因利率變動引起金融工具公允價值變動的風險主要與固定利率銀行借款有關。對於固定利率借款，本集團的目標是保持其浮動利率。

本集團因利率變動引起金融工具現金流量變動的風險主要與浮動利率銀行借款有關。本集團的政策是保持這些借款的浮動利率，以消除利率變動的公允價值風險。

3) 價格風險

本集團物業服務收入較為穩定，受到價格波動的影響較小。



九、與金融工具相關風險(續)

1. 各類風險管理目標和政策(續)

(2) 信用風險

本集團對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於貨幣資金、應收票據、應收賬款、應收款項融資、其他應收款、合同資產、長期應收款等。

為降低信用風險，本集團成立專門部門確定信用額度、進行信用審批，並執行其它監控程序以確保採取必要的措施回收過期債權。此外，本集團於每個資產負債表日審核每一單項應收款的回收情況，以確保就無法回收的款項計提充分的壞賬準備。因此，本集團管理層認為本集團所承擔的信用風險已經大為降低。

本集團的流動資金存放在信用評級較高的銀行，故流動資金的信用風險較低。

本集團採用了必要的政策確保所有銷售客戶均具有良好的信用記錄。除應收賬款及合同資產金額前五名外，本集團無其他重大信用集中風險。本集團應收賬款及合同資產中，前五名金額合計：26,534.37萬元，佔本公司應收賬款及合同資產總額的10.92%。

1) 信用風險顯著增加判斷標準

本集團在每個資產負債表日，通過比較金融工具在初始確認時所確定的預計存續期內的違約概率和該工具在資產負債表日所確定的預計存續期內的違約概率，來判定金融工具信用風險自初始確認後是否顯著增加。但是，如果本集團確定金融工具在資產負債表日只具有較低的信用風險的，可以假設該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加。

本集團判斷信用風險顯著增加的主要標準為以下一個或多個指標發生顯著變化：債務人所處的經營環境、內外部信用評級、實際或預期經營成果出現重大不利變化等。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

九、與金融工具相關風險(續)

1. 各類風險管理目標和政策(續)

(2) 信用風險(續)

2) 已發生信用減值資產的定義

當對金融資產預期未來現金流量具有不利影響的一項或多項事件發生時，該金融資產成為已發生信用減值的金融資產。

金融資產已發生信用減值的證據包括下列可觀察信息：發行方或債務人發生重大財務困難；債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；本集團出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；債務人很可能破產或進行其他財務重組；發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失。

3) 信用風險敞口

於2023年12月31日，可能引起本集團財務損失的最大信用風險敞口主要來自於合同另一方未能履行義務而導致本集團金融資產產生的損失以及本集團承擔的財務擔保。

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



九、與金融工具相關風險(續)

1. 各類風險管理目標和政策(續)

(3) 流動風險

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

本集團持有的金融資產和金融負債按未折現剩餘合同義務的到期期限分析如下：

2023年12月31日金額：

項目	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產	-	-	-	-	-
貨幣資金	678,633,118.81	0.00	0.00	0.00	678,633,118.81
應收票據	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
應收賬款	2,419,155,699.67	0.00	0.00	0.00	2,419,155,699.67
其他應收款	917,178,010.81	0.00	0.00	0.00	917,178,010.81
一年內到期的非流動資產	1,872,205.80	0.00	0.00	0.00	1,872,205.80
長期應收款	6,936,794.09	132,085.80	396,257.40	264,171.60	7,729,308.89
金融負債	-	-	-	-	-
短期借款	2,000,000.00	0.00	0.00	0.00	2,000,000.00
應付賬款	859,998,232.83	0.00	0.00	0.00	859,998,232.83
其他應付款	565,706,023.66	0.00	0.00	0.00	565,706,023.66
應付職工薪酬	93,814,976.86	0.00	0.00	0.00	93,814,976.86
一年內到期的非流動負債	4,641,065.72	0.00	0.00	0.00	4,641,065.72
租賃負債(不含一年內到期的 非流動負債)	0.00	6,704,406.05	3,953,825.27	421,287.06	11,079,518.38



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

九、與金融工具相關風險(續)

2. 敏感性分析

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

(1) 外匯風險敏感性分析

外匯風險敏感性分析假設：所有境外經營淨投資套期及現金流量套期均高度有效。

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

項目	匯率變動	2023年度		2022年度	
		對淨利潤的影響	對股東權益的影響	對淨利潤的影響	對股東權益的影響
港幣	對人民幣升值5%	-1,689,375.68	-1,689,375.68	-1,742,369.85	-1,742,369.85
港幣	對人民幣貶值5%	1,689,375.68	1,689,375.68	1,742,369.85	1,742,369.85



九、與金融工具相關風險(續)

2. 敏感性分析(續)

(2) 利率風險敏感性分析

利率風險敏感性分析基於下述假設：

市場利率變化影響可變利率金融工具的利息收入或費用；

對於以公允價值計量的固定利率金融工具，市場利率變化僅僅影響其利息收入或費用；

以資產負債表日市場利率採用現金流量折現法計算衍生金融工具及其它金融資產和負債的公允價值變化。

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

項目	利率變動	2023年度		2022年度	
		對淨利潤的影響	對股東權益的影響	對淨利潤的影響	對股東權益的影響
浮動利率借款	增加1%	31,145.73	31,145.73	47,200.34	47,200.34
浮動利率借款	減少1%	-31,145.73	-31,145.73	-47,200.34	-47,200.34



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十、公允價值的披露

1. 以公允價值計量的資產和負債的年末公允價值

項目	年末公允價值			合計
	第一層次 公允價值計量	第二層次 公允價值計量	第三層次 公允價值計量	
一、持續的公允價值計量	-	-	-	-
(一)投資性房地產	0.00	55,309,069.00	0.00	55,309,069.00
1.出租的建築物	0.00	8,991,753.84	0.00	8,991,753.84
2.持有並準備增值後轉讓的土地使用權	0.00	46,317,315.16	0.00	46,317,315.16

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

本期企業的屬於第二層次公允價值計量的投資性房地產主要為：企業用於出租的房屋建築物及持有以備增持出售的車位，估值依據中勤資產評估有限公司出具的(報告編號：中勤諮報字(2024)第008號)估值報告。



十一、關聯方及關聯交易

1. 關聯方關係

(1) 本公司的母公司情況

1) 控股股東及最終控制方

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

本公司最終控制方是榮盛控股股份有限公司。

2) 控股股東的註冊資本及其變化

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

3) 控股股東的所持股份或權益及其變化

控股股東	持股金額(萬元)		持股比例(%)	
	年末餘額	年初餘額	年末比例	年初比例
榮盛房地產發展股份有限公司	23,552.70	23,552.70	62.64	62.64

(2) 本公司的子公司情況

子公司情況詳見本附註「七、1.(1)企業集團的構成」相關內容。

(3) 本企業合營企業及聯營企業情況

本公司重要的合營或聯營企業詳見本附註「七、2.在合營企業或聯營企業中的權益」相關內容。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方

其他關聯方名稱

與本公司關係

瀋陽榮盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

瀋陽中安房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

瀋陽榮盛錦綉天地房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

瀋陽榮盛新地標房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛玉田興城開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

唐山碧兆房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

呼和浩特市榮盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

鄭州紅祝福置業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛京宣張家口房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

張家口榮光房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

河北榮旭房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

重慶榮盛鑫煜房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

張家口榮尚房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

岳陽融盛房地產開發有限責任公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

漯河市盛旭房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
寧波榮顯置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
張家界榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
湛江開發區榮發房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
山東榮盛富翔地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
山東榮發房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
瀋陽榮盛幸福大道房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
瀋陽幸福築家房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
徐州榮騰盛展房地產有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
唐山盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南榮豐房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南榮耀房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛房地產發展股份有限公司香河分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
長沙榮湘房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
浙江灝元房地產開發有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

榮盛房地產發展股份有限公司霸州分公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

霸州市榮成房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

重慶榮盛坤創房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

重慶榮乾房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

惠州市大田洋房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

惠州市錦潤發展有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

懷來榮峰房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

北京中瑞嘉業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

張家口榮峰房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊方澤房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

永清榮恒房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊東領房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

德州榮耀房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

國科(齊河)投資有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

益陽榮生房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

陝西華宇盈豐置業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

蘇州億灝房地產開發有限公司
榮盛建築設計有限公司
石家莊盛惠商業管理有限公司
常州榮盛億鑫房地產開發有限公司
邯鄲榮盛房地產開發有限公司
徐州榮凱置業有限公司
滄州中實房地產開發有限公司
唐山榮盛房地產開發有限公司
南京華歐舜都置業有限公司
南京榮盛盛泰置業有限公司
南京榮盛置業有限公司
南京榮庭置業有限公司
南京榮盛盛景置業有限公司
南京榮鈺置業有限公司
嘉興榮祥置業有限公司
惠州市金泓投資有限公司

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

杭州榮尚置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
紹興宸越置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
什邡凱旋置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
仁壽盛璟房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市盛坤商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市榮尚商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮商房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊榮繁房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
成都天赫房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮盛錦業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
陽西榮華盛房地產有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
長沙榮成房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
長沙榮豐房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
岳陽恒通房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濮陽榮佑房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
邯鄲榮凱房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

香河萬利通實業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

石家莊榮智房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

長沙榮祥房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

唐山市盛玉房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

山東頤卓置業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

蕪湖榮盛萬業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

益陽榮誠房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

合肥榮邦房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

合肥榮盛盛業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

青島東方白靈房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛房地產發展股份有限公司廊坊

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

開發區分公司

廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

株洲融盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

天津榮臻房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

合肥榮盛澤業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

信陽榮陽房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛廣東房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北欣綠房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊優山生態房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛(蚌埠)置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮盛偉業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮盛嘉業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮盛豐業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮盛鼎業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛(蕪湖)置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
合肥榮盛樂業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
重慶榮品房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
青島東方籃海置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛房地產發展股份有限公司廊坊分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
湛江盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊鑫懋房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

聊城榮星房地產開發有限公司
榮盛(徐州)房地產開發有限公司
鄒平市城投星輝房地產有限公司
鄒平市城投齊運房地產有限公司
衡水榮軍房地產開發有限公司
滄州榮塑房地產開發有限公司
唐山榮皓房地產開發有限公司
唐山榮鴻房地產開發有限公司
唐山泓洲房地產開發有限公司
盤錦榮盛房地產開發有限公司
霸州市榮海房地產開發有限責任公司
霸州市榮安房地產開發有限責任公司
廊坊榮安房地產開發有限公司
承德恒岳房地產開發有限公司
榮盛(興隆)旅遊發展有限公司
上饒市榮盛房地產開發有限公司
漢中榮園興城置業有限公司

與本公司關係

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

青島東方亞龍置業有限公司
山西榮太房地產開發有限公司
山西榮盛卓越置業有限公司
陽西華盛房地產有限公司
佛山順德佛盛房地產有限公司
廊坊市盛宏房地產開發有限公司
保定市浙商房地產開發有限公司
永州榮豐房地產開發有限公司
青島榮航置業有限公司
杭州榮耀盛灝置業有限公司
邢台榮盛房地產開發有限公司
邢台榮宏房地產開發有限公司
金寨榮盛康旅投資有限公司
邯鄲市榮昂房地產開發有限公司
石家莊榮真房地產開發有限公司
滄州德發房地產開發有限公司
南京榮島置業有限公司

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



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

南京榮恩置業有限公司
香河瑞鴻房地產開發有限公司
香河茂勝房地產開發有限公司
山西榮君房地產開發有限公司
廊坊寫意園林綠化工程有限公司
保定市澤信房地產開發有限公司
蚌埠榮盛築家房地產開發有限公司
徐州樂盛房地產開發有限公司
徐州榮安房地產開發有限公司
滄州榮川房地產開發有限公司
成都榮盛房地產開發有限公司
榮盛(香河)房地產開發有限公司
浙江榮盛億鑫房地產開發有限公司
嘉興市榮盛鑫億房地產開發有限公司
浙江榮盛億灝房地產開發有限公司
浙江榮盛一弘房地產開發有限公司
浙江鑫瀚房地產有限責任公司
濟南光與築建築裝飾工程有限公司

與本公司關係

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

聊城榮盛房地產開發有限公司
滄州千宸房地產開發有限公司
三河市燕園房地產開發有限公司
太原榮德置業有限公司
河北墨澤房地產開發有限公司
河南榮佑房地產開發有限公司
蚌埠榮盛祥雲房地產開發有限公司
南京榮運置業有限公司
聊城榮祥房地產開發有限公司
聊城榮舜房地產開發有限公司
河北萬特房地產開發有限公司
香河榮信房地產開發有限公司
滄州盛鈺房地產開發有限公司
滄州榮朔房地產開發有限公司
鴻韻(江蘇常州)實業投資有限公司
濟南榮商房地產開發有限公司
滁州榮盛商業管理服務有限公司
蚌埠市蚌山區羽晟南山鄺都幼兒園

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



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

承德榮德房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛康旅(河南)投資有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
邯鄲開發區榮發盛宏房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
長沙榮苑房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
霸州市榮進房地產開發有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
永清榮之地房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮宏房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛(徐州)房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南通市榮達通房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊榮立房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北廣德門窗有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊榮恩房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
蚌埠榮嘉房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州榮盛房地產開發有限公司新華分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州凱盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州泰博房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

濟南榮程房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛萬利通實業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

秦皇島金海房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

阿爾卡迪亞濱海度假酒店

瀋陽泰昌商業管理有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

唐山商盛物業服務有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛房地產發展股份有限公司邯鄲分公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

涇水榮盛偉業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

深圳市紅源建築設計工程有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

秦皇島彤鑫房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛健康穀度假酒店

秦皇島首嶺娛樂文化發展有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

阿爾卡迪亞國際酒店

濟南盛惠商業管理有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

滄州商盛物業服務有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊開發區盛澤房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本公司關係
神農架林區榮盛置業旅遊開發有限公司 旭輝學院	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊開發區盛遠房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
常州盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
秦皇島金海房地產開發有限公司 黃金海岸酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
黃山榮盛房地產開發有限公司 阿爾卡迪亞陽光酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
黃山榮盛房地產開發有限公司 金盆灣阿爾卡迪亞陽光酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區榮盛置業旅遊開發有限公司 阿爾卡迪亞森林酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
北京景程匯捷建築設計有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
湛江商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京華歐舜都置業有限公司 阿爾卡迪亞國際酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區盛行健萊康養服務有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

黃山榮逸度假酒店有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

修武榮盛文化旅遊古鎮開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

雲台山榮逸酒店

蚌埠榮盛商業管理有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

蕪湖榮眾房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

滄州中盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

天津榮泰置業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

滄州榮盛房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

滄州商盛奧萊商貿有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

河北成坤房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

常州榮盛築家房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

浙江榮騰盛展房地產有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

陵水駿晟房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

武漢銘利瑞置業有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛房地產發展股份有限公司聊城分公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

固安縣榮方房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛房地產發展股份有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛康旅投資有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本公司關係
聊城市東昌府區榮和房地產開發 有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
聊城榮盛房地產開發有限公司臨清分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
臨沂榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
常州榮盛上元房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
宜興榮盛億鑫房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京榮華盛世信息科技有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區榮盛置業旅遊開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
宜昌榮宜置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛(興隆)旅遊發展有限公司 青松嶺阿爾卡迪亞國際度假酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南榮恩房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
霸州市南孟鎮羽晟溫泉城幼兒園	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京榮盛建築材料有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
秦皇島盛澤房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

榮森(天津)建築材料有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛興城(霸州)園區建設發展有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛房地產發展股份有限公司滄州分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
宜興城東文化旅遊投資開發有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
成都榮盛華府置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
成都榮盛偉業房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
天澤(固安)房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
湖南榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
浙江億偉房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊榮年房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
北京榮盛創展運營管理股份有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
北京榮盛置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊愉景房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊榮盛酒店經營管理有限公司臨沂分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
臨沂凱恩置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛(邳州)房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮創房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

河北榮盛房地產開發有限公司
榮盛興城(唐山)園區建設發展有限公司
唐山榮凱房地產開發有限公司
漢中榮園錦城置業有限公司
陝西榮盛豐盈置業有限公司
廊坊瑞盛投資股份有限公司
江蘇榮發房地產開發有限公司
西藏新探索房地產營銷有限公司
榮程(天津)房地產營銷有限公司
安徽九華溫泉開發有限公司
青陽阿爾卡迪亞酒店分公司
黃山榮盛房地產開發有限公司
滁州榮鼎置業有限公司
遷西縣榮盛置業旅遊開發有限公司
西藏盛行宏途旅遊文化發展有限公司

與本公司關係

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



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

秦皇島金海房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

秦皇島盛澤房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

佐鄰佑裏公寓酒店

秦皇島彤鑫房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

修武榮盛文化旅遊古鎮開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

四眾互聯(北京)網絡科技有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊榮盛酒店經營管理有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

平山縣榮璽院子分公司

唐山榮祿房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

濟南榮益餐飲管理有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

京南新區投資發展有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

廊坊市京台通訊工程有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛興城(永清)供水有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮盛興城(永清)投資有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

興隆縣榮匯安房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本公司關係
湛江經濟技術開發區羽晟華府幼兒園有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廣州榮盛房地產有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛興城投資有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
修武榮盛雲台古鎮商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
石家莊商盛物業服務有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
溧陽榮錦置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區榮盛酒店管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區榮盛置業榮逸精緻酒店經營管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
神農架林區盛行康養服務有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
成都商盛物業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
常州阿爾卡迪亞榮逸溫情酒店有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
陵水駿晟房地產開發有限公司榮逸溫情酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市盛坤園林工程有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

徐州悅盛裝修裝飾有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

四眾(嘉興)投資有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

南京新探索置業顧問有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

安平榮逸假日酒店有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

安徽九華溫泉開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

陵水駿晟房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

阿爾卡迪亞假日酒店

陵水駿晟房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

佐鄰佑裏鄉村民宿

揚州榮盛康旅旅遊發展有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

涇水榮發體育文化發展有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

涇水榮盛偉業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

阿爾卡迪亞國際度假酒店

涇水榮盛偉業房地產開發有限公司榮馨客棧

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

涇水榮盛偉業房地產開發有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)

榮頤苑分公司

廊坊榮盛酒店經營管理有限公司

受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本公司關係
麗江榮盛康旅置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
阿爾卡迪亞雪山原鄉酒店	
榮盛康旅河北農業發展有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
秦皇島金海房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
戴河首嶺公寓酒店	
廊坊商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛康旅張家口萬全房地產開發 有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
徐州榮盛廣場商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滄州阿爾卡迪亞國際酒店有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北榮盛建築材料有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
金寨榮盛生態農業觀光旅遊有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
唐山商盛百貨有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市盛坤商業管理有限公司榮盛華府超市	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
河北野三坡旅遊發展有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滁州榮盛旅遊開發有限公司阿爾卡迪亞酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
南京榮盛康旅旅遊開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
北京意家科技有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
重慶文標企業諮詢服務有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱

與本公司關係

聊城阿爾卡迪亞國際酒店有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
青島東方海灣房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滁州聯榮信息科技有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滁州榮華置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滁州榮盛龍灣湖旅遊有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
滁州榮盛旅遊開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
麗江榮盛康旅置業有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
麗江榮盛康旅置業有限公司榮璽莊園分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
秦皇島榮盛房地產開發有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
邢台榮盛旅遊發展有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
邢台榮盛旅遊發展有限公司 阿爾卡迪亞國際度假酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
常州商盛商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
啟方(北京)教育科技有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
黃山榮盛房地產開發有限公司榮頤苑分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
涇水榮盛偉業房地產開發有限公司 榮逸四季童話酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
涇水榮盛偉業房地產開發有限公司 榮璽莊園酒店分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)



十一、關聯方及關聯交易(續)

1. 關聯方關係(續)

(4) 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本公司關係
廊坊榮盛酒店經營管理有限公司 臨沂花語馨苑店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊榮盛酒店經營管理有限公司 臨沂榮馨酒店會展中心店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮盛房地產發展股份有限公司蚌埠分公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
濟南榮逸酒店有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
國科(齊河)投資有限公司阿爾卡迪亞酒店	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊市弘亞房地產開發有限責任公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
涿水榮盛康旅投資有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮逸行康旅(海南)汽車服務有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
廊坊意景園林苗木有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
榮城(天津)建築材料有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
徐州盛惠商業管理有限公司	受同一控股股東控制的其他企業(榮盛集團)
徐州榮潤房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
滄州保盛房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
石家莊潤鵬房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
榮盛建設工程有限公司	最終控股公司控制的公司
榮盛興城(興隆)新能源發展有限公司	最終控股公司控制的公司
河北安旭專用汽車有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊榮盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊新盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司
榮盛安旭環境發展(北安市)有限公司	最終控股公司控制的公司



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

2. 關聯交易

(1) 採購商品／接受勞務

關聯方	關聯交易內容	本年發生額	上年發生額
榮盛集團	物業服務	14,276,608.77	19,686,543.23
最終控股公司控制的公司	採購商品	1,687,312.37	2,323,028.01
最終控股公司控制的公司	物業服務	303,443.40	0.00
合計	-	16,267,364.54	22,009,571.24

(2) 銷售商品／提供勞務

關聯方	關聯交易內容	本年發生額	上年發生額
榮盛集團	服務	273,221,168.73	434,224,847.42
最終控股公司控制的公司	服務	209,853.06	187,613.21
榮盛集團的聯營公司	服務	163,297.80	0.00
合計	-	273,594,319.59	434,412,460.63

(3) 關鍵管理人員薪酬

項目名稱	本年發生額	上年發生額
薪酬合計	10,089,985.80	12,694,238.92

(4) 持續關聯交易

本集團2023年財務報告十一、2中披露的關聯交易也構成《香港上市規則》第14A章中定義的關聯交易或持續關聯交易。



十一、關聯方及關聯交易(續)

3. 關聯方應收應付餘額

(1) 應收項目

項目名稱	關聯方	年末賬面餘額	壞賬準備	年初賬面餘額	壞賬準備
應收賬款	榮盛集團	1,374,178,692.70	224,171,471.45	1,325,520,714.20	147,048,705.23
應收賬款	最終控股公司控制的公司	36,387,930.48	10,386,427.53	39,151,961.56	6,509,318.96
應收賬款	榮盛集團的聯營公司	2,805,274.79	514,652.00	4,356,385.62	482,363.44
預付賬款	榮盛集團	37,537,727.49	0.00	412,626.86	0.00
預付賬款	最終控股公司控制的公司	940,000.00	0.00	0.00	0.00
其他應收款	榮盛集團	258,054,654.51	61,899,161.09	166,630,058.45	54,248,457.73
其他應收款	最終控股公司控制的公司	14,455,085.82	971,121.44	6,294,926.73	12,054.16
合同資產	榮盛集團	23,955,049.44	1,537,914.19	27,010,722.70	1,780,006.62
應收票據	榮盛集團	0.00	0.00	1,890,227.71	249,132.01
合計	-	1,748,314,415.23	299,480,747.70	1,571,267,623.83	210,330,038.15

(2) 應付項目

項目名稱	關聯方	年末賬面餘額	年初賬面餘額
應付賬款	榮盛集團	34,633,196.55	50,697,847.78
應付賬款	最終控股公司控制的公司	8,302,084.40	6,003,200.00
其他應付款	最終控股公司控制的公司	84,602,864.24	84,984,358.74
其他應付款	榮盛集團	2,849,925.03	81,820.82
應付股利	榮盛集團	47,105,400.00	0.00
應付股利	最終控股公司控制的公司	27,000,000.00	0.00
合同負債	榮盛集團	23,008,421.82	38,085,081.01
合同負債	榮盛集團的聯營公司	0.00	2.03
合同負債	最終控股公司控制的公司	268,779.97	70,846.48
合計	-	227,770,672.01	179,923,156.86



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

4. 關聯方承諾

無。

5. 董事、監事及職工薪酬

(1) 董事及監事的薪酬詳情如下

項目	薪金及津貼	社會保險、 住房基金 及退休金	獎金	股份支付	合計
本年發生額	-	-	-	-	-
執行董事	3,389,623.71	386,228.58	503,670.90	427,636.15	4,707,159.34
耿建富	1,864,399.06	84,721.76	123,781.45	207,691.80	2,280,594.07
劉紅霞	983,034.10	160,318.58	346,200.00	105,490.78	1,595,043.46
肖天馳	542,190.55	141,188.24	33,689.45	114,453.58	831,521.82
監事	878,524.46	166,754.41	30,729.10	118,688.85	1,194,696.82
董慧	497,682.10	84,721.33	30,729.10	99,708.32	712,840.85
武曦穎	260,555.00	82,033.08	0.00	18,980.53	361,568.61
張元鵬	60,000.00	0.00	0.00	0.00	60,000.00
王建東(2023年3月2日辭任)	10,459.77	0.00	0.00	0.00	10,459.77
楊熙(2023年3月2日委任)	49,827.59	0.00	0.00	0.00	49,827.59
非執行董事	145,722.99	131,033.76	0.00	95,183.93	371,940.68
張文革	145,722.99	131,033.76	0.00	95,183.93	371,940.68
獨立非執行董事	450,000.00	0.00	0.00	0.00	450,000.00
金文輝	150,000.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00
唐義書	150,000.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00
許少宏	150,000.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00
合計	4,863,871.16	684,016.75	534,400.00	641,508.93	6,723,796.84
上年發生額	-	-	-	-	-
執行董事	5,232,600.96	366,796.34	0.00	2,414,509.80	8,013,907.10
耿建富	2,543,682.00	81,200.12	0.00	897,355.22	3,522,237.34
肖天馳	612,000.00	130,710.30	0.00	494,509.27	1,237,219.57
劉紅霞(2022年8月22日委任)	940,000.00	79,391.93	0.00	455,784.47	1,475,176.40
劉勇罡(2022年6月21日辭任)	1,136,918.96	75,493.99	0.00	566,860.84	1,779,273.79
監事	907,717.36	133,173.16	0.00	664,770.09	1,705,660.61
董慧	612,964.48	81,006.32	0.00	430,800.73	1,124,771.53
劉紀鋒	174,752.88	52,166.84	0.00	233,969.36	460,889.08
王建東	60,000.00	0.00	0.00	0.00	60,000.00
張元鵬	60,000.00	0.00	0.00	0.00	60,000.00
非執行董事	275,500.00	54,597.40	0.00	411,252.64	741,350.04
張文革	275,500.00	54,597.40	0.00	411,252.64	741,350.04
獨立非執行董事	454,022.99	0.00	0.00	0.00	454,022.99
金文輝	150,000.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00
唐義書	150,000.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00
許少宏(2022年8月22日委任)	66,522.99	0.00	0.00	0.00	66,522.99
蕭志雄(2022年7月20日辭任)	87,500.00	0.00	0.00	0.00	87,500.00
合計	6,869,841.31	554,566.90	0.00	3,490,532.53	10,914,940.74



十一、關聯方及關聯交易(續)

5. 董事、監事及職工薪酬(續)

(2) 五位最高薪酬人士

本年度薪酬最高的前五位中2位是董事(上年度：4位)，其董事的薪酬載於附註「十一、5.(1) 薪酬已反映在董事及監事的薪酬中。其他3位(上年度：1位)的薪酬如下：

項目	本年發生額	上年發生額
薪金及津貼	2,626,451.11	681,659.38
社會保險、住房基金及相關退休金成本	413,410.24	109,137.25
獎金	99,260.66	0.00
股份支付	96,027.86	414,898.92
合計	3,235,149.87	1,205,695.55

薪酬範圍：

項目	本年人數	上年人數
人民幣500,000以內	0.00	0.00
人民幣500,001至人民幣1,000,000	2.00	0.00
人民幣1,000,001至人民幣1,500,00	1.00	1.00
人民幣1,500,001至人民幣2,000,000	0.00	0.00
人民幣2,000,001至人民幣2,500,000	0.00	0.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十一、關聯方及關聯交易(續)

5. 董事、監事及職工薪酬(續)

(3) 於截至2023年12月31日止兩個年度，概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。於截至2023年12月31日止兩個年度，本公司概無向任何董事、監事或五位最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引彼等加入或於加入本公司時的獎勵或作為離職補償。

(4) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(包括已付及應付董事、監事及高級管理層的金額)如下：

項目	本年發生額	上年發生額
薪金及津貼	7,564,052.88	8,103,530.27
社會保險、住房基金及相關退休金成本	1,106,148.27	685,277.20
獎金	682,247.86	0.00
股份支付	737,536.79	3,905,431.45
合計	10,089,985.80	12,694,238.92



十二、股份支付

1. 股份支付總體情況

授予對象類別	本年授予		本年行權		本年解鎖		本年失效	
	數量	金額	數量	金額	數量	金額	數量	金額
管理人員	0.00	0.00	5,461,225.00	1,706,989.18	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 以權益結算的股份支付情況

項目	本年
授予日權益工具公允價值的確定方法	根據股權激勵計劃公允價值評估報告評估確定
授予日權益工具公允價值的重要參數	預計盈利情況及同行業市場情況
可行權權益工具數量的確定依據	在等待期內每個資產負債表日，根據最新取得的可行權員工人數變動等後續信息做出最佳估計，修正預計可行權的權益工具數量。在可行權日，最終預計可行權權益工具的數量與實際可行權工具的數量一致。
本年估計與上年估計有重大差異的原因	無
以權益結算的股份支付計入資本公積的累計金額	62,969,200.50

3. 本年股份支付費用

授予對象類別	以權益結算的股份支付費用	以現金結算的股份支付費用
管理人員	1,706,989.18	0.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十三、承諾及或有事項

截止至報告日，本集團100萬元以上未決訴訟形成的或有事項及其財務影響情況如下：

原告	被告	案由	受理法院	涉案金額	案件進展情況
邳州市三兄弟酒店有限公司	榮萬家生活服務股份有限公司徐州／邳州分公司	房屋租賃 合同糾紛	邳州市人民法院	11,267,000.00	審理中
岳陽市君安建築工程有限公司	榮萬家生活服務股份有限公司湖南分公司	建設工程施工 合同糾紛	岳陽市岳陽樓區 人民法院	2,487,144.72	審理中
史培松	榮盛房地產發展股份有限公司、榮盛房地產發展股份有限公司廊坊分公司、廊坊盛坤商業管理有限公司、榮萬家生活服務股份有限公司	房屋買賣 合同糾紛	廊坊經濟技術 開發區人民法院	2,296,540.96	審理中
深圳慢雲酒店管理 有限公司	榮萬家(廣東)生活服務 有限公司陽江分公司	房屋租賃 合同糾紛	陽江市陽西縣 人民法院	1,841,445.60	審理中
廊坊市寶森建設工程 有限公司	榮萬家生活服務股份 有限公司	建設工程施工 合同糾紛	廊坊經濟技術開發區 人民法院	1,675,255.00	審理中
陽穀海通商貿 有限公司	天津榮尚科技有限公司	商票追索權糾紛	陽穀縣人民法院	1,456,418.57	待開庭
袁小亮、劉德甜	南京榮盛盛泰置業有限公司、 南京六合榮盛物業服務 有限公司	人身損壞 賠償糾紛	南京江北新區 人民法院	1,316,681.60	審理中
合計	-	-	-	22,340,486.45	-

說明：

- 2023年9月20日，原告邳州市三兄弟酒店有限公司因與被告榮萬家生活服務股份有限公司徐州分公司、萬家生活服務股份有限公司邳州分公司的房屋租賃合同糾紛案向邳州市人民法院提起訴訟，請求判令被告向原告支付停業損失400,000元及裝修損失7,267,000元，該案件當前處於審理階段。



十三、承諾及或有事項(續)

- 2、 2024年1月12日，原告岳陽市君安建築工程有限公司因與被告榮萬家生活服務股份有限公司湖南分公司的建設工程施工合同糾紛案向岳陽市岳陽樓區人民法院提起訴訟，請求判令被告向原告支付工程款2,187,144.72元及利息300,000元，該案件當前處於審理階段。
- 3、 2023年9月1日，原告史培松因與被告榮盛房地產發展股份有限公司、榮盛房地產發展股份有限公司廊坊分公司、廊坊盛坤商業管理有限公司及榮萬家生活服務股份有限公司的房屋買賣合同糾紛案向廊坊經濟技術開發區人民法院提起訴訟，請求判令被告：(1)支付拖欠的房屋租金300,009元及利息；(2)返還購房款1,192,090元及房貸利息損失44,400.96元；(3)返還房屋公共維修基金7,951元及利息；(4)對首付款362,090元及利息的返還承擔連帶清償責任；(5)對首付款240,000元及利息的返還承擔連帶清償責任；(6)返還與購房相關的費用120,000元及利息；(7)返還參團費30,000元及利息。該案件當前處於審理階段。
- 4、 2023年9月19日，原告深圳慢雲酒店管理有限公司因與被告榮萬家(廣東)生活服務有限公司陽江分公司的房屋租賃合同糾紛案向陽江市陽西縣人民法院提起訴訟，請求判令被告：(1)向原告支付房費1,620,885.6元；(2)向原告支付違約金210,560元；(3)向原告支付為實現債券產生的律師費10,000元。該案件當前處於審理階段。
- 5、 2024年1月18日，原告廊坊市寶森建設工程有限公司因與被告榮萬家生活服務股份有限公司的建設工程施工合同糾紛案向廊坊經濟技術開發區人民法院提起訴訟，請求判令被告向原告支付工程欠款本金1,675,255元及利息，該案件當前處於審理階段。
- 6、 2023年8月19日，原告陽谷海通商貿有限公司因與被告天津榮尚科技有限公司的商票追索權糾紛案向陽谷縣人民法院提起訴訟，請求判令被告向原告支付票據款1,456,418.57元及利息，該案件當前處於待開庭階段。
- 7、 2023年7月18日，原告袁小亮、劉德甜因與被告南京榮盛盛泰置業有限公司、南京六合榮盛物業服務有限公司的人身損壞賠償糾紛案向南京江北新區人民法院提起訴訟，請求判令被告向原告支付醫療費1,269.6元、醫療費1,259.6元、交通費1,000元、死亡賠償金1,203,560元、喪葬費60,862元，精神損害撫慰金50,000元，該案件當前處於審理階段。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十四、資產負債表日後事項

無。

十五、其他重要事項

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

序號	執行通知書文號	執行法院	凍結股權數額	凍結日期自	凍結日期至
1	(2022)滬0104民初12362號	上海市徐匯區人民法院	5,640.00萬元人民幣	2022-8-25	2025-8-24
2	(2022)豫0902執保187號	河南省濮陽市華龍區人民法院	50.00萬元人民幣	2022-3-2	2025-3-1
3	(2022)豫0902執保156號	河南省濮陽市華龍區人民法院	100.00萬元人民幣	2022-2-28	2025-2-27
4	(2022)豫0902執保153號	河南省濮陽市華龍區人民法院	100.00萬元人民幣	2022-2-28	2025-2-27
5	(2022)豫0902執保164號	河南省濮陽市華龍區人民法院	100.00萬元人民幣	2022-2-28	2025-2-27
6	(2022)豫0902執保159號	河南省濮陽市華龍區人民法院	100.00萬元人民幣	2022-2-28	2025-2-27

2、截止至報告日，本公司持有投資公司股權凍結情況如下：

序號	凍結股權標的企業	執行通知書文號	執行法院	凍結股權數額	凍結日期自	凍結日期至
1	北京榮盛華寶資產 管理中心(有限合夥)	(2022)京0115 民初17705號	北京市大興區 人民法院	100.00萬元人民幣	2023-02-06	2026-02-05
2	北京銀思朗信息技術 有限公司	(2022)京0115 民初17705號	北京市大興區 人民法院	1,000.00萬元人民幣	2023-01-04	2026-01-03



十五、其他重要事項(續)

3、本公司與廊坊俊義建材有限公司之間獨家銷售代理車位進展情況：

2022年6月30日，本公司與廊坊俊義建材有限公司(以下簡稱廊坊俊義)訂立銷售代理服務協議(銷售代理協議)。根據銷售代理協議，廊坊俊義應授予本公司就廊坊俊義若干停車場(停車場)提供獨家銷售代理服務的權利，期限自2022年6月30日至2024年6月30日止為期兩年，本公司須支付可退還履約保證金人民幣614,700,000元(履約保證金)，以保證其履行銷售代理協議項下的責任及義務。就每個停車場而言，本公司與廊坊俊義已就基準價格(基準價格)達成一致。本公司其後將按不低於該停車場基準價格的售價(協定價)將停車場出售予第三方客戶。出售停車場所得款項將首先由本公司收取，以等額抵銷履約保證金。停車場基準價格抵銷履約保證金後，該協定價與基準價格之間的差額將按30%及70%的比例分派予廊坊俊義及本公司。任何未償還的履約保證金須於銷售代理協議屆滿後七個營業日內退還予本公司。廊坊俊義停車場來源於榮盛發展抵債。截至2023年12月31日止，本公司取得車位銷售金額19,316.18萬元，其中底價部分14,140.39萬元，銷售毛利金額5,175.79萬元，超過底價部分歸屬本公司含稅銷售佣金收入3,645.80萬元，2023年12月31日，本公司應收廊坊俊義履約保證金餘額為470,880,057.39元。

4、本公司與榮盛地產發展股份有限公司之間債務抵償框架協議進展情況：

於2023年11月16日，為化解本集團的應收款項風險，本公司與榮盛地產發展股份有限公司及其附屬公司(以下簡稱榮盛發展集團)訂立債務抵償框架協議，本公司以代價為人民幣567,857,855.55元，收購榮盛發展集團位於中國的(i)總計10,870個停車位；及(ii)總計332套住宅、寫字樓及商舖(總建築面積合共約26,341.01平方米)。根據債務抵償框架協議，本公司與榮盛發展集團協定，本集團應支付的收購清償物業的代價應按等額基準抵銷應收款項，因此，本集團不會向榮盛發展集團另行支付現金。

於2024年1月31日，收購事項經過本公司臨時股東大會審議通過，之後本集團著手進行清償物業收購。



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十六、母公司財務報表主要項目註釋

1. 應收賬款

(1) 應收賬款按賬齡列示

賬齡	年末賬面餘額	年初賬面餘額
1年以內(含1年)	838,263,736.60	908,696,093.71
1-2年	356,703,712.76	467,933,409.70
2-3年	234,908,968.78	42,495,983.61
3年以上	33,575,162.90	4,859,975.85
其中：3-4年	28,886,987.05	3,475,857.12
4-5年	3,304,057.12	687,249.58
5年以上	1,384,118.73	696,869.15
合計	1,463,451,581.04	1,423,985,462.87

(2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額 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	1,463,451,581.04	100.00	191,795,209.67	13.11	1,271,656,371.37
其中：賬齡組合	1,463,451,581.04	100.00	191,795,209.67	13.11	1,271,656,371.37

類別	賬面餘額		年初餘額 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	1,423,985,462.87	100.00	130,682,944.81	9.18	1,293,302,518.06
其中：賬齡組合	1,423,985,462.87	100.00	130,682,944.81	9.18	1,293,302,518.06



十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

1. 應收賬款(續)

(2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示(續)

1) 按組合計提應收賬款壞賬準備

賬齡	賬面餘額	年末餘額	
		壞賬準備	計提比例(%)
1年以內(含1年)	838,263,736.60	46,477,280.67	5.54
1-2年	356,703,712.76	44,173,320.43	12.38
2-3年	234,908,968.78	82,481,654.73	35.11
3年以上	33,575,162.90	18,662,953.84	55.59
其中：3-4年	28,886,987.05	15,449,292.62	53.48
4-5年	3,304,057.12	1,829,542.49	55.37
5年以上	1,384,118.73	1,384,118.73	100.00
合計	1,463,451,581.04	191,795,209.67	-

(3) 應收賬款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	本年變動金額				其他	年末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷			
按組合計提壞賬準備	130,682,944.81	61,822,411.39	0.00	710,146.53	0.00	191,795,209.67	

(4) 本年實際核銷的應收賬款

項目	核銷金額
實際核銷的應收賬款	710,146.53



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

1. 應收賬款(續)

(5) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的應收賬款和合同資產情況

本年按欠款方歸集的年末餘額前五名應收賬款和合同資產匯總金額182,308,694.48元，佔應收賬款和合同資產年末餘額合計數的比例12.33%。相應計提的壞賬準備年末餘額匯總金額31,523,861.67元。

2. 其他應收款

項目	年末餘額	年初餘額
應收利息	9,339,290.39	0.00
應收股利	48,871,200.00	48,871,200.00
其他應收款	1,438,691,174.82	1,265,151,495.74
合計	1,496,901,665.21	1,314,022,695.74

2.1 應收利息

項目	年末餘額	年初餘額
定期存款利息	9,339,290.39	0.00

2.2 應收股利

項目	年末餘額	年初餘額
應收股利	48,871,200.00	48,871,200.00

2.3 其他應收款

(1) 其他應收款按款項性質分類

款項性質	年末賬面餘額	年初賬面餘額
與子公司往來款	835,233,368.10	639,264,170.45
押金及保證金	502,723,054.73	563,666,051.80
代墊水電等款項	52,648,569.26	54,906,688.19
三方平台代收款	93,992,575.83	26,448,593.50
暫付代收款項	26,058,961.79	19,427,381.58
其他	2,645,589.46	11,029,419.04
代付社保及公積金	2,227,497.86	2,451,376.23
維修基金	1,494,175.72	619,249.72
備用金	1,154,309.18	275,175.92
合計	1,518,178,101.93	1,318,088,106.43



十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

2. 其他應收款(續)

2.3 其他應收款(續)

(2) 其他應收款按賬齡列示

賬齡	年末賬面餘額	年初賬面餘額
1年以內(含1年)	988,096,021.32	1,233,632,163.73
1-2年	487,950,892.74	58,502,414.95
2-3年	18,240,476.20	3,097,674.34
3年以上	23,890,711.67	22,855,853.41
其中：3-4年	2,246,401.84	18,942,744.37
4-5年	18,698,842.66	1,509,389.21
5年以上	2,945,467.17	2,403,719.83
合計	1,518,178,101.93	1,318,088,106.43

(3) 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	1,518,178,101.93	100.00	79,486,927.11	5.24	1,438,691,174.82
其中：賬齡組合	1,518,178,101.93	100.00	79,486,927.11	5.24	1,438,691,174.82

類別	賬面餘額		年初餘額 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	1,318,088,106.43	100.00	52,936,610.69	4.02	1,265,151,495.74
其中：賬齡組合	1,318,088,106.43	100.00	52,936,610.69	4.02	1,265,151,495.74



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

2. 其他應收款(續)

2.3 其他應收款(續)

(3) 其他應收款按壞賬計提方法分類列示(續)

1) 其他應收款按組合計提壞賬準備

賬齡	賬面餘額	年末餘額	
		壞賬準備	計提比例(%)
1年以內(含1年)	988,096,021.32	9,328,933.53	0.94
1-2年	487,950,892.74	49,170,363.39	10.08
2-3年	18,240,476.20	6,376,672.70	34.96
3年以上	23,890,711.67	14,610,957.49	61.16
其中：3-4年	2,246,401.84	1,140,567.95	50.77
4-5年	18,698,842.66	10,524,922.37	56.29
5年以上	2,945,467.17	2,945,467.17	100.00
合計	1,518,178,101.93	79,486,927.11	-

(4) 其他應收款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額			其他	年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷			
按組合計提壞賬準備	52,936,610.69	26,372,094.50	0.00	-178,221.92	0.00	79,486,927.11	



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

2. 其他應收款(續)

2.3 其他應收款(續)

(5) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	年末餘額	賬齡	佔其他應收款 年末餘額合計 數的比例(%)	壞賬準備 年末餘額
廊坊俊義建材有限公司	押金及保證金	470,880,057.39	1年以內40,000.00元。 1年以上470,840,057.39元。 1-2年470,840,057.39元。	31.02	47,086,005.74
榮萬家(北京)科技服務 有限公司	合併內關聯方	333,147,466.72	1年以內333,147,466.72元。	21.94	0.00
天津榮尚科技有限公司	合併內關聯方	61,067,690.97	1年以內61,067,690.97元。	4.02	0.00
榮盛房地產發展股份 有限公司	暫付代收款項	58,721,850.54	1年以內58,721,850.54元。	3.87	3,769,942.80
唐山市豐南區普捷物業服務 有限公司	合併內關聯方	52,873,163.46	1年以內52,873,163.46元。	3.48	0.00
合計	-	976,690,229.08	-	64.33	50,855,948.54



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

3. 長期股權投資

項目	年末餘額			年初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
對子公司投資	111,287,077.92	0.00	111,287,077.92	56,796,000.00	0.00	56,796,000.00
對聯營、合營企業投資	104,126,398.72	0.00	104,126,398.72	101,642,922.94	0.00	101,642,922.94
合計	215,413,476.64	0.00	215,413,476.64	158,438,922.94	0.00	158,438,922.94

(1) 對子公司投資

被投資單位	年初餘額		本年增減變動				年末餘額	
	(賬面價值)	減值準備年初餘額	追加投資	減少投資	計提減值準備	其他	(賬面價值)	減值準備年末餘額
河北金項物業集團有限公司	0.00	0.00	41,023,750.96	0.00	0.00	0.00	41,023,750.96	0.00
天津榮尚科技有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00
萬家智慧環境(北京)有限公司	0.00	0.00	5,818,654.95	0.00	0.00	0.00	5,818,654.95	0.00
北京都尚環衛設備科技發展有限公司	0.00	0.00	5,788,672.01	0.00	0.00	0.00	5,788,672.01	0.00
榮萬家(山東)物業發展有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00
南京六合榮盛物業服務有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00
廊坊榮臻貿易有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00
天津榮萬家生活服務有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00
榮萬家(廣東)生活服務有限公司	2,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,200,000.00	0.00
山西榮萬家生活服務有限公司	2,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000,000.00	0.00
河北萬惠通能源科技有限公司	0.00	0.00	1,950,000.00	0.00	0.00	0.00	1,950,000.00	0.00
張家口榮涉城物業管理有限責任公司	1,530,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,530,000.00	0.00
北京榮陽萬家管理諮詢有限公司	1,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,400,000.00	0.00
滄州榮光建築工程有限責任公司	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00
石家莊榮賜房地產經紀有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00



十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

3. 長期股權投資(續)

(1) 對子公司投資(續)

被投資單位	年初餘額		追加投資	本年增減變動			年末餘額 (賬面價值)	減值準備 年末餘額
	(賬面價值)	減值準備年初餘額		減少投資	計提減值準備	其他		
榮萬家(北京)科技服務有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00
廊坊市榮信房地產經紀有限公司	510,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	510,000.00	0.00
呼和浩特市榮盛物業服務有限公司	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00	0.00
廊坊榮銳物業管理有限公司	459,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	459,000.00	0.00
保定榮潤物業服務有限責任公司	255,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	255,000.00	0.00
北京曼蓓倫化妝品有限公司	202,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	202,000.00	0.00
四川榮萬家盛欣物業管理有限公司	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00
河南榮萬家生活服務有限公司	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00
石家莊盛景健身服務有限公司	100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00
榮萬家(石家莊)物業服務有限公司	100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00
張家口榮夢物業管理有限公司	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00
張家口榮關月物業管理有限公司	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00
榮萬家(廊坊)生活服務有限公司	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00
滄州榮萬家新城物業服務有限責任公司	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合計	56,796,000.00	0.00	54,591,077.92	100,000.00	0.00	0.00	111,287,077.92	0.00



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

3. 長期股權投資(續)

(2) 對聯營、合營企業投資

被投資單位	年初餘額 (賬面價值)	減值準備 年初餘額	追加投資	減少投資	本年增減變動						年末餘額 (賬面價值)	減值準備 年末餘額	
					權益法下 確認的投資 損益	其他綜合 收益調整	其他 權益變動	宣告發放 現金股利或 利潤	計提減值 準備	其他			
一、合營企業													
蚌埠市東方萬家生活服務有限責任公司	1,500,000.00	0.00	0.00	0.00	110,496.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,610,496.73	0.00
二、聯營企業													
北京銀思朗信息技術有限公司	100,142,922.94	0.00	0.00	0.00	2,372,979.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	102,515,901.99	0.00
合計	101,642,922.94	0.00	0.00	0.00	2,483,475.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104,126,398.72	0.00

4. 營業收入、營業成本

項目	本年發生額		上年發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	1,211,433,878.05	891,499,036.17	1,421,630,114.65	946,748,295.52
其他業務	3,683,290.40	945,798.37	3,695,318.97	1,412,008.76
合計	1,215,117,168.45	892,444,834.54	1,425,325,433.62	948,160,304.28



財務報表附註

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

十六、母公司財務報表主要項目註釋(續)

5. 投資收益

項目	本年發生額	上年發生額
成本法核算的長期股權投資收益	0.00	417.80
權益法核算的長期股權投資收益	2,483,475.78	-3,339,226.79
處置長期股權投資產生的投資收益	22,563.60	0.00
處置交易性金融資產取得的投資收益	0.00	-17,925,231.34
債務重組收益	-3,077,295.38	-728,020.66
合計	-571,256.00	-21,992,060.99



財務報表補充資料

2023年1月1日至2023年12月31日

(本財務報表附註除特別註明外，均以人民幣元列示)

1. 本年非經常性損益明細表

項目	本年金額	說明
非流動性資產處置損益(包括已計提資產減值準備的沖銷部分)	-53,461.77	
計入當期損益的政府補助(與公司正常經營業務密切相關、符合國家政策規定、按照確定的標準享有、對公司損益產生持續影響的政府補助除外)	2,473,387.64	
企業取得子公司、聯營企業及合營企業的投資成本小於取得投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值產生的收益	1,613,032.97	
同一控制下企業合併產生的子公司期初至合併日的當期淨損益	6,188,121.41	
債務重組損益	-3,077,295.38	
採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產公允價值變動產生的損益	-328,857.08	
權益法核算的長期股權投資收益	2,483,475.78	
處置長期股權投資產生的投資收益	10,217.36	
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	-3,690,030.05	
其他符合非經常性損益定義的損益項目	0.00	
小計	5,618,590.88	
減：所得稅影響額	1,404,647.72	
少數股東權益影響額(稅後)	1,305,689.75	
合計	2,908,253.41	-

2. 淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	加權平均 淨資產收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於母公司普通股股東的淨利潤	5.94	0.34	0.34
扣除非經常性損益後歸屬於母公司普通股股東的淨利潤	5.81	0.33	0.33



截至12月31日

合併利潤表	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	1,831,897	2,014,870	2,563,486	1,820,841	1,282,039
利潤總額	166,659	325,400	522,059	359,832	152,567
所得稅費用	35,967	79,824	124,509	-96,077	-39,409
本年度溢利(虧損)	130,692	245,576	397,550	263,756	113,158
下列各項應佔本年溢利(虧損)：					
— 本公司擁有人	126,328	242,127	398,954	263,756	113,232
— 非控股權益	4,364	3,448	-1,404	—	-74
除所得稅前利潤	166,659	325,400	522,059	359,833	152,567
所得稅開支	35,967	79,824	124,509	96,077	39,409
年內利潤	130,692	245,576	397,550	263,756	113,158
以下各方應佔：					
本公司擁有人	126,328	242,127	398,954	263,756	113,232
非控股權益	4,364	3,448	-1,404	0	74
合計	130,692	245,576	397,550	263,756	113,158
每股盈利(以每股人民幣元表示)					
每股基本及攤薄盈利	0.34	0.64	1.06	0.97	不適用



五年財務摘要

截至12月31日

合併資產負債表	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產					
非流動資產	342,879	324,347	258,048	125,161	174,405
流動資產	3,811,346	3,728,383	3,514,571	1,736,910	1,644,788
資產總額	4,154,225	4,052,730	3,772,619	1,862,071	1,819,193
權益與負債					
權益總額	2,093,117	2,099,392	1,966,390	634,803	378,970
非流動負債	18,086	18,361	13,017	18,476	83,673
流動負債	2,043,022	1,934,978	1,793,213	1,208,792	1,356,550
負債總額	2,061,108	1,953,339	1,806,229	1,227,268	1,440,223
權益與負債總額	4,154,225	4,052,730	3,772,619	1,862,071	1,819,193



「股東周年大會」	指	將於2024年6月28日(星期五)召開的本公司股東周年大會
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事」	指	本公司董事
「董事會」	指	本公司董事會
「中國企業會計準則」	指	中國企業會計準則
「中國」	指	中華人民共和國
「公司」或「本公司」或「榮萬家」	指	榮萬家生活服務股份有限公司(前身為榮萬家生活服務有限公司及廊坊榮盛物業服務有限公司)於2000年11月2日在中國成立的有限責任公司，其H股在聯交所主板上市(股票代碼：2146)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生
「《企業管治守則》」	指	上市規則附錄十四(自2023年12月31日起更命名為附錄C1)第二部分所載企業管治守則
「GFA」	指	總建築面積
「本集團」或「我們」	指	公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元買賣並於聯交所上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市」	指	本公司於2021年1月15日在聯交所主板上市
「上市日期」	指	2021年1月15日，H股首次在聯交所開始交易的日期



詞匯和定義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其它方式修改
「標準守則」	指	上市規則附錄十(自2023年12月31日起更名為附錄C3)所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「耿先生」	指	耿建明先生，最終控股股東，及董事長兼執行董事耿建富先生的兄弟
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「非公認會計準則」	指	非公認會計準則
「招股章程」	指	本公司就上市刊發的日期為2021年12月31日的招股章程
「股東名冊」	指	公司股東名冊
「有關年度」	指	截至2023年12月31日止年度
「薪酬委員會」	指	公司薪酬委員會
「榮盛建設工程」	指	榮盛建設工程有限公司，於1998年11月12日在中國成立的有限公司，為控股股東之一
「榮盛集團」	指	榮盛房地產發展及其附屬公司(不包括本集團)
「榮盛控股」	指	榮盛控股股份有限公司，於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司，為控股股東之一
「榮盛控股集團」	指	榮盛控股及其附屬公司(不包括本集團)
「榮盛房地產發展」	指	榮盛房地產發展股份有限公司(前稱廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司)，於1996年12月30日在中國成立的股份有限公司，其於深圳證券交易所上市(股票代碼：002146)，為控股股東之一
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改



「股份」	指	每股面值人民幣1.00元的本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛繹德商務」	指	香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)，於2021年5月13日在中國成立的有限合夥，為股東之一
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「中鴻凱盛」	指	河北中鴻凱盛投資股份有限公司，於2015年12月12日在中國成立的股份有限公司，為股東之一
「金項物業」	指	河北金項物業集團有限公司
「萬家智慧」	指	萬家智慧環境(北京)有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比