

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



Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

截至2026年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 本集團的淨利潤由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣94.7百萬元減少約25.3%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣70.7百萬元。淨利潤率由截至2025年6月30日止六個月的9.3%降低1.6個百分點至截至2026年6月30日止六個月的7.7%。
- 歸屬於母公司所有者的淨利潤由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣89.4百萬元降低約21.7%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣70.0百萬元。
- 本集團的毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣259.2百萬元降低約17.2%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣214.6百萬元。毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約25.6%降低2.1個百分點至截至2026年6月30日止六個月的約23.5%。
- 本集團的收入總額由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,011.9百萬元降低約9.7%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣913.4百萬元。

中期業績

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2026年6月30日止六個月(「期內」或「有關期間」)的未經審核綜合中期業績，連同2025年同期的比較數字如下：

合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2026年6月30日 (未經審計)	2025年12月31日 (經審計)
流動資產：			
貨幣資金		488,632,196.12	529,387,382.80
應收票據		584,106.96	632,407.37
應收賬款	二、3	2,026,679,222.52	1,952,398,378.06
應收款項融資		0.00	0.00
預付款項	二、4	134,254,261.30	146,880,475.15
其他應收款	二、5	529,968,412.59	470,416,931.10
其中：應收利息		35,651.82	195,024.09
應收股利		0.00	0.00
買入返售金融資產		0.00	0.00
存貨	二、6	784,323,334.69	741,586,326.98
其中：數據資源		0.00	0.00
合同資產	二、7	30,483,402.50	34,728,897.46
持有待售資產		0.00	0.00
一年內到期的非流動資產		313,053.12	1,872,205.80
其他流動資產		40,490,362.39	39,032,995.90
流動資產合計		4,035,728,352.19	3,916,936,000.62

合併資產負債表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2026年6月30日 (未經審計)	2025年12月31日 (經審計)
非流動資產：			
債權投資		0.00	0.00
其他債權投資		0.00	0.00
長期應收款		309,492.91	3,239,603.09
長期股權投資		95,211,404.81	95,229,370.04
其他權益工具投資		0.00	0.00
其他非流動金融資產		0.00	0.00
投資性房地產		65,493,283.29	68,709,683.29
固定資產		22,336,952.34	26,532,245.77
在建工程		0.00	0.00
使用權資產		4,840,932.37	8,986,989.75
無形資產	二、8	5,833,790.26	6,328,599.94
其中：數據資源		0.00	0.00
開發支出		0.00	0.00
其中：數據資源		0.00	0.00
商譽		2,154,017.43	2,154,017.43
長期待攤費用		10,901,833.97	12,381,789.33
遞延所得稅資產		184,078,166.52	169,571,902.87
其他非流動資產		0.00	0.00
非流動資產合計		<u>391,159,873.90</u>	<u>393,134,201.51</u>
資產總計		<u>4,426,888,226.09</u>	<u>4,310,070,202.13</u>

合併資產負債表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2026年6月30日 (未經審計)	2025年12月31日 (經審計)
流動負債：			
短期借款		3,000,000.00	3,000,000.00
交易性金融負債		0.00	0.00
應付票據		0.00	0.00
應付帳款	二、9	750,948,435.57	719,244,961.72
預收款項	二、10	2,324,231.67	1,763,335.24
合同負債	二、11	489,903,887.18	492,803,250.03
應付職工薪酬		134,962,732.00	127,494,966.34
應交稅費		115,527,725.87	99,018,729.41
其他應付款	二、12	497,741,875.10	490,103,008.94
其中：應付利息		0.00	0.00
應付股利		7,270.63	7,270.63
持有待售負債		0.00	0.00
一年內到期的非流動負債		1,613,095.72	10,289,191.19
其他流動負債		19,866,808.21	24,914,803.93
流動負債合計		2,015,888,791.32	1,968,632,246.80
非流動負債：			
長期借款		0.00	0.00
應付債券		0.00	0.00
其中：優先股		0.00	0.00
永續債		0.00	0.00
租賃負債		4,653,653.67	4,198,099.01
長期應付款		0.00	0.00
長期應付職工薪酬		0.00	0.00
預計負債		0.00	0.00
遞延收益		0.00	0.00
遞延所得稅負債		5,352,202.53	6,947,979.02
其他非流動負債		0.00	0.00
非流動負債合計		10,005,856.20	11,146,078.03
負債合計		2,025,894,647.52	1,979,778,324.83

合併資產負債表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2026年6月30日 (未經審計)	2025年12月31日 (經審計)
股東權益：			
股本	二、13	376,000,000.00	376,000,000.00
其他權益工具		0.00	0.00
其中：優先股		0.00	0.00
永續債		0.00	0.00
資本公積	二、14	985,661,118.55	985,739,125.28
減：庫存股		0.00	0.00
其他綜合收益		0.00	0.00
專項儲備		0.00	0.00
盈餘公積	二、15	114,990,191.12	111,048,984.24
一般風險準備		0.00	0.00
未分配利潤		895,014,200.07	828,941,000.04
歸屬於母公司股東權益合計		2,371,665,509.74	2,301,729,109.56
少數股東權益		29,328,068.83	28,562,767.74
股東權益合計		2,400,993,578.57	2,330,291,877.30
負債和股東權益總計		4,426,888,226.09	4,310,070,202.13

合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	2026年1-6月 (未經審計)	2025年1-6月 (未經審計)
一、營業總收入		913,358,071.73	1,011,856,907.76
其中：營業收入	二、16	913,358,071.73	1,011,856,907.76
二、營業總成本		752,714,756.37	813,752,698.50
其中：營業成本		698,781,206.69	752,639,202.08
税金及附加		5,063,547.12	4,847,234.52
銷售費用		2,545,685.91	2,694,939.94
管理費用		43,398,532.46	51,374,858.58
研發費用		0.00	0.00
財務費用		2,925,784.19	2,196,463.38
其中：利息費用		540,978.32	58,024.65
利息收入		-277,565.44	336,423.31
加：其他收益		659,654.69	1,124,822.12
投資收益(損失以「-」號填列)		-5,623,089.68	-6,788,311.09
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益		-17,965.23	-6,788,131.45
以攤餘成本計量的金融 資產終止確認收益		0.00	0.00
匯兌收益(損失以「-」號填列)		0.00	0.00
公允價值變動收益 (損失以「-」號填列)		-143,400.00	-159,002.71
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-63,843,886.92	-65,297,319.57
資產減值損失(損失以「-」號填列)		77,580.68	-3,462,611.95
資產處置收益(損失以「-」號填列)		52,192.43	-19,958.72

合併利潤表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2026年1-6月 (未經審計)	2025年1-6月 (未經審計)
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		91,822,366.56	123,501,827.34
加：營業外收入		330,470.33	335,727.07
減：營業外支出		665,127.59	3,021,837.67
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		91,487,709.30	120,815,716.74
減：所得稅費用	二、17	20,788,008.03	26,163,138.73
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		70,699,701.27	94,652,578.01
(一)按經營持續性分類		70,699,701.27	94,652,578.01
1. 持續經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		70,699,701.27	94,652,578.01
2. 終止經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		0.00	0.00
(二)按所有權歸屬分類		70,699,701.27	94,652,578.01
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		70,014,406.91	89,398,187.55
2. 少數股東損益 (淨虧損以「-」號填列)		685,294.36	5,254,390.46
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		0.00	0.00
2. 權益法下不能轉損益的其他 綜合收益		0.00	0.00
3. 其他權益工具投資公允價值 變動		0.00	0.00
4. 企業自身信用風險公允價值 變動		0.00	0.00
5. 其他		0.00	0.00

合併利潤表(續)

單位：人民幣元

項目	附註	2026年1-6月 (未經審計)	2025年1-6月 (未經審計)
(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		0.00	0.00
2. 其他債權投資公允價值變動		0.00	0.00
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		0.00	0.00
4. 其他債權投資信用減值準備		0.00	0.00
5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部分)		0.00	0.00
6. 外幣財務報表折算差額		0.00	0.00
7. 其他		0.00	0.00
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		0.00	0.00
七、綜合收益總額		70,699,701.27	94,652,578.01
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		70,014,406.91	89,398,187.55
歸屬於少數股東的綜合收益總額		685,294.36	5,254,390.46
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元／股)	二、18	0.19	0.24
(二)稀釋每股收益(元／股)	二、18	0.19	0.24

財務報表項目附註

一、一般資料

1 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)於2000年11月2日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國河北省廊坊市香河縣開發區夏安公路南側平安大街九號辦公樓。

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

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

於2020年4月23日，本公司由有限公司改制為股份有限公司。

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

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

二、主要會計政策概要

1 編製基礎

本集團財務報表以持續經營為基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部頒佈的《企業會計準則》(「企業會計準則」)及相關規定，以及香港法例第622章《公司條例》和聯交所證券上市規則(「上市規則」)所要求之相關披露編製。

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。

3 應收賬款

(1) 應收賬款按賬齡列示

賬齡	2026年 6月30日	2025年 12月31日
1年以內(含1年)	1,129,800,574.49	1,286,809,599.10
1-2年	618,865,170.12	422,726,408.40
2-3年	365,383,657.60	297,371,249.32
3年以上	429,641,322.10	412,238,172.80
其中：3-4年	197,979,802.49	188,185,567.72
4-5年	188,108,404.66	197,860,721.76
5年以上	43,553,114.95	26,191,883.32
合計	<u>2,543,690,724.31</u>	<u>2,419,145,429.62</u>

(2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

2026年6月30日					
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	2,543,690,724.31	100.00	517,011,501.79	20.33	2,026,679,222.52
其中：賬齡組合	<u>2,543,690,724.31</u>	<u>100.00</u>	<u>517,011,501.79</u>	<u>20.33</u>	<u>2,026,679,222.52</u>
2025年12月31日					
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	2,419,145,429.62	100.00	466,747,051.56	19.29	1,952,398,378.06
其中：賬齡組合	<u>2,419,145,429.62</u>	<u>100.00</u>	<u>466,747,051.56</u>	<u>19.29</u>	<u>1,952,398,378.06</u>

4 預付款項

項目	2026年6月30日		2025年12月31日	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	78,181,048.35	58.23	59,469,238.07	40.49
1-2年	38,052,925.22	28.35	21,153,185.02	14.40
2-3年	13,652,253.45	10.17	58,142,192.57	39.58
3年以上	4,368,034.28	3.25	8,115,859.49	5.53
合計	<u>134,254,261.30</u>	<u>100.00</u>	<u>146,880,475.15</u>	<u>100.00</u>

5 其他應收款

項目	2026年 6月30日	2025年 12月31日
應收利息	35,651.82	195,024.09
應收股利		
其他應收款	<u>529,932,760.77</u>	<u>470,221,907.01</u>
合計	<u>529,968,412.59</u>	<u>470,416,931.10</u>

5.1 應收利息

(1) 應收利息

項目	2026年 6月30日	2025年 12月31日
應收利息	<u>35,651.82</u>	<u>195,024.09</u>
合計	<u>35,651.82</u>	<u>195,024.09</u>

5.2 其他應收款

(1) 其他應收款按賬齡列示

賬 齡	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以內(含1年)	201,445,578.29	102,851,647.30
1-2 年	102,553,842.30	227,216,849.98
2-3 年	219,208,749.55	127,981,508.32
3 年 以 上	220,800,061.09	213,314,149.41
其 中：3-4 年	77,167,282.78	150,952,013.69
4-5 年	135,450,612.08	28,174,763.24
5 年 以 上	8,182,166.23	34,187,372.48
合 計	744,008,231.23	671,364,155.01

(2) 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	2026年6月30日				賬面價值
	賬面餘額 金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)	
按組合計提					
壞賬準備	744,008,231.23	100.00	214,075,470.46	28.77	529,932,760.77
其中：賬齡組合	744,008,231.23	100.00	214,075,470.46	28.77	529,932,760.77
合 計	744,008,231.23	100.00	214,075,470.46	28.77	529,932,760.77

類別	2025年12月31日				賬面價值
	賬面餘額 金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)	
按組合計提					
壞賬準備	671,364,155.01	100.00	201,142,248.00	29.96	470,221,907.01
其中：賬齡組合	671,364,155.01	100.00	201,142,248.00	29.96	470,221,907.01
合 計	671,364,155.01	100.00	201,142,248.00	29.96	470,221,907.01

6 存貨

項目	2026年6月30日			2025年12月31日		
	賬面餘額	存貨 跌價準備／ 合同履約成本 減值準備	賬面價值	賬面餘額	存貨 跌價準備／ 合同履約成本 減值準備	賬面價值
原材料	7,823,530.08	0.00	7,823,530.08	8,081,157.46	0.00	8,081,157.46
庫存商品	783,250,814.74	20,426,363.17	762,824,451.57	739,944,005.11	20,426,363.17	719,517,641.94
周轉材料	13,675,353.04	0.00	13,675,353.04	13,987,527.58	0.00	13,987,527.58
合計	<u>804,749,697.86</u>	<u>20,426,363.17</u>	<u>784,323,334.69</u>	<u>762,012,690.15</u>	<u>20,426,363.17</u>	<u>741,586,326.98</u>

7 合同資產

(1) 合同資產情況

項目	2026年6月30日		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
工程施工	<u>32,667,630.33</u>	<u>2,184,227.83</u>	<u>30,483,402.50</u>

項目	2025年12月31日		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
工程施工	<u>36,990,705.97</u>	<u>2,261,808.51</u>	<u>34,728,897.46</u>

(2) 合同資產按賬齡列示

賬齡	2026年 6月30日	2025年 12月31日
1年以內(含1年)	32,667,630.33	36,990,705.97
減值準備	<u>2,184,227.83</u>	<u>2,261,808.51</u>
賬面價值	<u>30,483,402.50</u>	<u>34,728,897.46</u>

8 無形資產

項目	軟件使用權
一、賬面原值	
1. 期初餘額	17,148,915.57
2. 本期增加金額	0.00
其中：購置	0.00
3. 本期減少金額	13,115.00
其中：處置	13,115.00
4. 期末餘額	<u>17,135,800.57</u>
二、累計攤銷	
1. 期初餘額	10,820,315.63
2. 本期增加金額	494,601.53
其中：計提	494,601.53
3. 本期減少金額	12,906.85
其中：處置	12,906.85
4. 期末餘額	<u>11,302,010.31</u>
三、減值準備	
1. 期初餘額	0.00
2. 本期增加金額	0.00
其中：計提	0.00
3. 本期減少金額	0.00
其中：處置	0.00
4. 期末餘額	<u>0.00</u>
四、賬面價值	
1. 期末賬面價值	5,833,790.26
2. 期初賬面價值	<u>6,328,599.94</u>

9 應付賬款

(1) 應付賬款列示

項目	2026年 6月30日	2025年 12月31日
工程款	469,527,407.56	446,904,721.63
服務費	229,654,690.11	210,183,014.90
商品款	<u>51,766,337.90</u>	<u>62,157,225.19</u>
合計	<u>750,948,435.57</u>	<u>719,244,961.72</u>

(2) 應付賬款按賬齡列示

根據交易日期的應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析如下：

賬齡	2026年 6月30日	2025年 12月31日
1年以內	272,389,663.90	362,044,956.61
1-2年	200,132,334.82	152,313,261.34
2-3年	111,388,069.59	69,284,392.37
3-4年	53,960,438.55	60,511,265.55
4-5年	50,444,447.76	61,128,879.98
5年以上	62,633,480.95	13,962,205.87
合計	750,948,435.57	719,244,961.72

10 預收款項

(1) 預收款項列示

類別	2026年 6月30日	2025年 12月31日
租賃費	2,324,231.67	1,763,335.24

11 合同負債

(1) 合同負債情況

項目	2026年 6月30日	2025年 12月31日
預收物業費等	489,903,887.18	492,803,250.03

12 其他應付款

(1) 按款項性質列示其他應付款

項目	2026年 6月30日	2025年 12月31日
應付利息	0.00	0.00
應付股利	7,270.63	7,270.63
其他應付款	497,734,604.47	490,095,738.31
合計	497,741,875.10	490,103,008.94

13 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

14 資本公積

項目	2025年12月31日	本期內增加	本期內減少	2026年6月30日
股本溢價	907,154,523.50	0.00	78,006.73	907,076,516.77
其他資本公積	78,584,601.78	0.00	0.00	78,584,601.78
合計	985,739,125.28	0.00	78,006.73	985,661,118.55

15 盈餘公積

項目	2025年12月31日	本期內增加	本期內減少	2026年6月30日
法定盈餘公積	111,048,984.24	3,941,206.88	0.00	114,990,191.12

16 營業收入、營業成本

(1) 營業收入和營業成本情況

項目	截至6月30日的六個月			
	2026年 收入	2026年 成本	2025年 收入	2025年 成本
主營業務	920,490,514.06	707,297,022.92	1,008,722,633.29	752,062,151.41
其他業務	2,093,011.74	709,637.84	3,134,274.47	577,050.67
合計	922,583,525.80	708,006,660.76	1,011,856,907.76	752,639,202.08

(2) 合同產生的收入的情況

合同分類	2026年1-6月	2025年1-6月
商品類型		
其中：社區服務	697,859,691.20	725,237,463.00
商企服務	31,745,608.62	30,732,258.15
城市服務	79,516,941.62	112,137,842.79
服務周邊	113,461,284.36	143,749,343.82
合計	922,583,525.80	1,011,856,907.76

按經營地區分類	2026年1-6月	2025年1-6月
其中：中國國內	<u>922,583,525.80</u>	<u>1,011,856,907.76</u>
按商品轉讓的時間分類		
其中：某一時點轉讓	53,635,457.10	65,942,039.64
某一時段內轉讓	<u>868,948,068.70</u>	<u>945,914,868.12</u>
合計	<u>922,583,525.80</u>	<u>1,011,856,907.76</u>

17 所得稅費用

項目	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	36,890,048.17	48,222,734.49
－中國大陸企業所得稅	36,890,048.17	48,222,734.49
遞延所得稅費用	<u>-16,102,040.14</u>	<u>-22,059,595.76</u>
合計	<u>20,788,008.03</u>	<u>26,163,138.73</u>

由於本集團於期內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

18 淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	加權平均	每股收益	
	淨資產 收益率	基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於母公司股東的淨利潤	3.00	0.19	0.19
扣除非經常性損益後歸屬於母公司股東的淨利潤	<u>3.15</u>	<u>0.20</u>	<u>0.20</u>

19 股息

	1月1日至6月30日	
	2026年	2025年
期內確認為分派的股息：	<u>0</u>	<u>0</u>

註：截至2026年6月30日止六個月董事會無派付股息計劃。

董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息(2025年6月30日：無)。

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企業。截至2026年6月30日，本集團共管理490個物業管理項目，總在管建築面積(「**建築面積**」)約為99.2百萬平方米(「**平方米**」)，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的68個城市。截至2026年6月30日，本集團訂約管理524個物業管理項目，總合約建築面積約為107.4百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的69個城市。

本集團主要通過四大業務線提供多元化服務，以社區服務為基礎，持續夯實服務品質；同時不斷開拓進取，形成涵蓋社區服務、商企服務、城市服務及服務周邊四維服務場景。本集團的在管物業組合包括(i)社區物業；及(ii)非社區物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓、產業園、學校及醫院；及(b)城市服務，如市政環衛、垃圾處理、水處理、文化場館、公共交通等。

截至2026年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣913.4百萬元，較2025年同期減少約9.7%；而毛利約為人民幣214.6百萬元，較2025年同期減少約17.2%；2026年上半年實現淨利潤為人民幣70.7百萬元，較2025年同期降低約25.3%。而截至2026年6月30日止六個月，歸屬於母公司所有者的淨利潤為約人民幣70.0百萬元，較2025年同期降低約21.7%。每股基本盈利約人民幣0.19元。

報告期內，本集團積極擁抱科技，持續加大科技投入，推動物業服務場景與人工智能技術的深度融合。本集團於2026年6月與北京可安可智能科技有限公司(「**可安可**」)簽署《股權戰略合資協議》，共同出資設立河北榮安智能機器人科技有限公司(「**榮安智能機器人**」)，註冊資本為人民幣2,000萬元，本集團持股60%。榮萬家作為物業場景方，向榮安智能機器人開放具備落地條件的在管項目資源，負責作業標準、場地支持及合規的場景數據，並依託現有物業體系協助產品落地與市場拓展；可安可作為技術提供方，負責成熟的機器人軟硬件產品、核心算法及運維團隊，以適應物業複雜場景的產品研發與迭代，雙方利用各自優勢共同構建「**算法+硬件+場景**」的商業閉環。

榮安智能機器人首批機器人已於2026年8月正式進場部署。榮安智能機器人將聚焦物業場景智能機器人的研發、生產與全域運營，率先在出入口管控、園區巡檢、路面清潔、地庫清潔等場景落地人機協同作業。榮安智能機器人業務的推進有助於為本集團的智能化升級培育新動能，驅動本集團向科技驅動型服務升級。

業務模式

本集團主要擁有四大業務，即(i)社區服務，(ii)商企服務，(iii)城市服務，及(iv)服務周邊，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。

- 社區服務：主要包括：(1)基礎物業管理服務，本集團為住宅、公寓、底商等物業的業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務；及(2)其他服務。於期內，本集團物業管理費主要採用包幹制收取，輔以少量酬金制。
- 商企服務：本集團為包括購物中心、寫字樓及酒店式公寓、產業園、學校及醫院等在內物業的業主及住戶提供物業管理服務及其他服務。
- 城市服務：本集團提供城市運營服務，主要包括：市政環衛、垃圾處理、水處理、文體場館及公共交通等。
- 服務周邊：本集團向客戶提供(1)車位租售服務、二手房買賣等經紀服務，基於本集團自有及第三方車位資源，提供車位租賃及買賣、二手房買賣等經紀服務，涵蓋資源匹配、交易撮合及權證辦理等全鏈條服務。本集團憑藉對社區資產的深度運營能力，有效盤活存量資源，在提升業主資產流動性的同時，為本集團帶來持續的服務費收入；(2)新零售、房屋維修維護及家政服務等生活服務，上述服務旨在提升住戶居住體驗，增強用戶黏性，並進一步拓展本集團在社區場景下的變現空間；及(3)向物業開發商提供全方位的增值服務。

社區物業、商企物業及城市服務在管建築面積及合同額

下表載列分別截至2026年及2025年6月30日止六個月本集團的在管建築面積/合同額之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	在管 建築面積 (千平方米)	合同額 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	合同額 (人民幣千元)
社區物業	86,755	–	86,017	–
商企物業	–	164,352	–	57,051
城市服務	–	503,544	–	515,798
截至期末	86,755	667,896	86,017	572,849

附註：由於本集團社區物業的收費機制主要基於在管建築面積計費，相關數據故按在管建築面積口徑統計；商企物業及城市服務則主要基於合同約定金額計費，相關數據故按合同額口徑統計。

本集團持續豐富物業管理服務組合，在鞏固社區物業基礎上，積極拓展商企物業及城市服務等業態。截至2026年6月30日，本集團社區物業在管建築面積約為86.75百萬平方米，較截至2025年6月30日增加約0.85%。商企物業合同額為人民幣164.35百萬元，較截至2025年6月30日增加約188.07%，城市服務合同額為人民幣503.54百萬元，較截至2025年6月30日降低約2.37%。

此外，截至2026年6月30日，於有關年度內本集團與獨立第三方物業開發商簽署了52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。2026年上半年本集團持續調整業務結構，拓展工作繼續主攻非住業態及城市運營服務項目，服務模式全部打開，包括不限於全委、勞務委託、專項服務項目等多模式拓展。2026年上半年簽署協議涵蓋住宅、辦公樓、產業園、學校、酒店、廠區、公建、商業、專項服務等多種業務類型。

城市服務

本集團提供廣泛的城市運營服務，包括市政環衛、垃圾處理、水處理、文體場館及公共交通等服務。以城市實際市場需求為重點，助力我國城市高質量發展，解決城市環衛及環境治理問題，為城市治理提供精細服務，助力智慧城市建設。截至2026年6月30日，本集團已簽約6個城市共9個城市服務運營項目，業務涵蓋河北省、黑龍江省。

服務周邊

本集團圍繞服務客戶的多元化需求，提供廣泛的服務周邊，具體包括：

- (1) 基於本集團自有及第三方的車位提供車位租售服務、二手房買賣等經紀服務。本集團向業主及住戶提供車位租售服務，憑藉本集團透過社區服務及商企服務所促進的與業主及住戶的積極溝通及緊密關係，將本集團通過抵債所獲得的自有車位及代理的第三方車位提供車位租售服務。本集團採用了租售業務系統，該系統保障客戶隱私並對房源供求信息進行高效匹配，可以為業主提供便捷租售渠道，帶來了更好的服務體驗；
- (2) 面向在管物業的業主住戶提供新零售、房屋維修維護及家政服務等生活服務。本集團新零售業務建立了「連鎖便利店+自營前置倉+社區團購」業務模式。線下連鎖便利店煥新為「臨鄰便利」，在線團購業務煥新為「臨鄰GO」，本集團通過該模式實現S2B2C的新零售服務，建立最後500米的購買場景和購買效率的雙向優勢。此外，本集團具備供應鏈輸出，單品原設備製造商（「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2026年6月30日，本集團在管社區擁有合共59家實體店，擁有逾4,000種活躍銷售單品（「單品」），實現了約186.6萬的米飯公社註冊用戶；及
- (3) 面向物業開發商提供全方位的增值服務。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。

綜上，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2026年下半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，2026年下半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。

未來展望

展望2026年下半年，本集團將：

- (i) 持續提升服務力，依託榮安智能機器人，推廣「人機協同」配置和作業模式，給業主提供更高效、可感知的服務。同時，圍繞業主生活，進一步豐富社區服務內涵，助力業主方便、便宜的生活體驗。
- (ii) 持續完善「生命全周期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富服務周邊品類，進一步推廣汽車洗美、便利亭等業務，推廣不產經紀等物業空間管理服務，為業主生活提供便利性。響應國家相關政策導向，推進社區家政服務、社區康養等業務，與社區積極協同，發揮物業在國家基層治理中的作用。
- (iii) 繼續加大市場拓展力度，通過資源、渠道開發與多元合作進一步拓展新項目，積極融入城市更新業務，調優業務結構同時穩健發展速度。
- (iv) 持續優化運營品質，通過組織機構改革和業務權責、流程優化，減少組織層級，提升職能對項目的賦能能力，直接觸達業主需要，降費提效，同時，完善、優化各項機制保障和智慧平台建設，著力解決工單報修、監控響應及時性和業主投訴的及時有效解決能力、從而持續提升物業服務品質。

- (v) 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，加大應收賬款回收力度，強化現金流管理，提升企業抗風險能力。

財務回顧

收入

於有關期間，本集團的收入主要來自四大業務線，即(i)社區服務；(ii)商企服務；(iii)城市服務；及(iv)服務周邊。

下表列出了所示期內本集團按業務線確認收入的詳細信息：

	截至6月30日止六個月		
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	變化 (百分比%)
社區服務	694,636	725,237	-4.2
商企服務	31,746	30,732	3.3
城市服務	79,517	112,138	-29.1
服務周邊	107,459	143,749	-25.2
總計	913,358	1,011,857	-9.7

本集團的收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,011.9百萬元減少約9.7%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣913.4百萬元。以下所列為業務線收入變化的原因：

- (i) 社區服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣725.2百萬元減少約4.2%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣694.6百萬元，主要是由於本集團更加注重項目質量，主動退出低效率低回款項目；
- (ii) 商企服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣30.7百萬元增加約3.3%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣31.7百萬元，主要是由於本集團於有關年度積極進行業務拓展，增加新項目所致；
- (iii) 城市服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣112.1百萬元減少約29.1%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣79.5百萬元，主要由於本集團部分項目到期，考慮現金流不再參與投標；

- (iv) 服務周邊的收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣143.7百萬元減少約25.2%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣107.5百萬元，主要由於受地產行業周期性下行影響，開發公司關聯業務等大幅減少。

社區服務

主要包括：(1)基礎物業管理服務，本集團為住宅、公寓、底商等物業的業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。(2)其他服務。下表載列所示年度內本集團來自社區服務的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基礎物業管理服務	679,009	97.8	700,549	96.6
其他服務	15,627	2.2	24,688	3.4
總計	694,636	100.0	725,237	100.0

基礎物業管理服務

本集團為住宅、公寓、底商等物業的業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。下表按物業開發商類型呈列所示年度內本集團來自基礎物業管理服務的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 ⁽¹⁾	665,887	98.1	692,676	98.9
獨立第三方物業開發商 開發的物業	13,122	1.9	7,873	1.1
總計	679,009	100.0	700,549	100.0

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基礎物業管理服務所產生的所示年份總收入：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	414,821	61.0	408,113	58.3
長三角地區 ⁽²⁾	124,643	18.4	127,075	18.1
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	32,430	4.8	35,393	5.1
中西部地區 ⁽⁴⁾	107,115	15.8	129,968	18.6
總計	<u>679,009</u>	<u>100.0</u>	<u>700,549</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於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、四川及重慶的項目提供物業管理服務。

商企服務

本集團為包括購物中心、寫字樓及酒店式公寓、產業園、學校及醫院等在內物業的業主及住戶提供物業管理服務及其他服務。商企服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣30.7百萬元增長約3.3%至2026年6月30日止六個月的人民幣31.7百萬元。

城市服務

本集團提供城市運營服務，主要包括：市政環衛、垃圾處理、水處理、文體場館及公共交通等。城市服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣112.1百萬元減少29.1%至2026年6月30日止六個月的人民幣79.5百萬元。

服務周邊

本集團向客戶提供(1)車位租售服務、二手房買賣等經紀服務；(2)新零售、房屋維修維護及家政服務等生活服務；(3)向物業開發商提供全方位的增值服務。該等增值服務主要包括(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。服務周邊收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣143.7百萬元減少約25.2%至2026年6月30日止六個月的人民幣107.5百萬元。

下表列出了服務周邊所產生的所示年份總收入：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
車位租售服務	19,583.1	18.2	16,037.0	11.2
生活服務	61,138.6	56.9	71,962.2	50.1
物業開發商增值服務	26,737.7	24.9	55,750.2	38.8
總計	107,459.4	100.0	143,749.4	100.0

營業總成本

本集團的營業總成本主要包括(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。本集團的營業總成本由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣752.6百萬元減少約7.2%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣698.8百萬元。營業總成本的減少主要是由於收入減少。

毛利及毛利率

分類	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
社區服務	147,067	21.2	164,987	22.7
商企服務	4,617	14.5	5,988	19.5
城市服務	13,685	17.2	26,457	23.6
服務周邊	49,208	45.8	61,786	43.0
總計	214,577	23.5	259,218	25.6

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2025年6月30日止六個月的約人民幣259.2百萬元減少約17.2%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣214.6百萬元。

本集團的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約25.6%減少至截至2026年6月30日止六個月的約23.5%。

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2025年6月30日止六個月的約人民幣2.7百萬元減少約5.5%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣2.5百萬元，主要是由於本集團招待費減少所致。

管理費用

本集團的管理費用主要包括(i)職工薪酬；(ii)中介服務費；(iii)差旅及招待費；(iv)資產折舊及攤銷；及(v)殘疾人保證金等。本集團的管理費用由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣51.4百萬元減少約15.5%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣43.4百萬元，主要為有關年度內精簡職能人員隊伍及減少職能人員費用，降本增效，各項開支低於上年同期。

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2025年6月30日止六個月的約人民幣26.2百萬元減少約20.5%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣20.8百萬元。

截至2026年6月30日止六個月，本集團的實際所得稅率約22.7%。於有關期間，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，導致有關期間的實際稅率低於25%。

期內利潤

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團期內利潤由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣94.7百萬元減少約25.3%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣70.7百萬元。主要系本期因有關期間毛利從2025年6月30日止六個月的259.2百萬元下降至214.6百萬元，毛利貢獻下降44.6百萬元。主要由於(i)我司更加注重項目質量主動退出低效率低回款項目(ii)市場競爭加劇，商企及環衛毛利率降低及(iii)開發商服務收縮；毛利額及毛利率同比減少。

本公司擁有人應佔利潤

截至2026年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣70.0百萬元，較2025年同期約人民幣89.4百萬元降低約21.7%。

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、作業機具、汽車、租賃裝修及使用權資產。截至2025年12月31日及2026年6月30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47.9百萬元及人民幣38.1百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2026年6月30日止六個月減少9.8百萬元，主要由於有關期間資產折舊攤銷所致。

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2025年12月31日的約人民幣68.7百萬元減少至截至2026年6月30日的約人民幣65.5百萬元，主要由於處置車位所致。

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2025年12月31日的約人民幣6.3百萬元減少至截至2026年6月30日的約人民幣5.8百萬元，主要由本期無形資產攤銷所致。

存貨

本集團的存貨主要包括原材料、便利店商品、周轉材料、低值易耗品以及從債務抵償協議中取得的車位。本集團的存貨由截至2025年12月31日的約人民幣741.6百萬元增加至2026年6月30日的約人民幣784.3百萬元，保持相對穩定。集團通過債務抵償協議取得的車位及儲藏室等存貨，其變現能力受房地產區域市場波動影響較大。本集團已審慎評估相關風險，預計組建專門團隊積極處置，但無法保證處置時間及價格。若市場持續下行，可能需計提進一步減值準備。

應收賬款及其他應收款項及預付款項

本集團的應收賬款及其他應收款項及預付款項由應收賬款、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2026年6月30日，本集團的應收賬款及其他應收款項及預付款項約為人民幣2,692.1百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣2,575.4百萬元增加約4.5%。

本集團的應收賬款主要產生自本集團的社區服務、商企服務、城市服務及服務周邊下所提供各類服務。截至2026年6月30日，本集團的應收賬款約為人民幣2,026.7百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣1,952.4百萬元增加約3.8%。主要是由於業主物業費收取受季節性因素影響，及城市服務商企服務業主財政支出收緊導致。

截至2026年6月30日，本集團錄得長期融資租賃應收款項約為人民幣0.3百萬元，主要由於其訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

本集團其他應收款主要包括應收利息、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2026年6月30日，本集團其他應收款約人民幣530.0百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣470.4百萬元增加約12.7%，主要為本年度將長賬齡預付賬款重分類至其他應收款。

截至2026年6月30日，本集團的預付款項約為人民幣134.3百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣146.9百萬元減少約8.6%。

應付賬款及其他應付款項

本集團的應付賬款及其他應付款項由應付賬款、其他應付款項、應付職工薪酬、應交稅費組成。截至2026年6月30日，本集團的應付賬款及其他應付款項約為人民幣1,499.2百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣1,435.9百萬元增加約4.4%。

本集團的應付賬款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2026年6月30日，本集團的應付賬款約為人民幣750.9百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣719.2百萬元增加約4.4%。

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2026年6月30日，本集團的其他應付款項約為人民幣497.7百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣490.1百萬元增加約1.6%，變動較小。

本集團截至2026年6月30日，應付職工薪酬約為人民幣135.0百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣127.5百萬元增加約5.9%。主要由於經營活動相關的常規性薪酬計提及支付周期差異所致。

營運資金

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

流動資產淨值

截至2026年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣2,019.8百萬元(2025年12月31日：約人民幣1,948.3百萬元)。本集團的流動資產總額由截至2025年12月31日的約人民幣3,916.9百萬元增加約3.0%至截至2026年6月30日的約人民幣4,035.7百萬元。本集團的流動負債總額由截至2025年12月31日的約人民幣1,968.6百萬元增加約2.4%至截至2026年6月30日的約人民幣2,015.9百萬元。

現金及現金等價物

截至2026年6月30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456.8百萬元，較截至2025年12月31日的約人民幣508.7百萬元減少約10.2%，主要由於有關期間公司規模擴大及對新業務的投入，採購材料及人工薪酬成本有所上升，導致總體經營現金淨流量有所減少。

債務

截至2026年6月30日，本集團尚未償還的銀行貸款總計人民幣3.0百萬元(2025年12月31日：人民幣3.0百萬元)，該等銀行貸款應於2026年9月償還。

資產抵押

截至2026年6月30日，本集團無任何資產抵押(2025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2026年6月30日，銀行結餘共計港幣0.27百萬元，折合人民幣0.23百萬元。人民幣兌港幣的匯率波動對本集團的經營業績影響不大。

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

本集團面臨應收賬款及其他應收款項、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。應收賬款及其他應收款項、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，鑒於關聯方當前的財務狀況及過往信貸歷史，本集團已在來自關聯方的應收賬款及應收票據以及合約資產的賬面價值中充分考慮了壞賬計提及減值準備。除應收關聯方的應收賬款及合約資產外，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。

本集團已在應收關聯方的其他應收款項的賬面價值中充分考慮了壞賬計提。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，本集團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，本集團監管及維持充足的現金及現金等價物，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2026年6月30日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟(2025年12月31日：無)。

承諾

截至2026年6月30日，本集團作為承租人的租賃承擔為約人民幣6.3百萬元(2025年12月31日：約人民幣14.5百萬元)。

關鍵財務比率

截至2026年6月30日，流動比率為2.00倍(2025年12月31日：約1.99倍)，其資產負債率為約45.8%(2025年12月31日：約45.9%)。

流動比率根據截至相應日期的流動資產總額除以流動負債總額再乘以100%計算得出。

資產負債率或負債比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。

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

除上文所披露者外，概無其他持有之重大投資，截至2026年6月30日止六個月，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

於本公告日期，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本公司股東(「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。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，董事會決議變更所得款項淨額用途(「變更」)，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」。變更完成後，有關所得款項運用方式如下：

- 約40.0%將用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會，以進一步擴充業務規模及地域覆蓋範圍並擴大服務組合；
- 約20.0%將用作豐富本集團的社區增值服務組合；
- 約15.0%將用作提升本集團的信息技術基礎建設及推動智慧社區管理；
- 約25.0%將用作一般業務用途及營運資金。

有關截至2026年6月30日止六個月使用所得款項淨額的進一步詳情將披露於本公司截至2026年6月30日止六個月之中期報告。

員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2026年6月30日，本集團共有6,500名全職僱員。截至2026年6月30日止六個月，本集團確認為費用的員工成本約為人民幣310.82百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣350.75百萬元)。

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、年度以及短中長期激勵相結合、常規與專項激勵結合的方式激勵員工作出業績。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險及住房公積金)。

本集團專注於人才培養，不斷建立健全人才分層培養體系，並就不同人員的不同需求提供不同的系統化培訓。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，為項目經理提供服務專業化和作業標準化的培訓，為後備團隊管理及專業技能培訓等，賦能人才發展。於期內，本集團累計組織培訓近765場，覆蓋人數近22,107人次。

有關期間後重大事項

於2026年6月30日後及直至本公告日期，並無發生對本集團有重大影響的任何重大事項。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第2部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文及其他適用法律及監管要求，以維持本公司的高水平企業管治。

據董事所深知，本公司已於有關期間遵守企業管治守則下的所有適用守則條文。

遵守董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及有可能掌握本公司未經發佈內幕消息的有關僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事及有關僱員有否於有關期間內遵守標準守則的所需標準向彼等全體作出具體查詢，而全體董事及有關僱員已確認彼等於截至2026年6月30日止六個月均有遵守標準守則及證券買賣守則。

本公司於有關期間內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的證券買賣守則及書面指引。

購買、銷售或贖回本公司的上市證券

於有關期間，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。於2026年6月30日，本公司概無持有任何庫存股份。

審核委員會

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

審核委員會已與本公司管理層進行討論並已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的中期業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至2026年6月30日止六個月的中期業績。

中期股息

董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月之中期股息(2025年中期股息：無)。

刊發中期業績及2026年中期報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.roiserv.com)。載有上市規則規定所需的所有資料的本公司中期報告將適時寄發予股東(如有要求)並刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命
榮萬家生活服務股份有限公司
董事長兼執行董事
吳秋雲

中國，廊坊，2026年8月28日

於本公告日期，執行董事為吳秋雲先生、劉紅霞女士及隆小康先生；非執行董事為張文革先生；以及獨立非執行董事為金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生。

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