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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

zhenro 正榮服務
ZHENRO SERVICES GROUP LIMITED
正榮服務集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6958)

**截至二零二四年六月三十日止六個月
之中期業績公告**

中期業績及經營摘要

1. 報告期內，本集團收入約人民幣548.1百萬元，較二零二三年同期收入約人民幣606.5百萬元減少約9.6%。
2. 本集團收入主要來自四大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)商業運營管理服務。報告期內，(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入來源，收入達約人民幣411.8百萬元，佔整體收入的約75.1%，相較於二零二三年同期約人民幣403.4百萬元，同比增長約2.1%；(ii)非業主增值服務收入為約人民幣32.3百萬元，佔整體收入的約5.9%，相較於二零二三年同期約人民幣41.7百萬元，同比減少約22.6%；(iii)社區增值服務收入為約人民幣62.2百萬元，佔整體收入的約11.3%，相較於二零二三年同期約人民幣96.7百萬元，同比減少約35.7%；及(iv)商業運營管理服務收入為約人民幣42.0百萬元，佔整體收入的7.7%，相較於二零二三年同期約人民幣64.7百萬元，同比減少約35.1%。
3. 本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利達到約人民幣111.2百萬元，較二零二三年同期約人民幣156.5百萬元減少約29.0%。
4. 報告期內虧損約為人民幣14.9百萬元，而二零二三年同期的溢利約人民幣15.4百萬元。母公司擁有人應佔報告期內虧損約人民幣15.1百萬元，而母公司擁有人應佔二零二三年同期的溢利約人民幣15.4百萬元。
5. 於二零二四年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）約為80.8百萬平方米（「**平方米**」），相對於二零二三年十二月三十一日的約80.7百萬平方米而言較為穩定。
6. 董事會決議不就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零二三年六月三十日：無）。

正榮服務集團有限公司（「本公司」或「正榮服務」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」、「正榮服務集團」或「我們」）截至二零二四年六月三十日止六個月（「報告期」）的未經審核中期簡明綜合業績（「中期業績」），連同二零二三年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	548,136	606,469
銷售成本		(436,984)	(449,925)
毛利		111,152	156,544
其他收入及收益	5	27,382	7,762
行政開支		(81,162)	(82,680)
金融資產減值虧損淨額		(17,103)	(13,658)
投資物業公平值虧損		(33,780)	(31,920)
應佔合營企業利潤及虧損		(265)	(66)
融資成本		(7,339)	(3,529)
除稅前(虧損)/溢利	6	(1,115)	32,453
所得稅開支	7	(13,761)	(17,040)
期內(虧損)/溢利		<u>(14,876)</u>	<u>15,413</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(15,133)	15,447
非控股權益		257	(34)
		<u>(14,876)</u>	<u>15,413</u>
母公司普通股持有人應佔每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄	9	<u>人民幣(0.01)元</u>	<u>人民幣0.01元</u>

中期簡明綜合全面收入表

截至二零二四年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二四年

二零二三年

人民幣千元

人民幣千元

(未經審核)

(未經審核)

期內(虧損)/溢利

(14,876)

15,413

其他全面虧損

不會於往後期間重新分類至損益之其他全面
虧損：

換算海外業務產生匯兌差額

(10)

(36)

不會於往後期間重新分類至損益之
其他全面虧損淨額

(10)

(36)

期內其他全面虧損，扣除稅項

(10)

(36)

期內全面(虧損)/收入總額

(14,886)

15,377

以下人士應佔：

母公司擁有人

(15,143)

15,411

非控股權益

257

(34)

(14,886)

15,377

中期簡明綜合財務狀況表
二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		7,075	5,716
使用權資產		1,271	1,761
投資物業		283,150	164,600
商譽		537,777	537,777
其他無形資產		34,122	37,446
於聯營公司的投資		806	1,071
融資租賃應收款項		27,665	—
遞延稅項資產		54,094	55,953
非流動資產總值		945,960	804,324
流動資產			
融資租賃應收款項		39,504	—
貿易應收款項	10	272,343	309,747
應收關聯公司款項		29,117	45,441
預付款項、其他應收款項及其他資產		105,516	108,060
現金及銀行結餘		550,451	579,146
流動資產總值		996,931	1,042,394
流動負債			
貿易應付款項	11	129,540	165,434
其他應付款項及應計費用		377,016	427,701
應付關聯公司款項		1,196	2,439
計息銀行及其他借款		63,040	64,040
應付稅項		71,839	65,839
租賃負債		51,836	3,121

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債總額	<u>694,467</u>	<u>728,574</u>
流動資產淨值	<u>302,464</u>	<u>313,820</u>
資產總值減流動負債	<u><u>1,248,424</u></u>	<u><u>1,118,144</u></u>
非流動負債		
計息銀行借款	6,040	9,060
租賃負債	151,673	899
遞延稅項負債	11,516	12,279
其他應付款項	<u>7,646</u>	<u>7,364</u>
非流動負債總額	<u>176,875</u>	<u>29,602</u>
淨資產	<u><u>1,071,549</u></u>	<u><u>1,088,542</u></u>
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,867	7,867
儲備	<u>1,059,421</u>	<u>1,074,564</u>
	1,067,288	1,082,431
非控股權益	<u>4,261</u>	<u>6,111</u>
總權益	<u><u>1,071,549</u></u>	<u><u>1,088,542</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

二零二四年六月三十日

1. 公司資料

本公司為於二零一八年十二月十七日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司的附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)／中國內地從事為住宅和非住宅物業提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及商業運營管理服務。

2. 編製基準

截至二零二四年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則(「國際會計準則」)中期財務報告編製。中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀

3. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料時所採納之會計政策，與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間財務資料首次採納的以下經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方－承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號之日起並無涉及不取決於某一指數或比率的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無造成任何影響。

- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並得出結論，於首次應用該等修訂本後，其流動或非流動負債的分類維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用該等修訂本的首個年度報告期間，毋須就任何中期報告期間披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

4. 經營分部資料

本集團主要從事物業管理業務。出於資源分配及績效評估的目的，向本集團首席運營決策者呈報的資料側重於本集團的整體運營業績，乃由於本集團的資源已整合，概無離散的經營分部資料。因此，概無呈列經營分部資料。

地區資料

報告期內，本集團於同一地理位置經營，因其所有收入均在中國內地產生，而其所有長期資產／資本支出均位於／發生在中國內地。因此，概無呈列其他地區資料。

有關主要客戶的資料

截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月，概無向單一客戶提供的服務所得收入佔本集團總收入的10%或以上。

5. 收入

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	528,116	583,467
其他來源收入 — 轉租服務	20,020	23,002
總計	<u>548,136</u>	<u>606,469</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二四年六月三十日止六個月

分部	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	社區 增值服務 人民幣千元	品牌及 管理輸出 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型					
提供服務	411,758	30,993	54,983	21,930	519,664
銷售商品	—	1,259	7,193	—	8,452
總計	<u>411,758</u>	<u>32,252</u>	<u>62,176</u>	<u>21,930</u>	<u>528,116</u>
地域市場					
中國內地	<u>411,758</u>	<u>32,252</u>	<u>62,176</u>	<u>21,930</u>	<u>528,116</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	411,758	30,993	16,657	19,684	479,092
於某一時間點 確認的收入	—	1,259	45,519	2,246	49,024
總計	<u>411,758</u>	<u>32,252</u>	<u>62,176</u>	<u>21,930</u>	<u>528,116</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月

分部	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	社區 增值服務 人民幣千元	品牌及 管理輸出 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型					
提供服務	403,432	37,485	82,771	41,712	565,400
銷售商品	–	4,172	13,895	–	18,067
總計	<u>403,432</u>	<u>41,657</u>	<u>96,666</u>	<u>41,712</u>	<u>583,467</u>
地域市場					
中國內地	<u>403,432</u>	<u>41,657</u>	<u>96,666</u>	<u>41,712</u>	<u>583,467</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	403,432	36,754	24,903	38,718	503,807
於某一時間點 確認的收入	–	4,903	71,763	2,994	79,660
總計	<u>403,432</u>	<u>41,657</u>	<u>96,666</u>	<u>41,712</u>	<u>583,467</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利乃自以下各項扣除後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
物業及設備折舊	1,272	1,533
使用權資產折舊	490	1,942
其他無形資產攤銷	3,934	3,614
未計入租賃負債計量的租賃付款	2,752	1,976
核數師薪酬	1,000	1,300
金融資產減值淨額		
貿易應收款項減值淨額	8,235	12,970
應收關聯方款項減值淨額	7,721	1,160
其他應收款項減值淨額	(15)	862
融資租賃應收款項減值淨額	1,162	(1,334)

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

僱員福利開支

(包括董事及最高行政人員薪酬)：

工資、薪金及其他津貼

210,103 213,111

退休金計劃供款及社會福利

26,214 27,293

236,317 240,404

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司無需繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為其於報告期並無於香港產生任何應課稅溢利。

中國的一般企業所得稅率為25%。本集團若干附屬公司享有小型微利企業所得稅優惠待遇，所得稅率為20%，並符合資格按其應課稅收入的25%或50%計算其稅項。本集團的一間附屬公司位於中國西南部的廣西北部灣經濟區，並享有9%的優惠所得稅率。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表中的所得稅指：

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

即期 — 中國內地：

期內支出

12,665 22,696

遞延稅項

1,096 (5,656)

期內稅項支出總額

13,761 17,040

8. 股息

董事會決議不就報告期宣派任何中期股息。

9. 母公司普通股持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據母公司普通股持有人應佔報告期內溢利/(虧損)及報告期內已發行普通股加權平均數1,037,500,000股(截至二零二三年六月三十日止六個月: 1,037,500,000股)計算。

本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月均無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本(虧損)/盈利金額乃基於以下項目計算:

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)/盈利		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利		
所用的母公司普通股		
持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(15,133)</u>	<u>15,447</u>
股份		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用的普通股		
加權平均股數	<u>1,037,500,000</u>	<u>1,037,500,000</u>

10. 貿易應收款項

於報告期末基於繳款通知日期及扣除虧損撥備後的貿易應收款項的賬齡分析如下:

	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	211,908	240,139
一至二年	42,272	66,719
二至三年	<u>18,163</u>	<u>2,889</u>
總計	<u>272,343</u>	<u>309,747</u>

11. 貿易應付款項

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	110,541	130,768
超過一年	18,999	34,666
總計	<u>129,540</u>	<u>165,434</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90天期限結算。

12. 計息銀行及其他借款

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款－有抵押	45,000	45,000
銀行貸款－無抵押	12,000	13,000
長期貸款的即期部分		
銀行貸款－有抵押	<u>6,040</u>	<u>6,040</u>
總計－即期	<u>63,040</u>	<u>64,040</u>
非即期		
銀行貸款－有抵押	<u>6,040</u>	<u>9,060</u>
總計	<u>69,080</u>	<u>73,100</u>
應償還賬面值：		
一年內償還	63,040	64,040
二至五年內償還	<u>6,040</u>	<u>9,060</u>
	<u>69,080</u>	<u>73,100</u>

本集團的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣12,080,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣15,100,000元)由正榮集團有限公司(「正榮集團公司」)擔保並由江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司(本公司的一間附屬公司)的70%股權抵押。

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣24,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣24,000,000元)由正榮集團公司及歐宗榮先生擔保。

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣21,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣21,000,000元)由本集團的車位抵押，亦由正榮集團公司及歐宗榮先生擔保。

13. 批准中期財務資料

董事會於二零二四年八月二十八日批准並授權刊發中期簡明綜合財務資料。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績。

業績回顧

報告期內，本集團收入較去年同期的人民幣606.5百萬元減少9.6%至人民幣548.1百萬元；期內虧損為人民幣14.9百萬元，去年同期的溢利人民幣15.4百萬元；母公司擁有人應佔期內虧損為人民幣15.1百萬元，去年同期為溢利人民幣15.4百萬元。

經營

二零二四年上半年，在全球經濟逐步回暖與國內政策環境持續優化的大背景下，正榮服務集團積極應對挑戰，實現了穩健增長與多方面突破。

憑藉領先的市場化拓展能力與豐富的深耕區域資源整合優勢，本集團規模顯著擴張。同時，本集團始終將品質服務作為核心競爭力，不斷提升服務標準與客戶體驗。在人才發展方面，本公司加大了這方面的投入力度，構建了多元化的人才培養體系，企業文化日益成熟，團隊凝聚力顯著增強。此外，憑藉卓越的表現，本公司還榮獲了多項行業內外的重要獎項，進一步提升了品牌形象與市場影響力。

面對複雜多變的市場環境，本集團緊密跟隨時代脈搏，積極調整戰略佈局，以穩健的步伐和創新的思維，書寫了業績新篇章。

深耕優勢區域 堅持高質量發展

二零二四年上半年，我們堅持高品質拓展策略，聚焦現金流穩定的優質項目，專注於景區、軌道交通、辦公樓等業態，成功斬獲了包括蘇州吳門望亭運河公園、蘇州軌道交通11號線祖沖之控制中心大廈、江蘇省移動81號、南京寧丹新藥綜合樓等在內的9個優質項目，本公司資源整合的協同效應日益顯著，管理版圖進一步擴大，彰顯了本公司強大的市場競爭力和發展後勁。

憑藉着卓越的經營業績和良好的社會形象，我們在上半年榮獲了多項行業內外的重要獎項，包括「2024中國上市物業企業TOP15」、「2024中國上市物業企業最具發展特色十強－商業運營服務」、「2024中國物業企業綜合實力TOP16」、「2024中國物業服務商業中心物業服務樣本標桿企業」、「2024中國物業服務公建物業服務樣本標桿企業」等。這些榮譽不僅是對我們過去努力的肯定，更是對未來發展的鞭策和激勵。

堅守品質基石 匠心築造幸福社區

我們深知，服務品質是企業立足之本，發展之源。二零二四年上半年，本公司持續優化服務流程，引入智能化管理工具，深入推廣「榮樂慧」智慧客服系統，「榮管家」智慧運維系統等智慧運營產品，提高服務響應速度與質量。我們通過定期開展客戶滿意度調查，及時調整服務策略，確保每一位業主都能享受到貼心、專業的物業服務。

此外，我們還精心策劃並實施了「幸福榮樂」系列社區文化活動，通過細分活動主題，活動人群，我們豐富業主的社區生活，更在無形中強化了社區的人文氛圍與鄰里間的情感聯結，讓幸福成為社區最鮮明的底色。

重視人才發展 強化文化建設

人才是企業最寶貴的財富。二零二四年上半年，本公司在人才隊伍建設上持續加碼，採取了多維度、全方位的策略，以打造一支高素質、專業化的精英團隊。我們積極拓寬人才引進渠道，實施多元化的人才引進與培養策略，吸引高素質專業人才加入。同時，我們注重員工的個人成長與職業規劃，不斷完善人才培養體系，特別針對中高層管理者，啟動了「領航計劃」與「榮之將訓練營」等系列培訓項目，旨在提升他們的戰略視野、領導力及業務能力，為企業的長遠發展注入不竭動力。

與此同時，我們高度重視企業文化建設，積極踐行「正•行動」文化，將「正直構築繁榮」的核心價值觀深深植根於每一位正榮服務人的心中，並體現在他們的日常行為與工作中。通過企業文化的熏陶與引領，正榮服務人的專業服務能力與服務意識得到了顯著提升，形成了堅韌不拔、勇於擔當的良好精神風貌。

展望

展望二零二四年下半年，我們預期全球經濟將繼續保持復甦態勢，國內市場需求將進一步釋放。正榮服務將抓住這一有利時機，持續深耕優勢區域，通過精準的市場分析與定位，優化資源配置，提升市場佔有率和品牌影響力；強化服務品質，打造品牌口碑，夯實基礎業務基本盤；將進一步優化人才結構與管理機制，加強企業文化建設與品牌形象的深度融合，讓每一位員工都成為品牌形象的傳播者和踐行者；大力探索新的增長點與業務模式創新路徑，推動本公司向更高水平、更高質量發展邁進。

致謝

最後，本人謹代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作方及客戶對本公司的支持，全體員工的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。我們將繼續秉承「服務由心幸福為你」的理念，為客戶打造美好生活，為助力社會繁榮不斷努力。

正榮服務集團有限公司
董事會主席
劉偉亮

管理層討論及分析

經營回顧

本集團的業務模式

本集團擁有四條業務線，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)商業運營管理服務，向客戶提供涵蓋整個物業管理價值鏈的綜合服務。

- 物業管理服務。本集團向物業開發商、業主、住戶及商業物業租戶提供一系列的物業管理服務。本集團的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業及商業物業的(i)清潔服務；(ii)安全秩序服務；(iii)園藝服務；及(iv)工程維修服務。
- 非業主增值服務。本集團向非業主（主要包括物業開發商）提供全方位的物業相關業務解決方案。本集團的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務（涉及協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養服務以及安全秩序及訪客管理服務）；(ii)為滿足客戶特定需求而按需要量身定制的額外定制服務及商品銷售；(iii)房屋維修服務；(iv)前期規劃及設計諮詢服務；及(v)交付前檢驗服務。
- 社區增值服務。本集團向業主和住戶提供社區增值服務。社區增值服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃協助和其他服務；及(iii)公共區域增值服務，以提升客戶居住體驗，促進客戶物業的保值和增值。
- 商業運營管理服務。本集團向租戶與客戶提供商業運營管理服務，主要包括(i)品牌及管理輸出服務；及(ii)轉租服務。

本集團認為物業管理服務業務線乃本集團產生收入、擴大業務規模及增加業主及住戶社區增值服務客戶群體的基礎。本集團的非業主增值服務有助於本集團盡早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立及培養業務關係，從而提升本集團的競爭優勢，確保獲得物業管理服務訂約。本集團全面的社區增值服務業務線有助於增強本集團與客戶的關係，提升客戶滿意度及忠誠度。本集團認為本集團的四條業務線將繼續助力本集團獲得更大市場份額及擴大其在中國的業務範圍。

物業管理服務

面積規模持續穩步增長

本集團堅持穩步擴大管理面積的戰略目標，通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的穩步增長。於二零二四年六月三十日，本集團的合約建築面積約為109.7百萬平方米，較二零二三年十二月三十一日增長0.1%，合約項目總數為470個。於二零二四年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積為80.8百萬平方米，與二零二三年十二月三十一日相若，在管項目總數為386個。

下表載列截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至二零二四年 六月三十日止六個月		截至二零二三年 十二月三十一日止年度	
	合約建築面積 (平方千米)	在管建築面積 (平方千米)	合約建築面積 (平方千米)	在管建築面積 (平方千米)
於期初	109,643	80,763	109,093	80,128
新訂約 ⁽¹⁾	139	105	992	974
終止 ⁽²⁾	(75)	(69)	(442)	(339)
於期末	<u>109,707</u>	<u>80,799</u>	<u>109,643</u>	<u>80,763</u>

附註：

- (1) 有關本集團管理的住宅社區，新訂約主要包括由物業開發商新開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務供應商的住宅社區物業管理服務合同。
- (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本集團的資源至盈利能力更強的訂約，以優化本集團的物業管理組合。

本集團的地理分佈

截至二零二四年六月三十日，本集團的地理分佈已擴展至中國51座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細：

	截至六月三十日或截至六月三十日止六個月					
	二零二四年			二零二三年		
	建築面積 (平方千米)	收入 人民幣千元	收入佔比 %	建築面積 (平方千米)	收入 人民幣千元	收入佔比 %
長三角洲地區 ⁽¹⁾	27,119	226,579	55.0	26,478	229,726	56.9
環渤海地區 ⁽²⁾	3,430	20,918	5.1	2,734	15,592	3.9
中西部經濟區 ⁽³⁾	24,273	65,854	16.0	25,728	68,504	17.0
海峽西岸地區 ⁽⁴⁾	25,977	98,407	23.9	25,774	89,610	22.2
總計	80,799	411,758	100.0	80,714	403,432	100.0

附註：

- (1) 本集團在長江三角洲地區擁有物業管理項目的城市包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、蕪湖、常州、宿州、宣城、巢湖、阜陽、杭州、台州、南通、徐州、宿遷、池州及無錫。
- (2) 本集團在環渤海地區擁有物業管理項目的城市包括天津、濟南、洛陽及鄭州。
- (3) 本集團在中西部經濟區擁有物業管理項目的城市包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽、重慶、成都、吉安、黃岡、廣元、寶雞、昆明及咸陽。
- (4) 本集團在海峽西岸地區擁有物業管理項目的城市包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明、漳州、廈門及佛山。

非業主增值服務

本集團向非業主提供的增值服務主要包括(i)協銷服務(涉及協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養服務以及安全秩序及訪客管理服務)；(ii)為滿足客戶特定需要量身定制的額外定制服務及商品銷售；(iii)房屋維修服務；(iv)前期規劃及設計諮詢服務；及(v)交付前檢驗服務。該等非業主大部分為物業開發商。

二零二四年上半年，非業主增值服務的收入較二零二三年同期的約人民幣41.7百萬元下降22.6%至約人民幣32.3百萬元，主要是由於本集團和合作物業開發商開發的項目對協銷服務及額外定制服務等服務的需求減少所致。二零二四年上半年，非業主增值服務收入在本集團總收入中的佔比達到5.9%。

下表分別載列截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月非業主增值服務產生的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	17,037	52.8	24,057	57.7
房屋維修服務	8,613	26.7	2,579	6.2
額外定制服務及商品銷售	6,210	19.3	13,215	31.7
交付前檢驗服務	392	1.2	1,074	2.6
前期規劃及設計諮詢服務	-	-	732	1.8
總計	32,252	100.0	41,657	100.0

社區增值服務

本集團向在管物業的業主及住戶提供的社區增值服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃協助和其他服務；及(iii)公共區域增值服務。

二零二四年上半年，社區增值服務收入較二零二三年同期約人民幣96.7百萬元下降35.7%至約人民幣62.2百萬元，主要由於服務用戶數量下降所致。二零二四年上半年，來自於社區增值服務的收入在本集團總收入的佔比達到11.3%。

下表分別載列截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月社區增值服務的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	45,519	73.2	71,763	74.2
車位管理、租賃協助 和其他服務 ⁽²⁾	5,943	9.6	9,535	9.9
公共區域增值服務 ⁽³⁾	10,714	17.2	15,368	15.9
總計	62,176	100.0	96,666	100.0

附註：

- (1) 其主要包括清潔、團購、交鑰匙裝修、家居維修服務、商業租戶增值服務及公共事業收費服務。
- (2) 其主要包括管理及協助停車場的租賃、向業主提供物業及停車位相關的房產經紀服務和其他服務。
- (3) 其主要包括公共區域廣告位以及公共區域租賃服務收入。

商業運營管理服務

自本集團於二零二一年併購正榮商業管理有限公司，本集團向租戶與客戶提供的商業運營管理服務主要包括(i)品牌及管理輸出服務；及(ii)轉租服務。

於二零二四年六月三十日，本集團的商業運營在管項目數量為33個，且在管總建築面積達約1.7百萬平方米。報告期內，商業運營在管項目主要位於福州、長沙、莆田、常州、泰興及西安。報告期內，商業運營管理服務收入約為人民幣42.0百萬元。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自四大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)商業運營管理業務。報告期內，本集團的收入約為人民幣548.1百萬元，較二零二三年同期的人民幣606.5百萬元減少約9.6%。

下表載列於所示期間各業務分部的收入貢獻：

	截至六月三十日止六個月				
	二零二四年 人民幣千元 未經審核	收入佔比 %	二零二三年 人民幣千元 未經審核	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	411,758	75.1	403,432	66.5	2.1
非業主增值服務	32,252	5.9	41,657	6.9	-22.6
社區增值服務	62,176	11.3	96,666	15.9	-35.7
商業運營管理服務	41,950	7.7	64,714	10.7	-35.2
總計	548,136	100.0	606,469	100.0	-9.6

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。報告期內，物業管理服務收入達到約人民幣411.8百萬元，佔本集團總收入的75.1%。有關收入增長得益於在管建築面積增長，此乃由於本集團與正榮地產集團有限公司及其附屬公司的持續合作及本集團致力於擴大第三方客戶基礎所致。非業主增值服務的減少，乃主要由於協銷服務及額外定制服務等服務的需求量大幅下降所致。來自社區增值服務收入的減少主要由於服務用戶數量減少。來自商業運營管理服務收入的減少主要由於商業租金下降所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包費用、綠化及園藝成本、水電開支、稅項及附加費、折舊及攤銷、辦公室開支及社區活動成本。

報告期內，本集團的銷售成本約為人民幣437.0百萬元，較二零二三年同期的約人民幣449.9百萬元下降約2.9%。銷售成本的下降主要由於本集團的業務規模下降。

毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約為人民幣111.2百萬元，較二零二三年同期約人民幣156.5百萬元下降約29.0%。

報告期內，本集團的毛利率為20.3%，較二零二三年同期的25.8%有所下降，是由於市場競爭及地產環境所致。

本集團按業務線劃分之毛利率如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零二四年 毛利率 %	二零二三年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	20.1	22.9	-2.8
非業主增值服務	2.2	4.9	-2.7
社區增值服務	20.1	30.3	-10.2
商業運營管理服務	38.6	50.5	-11.9
總計	20.3	25.8	-5.5

其他收入及收益

報告期內，本集團的其他收入及收益約為人民幣27.4百萬元，較二零二三年同期的約人民幣7.8百萬元增長約253%。該增長主要由轉租交易初始確認所致。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約為人民幣81.2百萬元，較二零二三年同期的約人民幣82.7百萬元減少約1.8%。報告期內，行政開支佔收入的比例為14.8%，較二零二三年同期的13.6%增長1.2個百分點，主要由於報告期內收入下降所致。

所得稅

報告期內，本集團錄得所得稅開支約人民幣13.8百萬元，較二零二三年同期的約人民幣17.0百萬元下降約19.2%。

母公司擁有人應佔溢利

報告期內，母公司擁有人應佔虧損約為人民幣15.1百萬元，而二零二三年同期為母公司擁有人應佔溢利約人民幣15.4百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括房屋建築物、辦公設備、電子設備及其他資產。截至二零二四年六月三十日，本集團的物業及設備約為人民幣7.1百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣5.7百萬元增長約人民幣1.4百萬元或23.8%。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要來自物業管理服務及非業主增值服務的收入。截至二零二四年六月三十日，本集團的貿易應收款項約為人民幣272.3百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣309.7百萬元減少約人民幣37.4百萬元或12.1%，主要是由於報告期內本集團加大催收力度，回款率上升所致。

預付款項、按金及其他應收款項

本集團的預付款項、按金及其他應收款項主要包括代業主支付的款項，如水電費及公共設施維修基金付款，以及地方當局保證金，與公開招投標有關的按金。截至二零二四年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣105.5百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣108.1百萬元而言基本持平。

貿易應付款項

截至二零二四年六月三十日，本集團的貿易應付款項約為人民幣129.5百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣165.4百萬元減少約21.7%，主要是由於公司採購規模下降所致。

流動資金及財務資源

本集團對其財政政策採取審慎的財務管理方法。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動性結構於可預見的將來能夠滿足本集團的資金需求。

報告期內，本集團現金主要用於營運資金及收購附屬公司的資金，主要以營運所得現金流量撥支。

本集團的計息及其他借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。於二零二四年六月三十日，本集團借款為人民幣69.1百萬元，而於二零二三年十二月三十一日，本集團借款為人民幣73.1百萬元。自各提取日期起，本集團於二零二四年六月三十日須於一年內償還的計息及其他借款達人民幣63.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣6.1百萬元，而本集團於二零二三年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣64.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣9.1百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二四年六月三十日，本集團並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

截至二零二四年六月三十日，本集團金額為人民幣12,080,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣15,100,000元）的銀行借款乃以附屬公司江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司的70%股權作質押。

截至二零二四年六月三十日，本集團金額為人民幣21,000,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣21,000,000元）的銀行借款由本集團的停車位作抵押。

財務風險

利率風險

本集團的利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款相關。本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借款。

外匯風險

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及對其交易進行清算的貨幣主要為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團於二零二四年六月三十日的銀行現金以人民幣列值。本集團現時未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

資產負債比率

於二零二四年六月三十日，本集團的資產負債比率為0.06倍，與二零二三年十二月三十一日資產負債比率0.07倍相若。資產負債比率等於計息銀行借款除以權益總額。

重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

報告期內，本集團概無重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

或然負債

截至二零二四年六月三十日，本集團尚無重大或然負債。

本集團所持有重大投資

報告期內，本集團概無持有重大投資。

未來重大投資及資本資產計劃

截至二零二四年六月三十日，除其計劃投資由本公告「首次公開發售所得款項用途」項下所界定的所得款項淨額撥支的信息管理系統及「榮智慧」服務軟件外，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

於二零二四年六月三十日，本集團約有3,395名僱員（二零二三年十二月三十一日：約3,485名僱員）。報告期內，總員工成本約為人民幣236.3百萬元。

在人才培訓方面，本集團將通過內部及外部資源進一步加強僱員培訓計劃。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營中的關鍵領域，該等培訓為現有不同級別的僱員提供持續的培訓，使其專業化並強化彼等的技能。

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬參考其職責及該地區當前市場水準釐定。經評估後向僱員支付酌情表現花紅，以獎勵彼等所作貢獻。本集團亦參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，並須代表僱員支付每月社會保險基金（涵蓋養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險）及住房公積金，或代表僱員定期向強積金計劃做出供款。

在釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇時，本集團將考慮可資比較公司所付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的表現。

首次公開發售所得款項用途

本公司於二零二零年七月進行股份首次公開發售（包括行使超額配股權）而籌集的所得款項淨額約為1,267.7百萬港元（相當於約人民幣1,141.7百萬元）（「所得款項淨額」）。

所得款項淨額的擬定用途（於二零二一年五月十九日重新分配及公佈）及截至二零二四年六月三十日的所得款項淨額實際用途載列如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項淨額重新分配 人民幣百萬元	截至二零二四年一月一日 尚未動用所得款項淨額 人民幣百萬元	二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日 已動用款項淨額 人民幣百萬元	截至二零二四年六月三十日 尚未動用所得款項淨額 人民幣百萬元	預計使用完畢時間
開發本集團的信息管理系統	228.3	102.8	19.2	83.6	於二零二四年十二月三十一日前
進一步開發本集團的「榮智慧」服務軟件	171.2	76.6	8.5	68.1	於二零二四年十二月三十一日前
一般業務運營及營運資金	114.2	-	-	-	不適用
收購正榮商業管理	628.0	-	-	-	不適用
總計	1,141.7	179.4	27.7	151.7	

其他資料

遵守企業管治守則

本集團透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於維持及強化高標準的企業管治，以維護及保障其股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司的企業管治實務採用不時生效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文。

整個報告期內，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文。董事會將繼續檢討及監察本公司的慣例，以遵守企業管治守則及維持本公司高水準的企業管治常規。

董事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」），作為有關董事進行證券交易的行為守則。

經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等已於整個報告期內遵守標準守則所載準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

報告期內，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(包括出售庫存股份)。於報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會決議不就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零二三年六月三十日：無)。

報告期後事項

自報告期末直至本公告日期，概無發生任何影響本公司的重大事項。

公眾持股量

報告期內及直至本公告日期，根據本公司公開可得資料，並就董事所知，本公司維持上市規則規定的最低25%公眾持股量。

審計委員會審閱中期業績

本公司根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審計委員會(「**審計委員會**」)並訂明其書面職權範圍。審計委員會的主要職責包括但不限於：(i)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；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能分配的其他職責。

審計委員會包括三名成員，即獨立非執行董事張偉先生及馬海越先生以及非執行董事劉偉亮先生。張偉先生為審計委員會主席，馬海越先生具有上市規則第3.10(2)條所要求的適當專業資格或相關財務管理專長。

截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績於向董事會提呈批准建議前已由審計委員會審閱。審計委員會對本公司採納的會計處理方式並無任何異議。

於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊登中期業績及中期報告

本中期業績公告刊發於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhenrowy.com)。本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告將寄發予本公司股東(如有此要求)以及適時於香港聯合交易所有限公司及本公司之網站刊載。

承董事會命
正榮服務集團有限公司
董事會主席
劉偉亮

香港，二零二四年八月二十八日

於本公告日期，鄧歷先生及王威先生為執行董事；劉偉亮先生為非執行董事；及馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生為獨立非執行董事。