

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)

**截至二零二五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523.3百萬元，較二零二四年同期收入約人民幣548.1百萬元而言減少約4.5%。
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，物業管理服務收入達約人民幣404.0百萬元，佔整體收入的約77.2%，相較於二零二四年同期約人民幣411.8百萬元，同比減少約1.9%；(ii)非業主增值服務收入達約人民幣18.3百萬元，佔整體收入的約3.5%，相較於二零二四年同期約人民幣32.3百萬元，同比減少約43.4%；(iii)社區增值服務收入達約人民幣62.1百萬元，佔整體收入的11.9%，相較於二零二四年同期約人民幣62.2百萬元保持相對穩定；及(iv)商業運營管理服務收入達約人民幣38.9百萬元，佔整體收入的7.4%，相較於二零二四年同期約人民幣41.9百萬元，同比減少約7.2%。
3. 報告期內，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利達到約人民幣105.5百萬元，較二零二四年同期約人民幣111.2百萬元減少約5.1%。
4. 報告期內虧損約為人民幣6.6百萬元，而二零二四年同期的虧損約人民幣14.9百萬元。母公司擁有人應佔報告期內虧損約人民幣7.5百萬元，而母公司擁有人應佔二零二四年同期的虧損約人民幣15.1百萬元。
5. 於二零二五年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為78.8百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日約80.3百萬平方米減少約1.9%。
6. 董事會決議不就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零二四年：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」或「我們」）截至二零二五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」），連同二零二四年同期的比較數字如下：

## 中期簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	523,284	548,136
銷售成本		<u>(417,755)</u>	<u>(436,984)</u>
毛利		105,529	111,152
其他收入及收益	5	5,686	27,382
行政開支		(67,694)	(81,162)
金融資產減值虧損淨額		(6,679)	(17,103)
投資物業公平值虧損		(32,081)	(33,780)
應佔合營企業利潤及虧損		(123)	(265)
融資成本		<u>(6,054)</u>	<u>(7,339)</u>
除稅前虧損	6	(1,416)	(1,115)
所得稅開支	7	<u>(5,159)</u>	<u>(13,761)</u>
期內虧損		<u><u>(6,575)</u></u>	<u><u>(14,876)</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(7,520)	(15,133)
非控股權益		945	257
		<u><u>(6,575)</u></u>	<u><u>(14,876)</u></u>
母公司普通股持有人應佔每股虧損			
— 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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(6,575)</u>	<u>(14,876)</u>
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	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(6,580)</u></u>	<u><u>(14,886)</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>(7,525)</u>	<u>(15,143)</u>
非控股權益	<u>945</u>	<u>257</u>
	<u><u>(6,580)</u></u>	<u><u>(14,886)</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表  
二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		12,403	12,645
使用權資產		1,482	2,040
投資物業		216,583	247,740
商譽		323,000	323,000
其他無形資產		27,159	30,584
於聯營公司的投資		143	771
融資租賃應收款項		8,833	8,915
遞延稅項資產		70,073	61,935
<b>非流動資產總值</b>		<b>659,676</b>	<b>687,630</b>
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		20,175	42,186
貿易應收款項	10	398,727	342,377
應收關聯公司款項		20,101	32,367
預付款項、其他應收款項及其他資產		89,739	97,716
現金及銀行結餘		548,429	572,211
<b>流動資產總值</b>		<b>1,077,171</b>	<b>1,086,857</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	157,053	134,945
其他應付款項及應計費用		380,861	415,252
應付關聯公司款項		1,332	1,456
計息銀行及其他借款	12	53,922	56,650
應付稅項		109,467	99,851
租賃負債		99,235	81,446

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債總額		<u>801,870</u>	<u>789,600</u>
流動資產淨值		<u>275,301</u>	<u>297,257</u>
資產總值減流動負債		<u><u>934,977</u></u>	<u><u>984,887</u></u>
非流動負債			
計息銀行借款	12	-	3,020
租賃負債		81,450	118,691
遞延稅項負債		10,057	10,945
其他應付款項		<u>5,955</u>	<u>7,969</u>
非流動負債總額		<u>97,462</u>	<u>140,625</u>
淨資產		<u><u>837,515</u></u>	<u><u>844,262</u></u>
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,867	7,867
儲備		<u>826,328</u>	<u>833,853</u>
		834,195	841,720
非控股權益		<u>3,320</u>	<u>2,542</u>
總權益		<u><u>837,515</u></u>	<u><u>844,262</u></u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

二零二五年六月三十日

## 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

截至二零二五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第34號中期財務報告編製。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二零二四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所採納的會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致，惟於本期財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際會計準則第12號（修訂本） *缺乏可兌換性*

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

香港會計準則第21號（修訂本）訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露資料，使財務報表使用者能夠了解不可兌換貨幣的影響。由於本集團與集團實體交易的貨幣及集團實體換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂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

於期內，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

截至二零二五年六月三十日及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	500,599	528,116
其他來源收入 - 轉租服務	22,685	20,020
總計	<u>523,284</u>	<u>548,136</u>

## 客戶合約收入

### (i) 分拆收入資料

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
截至二零二五年六月三十日止六個月					
商品或服務類型					
提供服務	403,963	18,264	54,127	16,226	492,580
銷售商品	—	—	8,019	—	8,019
總額	<u>403,963</u>	<u>18,264</u>	<u>62,146</u>	<u>16,226</u>	<u>500,599</u>
地域市場					
中國內地	<u>403,963</u>	<u>18,264</u>	<u>62,146</u>	<u>16,226</u>	<u>500,599</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	403,963	16,168	19,333	14,206	453,670
於某一時間點確認的收入	—	2,096	42,813	2,020	46,929
總額	<u>403,963</u>	<u>18,264</u>	<u>62,146</u>	<u>16,226</u>	<u>500,599</u>
截至二零二四年六月三十日止六個月					
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
總額	<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
總額	<u>411,758</u>	<u>32,252</u>	<u>62,176</u>	<u>21,930</u>	<u>528,116</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃自以下各項扣除後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
所提供服務的成本*	266,445	260,571
物業及設備折舊	6,730	1,272
使用權資產折舊	558	490
其他無形資產攤銷	3,425	3,934
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,819	2,752
核數師薪酬	1,000	1,000
金融資產減值淨額		
貿易應收款項減值淨額	2,853	8,235
應收關聯方款項減值淨額	4,589	7,721
其他應收款項減值淨額	(182)	(15)
融資租賃應收款項減值淨額	(581)	1,162
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	168,054	210,103
退休金計劃供款及社會福利	25,886	26,214
總計	<u>193,940</u>	<u>236,317</u>

\* 所提供服務的成本指綜合損益表中的「銷售成本」，不包括僱員福利開支、物業及設備折舊、使用權資產折舊及其他無形資產攤銷。

## 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處女群島的規則及法規，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（「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。本集團的一間中國附屬公司位於中國西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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
即期－中國內地：		
期內支出	14,184	12,665
遞延稅項	(9,025)	1,096
	<u>5,159</u>	<u>13,761</u>
期內稅項支出總額	<u>5,159</u>	<u>13,761</u>

## 8. 股息

董事會已議決不宣派期內任何中期股息。

## 9. 母公司普通股持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通股持有人應佔報告期內虧損及報告期內已發行普通股加權平均數1,037,500,000股（截至二零二四年六月三十日止六個月：1,037,500,000股）計算。

本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本虧損金額乃基於以下項目計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損所用的母公司普通股 持有人應佔虧損	<u>(7,520)</u>	<u>(15,133)</u>
股份		
計算每股基本及攤薄虧損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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	325,561	290,394
一至二年	67,093	47,176
二至三年	6,073	4,807
總計	<u>398,727</u>	<u>342,377</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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	133,495	116,999
超過一年	23,558	17,946
總計	<u>157,053</u>	<u>134,945</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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>即期</b>		
銀行貸款－有抵押	43,850	43,850
銀行貸款－無抵押	4,000	6,760
<b>長期的即期部分</b>		
銀行貸款－有抵押	6,072	6,040
<b>即期總額</b>	<b>53,922</b>	<b>56,650</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款－有抵押	—	3,020
<b>總計</b>	<b>53,922</b>	<b>59,670</b>
<b>應償還賬面值：</b>		
須於一年內償還	53,922	56,650
須於二至五年內償還	—	3,020
<b>總計</b>	<b>53,922</b>	<b>59,670</b>

本集團的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣6,072,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣9,060,000元）由正榮集團有限公司（「正榮集團公司」）提供擔保並由江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司（本集團的一間附屬公司）的70%股權抵押。

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣43,850,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣43,850,000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

董事會於二零二五年八月二十七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、合作夥伴及全體同仁：

本人謹向本公司各位股東提呈本集團2025年上半年之業績報告。

2025年上半年，中國房地產市場依舊在低位運行，物業行業在經歷深度調整後，逐步構建起「穩預期、防風險、促轉型」的發展新格局。競爭焦點從規模擴張轉向質效提升，數字化轉型與增值服務創新成為企業突圍的核心抓手；商業運營則面臨消費需求升級與業態迭代加速的挑戰，輕資產模式與精細化運營能力成為決勝關鍵。

面對行業變革的深水區，正榮服務始終以「正直構築繁榮」的核心價值觀為引領，在複雜環境中堅守戰略定力，集團上下已凝聚起「拓新與精進」的奮鬥共識，繼續以「品質服務」為錨點，深耕主業，並以創新思維應對挑戰，在質效雙升的道路上穩步前行。

### 2025年上半年核心工作：固本強基、破局提效

#### 一、固本強基：築牢服務基本盤

2025年上半年，物業管理總司基礎服務持續深化「24℃品質服務標準」，推進八大專項品質提升行動，實現以「全能+高效服務」為導向的經營觀念轉變，客戶滿意度持續保持行業領先水平。

商業運營管理服務總司在夯實基礎運營的同時，增加體驗類招商調改，強化「顧客體驗感與商戶盈利能力雙提升」的專業導向，持續輸出在地文化IP，客流較去年同期提升約35%。

#### 二、戰略聚焦：突破業務增長瓶頸

##### 1. 市拓規模增長

物業管理服務總司聚焦上海、南京、蘇州、福州、南昌等核心城市，加大拓展力度，深耕商辦、學校、金融、軌道交通等潛力細分賽道，相繼與廣東雲浮移動、南京江心洲園區、人保財險淮安分公司辦公樓等優質項目達成合作。商業運營管理服務總司確立「保本分佣」的輕資產拓展策略，版圖穩步擴張，意向儲備項目50+；推出「精彩定制+」服務體系，為西安安居集團旗下安居笙活的11個商業項目提供全周期招商管理服務。

## 2. 增值服務發力

重點佈局業主端業務，聯合京東、美团等跨行業標桿，通過「京東便民服務中心」、「榮驛站」等生活空間落地，構建「足不出戶、上門服務」的需求鏈條；自建經營品牌，推進公建增值，推出「24℃老年友好型社區」康養模型，打造「正榮社區更健康」的榮合生態鏈。

### 三、組織進化：組織效能提升人才結構調優

本集團以「優總部、精平台、強項目」為原則優化組織架構，優化權責流程、精簡審批節點，提升管理效率；人才建設方面，通過校招補足、中層賦能、高層跨行訓練，實現人才厚度與效能雙提升。同時，以幹部競聘、輪崗及業績導向任用機制，樹立「能者上、平者讓、庸者下」的導向，推動核心人才與組織長期共生。

## 展望2025年下半年：聚力拓新決勝全年

2025年下半年，本集團將緊扣「基礎服務穩盤、創新服務造血、資產管理賦能」的發展主線，推進四大攻堅行動：

### 一、深化質效革命築牢生存根基

物業總司以「品質服務」為核心，強化神秘客評價與業主滿意度考核，將問題解決能力與情緒價值納入管家服務關鍵績效指標；商業總司聚焦招商提質與運營提效，建立商戶盈利分析模型，實現提袋率與租金收繳率同步增長。

### 二、強攻市場拓展突破規模瓶頸

鞏固長三角核心城市領先地位，在強勢資源區域推行「區域一把手工程」拓展機制；重點佈局大型商業綜合體、產業園區、城市服務、文旅等潛力業態，確保年內新增三至五個標桿項目。同時，強化投決機制與投標能力，建立優質項目資源庫，避免優質標的流失。

### 三、激活增值業務培育第二曲線

鏈接跨行業頭部資源，通過模式創新與資源整合加快項目樣板試點落地；在健康管理、文化體驗等領域引入戰略合作夥伴；推動到家服務「一項一策」，建立需求匹配與自營業務協同的利潤增長模型，確保投入產出比不低於行業平均水平。

#### 四、賦能組織戰鬥力激活團隊能動力

聚焦「組織升級提效、人才賦能激活、文化聚心聚力」：組織表現層面持續複盤優化架構與授權體系，提升管理效率；人才層面明確中期幹部發展目標，強化「能打仗、敢打仗、打勝仗」意識，落地幹部效能提升計劃；文化層面建設幸福、互信、自律的底色，強化擔當、交圈、廉潔基因，引導高績效與競爭文化，以提升績效高度。

最後，謹向全體股東、投資者、合作夥伴及正榮服務全體員工在2025年上半年的堅守與付出致以誠摯感謝！2025年下半年面對行業挑戰，本集團將在保持經營穩定的基礎上，持續尋求新的發展空間，推動企業持久發展。「聚力拓新、淬礪精進」，以優異的業績回報所有信任與支持，共同書寫正榮服務高質量發展的新篇章！

正榮服務集團有限公司

董事會主席

劉偉亮

2025年8月27日

## 管理層討論及分析

### 經營回顧

#### 本集團的業務模式

本集團擁有四條向客戶提供綜合服務的業務線，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，涵蓋整個物業管理價值鏈。

- 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；及(iv)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（「**建築面積**」）和在管建築面積的穩步增長。於二零二五年六月三十日，本集團的合約建築面積約為103.3百萬平方米（「**平方米**」），較二零二四年十二月三十一日減少約5.0%，合約項目數量為432個。於二零二五年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積達到了約78.8百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日減少約1.9%，在管項目數量為355個。

下表載列截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四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：

	截至二零二五年 六月三十日止六個月		截至二零二四年 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	108,716	80,307	109,643	80,763
新訂約 <sup>(1)</sup>	12	–	159	105
終止 <sup>(2)</sup>	(5,396)	(1,526)	(1,086)	(561)
於期末	<u>103,332</u>	<u>78,781</u>	<u>108,716</u>	<u>80,307</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

截至二零二五年六月三十日，本集團的地理分佈已擴展至中國45座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至二零二五年及二零二四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					
	二零二五年			二零二四年		
建築面積 (平方千米)	收入 人民幣千元		%	建築面積 (平方千米)	收入 人民幣千元	%
長三角洲地區 <sup>(1)</sup>	26,318	187,290	46.4	27,119	226,579	55.0
環渤海地區 <sup>(2)</sup>	2,710	20,322	5.0	3,430	20,918	5.1
中西部經濟區 <sup>(3)</sup>	24,289	88,607	21.9	24,273	65,854	16.0
海峽西岸地區 <sup>(4)</sup>	25,464	107,744	26.7	25,977	98,407	23.9
<b>總計</b>	<b>78,781</b>	<b>403,963</b>	<b>100.0</b>	<b>80,799</b>	<b>411,758</b>	<b>100.0</b>

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、湖州、宣城、巢湖、阜陽、台州、徐州、宿遷及無錫。
- (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、襄樊、岳陽、吉安、重慶、成都、廣元、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、南平、泉州、三明、漳州、廈門、雲浮、中山及佛山。

## 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；及(iv)交付前檢驗服務。該等非業主大部分為物業開發商。

截至二零二五年六月三十日止六個月，非業主增值服務的收入較二零二四年同期的約人民幣32.3百萬元下降約43.4%至約人民幣18.3百萬元，主要是由於本集團和合作開發商地產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。截至二零二五年六月三十日止六個月，非業主增值服務收入在本集團總收入中的佔比約達3.5%。

下表載列截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	11,881	65.1	17,037	52.8
房屋維修服務	282	1.5	8,613	26.7
額外定制服務及商品銷售	5,929	32.5	6,210	19.3
交付前檢驗服務	172	0.9	392	1.2
<b>總計</b>	<b>18,264</b>	<b>100.0</b>	<b>32,252</b>	<b>100.0</b>

### 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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，社區增值服務收入較二零二四年同期約人民幣62.2百萬元保持不變。截至二零二五年六月三十日止六個月，來自於社區增值服務的收入在本集團總收入的佔比約達11.9%。

下表載列截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 <sup>(1)</sup>	41,671	67.1	45,519	73.2
車位管理、租賃協助和其他服務 <sup>(2)</sup>	8,595	13.8	5,943	9.6
公共區域增值服務 <sup>(3)</sup>	11,880	19.1	10,714	17.2
<b>總計</b>	<b>62,146</b>	<b>100.0</b>	<b>62,176</b>	<b>100.0</b>

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。

於二零二五年六月三十日，本集團的商業運營在管項目數量達33個，且在管總建築面積達約1.7百萬平方米。報告期內，商業運營在管項目位於福州、長沙、莆田、常州、泰興及西安等城市。報告期內，商業運營管理服務收入約為人民幣38.9百萬元。

## 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523.3百萬元，較二零二四年同期的人民幣548.1百萬元下降約4.5%。

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				
	二零二五年 人民幣千元	收入佔比 %	二零二四年 人民幣千元	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	403,963	77.2	411,758	75.1	-1.9
社區增值服務	62,146	11.9	62,176	11.3	0.0
非業主增值服務	18,264	3.5	32,252	5.9	-43.4
商業運營管理服務	38,911	7.4	41,950	7.7	-7.2
<b>總計</b>	<b>523,284</b>	<b>100.0</b>	<b>548,136</b>	<b>100.0</b>	<b>-4.5</b>

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404.0百萬元，約佔本集團總收入的77.2%。有關收入減少主要是由於公司持續優化物業管理服務組合，重點擴展利潤率較高的項目，同時有計劃地出售表現不佳的項目。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417.8百萬元，較二零二四年同期的約人民幣437.0百萬元下降約4.4%。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105.5百萬元，較二零二四年同期約人民幣111.2百萬元下降約5.1%。

報告期內，本集團的毛利率為20.2%，較二零二四年同期的20.3%基本不變。

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		
	二零二五年	二零二四年	毛利率變動
	毛利率	毛利率	百分點
	%	%	
物業管理服務	18.1	20.1	-2.0
非業主增值服務	16.2	2.2	14.0
社區增值服務	24.9	20.1	4.8
商業運營管理服務	36.3	38.6	-2.3
	<u>20.2</u>	<u>20.3</u>	<u>-0.1</u>
<b>總計</b>	<b><u>20.2</u></b>	<b><u>20.3</u></b>	<b><u>-0.1</u></b>

### 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5.7百萬元，較二零二四年同期的約人民幣27.4百萬元減少約79.2%。該減少主要由於商業轉租賃項目一次性確認使用權資產收益所致。

### 行政開支

報告期內，本集團的行政開支約為人民幣67.7百萬元，較二零二四年同期的約人民幣81.2百萬元減少約16.6%，報告期內，行政開支佔收入的比例約為12.9%，較二零二四年同期的14.8%減少1.9個百分點，主要由於本集團加強運營效率，優化管理架構，提高人均效能，嚴格控制成本支出。

### 所得稅

報告期內，本集團錄得所得稅開支約人民幣5.2百萬元，較二零二四年同期的約人民幣13.8百萬元減少約62.5%。該減少主要由於遞延稅資產的增加所致。

### 母公司擁有人應佔溢利

報告期內，母公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣7.5百萬元，而二零二四年同期虧損約人民幣15.1百萬元，虧損減少約50.3%。

## 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。截至二零二五年六月三十日，本集團的物業及設備約為人民幣12.4百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣12.6百萬元而言基本持平。

## 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。截至二零二五年六月三十日，本集團的貿易應收款項約為人民幣398.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣342.4百萬元增長約16.4%，主要是由於非住宅業務組合重新定位所致。

## 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付業主的款項，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。截至二零二五年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣89.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣97.7百萬元減少約8.2%。主要是由於報告期內在管面積下降所致。

## 貿易應付款項

截至二零二五年六月三十日，本集團的貿易應付款項約為人民幣157.1百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣134.9百萬元增加約16.5%，主要是由於報告期內用於增值服務的採購規模增加所致。

## 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與本公司首次公開發售的募集資金撥支。

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。於二零二五年六月三十日，本集團借款約為人民幣53.9百萬元，而於二零二四年十二月三十一日本集團借款約為人民幣59.7百萬元。自各提取日期起，本集團於二零二五年六月三十日須於一年內償還的計息及其他借款約達人民幣53.9百萬元，而本集團於二零二四年十二月三十一日須於一年內償還的借款約達人民幣56.7百萬元及一年後償還的借款約達人民幣3.0百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款約人民幣6,072,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣9,060,000元）由正榮集團公司及江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司（本集團的一間附屬公司）的70%股權抵押。

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款約人民幣43,850,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣43,850,000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。

## 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。本集團無以外幣列值的銀行現金。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

於二零二五年六月三十日，本集團的資產負債比率為0.06倍，與二零二四年十二月三十一日資產負債比率0.07倍基本持平。資產負債比率等於計息銀行及其他借款除以權益總額。

## 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、聯營公司及合營企業。

## 或然負債

截至二零二五年六月三十日，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

截至二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

## 僱員

於二零二五年六月三十日，本集團約有3,265名僱員（二零二四年十二月三十一日：約3,270名僱員）。報告期內，總員工成本約為人民幣193.9百萬元。

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，以為彼等所作貢獻給予獎勵。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，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、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）及截至二零二五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	於二零二五年 一月一日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	二零二五年 一月一日至 二零二五年 六月三十日		預計使用完畢時間
			已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	於二零二五年 六月三十日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	
開發本集團的信息管理系統	228.3	67.6	13.9	53.7	於二零二五年 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	50.9	11.4	39.5	於二零二五年 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
<b>總計</b>	<b>1,141.7</b>	<b>118.5</b>	<b>25.3</b>	<b>93.2</b>	

於二零二五年六月三十日尚未動用所得款項淨額為93.2百萬港元。本集團將根據本公司日期為二零二零年六月二十九日的招股章程所述的擬定用途及時間表於二零二五年年底前逐步動用所得款項淨額。

## 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第二部分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（其修訂於二零二五年七月一日生效前）。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。

## 中期股息

董事會決議不就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零二四年六月三十日：無）。

## 報告期後事項

於2025年7月1日，王志明先生獲委任為非執行董事。

除上文披露者外，自報告期末至本公告日期，二零二五年六月三十日之後概無發生任何重大事項。

## 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條及上市規則附錄C1載列的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(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魏琴女士以及非執行董事劉偉亮先生。張偉先生為審計委員會主席，魏琴女士具有上市規則第3.10(2)條所要求的適當專業資格或相關財務管理專長。

截至二零二五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。審計委員會並無對本公司採納的會計處理方式有任何異議。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhenrowy.com](http://www.zhenrowy.com))。本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告將寄發予本公司股東(倘要求)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，二零二五年八月二十七日

於本公告日期，鄧歷先生及王威先生為執行董事；劉偉亮先生及王志明先生為非執行董事；及張偉先生、歐陽寶豐先生及魏琴女士為獨立非執行董事。