

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)

**截至二零二三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606.5百萬元，較二零二二年同期收入約人民幣605.8百萬元而言基本持平。
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403.4百萬元，佔整體收入的約66.5%，相較於二零二二年同期約人民幣355.0百萬元，同比增長約13.7%；(ii)非業主增值服務收入達約人民幣41.7百萬元，佔整體收入的約6.9%，相較於二零二二年同期約人民幣104.3百萬元，同比減少約60.1%；(iii)社區增值服務收入達約人民幣96.7百萬元，佔整體收入的15.9%，相較於二零二二年同期約人民幣84.0百萬元，同比增長約15.1%；及(iv)商業運營管理服務收入達約人民幣64.7百萬元，佔整體收入的10.7%，相較於二零二二年同期約人民幣62.5百萬元，同比增長約3.5%。
3. 報告期內，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利達到約人民幣156.5百萬元，較二零二二年同期約人民幣193.1百萬元減少約18.9%。
4. 報告期內溢利約為人民幣15.4百萬元，而二零二二年同期溢利約人民幣9.2百萬元。母公司擁有人應佔報告期內溢利約人民幣15.4百萬元，而二零二二年同期約人民幣8.4百萬元。
5. 於二零二三年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）約為80.7百萬平方米（「**平方米**」），較二零二二年十二月三十一日約80.1百萬平方米增長約0.7%。
6. 董事會決議不就截至二零二三年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

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」）截至二零二三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」），連同二零二二年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	606,469	605,798
銷售成本		(449,925)	(412,713)
毛利		156,544	193,085
其他收入及收益	5	7,762	12,721
行政開支		(82,680)	(75,190)
金融資產減值虧損淨額		(13,658)	(90,124)
投資物業公平值虧損		(31,920)	(26,570)
應佔聯營公司利潤及虧損		(66)	-
財務成本		(3,529)	(6,481)
除稅前溢利	6	32,453	7,441
所得稅開支	7	(17,040)	1,791
期內溢利		15,413	9,232
以下人士應佔：			
母公司擁有人		15,447	8,369
非控股權益		(34)	863
		15,413	9,232
母公司普通股持有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	9	人民幣0.01元	人民幣0.01元

中期簡明綜合全面收入表
截至二零二三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利	<u>15,413</u>	<u>9,232</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>(36)</u>	<u>(41)</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>(36)</u>	<u>(41)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(36)</u>	<u>(41)</u>
期內全面收入總額	<u><u>15,377</u></u>	<u><u>9,191</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	15,411	8,328
非控股權益	<u>(34)</u>	<u>863</u>
	<u><u>15,377</u></u>	<u><u>9,191</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	10	5,783	5,926
投資物業		2,440	4,382
使用權資產		54,270	86,190
商譽		537,777	537,777
其他無形資產		41,600	44,697
於聯營公司的投資		1,114	1,180
遞延稅項資產		53,485	53,383
非流動資產總值		696,469	733,535
流動資產			
融資租賃應收款項		14,842	35,880
貿易應收款項	11	386,754	282,667
應收關聯公司款項		98,590	110,004
預付款項、按金及其他應收款項		128,663	127,836
現金及銀行結餘		681,284	691,627
流動資產總值		1,310,133	1,248,014
流動負債			
貿易應付款項	12	191,310	149,479
其他應付款項及應計費用		433,394	417,958
應付關聯公司款項		3,141	2,040
計息銀行及其他借款	13	80,182	85,017
應付稅項		38,960	40,566
租賃負債		37,426	69,412
流動負債總額		784,413	764,472
流動資產淨值		525,720	483,542
資產總值減流動負債		1,222,189	1,217,077

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借款	13	12,058	15,100
租賃負債		627	2,976
遞延稅項負債		13,042	18,596
其他應付款項		11,549	11,114
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		37,276	47,786
		<hr/>	<hr/>
淨資產		1,184,913	1,169,291
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,867	7,867
儲備		1,171,187	1,155,776
		<hr/>	<hr/>
		1,179,054	1,163,643
		<hr/>	<hr/>
非控股權益		5,859	5,648
		<hr/>	<hr/>
總權益		1,184,913	1,169,291
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期簡明綜合財務資料附註

二零二三年六月三十日

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

截至二零二三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二零二二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，與編製本集團截至二零二二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新訂及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17號	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	初步應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 – 比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 – 支柱二規則範本

本集團適用的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下：

- a) 國際會計準則第1號(修訂本)要求實體披露重大會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已自二零二三年一月一日起應用該等修訂本。該等修訂本並無對本集團中期簡明綜合財務資料產生任何影響，但預期會影響本集團於年度綜合財務報表中之會計政策披露。
- b) 國際會計準則第8號(修訂本)澄清有關會計估計變更與會計政策變更之區分。會計估計乃界定為財務報表中具有計量不確定性之貨幣金額。該等修訂本亦澄清實體如何利用計量技巧及輸入值以得出會計估計。本集團已對二零二三年一月一日或之後發生之會計政策變更及會計估計變更應用該等修訂本。由於本集團釐定會計估計所用政策與該等修訂本一致，該等修訂本並無對本集團財務狀況或表現產生任何影響。
- c) 國際會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項縮小國際會計準則第12號初步確認例外情況之範圍，規定該例外情況不得適用於會令應課稅暫時差額與可扣稅暫時差額之金額相同之交易，例如租賃及棄置義務之類的交易。因此，實體須就該等交易產生之暫時差額確認一項遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利)及一項遞延稅項負債。本集團已就二零二二年一月一日之租賃及棄置義務相關暫時差額應用該等修訂本，而任何累積影響乃確認為對保留溢利之結餘或其他權益組成項目之適用日期結餘之調整。此外，本集團已對二零二二年一月一日或之後發生之租賃及棄置義務以外之交易(如有)前瞻性地應用該等修訂本。

該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- d) 國際會計準則第12號(修訂本) *國際稅務改革 – 支柱二規則範本*引入一項強制暫時豁免，從而毋須確認及披露因實施經濟合作暨發展組織頒佈之支柱二規則範本所產生之遞延稅項。該等修訂本亦對受影響實體引入披露要求，以幫助財務報表使用者更了解實體所面臨之支柱二所得稅風險，包括單獨披露於支柱二立法生效之期間與支柱二所得稅相關之即期稅項以及披露於支柱二法例已制定或實質制定但尚未生效之期間與實體所面臨之支柱二所得稅風險有關之已知或可合理估計之信息。實體須於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間披露與支柱二所得稅風險有關之信息，但毋須就二零二三年十二月三十一日或之前結算之任何中期期間披露該等信息。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團並無落入支柱二規則範本之範圍內，該等修訂本並無對本集團產生任何影響。

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。截至二零二二年六月三十日止六個月，向正榮地產集團有限公司及其附屬公司(「**正榮地產集團**」)銷售所得的收入佔本集團收入的20.3%。截至二零二二年六月三十日止六個月，除來自正榮地產集團的收入外，向單一客戶或同一控制下的一組客戶的銷售收入均未佔本集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	583,467	581,852
其他來源收入		
轉租服務	23,002	23,946
	<u>606,469</u>	<u>605,798</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

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 (未經審核)	非業主 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	社區 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	品牌及管理 輸出服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
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
客戶合約收入總額	<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	36,753	24,903	38,718	503,806
於某一時間點 確認的收入	–	4,904	71,763	2,994	79,661
客戶合約收入總額	<u>403,432</u>	<u>41,657</u>	<u>96,666</u>	<u>41,712</u>	<u>583,467</u>

截至二零二二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	354,967	99,735	77,134	38,579	570,415
銷售商品	—	4,557	6,880	—	11,437
客戶合約收入總額	<u>354,967</u>	<u>104,292</u>	<u>84,014</u>	<u>38,579</u>	<u>581,852</u>
地域市場					
中國內地	<u>354,967</u>	<u>104,292</u>	<u>84,014</u>	<u>38,579</u>	<u>581,852</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	354,967	96,020	21,518	34,930	507,435
於某一時間點 確認的收入	—	8,272	62,496	3,649	74,417
客戶合約收入總額	<u>354,967</u>	<u>104,292</u>	<u>84,014</u>	<u>38,579</u>	<u>581,852</u>

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

其他收入及收益		
利息收入	89	111
政府補助	2,095	5,715
增值稅加計遞減	840	1,101
租金收入	1,377	1,216
融資租賃所得融資收入	2,116	3,546
其他	1,245	1,032
	<u>7,762</u>	<u>12,721</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃自以下各項扣除後達致：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
物業及設備折舊	10	1,533	2,265
使用權資產折舊		1,942	612
其他無形資產攤銷		3,614	3,550
未計入租賃負債計量的租賃付款		1,976	1,919
核數師薪酬		1,300	1,550
金融資產減值淨額			
融資租賃應收款項減值淨額		(1,334)	(495)
貿易應收款項減值淨額		12,970	7,901
應收關聯方款項減值淨額		1,160	81,030
其他應收款項減值淨額		862	1,688
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		213,111	209,777
退休金計劃供款及社會福利		27,293	28,249
		<u>240,404</u>	<u>238,026</u>

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	
	二零二三年	二零二二年
	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	22,696	38,406
遞延稅項	(5,656)	(40,197)
	<u>17,040</u>	<u>(1,791)</u>
期內稅項支出總額	<u>17,040</u>	<u>(1,791)</u>

8. 股息

董事不建議派發報告期內任何中期股息。

9. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股加權平均數1,037,500,000股(截至二零二二年六月三十日止六個月：1,037,500,000股)計算。

本集團於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利所用的 母公司普通股持有人應佔溢利	<u>15,447</u>	<u>8,369</u>
股份		
計算每股基本及攤薄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. 物業及設備

	人民幣千元 (未經審核)
於二零二三年一月一日	5,926
添置	1,441
出售附屬公司	-
折舊(附註6)	(1,533)
出售	<u>(51)</u>
於二零二三年六月三十日	<u>5,783</u>

11. 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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	327,760	245,165
一至二年	54,249	36,709
二至三年	4,745	793
	<u>386,754</u>	<u>282,667</u>

12. 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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	176,622	144,674
超過一年	14,688	4,805
	<u>191,310</u>	<u>149,479</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90天期限結算。

貿易應付款項及應付票據的公平值與其賬面值相若，原因為其到期日相對較短。

13. 計息銀行及其他借款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款－無抵押	69,233	68,772
長期銀行貸款的即期部分		
－無抵押	4,920	10,205
－有抵押	6,029	6,040
	<u>80,182</u>	<u>85,017</u>
非即期		
須於一年以上償還的銀行貸款		
－有抵押	12,058	15,100
	<u>12,058</u>	<u>15,100</u>
	<u>92,240</u>	<u>100,117</u>
應償還賬面值：		
一年以內	80,182	85,017
一年以上	12,058	15,100
	<u>92,240</u>	<u>100,117</u>

本集團的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣18,087,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣21,140,000元)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。

14. 批准中期財務資料

董事會於二零二三年八月二十五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二零二三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605.8百萬元增長0.1%至人民幣606.5百萬元；報告期內溢利為人民幣15.4百萬元，而二零二二年同期溢利約人民幣9.2百萬元；母公司擁有人應佔報告期內溢利為人民幣15.4百萬元，而二零二二年同期約人民幣8.4百萬元。

經營回顧

二零二三年上半年，物業管理與商業管理行業持續貫徹高質量發展的主旋律，不斷探索適合自身特點的發展路徑，並在平衡管理規模與服務質量方面取得了顯著進展。面對宏觀經濟的調整和政策環境的變化，物業管理與商業管理企業積極應對挑戰，加強獨立發展能力，拓展服務邊界，推動行業的轉型升級。

二零二三年上半年，本集團憑藉豐富的深耕區域資源整合優勢，推動多業態發展佈局與多元化業務創新，並持續在服務品質、數字科技方面進行提升，實現業務規模、經營業績、服務質量的穩步增長。

深耕優勢區域與賽道，堅持高質量穩步發展

二零二三年上半年，本集團持續深耕優勢區域，穩固基本盤，為穩健可持續發展打好基礎。在業態選擇方面，本集團聚焦更具成長與價值空間的項目形態，如商辦、公建、產業園等。與此同時，本集團通過創新優化的合作模式與不斷完善的拓展渠道，推動優質戰略資源的轉化，持續在城市服務、空間管理及商業管理的領域實現了突破。報告期內，本集團獲取了蘇州軌交11號線、福州新藥創製中心、鄂州航空物流產業園、九龍港廣場、九利廣場等優質商辦、城市服務及商業運營管理項目。

於報告期內，本集團在管物業服務項目的數量擴展到378個。合約建築面積較二零二二年十二月三十一日淨增加約0.5百萬平方米，達到約109.6百萬平方米，在管總建築面積較二零二二年十二月三十一日淨增加約0.6百萬平方米，達到約80.7百萬平方米。

持續加強服務品質，提升智慧化服務

我們注意到品質服務和客戶體驗對物業服務的重要性，客戶對物業服務的要求越來越高，不僅需要滿足基本的物業管理需求，還希望獲得更加個性化、差異化的服務。正榮服務始終懷揣著「服務由心，幸福為你」的品牌理念，以「品質心、關懷心、智慧心」堅持品質提升，在產品與服務品質方面保持了高標準的追求。我們在二零二三年上半年採取了一系列舉措，以進一步提升客戶滿意度和品牌形象。除了綠茵行動、明亮行動和榮管+認證等舉措外，我們還積極引入先進的技術和管理方法，提升服務效率和質量，二零二三年上半年，我們完成了全新對客服務程序「榮樂慧」的開發，並進行了試點運行，通過智慧化的服務方式，我們讓服務更加智能化，讓客戶體驗更加便捷。同時，我們還加強員工培訓和素質提升，確保他們具備專業知識和良好的服務態度。此外，我們成立了品質小組，負責監督物業服務品質，並標準化統一評價工具，從多個維度綜合監督服務品質的提升。

在人文關懷方面，我們延續此前推出的「幸福榮樂－社區文化活動體系」，從文化、社交、情感等方面需求著手，呈現全年齡關愛服務，加強社群運營，讓客戶在享受高品質服務的同時，體會到正榮服務的人文關懷，並努力將這一體系打造成為具有正榮服務特色的IP。

在商業管理領域，我們啟動二零二三年在管商業項目經營提升方案專項工作，並獲得良好成效，通過「榮光行動」有效提升商業項目經營管理水平，打造「愛聚正榮聯合營銷」，半年度客流同比明顯提升，提升在管項目商業氛圍，吸引更多品牌、顧客體驗正榮服務的商業管理服務。

以人為本培養核心競爭力，發揮企業文化牽引力

此外，我們還高度重視人才培養和發展。我們認識到對於物業管理、商業管理企業，優秀的員工是公司持續發展的重要基石。因此，我們注重建立健全的人才培養體系，為員工提供廣闊的發展空間和良好的職業發展平台。我們通過內部培訓、外部學習和交流，不斷提升員工的專業能力和管理素養。同時，我們積極吸引優秀的人才加入公司，建立了一支高素質、專業化的團隊，為公司的可持續發展提供強有力的支持。

在企業文化發展方面，我們始終堅持「正直構築繁榮」的核心價值觀，二零二三年發起了「正•行動－正直文化踐行計劃」，我們通過培育和踐行企業文化，推動員工的專業素養和道德修養，提高服務質量和企業的社會形象。

展望

二零二三年下半年，中國政府從宏觀政策、資本市場領域，釋放了諸多積極信號，有利於強化市場信心、提振中國國內消費，推動市場整體企穩回升。物業管理與商業管理行業的也將迎來新一輪的機遇，行業必須從服務本質出發，好產品+好服務成為重點。面對新的的市場機遇與挑戰，我們將繼續堅持高質量發展的理念，持續提升服務品質，加強信息化建設，以及人才培養。我們將保持對優勢領域的聚焦，獨立發展，並積極探索與行業發展趨勢相契合的創新路徑。

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」的服務理念，為客戶打造美好生活、為助力社會繁榮不斷努力。

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)商業運營管理服務構成提供給客戶的綜合服務，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；(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。於二零二三年六月三十日，本集團的合約建築面積約為109.6百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日增長0.5%，合約項目數量為467個。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務的在管建築面積達到了約80.7百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日增長約0.7%，在管項目數量為378個。

下表載列截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二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：

	截至二零二三年 六月三十日止六個月		截至二零二二年 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	109,093	80,128	104,055	70,982
新訂約 ⁽¹⁾	743	722	5,475	9,481
終止 ⁽²⁾	(239)	(136)	(437)	(335)
於期末	<u>109,597</u>	<u>80,714</u>	<u>109,093</u>	<u>80,128</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

截至二零二三年六月三十日，本集團的地理分佈已擴展至中國55座城市。

下表載列截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月本集團的在管總建築面積及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					
	二零二三年			二零二二年		
	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 ⁽¹⁾	26,478	229,726	56.9	26,052	205,667	57.9
環渤海地區 ⁽²⁾	2,734	15,592	3.9	2,755	23,101	6.5
中西部經濟區 ⁽³⁾	25,728	68,504	17.0	22,661	55,047	15.5
海峽西岸地區 ⁽⁴⁾	25,774	89,610	22.2	23,740	71,152	20.1
總計	80,714	403,432	100.0	75,208	354,967	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。

二零二三年上半年，非業主增值服務的收入較二零二二年同期的約人民幣104.3百萬元下降60.1%至約人民幣41.7百萬元，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。二零二三年上半年，非業主增值服務收入在本集團總收入中的佔比達到6.9%。

下表載列本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的非業主增值服務的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	24,057	57.7	51,227	49.1
額外定制服務及商品銷售	13,215	31.7	37,029	35.5
房屋維修服務	2,579	6.2	9,486	9.1
前期規劃及設計諮詢服務	732	1.8	3,715	3.6
交付前檢驗服務	1,074	2.6	2,835	2.7
總計	41,657	100.0	104,292	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。

二零二三年上半年，社區增值服務收入較二零二二年同期約人民幣84.0百萬元增長15.1%至約人民幣96.7百萬元，主要由於服務用戶數量增長以及提供的多樣化家居生活產品增加所致。二零二三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15.9%。

下表載列截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	71,763	74.2	62,496	74.4
車位管理、租賃協助 和其他服務 ⁽²⁾	9,535	9.9	8,984	10.7
公共區域增值服務 ⁽³⁾	15,368	15.9	12,534	14.9
總計	96,666	100.0	84,014	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。

於二零二三年六月三十日，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。報告期內，商業運營管理服務收入約為人民幣64.7百萬元。

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606.5百萬元，較二零二二年同期的人民幣605.8百萬元而言基本持平。

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				
	二零二三年 人民幣千元 未經審核	收入佔比 %	二零二二年 人民幣千元 未經審核	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	403,432	66.5	354,967	58.6	13.7
非業主增值服務	41,657	6.9	104,292	17.2	-60.1
社區增值服務	96,666	15.9	84,014	13.9	15.1
商業運營管理服務	64,714	10.7	62,525	10.3	3.5
總計	<u>606,469</u>	<u>100.0</u>	<u>605,798</u>	<u>100.0</u>	<u>0.1</u>

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403.4百萬元，佔本集團總收入的66.5%。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的持續合作及其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增長主要由於服務用戶數量增長以及提供的多樣化家居生活產品增加所致。

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449.9百萬元，較二零二二年同期的約人民幣412.7百萬元增長約9.0%。銷售成本的增長主要由於本集團的業務規模正在增長。

毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約為人民幣156.5百萬元，較二零二二年同期約人民幣193.1百萬元下降約18.9%。

報告期內，本集團的毛利率為25.8%，較二零二二年同期的31.9%有所下降。

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		
	二零二三年 毛利率 %	二零二二年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	22.9	24.7	-1.8
非業主增值服務	4.9	14.6	-9.7
社區增值服務	30.3	67.7	-37.4
商業運營管理服務	50.5	53.5	-3.0
總計	25.8	31.9	-6.1

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7.8百萬元，較二零二二年同期的約人民幣12.7百萬元減少約39.0%。該減少主要由於政府補助由二零二二年同期的約人民幣5.7百萬元降至報告期內的約人民幣2.1百萬元所致。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約為人民幣82.7百萬元，較二零二二年同期的約人民幣75.2百萬元增長約10.0%，報告期內，行政開支佔收入的比例為13.6%，較二零二二年同期的12.4%增長1.2個百分點，主要由於本集團致力於拓展第三方客戶而發生的拓展人員費用及相關開支增加所致。

所得稅

報告期內，本集團錄得所得稅開支約人民幣17.0百萬元，所得稅開支增加乃主要是由於除稅前溢利增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

報告期內，母公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣15.4百萬元，而二零二二年同期約人民幣8.4百萬元。

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。截至二零二三年六月三十日，本集團的物業及設備約為人民幣5.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣5.9百萬元減少約人民幣0.1百萬元或減少2.4%。

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。截至二零二三年六月三十日，本集團的貿易應收款項約為人民幣386.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣282.7百萬元增加約人民幣104.1百萬元或增長約36.8%，與物業管理服務收入增長趨勢基本一致，乃由於近年來承接新項目及業務擴張所致。

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。截至二零二三年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣128.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣127.8百萬元而言基本持平。

貿易應付款項

截至二零二三年六月三十日，本集團的貿易應付款項約為人民幣191.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣149.5百萬元增長約28.0%，主要是由於本集團業務規模的增長及分包予獨立第三方服務供應商的服務增加。

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。於二零二三年六月三十日，本集團借款為人民幣92.2百萬元，而於二零二二年十二月三十一日本集團借款為人民幣100.1百萬元。自各提取日期起，本集團於二零二三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80.2百萬元及一年後償還的借款達人民幣12.0百萬元，而本集團於二零二二年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣85.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣15.1百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二三年六月三十日，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

截至二零二三年六月三十日，本集團金額為人民幣18,087,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣21,140,000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。

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

於二零二三年六月三十日，本集團的資產負債比率為0.08倍，與二零二二年十二月三十一日資產負債比率0.09倍基本持平。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、聯營公司及合營企業。

或然負債

截至二零二三年六月三十日，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

截至二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

報告期後事項

自報告期末至本公告日期，概無發生任何影響本公司的重大事項。

僱員

於二零二三年六月三十日，本集團約有4,019名僱員（二零二二年十二月三十一日：約4,197名僱員）。報告期內，總員工成本約為人民幣240.4百萬元。

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）及截至二零二三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	截至二零二三年	截至二零二三年	預計使用 完畢時間
		六月三十日 已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	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	102.2	126.1	於二零二三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	84.4	86.8	於二零二三年十二月三十一日前
一般業務運營及營運資金	114.2	114.2	-	不適用
收購正榮商業管理	628.0	628.0	-	不適用
總計	1,141.7	928.8	212.9	

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」）附錄十四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。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十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），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，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售及贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議不就截至二零二三年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零二二年六月三十日：無）。

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。

截至二零二三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)及本公司網站(www.zhenrowy.com)。本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告將寄發予本公司股東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，二零二三年八月二十五日

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。