

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)

**截至二零二二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605.8百萬元，較二零二一年同期收入約人民幣684.2百萬元減少約11.5%。
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355.0百萬元，佔整體收入的約58.6%，相較於二零二一年同期約人民幣326.6百萬元，同比增長約8.7%；(ii)非業主增值服務收入達約人民幣104.3百萬元，佔整體收入的約17.2%，相較於二零二一年同期約人民幣242.5百萬元，同比減少約57.0%；(iii)社區增值服務收入達約人民幣84.0百萬元，佔整體收入的13.9%，相較於二零二一年同期約人民幣115.2百萬元，同比減少約27.0%；及(iv)商業運營管理服務收入達約人民幣62.5百萬元，佔整體收入的10.3%。
3. 報告期內，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利達到約人民幣193.1百萬元，較二零二一年同期約人民幣237.8百萬元減少約18.8%。
4. 本集團期內溢利約為人民幣9.2百萬元，較二零二一年同期溢利約人民幣102.7百萬元減少約91.0%。母公司擁有人應佔期內溢利約人民幣8.4百萬元，較二零二一年同期的約人民幣101.1百萬元減少約91.7%。
5. 於二零二二年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）約為75.2百萬平方米（「**平方米**」），較二零二一年十二月三十一日約71.0百萬平方米增長約6.0%。
6. 董事會決議不就截至二零二二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」）截至二零二二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」），連同二零二一年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	605,798	684,212
銷售成本		(412,713)	(446,409)
毛利		193,085	237,803
其他收入及收益	5	12,721	4,593
行政開支		(75,190)	(89,027)
金融資產減值虧損淨額		(90,124)	(11,405)
投資物業公平值虧損		(26,570)	—
財務成本		(6,481)	(1,043)
除稅前溢利	6	7,441	140,921
所得稅抵免／(開支)	7	1,791	(38,186)
期內溢利		<u>9,232</u>	<u>102,735</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		8,369	101,075
非控股權益		863	1,660
		<u>9,232</u>	<u>102,735</u>
母公司普通股持有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	9	<u>人民幣0.01元</u>	<u>人民幣0.10元</u>

中期簡明綜合全面收入表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>9,232</u>	<u>102,735</u>
其他全面收入／(虧損)		
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：		
將本公司財務報表換算為呈列貨幣的匯兌差額	<u>(41)</u>	<u>(6,320)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)淨額	<u>(41)</u>	<u>(6,320)</u>
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	<u>(41)</u>	<u>(6,320)</u>
期內全面收入總額	<u>9,191</u>	<u>96,415</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	8,328	94,755
非控股權益	<u>863</u>	<u>1,660</u>
	<u>9,191</u>	<u>96,415</u>

中期簡明綜合財務狀況表
二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	6,430	7,570
投資物業		123,220	166,490
使用權資產		7,322	8,194
商譽		766,626	766,626
其他無形資產		48,424	52,127
於聯營公司的投資		980	980
融資租賃應收款項		18,493	53,718
遞延稅項資產		61,349	20,321
非流動資產總值		1,032,844	1,076,026
流動資產			
融資租賃應收款項		42,715	58,795
貿易應收款項	11	328,925	310,832
應收關聯公司款項		167,728	275,024
預付款項、按金及其他應收款項		101,331	56,361
現金及現金等價物		669,936	736,914
抵押按金		4,616	4,616
流動資產總值		1,315,251	1,442,542
流動負債			
貿易應付款項	12	196,216	202,118
其他應付款項及應計費用		367,476	479,932
應付關聯公司款項		-	2,594
計息銀行借款	13	96,250	87,544
租賃負債		66,807	70,596
應付稅項		49,342	37,365
流動負債總額		776,091	880,149
流動資產淨值		539,160	562,393
資產總值減流動負債		1,572,004	1,638,419

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行借款	13	22,660	30,555
租賃負債		38,059	79,808
遞延稅項負債		41,026	44,578
其他應付款項		11,036	10,177
		<u>112,781</u>	<u>165,118</u>
非流動負債總額		<u>112,781</u>	<u>165,118</u>
淨資產		<u>1,459,223</u>	<u>1,473,301</u>
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,867	7,867
儲備		1,445,422	1,443,273
		<u>1,453,289</u>	<u>1,451,140</u>
非控股權益		<u>5,934</u>	<u>22,161</u>
總權益		<u>1,459,223</u>	<u>1,473,301</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二零二二年六月三十日

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。

本公司董事認為，本集團的最終控股股東為歐宗榮先生。

2. 編製基準

截至二零二二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二零二一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，與編製本集團截至二零二一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3號(修訂本)	概念框架之提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約的成本
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號(修訂本)

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3號(修訂本)以援引二零一八年六月發佈的財務報告概念框架，取代援引原有的財務報表編製及呈列框架，同時不顯著改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併追溯應用該等修訂本。由於概無或然資產、負債及期內發生的業務合併修訂範圍內的或然負債，故該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

- b) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體自物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何出售所得款項。而實體須將任何該等項目的出售所得款項及該等項目的成本計入損益。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於在二零二一年一月一日或之後使用物業、廠房及設備時並無出售所生產的項目，故該等修訂本不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- c) 國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬有償而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已對其於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任的合約追溯應用該等修訂本，且未發現任何有償合約。因此，該等修訂本不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- d) 國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號**金融工具**：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併追溯應用該等修訂本。由於概無或然資產、負債及期內發生的業務合併修訂範圍內的或然負債，故該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
 - 國際財務報告準則第16號**租賃**：刪除國際財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

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%(二零二一年六月三十日：19.4%)。於期內，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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	581,852	684,212
其他來源收入		
轉租服務	23,946	—
	<u>605,798</u>	<u>684,212</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

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 (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	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>

截至二零二一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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務類型				
提供服務	326,578	164,307	103,116	594,001
銷售商品	—	78,166	12,045	90,211
客戶合約收入總額	<u>326,578</u>	<u>242,473</u>	<u>115,161</u>	<u>684,212</u>
地域市場				
中國內地	<u>326,578</u>	<u>242,473</u>	<u>115,161</u>	<u>684,212</u>
收入確認時間				
隨時間確認的收入	326,578	159,635	67,929	554,142
於某一時間點確認的收入	—	82,838	47,232	130,070
客戶合約收入總額	<u>326,578</u>	<u>242,473</u>	<u>115,161</u>	<u>684,212</u>

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

其他收入		
利息收入	111	758
政府補助	5,715	2,211
增值稅加計遞減	1,101	220
租金收入	1,216	1,154
融資租賃所得融資收入	3,546	—
其他	1,032	250
	<u>12,721</u>	<u>4,593</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：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
物業及設備折舊	10	2,265	2,143
使用權資產折舊		612	1,274
其他無形資產攤銷		3,550	2,246
未計入租賃負債計量的租賃付款		1,919	1,874
核數師薪酬		1,550	1,950
金融資產減值淨額		-	-
融資租賃應收款項減值淨額		(495)	-
貿易應收款項減值淨額		7,901	10,760
應收關聯方款項減值淨額		81,030	-
其他應收款項減值淨額		1,688	645
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		209,777	221,380
退休金計劃供款及社會福利		28,249	29,705
		238,026	251,085

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 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期 - 中國內地：			
期內支出		38,406	43,751
遞延稅項		(40,197)	(5,565)
期內稅項支出總額		(1,791)	38,186

8. 股息

董事不建議派發截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息。

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(截至二零二一年六月三十日止六個月：1,037,500,000股)計算。

本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本盈利乃基於以下項目計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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>8,369</u>	<u>101,075</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)
於二零二二年一月一日	7,570
添置	1,394
出售附屬公司	(195)
折舊(附註6)	(2,265)
出售	<u>(74)</u>
於二零二二年六月三十日	<u>6,430</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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	288,113	275,919
一至二年	38,381	33,210
二至三年	2,431	1,703
	<u>328,925</u>	<u>310,832</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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	182,377	197,760
超過一年	13,839	4,358
	<u>196,216</u>	<u>202,118</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. 計息銀行借款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款－無抵押	30,000	57,044
銀行貸款－有抵押	16,600	20,000
長期銀行貸款的即期部分		
－無抵押	41,650	2,500
－有抵押	8,000	8,000
	<u>96,250</u>	<u>87,544</u>
非即期		
須於一年以上償還的銀行貸款		
－無抵押	6,500	11,375
－有抵押	16,160	19,180
	<u>22,660</u>	<u>30,555</u>
	<u>118,910</u>	<u>118,099</u>
應償還賬面值：		
一年以內	96,250	87,544
一年以上	22,660	30,555
	<u>118,910</u>	<u>118,099</u>

本集團的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣24,160,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣27,180,000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。於二零二二年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣16,600,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣20,000,000元）由正榮集團公司（一間由控股股東控制的公司）擔保。

14. 批准中期財務資料

董事會於二零二二年八月二十六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二零二二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684.2百萬元減少約11.5%至人民幣605.8百萬元；期內溢利約為人民幣9.2百萬元，較去年同期的人民幣102.7百萬元減少約91.0%；及母公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣8.4百萬元，較去年同期的人民幣101.1百萬元減少約91.7%。

經營回顧

二零二二年，全球經濟發展將進入「後疫情時代」，中國疫情防控與經濟增長面臨壓力。在逆週期政策持續加碼下，國內經濟釋放強烈的「穩增長」信號。宏觀政策和行業的波動推動物業行業整合、市場份額集中，物業服務行業逐漸成為更獨立發展的城市治理與生活服務的中堅力量。

二零二二年上半年，本集團積極應對市場變化，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，推動多業態發展佈局與多元化業務創新，強化城市服務運營能力，實現業務規模與業績的穩步增長。於此同時，憑藉深厚的品牌積累，本集團持續打磨服務品質，優化管控標準，並藉助數字科技力量強化組織效能，推動運營提升，夯實可持續發展根基。

報告期內，面對各地疫情反覆，正榮人恪守理念與宗旨，以不變初心為業主築起「防疫長城」，獲得社會廣泛讚譽。

聚焦優勢區域與賽道、堅持業務創新

二零二二年上半年，本集團持續優勢區域縱深，發揮戰略資源優勢、提升區域項目密度，為業務規模的持續擴張奠定了基礎，在上海、南京、蘇州、福州等多個優勢區域的基礎上，新進城市。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。上半年本集團獲取了蘇州虎丘景區、南京玄武湖景區、廣州移動、宜春電信、昆山兆豐廣場等優質商辦、城市服務及商業運營管理項目。

報告期內，本集團在管物業服務項目的數量擴展到367個。合約建築面積較二零二一年十二月三十一日淨增加約3.1百萬平方米，達到約107.1百萬平方米，在管總建築面積較二零二一年十二月三十一日淨增加約4.2百萬平方米，達到約75.2百萬平方米。

堅守品質根基，踐行綠色發展與社會責任

我們深知高品質的服務能夠促進企業長足發展，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，持續打造五大子品牌，提出「幸福光譜」產品體系，佈局多元化賽道，通過打造榮居「住宅物業服務」、榮企「商企物業服務」、榮城「城市服務」、榮商「商業管理」、榮+「創新業務」，在每一個場景、每一個時刻，用心構建美好生活。本集團立足提升業主滿意度及服務體驗，結合多年的品質管理經驗沉澱，並對標業內優秀的管理項目，在二零二一年底完成在管118個重點項目分級，為住宅物業推出「心享、悅享、尊享」產品綫。同時，通過標桿項目打造，進一步拓展服務觸點，細化管理顆粒度，推動服務品牌提升，實現服務品質升級。

二零二二年上半年，本集團積極響應國家可持續發展戰略的號召，踐行綠色低碳管理模式。在年內，通過對各項目能耗管理目標設定，能耗管理體系架構與管控標準優化，以及重點項目節能設備升級，全面提升本集團能源使用效率。同時，通過落地廢棄物分類管控，聯動社區與商戶開展綠色低碳、公益項目，推動綠色社區建設，促進社區可持續發展。

面對年內新冠疫情的反覆與區域性爆發，我們團隊夜以繼日、通過快速有序的防控措施與社區管控體系，切實有效的保障業主與商戶的生命安全與生活井然，為業主與商戶築起防疫的城牆。我們團隊的堅守獲得了社會與業主的肯定。

於此同時，本集團通過智慧化社區的佈局與運營數字平台的完善，同時加速對社區資源的整合，聚焦業主生活實際需求，積極創新開發社區增值服務項目，為業主持續帶來美好的生活體驗同時，進一步優化運營成本，提升了運營效益。

融合業主需求，加速社區增值業務創新，深化智慧運營

隨著深耕區域項目密度的不斷提升，本集團充分發揮在管項目資源優勢與深度融合業主需求，積極拓展高質量業務資源，推動社區增值業務創新、完善社區服務生態鏈條。

期內，我們圍繞客戶食、住、游等生活需求，依託本集團「榮享生活」線上平台，推動線上線下資源聯動，多觸點捕捉業務機會，在打造社區零售與生活服務業務增長點的同時，也推動了社區服務生態鏈條的完善。與此同時，本集團通過優質的商業項目資源與社區增值服務業務的有效協同，推出「榮享集市」，實現資源共享與社區資源的深度挖掘，推動社區與商業空間價值的提升。

在智慧化運營方面，本集團堅定不移踐行科技戰略，推動智慧物業發展。年內，通過全景計劃管理平台「榮戰圖」同集團業務的逐步融合，切實提升本集團的運營效能、管理標準及服務品質，逐步實現全集團業務運營的信息化覆蓋與管理的數字化轉型。同時，通過線上服務平台「榮智慧」的多個線上服務場景的優化與升級，切實促進社區數字化和智慧化管理，提升管控效率與品質體驗。

展望

二零二二年，國內疫情防控與經濟增長將持續面臨壓力，國家政策將持續釋放「經濟穩增長」的信號，我們相信，國家政策的積極表態，將為持續拓寬物企的業務邊界，多維提升各業務賽道的發展潛力，創造業務增長空間。物業行業在迎來更廣闊的發展空間的同時，行業對物企的專業運營水平與獨立發展能力有更高的期待。面對廣闊的市場機遇與挑戰，本集團將持續更積極的戰略態度，持續堅守品質服務，夯實基礎業務基本盤；加強深耕區域的政府協同，積極探索合作模式創新，通過多渠道的市場拓展與業務創新，拓寬業務邊界，穩固獨立可持續發展根基；同時，為推動智慧物業發展，穩步提升運營效率，本集團將堅定不移踐行科技戰略，推動數字化賦能，打造核心競爭能力。

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。

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)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。於二零二二年六月三十日，本集團的合約建築面積約為107.1百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日增長3.0%，合約項目數量為453個。截至二零二二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75.2百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日增長約6.0%，在管項目數量為367個。

下表載列截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一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：

	截至二零二二年 六月三十日止六個月		截至二零二一年 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	104,055	70,982	87,397	41,277
新訂約 ⁽¹⁾	3,288	4,421	15,631	28,678
終止 ⁽²⁾	(195)	(195)	(463)	(463)
收購 ⁽³⁾	—	—	1,490	1,490
於期末	<u>107,148</u>	<u>75,208</u>	<u>104,055</u>	<u>70,982</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。
- (3) 指正榮商業管理有限公司（「正榮商業管理」）（由本集團於二零二一年六月二十九日收購）的在管建築面積1.49百萬平方米。

本集團的地理分佈

截至二零二二年六月三十日，本集團的地理分佈已擴展至中國51座城市。

下表載列截至二零二二年及二零二一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					
	二零二二年			二零二一年		
	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⁾	26,052	205,667	57.9	19,346	194,322	59.5
環渤海地區 ⁽²⁾	2,755	23,101	6.5	2,113	17,371	5.3
中西部經濟區 ⁽³⁾	22,661	55,047	15.5	14,395	49,583	15.2
海峽西岸地區 ⁽⁴⁾	23,740	71,152	20.1	20,386	65,302	20.0
總計	75,208	354,967	100.0	56,240	326,578	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。

二零二二年上半年，非業主增值服務的收入較二零二一年同期的約人民幣242.5百萬元下降57.0%至約人民幣104.3百萬元，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。二零二一年上半年，非業主增值服務收入在總收入中的佔比達到17.2%。

下表載列本集團於截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	51,227	49.1	119,446	49.3
額外定制服務及商品銷售	37,029	35.5	100,839	41.6
房屋維修服務	9,486	9.1	14,892	6.1
前期規劃及設計諮詢服務	3,715	3.6	4,672	1.9
交付前檢驗服務	2,835	2.7	2,624	1.1
總計	104,292	100.0	242,473	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。

二零二二年上半年，社區增值服務收入較二零二一年同期約人民幣115.2百萬元下降27.0%至約人民幣84.0百萬元，主要由於在管項目停車位相關的房產經紀服務需求減少所致。二零二二年上半年來自於社區增值服務的收入在總收入的佔比達到13.9%。

下表載列截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	62,496	74.4	47,232	41.0
車位管理、租賃協助 和其他服務 ⁽²⁾	8,984	10.7	58,667	51.0
公共區域增值服務 ⁽³⁾	12,534	14.9	9,262	8.0
總計	84,014	100.0	115,161	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，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。

於二零二二年六月三十日，本集團的商業運營在管項目數量達27個，且在管總建築面積達約155.2百萬平方米。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，正榮商業管理的併表收入達人民幣94.0百萬元，其中商業運營管理服務收入約為人民幣62.5百萬元。

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605.8百萬元，較二零二一年同期的人民幣684.2百萬元減少約11.5%。

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				
	二零二二年 人民幣千元 未經審核	收入佔比 %	二零二一年 人民幣千元 未經審核	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	354,967	58.6	326,578	47.7	8.7
非業主增值服務	104,292	17.2	242,473	35.4	-57.0
社區增值服務	84,014	13.9	115,161	16.9	-27.0
商業運營管理服務	62,525	10.3	—	—	—
總計	605,798	100.0	684,212	100.0	-11.5

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355.0百萬元，佔本集團總收入的58.6%。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減少主要由於在管項目停車位相關的房產經紀服務需求量減少所致。

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412.7百萬元，較二零二一年同期的約人民幣446.4百萬元下降約7.5%。銷售成本的減少主要由於本集團的非業主增值服務業務規模下降。本集團銷售成本降速低於其收入降速，主要是由於向客戶提供服務的勞工成本及分包成本上漲所致。

毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約為人民幣193.1百萬元，較二零二一年同期約人民幣237.8百萬元減少約18.8%。

報告期內，本集團的毛利率為31.9%，較二零二一年同期的34.8%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		
	二零二二年 毛利率 %	二零二一年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	24.7	24.6	0.1
非業主增值服務	14.6	32.9	-18.3
社區增值服務	67.7	67.5	0.2
商業運營管理服務	53.5	—	—
總計	31.9	34.8	-2.9

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12.7百萬元，較二零二一年同期的約人民幣4.6百萬元增加約177.0%。該增加乃主要由於政府補助及融資租賃收入較二零二一年同期增加所致。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約為人民幣75.2百萬元，較二零二一年同期的約人民幣89.0百萬元下降約15.5%，報告期內，行政開支佔收入的比例為12.4%，較二零二一年同期的13.0%下降0.6個百分點，主要原因為施行良好的成本管控措施以提升集團的運營效率。

所得稅

報告期內，本集團錄得所得稅抵免約人民幣1.8百萬元，原因為遞延所得稅撥回約人民幣40.2百萬元。

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8.4百萬元，較二零二一年同期的約人民幣101.1百萬元減少約91.7%。

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。截至二零二二年六月三十日，本集團的物業及設備約為人民幣6.4百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣7.6百萬元減少約人民幣1.2百萬元或減少15.1%。

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。截至二零二二年六月三十日，本集團的貿易應收款項約為人民幣328.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣310.8百萬元增加約人民幣18.1百萬元或增長約5.8%，與物業管理服務收入增長趨勢基本一致，乃由於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、其他應收款項及其他資產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。截至二零二二年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣101.3百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣56.4百萬元增長約79.8%，乃由於本集團物業管理服務業務規模的增長，使日常經營所需的押金、保證金、備用金及與業務單位間的往來款增加。

貿易應付款項

截至二零二二年六月三十日，本集團的貿易應付款項約為人民幣196.2百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣202.1百萬元下降約2.9%，主要是由於本集團的非業主增值服務業務規模下降及減少自獨立第三方供應商購買商品。

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。於二零二二年六月三十日，本集團借款為人民幣118.9百萬元，而於二零二一年十二月三十一日本集團借款為人民幣118.1百萬元。自各提取日期起，本集團於二零二二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96.3百萬元及一年後償還的借款達人民幣22.7百萬元，而本集團於二零二一年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣87.5百萬元及一年後償還的借款達人民幣30.6百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二二年六月三十日，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

截至二零二二年六月三十日，本集團金額為人民幣24,160,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣27,180,000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

於二零二二年六月三十日，本集團的資產負債比率為0.08倍，與二零二一年十二月三十一日資產負債比率0.08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

截至二零二二年六月三十日，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

截至二零二二年六月三十日，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

截至二零二二年六月三十日，本集團約有4,355名僱員（二零二一年十二月三十一日：約5,034名僱員）。報告期內，總員工成本約為人民幣238.0百萬元。

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。本集團須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」）。

本公司日期為二零二一年五月十九日的公告所載的所得款項淨額的重新分配及截至二零二二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	截至二零二二年	截至二零二二年	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	76.2	152.1	於二零二二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	60.4	110.8	於二零二二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	878.8	262.9	

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二零二二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零二一年六月三十日：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條及上市規則附錄十四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陳偉健先生。張偉先生獲委任為審計委員會主席，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。

截至二零二二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。

於聯交所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聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhenrowy.com)。本公司截至二零二二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聯交所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
黃仙枝

香港，二零二二年八月二十六日

於本公告日期，林曉彤先生及康宏先生為執行董事；黃仙枝先生及陳偉健先生為非執行董事；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。