

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。

zinenro 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)

**截至二零二六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483.1百萬元，較二零二五年同期收入約人民幣523.3百萬元而言減少約7.7%。
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385.4百萬元，佔整體收入的約79.8%，相較於二零二五年同期約人民幣404.0百萬元，同比減少約4.6%；(ii)非業主增值服務收入達約人民幣13.8百萬元，佔整體收入的約2.8%，相較於二零二五年同期約人民幣18.3百萬元，同比減少約24.6%；(iii)社區增值服務收入達約人民幣37.0百萬元，佔整體收入的7.7%，相較於二零二五年同期約人民幣62.1百萬元同比減少約40.5%；及(iv)商業運營管理服務收入達約人民幣46.9百萬元，佔整體收入的9.7%，相較於二零二五年同期約人民幣38.9百萬元，同比增加約20.5%。
3. 報告期內，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月的毛利達到約人民幣82.5百萬元，較二零二五年同期約人民幣105.5百萬元減少約21.9%。
4. 報告期內虧損約為人民幣53.6百萬元，而二零二五年同期的虧損約人民幣6.6百萬元。母公司擁有人應佔報告期內虧損約人民幣53.4百萬元，而二零二五年同期的虧損約人民幣7.5百萬元。

5. 於二零二六年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）約為74.5百萬平方米（「**平方米**」），較二零二五年十二月三十一日約75.7百萬平方米減少約1.6%。
6. 董事會決議不就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零二五年：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**」）截至二零二六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**」），連同二零二五年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	483,064	523,284
銷售成本		(400,614)	(417,755)
毛利		82,450	105,529
其他收入及收益		5,858	5,686
行政開支		(73,817)	(67,694)
金融資產減值虧損淨額		(43,572)	(6,679)
投資物業公平值虧損		(2,657)	(32,081)
應佔聯營公司利潤及虧損		3	(123)
融資成本		(1,083)	(6,054)
除稅前虧損	6	(32,818)	(1,416)
所得稅開支	7	(20,784)	(5,159)
期內虧損		(53,602)	(6,575)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(53,448)	(7,520)
非控股權益		(154)	945
		(53,602)	(6,575)
母公司普通股持有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	9	人民幣(0.05)元	人民幣(0.01)元

中期簡明綜合全面收入表
截至二零二六年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二六年 二零二五年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內虧損	<u>(53,602)</u>	<u>(6,575)</u>
其他全面收益／(虧損)		
不會於往後期間重新分類至損益之		
其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務產生匯兌差額	<u>31</u>	<u>(5)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之		
其他全面收益／(虧損)淨額	<u>31</u>	<u>(5)</u>
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>31</u>	<u>(5)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(53,571)</u></u>	<u><u>(6,580)</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(53,417)	(7,525)
非控股權益	<u>(154)</u>	<u>945</u>
	<u><u>(53,571)</u></u>	<u><u>(6,580)</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表
二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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		17,020	17,002
使用權資產		460	939
投資物業		112,730	195,000
商譽		203,289	203,289
其他無形資產		23,058	26,561
於聯營公司的投資		567	564
融資租賃應收款項		—	8,059
遞延稅項資產		50,570	62,259
非流動資產總值		407,694	513,673
流動資產			
融資租賃應收款項		—	864
貿易應收款項	10	414,014	386,131
應收關聯公司款項		—	—
預付款項、按金及其他應收款項		106,626	97,646
現金及銀行結餘		489,727	540,551
流動資產總值		1,010,367	1,025,192
流動負債			
貿易應付款項	11	272,910	191,918
其他應付款項及應計費用		428,361	441,567
應付關聯公司款項		—	35
計息銀行及其他借款	12	38,550	42,570
應付稅項		102,124	102,124
租賃負債		277	41,665
流動負債總額		842,222	819,879

		二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		<u>168,145</u>	<u>205,313</u>
資產總值減流動負債		<u><u>575,839</u></u>	<u><u>718,986</u></u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	12	2,000	—
租賃負債		78	88,393
遞延稅項負債		5,781	6,611
其他應付款項		<u>9,471</u>	<u>11,593</u>
非流動負債總額		<u>17,330</u>	<u>106,597</u>
淨資產		<u><u>558,509</u></u>	<u><u>612,389</u></u>
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,867	7,867
儲備		<u>549,949</u>	<u>603,366</u>
		557,816	611,233
非控股權益		<u>693</u>	<u>1,156</u>
總權益		<u><u>558,509</u></u>	<u><u>612,389</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

二零二六年六月三十日

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

截至二零二六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」）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二零二五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二零二五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，惟於本期簡明綜合財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則會計準則除外。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則的年度改進 – 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂

該等修訂對簡明綜合財務報表並無任何重大影響。

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

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	446,730	500,599
其他來源收入		
轉租服務	36,334	22,685
	<u>483,064</u>	<u>523,284</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
截至二零二六年六月三十日止六個月					
商品或服務類型					
提供服務	385,412	13,071	34,565	10,554	443,602
銷售商品	—	693	2,435	—	3,128
客戶合約收入總額	<u>385,412</u>	<u>13,764</u>	<u>37,000</u>	<u>10,554</u>	<u>446,730</u>
地域市場					
中國內地	<u>385,412</u>	<u>13,764</u>	<u>37,000</u>	<u>10,554</u>	<u>446,730</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	385,412	12,434	25,643	7,973	431,462
於某一時間點 確認的收入	—	1,330	11,357	2,581	15,268
客戶合約收入總額	<u>385,412</u>	<u>13,764</u>	<u>37,000</u>	<u>10,554</u>	<u>446,730</u>

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
客戶合約收入總額	<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
客戶合約收入總額	<u>403,963</u>	<u>18,264</u>	<u>62,146</u>	<u>16,226</u>	<u>500,599</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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
所提供服務的成本*	236,193	266,445
物業及設備折舊	1,006	6,730
使用權資產折舊	479	558
其他無形資產攤銷	3,503	3,425
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,819	1,819
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	43,752	2,853
應收關聯方款項減值淨額	—	4,589
其他應收款項撥回／(減值)淨額	55	(182)
融資租賃應收款項減值淨額	(235)	(581)
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	143,433	168,054
退休金計劃供款及社會福利	24,907	25,886
總計	<u>168,340</u>	<u>193,940</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。

中期簡明綜合損益表中的所得稅指：

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國內地：		
期內支出	9,894	14,185
遞延稅項	10,890	(9,026)
期內稅項支出總額	<u>20,784</u>	<u>5,159</u>

8. 股息

董事不建議派發報告期內的任何中期股息。

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期內虧損及年內已發行普通股加權平均數1,037,500,000股（截至二零二五年六月三十日止六個月：1,037,500,000股）計算。

本集團於截至二零二六年及二零二五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 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利所用的母公司普通股 持有人應佔虧損	<u>(53,448)</u>	<u>(7,520)</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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	318,819	300,926
一至二年	76,806	67,498
二至三年	18,389	17,707
	414,014	386,131

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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	240,519	154,063
超過一年	32,391	37,855
	272,910	191,918

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

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款－有抵押	32,300	32,800
銀行貸款－無抵押	6,250	6,750
長期銀行貸款的即期部分		
－有抵押	—	3,020
	38,550	42,570
非即期		
須於一年以上償還的銀行貸款		
－有抵押	2,000	—
	40,550	42,570

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應償還賬面值：		
一年以內	38,550	42,570
一年以上	2,000	—
	<u>40,550</u>	<u>42,570</u>

本集團的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣2,000,000元已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）持有的一間商業資產抵押。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣3,020,000元已由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的70%股權抵押。

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣32,300,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣32,800,000元）由本集團賬面值為人民幣20,030,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣21,000,000元）的車位抵押，亦由正榮集團公司及歐宗榮先生擔保。

13. 批准中期簡明綜合財務資料

董事會於二零二六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：

本人謹向各位股東提呈本集團2026年上半年業績報告。

2026年上半年，物業服務與商業運營行業在結構性調整中持續演進，面對依然複雜的市場環境，正榮服務堅持「穩經營、防風險、提質效、促創新」的總體方略，在品質服務、市場拓展、多元經營等領域持續深耕，在承壓中夯實基本盤，在變革中積蓄增長勢能，為實現全年戰略目標奠定堅實基礎。

2026年上半年經營回顧：深耕主業拓版圖，篤行致遠促增長

一、深耕基礎服務，築牢品質發展基本盤

品質是企業生存與發展的生命線。物業板塊持續推行「一戶一檔」精細化管理舉措，強化神秘客評價與業主滿意度考核機制，以客戶感受反向驅動服務優化；將客戶需求解決速度與社群黏性納入管家服務KPI體系。商業板塊迭代轉型，跳出傳統「重招商、輕運營」固化模式，轉向招商與運營並重、內容引流與商戶共贏並舉。通過在地文化融合、推動商戶共創與粉絲聯動，有效促進客流量攀升與品牌優化調改，持續釋放商業活力。

二、強化市場拓展，實現多業態規模擴容

物業服務聚焦長三角、粵港澳大灣區、成渝地區雙城經濟圈等重點區域，堅持「區域一把手工程」拓展機制，基礎服務拓展聚焦產業園、軌道交通、院校、金融、文旅綜合體等公建賽道，實現存量續約、新業務發展突破雙向協同。增值服務拓展打開全新邊界，依托「精彩定制+」差異化服務體系，將城市服務作為拓展重點，讓專業拓展能力從基礎服務參與到城市空間運營中，持續拓寬價值增長新賽道。

三、做大增值業務，構建多元盈利體系

增值業務作為集團創新增長核心引擎，上半年多點開花，依托自營+跨界合作雙路徑完善「生活服務+城市服務」生態。社區增值便民服務常態化落地：保潔清洗、維修快辦等剛需服務直達業主家門口；鏈接健康管理、文化消費、零售頭部公司作為合作夥伴，搭建需求匹配與自營業務聯動的盈利模型；依托物業、商業雙場景聯動優勢，布局資產託管、新零售自營、園區綜合運維等創新業務，持續提升自營佔比，優化整體利潤結構。

四、AI應用轉型，賦能數字化精細運營

落地年初戰略部署，推進「一戶一檔」數字化建檔、全業務數據對標管理、客服拜訪線上化管理，AI工具深度嵌入物業巡檢、客服、收費，商業客流等流程，以科技實現流程提效，成本集約、管理透明、服務精準，用數字化能力重塑運營效率，為創新業務規模化落地提供底層支撐。

五、優化組織激勵，鍛造實幹擔當團隊

組織能力是企業生命力的核心來源，上半年縱深推進「優總部、精平台、強項目」的組織變革，激活團隊活力。流程結構深度優化，簡化多層級審批流程；推行管理幹部下沉一線、現場辦公機制，快速打通經營與服務堵點。人才激勵體系革新，落地增量利潤專項激勵，以績效賽馬傾斜核心攻堅力量，嚴守「能者上、平者讓、庸者下」選人準則；搭建骨幹儲備池，常態化經營複盤，樹立主動拓量、迎難而上的奮鬥導向。以「追求美好、堅守底線」凝聚全員共識，多個困難片區逆勢突圍，實幹協同、創新突破，打造出一支承壓有為、善創善營的專業服務鐵軍。

在肯定發展成果的同時，我們亦清醒認識到，物業欠費清收、商業提質增效存在差距，投入產出效率與業務創新能力仍有提升空間。集團將集中力量專項攻堅，以系統性舉措補短板、強弱項，全力實現存量提效、增量破局、創新提速、風險可控的目標。

2026年下半年戰略部署：提質增效、創新躍升，決勝全年高質量發展目標

下半年集團將緊扣年初提出的「存量提效、增量擴容、創新驅動、組織激活」四大核心策略，衝刺全年經營指標，打造更具持久生命力的綜合服務集團。

一、精研服務品質，夯實經營基本面

物業板塊深化數字化精細管控，持續壓降欠費、提升收繳效率，守住優質核心項目陣地；商業板塊全面落地全新運營邏輯，深耕內容、精耕商戶、盤活存量，完成虧損項目減負增效，實現輕重資產協同盈利。

二、雙向拓寬增量，全面提升經營質效

持續聚焦產業園、城市服務、金融、院校等核心優勢賽道，嚴控拓展質量；依托優質新項目盤活存量疑難虧損項目，改善經營結構；着力發展能源、文旅、軌道交通等特色業態，完善投決與風控體系，提升外拓質量與利潤貢獻；

三、聚力創新業務，打造第二增長引擎

將創新業務上升為集團戰略核心專項工作，單列板塊重點攻堅；聚焦小切口、高落地性創新賽道，精研服務品質，穩固經營，長期培育可持續增長曲線，全面升級社區、園區、商業、城市的新服務體系。

四、深化組織升級，持續釋放內生動能

固化管理層下沉、高效審批等管理成效，持續優化考核與增量激勵體系；破除保守經營思維，強化幹部擔當意識與創新開拓能力，打造全員攻堅、實幹爭先的組織生態，以強大組織力保障戰略全面落地。

行穩致遠，進而有為！感謝全體股東、投資者、合作夥伴的信任與支持，感謝全體同仁的堅守與付出！

實幹礪行，智創立新。2026年下半年，正榮服務將繼續以客戶為中心、以價值為導向、以發展為目標，以更高標準、更優業績回報股東、合作夥伴與全體員工，共同開創高質量發展的嶄新篇章。

正榮服務集團有限公司

董事會主席

劉偉亮

2026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

本集團持續深化項目管理，着力優化存量項目組合，加快出清虧損及低效項目，加大優質項目市場拓展力度，推動業務結構持續向好。於二零二六年六月三十日，本集團的合約建築面積約為98.9百萬平方米，較二零二五年十二月三十一日減少約2.6%，合約項目數量為415個。於二零二六年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積達到了約74.5百萬平方米，較二零二五年十二月三十一日減少約1.6%，在管項目數量為338個。

下表載列截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五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：

	截至二零二六年 六月三十日止六個月		截至二零二五年 十二月三十一日止年度	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於期初	101,549	75,695	108,716	80,307
新訂約 ⁽¹⁾	1,614	1,494	1,104	172
終止 ⁽²⁾	(4,221)	(2,730)	(8,271)	(4,784)
於期末	<u>98,943</u>	<u>74,459</u>	<u>101,549</u>	<u>75,695</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

截至二零二六年六月三十日，本集團的地理分佈已擴展至中國44座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至二零二六年及二零二五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：

下表載列截至二零二六年及二零二五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			
	二零二六年		二零二五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	14,846	40.1	41,671	67.1
車位管理、租賃協助 和其他服務 ⁽²⁾	9,429	25.5	8,595	13.8
公共區域增值服務 ⁽³⁾	12,725	34.4	11,880	19.1
總計	37,000	100.0	62,146	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。

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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，非業主增值服務的收入較二零二五年同期的約人民幣18.3百萬元下降24.6%至約人民幣13.8百萬元，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。截至二零二六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達到2.8%。

下表載列截至二零二六年及二零二五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			
	二零二六年		二零二五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	4,824	35.0	11,881	65.1
房屋維修服務	—	—	282	1.5
額外定制服務及商品銷售	7,991	58.1	5,929	32.5
初步規劃及設計諮詢費用	178	1.3	—	—
交付前檢驗服務	771	5.6	172	0.9
總計	<u>13,764</u>	<u>100.0</u>	<u>18,264</u>	<u>100.0</u>

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。

於二零二六年六月三十日，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46.9百萬元，較二零二五年同期的約人民幣38.9百萬元上升20.5%，主要是由於本報告期內部分租賃協議重新安排為一年期，原確認為融資租賃部分轉為經營性租賃，並全額計入營業收入所致。

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483.1百萬元，較二零二五年同期的人民幣523.3百萬元下降7.7%。

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				
	二零二六年 人民幣千元	收入佔比 %	二零二五年 人民幣千元	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	385,412	79.8	403,963	77.2	-4.6
社區增值服務	37,000	7.7	62,146	11.9	-40.5
非業主增值服務	13,764	2.8	18,264	3.5	-24.6
商業運營管理服務	46,888	9.7	38,911	7.4	20.5
總計	<u>483,064</u>	<u>100.0</u>	<u>523,284</u>	<u>100.0</u>	<u>-7.7</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385.4百萬元，佔本集團總收入的79.8%。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。

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400.6百萬元，較二零二五年同期的約人民幣417.8百萬元下降約4.1%。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82.5百萬元，較二零二五年同期約人民幣105.5百萬元下降約21.9%。

報告期內，本集團的毛利率為17.1%，較二零二五年同期的20.2%下降3.1%。

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		
	二零二六年 毛利率 %	二零二五年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	15.6	18.1	-2.5
非業主增值服務	14.1	16.2	-2.1
社區增值服務	24.6	24.9	-0.3
商業運營管理服務	29.2	36.3	-7.1
總計	17.1	20.2	-3.1

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5.8百萬元，較二零二五年同期的約人民幣5.7百萬元基本一致。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約為人民幣73.8百萬元，較二零二五年同期的約人民幣67.7百萬元增加約9.1%，報告期內，行政開支佔收入的比例為15.3%，較二零二五年同期的12.9%增加2.4個百分點，主要由於公司項目退出導致的過往確認的長期待攤費用的投入損失計提。

所得稅

報告期內，本集團錄得所得稅開支約人民幣20.8百萬元，較二零二五年同期的約人民幣5.2百萬元增加約302.9%。該增加主要由於遞延稅資產的減少確認所致。

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53.4百萬元，而二零二五年同期虧損約人民幣7.5百萬元，虧損增加約610.7%。該虧損增加主要由於(1)本集團應收賬款回款率下降，導致本集團計提的應收賬款減值撥備增加等因素導致，(2)社區增值服務和非業主增值服務收入下降。

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。截至二零二六年六月三十日，本集團的物業及設備約為人民幣17.0百萬元，較二零二五年十二月三十一日約人民幣17.0百萬元而言基本持平。

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。截至二零二六年六月三十日，本集團的貿易應收款項約為人民幣414.0百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣386.1百萬元增長約7.2%，主要是由於住宅物業服務回款賬期增長所致。

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。截至二零二六年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣106.6百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣97.6百萬元增長約9.2%。主要是由於報告期內在管面積下降所致。

貿易應付款項

截至二零二六年六月三十日，本集團的貿易應付款項約為人民幣272.9百萬元，較二零二五年十二月三十一日約人民幣191.9百萬元增加約42.2%，主要是由於報告期內用於公司採用規模化採購並獲取較長賬期所致。

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。於二零二六年六月三十日，本集團借款為人民幣40.6百萬元，而於二零二五年十二月三十一日本集團借款為人民幣42.6百萬元。自各提取日期起，本集團於二零二六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38.6百萬元及一年後償還的借款達人民幣2.0百萬元，而本集團於二零二五年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣42.6百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣2,000,000元已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）持有的一間商業資產抵押。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣3,020,000元已由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的70%股權抵押。

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣32,300,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣32,800,000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

於二零二六年六月三十日，本集團的資產負債比率為0.07倍，與二零二五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

截至二零二六年六月三十日，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

截至二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團約有2,984名僱員（二零二五年十二月三十一日：約3,109名僱員）。報告期內，總員工成本約為人民幣168.3百萬元。

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）及截至二零二六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	於二零二六年 一月一日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	二零二六年 一月一日至 二零二六年 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	於二零二六年 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	26.9	20.1	6.8	於二零二六年 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	26.4	14.3	12.1	於二零二六年 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	<u>1,141.7</u>	<u>53.3</u>	<u>34.4</u>	<u>18.9</u>	

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（包括出售香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）所定義的庫存股份）。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二零二六年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零二五年六月三十日：無）。

報告期後事項

於2026年7月31日，王威先生辭任本公司執行董事。

除上文披露者外，自報告期末至本公告日期，概無發生任何影響本集團的重大事項。

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，即獨立非執行董事魏琴女士及鄭屹磊先生以及非執行董事劉偉亮先生。魏琴女士獲委任為審計委員會主席，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。

截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績及中期報告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)。本公司截至二零二六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，二零二六年八月二十七日

於本公告日期，鄧歷先生為執行董事；劉偉亮先生及王志明先生為非執行董事；及徐沫先生、魏琴女士及鄭屹磊先生為獨立非執行董事。