

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)

**截至二零二零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443.7百萬元，較二零一九年同期收入人民幣295.6百萬元增長約50.1%。
- 2、本集團收入主要來自三大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。報告期內：(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入來源，達人民幣225.4百萬元，佔整體收入的50.8%，相較於二零一九年同期人民幣164.3百萬元，同比增長約37.2%；(ii)非業主增值服務收入達人民幣157.8百萬元，佔整體收入的35.6%，相較於二零一九年同期人民幣82.8百萬元，同比增長約90.7%；及(iii)社區增值服務收入達人民幣60.4百萬元，佔整體收入的13.6%，相較於二零一九年同期人民幣48.5百萬元，同比增長約24.6%。
- 3、報告期內，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利達到人民幣155.3百萬元，較二零一九年同期人民幣88.4百萬元增長75.6%。報告期內，本集團毛利率為35.0%，較二零一九年同期29.9%增長5.1個百分點。
- 4、本集團期內溢利及全面收入總額約為人民幣60.7百萬元，較二零一九年同期溢利及全面收入總額人民幣29.9百萬元增長102.7%。母公司擁有人應佔期內溢利及全面收入總額約人民幣59.6百萬元，較二零一九年同期的約人民幣28.8百萬元增長約106.8%；淨利潤率約為13.7%，較二零一九年同期上升3.6個百分點。
- 5、於二零二零年六月三十日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為43.0百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日約37.0百萬平方米增長16.2%。

正榮服務集團有限公司（「本公司」）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」）截至二零二零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」），連同二零一九年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	443,668	295,573
銷售成本		(288,372)	(207,144)
毛利		155,296	88,429
其他收入及收益	5	3,499	2,568
行政開支		(63,867)	(43,784)
金融資產減值虧損淨額		(6,176)	(5,603)
財務成本淨額		(937)	(1,298)
財務開支		(937)	(36,687)
財務收入		-	35,389
應佔一間聯營公司虧損		(89)	(111)
除稅前溢利	6	87,726	40,201
所得稅開支	7	(27,069)	(10,271)
期內溢利及全面收入總額		60,657	29,930
以下人士應佔：			
母公司擁有人		59,583	28,806
非控股權益		1,074	1,124
		60,657	29,930
母公司普通股持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣表示)			
— 基本及攤薄	9	0.08	0.04

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		7,951	7,604
投資物業		21,500	21,500
使用權資產		6,779	8,173
商譽		59,537	59,537
其他無形資產		31,436	33,046
於一間聯營公司的投資		60	149
遞延稅項資產		10,002	9,903
非流動資產總值		137,265	139,912
流動資產			
貿易應收款項	10	148,128	88,265
應收關聯公司款項		110,871	50,848
預付款項、按金及其他應收款項		45,562	31,639
現金及現金等價物		197,175	218,442
流動資產總值		501,736	389,194
流動負債			
貿易應付款項	11	72,065	48,461
其他應付款項及應計費用	12	314,225	262,261
應付關聯公司款項		1,102	1,520
計息銀行借款		3,500	3,000
租賃負債		3,991	4,368
應付稅項		24,406	40,517
流動負債總額		419,289	360,127
流動資產淨值		82,447	29,067
資產總值減流動負債		219,712	168,979
非流動負債			
計息銀行借款		15,625	17,375
租賃負債		5,438	6,300
其他應付款項		-	7,000
遞延稅項負債		9,932	10,244
非流動負債總額		30,995	40,919
淨資產		188,717	128,060
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	349	349
儲備		170,736	111,153
		171,085	111,502
非控股權益		17,632	16,558
總權益		188,717	128,060

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司於二零一八年十二月十七日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, 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、非業主增值服務及社區增值服務。

本公司股份於二零二零年七月十日（「上市日期」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司董事認為，本集團的最終控股股東為歐宗榮先生、偉正控股有限公司、偉耀控股有限公司及偉天控股有限公司。

2. 編製基準

截至二零二零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二零一九年十二月三十一日止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，與編製本集團截至二零一九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）	業務的定義
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革
國際財務報告準則第16號（修訂本） 國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號（修訂本）	COVID-19－相關租金寬減（提早採納） 重大的定義

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）澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和所取得的重要過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並引入公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

- (b) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)旨在處理銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前的不確定期間內繼續進行對沖會計的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現有任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就COVID-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (d) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該信息為重要。該等修訂澄清，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。該等修訂並無對本集團中期簡明綜合財務資料有任何影響。

4. 經營分部資料

本集團主要從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。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

報告期內，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34.7%(二零一九年同期：20.7%)。報告期內，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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收入		
物業管理服務	225,446	164,346
非業主增值服務	157,839	82,762
社區增值服務	60,383	48,465
	<u>443,668</u>	<u>295,573</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	總計 人民幣千元
截至二零二零年六月三十日止六個月				
商品或服務類型				
提供服務	225,446	157,839	60,383	443,668
客戶合約收入總額	<u>225,446</u>	<u>157,839</u>	<u>60,383</u>	<u>443,668</u>
地域市場				
中國內地	<u>225,446</u>	<u>157,839</u>	<u>60,383</u>	<u>443,668</u>
收入確認時間				
隨時間確認的收入	225,446	130,972	31,429	387,847
於某一時間點確認的收入	–	26,867	28,954	55,821
客戶合約收入總額	<u>225,446</u>	<u>157,839</u>	<u>60,383</u>	<u>443,668</u>
截至二零一九年六月三十日止六個月				
商品或服務類型				
提供服務	164,346	82,762	48,465	295,573
客戶合約收入總額	<u>164,346</u>	<u>82,762</u>	<u>48,465</u>	<u>295,573</u>
地域市場				
中國內地	<u>164,346</u>	<u>82,762</u>	<u>48,465</u>	<u>295,573</u>
收入確認時間				
隨時間確認的收入	164,346	71,307	15,789	251,442
於某一時間點確認的收入	–	11,455	32,676	44,131
客戶合約收入總額	<u>164,346</u>	<u>82,762</u>	<u>48,465</u>	<u>295,573</u>
截至六月三十日止六個月				
二零二零年				
人民幣千元				
(未經審核)				
二零一九年				
人民幣千元				
(未經審核)				
其他收入				
銀行利息收入		331		18
政府補助		868		107
租金收入		1,372		1,261
其他		914		1,182
		<u>3,485</u>		<u>2,568</u>
收益				
出售物業及設備項目的收益		14		–
		<u>3,499</u>		<u>2,568</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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
物業及設備折舊	1,231	933
使用權資產折舊	1,394	1,313
其他無形資產攤銷	1,994	1,880
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,641	1,648
核數師薪酬	1,490	627
金融資產減值虧損淨額		
貿易應收款項減值淨額	5,457	5,198
其他應收款項減值淨額	719	405
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	184,574	142,815
退休金計劃供款及社會福利	14,158	18,566
	<u>198,732</u>	<u>161,381</u>

7. 所得稅

於開曼群島註冊成立的本公司及於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司無需繳納企業所得稅，因其於開曼群島及英屬維爾京群島概無營業地點(註冊辦事處除外)或從事任何業務。

截至二零二零年六月三十日止六個月，中國企業所得稅(「企業所得稅」)的撥備已按本集團於中國內地的附屬公司應課稅溢利的25%(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)適用所得稅稅率計提。

其他司法權區產生的所得稅按本集團經營所在地有關司法權區的現行稅率計算。截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，由於本集團於香港並無產生任何應課稅收入，故本集團無需於香港繳納所得稅。

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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期－中國內地：		
期內支出	27,480	11,566
遞延稅項	(411)	(1,295)
期內稅項支出總額	<u>27,069</u>	<u>10,271</u>

8. 股息

董事已決議不就截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

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750,000,000股(截至二零一九年六月三十日:725,000,000股)計算,並就根據股份拆細(「股份拆細」)發行499,000,000股本公司普通股及根據報告期後的資本化發行(「資本化發行」)(附註13)發行250,000,000股本公司普通股已發生之假設作出調整,猶如該等根據股份拆細及資本化發行發行的額外股份於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的整個期間已完成發行。

本集團於截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
	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	59,583	28,806
股份		
於二零一八年十二月十七日發行股份	950,000	950,000
於二零一九年十一月七日發行股份	50,000	-
於二零二零年六月十五日進行股份拆細的影響 (附註13)	499,000,000	474,050,000
於二零二零年七月十日進行資本化發行的影響	250,000,000	250,000,000
計算每股基本及攤薄盈利所用的 普通股加權平均股數	750,000,000	725,000,000

10. 貿易應收款項

根據繳款通知日期及扣除虧損撥備後,於報告期末貿易應收款項的賬齡分析如下:

	二零二零年	二零一九年
	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	125,231	71,261
一至二年	19,855	16,030
二至三年	3,042	974
	148,128	88,265

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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	71,395	47,449
超過一年	670	1,012
	<u>72,065</u>	<u>48,461</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。

12. 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<i>即期部分</i>		
合約負債	131,739	103,997
已收按金	12,720	12,001
收購附屬公司應付代價	9,800	14,000
代表社區住戶收款	57,117	39,578
應付工資及福利	73,467	70,865
其他應付稅項	6,480	6,731
其他	22,902	15,089
	<u>314,225</u>	<u>262,261</u>
<i>非即期部分</i>		
收購附屬公司應付代價	—	7,000
	<u>314,225</u>	<u>269,261</u>

13. 股本

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
普通股數目：		
法定：		
每股面值0.002美元的普通股 (二零一九年十二月三十一日：1.00美元)	<u>20,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行：		
每股面值0.002美元的普通股 (二零一九年十二月三十一日：1.00美元)	<u>500,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

二零二零年	二零一九年
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)

金額：

法定：

每股面值0.002美元的普通股

(二零一九年十二月三十一日：1.00美元)

283,503

6,632

已發行及繳足：

每股面值0.002美元的普通股

(二零一九年十二月三十一日：1.00美元)

349

349

根據本公司股東於二零二零年六月十五日通過的書面決議案，本公司已發行及未發行的每股面值1美元的每股股份根據股份拆細拆分為每股面值0.002美元的500股股份。法定股本由1,000,000美元(分為1,000,000股每股面值1美元的股份)增加至1,000,000美元(分為500,000,000股每股面值0.002美元的股份)。於股份拆細完成後，藉增設19,500,000,000股股份，本公司法定股本由1,000,000美元(分為500,000,000股股份)進一步增加至40,000,000美元(分為20,000,000,000股股份)。

14. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金等價物、與關聯公司的款項、貿易應收款項、租賃負債、預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行借款的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

本集團的公司財務團隊由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向本公司董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

15. 報告期後事項

根據本公司股東於二零二零年六月十五日通過的書面決議案，合共250,000,000股每股面值0.002美元的股份已按面值配發及發行予於緊接全球發售(「全球發售」)前名列本公司股東名冊之股東，而有關股份將以因全球發售而於本公司股份溢價賬進賬額500,000美元資本化方式予以配發及發行。

於上市日期，本公司在聯交所進行首次公開發售，以每股4.55港元價格發行250,000,000股新股份。

於二零二零年七月二十八日，超額配股權獲悉數行使，本公司根據超額配股權獲行使以每股4.55港元的認購價配發及發行37,500,000股普通股。

16. 批准中期財務資料

董事會於二零二零年八月二十一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二零二零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295.6百萬元增長50.1%至人民幣443.7百萬元；期內溢利及全面收入總額為人民幣60.7百萬元，較去年同期的人民幣29.9百萬元增長102.7%；母公司擁有人應佔報告期內溢利及全面收入總額為人民幣59.6百萬元，較去年同期的人民幣28.8百萬元增長106.8%。

董事會議決不派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息。

經營回顧

二零二零年上半年，本集團聚焦高品質成長和高品質服務，不斷完善區域佈局，堅持城市深耕，優化項目組合，豐富項目業態，並且持續夯實管理內功，提升運營效率，實現組織人才的能力升級。據中國指數研究院，本集團躍居「2020中國物業服務百強企業第19名」，綜合實力邁上新臺階。

堅持高品質規模擴張，實現多業態有機增長

二零二零年上半年，本集團不斷拓展業務規模，在長三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區、環渤海地區等全國四大熱點區域深化佈局，在上海、南京等一二線重點城市持續深耕，以穩固和提升市場地位，同時新進宣城、常德等較有潛力的城市，從而將業務輻射的城市數量擴展到37個，在管項目的數量擴展到165個。

於報告期內，本集團的合約建築面積（「**建築面積**」）較二零一九年十二月三十一日淨增加6.0百萬平方米，達到43.0百萬平方米，在管總建築面積較二零一九年十二月三十一日淨增加約4.8百萬平方米，達到約27.8百萬平方米。

項目組合方面，除在住宅、政府公建、寫字樓、工業園區和學校等已覆蓋的非住宅領域持續拓展外，本集團於二零二零年上半年實現了度假村業態的首度突破，項目組合的業態日益多元，結構日益優化。

以物業管理服務為基石，持續發力增值服務

本集團始終堅持「服務為你，陪伴由心」的服務理念，為更多業主提供高品質和高水準的物業管理服務。二零二零年上半年，本集團陸續推出「進步行動」、「全週期滿意度提升計劃」、「小型項目硬體功能配置與運營標準化」以及「星級管家打造」等物業管理服務提升專項工作，力求以精細化的服務標準以及專業化的表現，獲得業主更大程度信任與滿意。

二零二零年上半年新冠肺炎疫情期間，本集團亦積極與業主進行互動與連結，在應急能力、物資調配能力、科技應用能力、業務創新能力等多個維度提升服務品質，提升品牌價值及客戶忠誠度。

於報告期內，非業主增值服務和社區增值服務的收入及毛利，均實現顯著增長。非業主增值服務實現收入157.8百萬元，同比增長90.7%，社區增值服務實現收入60.4百萬元，同比增長24.6%。

推進數位化升級，全面提升服務體驗和運營效率

產業互聯網時代，傳統的物業企業正加速數位化轉型，通過標準化的運營流程、數位化的業務營運，以提升客戶體驗、提高運營效率及產生可持續的利潤。

二零二零年上半年，本集團在數位化轉型方面持續投入，例如，對十餘個項目停車場進行了數位車輛道閘的改造升級，並將設備管理、維護和監控合併在一起，從而有效降低了人工佔用，提升了運營效率。

受益於數位化升級、流程標準化以及成本管控能力提升等措施，於報告期內，本集團銷售成本佔總收入的百分比為65.0%，相較二零一九年同期的70.1%，實現了5.1個百分點的下降。

展望

展望「後疫情」時代，經濟復蘇，「經濟內迴圈」格局逐漸形成，物業行業勢必迎來發展空間，但與此同時，行業競爭也將愈發激烈，行業集中度不斷提升，「強者恒強」的趨勢愈發明顯。

面對廣闊的市場機遇，本集團將一如既往堅持「雙輪驅動」、堅持多元化的項目組合，深耕四大熱點區域，拓展業務運營實現規模經濟，實現行業地位和品牌價值的持續躍升。為此，本集團將繼續保持與正榮地產集團的緊密合作關係，同時加強與第三方物業發展商的合作，通過多管道的市場拓展和戰略性投資收併購物業管理公司及上下游專業公司，以令本集團的物業管理組合及社區增值服務多樣化，並同時擴大已佈局區域的市場佔有率及進軍有增長潛力的新市場。規模、品質和利潤的平衡發展，始終是本集團堅持之原則。在持續提升服務品質和業主滿意的前提下，本集團也將不斷加強創新能力，通過提供符合客戶喜好和需求的定制化增值服務，包括在符合條件的住宅項目中，探索有地方特色的社區零售服務、老年人護理和社區健康服務，以及在非住宅項目中，提供諸如植物租賃服務、午餐餐飲及食物配送等服務，發掘更多利潤增長點。

隨著服務日益多元、專業不斷細分，物業服務行業正在從人力密集型向知識密集型轉變，人才成為驅動企業不斷成長的關鍵。本集團在「精總部、強區域、優項目」的組織定位下，將持續推動人才升級，同時加強團隊合作、運營效率和創新能力這三大核心能力的建設，為成為中國十大物業管理服務提供者之一的中長期目標不懈奮鬥。

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「服務為你，陪伴由心」的服務理念，實現本公司發展的高成長和高品質，為客戶、股東及投資者持續創造價值。

正榮服務集團有限公司
董事長
黃仙枝

管理層討論及分析

經營回顧

本集團的業務模式

本集團擁有三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，構成提供給客戶的綜合服務產品，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、業主及住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的(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)園藝服務和(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（協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理）、(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、(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計服務和(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和(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。

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三條業務線將繼續助力本集團獲得更大市場份額及擴大在中國的業務範圍。

物業管理服務

面積規模持續高品質增長

本集團堅持快速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快速增長，於二零二零年六月三十日，本集團的合約建築面積約為43.0百萬平方米，合約項目數量258個，分別較於二零一九年十二月三十一日增長16.2%及11.2%；截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得收入的在管建築面積達到了約27.8百萬平方米，在管項目數量為165個，分別較二零一九年十二月三十一日增長約21.1%及10.7%。

下表載列截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月本集團的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月		截至二零一九年 六月三十日止六個月	
	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)
於初期	36,998	22,938	24,871	12,595
新訂約 ⁽¹⁾	6,272	5,091	8,162	7,845
終止 ⁽²⁾	281	257	500	178
於期末	<u>42,989</u>	<u>27,772</u>	<u>32,533</u>	<u>20,262</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

於二零二零年六月三十日，本集團的地理分佈已擴展至中國37座城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至二零二零年及二零一九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：

	於六月三十日或截至六月三十日止六個月					
	二零二零年			二零一九年		
	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⁾	12,135	128,788	57.1	7,633	94,458	57.5
環渤海地區 ⁽²⁾	715	13,232	5.9	323	4,334	2.6
中西部經濟區 ⁽³⁾	4,297	30,772	13.6	3,821	30,039	18.3
海峽西岸地區 ⁽⁴⁾	10,625	52,654	23.4	8,485	35,515	21.6
總計	27,772	225,446	100.0	20,262	164,346	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、常州及宣城。
- (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、徐州、淮安、洛陽、宿遷及鄭州。
- (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、常德及成都。
- (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、三明及漳州。

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(協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理)；(ii)為滿足客戶特定需要量身定制的額外定制服務；(iii)房屋維修服務；(iv)前期規劃及設計服務；和(v)交付前檢驗服務。該等非業主大部分為物業開發商。

二零二零年上半年非業主增值服務的收入較二零一九年同期的約人民幣82.8百萬元大幅增加90.7%至約人民幣157.8百萬元，主要是由於正榮集團和合作開發商地產開發的項目大量增加，對協銷服務、額外定制服務、前期規劃及設計服務等服務的需求增長所致，二零二零年上半年來自於非業主增值服務收入在總收入中的佔比達到35.6%。

下表載列於所示期間本集團提供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			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	113,753	72.1	62,023	74.9
額外定制服務	18,466	11.7	9,059	10.9
房屋維修服務	11,709	7.4	5,846	7.1
前期規劃及設計服務	10,464	6.6	3,774	4.6
交付前檢驗服務	3,447	2.2	2,060	2.5
總計	157,839	100.0	82,762	100.0

社區增值服務

本集團向在管物業的業主及住戶提供以下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。

二零二零年上半年，社區增值服務收入較二零一九年同期約人民幣48.5百萬元增長24.6%至約人民幣60.4百萬元，主要由於我們在管面積的規模擴大，服務使用者數量大幅增長以及多樣化產品的滲透率不斷提升所致。二零二零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13.6%。

目前本集團社區增值服務包含(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃協助和其他服務；及(iii)公共區域增值服務三大類。

下表載列截至二零二零年及二零一九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			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	24,431	40.5	13,676	28.2
車位管理、租賃協助 和其他服務 ⁽²⁾	30,012	49.7	30,908	63.8
公共區域增值服務 ⁽³⁾	5,940	9.8	3,881	8.0
總計	60,383	100.0	48,465	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。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自三大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。報告期內，本集團收入約人民幣443.7百萬元，較二零一九年同期的人民幣295.6百萬元增長約50.1%。

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				
	二零二零年 人民幣千元 未經審核	收入佔比 %	二零一九年 人民幣千元 未經審核	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	225,446	50.8	164,346	55.6	37.2
非業主增值服務	157,839	35.6	82,762	28.0	90.7
社區增值服務	60,383	13.6	48,465	16.4	24.6
總計	443,668	100.0	295,573	100.0	50.1

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。截至二零二零年六月三十日止六個月，物業管理服務收入達到約人民幣225.4百萬元，佔本集團總收入的50.8%。有關收入增長得益於在管建築面積快速增長，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。來自非業主增值服務收入增加主要由於物業開發項目增加從而導致服務需求增加，社區增值服務收入增加主要由於在管面積和服務使用者增加及生活服務業務類型愈加多樣化所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、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，本集團的服務成本約人民幣288.4百萬元，較二零一九年同期的約人民幣207.1百萬元增長約39.2%。服務成本的增加主要由於本集團的業務規模正在高速增長。本集團服務成本增速慢於收入增速，主要是由於規模經濟及本集團通過加強利用資訊技術系統努力控制成本所致。

毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約人民幣155.3百萬元，較二零一九年同期約人民幣88.4百萬元，增幅約75.6%。

報告期內，本集團的毛利率為35.0%，較二零一九年同期的29.9%，增加5.1個百分點，主要原因是規模經濟、成本控制措施的實施以及社區增值服務毛利率較高致使貢獻增加。

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		
	二零二零年 毛利率 %	二零一九年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	24.7	21.1	3.6
非業主增值服務	36.8	33.8	3.0
社區增值服務	69.0	53.2	15.8
總計	<u>35.0</u>	<u>29.9</u>	<u>5.1</u>

其他收入及收益

報告期內，本集團的其他收入及收益約人民幣3.5百萬元，較二零一九年同期的人民幣2.6百萬元增加約36.3%。該增加乃主要由於疫情期間政府稅金返還金額較二零一九年同期增加所致。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約人民幣63.9百萬元，較二零一九年同期的約人民幣43.8百萬元增加約45.9%，主要是全球發售產生的上市開支及業務擴充而導致的開支增加所致。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支約人民幣27.1百萬元，較二零一九年同期的人民幣10.3百萬元增加約163.5%，所得稅開支增加乃主要是由於稅前利潤增加所致。

本公司擁有人應佔溢利

報告期內，本公司擁有人應佔期內溢利及全面收入總額約人民幣59.6百萬元，較二零一九年同期的人民幣28.8百萬元增加約106.8%。

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。截至二零二零年六月三十日，本集團的物業及設備約為人民幣8.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣7.6百萬元，增加約人民幣0.4百萬元或增長4.6%。

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對非業主增值得收入。截至二零二零年六月三十日，本集團的貿易應收款項約為人民幣148.1百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣88.3百萬元增加約人民幣59.8百萬元或增長67.8%，與收入增長趨勢一致，乃由於本年度上半年新承接項目及業務擴展所致。

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我們業主的款項，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。截至二零二零年六月三十日，本集團的預付賬款、按金及其他應收款項約為人民幣45.6百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣31.6百萬元增長約44.0%，乃由於本集團業務規模的增長，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

於二零二零年六月三十日，本集團的貿易應付款項約為人民幣72.1百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣48.5百萬元增長約48.7%，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。

於報告期內，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撥支。

本集團的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。於二零二零年六月三十日，本集團借款為人民幣19.1百萬元，而於二零一九年十二月三十一日本集團借款為人民幣20.4百萬元。自各提取日期起，本集團於二零二零年六月三十日須於一年內償還的借款達人民幣3.5百萬元及一年後償還的借款達人民幣15.6百萬元，而於二零一九年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣3.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣17.4百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團一間附屬公司的股權獲質押作為本集團若干計息銀行借款的抵押品。

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。由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受市場利率變動直接有關的重大風險影響。本集團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所有交易進行清算的貨幣為人民幣(定義為中國及全球兌換的法定貨幣)。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

於二零二零年六月三十日，本集團的資產負債比例為70.5%，較二零一九年十二月三十一日資產負債比例75.8%減少5.3個百分比。資產負債比率等於期末總負債除以期末總資產。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團尚無或然負債。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於報告期內，本公司無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

本集團所持有重大投資

於報告期內，本集團概無持有重大投資。

未來重大投資及資本資產計劃

除本公司日期為二零二零年六月二十九日的招股章程（「招股章程」）中「未來計劃及所得款項用途」一節中披露的內容外，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。

僱員

於二零二零年六月三十日，本集團約有4,268名僱員（二零一九年十二月三十一日，約4,496名僱員）。報告期內，總員工成本為約人民幣198.7百萬元。

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員工培訓計劃。員工培訓計劃主要涵蓋集團業務運營中的關鍵領域，該等培訓為現有不同級別的員工提供持續的培訓，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。經評估後向員工支付酌情表現花紅，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，代表員工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，或為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，當中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。

報告日期後事項

資本化發行

根據本公司上市前的股東於二零二零年六月十五日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因發售股份而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬金額500,000美元撥充資本，運用有關款項按面值悉數繳足合共250,000,000股股份，以就彼等於本公司的當時現有相關股權按比例發售股份予於通過該等決議案日期名列本公司股東名冊的股東。

全球發售

本公司於二零二零年七月十日在聯交所主板上市。於上市日期，就本公司發售股份及股份於聯交所主板上市，本公司已按每股4.55港元發行250,000,000股股份，每股面值0.002美元的股份。

超額配股權

於二零二零年七月三十一日，本公司根據悉數行使超額配股權而按每股4.55港元的價格進一步發行37,500,000股股份，詳情請參閱本公司於二零二零年七月二十八日之公告。

首席財務官、聯席公司秘書及授權代表變更

於二零二零年八月七日，王奕先生根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.05條取代劉暢先生獲委任為本公司首席財務官、本公司聯席公司秘書及授權代表，乃由於劉暢先生已辭任。

除以上披露者外，自報告期末起至本中期業績公告日期，並無發生影響本公司的重大事項。

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，以維護及保障股東的利益及加強企業價值和問責制度。

鑒於二零二零年六月三十日本公司的股份尚未於聯交所上市，故上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文於報告期間並不適用於本公司。本公司的企業管治實務採用企業管治守則之原則及守則條文，企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

自上市日期起直至本中期業績公告日期，就董事所知，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之行為守則。《上市規則》有關董事遵守進行證券交易的行為守則的條文自上市日期起適用於本公司。鑒於截至二零二零年六月三十日，本公司的股份尚未在聯交所上市，標準守則在報告期內不適用於本公司。

經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，自上市日期起至本中期業績公告日期，彼等均一直嚴格遵守標準守則所載準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程所述本公司的全球發售（包括行使超額配股權）及資本化發行以外，自二零二零年一月一日至本公告日期，本公司及其附屬公司並無購買、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二零二零年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

審核委員會審閱未經審核中期業績

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核委員會（「審核委員會」）並訂明其書面職權範圍。審核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。

審核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核委員會主席，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。

截至二零二零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核委員會審核。

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)。本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄發於本公司股東以及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
董事長
黃仙枝

香港，二零二零年八月二十一日

於本公告日期，黃亮先生及黃聖先生為執行董事；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。