

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績公告**

**全年業績及經營摘要**

1. 本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度收入約人民幣1,102.8百萬元，較二零一九年同期收入人民幣716.2百萬元增長約54.0%。
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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度：(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入來源，達人民幣486.8百萬元，佔整體收入的44.1%，較於二零一九年同期人民幣342.3百萬元，同比增長約42.2%；(ii)非業主增值服務收入達人民幣415.3百萬元，較於二零一九年同期人民幣262.3百萬元，同比增長約58.4%；及(iii)社區增值服務收入達人民幣200.7百萬元，佔整體收入的18.2%，較於二零一九年同期人民幣111.7百萬元，同比增長約79.7%。
3. 本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利達到人民幣383.4百萬元，較二零一九年同期人民幣244.5百萬元增長56.8%。二零二零年，本集團毛利率為34.8%，較二零一九年同期34.1%增長0.7個百分點。
4. 本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利及全面收入總額約為人民幣175.2百萬元，較二零一九年同期的人民幣109.2百萬元增長60.5%。母公司擁有人應佔截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利及全面收入總額約為人民幣171.6百萬元，較二零一九年同期的約人民幣105.4百萬元增長約為62.9%；淨利潤率約為15.9%，較二零一九年同期的15.2%上升0.7個百分點。

5. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務的合約建築面積約為87.4百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日的約37.0百萬平方米增長約136.2%，在管建築面積達約41.3百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日的約22.9百萬平方米增長約80.0%。

6. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，建議每股末期股息人民幣0.07元。

正榮服務集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止十二個月(「二零二零年」)的綜合業績。全年業績已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。此外，全年業績亦已由本公司審核委員會(「審核委員會」)進行審閱。

## 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	5	1,102,752	716,220
銷售成本		<u>(719,377)</u>	<u>(471,731)</u>
毛利		383,375	244,489
其他收入及收益	5	8,263	6,314
行政開支		(140,003)	(96,535)
金融資產減值虧損淨額		(13,497)	(4,591)
財務成本淨額		(1,296)	(2,973)
財務開支		(1,296)	(72,390)
財務收入		-	69,417
應佔一間聯營公司虧損		<u>(149)</u>	<u>(222)</u>
除稅前溢利	6	236,693	146,482
所得稅開支	7	<u>(61,534)</u>	<u>(37,322)</u>
年內溢利		<u>175,159</u>	<u>109,160</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		171,647	105,358
非控股權益		<u>3,512</u>	<u>3,802</u>
		<u>175,159</u>	<u>109,160</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0.19元</u>	<u>人民幣0.14元</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	<u>175,159</u>	<u>109,160</u>
其他全面收益		
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(61,290)</u>	<u>—</u>
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>(61,290)</u>	<u>—</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(61,290)</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u><b>113,869</b></u>	<u><b>109,160</b></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>110,357</u>	<u>105,358</u>
非控股權益	<u>3,512</u>	<u>3,802</u>
	<u><b>113,869</b></u>	<u><b>109,160</b></u>

綜合財務狀況表  
二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		7,020	7,604
使用權資產		6,856	8,173
投資物業		21,600	21,500
商譽		59,537	59,537
其他無形資產		30,797	33,046
於聯營公司的投資		-	149
遞延稅項資產		19,515	9,903
<b>非流動資產總值</b>		<b>145,325</b>	<b>139,912</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	10	272,117	88,265
應收關聯公司款項		74,757	50,848
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	31,967	31,639
現金及銀行結餘		1,451,514	218,442
<b>流動資產總值</b>		<b>1,830,355</b>	<b>389,194</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	166,659	48,461
其他應付款項及應計費用	13	317,111	262,261
應付關聯公司款項		4,885	1,520
計息銀行及其他借款		14,000	3,000
應付稅項		55,637	40,517
租賃負債		3,991	4,368
<b>流動負債總額</b>		<b>562,283</b>	<b>360,127</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,268,072</b>	<b>29,067</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,413,397</b>	<b>168,979</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		13,375	17,375
租賃負債		6,731	6,300
其他應付款項	13	-	7,000
遞延稅項負債		9,655	10,244
<b>非流動負債總額</b>		<b>29,761</b>	<b>40,919</b>
<b>淨資產</b>		<b>1,383,636</b>	<b>128,060</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	14	7,867	349
儲備		1,355,699	111,153
		<b>1,363,566</b>	<b>111,502</b>
非控股權益		20,070	16,558
<b>總權益</b>		<b>1,383,636</b>	<b>128,060</b>

# 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

## 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。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。除按公平值計量的若干金融資產外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。

附屬公司乃一間由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司於同一報告期間一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續至該控制權終止當日。

損益及其他全面收入各組成部分屬本集團的母公司擁有人及非控股權益應佔部分，即使此導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間與本集團成員公司間交易有關的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全面抵銷。

倘事實與情況顯示上述三項控制權元素有一項或以上發生變更，本集團會重新評估其對投資對象是否有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認的本集團應佔部分按與倘本集團直接出售相關資產或負債時所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適當）。

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架及以下經修訂國際財務報告準則。

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）	COVID-19 – 相關租金寬減（提早採納）
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	重大的定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架（「概念框架」）提出一套全面的財務報告及標準制定概念，並為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指導，並協助所有各方理解並解釋標準。概念框架包括有關衡量及報告財務表現的新章節、有關資產及負債終止確認的新指引以及更新的資產及負債定義及確認標準。其亦釐清管理、審慎及度量之不確定性於財務報告中的角色。概念框架並非標準，且其中包含的任何概念均不覆蓋任何標準中的概念或要求。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 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。該等修訂本明確說明，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。該等修訂本取消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。該等修訂本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，該等修訂本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本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。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

- (c) 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)旨在解決影響替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間內財務報告的問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率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,該等修訂本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,故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 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,或少於緊接變動前的租賃代價;(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。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)提供重要的新定義。新定義列明,倘合理預期遺漏、誤述或隱瞞相關資料會影響通用財務報表的主要用戶根據該等財務報表作出的決策,則該等資料屬重要。該等修訂本澄清重要性將取決於資料的性質或重要性,或兩者兼而有之。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第二階段 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的 資產出售或出資 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>3, 5</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約 – 履行合約的成本 <sup>2</sup>
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) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 強制生效日期尚待釐定,但可採納

<sup>5</sup> 由於二零二零年六月刊發國際財務報告準則第17號(修訂本),國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免,允許保險人於二零二三年一月一日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

有關預期適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以援引二零一八年六月發佈的財務報告概念性框架，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。本集團預期自二零二二年一月一日起前瞻性採用有關修訂本。由於該等修訂本可能對收購日期為首次採納日期或之後的業務合併前瞻性採納，故本集團於過渡日期將不會受到該等修訂本的影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)解決先前修訂本中未涉及的問題，該等問題在將現有基準利率替換為替代無風險利率時會對財務報告產生影響。第二階段修訂本提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，則允許在不調整賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時減輕實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，惟實體毋須重述比較資料。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)處理國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資方面的規定的不一致情況。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認盈虧。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的盈虧於投資者的損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂本將按前瞻性基準應用。國際會計準則理事會已於二零一六年一月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本可於現時採納。

國際會計準則第1號(修訂本)澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本載明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務資料產生任何重大影響。

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。實體必須將該等資產的出售所得款項及成本計入損益。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂本的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂本的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

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)。預計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。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 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。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定性

下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要假設，該等假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值進行重大調整的重大風險。

#### 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。本集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於二零二零年十二月三十一日，商譽的賬面值分別為人民幣59,537,000元。

#### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類（即按客戶類別）的逾期天數得出。

預期信貸虧損為於金融資產的預計有效期內按信貸虧損的概率加權估計（即所有現金不足金額的現值）。

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式（即客戶類型）的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。撥備矩陣初始按本集團的歷史觀察違約率得出。本集團將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況預期將於下一年度轉差而可能導致違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。本集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損資料披露於附註10。

### **遞延稅項資產**

遞延稅項資產乃就可抵扣暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，該確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。

### **非金融長期資產(商譽除外)減值**

本集團於年末評估所有非金融資產(包括使用權資產、物業、廠房及設備以及其他無形資產)有否任何減值跡象。該等非金融長期資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售或租賃交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

### **投資物業的公平值估計**

投資物業的估值涉及選取可比較物業及市價等項目的估計及判斷。

在欠缺類似物業在活躍市場上的現行價格情況下，本集團考慮來自多個來源的資料來估計投資物業的公平值，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場的最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行的日期起出現的任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作的可靠估計而得出的貼現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約的條款及(在可能情況下)外在證據(例如地點及狀況相同的類似物業的現行市場租金)作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量的金額及時機的不確定因素所作評估的貼現率。

#### 4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及客戶增值服務。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

年內，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，概無呈列地區資料。

##### 有關主要客戶的資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自正榮地產集團有限公司及其附屬公司（「正榮地產集團」）的收入佔本集團收入的22.5%（二零一九年：23.4%）。年內，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

收入指於年內物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶合約收入		
物業管理服務	486,794	342,314
非業主增值服務	415,299	262,255
社區增值服務	200,659	111,651
	<u>1,102,752</u>	<u>716,220</u>

## 客戶合約收入

### (i) 分拆收入資料

	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
<b>二零二零年</b>				
商品或服務類型				
提供服務	<u>486,794</u>	<u>415,299</u>	<u>200,659</u>	<u>1,102,752</u>
<b>地域市場</b>				
中國內地	<u>486,794</u>	<u>415,299</u>	<u>200,659</u>	<u>1,102,752</u>
<b>收入確認時間</b>				
隨時間確認的收入	<u>486,794</u>	<u>306,273</u>	<u>81,736</u>	<u>874,803</u>
於某一時間點確認的收入	<u>—</u>	<u>109,026</u>	<u>118,923</u>	<u>227,949</u>
客戶合約收入總額	<u>486,794</u>	<u>415,299</u>	<u>200,659</u>	<u>1,102,752</u>
<b>二零一九年</b>				
商品或服務類型				
提供服務	<u>342,314</u>	<u>262,255</u>	<u>111,651</u>	<u>716,220</u>
<b>地域市場</b>				
中國內地	<u>342,314</u>	<u>262,255</u>	<u>111,651</u>	<u>716,220</u>
<b>收入確認時間</b>				
隨時間確認的收入	<u>342,314</u>	<u>213,001</u>	<u>41,758</u>	<u>597,073</u>
於某一時間點確認的收入	<u>—</u>	<u>49,254</u>	<u>69,893</u>	<u>119,147</u>
客戶合約收入總額	<u>342,314</u>	<u>262,255</u>	<u>111,651</u>	<u>716,220</u>

下表載列於本報告期計入各報告期開始時合約負債的已確認收入金額：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收入：		
物業管理服務	<u>103,997</u>	<u>84,246</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
利息收入	936	976
政府補助	2,472	1,522
租金收入	2,881	2,615
其他	1,859	501
	<u>8,148</u>	<u>5,614</u>
<b>收益</b>		
投資物業公平值收益	100	700
出售物業、廠房及設備項目收益	15	—
	<u>8,263</u>	<u>6,314</u>

**(ii) 履約責任**

有關本集團履約責任的資料概述如下：

*物業管理服務及非業主增值服務*

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止按月或按季向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

*社區增值服務*

該服務乃於短時間內提供，通常不到一年，且於各個期間結束時並無未履行的履約責任。

## 6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已提供服務成本*		719,377	471,731
物業、廠房及設備折舊		4,050	1,927
使用權資產折舊		2,844	3,166
其他無形資產攤銷		4,239	3,933
未計入租賃負債計量的租賃付款		5,324	3,295
核數師薪酬		3,380	1,476
金融資產減值淨額			
貿易應收款項減值淨額	10	13,081	4,742
其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	11	416	(151)
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		371,416	290,784
退休金計劃供款及社會福利		23,905	37,815
		<u>395,321</u>	<u>328,599</u>

\* 年內，僱員福利開支人民幣310,328,000元(二零一九年：人民幣299,328,000元)已計入損益內的「已提供服務成本」。

## 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維京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司於報告期並無於香港產生任何應課稅溢利。

中國企業所得稅乃按本集團中國附屬公司於報告期的應課稅溢利以稅率25%計提撥備。

若干附屬公司已獲認定為小型微利企業(「小型微利企業」)。符合資格的附屬公司於若干年度有權按5%或10%的優惠所得稅率繳稅。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	71,735	42,195
遞延稅項	(10,201)	(4,873)
年內稅項支出總額	<u>61,534</u>	<u>37,322</u>

於報告期，本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	236,693	146,482
按法定稅率計算	59,173	36,622
特定省份或政府部門頒佈的較低稅率	(1,540)	(22)
聯營公司應佔虧損	37	56
不可扣稅開支	738	666
未確認稅項虧損	3,126	-
	<u>61,534</u>	<u>37,322</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>61,534</u>	<u>37,322</u>

## 8. 股息

截至二零二零年十二月三十一日止整個年度內，董事未宣告任何中期或末期股利。

## 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年內溢利及年內已發行普通股加權平均數885,621,585股（二零一九年：728,767,123股）計算，並就根據股份拆細（附註14）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（附註14）發行250,000,000股本公司普通股之假設作出調整，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十二月三十一日止整個年度已完成發行。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所用的母公司普通股持有人應佔溢利：	<u>171,647</u>	<u>105,358</u>
<b>股份</b>		
計算每股基本及攤薄盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>885,621,585</u>	<u>728,767,123</u>
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄（每股人民幣元）	<u>0.19</u>	<u>0.14</u>

本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無已發行的潛在攤薄普通股。

## 10. 貿易應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	293,207	97,502
減值	(21,090)	(9,237)
	<u>272,117</u>	<u>88,265</u>

貿易應收款項主要來源於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的費用乃根據相關協議條款於發出繳款通知書時到期支付。

於報告期末基於發票日期及扣除虧損撥備後的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	259,523	71,261
一至二年	11,026	16,030
二至三年	1,568	974
	<u>272,117</u>	<u>88,265</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	9,237	4,981
減值虧損淨額 (附註6)	13,081	4,742
已撤銷的無法收回款項	(1,228)	(486)
年末	<u>21,090</u>	<u>9,237</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度的虧損撥備增加乃由於逾期貿易應收款項的總賬面值發生重大變動。

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

一般而言，倘若貿易應收款項逾期超過三年及並不受限於強制執行活動，有關貿易應收款項乃予以撤銷。

## 11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	15,170	9,272
其他預付款項	3,133	8,508
按金	9,576	8,240
向員工墊款	2,079	1,996
其他應收款項	3,027	4,227
	<b>32,985</b>	32,243
減值	<b>(1,018)</b>	(604)
	<b>31,967</b>	31,639

預付款項、其他應收款項及其他資產的減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	604	755
減值虧損／(減值撥回)淨額(附註6)	416	(151)
已撤銷的無法收回款項	(2)	—
年末	<b>1,018</b>	604

預期信貸虧損乃經參考本集團的過往虧損記錄，採用虧損率方法進行估算。虧損率會予以調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況之預測(如適用)。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日適用的虧損率分別為2.5%及3.4%。

## 12. 貿易應付款項

於年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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	164,532	47,449
超過一年	2,127	1,012
	<b>166,659</b>	48,461

貿易應付款項為不計息及一般以90日期限結算。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

### 13. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>即期部分</b>			
合約負債	(a)	120,417	103,997
已收按金		15,177	12,001
收購附屬公司應付代價	(b)	9,800	14,000
代表社區住戶收款		52,618	39,578
應付工資及福利		86,273	70,865
其他應付稅項		21,344	6,731
其他		11,482	15,089
		<u>317,111</u>	<u>262,261</u>
<b>非即期部分</b>			
收購附屬公司應付代價	(b)	—	7,000
		<u>317,111</u>	<u>269,261</u>

#### 附註：

- (a) 於年末的合約負債與就物業管理服務已收取客戶的短期墊款有關。本集團根據物業管理合約中規定的開票時間表收取客戶付款。通常在合約履行之前收取一部分付款，該等付款主要來自物業管理服務。根據本集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收入而言，所有相關收入均於年內自合約負債中結轉。
- (b) 本集團於二零一九年一月一日以現金代價人民幣70,000,000元向獨立第三方收購江蘇蘇鐵的70%權益。根據股份轉讓協議，此現金代價將於三年內分期結清。

## 14. 股本

	二零二零年	二零一九年
普通股數目：		
法定：		
每股面值0.002美元的普通股 (二零一九年：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：1.00美元)	<u>1,037,500,000</u>	<u>1,000,000</u>
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金額：		
已發行及繳足：		
每股面值0.002美元的普通股 (二零一九年：1.00美元)	<u>7,867</u>	<u>349</u>

年內，本集團的已發行股本變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 人民幣千元
資本化發行前		1,000,000	349
股份拆細	(a)	499,000,000	-
資本化發行	(b)	250,000,000	3,497
全球發售(不包括根據超額配股權發行的股份)	(c)	250,000,000	3,497
超額配股	(d)	<u>37,500,000</u>	<u>524</u>
於二零二零年十二月三十一日		<u>1,037,500,000</u>	<u>7,867</u>

- (a) 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1.00美元的每股股份拆分為每股面值0.002美元的500股股份(「股份拆細」)。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)。發行股本由1,000,000美元(分為1,000,000股每股面值1.00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)。
- (b) 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上市日期前名列本公司股東名冊之股東，而有關股份已於上市日期通過將本公司股份溢價賬中500,000美元(約人民幣3,497,000元)資本化的方式予以配發及發行(「資本化發行」)。
- (c) 於二零二零年七月十日，本公司通過配售及公開發售以每股4.55港元發行每股面值0.002美元的250,000,000股股份，且本公司股份於聯交所主板上市。所得款項3,875,000港元(約人民幣3,497,000元)(相當於其面值)已計入本公司股本，餘下所得款項1,133,625,000港元(約人民幣1,023,074,000元)已計入股份溢價賬。
- (d) 於二零二零年七月三十一日，本公司因超額配股權獲行使而按每股4.55港元的認購價進一步發行37,500,000股每股面值0.002美元的普通股，錄得股份溢價約人民幣153,252,000元，相當於扣除股份發行成本前本公司普通股認購價與面值之間的差額。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈正榮服務集團有限公司（「正榮服務」或「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績、業務回顧與二零二一年的展望。

### 業績回顧

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度收入為人民幣1,102.8百萬元，較二零一九年同期收入人民幣716.2百萬元增長約54.0%。毛利達到人民幣383.4百萬元，較二零一九年同期人民幣244.5百萬元增長56.8%，毛利率為34.8%。年內溢利及全面收入總額約為人民幣175.2百萬元，較二零一九年同期年內溢利及全面收入總額人民幣109.2百萬元增長60.5%。母公司擁有人應佔溢利及全面收入總額約人民幣171.6百萬元，較二零一九年同期的約人民幣105.4百萬元增長約62.9%；淨利潤率約為15.9%，較二零一九年同期上升0.7個百分點。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，建議每股末期股息人民幣0.07元。

### 二零二零年回顧

#### 多業態齊頭並進，高品質規模擴張

二零二零年度，本集團不斷拓展業務規模，深耕長三角洲地區、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，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21個較有潛力的城市，從而將業務輻射的城市數量擴展到42個，在管項目的數量擴展到234個。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團物業管理服務的合約建築面積（「建築面積」）約為87.4百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日約37.0百萬平方米增長約136.2%，在管建築面積約為41.3百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日約22.9百萬平方米增長約80.0%。

項目組合方面，除在住宅領域及政府公建、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實現了度假村業態的首度突破，此外，在二零二零年下半年與福州市鼓樓區達成戰略合作、與南京玄武環境集團成立合資公司，共同佈局和拓展城市綜合運營服務、政府資產服務、街道專業清潔、綠化養護等業務，項目組合的業態日益多元。截至二零二零年十二月三十一日，本集團在管面積中，非住宅的佔比達到44%，結構日益優化。

## 打好服務品質基礎，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，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，二零二零年下半年發佈針對商企物業的服務品牌——「榮企」，進一步提升商企服務能力，旨在為商企客戶提供更高品質的物業服務。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。

二零二零年新冠肺炎(COVID-19)疫情期間，本集團在應急能力、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，積極發揮物業管理企業職責，應對新冠肺炎(COVID-19)疫情，並多次受到當地政府及物業協會的表彰，提升品牌價值及客戶忠誠度。

於二零二零年，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人民幣415.3百萬元，同比增長58.4%，社區增值服務實現收入人民幣200.7百萬元，同比增長79.7%。

## 推進智慧化服務，同步提升品質效率

產業互聯網時代，傳統的物業企業正加速數位化轉型，現代成熟科技和管理技術與手段在物業管理的應用，將為物業管理帶來一場效率革命，通過標準化的運營流程、智慧化的業務營運，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，本集團在智慧化建設方面持續投入，例如，對項目停車場進行了智慧車輛道閘的改造升級，並將設備管理、維護和監控合併，建設品質智慧化管控平台，從而有效降低了人工佔用，提升了運營效率與服務品質。

## 二零二一年展望

### 堅持「雙輪驅動」，兼顧規模與品質

二零二零年在物業發展歷史上是具有里程碑意義的一年，行業資源整合的節奏加快、數位化服務及智慧建設投入力度加大，行業競爭愈加激烈，「後疫情」時代，經濟迎來復甦，雙循環經濟背景下，也賦予了物業企業更大的發展空間，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有限公司及其附屬公司（「**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。

### 聚焦經營提效，推動人才升級

二零二一年，本集團將持續提升管理規模，加大市場外拓，開展更為多元的增值服務業務，提高經營效益，通過加強數位化建設、打通管理數據、提升數據管理能力，實現精益管理，促進經營提效。

當前，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，著力將本集團打造成為高質量發展、穩健持續增長、具備高投資價值的社區和城市全生態體系服務的提供商！

正榮服務集團有限公司

主席

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及商品銷售、(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

### 面積規模持續高質量增長

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，截至二零二零年十二月三十一日，本集團的合約建築面積約為87.4百萬平方米，合約項目數量320個，分別較於二零一九年十二月三十一日增長136.2%及37.9%；截至二零二零年十二月三十一日止十二個月，本集團錄得收入的在管建築面積達到約41.3百萬平方米，在管項目數量為234個，分別較二零一九年十二月三十一日增長約80.0%及57.0%。

下表載列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止十二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 十二月三十一日 止十二個月		截至二零一九年 十二月三十一日 止十二個月	
	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)
於初期	36,998	22,938	24,871	12,595
新訂約 <sup>(1)</sup>	50,680	18,596	11,235	9,451
收購 <sup>(2)</sup>	-	-	1,574	1,574
終止 <sup>(3)</sup>	(281)	(257)	(682)	(682)
於期末	<b>87,397</b>	<b>41,277</b>	<b>36,998</b>	<b>22,938</b>

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提供商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 透過收購若干物業管理公司取得的新建築面積。
- (3) 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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的地理分佈已擴展至中國42座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止十二個月按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止十二個月 二零二零年			二零一九年		
	在管 建築面積 (千平方米)	收入 人民幣千元	%	在管 建築面積 (千平方米)	收入 人民幣千元	%
長三角洲地區 <sup>(1)</sup>	17,683	274,695	56.4	8,529	194,748	56.9
環渤海地區 <sup>(2)</sup>	861	24,270	5.0	714	9,825	2.9
中西部經濟區 <sup>(3)</sup>	8,513	81,841	16.8	4,174	62,002	18.1
海峽西岸地區 <sup>(4)</sup>	14,220	105,988	21.8	9,521	75,739	22.1
<b>總計</b>	<b>41,277</b>	<b>486,794</b>	<b>100.0</b>	<b>22,938</b>	<b>342,314</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、常州、宣城及宿州。
- (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、鄭州及荷澤。
- (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、成都、吉安、黃岡及寶雞。
- (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及商品銷售；(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，非業主增值服務的收入較二零一九年同期的約人民幣262.3百萬元增加58.4%至約人民幣415.3百萬元，主要是由於正榮集團有限公司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。

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：

	截至十二月三十一日止十二個月			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	223,530	53.8	191,400	72.9
額外定制服務及商品銷售	142,623	34.3	37,557	14.3
房屋維修服務	32,253	7.8	21,746	8.3
前期規劃及設計服務	10,216	2.5	7,484	2.9
交付前檢驗服務	6,677	1.6	4,068	1.6
<b>總計</b>	<b>415,299</b>	<b>100.0</b>	<b>262,255</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)公共區域增值服務三大類。

二零二零年，社區增值服務收入較二零一九年同期約人民幣111.7百萬元增長79.7%至約人民幣200.7百萬元，主要由於我們在管面積的規模擴大，服務用戶數量大幅增長以及提供多樣化的家居生活產品所致。二零二零年來自於社區增值服務的收入在總收入的佔比達到18.2%。

下表載列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止十二個月社區增值服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止十二個月			
	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 <sup>(1)</sup>	118,923	59.3	56,594	50.7
車位管理、租賃協助 和其他服務 <sup>(2)</sup>	67,437	33.6	46,005	41.2
公共區域增值服務 <sup>(3)</sup>	14,299	7.1	9,052	8.1
<b>總計</b>	<b>200,659</b>	<b>100.0</b>	<b>111,651</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。二零二零年，本集團收入約人民幣1,102.8百萬元，較二零一九年同期的人民幣716.2百萬元增長約54.0%。

下表載列於所示期間各業務分部的收入貢獻：

	截至十二月三十一日止十二個月				
	二零二零年 人民幣千元	收入佔比 %	二零一九年 人民幣千元	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	486,794	44.1	342,314	47.8	42.2
非業主增值服務	415,299	37.7	262,255	36.6	58.4
社區增值服務	200,659	18.2	111,651	15.6	79.7
<b>總計</b>	<b>1,102,752</b>	<b>100.0</b>	<b>716,220</b>	<b>100.0</b>	<b>54.0</b>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。截至二零二零年十二月三十一日止十二個月，物業管理服務收入達到約人民幣486.8百萬元，佔本集團總收入的44.1%。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。

二零二零年，本集團的銷售成本約人民幣719.4百萬元，較二零一九年同期的約人民幣471.7百萬元增長約52.5%。銷售成本的增加主要由於本集團的業務規模正在高速增長。本集團銷售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信息技術系統努力控制成本所致。

## 毛利及毛利率

二零二零年，本集團的毛利約人民幣383.4百萬元，較二零一九年同期約人民幣244.5百萬元，增幅約56.8%。

二零二零年，本集團的毛利率為34.8%，較二零一九年同期的34.1%，增加0.7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：

	截至十二月三十一日止十二個月		
	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	23.2	23.1	0.1
非業主增值服務	32.6	34.5	-1.9
社區增值服務	67.3	67.2	0.1
總計	<u>34.8</u>	<u>34.1</u>	0.7

## 其他收入及收益

二零二零年，本集團的其他收入及收益約人民幣8.3百萬元，較二零一九年同期的約人民幣6.3百萬元增加約30.9%。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

二零二零年，本集團的行政開支約人民幣140.0百萬元，較二零一九年同期的約人民幣96.5百萬元增加約45.0%，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

二零二零年，本集團所得稅開支約人民幣61.5百萬元，較二零一九年同期的約人民幣37.3百萬元增加約64.9%，所得稅開支增加乃主要是由於稅前利潤增加所致。

## 母公司擁有人應佔溢利

二零二零年，母公司擁有人應佔年內溢利及全面收入總額約人民幣171.6百萬元，較二零一九年同期的約人民幣105.4百萬元增加約62.9%。

## 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。截至二零二零年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項約為人民幣272.1百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日的約人民幣88.3百萬元增加約人民幣183.9百萬元或增長208.3%，與收入增長趨勢一致，乃由於本年度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。截至二零二零年十二月三十一日，本集團的預付賬款、按金及其他應收款項約為人民幣32.0百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日的約人民幣31.6百萬元增長約1.0%，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

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項約為人民幣166.7百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日的約人民幣48.5百萬元增長約243.9%，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貨商的服務增加。

## 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。

二零二零年，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。於二零二零年十二月三十一日，本集團借款為人民幣27.4百萬元，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十二月三十一日須於一年內償還的計息及其他借款達人民幣14.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣13.4百萬元，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，於二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二零年十二月三十一日，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。截至二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣10,000,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣11,500,000元）由一間附屬公司正榮企業服務有限公司的100%股權抵押。

## 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。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。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。本集團現時未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

## 資本負債比率

本集團按計息銀行借款總額除以各期末的總權益計算的資本負債比率於二零二零年十二月三十一日約為0.02倍（於二零一九年十二月三十一日約為0.16倍）。

## 法律或或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無持有重大投資。

## 未來重大投資及資本資產計劃

本集團目前並無計劃進行任何重大投資或收購資本資產，但將根據本集團的發展需要繼續尋求潛在投資或收購機會。

## 僱員

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有合共4,635名僱員。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資及年終花紅。本集團亦為僱員繳納社會保險供款，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。

## 期後事件

### 更換執行董事、行政總裁及授權代表及董事委員會成員變更

於二零二一年二月五日，根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51(2)條刊發，林曉彤先生獲委任為本公司行政總裁、本公司薪酬委員會成員及於上市規則項下的授權代表；及康宏先生獲委任為執行董事，黃亮先生辭任本公司執行董事、行政總裁、薪酬委員會成員及於上市規則項下的授權代表。

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

## 首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零二零年七月十日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」），以及於二零二零年七月二十八日悉數行使超額配股權。本公司計劃根據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」）「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市籌集的所得款項淨額。上市（包括行使超額配股權）的所得款項淨額（經扣除包銷佣金及其他估計開支後）約為1,267.7百萬港元（相當於約人民幣1,141.7百萬元）。

截至二零二零年十二月三十一日，上市所得款項的動用情況分析如下：

招股章程中所述 所得款項淨額擬定用途	佔上市所得 款項淨額 百分比	所得款項 淨額(包括 行使超額 配股權 所獲得的 所得款項 淨額)	已動用 所得款項 淨額	截至 二零二零年 十二月 三十一日 尚未動用 所得款淨額	預計使用 完畢時間
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
收購及投資其他物業管理公司	27.5%	314.0	-	314.0	於二零二一年 十二月 三十一日前
收購社區產品及服務	27.5%	314.0	-	314.0	於二零二一年 十二月 三十一日前
開發本集團的信息管理系統	20.0%	228.3	2.9	225.4	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	15.0%	171.2	1.4	169.8	於二零二二年 十二月 三十一日前
用作一般業務運營及營運資金	10.0%	114.2	114.2	-	不適用
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,141.7</b>	<b>118.5</b>	<b>1,023.2</b>	

## 其他資料

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司股份自上市日期起已於聯交所上市。於上市日期至二零二零年十二月三十一日止期間，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 末期股息

董事會建議派發末期股息每股人民幣0.07元（基於二零二零年十二月三十一日的匯率1港元兌人民幣0.84163元，相當於約每股0.08港元），截至二零二零年十二月三十一日止年度，建議末期股息合共約為人民幣72.6百萬元（或約86.3百萬元）（「二零二零年建議末期股息」），佔本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔溢利及全面收入總額的約42.3%。二零二零年建議末期股息須待本公司股東於二零二一年六月十八日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實。二零二零年建議末期股息將以港元宣派及派付。綜合財務報表並未反應該應付股息。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會將於二零二一年六月十八日（星期五）召開，而召開股東週年大會之通告將於本公司網站及聯交所網站刊發，並於適當時候按上市規則的要求寄發予本公司股東。為釐定出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二一年六月十五日（星期二）至二零二一年六月十八日（星期五）期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席將於二零二一年六月十八日（星期五）舉行的應屆股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年六月十一日（星期五）下午四時三十分（香港時間）前，送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

待於應屆股東週年大會上批准二零二零年建議末期股息後，本公司亦將於二零二一年六月二十四日（星期四）至二零二一年六月二十八日（星期一）期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格獲派二零二零年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年六月二十三日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前，送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。二零二零年建議末期股息（倘於應屆股東週年大會上獲本公司股東批准）將於二零二一年七月三十日（星期五）或前後派付予於二零二一年六月二十八日（星期一）名列本公司股東名冊的股東。

## 遵守《上市規則》附錄十四所載的《企業管治常規守則》

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上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「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。

自上市日期起直至二零二零年十二月三十一日整個期間，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

本公司已採納聯交所證券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。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。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，自上市日期起直至二零二零年十二月三十一日止整個期間，彼等已遵守標準守則。

### 根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事及最高行政人員履歷詳情變動

黃聖先生因其他個人職業發展規劃辭任執行董事，自二零二零年十一月六日起生效。

林曉彤先生獲委任為執行董事並自二零二零年十一月六日起生效。彼進一步獲委任為行政總裁、薪酬委員會成員及本公司授權代表，均自二零二一年二月五日起生效。

黃亮先生因其他業務及工作原因辭任執行董事、行政總裁、薪酬委員會成員及本公司授權代表，均自二零二一年二月五日起生效。

康宏先生獲委任為執行董事並自二零二一年二月五日起生效。

除上文所披露者外，自本公司二零二零年中報日期起並無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事履歷變動。

## 公眾持股量

自上市日期起直至本公告日期，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。

## 審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。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。

審核委員會已審閱及討論本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績。本集團核數師同意，本公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。

## 核數師就年度業績公告的工作範圍

本公告載列的財務資料並不構成本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核賬目，然而有關資料摘錄自截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表，該等綜合財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhenrowy.com](http://www.zhenrowy.com))。年度報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上可供查閱。

承董事會命  
正榮服務集團有限公司  
董事長  
黃仙枝

香港，二零二一年三月二十六日

於本公告日期，林曉彤先生及康宏先生為本公司的執行董事；黃仙枝先生及陳偉健先生為本公司的非執行董事；及馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生為本公司的獨立非執行董事。