

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績公告
及
建議修訂組織章程大綱及細則

全年業績及經營摘要

1. 本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的收入約為人民幣1,141.3百萬元，較二零二一年同期收入人民幣1,335.8百萬元減少約14.6%。
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。截至二零二二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706.5百萬元，佔整體收入的61.9%，較於二零二一年同期人民幣658.3百萬元，同比增長約7.3%；(ii)非業主增值服務收入達人民幣186.5百萬元，較於二零二一年同期人民幣371.2百萬元，同比減少約49.8%；(iii)社區增值服務收入達人民幣143.5百萬元，佔整體收入的12.6%，較於二零二一年同期人民幣264.5百萬元，同比減少約45.8%；及(iv)商業運營管理服務收入達人民幣104.8百萬元，佔整體收入的9.2%，較於二零二一年同期人民幣41.7百萬元，同比增長約151.0%。
3. 本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛利達到人民幣252.9百萬元，較二零二一年同期人民幣428.1百萬元減少40.9%。
4. 本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損約為人民幣280.7百萬元，而二零二一年同期的溢利約為人民幣177.6百萬元。母公司擁有人應佔截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損約為人民幣281.3百萬元，而二零二一年同期的溢利約為人民幣174.6百萬元。

5. 截至二零二二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109.1百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日的約104.1百萬平方米增長約4.8%，在管總建築面積達約80.1百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日的約71.0百萬平方米增長約12.9%。
6. 董事會決議不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二一年：無）。

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「報告期」)的經審核綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	5	1,141,293	1,335,788
銷售成本		<u>(888,437)</u>	<u>(907,677)</u>
毛利		252,856	428,111
其他收入及收益	5	33,040	15,980
行政開支		(157,732)	(145,359)
金融資產減值虧損淨額		(126,897)	(27,636)
商譽減值		(228,849)	–
投資物業公平值虧損		(63,600)	(27,700)
融資成本	7	<u>(11,719)</u>	<u>(10,109)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(302,901)	233,287
所得稅開支	7	<u>22,152</u>	<u>(55,646)</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(280,749)</u></u>	<u><u>177,641</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(281,326)	174,578
非控股權益		<u>577</u>	<u>3,063</u>
		<u><u>(280,749)</u></u>	<u><u>177,641</u></u>
母公司普通股持有人應佔每股(虧損)/ 盈利			
基本及攤薄	9	<u><u>人民幣(0.27)元</u></u>	<u><u>人民幣0.17元</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(280,749)</u>	<u>177,641</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)：		
將財務報表換算為呈列貨幣的匯兌差額	<u>8</u>	<u>(14,379)</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>8</u>	<u>(14,379)</u>
年內其他全面收益/(虧損)，扣除稅項	<u>8</u>	<u>(14,379)</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(280,741)</u>	<u>163,262</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>(281,318)</u>	<u>160,199</u>
非控股權益	<u>577</u>	<u>3,063</u>
	<u>(280,741)</u>	<u>163,262</u>

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		5,926	7,570
使用權資產		4,382	8,194
投資物業		86,190	166,490
商譽	3	537,777	766,626
其他無形資產		44,697	52,127
於聯營公司的投資		1,180	980
融資租賃應收款項		–	53,718
遞延稅項資產		53,383	20,321
非流動資產總值		733,535	1,076,026
流動資產			
融資租賃應收款項		35,880	58,795
貿易應收款項	10	282,667	310,832
應收關聯公司款項		110,004	275,024
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	127,836	56,361
現金及銀行結餘		691,627	741,530
流動資產總值		1,248,014	1,442,542
流動負債			
貿易應付款項	12	149,479	202,118
其他應付款項及應計費用	13	417,958	479,932
應付關聯公司款項		2,040	2,594
計息銀行及其他借款	14	85,017	87,544
應付稅項		40,566	37,365
租賃負債		69,412	70,596
流動負債總額		764,472	880,149
流動資產淨值		483,542	562,393
資產總值減流動負債		1,217,077	1,638,419

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	14	15,100	30,555
租賃負債		2,976	79,808
遞延稅項負債		18,596	44,578
其他應付款項		11,114	10,177
		<u>47,786</u>	<u>165,118</u>
非流動負債總額		47,786	165,118
淨資產		1,169,291	1,473,301
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	7,867	7,867
儲備		1,155,776	1,443,273
		<u>1,163,643</u>	<u>1,451,140</u>
非控股權益		5,648	22,161
總權益		1,169,291	1,473,301

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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以及商業運營管理服務。

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

本公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，並進行董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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」)截至二零二二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(即令本集團當前有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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象的大多數投票或類似權利，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)	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)

本集團適用的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(「**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。由於年內概無業務合併，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按照國際會計準則第2號存貨釐定的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。由於待使用物業、廠房及設備前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號隨附之範例及香港會計準則第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。本集團已自二零二二年一月一日起追溯應用該修訂本。由於本集團的金融負債於年內並無修改或交換，故該修訂本不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

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 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2, 3}
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 ⁴
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ⁵
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ⁵
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 ²
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
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 ²
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ⁵

¹ 強制生效日期尚待釐定，但可供採納

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 由於二零二零年十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

⁴ 國際會計準則理事會修訂國際財務報告準則第17號，允許於首次應用國際財務報告準則第17號時對比較期間呈列的金融資產採用分類重疊法

⁵ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團現正詳細評估初步應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。截至目前，本集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則會導致部分會計政策的變動，但不大可能對本集團初步應用期間的財務表現及財務狀況產生重大影響。

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，以及或然負債的披露。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。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

物業租賃分類 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業的經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業的絕大部分公平值，本集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

委託人與代理人就客戶合約收入的考慮因素

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾的性質是否為提供指定服務本身的履約責任（即本集團為委託人）或安排由另一方提供該等服務（即本集團為代理人）。

倘本集團在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則本集團為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定的服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定服務預期有權取得的任何費用或佣金的金額確認收入。

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。於二零二二年十二月三十一日，商譽的賬面值為人民幣537,777,000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。於二零二二年十二月三十一日，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。

投資物業公平值

投資物業(包括車位及持作使用權資產的已租賃商業物業)於綜合財務狀況表按公平值列賬,詳情披露於附註15。投資物業的公平值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術(涉及當前市況的若干假設)對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致計入綜合財務狀況表的本集團投資物業的公平值變動,以及對於綜合損益表內呈報的公平值變動的相應調整。

租賃 – 估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率,因此,使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近的資產,而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付的利率。因此,增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率,當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易的附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時),則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時,本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司的獨立信用評級)。

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、社區增值服務及商業運營管理服務。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

年內，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12.3%（二零二一年：20.8%）。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、社區增值服務及品牌及管理輸出服務產生的收入。

對收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶合約收入	1,099,036	1,313,955
其他來源收入 – 轉租服務	42,257	21,833
	<u>1,141,293</u>	<u>1,335,788</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	品牌及管理 輸出服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二二年					
商品或服務類型					
提供服務	<u>706,513</u>	<u>186,517</u>	<u>143,474</u>	<u>62,532</u>	<u>1,099,036</u>
地域市場					
中國內地	<u>706,513</u>	<u>186,517</u>	<u>143,474</u>	<u>62,532</u>	<u>1,099,036</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	706,513	161,645	34,790	55,435	958,383
於某一時間點確認的收入	—	24,872	108,684	7,097	140,653
客戶合約收入總額	<u>706,513</u>	<u>186,517</u>	<u>143,474</u>	<u>62,532</u>	<u>1,099,036</u>
二零二一年					
商品或服務類型					
提供服務	<u>658,328</u>	<u>371,221</u>	<u>264,494</u>	<u>19,912</u>	<u>1,313,955</u>
地域市場					
中國內地	<u>658,328</u>	<u>371,221</u>	<u>264,494</u>	<u>19,912</u>	<u>1,313,955</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	658,328	360,881	138,848	10,203	1,168,260
於某一時間點確認的收入	—	10,340	125,646	9,709	145,695
客戶合約收入總額	<u>658,328</u>	<u>371,221</u>	<u>264,494</u>	<u>19,912</u>	<u>1,313,955</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收入：		
物業管理服務以及品牌及管理輸出服務	<u>151,277</u>	<u>136,253</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，且於各報告期結束時並無未履行的履約責任。

品牌及管理輸出服務

就業主品牌及管理輸出服務而言，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業主履約的價值相對應。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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	2,264	1,062
政府補助*	18,167	3,866
租金收入	1,999	2,966
增值稅加計遞減	2,753	3,048
融資租賃所得融資收入	5,969	3,292
其他	1,888	1,746
	<u>33,040</u>	<u>15,980</u>

* 截至二零二二年十二月三十一日止年度，我們在中國內地福建省和上海市的經營獲得多項政府補助，用於獎勵業務表現並支持該地區企業的經營發展。該等補助並無尚未達成的條件或或然項目。

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利乃於扣除/(計入)以下各項後達致：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊		5,201	5,861
使用權資產折舊		3,552	3,352
其他無形資產攤銷		7,157	6,342
未計入租賃負債計量的租賃付款		3,007	5,075
核數師薪酬		3,100	3,463
金融資產減值淨額			
融資租賃應收款項減值淨額		(766)	2,932
貿易應收款項減值淨額	10	16,850	11,100
應收關聯方款項減值淨額		108,836	12,707
其他應收款項減值淨額	11	1,977	897
商譽減值		228,849	—
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		382,475	431,137
退休金計劃供款及社會福利		63,820	68,279
		<u>446,295</u>	<u>499,416</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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期 – 中國內地：		
年內支出	32,510	58,916
遞延稅項	(54,662)	(3,270)
年內稅項支出總額	<u>(22,152)</u>	<u>55,646</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前（虧損）／溢利	(302,901)	233,287
按法定稅率計算	(75,725)	58,322
特定省份或政府部門頒佈的較低稅率	(7,158)	(7,502)
不可扣稅開支	57,831	842
過往年度已動用的稅項虧損	(660)	(558)
未確認稅項虧損	3,560	4,542
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>(22,152)</u>	<u>55,646</u>

8. 股息

董事不建議派發有關期間／年度的任何中期或末期股息。

9. 母公司普通股持有人應佔每股(虧損)／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年內已發行普通股加權平均數1,037,500,000股(二零二一年：1,037,500,000股)計算。

本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
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)／溢利	<u>(281,326)</u>	<u>174,578</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
股份		
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>1,037,500,000</u>	<u>1,037,500,000</u>

10. 貿易應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項	325,293	340,602
減值	(42,626)	(29,770)
	<u>282,667</u>	<u>310,832</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、社區增值服務及品牌及管理輸出服務，其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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	245,165	275,919
一至二年	36,709	33,210
二至三年	793	1,703
	<u>282,667</u>	<u>310,832</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	29,770	21,090
減值虧損淨額	16,850	11,100
已撇銷的無法收回款項	(3,994)	(2,420)
年末	<u>42,626</u>	<u>29,770</u>

截至二零二二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賬面總值的特殊撥備及重大變動。

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撇銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的本集團貿易應收款項的信貸風險資料：

二零二二年十二月三十一日

	逾期			總計
	一年以下	一至二年	二至三年	
預期信貸虧損率	7.2%	28.5%	92.0%	13.1%
賬面總值(人民幣千元)	264,120	51,318	9,855	325,293
預期信貸虧損(人民幣千元)	<u>18,955</u>	<u>14,609</u>	<u>9,062</u>	<u>42,626</u>

二零二一年十二月三十一日

	逾期			總計
	一年以下	一至二年	二至三年	
預期信貸虧損率	5.8%	21.0%	70.7%	8.7%
賬面總值(人民幣千元)	292,760	42,022	5,820	340,602
預期信貸虧損(人民幣千元)	<u>16,841</u>	<u>8,812</u>	<u>4,117</u>	<u>29,770</u>

11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	33,194	30,254
按金	29,473	15,415
預付租金	27,291	—
其他預付款項	6,174	5,044
向員工墊款	3,948	4,212
其他應收款項	<u>31,648</u>	<u>3,351</u>
	131,728	58,276
減值	<u>(3,892)</u>	<u>(1,915)</u>
	<u>127,836</u>	<u>56,361</u>

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	1,915	1,018
減值虧損淨額	<u>1,977</u>	<u>897</u>
年末	<u>3,892</u>	<u>1,915</u>

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）。於二零二二年十二月三十一日適用的虧損率為4.0%（二零二一年：3.6%）。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	144,674	197,760
超過一年	<u>4,805</u>	<u>4,358</u>
	<u>149,479</u>	<u>202,118</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期限結算。

13. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期部分			
合約負債	(a)	154,974	151,277
已收按金	(b)	26,837	29,749
代表社區住戶收款		81,033	88,787
應付工資及福利		79,509	103,887
其他應付稅項		14,169	32,234
預收租金		44,326	56,327
其他		17,110	17,671
		<u>417,958</u>	<u>479,932</u>
非即期部分			
已收按金	(b)	11,114	10,177
		<u>429,072</u>	<u>490,109</u>

附註：

- (a) 於年末的合約負債與就本集團的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及品牌及管理輸出服務已收取客戶的短期墊款有關。本集團根據物業管理及非業主增值服務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。
- (b) 結餘主要為自租戶及供應商收取的保證金以及向承租人收取的租賃按金。

14. 計息銀行及其他借款

	於二零二二年十二月三十一日		
	實際利率	屆滿	人民幣千元
	(%)		
即期			
銀行貸款－無抵押	4.2-4.4	二零二三年	68,772
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押	5.0	二零二三年	6,040
銀行貸款－無抵押	4.6-5.1	二零二三年	10,205
			<u>85,017</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	5.0	二零二六年	15,100
			<u>100,117</u>
於二零二一年十二月三十一日			
	實際利率	屆滿	人民幣千元
	(%)		
即期			
銀行貸款－有抵押	5.2	二零二二年	20,000
銀行貸款－無抵押	4.4-5.2	二零二二年	57,044
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押	5.0	二零二二年	8,000
銀行貸款－無抵押	4.7-5.2	二零二二年	2,500
			<u>87,544</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	5.0	二零二三年至 二零二六年	19,180
銀行貸款－無抵押	4.7-5.2	二零二三年至 二零二四年	11,375
			<u>30,555</u>
			<u>118,099</u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分析為：		
一年內償還	85,017	87,544
二至五年內償還	15,100	30,555
	<u>100,117</u>	<u>118,099</u>

本集團借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣21,140,000元（二零二一年：人民幣27,180,000元）由本集團一間附屬公司江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司（「江蘇蘇鐵」）的70%股權抵押。

15. 股本

	二零二二年	二零二一年
普通股數目：		
法定：		
每股面值0.002美元的普通股 (二零二一年：0.002美元)	<u>20,000,000,000</u>	<u>20,000,000,000</u>
已發行：		
每股面值0.002美元的普通股 (二零二一年：0.002美元)	<u>1,037,500,000</u>	<u>1,037,500,000</u>
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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 (二零二一年：0.002美元)	<u>7,867</u>	<u>7,867</u>

16. 批准財務報表

董事會於二零二三年三月三十一日批准並授權刊發本財務報表。

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十二月三十一日止年度之年度業績。

業績回顧

報告期內，本集團收入較去年同期的人民幣1,335.8百萬元減少約14.6%至人民幣1,141.3百萬元；期內虧損約為人民幣280.7百萬元，而去年同期的溢利約為人民幣177.6百萬元；母公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣281.3百萬元，而去年同期的溢利約為人民幣174.6百萬元。

經營回顧

二零二二年，在整體宏觀經濟氣候、房地產市場調控政策影響之下，物業行業發展暫遇波折。但危中有機，宏觀政策和物業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，讓物業行業從幕後走到了台前，讓社會看到了物業行業提供服務的廣泛適用性與不可替代性。

二零二二年，本集團積極應對市場變化，著力提升市場化拓展能力，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，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。

深耕優勢區域與賽道、拓展服務邊界

二零二二年，本集團持續優勢區域縱深，拓展業務規模，在上海、南京、蘇州、福州等多個優勢區域的基礎上，新進5個城市。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領域實現突破。年內，本集團獲取了7個優質商辦、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372個。合約建築面積（「**建築面積**」）較二零二一年十二月三十一日淨增加約5.0百萬平方米，達到約109.1百萬平方米，在管總建築面積較二零二一年十二月三十一日淨增加約9.1百萬平方米，達到約80.1百萬平方米。

推動服務品質提升，穩固企業生命線

我們深知，服務品質是物業企業長久發展的生命線，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，在二零二二年，對旗下五大服務品牌進一步升級，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。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。

正榮服務關注對客戶的關懷，二零二二年，我們推出「幸福榮樂—社區文化活動體系」、「健康大使」、「健康餐桌」等項目，從文化、社交、情感等方面需求著手，呈現全行業客戶關愛服務，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。

拓展社區增值業務，打造數字化智慧服務

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。

二零二二年，我們圍繞客戶食、住、遊等日常需求，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，本集團堅定不移地踐行科技戰略，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，為業主提供更便捷舒適的居住環境的同時，進一步優化本集團的運營成本，提升了運營效率。

展望

二零二三年，隨著國內政策調整、多重經濟復甦政策的出台，二零二三年物業管理行業將開啟新的發展週期，物業行業的定位將更加清晰、發展邏輯由粗放轉向精細化發展，物業企業將持續加強獨立擴張能力，並將持續探索符合其發展細分賽道和業務空間，物業行業的服務邊界有望持續擴張。

面對新的市場機遇與挑戰，本集團將持續採取更積極的戰略態度，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、提升商業管理與物業管理的業務協同，從而加強自身的市場化拓展能力與獨立發展能力，積極探索和拓寬業務邊界，穩固獨立可持續發展根基；同時，堅定不移地推動智慧物業發展，穩步提升運營效率，本集團將踐行科技戰略，建設數字化平台，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」的服務理念，為客戶打造美好生活、為助力社會繁榮不斷努力。

正榮服務集團有限公司
董事會主席
劉偉亮

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、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。
- 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

本集團堅持快速且高質量擴張管理面積的戰略目標，通過多元化業務拓展實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長，截至二零二二年十二月三十一日，本集團的合約建築面積約為109.1百萬平方米，合約項目數量462個，分別較於二零二一年十二月三十一日增長4.8%及4.1%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，在管建築面積達約80.1百萬平方米，在管項目數量為372個，分別較二零二一年十二月三十一日增長約12.9%及3.9%。

下表載列截至二零二二年及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：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二二年		二零二一年	
	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	104,055	70,982	87,397	41,277
新訂約 ⁽¹⁾	5,475	9,481	15,631	28,678
收購 ⁽²⁾	-	-	1,490	1,490
終止 ⁽³⁾	(437)	(335)	(463)	(463)
於期末	<u>109,093</u>	<u>80,128</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提供商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 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。
- (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。

本集團的地理分佈

於二零二二年十二月三十一日，本集團的地理分佈已擴展至中國55座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度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年度			二零二一年		
	二零二二年		%	二零二一年		%
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 ⁽¹⁾	26,403	326,023	46.1	22,754	336,610	51.1
環渤海地區 ⁽²⁾	2,755	44,617	6.3	4,575	38,819	5.9
中西部經濟區 ⁽³⁾	25,403	154,690	21.9	21,310	124,841	19.0
海峽西岸地區 ⁽⁴⁾	25,567	181,183	25.7	22,343	158,058	24.0
總計	80,128	706,513	100.0	70,982	658,328	100.0

附註：

- (1) 本集團在長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、鎮江及無錫。
- (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、十堰、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、雲浮、中山、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(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；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，非業主增值服務的收入較二零二一年同期的約人民幣371.2百萬元減少49.8%至約人民幣186.5百萬元，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。非業主增值服務收入在本集團的總收入中的佔比達到16.3%。

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年度			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	95,011	50.8	217,679	58.6
額外定制服務及商品銷售	62,081	33.3	102,791	27.7
房屋維修服務	19,714	10.6	32,671	8.8
前期規劃及設計服務	5,694	3.1	10,340	2.8
交付前檢驗服務	4,017	2.2	7,740	2.1
總計	<u>186,517</u>	<u>100.0</u>	<u>371,221</u>	<u>100.0</u>

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，社區增值服務收入較二零二一年同期約人民幣264.5百萬元減少45.8%至約人民幣143.5百萬元，主要由於在管項目停車位相關的房產經紀服務需求因經濟環境影響減少所致。二零二二年，來自於社區增值服務的收入在總收入的佔比達到12.6%。

下表載列截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度社區增值服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	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⁾	108,684	75.7	125,646	47.5
車位管理、租賃協助和其他服務 ⁽²⁾	21,324	14.9	119,946	45.4
公共區域增值服務 ⁽³⁾	13,466	9.4	18,902	7.1
總計	143,474	100.0	264,494	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。

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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的商業運營在管項目數量達28個，在管總建築面積達約1.7百萬平方米。商業運營在管項目位於福州、長沙、莆田、常州及泰興。報告期內，商業運營管理服務收入約為人民幣104.8百萬元。

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，本集團收入約人民幣1,141.3百萬元，較二零二一年同期的人民幣1,335.8百萬元減少約14.6%。

下表載列於所示期間各業務分部的收入貢獻：

	二零二二年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		增長率 %	
		收入佔比 %	二零二一年 人民幣千元		收入佔比 %
物業管理服務	706,513	61.9	658,328	49.3	7.3
非業主增值服務	186,517	16.3	371,221	27.8	-49.8
社區增值服務	143,474	12.6	264,494	19.8	-45.8
商業運營管理服務	104,789	9.2	41,745	3.1	151.0
總計	1,141,293	100.0	1,335,788	100.0	-14.6

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業管理服務收入達到約人民幣706.5百萬元，佔本集團總收入的61.9%。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。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因經濟環境影響減少所致。

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人民幣888.4百萬元，較二零二一年同期的約人民幣907.7百萬元減少約2.1%。

毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約人民幣252.9百萬元，較二零二一年同期約人民幣428.1百萬元，減少約40.9%。

報告期內，本集團的毛利率為22.2%，較二零二一年同期的32.0%，減少9.8個百分點。

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年度		
	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	22.9	24.3	-1.4
非業主增值服務	3.6	18.5	-14.9
社區增值服務	28.4	67.0	-38.6
商業運營管理服務	41.6	52.9	-11.3
總計	22.2	32.0	-9.8

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約人民幣157.7百萬元，較二零二一年同期的約人民幣145.4百萬元增加約8.5%，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。

金融資產減值虧損淨額

報告期內，本集團的金融資產減值虧損淨額約人民幣126.9百萬元，較二零二一年同期的約人民幣27.6百萬元增加約359.2%，主要由於考慮地產行業持續下行導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對關聯方應收款項計提更多的減值撥備。

商譽減值

報告期內，本集團的商業減值約人民幣228.8百萬元（二零二一年：人民幣零元），由於激烈的市場競爭和房地產市場的週期性波動，正榮商業管理未來的收入增長率和毛利率較預測有所下降，導致本集團計提了相應的商譽減值。

所得稅抵免／開支

報告期內，本集團的所得稅抵免約為人民幣22.2百萬元，而二零二一年同期的所得稅開支約為人民幣55.6百萬元，主要由於二零二二年的遞延所得稅撥回約人民幣54.7百萬元。

母公司擁有人應佔虧損

報告期內，母公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣281.3百萬元，而二零二一年同期的溢利約為人民幣174.6百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括機器、電子設備、汽車、租賃物業裝修及其他設備。截至二零二二年十二月三十一日，本集團的物業及設備約為人民幣5.9百萬元，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21.7%。

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、非業主增值服務以及品牌及管理輸出服務的收入。截至二零二二年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項約為人民幣282.7百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日的約人民幣310.8百萬元減少約9.1%，乃由於公司積極回收應收款項所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

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。截至二零二二年十二月三十一日，本集團的預付款項、其他應收款項及其他資產項約為人民幣127.8百萬元，較截至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126.8%，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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項約為人民幣149.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日的約人民幣202.1百萬元減少約26.0%，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。於二零二二年十二月三十一日，本集團借款為人民幣100.1百萬元，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85.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣15.1百萬元，而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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團金額為人民幣21,140,000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。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取本集團的所有銀行借款。

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二零二二年十二月三十一日約為0.09倍（於二零二一年十二月三十一日約為0.08倍）。資產負債比率等於計息銀行借款除以權益總額。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團尚無重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

報告期內，本集團概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

本集團所持有重大投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，除本公告所披露者外，本集團概無持有重大投資。

未來重大投資及資本資產計劃

於二零二二年十二月三十一日，除下文「首次公開發售所得款項用途」項下所披露者外，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

截至二零二二年十二月三十一日，本集團擁有約4,197名僱員（截至二零二一年十二月三十一日：約5,034名僱員）。於報告期間，總員工成本約為人民幣446.3百萬元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣499.4百萬元）。

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**」）。

所得款項淨額擬定用途（於二零二一年五月十九日重新分配及公佈）及截至二零二二年十二月三十一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	重新分配後的 所得款項淨額 人民幣百萬元	年內已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	已動用所得 款項淨額的 總額 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	預計使用 完畢時間
開發本集團的信息管理系統	228.3	32.0	87.2	141.1	於二零二三年 十二月三十一日 前 ^(附註)
進一步開發本集團的「榮智慧」 服務軟件	171.2	27.0	71.4	99.8	於二零二三年 十二月三十一日 前 ^(附註)
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	59.0	900.8	240.9	

附註：受COVID-19疫情所影響，二零二二年的行業展覽及論壇等營銷活動有所減少，而承辦大型合約亦有所延遲，現時預計餘下所得款項淨額將於二零二三年十二月三十一日前獲悉數動用。

其他資料

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。

末期股息

董事會決議不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二一年：無)。

報告期後事項

於本公告日期，二零二二年十二月三十一日之後概無發生任何重大事項。

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(「股東週年大會」)將於二零二三年六月十六日(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，並於適當時候按香港聯交所證券上市規則(「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發言並投票的資格，本公司將於二零二三年六月十三日(星期二)至二零二三年六月十六日(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。為出席將於二零二三年六月十六日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上發言並投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二三年六月十二日(星期一)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。

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。有關本公司企業管治實務的資料將載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報中。

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。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。

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

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(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。

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績於向董事會提呈批准建議前已由審計委員會審核。

審計委員會已審閱並與本公司管理層及外部核數師討論本公司截至二零二二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二零二二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二零二二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二零二二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)及本公司網站(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。

建議修訂組織章程大綱及細則以及採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司的現有經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則(「**現有大綱及細則**」)，(其中包括)(i)使現有大綱及細則符合上市規則項下的最新要求(包括於二零二二年一月一日生效的上市規則附錄三修訂)；(ii)反映開曼群島適用法律項下的現行規定；及(iii)納入若干相應及內務修訂(「**建議修訂**」)。

董事會建議通過採納第二次經修訂及重列的組織章程大綱及組織章程細則(「**經修訂及重列的大綱及細則**」)作出建議修訂，以取代及摒除現有大綱及細則。

建議修訂及建議採納經修訂及重列的大綱及細則須經股東於應屆股東週年大會上以特別決議案的方式批准，並將於股東週年大會上獲本公司股東批准後生效。相關特別決議案於股東週年大會上通過之前，現有大綱及細則應繼續有效。

一份載有(其中包括)建議修訂及建議採納經修訂及重列的大綱及細則詳情的通函，連同召開股東週年大會的通告將適時一併寄發予本公司股東。

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，二零二三年三月三十一日

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；劉偉亮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。