

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)

截至二零二三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. 本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入約人民幣1,145.5百萬元，較二零二二年同期收入約人民幣1,141.3百萬元而言略有增長。
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。截至二零二三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，物業管理服務收入達約人民幣798.3百萬元，佔整體收入的約69.6%，相較於二零二二年同期約人民幣706.5百萬元，同比增長約13.0%；(ii)非業主增值服務收入達約人民幣95.7百萬元，佔整體收入的約8.4%，相較於二零二二年同期約人民幣186.5百萬元，同比減少約48.7%；(iii)社區增值服務收入達約人民幣143.9百萬元，佔整體收入的12.6%，相較於二零二二年同期約人民幣143.5百萬元，同比增長約0.3%；及(iv)商業運營管理服務收入達約人民幣107.5百萬元，佔整體收入的9.4%，相較於二零二二年同期約人民幣104.8百萬元，同比增長約2.6%。

3. 本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利達到約人民幣244.7百萬元，較二零二二年同期約人民幣252.9百萬元減少約3.2%。
4. 本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損約為人民幣81.9百萬元，而二零二二年同期的虧損約人民幣280.7百萬元。母公司擁有人應佔截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣81.2百萬元，而二零二二年同期的虧損約人民幣281.3百萬元。
5. 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）約為80.8百萬平方米（「**平方米**」），較二零二二年十二月三十一日約80.1百萬平方米增長約0.8%。
6. 董事會決議不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二二年：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「正榮服務集團」或「我們」）二零二三年十二月三十一日止年度（「報告期」）的經審核綜合業績（「年度業績」），連同二零二二年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	5	1,145,503	1,141,293
銷售成本		<u>(900,831)</u>	<u>(888,437)</u>
毛利		244,672	252,856
其他收入及收益	5	15,840	33,040
行政開支		(145,770)	(157,732)
金融資產減值虧損淨額		(99,884)	(126,897)
商譽減值		–	(228,849)
投資物業公平值虧損		(64,590)	(63,600)
應佔聯營公司利潤及虧損		(109)	–
融資成本		<u>(6,755)</u>	<u>(11,719)</u>
除稅前虧損	6	(56,596)	(302,901)
所得稅開支	7	<u>(25,340)</u>	<u>22,152</u>
年內虧損		<u><u>(81,936)</u></u>	<u><u>(280,749)</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(81,189)	(281,326)
非控股權益		<u>(747)</u>	<u>577</u>
		<u><u>(81,936)</u></u>	<u><u>(280,749)</u></u>
母公司普通股持有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	9	<u><u>人民幣(0.08)元</u></u>	<u><u>人民幣(0.27)元</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損	<u>(81,936)</u>	<u>(280,749)</u>
其他全面(虧損)/收益		
不會於往後期間重新分類至損益之		
其他全面(虧損)/收益：		
將集團公司的財務報表換算為呈列貨幣的匯兌 差額	<u>(23)</u>	<u>8</u>
不會於往後期間重新分類至損益之		
其他全面(虧損)/收益淨額	<u>(23)</u>	<u>8</u>
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	<u>(23)</u>	<u>8</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(81,959)</u></u>	<u><u>(280,741)</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(81,212)	(281,318)
非控股權益	<u>(747)</u>	<u>577</u>
	<u><u>(81,959)</u></u>	<u><u>(280,741)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		5,716	5,926
使用權資產		1,761	4,382
投資物業		164,600	86,190
商譽		537,777	537,777
其他無形資產		37,446	44,697
於聯營公司的投資		1,071	1,180
遞延稅項資產		55,953	53,383
非流動資產總值		804,324	733,535
流動資產			
融資租賃應收款項		–	35,880
貿易應收款項	10	309,747	282,667
應收關聯公司款項		45,441	110,004
預付款項、其他應收款項及其他資產		108,060	127,836
現金及銀行結餘		579,146	691,627
流動資產總值		1,042,394	1,248,014
流動負債			
貿易應付款項	11	165,434	149,479
其他應付款項及應計費用		427,701	417,958
應付關聯公司款項		2,439	2,040
計息銀行及其他借款	12	64,040	85,017
應付稅項		65,839	40,566
租賃負債		3,121	69,412
流動負債總額		728,574	764,472
流動資產淨值		313,820	483,542
資產總值減流動負債		1,118,144	1,217,077

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	12	9,060	15,100
租賃負債		899	2,976
遞延稅項負債		12,279	18,596
其他應付款項		7,364	11,114
		<u>29,602</u>	<u>47,786</u>
非流動負債總額		29,602	47,786
淨資產		1,088,542	1,169,291
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,867	7,867
儲備		1,074,564	1,155,776
		<u>1,082,431</u>	<u>1,163,643</u>
非控股權益		6,111	5,648
總權益		1,088,542	1,169,291

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

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、社區增值服務及商業運營管理服務。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會(「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」)及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量的投資物業除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，且除非另有指明，所有數值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」)截至二零二三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，則其終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認所保留任何投資的公平值及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內首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合同
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明2（修訂本）	會計政策披露
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
國際會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅
國際會計準則第12號（修訂本）	國際稅收改革 – 第二支柱示範規則

本集團適用的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 國際會計準則第1號（修訂本）要求實體揭露其重要會計政策信息，而非其重要會計政策。如果與實體財務報表中包含的其他資訊一起考慮時，可以合理地預期會計政策資訊會影響通用財務報表的主要使用者根據這些財務報表做出的決策，則會計政策資訊是重大的。國際財務報告準則實務聲明2「作出重要性判斷」的修訂為如何將重要性概念應用於會計政策揭露提供了非強制性指引。本集團已在財務報表附註2中揭露了重要會計政策資訊。該等修訂並未對本集團財務報表任何項目的計量、確認或列報產生任何影響。
- (b) 國際會計準則第8號（修訂本）澄清了會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂還闡明了實體如何使用計量技術和輸入來製定會計估計。由於集團的方法和政策與修訂本一致，該修訂對本集團財務報表無影響。

- (c) 國際會計準則第12號(修訂本)「與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅」縮小了國際會計準則第12號中的初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等的應課稅和可扣減暫時性差異的交易，例如租賃和退役義務。因此，實體需要確認遞延所得稅資產(前提是有足夠的應納稅所得額)和因這些交易產生的暫時性差異的遞延所得稅負債。本集團於過往年度並無對屬修訂範圍的所有交易分別應用初始確認例外情況及確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，因此該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。
- (d) 國際會計準則第12號(修訂本)「國際稅收改革－第二支柱示範規則」引入強制性的臨時例外認可及披露因實施經濟合作暨發展組織發佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅款。修訂本還對受影響的實體提出了披露要求，以幫助財務報表的使用者更好地了解實體對第二支柱所得稅的風險，包括在期間分別披露與第二支柱所得稅相關的當期稅項，當第二支柱立法生效時，以及在該立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的信息。由於本集團不屬於第二支柱示範規則的範圍內，故該等修訂對本集團並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等經修訂國際財務報告準則(倘適用)生效時加以應用。

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 ³
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 (二零二零年修訂本) ^{1,4}
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 (二零二零年修訂本) ^{1,4}
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期尚待釐定，但可供採納

⁴ 由於二零二零年修訂本和二零二二年修訂本，國際詮釋第5號「財務報表的列報－借款人對包含按需還款條款的定期貸款的分類」進行了修訂，以使相應的措辭保持一致，結論沒有變化

預期將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10號及國際會計準則第28號(修訂本)針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已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。然而，該等修訂現時可供採納。

國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方一承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方一承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。該等修訂自2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於國際財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)之後簽訂的售後租回交易。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。

2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。該等修訂應追溯應用，並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體必須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，預期該等修訂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7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。允許提早應用該等修訂。該等修訂就於年度報告期及中期披露期初的比較資料及定量資料提供若干過渡性減免。預期該等修訂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21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料，允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘的調整或對權益單獨組成部分中累積的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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。

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，其主要包括車位。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。於二零二三年十二月三十一日，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(「**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。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。

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。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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，向單一客戶或同一控制下的一組客戶作出的銷售收入均未佔本集團收入的10%或以上，而截至二零二二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12.3%。

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收入	1,095,253	1,099,036
其他來源收入 轉租服務	50,250	42,257
	<u>1,145,503</u>	<u>1,141,293</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
二零二三年 商品或服務類型 提供服務	<u>798,346</u>	<u>95,724</u>	<u>143,892</u>	<u>57,291</u>	<u>1,095,253</u>
地域市場 中國內地	<u>798,346</u>	<u>95,724</u>	<u>143,892</u>	<u>57,291</u>	<u>1,095,253</u>
收入確認時間 隨時間確認的收入 於某一時間點 確認的收入	798,346	88,869	32,009	51,450	970,674
	<u>—</u>	<u>6,855</u>	<u>111,883</u>	<u>5,841</u>	<u>124,579</u>
客戶合約收入總額	<u>798,346</u>	<u>95,724</u>	<u>143,892</u>	<u>57,291</u>	<u>1,095,253</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
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	<u>—</u>	<u>24,872</u>	<u>108,684</u>	<u>7,097</u>	<u>140,653</u>
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>

二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
----------------	----------------

其他收入及收益

利息收入	1,611	2,264
政府補助	3,353	18,167
增值稅加計遞減	2,685	2,753
租金收入	2,677	1,999
融資租賃所得融資收入	3,445	5,969
其他	<u>2,069</u>	<u>1,888</u>
	<u>15,840</u>	<u>33,040</u>

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所提供服務的成本*	557,071	525,932
物業及設備折舊	2,528	5,201
使用權資產折舊	3,870	3,552
其他無形資產攤銷	7,242	7,157
未計入租賃負債計量的租賃付款	2,989	3,007
核數師薪酬	2,600	3,100
金融資產減值淨額		
融資租賃應收款項減值淨額	(2,166)	(766)
貿易應收款項減值淨額	42,312	16,850
應收關聯方款項減值淨額	59,239	108,836
其他應收款項減值淨額	499	1,977
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	371,298	382,475
退休金計劃供款及社會福利	59,887	63,820
	<u>431,185</u>	<u>446,295</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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	34,227	32,510
遞延稅項	<u>(8,887)</u>	<u>(54,662)</u>
年內稅項支出／(抵免)總額	<u><u>25,340</u></u>	<u><u>(22,152)</u></u>

8. 股息

董事不建議派發期內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

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(二零二二年：1,037,500,000股)計算。

本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本盈利金額乃基於以下項目計算：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
虧損		
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><u>(81,189)</u></u>	<u><u>(281,326)</u></u>
股份		
計算每股基本及攤薄盈利所用的普通股加權平均股數	<u><u>1,037,500,000</u></u>	<u><u>1,037,500,000</u></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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	240,139	245,165
一至二年	66,719	36,709
二至三年	2,889	793
	<u>309,747</u>	<u>282,667</u>

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	130,768	144,674
超過一年	34,666	4,805
	<u>165,434</u>	<u>149,479</u>

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

	二零二三年十二月三十一日		
	實際利率	屆滿	人民幣千元
	(%)		
即期			
銀行貸款－有抵押	5	2024	45,000
銀行貸款－無抵押	4.1-5.2	2024	13,000
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押	5	2024	6,040
總計－即期			64,040
非即期			
銀行貸款－有抵押	5	2025-2026	9,060
總計			73,100

	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	2023	68,772
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押	5	2023	6,040
銀行貸款－無抵押	4.6-5.1	2023	10,205
總計－即期			85,017
非即期			
銀行貸款－有抵押	5	2025-2026	15,100
總計			100,117

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分析為：		
一年內償還	64,040	85,017
二至五年內償還	<u>9,060</u>	<u>15,100</u>
總計	<u>73,100</u>	<u>100,117</u>

本集團的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

13. 批准財務報表

董事會於二零二四年三月二十八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於報告期之年度業績。

業績回顧

報告期內，本集團的收入約人民幣1,145.5百萬元，較二零二二年同期收入約人民幣1,141.3百萬元而言基本持平；本集團的虧損約為人民幣81.9百萬元，而二零二二年同期的虧損約人民幣280.7百萬元；母公司擁有人應佔的虧損約人民幣81.2百萬元，而二零二二年同期的虧損約人民幣281.3百萬元。

回顧二零二三年：砥礪前行穩健經營

二零二三年，世界經濟在新冠疫情影響逐步減退之際，卻遭遇了新的波折與挑戰。俄烏衝突持續發酵、地緣政治風險加劇、貿易保護主義擡頭、通脹壓力加大等因素，導致全球經濟增長乏力，不確定性和風險進一步加大。我國經濟雖保持總體平穩發展態勢，但也面臨國內需求不足、就業壓力較大、產業鏈供應受阻等諸多壓力。

在這種國內外環境紛繁複雜、風險挑戰並存的嚴峻形勢下，正榮服務集團緊緊圍繞「正直構築繁榮」的核心價值觀，堅持「服務由心，幸福為你」的品牌理念，以固若金湯的信念、頑強的毅力和智慧的策略，戰勝重重考驗，取得了令人鼓舞的經營業績。

業績的取得，有賴於正榮服務對高質量發展理念的堅守：

佈局優勢領域，深耕重點區域

我們堅持聚焦優勢區域，持續在上海、南京、蘇州、福州等長三角核心城市加大拓展力度，拓展管理半徑覆蓋面。同時，我們將業務版圖延伸至珠三角、環渤海等經濟活躍地區。在項目類型選擇上，我們重點聚焦商辦、公建、產業園等增長潛力巨大的細分賽道，報告期內新拓展4座大型商業綜合體、2個城市服務、9個產業園區等優質項目，資源整合效應持續顯現，合同管理面積穩步增長。

提質增效，全面智慧服務改革

我們貫徹「品質心、關懷心、智慧心」的服務理念，全面推進服務標準化、流程化和智慧化改革。成立專門的品質管理小組，建立涵蓋安全、環境、服務等多維度的服務質量評估體系，確保管理規範有序。我們還完成了「榮樂慧」智慧客戶服務系統的開發和試點應用，通過系統優化人工與智能的有機結合，有效提升服務效率和客戶體驗。同時，我們積極承擔企業社會責任，開展「幸福榮樂」系列社區文化活動，向業主及社區傳遞正能量，強化人文關懷。在商業物業運營方面，我們推出「榮光行動」綜合提升方案，從提升硬件設施、優化商戶組合、加強營銷宣傳等多方面著手，有效激發了項目商業氛圍，提振了租戶和到訪人群的消費體驗。

重視人才培養，強化文化建設

我們堅信，優秀的員工隊伍是企業可持續發展的根本保證。二零二三年，我們持續完善人才培養體系，健全培訓機製，為員工提供廣闊的職業發展空間和多種專業培訓渠道，切實提升員工的專業化水平。同時，我們大力優化人力資源管理，完善績效考核和薪酬激勵機製，為員工創造公平、公正、透明的職業發展環境。此外，我們還積極引進業內優秀的專業人才和複合型人才，為公司輸入新鮮血液，打造一支高素質、專業化的服務隊伍。

與此同時，我們高度重視企業文化建設，大力倡導「正•行動」文化實踐計劃，將「正直構築繁榮」的價值理念植根於每位正榮人的思想和行動中，推動企業綜合文化實力和社會影響力的提升。通過企業文化理念的熏陶，正榮人服務的專業性及服務意識得到進一步提高，錘煉了堅韌不拔的品格和團結協作的精神，為公司高質量發展注入了持久動力。

展望二零二四年：質效同升行穩致遠

站在二零二四年的新起點，雖然世界經濟復甦前景面臨諸多不確定因素，地緣政治衝突也將持續影響經濟發展，但我國物業服務行業的發展前景依然值得期待。近年來，國家相繼出台一系列政策支持物業服務行業提質增效、轉型升級，住宅物業與非住宅物業市場潛力將進一步得到釋放，行業將共同迎來高質量發展的歷史新階段。從業者只有堅持以優質產品和服務為發展根基，提高專業化和智能化水平，才能在行業新一輪洗牌和重塑中取得先機。

二零二四年，正榮服務將秉承「務實創新、質量為本」的發展理念，一如既往地堅守高品質發展道路，致力打造專業、智慧、溫馨的產品與服務。

科技賦能，數智化轉型

我們將持續加大科技投入，深入推廣「榮樂慧」智慧客服系統、「榮管家」智慧運維系統等智慧運營產品，加快企業級智能運維平台的研發建設，全面提高運營的智能化、自動化、精細化水平，顯著提升服務作業質量、服務效率和客戶體驗。同時，我們還將持續升級後臺系統架構，提升數據匯總和挖掘能力，為精細化運營賦能。

人才為本，專業化服務

進一步完善人才培養體系，創新培訓模式，強化理論學習與实操實踐的緊密結合，系統提升每一位員工的綜合職業化程度、專業化水平和服務意識。優化人力資源管理制度，打造卓越人才引進和培養機製，著力引進和培養一批批懂管理、會創新、善實踐的複合型人才，推動管理人員專業化、服務人員職業化，為公司高質量發展提供人才保證。

文化鑄魂，凝聚正能量

我們將進一步強化「正直構築繁榮」的核心價值理念在公司戰略、決策和運營中的體現和執行，將其內化於公司的發展理念、管理機製和員工行為規範中。同時，我們將擴大企業社會責任實踐的深度和廣度，組織更多貼近社區、貼近民生的公益活動，將正榮人的善意與專業服務惠及更多社區和人群，彰顯企業的人文情懷。通過上下同欲、團結一心，我們必將形成強大的正能量，為公司高質量發展注入不竭動力。

優化佈局，保持增長動力

在區域佈局方面，我們將進一步鞏固在上海、南京、蘇州等長三角核心城市的領先地位，重點拓展珠三角、京津冀、成渝等經濟活躍地區的市場份額。在業態選擇方面，我們將持續優化存量資源，重點佈局大型商業綜合體、城市綜合體、產業園區、城市服務等擁有廣闊增長空間的熱點賽道，並通過併購重組等方式不斷夯實優質資源儲備，為公司可持續增長注入強勁動力。

最後，我謹向全體股東、投資者、合作夥伴以及正榮服務全體員工過去一年的不懈努力和辛勤付出致以崇高的敬意和衷心的感謝！讓我們手攜手、心連心，萬眾一心、銳意進取，共同譜寫正榮服務高質量發展的新篇章！

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，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

面積規模持續穩步增長

本集團堅持穩步擴大管理面積的戰略目標，通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的穩步增長。於二零二三年十二月三十一日，本集團的合約建築面積約為109.6百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日增長0.5%，合約項目數量為468個。於二零二三年十二月三十一日，本集團物業管理服務的在管建築面積達到了約80.8百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日增長約0.8%，在管項目數量為384個。

下表載列截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	合約建築 面積 (平方千米)	在管建築 面積 (平方千米)	合約建築 面積 (平方千米)	在管建築 面積 (平方千米)
於期初	109,093	80,128	104,055	70,982
新訂約 ⁽¹⁾	992	974	5,475	9,481
終止 ⁽²⁾	(442)	(339)	(437)	(335)
於期末	<u>109,643</u>	<u>80,763</u>	<u>109,093</u>	<u>80,128</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

截至二零二三年十二月三十一日，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，以及截至二零二三年及二零二二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			二零二二年		
	二零二三年			二零二二年		
	在管 建築面積 (平方千米)	收益 人民幣千元	區域收益 佔總收益之 %	在管 建築面積 (平方千米)	收益 人民幣千元	區域收益 佔總收益之 %
長三角洲地區 ⁽¹⁾	27,073	373,703	46.8	26,403	326,023	51.1
環渤海地區 ⁽²⁾	3,435	51,768	6.5	2,755	44,617	5.9
中西部經濟區 ⁽³⁾	24,287	165,963	20.8	25,403	154,690	19.0
海峽西岸地區 ⁽⁴⁾	25,968	206,912	25.9	25,567	181,183	24.0
總計	80,763	798,346	100.0	80,128	706,513	100.0

附註：

- (1) 本集團在長江三角洲地區擁有物業管理項目的城市包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、蕪湖、常州、宿州、宣城、巢湖、阜陽、杭州、台州、南通、徐州、宿遷、池州及無錫。
- (2) 本集團在環渤海地區擁有物業管理項目的城市包括天津、濟南、洛陽及鄭州。
- (3) 本集團在中西部經濟區擁有物業管理項目的城市包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽、重慶、成都、吉安、黃岡、廣元、寶雞、昆明及咸陽。
- (4) 本集團在海峽西岸地區擁有物業管理項目的城市包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明、漳州、廈門及佛山。

非業主增值服務

本集團向非業主提供的增值服務主要包括(i)協銷服務(涉及協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養服務以及安全秩序及訪客管理服務)；(ii)為滿足客戶特定需要量身定制的額外定制服務及商品銷售；(iii)房屋維修服務；(iv)前期規劃及設計諮詢服務；及(v)交付前檢驗服務。該等非業主大部分為物業開發商。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，非業主增值服務的收入較二零二二年同期的約人民幣186.5百萬元下降48.7%至約人民幣95.7百萬元，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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，非業主增值服務收入在本集團總收入中的佔比達到8.4%。

下表載列截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	50,238	52.5	95,011	50.9
額外定制服務	25,789	26.9	62,081	33.3
房屋維修服務	15,886	16.6	19,714	10.6
前期規劃及設計諮詢服務	1,109	1.2	5,694	3.1
交付前檢驗服務	2,702	2.8	4,017	2.2
總計	<u>95,724</u>	<u>100.0</u>	<u>186,517</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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，社區增值服務收入較二零二二年同期約人民幣143.5百萬元增長0.3%至約人民幣143.9百萬元，主要由於服務用戶數量增長以及提供的多樣化家居生活產品增加所致。截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自於社區增值服務的收入在本集團總收入的佔比達到12.6%。

下表載列截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	111,883	77.8	108,684	75.8
車位管理、租賃協助和其他服務 ⁽²⁾	15,299	10.6	21,324	14.9
公共區域增值服務 ⁽³⁾	16,710	11.6	13,466	9.4
總計	<u>143,892</u>	<u>100.0</u>	<u>143,474</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其主要包括清潔、團購、交鑰匙裝修、家居維修服務、商業租戶增值服務及公共事業收費服務。
- (2) 其主要包括管理及協助停車場的租賃、向業主提供物業及停車位相關的房產經紀服務和其他服務。
- (3) 其主要包括公共區域廣告位以及公共區域租賃服務收入。

商業運營管理服務

自本集團於二零二一年併購正榮商業管理有限公司，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。

於二零二三年十二月三十一日，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107.5百萬元。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自四大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)商業運營管理業務。報告期內，本集團的收入約為人民幣1,145.5百萬元，較二零二二年同期的人民幣1,141.3百萬元而言基本持平。

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年度				增長率 %
	二零二三年 人民幣千元	收入佔比 %	二零二二年 人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	798,346	69.6	706,513	61.9	13.0
非業主增值服務	95,724	8.4	186,517	16.3	-48.7
社區增值服務	143,892	12.6	143,474	12.6	0.3
商業運營管理服務	107,541	9.4	104,789	9.2	2.6
總計	1,145,503	100.0	1,141,293	100.0	0.4

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798.3百萬元，佔本集團總收入的69.6%。有關收入增長得益於在管建築面積增長，此乃由於本集團與正榮地產集團的持續合作及其致力於擴大第三方客戶基礎所致。非業主增值服務的減少，乃主要由於協銷服務及額外定制服務等服務的需求量大幅下降所致。來自社區增值服務收入的增長主要由於服務用戶數量增長以及提供的多樣化家居生活產品增加所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包費用、綠化及園藝成本、水電開支、稅項及附加費、折舊及攤銷、辦公室開支及社區活動成本。

報告期內，本集團的銷售成本約為人民幣900.8百萬元，較二零二二年同期的約人民幣888.4百萬元增長約1.4%。銷售成本的增長主要由於本集團的物業管理業務規模正在增長。

毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約為人民幣244.7百萬元，較二零二二年同期約人民幣252.9百萬元下降約3.2%。

報告期內，本集團的毛利率為21.4%，較二零二二年同期的22.2%有所下降。

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		
	二零二三年 毛利率 %	二零二二年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	20.0	22.9	-2.9
非業主增值服務	2.8	3.6	-0.8
社區增值服務	25.7	28.4	-2.7
商業運營管理服務	42.0	41.6	0.4
總計	21.4	22.2	-0.8

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15.8百萬元，較二零二二年同期的約人民幣33.0百萬元減少約52.1%。該減少主要由於政府補助由二零二二年同期的約人民幣18.2百萬元降至報告期內的約人民幣3.4百萬元所致。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約為人民幣145.8百萬元，較二零二二年同期的約人民幣157.7百萬元減少約7.6%，報告期內，行政開支佔收入的比例為12.7%，較二零二二年同期的13.8%下降1.1個百分點，主要由於本集團升級管理體系，加強成本管控所致。

所得稅

報告期內，本集團錄得所得稅開支約人民幣25.3百萬元，而二零二二年同期的所得稅抵免為人民幣22.2百萬元。

母公司擁有人應佔虧損

報告期內，母公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣81.2百萬元，而二零二二年同期約人民幣281.3百萬元。

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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團的物業及設備約為人民幣5.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣5.9百萬元減少約人民幣0.2百萬元或減少3.5%。

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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項約為人民幣309.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣282.7百萬元增加約人民幣27.0百萬元或增長約9.6%，與物業管理服務收入增長趨勢基本一致，乃由於近年來承接新項目及業務擴張所致。

預付款項、按金及其他應收款項

本集團的預付款項、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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣108.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣127.8百萬元減少15.5%。

貿易應付款項

截至二零二三年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項約為人民幣165.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣149.5百萬元增長約10.7%，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。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團借款為人民幣73.1百萬元，而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。自各提取日期起，本集團於二零二三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64.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣9.1百萬元，而本集團於二零二二年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣85.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣15.1百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二三年十二月三十一日，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

截至二零二三年十二月三十一日，本集團金額為人民幣15,100,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣21,140,000元）的銀行借款乃以附屬公司江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司的70%股權作質押。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣21,000,000元（二零二二年十二月三十一日：零）由本集團的停車位作抵押。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為0.07倍，較二零二二年十二月三十一日資產負債比率0.09倍減少0.02倍。資產負債比率等於計息銀行及其他借款除以權益總額。

重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於二零二三年十二月二十二日，本公司的全資附屬公司正榮物業服務有限公司與兩名獨立第三方訂立協議，以收購蘇州鑫琪瑞電子商務有限公司（「目標公司」）100%的股權，現金代價為人民幣1,100,000元（「收購事項」）。目標公司的主要資產為位於中國天津市西青區的天津瑞錦園（住宅物業開發項目）的約1,400個地下停車位的使用權。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十三日的公告。

除上文所披露者外，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

截至二零二三年十二月三十一日，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

截至二零二三年十二月三十一日，除下文「首次公開發售所得款項用途」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

於二零二三年十二月三十一日，本集團約有3,485名僱員（二零二二年十二月三十一日：約4,197名僱員）。報告期內，總員工成本約為人民幣431.2百萬元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣446.3百萬元）。

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）及截至二零二三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	所得款項淨額重新分配 人民幣百萬元	報告期內	已動用	截至二零二三年 十二月三十一日	
		已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	所得款項 淨額的總額 人民幣百萬元	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	38.3	125.5	102.8	於二零二四年 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	23.2	94.6	76.6	於二零二四年 十二月三十一日前
一般業務運營及營運資金	114.2	–	114.2	–	不適用
收購正榮商業管理	628.0	–	628.0	–	不適用
總計	1,141.7	61.5	962.3	179.4	

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二零二三年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二二年：無）。

報告期後事項

於二零二四年二月二十八日，本公司召開股東特別大會，以審議、批准及追認(i)二零二四年福州馬保租賃協議(定義見本公司日期為二零二四年二月九日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易；(ii)二零二四年福州馬尾租賃協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；(iii)二零二四年莆田財富中心租賃協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；及(iv)二零二四年莆田街道租賃協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易。

有關該等交易的進一步詳情，請參閱本公司與正榮地產集團於二零二三年十二月二十九日刊發的聯合公告及通函。

除上文所披露者外，於本公告日期，二零二三年十二月三十一日之後概無發生其他重大事項。

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」)將於二零二四年六月十四日(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合交易所有限公司(「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，本公司將於二零二四年六月十一日(星期二)至二零二四年六月十四日(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。為合資格出席將於二零二四年六月十四日(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二零二四年六月七日(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。

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(已重新編號為附錄C1，自二零二三年十二月三十一日起生效)第二部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文。

整個報告期內，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文。董事會將繼續檢討及監察本公司的慣例，以遵守企業管治守則及維持本公司高水準的企業管治常規。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十(已重新編號為附錄C3，自二零二三年十二月三十一日起生效)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。

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不低於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。

本公司截至二零二三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二零二三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二零二三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二零二三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二零二三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(包括自二零二三年十二月三十一日起生效的有關以電子方式發佈公司通訊的上市規則第2.07A條的修訂)；及(ii)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三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。

建議修訂及經修訂及重列的大綱及細則均以英文編製，中文譯本僅供參考。倘中、英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

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，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，鄧歷先生及王威先生為執行董事；劉偉亮先生為非執行董事；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。