

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)

截至二零二四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. 本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入約人民幣1,113.9百萬元，較二零二三年同期收入人民幣1,145.5百萬元而言基本持平。
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。截至二零二四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830.3百萬元，佔整體收入的約74.5%，相較於二零二三年同期約人民幣798.3百萬元，同比增長約4.0%；(ii)非業主增值服務收入約人民幣58.5百萬元，佔整體收入的約5.2%，相較於二零二三年同期約人民幣95.7百萬元，同比減少約38.9%；(iii)社區增值服務收入達約人民幣148.4百萬元，佔整體收入的13.3%，相較於二零二三年同期約人民幣143.9百萬元，同比增長約3.1%；及(iv)商業運營管理服務收入約人民幣76.8百萬元，佔整體收入的6.9%，相較於二零二三年同期約人民幣107.5百萬元，同比減少約28.6%。
3. 本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的毛利達到約人民幣232.9百萬元，較二零二三年同期約人民幣244.7百萬元略微減少約4.8%。

4. 本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損約為人民幣235.4百萬元，而二零二三年同期的虧損約人民幣81.9百萬元。母公司擁有人應佔截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣235.9百萬元，而二零二三年同期的虧損約人民幣81.2百萬元。
5. 截至二零二四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80.3百萬平方米（「**平方米**」），較二零二三年十二月三十一日約80.8百萬平方米略微減少約0.6%。
6. 董事會決議不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二三年：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」）截至二零二四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」），連同二零二三年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	5	1,113,933	1,145,503
銷售成本		<u>(880,989)</u>	<u>(900,831)</u>
毛利		232,944	244,672
其他收入及收益	5	23,158	15,840
行政開支		(137,983)	(145,770)
金融資產減值虧損淨額		(38,891)	(99,884)
商譽減值		(214,777)	–
投資物業公平值虧損		(55,599)	(64,590)
應佔聯營公司利潤及虧損		(300)	(109)
融資成本		<u>(13,364)</u>	<u>(6,755)</u>
除稅前虧損	6	(204,812)	(56,596)
所得稅開支	7	<u>(30,584)</u>	<u>(25,340)</u>
年內虧損		<u><u>(235,396)</u></u>	<u><u>(81,936)</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(235,915)	(81,189)
非控股權益		<u>519</u>	<u>(747)</u>
		<u><u>(235,396)</u></u>	<u><u>(81,936)</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(0.23)元</u></u>	<u><u>人民幣(0.08)元</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損	<u>(235,396)</u>	<u>(81,936)</u>
其他全面虧損		
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面虧損：		
將集團公司的財務報表換算為呈列貨幣的 匯兌差額	<u>(11)</u>	<u>(23)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(11)</u>	<u>(23)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(11)</u>	<u>(23)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(235,407)</u></u>	<u><u>(81,959)</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(235,926)	(81,212)
非控股權益	<u>519</u>	<u>(747)</u>
	<u><u>(235,407)</u></u>	<u><u>(81,959)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		12,645	5,716
使用權資產		2,040	1,761
投資物業		247,740	164,600
商譽		323,000	537,777
其他無形資產		30,584	37,446
於聯營公司的投資		771	1,071
融資租賃應收款項		8,915	—
遞延稅項資產		61,935	55,953
非流動資產總值		687,630	804,324
流動資產			
融資租賃應收款項		42,186	—
貿易應收款項	10	342,377	309,747
應收關聯公司款項		32,367	45,441
預付款項、其他應收款項及其他資產		97,716	108,060
現金及銀行結餘		572,211	579,146
流動資產總值		1,086,857	1,042,394
流動負債			
貿易應付款項	11	134,945	165,434
其他應付款項及應計費用		415,252	427,701
應付關聯公司款項		1,456	2,439
計息銀行及其他借款	12	56,650	64,040
應付稅項		99,851	65,839
租賃負債		81,446	3,121
流動負債總額		789,600	728,574
流動資產淨值		297,257	313,820
資產總值減流動負債		984,887	1,118,144

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	12	3,020	9,060
租賃負債		118,691	899
遞延稅項負債		10,945	12,279
其他應付款項		7,969	7,364
		<u> </u>	<u> </u>
非流動負債總額		140,625	29,602
		<u> </u>	<u> </u>
淨資產		844,262	1,088,542
		<u> </u>	<u> </u>
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,867	7,867
儲備		833,853	1,074,564
		<u> </u>	<u> </u>
		841,720	1,082,431
		<u> </u>	<u> </u>
非控股權益		2,542	6,111
		<u> </u>	<u> </u>
總權益		844,262	1,088,542
		<u> </u>	<u> </u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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、社區增值服務及商業運營管理服務。

本公司股份已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」)主板上市。

本公司董事認為，本集團的最終控股股東為歐國偉先生及其家庭成員。

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」)截至二零二四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：

與投資對象其他投票持有人的合約安排；

其他合約安排所產生的權利；及

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經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號	<i>售後租回的租賃負債</i>
國際會計準則第1號（修訂本）	<i>將負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂本」）</i>
國際會計準則第1號（修訂本）	<i>附帶契諾的非流動負債（「二零二二年修訂本」）</i>
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	<i>供應商融資安排</i>

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16號（修訂本）訂明賣方－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－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號之日起並無涉及不取決於某一指數或比率的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無造成任何影響。
- (b) 二零二零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。二零二二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。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並得出結論，於首次應用該等修訂本後，其流動或非流動負債的分類維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 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。該等修訂本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。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對本集團的財務報表並無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等新訂及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18號	<i>財務報表的呈列及披露</i> ³
國際財務報告準則第19號	<i>無公共問責性的附屬公司：披露</i> ³
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	<i>金融工具分類和計量的修訂</i> ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	<i>投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或出資</i> ⁴
國際會計準則第21號(修訂本)	<i>缺乏可兌換性</i> ¹
國際財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	<i>國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號(修訂本)</i> ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

⁴ 尚未確定強制生效日期但可供採納

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18號取代國際會計準則第1號*財務報表的呈列*。儘管部分章節沿用自國際會計準則第1號且變動有限，國際財務報告準則第18號引入於損益表內呈列之新規定，包括指定總計及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類至以下五個類目之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單獨附註中披露管理層界定的績效指標並對主要財務報表及附註中資料的分組(匯總及分類)及位置提出更高要求。部分先前載於國際會計準則第1號的規定移至國際會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及誤差*內，其已更名為國際會計準則第8號*財務報表的編製基準*。由於頒佈國際財務報告準則第18號，對國際會計準則第7號*現金流量表*、國際會計準則第33號*每股盈利*及國際會計準則第34號*中期財務報告*作出了有限但廣泛適用的修訂。此外，對其他國際財務報告準則做出了相應細微修訂。國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則的相應修訂於自二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效並允許提早應用。需追溯應用。本集團目前正在分析新規定並評估國際財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

國際財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用精簡披露規定，同時仍應用其他國際財務報告準則中的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體必須為國際財務報告準則第10號*綜合財務報表*所界定的附屬公司，無公眾問責性且須有一個編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表供公眾使用的母公司(最終或中間公司)。允許提早應用。由於本公司為上市公司，其不符合資格選擇應用國際財務報告準則第19號。本公司若干附屬公司正考慮於彼等特定財務報表內應用國際財務報告準則第19號。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)澄清金融資產或金融負債終止確認的日期並引入一項會計政策選擇權，即倘符合特定標準，可終止確認於結算日期前透過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂本澄清如何評估具有環境、社會及管治及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂本澄清具有無追索權特徵之金融資產及合同掛鈎工具的分類規定。該等修訂本亦包括指定為按公平值計入其他全面收入的權益工具及具有或然特徵的金融工具的投資的額外披露。該等修訂本應追溯應用，並對初始應用日期的期初保留盈利(或其他權益成份)作出調整。過往期間無須重列並僅在不須預知的情況下進行重列。允許同時提早應用所有修訂本或僅提早應用金融資產分類有關的修訂本。該等修訂本預期對本集團的財務報表並無任何重大影響。

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出資方面的規定的不一致情況。該等修訂本規定，當資產出售或出資構成一項業務時，須全面確認下游交易產生的收益或虧損。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的收益或虧損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，該等修訂本可於現時採納。

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。

*國際財務報告準則會計準則年度改進 – 第11卷*載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號(及隨附*國際財務報告準則第7號實施指引*)、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號(修訂本)。預期適用於本集團的該等修訂本詳情載列如下：

- 國際財務報告準則第7號**金融工具**：披露：該等修訂本已更新國際財務報告準則第7號第B38段及*國際財務報告準則第7號實施指引*第IG1、IG14及IG20B段內的若干措辭，以簡化或與準則中其他各段及／或其他準則中所用的概念及術語保持一致。此外，該等修訂本澄清*國際財務報告準則第7號實施指引*並不一定說明國際財務報告準則第7號所提述各段的全部規定，亦不產生額外規定。允許提早應用。該等修訂本預期對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- 國際財務報告準則第9號**金融工具**：該等修訂本澄清當承租人已釐定租賃負債已根據國際財務報告準則第9號廢除，承租人須應用國際財務報告準則第9號第3.3.3段並於損益確認任何產生的收益或虧損。此外，該等修訂本已更新國際財務報告準則第9號第5.1.3段及國際財務報告準則第9號附錄A內的若干措辭，以解決潛在混淆。允許提早應用。該等修訂本預期對本集團的財務報表並無任何重大影響。

- 國際財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂本澄清國際財務報告準則第10號第B74段所描述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理人的其他各方可能存在的各種關係的一個例子，其剔除了與國際財務報告準則第10號第B73段規定的不一致之處。允許提早應用。該等修訂本預期對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- 國際會計準則第7號現金流量表：於先前刪除「成本法」的界定後，該等修訂本將國際會計準則第7號第37段的「成本法」替換為「按成本計」。允許提早應用。該等修訂本預期對本集團的財務報表並無任何影響。

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或總租賃期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重大風險及回報，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，以於換取安排由另一方提供的指定服務時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。於二零二四年十二月三十一日，商譽的賬面值為人民幣323,000,000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及應收關聯公司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部組別（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，該確認以有可能取得可利用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉抵銷的應課稅溢利為限。可予確認的遞延稅項資產金額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額連同未來稅務規劃策略作出重大判斷後釐定。

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），則存在減值。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

本集團主要從事提供物業管理業務、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

於年內,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,概無呈列其他地區資料。

有關主要客戶的資料

截至二零二三年及二零二四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。

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、社區增值服務以及品牌及管理輸出服務產生的收入。

收入及其他收入及收益分析如下:

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
客戶合約收入	1,065,245	1,095,253
其他來源收入 — 轉租服務	48,688	50,250
總計	<u>1,113,933</u>	<u>1,145,503</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
二零二四年					
商品或服務類型					
提供服務	<u>830,266</u>	<u>58,470</u>	<u>148,414</u>	<u>28,095</u>	<u>1,065,245</u>
地域市場					
中國內地	<u>830,266</u>	<u>58,470</u>	<u>148,414</u>	<u>28,095</u>	<u>1,065,245</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	<u>830,266</u>	<u>53,423</u>	<u>32,388</u>	<u>24,433</u>	<u>940,510</u>
於某一時間點確認的收入	<u>-</u>	<u>5,047</u>	<u>116,026</u>	<u>3,662</u>	<u>124,735</u>
客戶合約收入總額	<u>830,266</u>	<u>58,470</u>	<u>148,414</u>	<u>28,095</u>	<u>1,065,245</u>
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	<u>798,346</u>	<u>88,869</u>	<u>32,009</u>	<u>51,450</u>	<u>970,674</u>
於某一時間點確認的收入	<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>

下表載列於本報告期確認的收入，其於報告期初已計入合約負債：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業管理服務以及品牌及管理輸出服務	<u>163,903</u>	<u>154,974</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，且於各報告期末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。

其他收入及收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入	661	1,611
政府補助*	2,352	3,353
租金收入	2,596	2,677
增值稅加計遞減	—	2,685
融資租賃所得融資收入	3,695	3,445
轉租導致使用權資產終止確認收益	11,985	—
其他	1,869	2,069
總計	23,158	15,840

* 截至二零二四年十二月三十一日止年度，我們在中國內地江蘇省、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

本集團除稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
所提供服務的成本*	571,134	557,071
物業及設備折舊	3,957	2,528
使用權資產折舊	1,175	3,870
其他無形資產攤銷	7,464	7,242
未計入租賃負債計量的租賃付款	3,780	2,989
核數師薪酬	2,000	2,600
金融資產減值淨額		
融資租賃應收款項減值／(減值撥回)淨額	1,344	(2,166)
貿易應收款項減值淨額	31,181	42,312
應收關聯方款項減值淨額	5,169	59,239
其他應收款項減值淨額	1,197	499
商譽減值	214,777	—
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	353,942	371,298
退休金計劃供款及社會福利	57,810	59,887
總計	<u>411,752</u>	<u>431,185</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

本集團有權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爾京群島的規則及法規，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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期 – 中國內地：		
年內支出	37,900	34,227
遞延稅項	(7,316)	(8,887)
年內稅項支出總額	<u>30,584</u>	<u>25,340</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虧損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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(204,812)</u>	<u>(56,596)</u>
按法定稅率計算	(51,203)	(14,149)
特定省份或地方部門頒佈的較低稅率	8,099	2,455
不可扣稅開支	56,032	3,226
過往年度已動用的稅項虧損	(769)	(706)
未確認暫時差額	10,053	26,666
未確認稅項虧損	8,372	7,848
按本集團實際稅率計算的稅項支出／(抵免)	<u>30,584</u>	<u>25,340</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

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(二零二三年：1,037,500,000股)計算。

本集團於截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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>(235,915)</u>	<u>(81,189)</u>
股份		
計算每股基本及攤薄盈利所用的年內已發行普通股 加權平均股數	<u>1,037,500,000</u>	<u>1,037,500,000</u>

10. 貿易應收款項

於報告期末基於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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	290,394	240,139
一至二年	47,176	66,719
二至三年	4,807	2,889
總計	<u>342,377</u>	<u>309,747</u>

11. 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	116,999	130,768
超過一年	17,946	34,666
總計	<u>134,945</u>	<u>165,434</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

	二零二四年十二月三十一日		
	實際利率	屆滿	人民幣千元
	(%)		
即期			
銀行貸款－有抵押	5	二零二五年	43,850
銀行貸款－無抵押	2.1-5	二零二五年	6,760
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押	5	二零二五年	6,040
總計－即期			56,650
非即期			
銀行貸款－有抵押	5	二零二六年	3,020
總計			59,670

	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－無抵押	5	二零二四年	45,000
銀行貸款－無抵押	4.1-5.2	二零二四年	13,000
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押	5	二零二四年	6,040
總計－即期			64,040
非即期			
銀行貸款－有抵押	5	二零二五年至 二零二六年	9,060
總計			73,100

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分析為：		
一年內償還	56,650	64,040
二至五年內償還	3,020	9,060
總計	59,670	73,100

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

董事會於二零二五年三月二十七日批准並授權刊發本財務報表。

主席報告

尊敬的各位股東、合作夥伴及全體同仁：

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1,113.9百萬元，較二零二三年同期收入約人民幣1,145.5百萬元而言基本持平；本集團的虧損約為人民幣235.4百萬元，而二零二三年同期的虧損約人民幣81.9百萬元；母公司擁有人應佔的虧損約人民幣235.9百萬元，而二零二三年同期的虧損約人民幣81.2百萬元。

回顧二零二四年：高質發展聚力向新

二零二四年是中國經濟「穩中求進」的關鍵之年。面對外部環境變化帶來的不利影響持續加深、國內長期積累的一些深層次結構性矛盾集中呈現，物業行業競爭白熱化的嚴峻形勢，正榮服務集團始終堅守「正直構築繁榮」的核心價值觀，以「品質服務」為錨點，做優增量盤活存量，提升質量做大總量，在逆勢中實現經營韌性增長。

增長的取得來之不易，有賴於正榮服務集團結合國家戰略方針，錨定核心資源，聚焦優勢增長，加大品質堅守與經營向新。

聚焦優勢領域，外拓穩健發展

堅持聚焦優勢區域，在上海、南京、蘇州、福州、南昌等核心城市加大拓展力度，拓展管理半徑覆蓋面。繼續深研商辦、學校、金融、軌道交通等增長潛力巨大的細分賽道。解鎖城市更新，進軍數字經濟、大健康醫藥產業園，國家級文旅景區等領域。

堅守品質精研，創新多元生態

物業總司升級智慧服務下的四保一服，二零二四年持續開展綠茵行動、明亮行動、煥新行動等專項品質提升，重點打造「一區一色」樣板項目，智慧車場改造及科技賦能便捷出行。「榮樂慧」賦能管家服務，及時鏈接業主需求，精準提供滿意服務。同時，正榮人積極承擔企業社會責任，開展便民、公益活動，客戶滿意度同期穩步提升，服務持續進階。

商業總司開展「榮光行動」，商場內外環境軟硬件煥新，一步一景、一景一樂。經營模式實現從場地運營到「場景+流量」經營的創新轉變。

社區增值服務推出「正榮社區更健康」計劃，生活中引入中國傳統文化，打造健康生活鏈；空間中融入興趣便利內容，升級場景體驗感；及到家服務聯合京東服務+，呼叫管家來幫助用戶，一鍵開啟生活服務上門。裝修中心建立自營體系，創新「三省」服務力。

優化組織架構提高人才質量

組織層面，以物業管理和商業運營為雙輪驅動，設立物業、商業兩大業務總司，提高核心業務自主經營能力。同時以「優總部，精平台，強項目」為原則，總部架構精益求精，確保高效決策；區域／子司平台分級授權，賦予各經營單元更多自主權以靈活應對市場需求；項目扁平化管理以提升執行效率及客戶響應速度。

人才層面，通過高素質人才選拔及業務強績效賦能，優化人才結構，增強人才厚度，建設梯隊人才庫，以高績效人才推動高績效組織經營，從而建立高績效文化環境，進而推動企業持續穩健發展。

展望二零二五年：質效同升，聚勢拓新

今年是「十四五」收官之年，中國經濟總量向上、動能向新。國家實施適度寬鬆貨幣政策，強化政策民生導向，通過促消費暢通經濟循環、引領產業升級，擴大健康、養老、助殘、托幼、家政等多元化服務供給，發展新型消費，推動房地產市場回穩及城中村危舊房改造。物業與商業迎來新機遇。

二零二五年，正榮服務將秉持「基礎服務穩盤、創新服務造血、資產管理賦能」的發展模式，堅守高質量發展，優化服務、提升效益，為業主和商戶打造優質社區與共建場景。

品質服務數智並舉

基礎服務用心踐行「24℃品質服務標準」，實現以「全能+高效服務」為導向的經營觀念軸心的轉變。響應國家「人工智能+」行動，深化「榮智慧」「榮商通」系統應用，推動數字化運營與業務場景深度融合，提升服務效率30%。

拓新開局聚焦優勢

圍繞匹配需求、解決需求的理念，增值服務重點着力業主端業務，鏈接跨行業標桿合作，自建經營品牌，推進公建增值，構建以「正榮社區更健康」的榮合生態鏈。同時借助人工智能(AI)，深化自循環鏈。創新型業務在物業商業場景、補鏈業務模式、業主端業務需求、市場化業務組合上創新，打造開放共贏平台機制。在市場拓展方面繼續鞏固長三角核心城市領先地位，拓展珠三角、京津冀、成渝等地市場。重點佈局大型商業綜合體、產業園區及城市服務等潛力業態，通過併購重組儲備優質資源，為公司可持續增長注入強勁動力。

文化引領組織協同

正榮服務以「正直構築繁榮」為核心文化，深化「正•行動」文化實踐，將價值觀融入績效考核與社區服務場景，塑造「敢擔當、善創新」的組織基因。人才建設實施「百名將才計劃」，建立覆蓋全員的能力素質模型，強化內部晉升與跨區域輪崗機制，通過文化鑄魂、戰略錨定、人才強基，組織協同，以「科技+人文」雙引擎提高優勢就業，助力城市高質量發展。

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！征程萬里風正勁，重任千鈞再出發。正榮服務將以奮鬥者精神，在行業變革大潮中勇立潮頭，為股東、員工和社會創造可持續價值！

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

面積規模持續優化

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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的合約建築面積約為108.7百萬平方米，較二零二三年十二月三十一日略微減少0.8%，合約項目數量為447個。於二零二四年十二月三十一日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為80.3百萬平方米，較二零二三年十二月三十一日略微減少約0.6%。於二零二四年十二月三十一日，本集團在管項目數量為368個。

下表載列截至二零二四年及二零二三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			
	二零二四年		二零二三年	
	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	109,643	80,763	109,093	80,128
新訂約 ⁽¹⁾	159	105	992	974
終止 ⁽²⁾	(1,086)	(561)	(442)	(339)
於期末	<u>108,716</u>	<u>80,307</u>	<u>109,643</u>	<u>80,763</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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的地理分佈已擴展至中國50座城市。

下表載列於所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至二零二四年及二零二三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					
	二零二四年			二零二三年		
	在管建築面積 (平方千米)	收入 人民幣千元	區域收入 佔總收入之 %	在管建築面積 (平方千米)	收入 人民幣千元	區域收入 佔總收入之 %
長三角洲地區 ⁽¹⁾	26,323	358,848	41.6	27,073	373,703	46.8
環渤海地區 ⁽²⁾	2,734	48,394	5.7	3,435	51,768	6.5
中西部經濟區 ⁽³⁾	25,629	196,579	25.5	24,287	165,963	20.8
海峽西岸地區 ⁽⁴⁾	25,572	226,444	27.2	25,968	206,912	25.9
總計	80,258	830,265	100.0	80,763	798,346	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、淮南、湖州、宣城、巢湖、阜陽、台州、徐州、宿遷及無錫。
- (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、岳陽、重慶、成都、吉安、黃岡、三門峽、十堰、襄樊、廣元、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、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(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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，非業主增值服務的收入較二零二三年同期的約人民幣95.7百萬元下降38.9%至約人民幣58.5百萬元，主要是由於本集團和合作開發商地產開發的地產預售項目對協銷服務及額外定制服務等服務的需求減少所致。截至二零二四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5.2%。

下表載列截至二零二四年及二零二三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			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	32,563	55.8	50,238	52.5
額外定制服務	15,872	27.1	25,789	26.9
房屋維修服務	8,621	14.7	15,886	16.6
前期規劃及設計諮詢服務	74	0.1	1,109	1.2
交付前檢驗服務	1,340	2.3	2,702	2.8
總計	<u>58,470</u>	<u>100.0</u>	<u>95,724</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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，社區增值服務收入較二零二三年同期約人民幣143.9百萬元增長3.1%至約人民幣148.4百萬元，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。截至二零二四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13.3%。

下表載列截至二零二四年及二零二三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			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	111,277	75.0	111,883	77.8
車位管理、租賃協助 和其他服務 ⁽²⁾	18,944	12.8	15,299	10.6
公共區域增值服務 ⁽³⁾	18,193	12.2	16,710	11.6
總計	148,414	100.0	143,892	100.0

附註：

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

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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的商業運營在管項目數量達12個，且在管總建築面積達約0.9百萬平方米。報告期內，商業運營在管項目位於福州、長沙、莆田、上海、泰興、株州及西安等。報告期內，商業運營管理服務收入約為人民幣76.8百萬元。

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)商業運營管理服務。報告期內，本集團的收入約為人民幣1,113.9百萬元，較二零二三年同期的人民幣1,145.5百萬元而言基本持平。

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				
	二零二四年 人民幣千元	收入佔比 %	二零二三年 人民幣千元	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	830,266	74.5	798,346	69.6	4.0
非業主增值服務	58,470	5.2	95,724	8.4	-38.9
社區增值服務	148,414	13.3	143,892	12.6	3.1
商業運營管理服務	76,783	6.9	107,541	9.4	-28.6
總計	1,113,933	100.0	1,145,503	100.0	-2.8

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830.3百萬元，佔本集團總收入的74.5%。有關收入增長得益於持續優化物業管理服務組合，重點擴展利潤率較高的項目，同時有計劃地出售表現不佳的項目。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。商業運營管理服務收入的減少主要由於出租率下降及向租戶授予租金優惠所致。

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881.0百萬元，較二零二三年同期的約人民幣900.8百萬元減少約2.2%。銷售成本的減少主要由於本集團的收入減少。

毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約為人民幣232.9百萬元，較二零二三年同期約人民幣244.7百萬元下降約4.8%。

報告期內，本集團的毛利率為20.9%，較二零二三年同期的21.4%略微下降0.5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		
	二零二四年 毛利率 %	二零二三年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	19.1	20.0	-0.9
非業主增值服務	14.2	2.8	11.4
社區增值服務	25.3	25.7	-0.4
商業運營管理服務	36.6	42.0	-5.4
總計	20.9	21.4	-0.5

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23.2百萬元，較二零二三年同期的約人民幣15.8百萬元增長約46.2%。該增長主要由於商業轉租賃項目一次性確認使用權資產收益所致。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約為人民幣138.0百萬元，較二零二三年同期的約人民幣145.8百萬元減少約5.3%，報告期內，行政開支佔收入的比例為12.4%，較二零二三年同期的12.7%略微減少0.3個百分點，主要由於公司加強運營效率，優化管理架構，提高人均效能，嚴格控制成本支出。

商譽減值

報告期內，本集團的商譽減值約人民幣214.8百萬元(二零二三年：人民幣零元)。由於激烈的市場競爭和中國房地產市場的週期性波動，正榮商業管理有限公司(其於二零二一年被本集團收購)未來的收入增長率和毛利率低於預測，導致本集團計提了相應的商譽減值。

所得稅

報告期內，本集團的所得稅開支為約人民幣30.6百萬元，較二零二三年同期的約人民幣25.3百萬元增長約20.7%。該增長主要由於有效的成本控制措施導致應納稅利潤增加。

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235.9百萬元，而二零二三年同期約為人民幣81.2百萬元。

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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的物業及設備約為人民幣12.6百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣5.7百萬元增長約人民幣6.9百萬元或增長121.2%。此項增加主要是由於本公司將改良支出資本化為物業及設備。

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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項約為人民幣342.4百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣309.7百萬元增加約人民幣32.6百萬元或增長約10.5%。該增長乃主要由於物業管理服務的收入增長以及非住宅業務組合重新定位所致。

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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣97.7百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣108.1百萬元減少9.57%。此項下降主要是由於預付租金下降及加快往來款回收速度所致。

貿易應付款項

於二零二四年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項約為人民幣134.9百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣165.4百萬元減少約18.4%。該減少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。於二零二四年十二月三十一日，本集團借款為人民幣59.7百萬元，而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。自各提取日期起，本集團於二零二四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56.7百萬元及一年後償還的借款達人民幣3.0百萬元，而本集團於二零二三年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣64.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣9.1百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團金額為人民幣9,060,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣15,100,000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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣43,850,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣21,000,000元）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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為0.07倍，與二零二三年十二月三十一日資產負債比率持平。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

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

於二零二四年十二月三十一日，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。

未來重大投資或資本資產計劃

於二零二四年十二月三十一日，除其計劃投資由本公告「首次公開發售所得款項用途」項下所描述的所得款項淨額撥支的信息管理系統及「榮智慧」服務軟件，本集團並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團約有3,270名僱員(二零二三年十二月三十一日：約3,485名僱員)。報告期內，總員工成本約為人民幣411.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣431.2百萬元)。

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)及截至二零二四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	二零二四年 一月一日至 二零二四年 十二月三十一日		於二零二四年 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*
		於二零二四年 一月一日 尚未動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	已動用 款項淨額 人民幣百萬元		
開發本集團的信息管理系統	228.3	102.8	35.2	67.6	於二零二五年 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	76.6	25.7	50.9	於二零二五年 十二月三十一日前
一般業務運營及營運資金	114.2	-	-	-	不適用
收購正榮商業管理	628.0	-	-	-	不適用
總計	1,141.7	179.4	60.9	118.5	

* 因信息系統及「榮智慧」軟件開發進度落後預期，預計使用完畢時間將延後至二零二五年十二月三十一日前。

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（包括出售具香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）定義的庫存股份）。於報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

末期股息

董事會決議不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二三年：無）。

報告期後事項

自報告期末至本公告日期，概無發生任何影響本公司及附屬公司的重大事項。

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」）將於二零二五年六月二十日（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，並寄發予本公司股東（倘要求）。為釐定出席股東週年大會及於會上發言並投票的資格，本公司將於二零二五年六月十七日（星期二）至二零二五年六月二十日（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二零二五年六月十六日（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C1第2部所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文。

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易的行為守則。

經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等已於整個報告期內遵守標準守則所載準則。

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魏琴女士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，魏琴女士具有上市規則第3.10(2)條所要求的適當專業資格或相關財務管理專長。

本公司截至二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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(倘要求)，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
董事會主席
劉偉亮

香港，二零二五年三月二十七日

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；及歐陽寶豐先生、張偉先生及魏琴女士為獨立非執行董事。