

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)

**截至二零二五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. 本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的收入約人民幣1,062.6百萬元，較二零二四年同期收入人民幣1,113.9百萬元而言減少約4.6%。
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。截至二零二五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780.2百萬元，佔整體收入的約73.4%，相較於二零二四年同期約人民幣830.3百萬元，同比減少約6.0%；(ii)非業主增值服務收入約人民幣43.9百萬元，佔整體收入的約4.1%，相較於二零二四年同期約人民幣58.5百萬元，同比減少約24.9%；(iii)社區增值服務收入達約人民幣159.7百萬元，佔整體收入的15.0%，相較於二零二四年同期約人民幣148.4百萬元，同比增加約7.6%；及(iv)商業運營管理服務收入約人民幣78.8百萬元，佔整體收入的7.5%，相較於二零二四年同期約人民幣76.8百萬元，同比增長約2.6%。
3. 本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利達到約人民幣173.3百萬元，較二零二四年同期約人民幣232.9百萬元減少約25.6%。

4. 本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損約為人民幣228.9百萬元，而二零二四年同期的虧損約人民幣235.4百萬元。母公司擁有人應佔截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣230.5百萬元，而二零二四年同期的虧損約人民幣235.9百萬元。
5. 截至二零二五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75.7百萬平方米（「**平方米**」），較二零二四年十二月三十一日約80.3百萬平方米減少約5.7%。
6. 董事會決議不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二四年：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」）截至二零二五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」），連同二零二四年同期的比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	4	1,062,576	1,113,933
銷售成本		<u>(889,237)</u>	<u>(880,989)</u>
毛利		173,339	232,944
其他收入及收益	4	8,817	23,158
行政開支		(137,082)	(137,983)
金融資產減值虧損淨額		(61,611)	(38,891)
商譽減值虧損		(119,711)	(214,777)
投資物業公平值虧損		(70,504)	(55,599)
應佔聯營公司業績		(207)	(300)
融資成本		<u>(9,538)</u>	<u>(13,364)</u>
除稅前虧損	5	(216,497)	(204,812)
所得稅開支	6	<u>(12,368)</u>	<u>(30,584)</u>
年內虧損		<u><u>(228,865)</u></u>	<u><u>(235,396)</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(230,487)	(235,915)
非控股權益		<u>1,622</u>	<u>519</u>
		<u><u>(228,865)</u></u>	<u><u>(235,396)</u></u>
母公司普通股持有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	8	人民幣 <u>(0.22)元</u>	人民幣 <u>(0.23)元</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損	<u>(228,865)</u>	<u>(235,396)</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>-</u>	<u>(11)</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>-</u>	<u>(11)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>-</u>	<u>(11)</u>
年內全面虧損總額	<u><b>(228,865)</b></u>	<u><b>(235,407)</b></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>(230,487)</u>	<u>(235,926)</u>
非控股權益	<u>1,622</u>	<u>519</u>
	<u><b>(228,865)</b></u>	<u><b>(235,407)</b></u>

## 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		17,002	12,645
使用權資產		939	2,040
投資物業		195,000	247,740
商譽		203,289	323,000
其他無形資產		26,561	30,584
於聯營公司的投資		564	771
融資租賃應收款項		8,059	8,915
遞延稅項資產		62,259	61,935
<b>非流動資產總值</b>		<b>513,673</b>	<b>687,630</b>
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		864	42,186
貿易應收款項	9	386,131	342,377
應收關聯公司款項		–	32,367
預付款項、其他應收款項及其他資產		97,646	97,716
現金及銀行結餘		540,551	572,211
<b>流動資產總值</b>		<b>1,025,192</b>	<b>1,086,857</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	191,918	134,945
其他應付款項及應計費用		441,567	415,252
應付關聯公司款項		35	1,456
計息銀行及其他借款	11	42,570	56,650
應付稅項		102,124	99,851
租賃負債		41,665	81,446
<b>流動負債總額</b>		<b>819,879</b>	<b>789,600</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>205,313</b>	<b>297,257</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>718,986</b>	<b>984,887</b>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		-	3,020
租賃負債	11	88,393	118,691
遞延稅項負債		6,611	10,945
其他應付款項		11,593	7,969
		<u>106,597</u>	<u>140,625</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>106,597</b>	<b>140,625</b>
<b>淨資產</b>		<b>612,389</b>	<b>844,262</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		7,867	7,867
儲備		603,366	833,853
		<u>611,233</u>	<u>841,720</u>
非控股權益		1,156	2,542
		<u>612,389</u>	<u>844,262</u>
<b>總權益</b>		<b>612,389</b>	<b>844,262</b>

# 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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會計準則（其中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」）截至二零二五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：

- (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。與本集團成員公司間交易有關的所有集團內資產及負債、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會計準則。

國際會計準則第21號（修訂本）

*缺乏可兌換性（修訂本）*

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響載述如下：

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。由於本集團與集團實體交易的貨幣及集團實體換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

## 3. 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

截至二零二四年及二零二五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。

#### 4. 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶合約收入	1,013,521	1,065,245
其他來源收入 — 轉租服務	49,055	48,688
總計	<u>1,062,576</u>	<u>1,113,933</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
二零二五年 服務類型 提供服務	<u>780,243</u>	<u>43,899</u>	<u>159,675</u>	<u>29,704</u>	<u>1,013,521</u>
地域市場 中國內地	<u>780,243</u>	<u>43,899</u>	<u>159,675</u>	<u>29,704</u>	<u>1,013,521</u>
收入確認時間 隨時間確認的收入	780,243	40,030	57,193	23,485	900,951
於某一時間點確認的收入	<u>—</u>	<u>3,869</u>	<u>102,482</u>	<u>6,219</u>	<u>112,570</u>
總計	<u>780,243</u>	<u>43,899</u>	<u>159,675</u>	<u>29,704</u>	<u>1,013,521</u>

	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					
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	830,266	53,423	32,388	24,433	940,510
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>
總計	<u>830,266</u>	<u>58,470</u>	<u>148,414</u>	<u>28,095</u>	<u>1,065,245</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業管理服務以及品牌及管理輸出服務	<u>149,175</u>	<u>163,903</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息收入	288	661
政府補助*	2,932	2,352
租金收入	2,226	2,596
融資租賃所得融資收入	729	3,695
轉租導致使用權資產終止確認收益	-	11,985
其他	2,642	1,869
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>8,817</b>	<b>23,158</b>

\* 截至二零二五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。

## 5. 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
所提供服務的成本*	597,224	571,134
物業及設備折舊	9,084	3,957
使用權資產折舊	1,101	1,175
其他無形資產攤銷	6,852	7,464
未計入租賃負債計量的租賃付款	4,590	3,780
核數師薪酬	1,500	2,000
金融資產減值虧損淨額		
融資租賃應收款項(減值虧損撥回)／ 減值虧損淨額	(1,110)	1,344
貿易應收款項減值虧損淨額	53,395	31,181
應收關聯方款項減值虧損淨額	5,306	5,169
其他應收款項減值虧損淨額	4,020	1,197
商譽減值虧損	119,711	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	337,830	353,942
退休金計劃供款及社會福利	50,845	57,810
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>388,675</b>	<b>411,752</b>

\* 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。

## 6. 所得稅開支

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支付所得稅開支。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支付任何所得稅開支。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須支付所得稅開支，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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>即期 – 中國內地：</b>		
年內支出	<b>17,026</b>	37,900
遞延稅項	<b>(4,658)</b>	(7,316)
	<hr/>	<hr/>
年內稅項支出總額	<b>12,368</b>	30,584
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損	<b>(216,497)</b>	(204,812)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
按法定稅率計算	<b>(54,124)</b>	(51,203)
特定省份或地方部門頒佈的較低稅率	<b>4,010</b>	8,099
不可扣稅開支	<b>47,932</b>	56,032
過往年度已動用的稅項虧損	<b>(119)</b>	(769)
未確認暫時差額	<b>35,996</b>	10,053
未確認稅項虧損	<b>(21,327)</b>	8,372
	<hr/>	<hr/>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<b>12,368</b>	30,584
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 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。

## 8. 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（二零二四年：1,037,500,000股）計算。

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本虧損乃基於以下項目計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
計算每股基本虧損所用的母公司普通股 持有人應佔虧損	<u>(230,487)</u>	<u>(235,915)</u>
		股份數目
	二零二五年	二零二四年
<b>股份</b>		
計算每股基本虧損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>
<b>9. 貿易應收款項</b>		
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項	678,502	442,808
減值	<u>(292,371)</u>	<u>(100,431)</u>
總計	<u>386,131</u>	<u>342,377</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	300,926	290,394
一至二年	67,498	47,176
二至三年	17,707	4,807
總計	<b>386,131</b>	<b>342,377</b>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年初	100,431	83,048
自應收關聯方款項轉入的餘額	182,662	—
減值虧損淨額 (附註5)	53,395	31,181
已撇銷的無法收回款項	(44,117)	(13,798)
年末	<b>292,371</b>	<b>100,431</b>

截至二零二五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發生重大變動及就本集團不大可能悉數收取未償還合約金額的信貸減值客戶作出若干特別撥備。

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：

二零二五年十二月三十一日

	一年以下	逾期		總計
		一至二年	二至三年	
預期信貸虧損率	8.5%	36.8%	81.4%	22.8%
賬面總值 (人民幣千元)	312,536	96,273	53,222	462,031
預期信貸虧損 (人民幣千元)	26,499	35,430	43,317	105,246

二零二四年十二月三十一日

	一年以下	逾期		總計
		一至二年	二至三年	
預期信貸虧損率	5.8%	38.9%	91.6%	22.7%
賬面總值 (人民幣千元)	308,426	77,220	57,162	442,808
預期信貸虧損 (人民幣千元)	18,032	30,044	52,355	100,431

下文載列參考本集團歷史虧損記錄並採用虧損率法計量的本集團應收前關聯方貿易款項的信貸風險資料：

二零二五年十二月三十一日

	賬面總值 人民幣千元	預期信貸 虧損率	預期信貸虧損 人民幣千元
應收前關聯公司款項	216,471	86.4%	187,125

此外，於二零二五年十二月三十一日，應收關聯方的貿易款項為人民幣零元（二零二四年：人民幣32,367,000元）。

## 10. 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	154,063	116,999
超過一年	37,855	17,946
總計	<u>191,918</u>	<u>134,945</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90天期限結算。

## 11. 計息銀行及其他借款

	二零二五年十二月三十一日		
	實際利率	屆滿	人民幣千元
	(%)		
<b>即期</b>			
銀行貸款－有抵押	4.25-5	二零二六年	32,800
銀行貸款－無抵押	4	二零二六年	6,750
<b>長期貸款的即期部分</b>			
銀行貸款－有抵押	5	二零二六年	3,020
總計－即期			<u>42,570</u>
<b>非即期</b>			
銀行貸款－有抵押	-	-	-
總計			<u><u>42,570</u></u>

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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分析為：		
一年內償還	42,570	56,650
二至五年內償還	—	3,020
總計	<u>42,570</u>	<u>59,670</u>

本集團的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣3,020,000元（二零二四年：人民幣9,060,000元）已由正榮集團公司提供擔保並由江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司（本集團的一間附屬公司）的70%股權抵押。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣32,800,000元（二零二四年：人民幣43,850,000元）已由正榮集團公司及歐宗榮先生擔提供擔保。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣32,800,000元（二零二四年：人民幣43,850,000元）已由本集團賬面值為人民幣21,000,000元（二零二四年：人民幣21,000,000元）的車位抵押。

## 12. 批准財務報表

董事會於二零二六年三月二十五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1,062.6百萬元，較二零二四年同期收入約人民幣1,113.9百萬元而言減少約4.6%；本集團的虧損約為人民幣228.9百萬元，而二零二四年同期的虧損約人民幣235.4百萬元；母公司擁有人應佔的虧損約人民幣230.5百萬元，而二零二四年同期的虧損約人民幣235.9百萬元

### 二零二五年經營回顧：穩盤固基、精進蓄力，穩健穿越行業調整週期

二零二五年，中國物業服務與商業運營行業進入深度調整與結構重塑階段，行業發展由規模擴張轉向**質效提升、精細運營、科技賦能、價值增長**的高質量發展新週期。面對複雜的外部環境與內部轉型任務，正榮服務始終堅守「正直構築繁榮」的核心價值觀，堅持**穩經營、防風險、提質效、促創新**的總體方略，在承壓中穩守基本盤，在變革中鍛造核心能力，為集團二零二六年高質量發展築牢戰略根基。

#### 一、基礎服務提質穩盤

物業服務持續深化品質標準與精細化管理，以幸福光譜2.0為核心，落地八大專項品質提升行動，上線AI助手，客戶滿意度保持行業優良水平；商業運營強化招商與運營協同，優化業態結構、強化商戶賦能，重點項目經營持續改善，輕資產輸出模式穩步落地。

#### 二、市場外拓成效凸顯

物業服務聚焦長三角、粵港澳大灣區、津魯豫、成渝地區、中南區域等重點區域，深耕商辦、學校、金融、產業園等賽道，在強勢資源區域推行「區域一把手工程」拓展機制，於軌道交通、城市更新領域實現重大突破。商業運營確立以「輕資產賦能，規模化增效」的拓展策略。版圖穩步擴張，意向儲備項目50+；推出「精彩定制+」服務體系，外部拓展利潤優於預期；合作模式日臻成熟，為規模擴張築牢堅實根基。

### 三、增值業務協同增效

社區零售、生活服務等業務多點開花，在到家服務、成本集約等方面成效顯著，成功鏈接跨行業頭部資源，於健康管理、文化體驗等領域引入戰略合作夥伴；構建需求匹配與自營業務協同的利潤增長機制，有效優化利潤結構，生活服務生態體系日益完善。

### 四、組織與管理迭代升級

圍繞「優總部、精平台、強項目」理念，優化組織架構與業務流程，強化業績導向的用人機制，幹部梯隊與團隊專業度持續提升，組織韌性與發展活力不斷釋放。

## 二零二六年戰略規劃：提質增效、創新躍升，開啟高質量發展新征程

今年是集團**戰略深化、能力升級、價值躍升**的關鍵之年。公司將錨定高質量發展主線，以**存量提效、增量擴容、創新驅動、數字賦能、組織激活**作為核心策略，全方位提升經營質量、服務品質與盈利水平，達成可持續、有韌性、高價值的發展目標。

### 一、深耕基礎服務，築牢品質根基

物業全面推行「一戶一策」精細化管理舉措，強化神秘客評價與業主滿意度考核機制，將問題解決能力與情緒價值納入管家服務KPI體系；商業加速從「重招商」向「招商與運營並重」轉型步伐，聚焦出租率、收繳率與經營效益的協同提升，對困難項目精準施策、為穩定項目提質增效。

### 二、強化市場外拓，鞏固領先優勢

持續深耕核心區域與優勢業態，着力發展產業園、城市服務、特色業態，完善投決與風控體系，提升外拓質量與利潤貢獻；商業輕資產加速標準化輸出與規模化拓展，構建輕重協同發展模式，提升市場佔有率與行業影響力。

### 三、做大創新業務，打造增長引擎

增值服務以質量發展為核心，涵蓋生活服務、資產委託、新零售等核心業務，針對「一老一小」、文化娛樂等需求服務整合資源。並對標行業先進，創新業務模式，深化物業與商業聯動、健康諮詢、園區能源管理、增值外拓等具備新賽道孵化的創新業務，提升自營業務佔比與投入產出效率，構建穩定盈利的第二增長曲線。

#### 四、數字賦能與AI應用，提升運營精度

全面推進AI工具應用、一戶一冊建檔及數據化對標管理，以科技賦能服務、經營與決策流程，實現流程提效、成本集約、管理透明化、服務精準化。

#### 五、升級組織與激勵，激活內生動力

推動組織從「攻堅戰」轉向「能力構建戰」，落地新戰略價值評價與增量激勵體系，配套效能指標與績效賽馬機制，資源向攻堅團隊和高貢獻人才精準傾斜。堅持「能者上、平者讓、庸者下」，通過幹部規劃、人才儲備與培訓賦能，打造能打勝仗的隊伍。堅守「追求美好、堅守底線」價值觀，以高效組織能力保障戰略落地，釋放長期價值。

#### 結語

二零二六年本集團將始終以客戶為中心、以價值為導向、以發展為目標，提質增效、創新躍升。凝心聚力、篤行實幹，以更高標準、更優業績回報股東、合作夥伴與全體員工，共同開創高質量發展的嶄新篇章！

最後，謹向全體股東、投資者、合作夥伴及正榮服務全體員工在全年的堅守與付出致以誠摯感謝！行穩致遠，進而有為！

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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的合約建築面積約為101.5百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日減少6.6%，合約項目數量為419個。於二零二五年十二月三十一日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為75.7百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日減少約5.7%。於二零二五年十二月三十一日，本集團在管項目數量為344個。

下表載列截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	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	108,716	80,307	109,643	80,763
新訂約 <sup>(1)</sup>	1,104	172	159	105
終止 <sup>(2)</sup>	(8,271)	(4,784)	(1,086)	(561)
於期末	<u>101,549</u>	<u>75,695</u>	<u>108,716</u>	<u>80,307</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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的地理分佈已擴展至中國46座城市。

下表載列於所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至二零二五年及二零二四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					
	二零二五年			二零二四年		
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 <sup>(1)</sup>	24,142	349,419	44.8	26,323	358,848	41.6
環渤海地區 <sup>(2)</sup>	2,490	34,694	4.4	2,734	48,394	5.7
中西部經濟區 <sup>(3)</sup>	24,070	193,933	24.9	25,629	196,579	25.5
海峽西岸地區 <sup>(4)</sup>	24,993	202,197	25.9	25,572	226,444	27.2
<b>總計</b>	<b>75,695</b>	<b>780,243</b>	<b>100.0</b>	<b>80,258</b>	<b>830,265</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、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、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、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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，非業主增值服務的收入較二零二四年同期的約人民幣58.5百萬元下降24.9%至約人民幣43.9百萬元，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房屋維修服務等服務的需求減少所致。截至二零二五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4.4%。

下表載列截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	22,753	51.8	32,563	55.8
額外定制服務	19,808	45.1	15,872	27.1
房屋維修服務	281	0.6	8,621	14.7
前期規劃及設計諮詢服務	152	0.3	74	0.1
交付前檢驗服務	905	2.1	1,340	2.3
<b>總計</b>	<b>43,899</b>	<b>100.0</b>	<b>58,470</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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，社區增值服務收入較二零二四年同期約人民幣148.4百萬元增加7.6%至約人民幣159.7百萬元，主要由於服務用戶的需求增長及提供的多樣化家居生活產品增加所致。截至二零二五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15.0%。

下表載列截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 <sup>(1)</sup>	108,466	67.9	111,277	75.0
車位管理、租賃協助 和其他服務 <sup>(2)</sup>	21,423	13.4	18,944	12.8
公共區域增值服務 <sup>(3)</sup>	29,786	18.7	18,193	12.2
<b>總計</b>	<b>159,675</b>	<b>100.0</b>	<b>148,414</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、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。

於二零二五年十二月三十一日，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、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78.8百萬元。

## 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1,062.6百萬元，較二零二四年同期的人民幣1,113.9百萬元而言減少約4.6%。

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				
	二零二五年 人民幣千元	收入佔比 %	二零二四年 人民幣千元	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	780,243	73.4	830,266	74.5	(6.0)
非業主增值服務	43,899	4.1	58,470	5.2	(24.9)
社區增值服務	159,675	15.0	148,414	13.3	7.6
商業運營管理服務	78,759	7.5	76,783	7.0	2.6
<b>總計</b>	<b>1,062,576</b>	<b>100.0</b>	<b>1,113,933</b>	<b>100.0</b>	<b>(4.6)</b>

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780.2百萬元，佔本集團總收入的73.4%。有關收入減少是由於市場競爭加劇，導致公司項目數量和在管面積的下降所致，本集團持續致力於優化現有物業管理服務組合，退出表現不佳的項目。非業主增值服務的減少，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和房屋維修服務的需求減少。社區增值服務收入的減少，主要是由於本集團服務的客戶人群數量減少，提供的家居生活用品的需求低迷所致。商業運營管理服務收入的減少，主要是由於商業項目出租率下降，及向租戶提供租金優惠所致。

### 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889.2百萬元，較二零二四年同期的約人民幣881.0百萬元基本不變。

## 毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約為人民幣173.3百萬元，較二零二四年同期約人民幣232.9百萬元下降約25.6%。

報告期內，本集團的毛利率為16.3%，較二零二四年同期的20.9%下降4.6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		
	二零二五年 毛利率 %	二零二四年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	16.4	19.1	(2.7)
非業主增值服務	14.9	14.2	0.7
社區增值服務	24.4	25.3	(0.9)
商業運營管理服務	30.7	36.6	(5.9)
總計	<u>18.2</u>	<u>20.9</u>	<u>(2.7)</u>

## 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8.8百萬元，較二零二四年同期的約人民幣23.2百萬元減少約61.9%。該減少主要由於本集團的商業轉租賃項目於二零二四年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137.1百萬元，較二零二四年同期的約人民幣138.0百萬元減少約1.0%，報告期內，行政開支佔收入的比例為12.9%，較二零二四年同期的12.4%增加0.5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119.7百萬元(二零二四年：人民幣214.8百萬元)。由於市場競爭的加劇，正榮商業管理有限公司(其於二零二一年被本集團收購)所運營的商業項目的出租率下降，租戶租金優惠力度上升，導致本年度的收入和利潤不及預期，本集團計提了相應的商譽減值。後續本集團已與整租方進行了商業洽談，以獲得更優惠的整租條款，並將致力於提升運營效率和招商力度，確保商業運營穩定增長。

江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司(其於二零一九年被本集團收購)的在管項目數量減少，物業收繳率下降，導致本年度的收入和利潤不及預期，本集團亦已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12.4百萬元，較二零二四年同期的約人民幣30.6百萬元減少約59.6%。該減少主要由於物業總司產生的利潤下降。

## 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230.5百萬元，而二零二四年同期約為人民幣235.9百萬元。

## 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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的物業及設備約為人民幣17.0百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣12.6百萬元增長約人民幣4.4百萬元或增長35.0%。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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項約為人民幣386.1百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣342.4百萬元增加約人民幣43.7百萬元或增長約12.8%。該增長乃主要由於對原關聯方的應收款計入貿易應收款，同時本年度收繳率有所下降，導致貿易應收款餘額增加。

## 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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣97.6百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣97.7百萬元基本持平。

## 貿易應付款項

於二零二五年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項約為人民幣191.9百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣134.9百萬元增長約42.2%。該增長主要是由於公司加強資金支付管理，延長合作賬期所致。

## 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。於二零二五年十二月三十一日，本集團借款為人民幣42.6百萬元，而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。自各提取日期起，本集團於二零二五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42.6百萬元，而本集團於二零二四年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣56.7百萬元及二至五年內償還的借款達人民幣3.0百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團金額為人民幣3,020,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣9,060,000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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣32,800,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣43,850,000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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為0.07倍，與二零二四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

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團約有3,109名僱員（二零二四年十二月三十一日：約3,270名僱員）。報告期內，總員工成本約為人民幣388.7百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣411.8百萬元）。

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）及截至二零二五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	於二零二五年		二零二五年		預計使用 完畢時間*
	一月一日		一月一日至		
	尚未動用所得 款項淨額	已動用 款項淨額	於二零二五年 十二月三十一日	於二零二五年 十二月三十一日	
所得款項 淨額重新分配	所得款項 淨額重新分配	所得款項 淨額重新分配	所得款項 淨額重新分配	所得款項 淨額重新分配	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
開發本集團的 信息管理系統	228.3	67.6	40.7	26.9	於二零二六年 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	50.9	24.5	26.4	於二零二六年 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
<b>總計</b>	<b>1,141.7</b>	<b>118.5</b>	<b>65.2</b>	<b>53.3</b>	

\* 因信息管理系統及「榮智慧」服務軟件開發進度慢於預期，預計使用完畢時間將延後至二零二六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二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二四年：無）。

## 報告期後事項

- (1) 歐陽寶豐先生因其他業務及工作承擔，已於2026年1月28日起辭任獨立非執行董事及本公司薪酬委員會主席；及
- (2) 徐沫先生於2026年1月28日獲委任為獨立非執行董事及本公司薪酬委員會主席。

除上述披露外，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」）將於二零二六年六月二十六日（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，本公司將於二零二六年六月二十三日（星期二）至二零二六年六月二十六日（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二零二六年六月二十二日（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。於二零二六年六月二十六日（星期五）（即股東週年大會記錄日期）為本公司股東名冊上之股東將有權出席股東週年大會並於會上投票。

## 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，即獨立非執行董事魏琴女士及鄭屹磊先生以及非執行董事劉偉亮先生。魏琴女士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。

本公司截至二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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中正天恆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。中正天恆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，因此中正天恆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

本公司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))。本公司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刊載。

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，二零二六年三月二十五日

於本公告日期，鄧歷先生及王威先生為執行董事；劉偉亮先生及王志明先生為非執行董事；及徐沫先生、魏琴女士及鄭屹磊先生為獨立非執行董事。