

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)

截至二零二一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. 本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入約為人民幣1,335.8百萬元，較二零二零年同期收入人民幣1,102.8百萬元增長約21.1%。
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。截至二零二一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658.3百萬元，佔整體收入的49.3%，較於二零二零年同期人民幣486.8百萬元，同比增長約35.2%；(ii)非業主增值服務收入達人民幣371.2百萬元，較於二零二零年同期人民幣415.3百萬元，同比減少約10.6%；(iii)社區增值服務收入達人民幣264.5百萬元，佔整體收入的19.8%，較於二零二零年同期人民幣200.7百萬元，同比增長約31.8%；及(iv)商業運營管理服務收入達人民幣41.7百萬元，佔整體收入的3.1%。
3. 本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利達到人民幣428.1百萬元，較二零二零年同期人民幣383.4百萬元增長11.7%。二零二一年，本集團毛利率為32.0%，較二零二零年同期34.8%減少2.8個百分點。
4. 本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利約為人民幣177.6百萬元，較二零二零年同期的人民幣175.2百萬元增長約1.4%。母公司擁有人應佔截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利約為人民幣174.6百萬元，較二零二零年同期的約人民幣171.6百萬元增長約1.7%。

5. 截至二零二一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104.1百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日的約87.4百萬平方米增長約19.1%，在管總建築面積達約71.0百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日的約41.3百萬平方米增長約72.0%。
6. 董事會經綜合考慮本集團的可供分配利潤、財務狀況以及未來發展所需的留存利潤，決議不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期」)的經審核綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	5	1,335,788	1,102,752
銷售成本		<u>(907,677)</u>	<u>(719,377)</u>
毛利		428,111	383,375
其他收入及收益	5	15,980	8,163
行政開支		(145,359)	(140,003)
金融資產減值虧損淨額		(27,636)	(13,497)
投資物業公平值收益／(虧損)		(27,700)	100
融資成本		(10,109)	(1,296)
應佔聯營公司虧損		<u>-</u>	<u>(149)</u>
除稅前溢利	6	233,287	236,693
所得稅開支	7	<u>(55,646)</u>	<u>(61,534)</u>
年內溢利		<u><u>177,641</u></u>	<u><u>175,159</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		174,578	171,647
非控股權益		<u>3,063</u>	<u>3,512</u>
		<u><u>177,641</u></u>	<u><u>175,159</u></u>
母公司普通股持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	<u><u>人民幣 0.17元</u></u>	<u><u>人民幣 0.19元</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利	<u>177,641</u>	<u>175,159</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：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(14,379)</u>	<u>(61,290)</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>(14,379)</u>	<u>(61,290)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(14,379)</u>	<u>(61,290)</u>
年內全面收入總額	<u>163,262</u>	<u>113,869</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	160,199	110,357
非控股權益	<u>3,063</u>	<u>3,512</u>
	<u>163,262</u>	<u>113,869</u>

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		7,570	7,020
使用權資產		8,194	6,856
投資物業		166,490	21,600
商譽	3	766,626	59,537
其他無形資產		52,127	30,797
於聯營公司的投資		980	—
融資租賃應收款項		53,718	—
遞延稅項資產		20,321	19,515
非流動資產總值		1,076,026	145,325
流動資產			
融資租賃應收款項		58,795	—
貿易應收款項	10	310,832	272,117
應收關聯公司款項		275,024	74,757
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	56,361	31,967
現金及現金等價物		736,914	1,451,514
抵押按金		4,616	—
流動資產總值		1,442,542	1,830,355
流動負債			
貿易應付款項	12	202,118	166,659
其他應付款項及應計費用	13	479,932	317,111
應付關聯公司款項		2,594	4,885
計息銀行及其他借款	14	87,544	14,000
應付稅項		37,365	55,637
租賃負債		70,596	3,991
流動負債總額		880,149	562,283
流動資產淨值		562,393	1,268,072
資產總值減流動負債		1,638,419	1,413,397
非流動負債			
計息銀行及其他借款	14	30,555	13,375
租賃負債		79,808	6,731
遞延稅項負債		44,578	9,655
其他應付款項		10,177	—
非流動負債總額		165,118	29,761
淨資產		1,473,301	1,383,636
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	7,867	7,867
儲備		1,443,273	1,355,699
		1451,140	1,363,566
非控股權益		22,161	20,070
總權益		1,473,301	1,383,636

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

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」）截至二零二一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。

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的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9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革 – 第二階段
國際財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日後的Covid-19 – 相關租金寬減（提早採納）

經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 當現有利率基準被替代無風險利率（「無風險利率」）取代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號（修訂本）解決先前影響財務報告之修訂本未處理的問題。該等修訂本提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，則允許在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時減輕實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

該修訂本對本集團的財務報表並無任何影響。

- (b) 於二零二一年四月頒佈的國際財務報告準則第16號（修訂本）將承租人選擇不對因covid-19疫情而直接導致的租金寬免應用租賃修改會計的可行權宜方法的適用期限延長12個月。因此，該可行權宜方法適用於租賃付款的任何減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期付款的租金寬免，惟須符合應用該可行權宜方法的其他條件。該修訂本對自二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂本的任何累積影響需確認為對當前會計期間開始時保留溢利期初餘額的調整。允許提早應用。

該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

本集團並未應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際財務報告準則第28號(二零一一年)(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, 5}
國際財務報告準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{2, 4}
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 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約的成本 ¹
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) ¹
國際財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的Covid-19－相關租金寬減 ⁶

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期尚待釐定，但可供採納

⁴ 因應國際會計準則第1號(修訂本)，國際會計準則理事會詮釋第5號財務報表呈列－借款人對含有即期還款條款定期貸款的分類已於二零二零年十月作出修訂，以使相應用詞統一，惟結論未變

⁵ 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

⁶ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

有關預期適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以援引二零一八年三月發佈的財務報告概念性框架，取代援引原有的財務報表編製及呈列框架，同時不顯著改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團預期自二零二二年一月一日起前瞻性採用有關修訂本。由於該等修訂本可能對收購日期為首次採納日期或之後的業務合併前瞻性採納，故本集團於過渡日期將不會受到該等修訂本的影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(二零一一年)(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(二零一一年)於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資方面的規定的不一致情況。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認下游交易產生的盈虧。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的盈虧於投資者的損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂本將按前瞻性基準應用。國際會計準則理事會已於二零一六年一月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本可於現時採納。

國際會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本載明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂本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1號(修訂本)會計政策的披露要求實體披露重大會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。國際會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供的指引屬非強制性，故該等修訂本的生效日期並無必要。本集團目前正在評估該等修訂本對本集團會計政策披露的影響。

國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計的變動、該等變動如何區別於會計政策變動及糾錯。會計估計現時界定為財務報表內的貨幣金額，受到計量不確定性的影響。該等修訂本亦澄清實體如何運用計量技術及輸入數據作出會計估計。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期生效，並應用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第12號(修訂本)縮小初步確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易(如租賃及棄置責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認一項遞延稅項資產及一項遞延稅項負債。該等修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期生效，並須適用於在呈列的最早比較期間期初與租賃及棄置責任相關的交易，任何累積影響確認為對該日保留溢利期初餘額或其他權益組成部分(如適當)的調整。此外，該等修訂本應前瞻性地應用於租賃及棄置責任以外的交易。允許提早應用。

本集團已應用初步確認的例外情況，不就與租賃相關的交易暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於初步應用該等修訂本時，本集團將就與使用權資產及租賃負債相關的可扣減及應課稅暫時差額確認一項遞延稅項資產及一項遞延稅項負債，並將初步應用該等修訂本的累積影響確認為對所呈報的最早比較期間期初保留溢利的期初餘額作出的調整。

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體自物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何出售所得款項。實體必須將該等資產的出售所得款項及成本計入損益。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂本的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬有償而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂本的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號(修訂本)。預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- **國際財務報告準則第9號金融工具**：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- **國際財務報告準則第16號租賃**：刪除國際財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

於二零二一年四月頒佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人選擇不對因covid-19疫情而直接導致的租金寬免應用租賃修改會計的可行權宜方法的適用期限延長12個月。因此，該可行權宜方法適用於租賃付款的任何減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期付款的租金寬免，惟須符合應用該可行權宜方法的其他條件。該修訂本對自二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂本的任何累積影響需確認為對當前會計期間保留溢利期初餘額的調整。允許提早應用。

本集團現正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會計政策的變動，但不大可能對本集團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。

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。於二零二一年十二月三十一日，商譽的賬面值為人民幣766,626,000元。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

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

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

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

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。本集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。

遞延稅項資產

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

非金融長期資產(商譽除外)減值

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

投資物業的公平值估計

投資物業的估值涉及選取可比較物業及市價等項目的估計及判斷。

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

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

4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、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20.8%（二零二零年：22.5%）。年內，除來自正榮地產集團的收入外，向單一客戶或同一控制下的一組客戶的銷售收入均未佔本集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入指於年內物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收入	1,313,955	1,102,752
其他來源收入		
轉租服務	21,833	—
	<u>1,335,788</u>	<u>1,102,752</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	總計 人民幣千元
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	19,912	1,177,969
於某一時間點確認的收入	—	10,340	125,646	—	135,986
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>
二零二零年					
商品或服務類型					
提供服務	<u>486,794</u>	<u>415,299</u>	<u>200,659</u>	<u>—</u>	<u>1,102,752</u>
地域市場					
中國內地	<u>486,794</u>	<u>415,299</u>	<u>200,659</u>	<u>—</u>	<u>1,102,752</u>
收入確認時間					
隨時間確認的收入	486,794	306,273	81,736	—	874,803
於某一時間點確認的收入	—	109,026	118,923	—	227,949
客戶合約收入總額	<u>486,794</u>	<u>415,299</u>	<u>200,659</u>	<u>—</u>	<u>1,102,752</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	136,253	103,997

(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。

其他收入及收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	1,062	936
政府補助	3,866	2,472
租金收入	2,966	2,881
增值稅加計遞減	3,048	1,742
融資租賃所得融資收入	3,292	-
其他	1,746	117
	15,980	8,148
收益		
出售物業、廠房及設備項目收益	-	15
	15,980	8,163

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊		5,861	4,050
使用權資產折舊		3,352	2,844
其他無形資產攤銷		6,342	4,239
未計入租賃負債計量的租賃付款		5,075	5,324
核數師薪酬*		3,463	4,029
金融資產減值淨額			
融資租賃應收款項減值淨額		2,932	—
貿易應收款項減值淨額		11,100	13,081
應收關聯方款項減值淨額		12,707	—
其他應收款項減值淨額		897	416
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		431,137	371,416
退休金計劃供款及社會福利		68,279	23,905
		<u>499,416</u>	<u>395,321</u>

* 二零二零年核數師薪酬包括本公司現有股份的一部份核數費用人民幣689,000元，其已於二零二零年損益表中扣除。

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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	58,916	71,735
遞延稅項	(3,270)	(10,201)
年內稅項支出總額	<u>55,646</u>	<u>61,534</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利	233,287	236,693
按法定稅率計算	58,322	59,173
特定省份或政府部門頒佈的較低稅率	(7,502)	(1,540)
聯營公司應佔虧損	-	37
不可扣稅開支	842	738
過往年度已動用的稅項虧損	(558)	-
未確認稅項虧損	4,542	3,126
	<u>55,646</u>	<u>61,534</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>55,646</u>	<u>61,534</u>

8. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已宣派二零二零年末期股息 — 每股普通股0.08港元	72,625	-
	<u>72,625</u>	<u>-</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息經本公司股東於二零二一年六月十八日的股東週年大會批准。

9. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股加權平均數1,037,500,000股(二零二零年：885,621,585股)計算，並就根據股份拆細發行499,000,000股本公司普通股及根據報告期後的資本化發行發行250,000,000股本公司普通股之假設作出調整，猶如該等根據股份拆細及資本化發行發行的額外股份於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度已完成發行。

本集團於截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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溢利	<u>174,578</u>	<u>171,647</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數	<u>1,037,500,000</u>	<u>885,621,585</u>

10. 貿易應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項	340,602	293,207
減值	(29,770)	(21,090)
	<u>310,832</u>	<u>272,117</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、品牌及管理輸出服務以及轉租服務，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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	275,919	259,523
一至二年	33,210	11,026
二至三年	1,703	1,568
	<u>310,832</u>	<u>272,117</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	21,090	9,237
減值虧損淨額	11,100	13,081
已撤銷的無法收回款項	(2,420)	(1,228)
年末	<u>29,770</u>	<u>21,090</u>

截至二零二一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。

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：

二零二一年十二月三十一日

	一年以下	逾期 一至二年	二至三年	總計
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>

二零二零年十二月三十一日

	一年以下	逾期 一至二年	二至三年	總計
預期信貸虧損率	5.3%	18.7%	71.9%	7.19%
賬面總值(人民幣千元)	274,074	13,554	5,579	293,207
預期信貸虧損(人民幣千元)	<u>14,551</u>	<u>2,528</u>	<u>4,011</u>	<u>21,090</u>

11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	30,254	15,170
其他預付款項	5,044	3,133
按金	15,415	9,576
向員工墊款	4,212	2,079
其他應收款項	3,351	3,027
	<u>58,276</u>	<u>32,985</u>
減值	<u>(1,915)</u>	<u>(1,018)</u>
	<u>56,361</u>	<u>31,967</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	1,018	604
減值虧損	897	416
已撤銷的無法收回款項	-	(2)
年末	<u>1,915</u>	<u>1,018</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)。於二零二一年十二月三十一日適用的虧損率為3.6%(二零二零年：3.4%)。

12. 貿易應付款項

於年末基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	197,760	164,532
超過一年	4,358	2,127
	<u>202,118</u>	<u>166,659</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	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期部分			
合約負債	(a)	151,277	120,417
已收按金	(b)	29,749	15,177
收購附屬公司應付代價		–	9,800
代表社區住戶收款		88,787	52,618
應付工資及福利		103,887	86,273
其他應付稅項		32,234	21,344
預收租金		56,327	–
其他		17,671	11,482
		<u>479,932</u>	<u>317,111</u>
非即期部分			
已收按金	(b)	10,177	–
		<u>490,109</u>	<u>317,111</u>

附註：

(a) 於年末的合約負債與就本集團的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值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
<hr/>			
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
<hr/>			
			87,544
<hr/>			
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
<hr/>			
			30,555
<hr/>			
			118,099
<hr/> <hr/>			
	於二零二零年十二月三十一日		
	實際利率	屆滿	人民幣千元
	(%)		
即期			
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押	5.6	二零二一年	2,500
銀行貸款－無抵押	5.2-5.4	二零二一年	11,500
<hr/>			
			14,000
<hr/>			
非即期			
銀行貸款－有抵押	5.6	二零二二年至 二零二四年	7,500
銀行貸款－無抵押	5.2	二零二二年至 二零二四年	5,875
<hr/>			
			13,375
<hr/>			
			27,375
<hr/> <hr/>			
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分析為：			
一年內償還		87,544	14,000
二至五年內償還		30,555	13,375
		<hr/>	<hr/>
		118,099	27,375
<hr/> <hr/>			

本集團借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣27,180,000元（二零二零年：無）由本集團一間附屬公司江蘇蘇鐵的70%股權抵押。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款人民幣20,000,000元（二零二零年：無）由控股股東控制的公司正榮集團有限公司（「正榮集團公司」）擔保。

15. 股本

	二零二一年	二零二零年
普通股數目：		
法定：		
每股面值0.002美元的普通股(二零二零年：0.002美元)	20,000,000,000	20,000,000,000
已發行：		
每股面值0.002美元的普通股(二零二零年：0.002美元)	1,037,500,000	1,037,500,000
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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(二零二零年：0.002美元)	7,867	7,867

年內，本集團的已發行股本變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 人民幣千元
於二零二零年一月一日		1,000,000	349
股份拆細	(a)	499,000,000	—
資本化發行	(b)	250,000,000	3,497
全球發售(不包括根據超額配股權 發行的股份)	(c)	250,000,000	3,497
超額配股	(d)	37,500,000	524
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日		1,037,500,000	7,867
於二零二一年十二月三十一日		1,037,500,000	7,867

- (a) 根據本公司股東於二零二零年六月十五日通過的書面決議案，本公司已發行及未發行的每股面值1美元的每股股份拆分為每股面值0.002美元的500股股份(「股份拆細」)。於股份拆細完成後，藉增設19,500,000,000股股份，本公司法定股本由1,000,000美元(分為500,000,000股股份)進一步增加至40,000,000美元(分為20,000,000,000股股份)。已發行股本由1,000,000美元(分為1,000,000股每股面值1.00美元的股份)增加至1,000,000美元(分為500,000,000股每股面值0.002美元的股份)。
- (b) 根據本公司股東於二零二零年六月十五日通過的書面決議案，合共250,000,000股每股面值0.002美元的股份已按面值配發及發行予於緊接上市日期前名列本公司股東名冊之股東，而有關股份已於上市日期通過將本公司股份溢價賬中500,000美元(約人民幣3,497,000元)資本化的方式予以配發及發行(「資本化發行」)。
- (c) 於二零二零年七月十日，本公司通過配售及公开发售以4.55港元發行每股面值0.002美元的250,000,000股股份，且本公司股份於聯交所主板上市。所得款項3,875,000港元(約人民幣3,497,000元)(相當於其面值)已計入本公司股本，餘下所得款項1,133,625,000港元(約人民幣1,023,074,000元)已計入股份溢價賬。
- (d) 於二零二零年七月三十一日，本公司因超額配股權獲行使而按每股4.55港元的認購價進一步發行37,500,000股每股面值0.002美元的普通股，錄得股份溢價約人民幣153,252,000元，相當於扣除股份發行成本前本公司普通股認購價與面值之間的差額。

16. 業務合併

正榮商業管理有限公司

於二零二一年六月二十九日，本集團以現金代價人民幣891百萬元向正榮地產集團收購正榮商業管理有限公司及其附屬公司（「正榮商業管理」）合共99%的權益。正榮商業管理主要在中國內地從事為商業物業提供商業運營及管理服務。該收購的購買代價以現金形式支付，總額為人民幣891百萬元。

根據收購協議，倘正榮商業管理截至二零二一年十二月三十一日止年度的淨利潤（「擔保利潤」）低於人民幣60百萬元，則第二期款項將調整為人民幣356,400,000 – (60,000,000 – a*) × 99% × b**元

* 低於人民幣60百萬元，為正榮商業管理截至二零二一年十二月三十一日止年度的淨利潤

** 為本次交易代價總額人民幣891百萬元除以對應99%股權，之後再除以人民幣60百萬元（即正榮商業管理截至二零二一年十二月三十一日止年度的擔保利潤）。

正榮商業管理的可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	附註	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業及設備		739
投資物業		172,590
使用權資產		4,690
其他無形資產		25,782
融資租賃應收款項		133,163
遞延稅項資產		1,437
貿易應收款項		3,076
應收關聯公司款項		57,209
預付款項、按金及其他應收款項		5,962
現金及現金等價物		43,045
抵押按金		3,000
貿易應付款項		(5,340)
其他應付款項及應計費用		(38,771)
計息銀行借款		(8,500)
租賃負債		(171,411)
應付稅項		(2,078)
遞延稅項負債		(38,824)
		<hr/>
按公平值計值的可識別資產淨值總額		185,769
非控股權益		(1,858)
收購時的商譽		707,089
		<hr/>
以現金支付		891,000
		<hr/> <hr/>

有關上述收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價總額	(891,000)
購入現金及銀行結餘總額	<u>43,045</u>
有關收購的現金及現金等價物流出淨額(計入投資活動所得現金流量)	<u><u>(847,955)</u></u>

本集團為就該收購產生交易成本人民幣1,263,500元。該等交易成本已支銷並於綜合損益及其他全面收益表內計入行政開支。

已確認商譽主要歸因於將正榮商業管理的資產及業務活動與本集團的資產及業務活動合併產生的預期協同效益及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣減。

或然代價按收購日期的公平值確認，以「按公平值計入損益的金融資產」入賬並按公平值變動於損益內確認的公平值計量。根據本集團管理層進行的評估，或然代價於二零二一年十二月三十一日的公平值為零。

於收購事項後，正榮商業管理為本集團貢獻的收入為人民幣102,963,000元，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度為本集團貢獻的利潤為人民幣19,248,000元。倘合併於二零二一年一月一日進行，本集團的綜合收入及利潤將分別為人民幣1,405,572,000元及人民幣271,319,000元。

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二零二一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1,102.8百萬元增長約21.1%至人民幣1,335.8百萬元；期內溢利約為人民幣177.6百萬元，較去年同期的人民幣175.2百萬元增長約1.4%；母公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣174.6百萬元，較去年同期的人民幣171.6百萬元增長約1.7%。

經營回顧

二零二一年之於正榮是充滿挑戰的一年，本集團持續踐行高品質增長，業務拓展持續城市深耕與資源優化整合，同時積極探索業務創新，強化管控體系，提升組織效能，推動運營提升。

據中國指數研究院發佈數據顯示，本集團躍居「2021中國物業服務百強企業第18名」，綜合實力持續提升。

堅持區域深耕戰略，持續業務創新，實現高品質擴張

二零二一年，本集團持續深耕目標城市，拓展業務規模。在上海、南京、蘇州、福州等一二線重點城市持續業務拓展，以穩固和提升市場地位。於二零二一年十二月三十一日，在管物業服務項目的數量擴展到358個，商業運營在管項目數量達23個，商業運營項目位於上海、南京、福州、長沙等一二線重點城市。

報告期內，本集團的合約建築面積（「**建築面積**」）較二零二零年十二月三十一日淨增加約16.7百萬平方米（「**平方米**」），達到約104.1百萬平方米，在管總建築面積較二零二零年十二月三十一日淨增加約29.7百萬平方米，達到約71.0百萬平方米。

二零二一年，基於本集團業務深耕地區的業務拓展優勢，本集團新開拓了軌道交通、景區與高科技產業園區物業管理業務。於此同時，通過聯動屬地政府、社會團體，推動城市公共服務、公共空間管理與公共資源經營等項目。二零二一年，本集團相繼同福州高新區、南京玄武區建立長期戰略合作。

堅持品質服務為基石，以科技助力運營提升

二零二一年，本集團秉持「服務由心，幸福為你」的服務理念，發佈全新戰略定位為國內領先的美好生活服務集團，戰略目標致力於打造國內高品質、高價值的綜合服務集團正榮服務，以住宅、商寫、商企、商業綜合體、商業街服務為基石，主動探索佈局城市服務、長租公寓等資產管理服務，為用戶提供全周期全場景服務。

同時還發佈了五大子品牌，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。

於此同時，本集團通過智慧化社區的佈局與運營數字平台的完善，同時加速對社區資源的整合，聚焦業主生活實際需求，積極創新開發社區增值服務項目，為業主持續帶來美好的生活體驗同時，進一步優化運營成本，提升了運營效益。

商業運營，加速項目拓展與業務創新，提升經營效益

二零二一年，本集團完成了收購正榮商業管理的99%股權收購。正榮商業管理於二零二一年十二月三十一日的在管總建築面積約為1.49百萬平方米及在管項目為23個。

正榮商業管理持續華西、長三角、華中、環渤海區域深耕策略，在穩步發展自有商業項目的同時，加速輕資產商業管理業務發展。輕資產商業項目常州星湖廣場與泰興鳳凰廣場均順利開業。

與此同時，隨著行業的迭代持續加快與「後疫情時代」消費的變化，正榮商業管理除了持續提升客戶體驗與經營質量，二零二一年正榮商業進一步完善了會員管理系統，實現從引流、轉化、到沉澱的消費閉環，以數字化運營改善客戶體驗，促進經營效益提升。

展望

二零二一年是國家「十四五」規劃與「雙碳」目標的開局之年，國內經濟環境進入瞬息萬變的新時期。隨著物業管理行業發展格局的變化與社會對行業期待的提升，物業行業在迎來更廣闊的發展空間的同時，行業競爭持續加劇。面對廣闊的市場機遇，本集團將從品質穩步提升、全場景服務響應、科技賦能、新興業務四個方面持續發力，打造核心能力。為了確保目標達成，本集團將從組織升級、人才優化、完善管控體系、激勵體系四點著手，用全面強力的管理保障，推動戰略穩步前進，駛入廣袤藍海。

為此，本集團將加強同屬地政府的協同，以及與第三方發展商的合作。通過多渠道的市場拓展、戰略性合作、以及收併購物業管理公司及上下游專業公司，以令本集團擴大已佈局區域的物業管理市場佔有率及持續開通新賽道。本集團在追求高質量規模擴張的同時，將持續借助數字平台的力量，打造更多樣化的增值服務，持續提升服務品質和業主滿意度。於此同時，本集團將加強商業管理與物業管理模塊的業務協同，在優化本集團多元業態運營能力的同時，進一步拓寬業務邊界，打造新的盈收增長點。

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、為股東及投資者持續創造價值，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
黃仙枝

管理層討論及分析

經營回顧

本集團的業務模式

本集團擁有四條業務線，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，截至二零二一年十二月三十一日，本集團的合約建築面積約為104.1百萬平方米，合約項目數量444個，分別較於二零二零年十二月三十一日增長19.1%及38.8%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，在管建築面積達約71.0百萬平方米，在管項目數量為358個，分別較二零二零年十二月三十一日增長約72.0%及53.0%。

下表載列截至二零二一年及二零二零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			
	二零二一年		二零二零年	
	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	87,397	41,277	36,998	22,938
新訂約 ⁽¹⁾	15,631	28,678	50,680	18,596
收購 ⁽²⁾	1,490	1,490	—	—
終止 ⁽³⁾	(463)	(463)	(281)	(257)
於期末	<u>104,055</u>	<u>70,982</u>	<u>87,397</u>	<u>41,277</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（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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的地理分佈已擴展至中國50座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至二零二一年及二零二零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			二零二零年		
	二零二一年			二零二零年		
	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⁾	22,754	336,610	51.1	17,683	274,695	56.4
環渤海地區 ⁽²⁾	4,575	38,819	5.9	861	24,270	5.0
中西部經濟區 ⁽³⁾	21,310	124,841	19.0	8,513	81,841	16.8
海峽西岸地區 ⁽⁴⁾	22,343	158,058	24.0	14,220	105,988	21.8
總計	70,982	658,328	100.0	41,277	486,794	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、南通及無錫。
- (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、徐州、洛陽、宿遷及鄭州。
- (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、寶雞及咸陽。
- (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(協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理)；(ii)為滿足客戶特定需要量身定制的額外定制服務及商品銷售；(iii)房屋維修服務；(iv)前期規劃及設計服務；和(v)交付前檢驗服務。該等非業主大部分為物業開發商。

二零二一年，非業主增值服務的收入較二零二零年同期的約人民幣415.3百萬元減少10.6%至約人民幣371.2百萬元，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總收入中的佔比達到27.8%。

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			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	217,679	58.6	223,530	53.8
額外定制服務及商品銷售	102,791	27.7	142,623	34.3
房屋維修服務	32,671	8.8	32,253	7.8
前期規劃及設計服務	10,340	2.8	10,216	2.5
交付前檢驗服務	7,740	2.1	6,677	1.6
總計	371,221	100.0	415,299	100.0

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。

二零二一年，社區增值服務收入較二零二零年同期約人民幣200.7百萬元增長31.8%至約人民幣264.5百萬元，主要由於我們在管建築面積的規模擴大以及停車位相關的房產經紀服務需求提升所致。二零二一年，來自於社區增值服務的收入在總收入的佔比達到19.8%，較二零二零年同期上升約1.6個百分比。

下表載列截至二零二一年及二零二零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			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	125,646	47.5	118,923	59.3
車位管理、租賃協助 和其他服務 ⁽²⁾	119,946	45.4	67,437	33.6
公共區域增值服務 ⁽³⁾	18,902	7.1	14,299	7.1
總計	264,494	100.0	200,659	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

於二零二一年五月十九日，本集團與正榮地產集團（為本公司的關連人士）的成員公司訂立一份協議，以按現金總代價人民幣891百萬元收購正榮商業管理合共99%的股權。自二零二一年六月三十日起，正榮商業管理已入賬作為本公司的非全資附屬公司，且其資產及負債已併入本公司的財務報表。報告期內，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的商業運營在管項目數量達23個，在管總建築面積達約1.49百萬平方米。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，正榮商業管理的併表收入達人民幣103.0百萬元，其中商業運營管理服務收入約為人民幣41.7百萬元。

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1,335.8百萬元，較二零二零年同期的人民幣1,102.8百萬元增長約21.1%。

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				
	二零二一年 人民幣千元	收入佔比 %	二零二零年 人民幣千元	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	658,328	49.3	486,794	44.1	35.2
非業主增值服務	371,221	27.8	415,299	37.7	-10.6
社區增值服務	264,494	19.8	200,659	18.2	31.8
商業運營管理服務	41,745	3.1			
總計	1,335,788	100.0	1,102,752	100.0	21.1

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。截至二零二一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658.3百萬元，佔本集團總收入的49.3%。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增加主要由於在管建築面積的規模擴大及與停車位相關的房產經紀服務需求量提升所致。

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907.7百萬元，較二零二零年同期的約人民幣719.4百萬元增長約26.2%。銷售成本的增加主要由於本集團的業務規模正在高速增長。本集團銷售成本增速高於收入增速，主要是由於向客戶提供服務的勞工成本及分包成本快速上漲所致。

毛利及毛利率

報告期內，本集團的毛利約人民幣428.1百萬元，較二零二零年同期約人民幣383.4百萬元，增加約11.7%。

報告期內，本集團的毛利率為32.0%，較二零二零年同期的34.8%，減少2.8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		
	二零二一年 毛利率 %	二零二零年 毛利率 %	毛利率變動 百分點
物業管理服務	24.3	23.2	1.1
非業主增值服務	18.5	32.6	-14.1
社區增值服務	67.0	67.3	-0.3
商業運營管理服務	52.9		
總計	<u>32.0</u>	<u>34.8</u>	-2.8

行政開支

報告期內，本集團的行政開支約人民幣145.4百萬元，較二零二零年同期的約人民幣140.0百萬元增加約3.8%，主要由於在管規模擴大所致，其增幅遠低於本集團收入的增長趨勢。報告期內，行政開支佔收入的比例為10.9%，較二零二零年同期的12.7%下降1.8個百分點，主要原因為本集團於二零二零年同期產生一次性上市開支(二零二一年未再次產生)，同時施行良好的成本管控措施以提升集團的運營效率。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支約人民幣55.6百萬元，較二零二零年同期的約人民幣61.5百萬元減少約9.6%，所得稅開支減少乃主要是由於稅前利潤減少及本集團部分附屬公司享有優惠所得稅率所致。

母公司擁有人應佔溢利

報告期內，母公司擁有人應佔年內溢利及全面收入總額約人民幣174.6百萬元，較二零二零年同期的約人民幣171.6百萬元增加約1.7%。

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。截至二零二一年十二月三十一日，本集團的物業及設備約為人民幣7.6百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣7.0百萬元增加約7.8%。

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。截至二零二一年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項約為人民幣310.8百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日的約人民幣272.1百萬元增加約14.2%。與收入增長趨勢基本一致，乃由於承接新項目及業務擴張所致。

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。截至二零二一年十二月三十一日，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56.4百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日的約人民幣32.0百萬元增長約76.3%，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

截至二零二一年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項約為人民幣202.1百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日的約人民幣166.7百萬元增長約21.3%，主要是由於本集團業務規模的增長及分包予獨立第三方服務供貨商的服務增加。

流動資金及財務資源

本集團對其財政政策採取審慎的財務管理方法。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動性結構於可預見的將來能夠滿足本集團的資金需求。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團借款為人民幣118.1百萬元，而於二零二零年十二月三十一日本集團借款為人民幣27.4百萬元。自各提取日期起，本集團於二零二一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87.5百萬元及一年後償還的借款達人民幣30.6百萬元，而於二零二零年十二月三十一日須於一年內償還的借款達人民幣14.0百萬元及一年後償還的借款達人民幣13.4百萬元。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於二零二一年十二月三十一日，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

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有以下銀行借款，以有抵押資產作質押的情況如下：

- (1) 人民幣27,180,000元(二零二零年十二月三十一日：無)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；
- (2) 人民幣20,000,000元乃由控股股東控制的一間公司正榮集團有限公司作擔保。

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二零二一年十二月三十一日約為0.08倍（於二零二零年十二月三十一日約為0.02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

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚無重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零二一年五月十九日，本集團與正榮地產集團（為本公司的關連人士）的成員公司訂立一份協議，以按現金總代價人民幣891百萬元收購正榮商業管理合共99%的股權。自二零二一年六月三十日以來，正榮商業管理入賬作為本公司的非全資附屬公司，且其資產及負債已併入本公司的財務報表。

本集團已於二零二一年付清代價人民幣891百萬元。由於正榮商業管理於二零二一年的淨利潤超逾人民幣60百萬元，故根據協議無需對代價進行調整。

收購事項的財務影響於本公告第24頁附註16內概述。收購事項的詳情載於本公司日期為二零二一年五月十九日的公告及日期為二零二一年六月九日的通函。

收購事項將進一步提升本集團在中國物業管理行業的市場地位，並於現有基礎上增強本集團在物業管理行業的綜合服務能力。

除上文所披露者外，本集團於報告期內並無有關附屬公司或聯營公司的其他重大收購或出售事項。

本集團所持有重大投資

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無持有重大投資。

未來重大投資及資本資產計劃

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有約5,034名僱員（截至二零二零年十二月三十一日：約4,635名僱員）。截至二零二一年十二月三十一日，總員工成本約為人民幣499.4百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣395.3百萬元）。

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」）。

如本公司日期為二零二一年五月十九日的公告所載，董事會已決議將本公司日期為二零二零年六月二十九日的招股章程所披露原計劃用於收購及投資其他物業管理公司以及社區產品及服務的所得款項淨額重新分配，用於收購正榮商業管理。重新分配所得款項淨額用途及截至二零二一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 淨額變更後 人民幣百萬元	已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	截至	預計使用 完畢時間
			二零二一年 十二月 三十一日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	
開發本集團的信息管理系統	228.3	55.2	173.1	於二零二二年 十二月 三十一日前
進一步開發本集團的「榮智慧」 服務軟件	171.2	44.4	126.8	於二零二二年 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	841.8	299.9	

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

董事會經綜合考慮本集團二零二一年產生的可供分配利潤、財務狀況以及未來發展所需的利潤留存，決議不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二二年六月十七日（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，本公司將於二零二二年六月十四日（星期二）至二零二二年六月十七日（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。為出席將於二零二二年六月十七日（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二零二二年六月十三日（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。

遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則

本集團透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於維持及強化高標準的企業管治，以維護及保障其股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司的企業管治實務採用不時生效的上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文。有關本公司企業管治實務的資料將載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報中。

整個報告期內，本公司已遵守報告期內及於二零二一年十二月三十一日生效的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意見；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陳偉健先生。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。

截至二零二一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二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。

核數師就年度業績公告的工作範圍

本公告載列的財務資料並不構成本集團截至二零二一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二零二一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。

承董事會命
正榮服務集團有限公司
董事會主席
黃仙枝

香港，二零二二年三月二十五日

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