

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SUNAC 融創服務
SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED
融創服務控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：01516)

截至 2021 年 12 月 31 日止年度的年度業績公告

業績摘要

截至 2021 年 12 月 31 日止年度：

- 本集團的收入約為人民幣 79.04 億元，較去年增長約 70.9%；
- 本集團的毛利約為人民幣 24.91 億元，較去年增長約 95.3%；
- 本集團的年內利潤約為人民幣 13.58 億元，較去年增長約 118.5%；其中，本公司擁有人應佔利潤約人民幣 12.76 億元，較去年增長約 113.9%；淨利潤率約為 17.2%；
- 董事會建議就截至 2021 年 12 月 31 日止年度宣派末期股息每股人民幣 12.4 分；及
- 於 2021 年 12 月 31 日，本集團的在管建築面積約為 2.15 億平方米，合約建築面積約為 3.58 億平方米；本集團年內新增的合約建築面積中，通過市場拓展獲取的建築面積約 3,612 萬平方米，較去年增長約 210.8%。

融創服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2021年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度(經重述)的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述) (附註2(b))
收入	4	7,903,674	4,625,166
銷售成本	5	(5,412,704)	(3,349,469)
毛利		2,490,970	1,275,697
行政開支	5	(749,217)	(501,986)
銷售及營銷開支	5	(68,703)	(28,772)
金融資產減值虧損淨額	5	(195,512)	(14,954)
其他收入及開支		67,159	56,771
其他收益－淨額		92,081	11,018
經營利潤		1,636,778	797,774
財務收入		144,712	12,566
財務成本		(7,016)	(2,096)
財務收入－淨額		137,696	10,470
分佔使用權益法入賬之聯營公司及 合營公司除稅後利潤淨額		10,501	8,572
除所得稅前利潤		1,784,975	816,816
所得稅開支	6	(426,481)	(195,185)
年內利潤		1,358,494	621,631

綜合全面收益表(續)

截至2021年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述) (附註2(b))
年內其他綜合收益		<u>-</u>	<u>-</u>
年內綜合收益總額		<u>1,358,494</u>	<u>621,631</u>
以下各項應佔綜合收益總額			
— 本公司擁有人		1,276,326	596,799
— 非控制性權益		<u>82,168</u>	<u>24,832</u>
		<u>1,358,494</u>	<u>621,631</u>
每股盈利(以每股人民幣元列示)			
— 每股基本及攤薄盈利	7	<u>0.41</u>	<u>0.25</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述) (附註2(b))
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		122,273	58,910
使用權資產		83,831	45,163
投資性房地產		47,920	–
無形資產	9	2,110,527	1,317,838
遞延稅項資產		87,480	37,754
使用權益法入賬之投資		77,601	58,262
以公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融資產		478,201	390,500
其他應收款	10	204,887	32,682
預付款項		36,071	9,369
		<u>3,248,791</u>	<u>1,950,478</u>
流動資產			
存貨		57,982	40,919
貿易及其他應收款項	10	4,361,416	1,352,133
預付款項		43,414	36,542
現金及現金等價物		5,304,239	9,368,602
受限制資金		14,129	9,958
到期三個月以上的銀行存款		60,000	–
以公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融資產		378,295	200,829
		<u>10,219,475</u>	<u>11,008,983</u>
資產總值		<u><u>13,468,266</u></u>	<u><u>12,959,461</u></u>

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述) (附註2(b))
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		25,881	26,035
庫存股		(35,435)	–
儲備		6,611,648	8,910,940
留存收益		1,899,431	742,899
		<u>8,501,525</u>	<u>9,679,874</u>
非控制性權益		171,462	51,281
		<u>8,672,987</u>	<u>9,731,155</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		88,692	21,491
其他應付款項	11	–	169,624
遞延稅項負債		161,076	81,256
		<u>249,768</u>	<u>272,371</u>
流動負債			
租賃負債		32,245	19,761
貿易及其他應付款項	11	2,744,802	1,779,418
合約負債		1,444,247	1,005,281
即期所得稅負債		324,217	151,475
		<u>4,545,511</u>	<u>2,955,935</u>
負債總額		<u>4,795,279</u>	<u>3,228,306</u>
權益及負債總額		<u>13,468,266</u>	<u>12,959,461</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務。

本公司於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司(「融創中國」)，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。

除另行說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)第622章的規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及投資物業按公允價值計量除外。

(iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

- 利率基準改革—第二階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂本

以上所列修訂本對先前期間確認的金額並無任何重大影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(iv) 本集團尚未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新會計準則及詮釋無須於截至2021年12月31日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對本集團產生重大影響。

	於以下日期或 之後開始的 財政年度生效
香港財務報告準則第3號修訂本—對概念框架的引用的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本—作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本—虧損合約—合約履行費用	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號—共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港詮釋第5號(2020)—財務報表的呈列— 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號—保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號修訂本—負債的流動與非流動劃分	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本—源自單一交易的資產及 負債的相關遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告 第2號修訂本—會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本—會計估計的定義	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 —投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產	待定

(b) 應用共同控制下的業務合併

於2021年11月7日，本公司與融創中國訂立收購協議，據此，本公司同意收購融樂時代(海南)商業管理有限公司(「融樂時代」)及其附屬公司(「融樂時代集團」)全部股權，代價為人民幣18.0億元。融樂時代集團的全部股權已於2021年11月12日轉讓予本集團。

就本綜合財務報表而言，本公司及融樂時代集團受融創中國的共同控制，故其按共同控制下的業務合併入賬。從控股方的角度，實體的資產及負債使用現有賬面值併入本集團，猶如融樂時代集團在整個呈列期間或自有關公司首次受最終控股方控制之日起(以較短期間為準)一直在本集團的架構中存在。

3. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為本公司的執行董事。

於截至2021年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務。管理層按地理位置審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相同，故該等經營分部合併為單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2021年12月31日止年度，本集團全部收入均來自中國。

4. 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務的所得款項。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
<i>隨時間確認</i>		
—物業管理服務	4,538,512	2,736,145
—非業主增值服務	2,255,073	1,450,483
—社區生活服務	212,127	113,600
—商業運營管理服務	176,071	2,657
	<u>7,181,783</u>	<u>4,302,885</u>
<i>於某一時點確認</i>		
—物業管理服務	—	37,374
—非業主增值服務	426,642	222,260
—社區生活服務	295,249	62,647
	<u>721,891</u>	<u>322,281</u>
	<u><u>7,903,674</u></u>	<u><u>4,625,166</u></u>

截至2021年12月31日止年度，來自於融創中國及其附屬公司、聯營公司及合營公司的收入佔本集團總收入的42.0% (2020年：43.6%(經重述))。除融創中國所控制實體、融創中國的聯營公司及合營公司外，本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2021年及2020年12月31日止年度對本集團貢獻10%或以上收入。

合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債		
— 第三方	1,351,528	944,216
— 關聯方	92,719	61,065
	<u>1,444,247</u>	<u>1,005,281</u>

5. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述)
僱員福利開支	3,223,597	2,232,119
安保、維護、清潔及綠化成本	1,892,078	966,910
能源費用	177,441	89,467
耗材成本	123,133	53,420
中介服務分包成本	179,814	88,592
折舊及攤銷	129,321	82,215
差旅及招待開支	119,601	78,221
辦公及通訊費用	88,711	65,298
稅項及附加	35,717	28,708
金融資產減值虧損淨額	195,512	14,954
上市開支	—	22,044
短期租賃及低價值資產的租賃費用	35,980	40,978
售出商品成本	31,232	8,852
核數師酬金		
— 核數服務	2,830	2,804
— 非核數服務	—	—
其他	191,169	120,599
	<u>6,426,136</u>	<u>3,895,181</u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述)
即期所得稅	423,519	184,827
遞延所得稅	2,962	10,358
	<u>426,481</u>	<u>195,185</u>

7. 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔利潤除以截至2021年和2020年12月31日止年度內已發行或視為已發行普通股的加權平均數，不包括購回股份。對於2020年使用的普通股加權平均數，已按以下假設進行追溯調整：

- 本公司於2020年10月27日發行的9,500,000股股份(每股0.01港元)被視為自2020年1月1日起發行；
- 與資本化發行相關的2,300,500,000股股份被視為自2020年1月1日起發行；及
- 12,500股股份(每股1.00美元)的回購被視為自2020年1月1日起已完成。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司並無任何潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年 (經重述)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,276,326</u>	<u>596,799</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>3,098,355,732</u>	<u>2,395,824,658</u>
按年內本公司擁有人應佔利潤計算的每股基本盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.41</u>	<u>0.25</u>

8. 股息

截至2021年12月31日止年度的股息每股人民幣0.124元，股息總額約為人民幣381.7百萬元，將於本公司應屆股東週年大會提呈，其中用於計算股息的股份數量為綜合財務報表獲批准日期的已發行普通股。本財務報表並未反映此應付股息。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述)
每股普通股建議末期股息人民幣0.124元 (2020年：人民幣0.058元)	<u>381,726</u>	<u>180,003</u>

9. 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日				
成本	–	60,323	12,979	73,302
累計攤銷	–	(8,676)	(1,396)	(10,072)
賬面淨值	<u>–</u>	<u>51,647</u>	<u>11,583</u>	<u>63,230</u>
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	–	51,647	11,583	63,230
收購成都環球世紀物業服務有限公司	1,020,216	195,611	51,785	1,267,612
添置	–	–	27,442	27,442
攤銷	–	(28,338)	(12,108)	(40,446)
年末賬面淨值	<u>1,020,216</u>	<u>218,920</u>	<u>78,702</u>	<u>1,317,838</u>
於2020年12月31日				
成本	1,020,216	255,934	92,206	1,368,356
累計攤銷	–	(37,014)	(13,504)	(50,518)
於2020年12月31日	<u>1,020,216</u>	<u>218,920</u>	<u>78,702</u>	<u>1,317,838</u>

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,020,216	218,920	78,702	1,317,838
收購附屬公司	667,320	154,440	11,565	833,325
添置	–	–	31,629	31,629
處置	–	–	(653)	(653)
攤銷	–	(49,526)	(22,086)	(71,612)
	<u>1,687,536</u>	<u>323,834</u>	<u>99,157</u>	<u>2,110,527</u>
於2021年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	134,747	2,232,657
累計攤銷	–	(86,540)	(35,590)	(122,130)
	<u>1,687,536</u>	<u>323,834</u>	<u>99,157</u>	<u>2,110,527</u>

攤銷費用約人民幣55.8百萬元(2020年：約人民幣32.2百萬元)已計入「銷售成本」，及約人民幣15.8百萬元(2020年：約人民幣8.3百萬元)已計入「行政開支」。

10. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述)
非流動		
物業管理服務保證金	2,000	6,000
其他應收款項(ii)	214,700	26,682
	<u>216,700</u>	<u>32,682</u>
減：減值撥備	(11,813)	–
	<u>204,887</u>	<u>32,682</u>
流動		
貿易應收款項(i)	4,037,103	1,083,501
其他應收款項(ii)	547,304	304,289
	<u>4,584,407</u>	<u>1,387,790</u>
減：減值撥備	(222,991)	(35,657)
	<u>4,361,416</u>	<u>1,352,133</u>

於2021年及2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項的賬面價值均以人民幣計值。

- (i) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務收入根據相關服務協議的條款收取，應於提供服務時支付。於2021年12月31日，本集團來自關聯方的貿易應收款項約為人民幣3,035.7百萬元，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣1,001.4百萬元。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述)
1年內	3,336,303	881,332
1至2年	609,283	124,560
2至3年	48,458	35,890
3至4年	20,006	22,594
4至5年	14,363	14,297
5年以上	8,690	4,828
	<u>4,037,103</u>	<u>1,083,501</u>

- (ii) 其他應收款項主要包括已付關聯方的可退還押金、代業主支付能源費用及轉租中的應收租金等。

11. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述)
非流動		
收購浙江開元物業管理股份有限公司應付對價	-	169,624
流動		
貿易應付款項(i)	712,923	377,884
應付工資及福利	569,654	447,810
暫時代收款(ii)	388,347	189,212
應付押金	349,842	235,297
收購交易的應付對價	186,624	226,165
非控股股東認沽期權產生的應付對價	182,500	-
其他應付稅項	143,318	102,794
應付關聯方款項(iii)	65,829	94,323
應計費用及其他	145,765	105,933
	2,744,802	1,779,418

於2021年及2020年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，賬面價值與其公允價值相若。

(i) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重述)
1年內	690,816	367,872
1至2年	13,929	7,004
2至3年	6,136	2,375
3年以上	2,042	633
	712,923	377,884

(ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及代業主收取的公共區域運營收益等。

(iii) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的應付押金。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣7,903.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度（經重述）的約人民幣4,625.2百萬元大幅增加約人民幣3,278.5百萬元（約70.9%）。收入增加主要由於在管建築面積大幅增加及社區生活服務的發展。

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的總收入詳情：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年（經重述）	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	4,538,512	57.4	2,773,519	60.0
非業主增值服務	2,681,715	34.0	1,672,743	36.1
社區生活服務	507,376	6.4	176,247	3.8
商業運營管理服務	176,071	2.2	2,657	0.1
總計	7,903,674	100.0	4,625,166	100.0

本集團持續優化現有收入結構。年內，社區生活服務收入佔本集團總收入的比重較截至2020年12月31日止年度（經重述）有所增加，同時本集團於2021年收購融樂時代集團，新增商業運營管理服務業務。融樂時代集團於2021年初完成股權重組，重組後併入大量優質商業管理項目，因此收入規模較2020年度大幅增加。

物業管理服務

截至2021年12月31日止年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣4,538.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣1,765.0百萬元（約63.6%），主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

於2021年12月31日，本集團的在管建築面積約214.7百萬平方米，較2020年12月31日的約135.1百萬平方米增長約58.9%。本集團的在管建築面積中來自獨立第三方物業開發商開發的物業的佔比持續提升，由2020年底的32.1%提升至37.1%，主要得益於本集團不斷增強的市場拓展能力以及年內完成對彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）的收購。

以下分別列示按項目來源及業態劃分的本集團於所示日期的在管建築面積及於所示年度的物業管理服務收入明細：

按項目來源劃分：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
融創集團開發的物業 ⁽¹⁾	86,499	40.3	2,196,803	48.4	64,496	47.7	1,548,109	55.8
融創集團的合營企業及聯營公司開發的物業 ⁽²⁾	48,531	22.6	920,421	20.3	27,281	20.2	556,516	20.1
由獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽³⁾	79,711	37.1	1,421,288	31.3	43,324	32.1	668,894	24.1
總計	214,741	100.0	4,538,512	100.0	135,101	100.0	2,773,519	100.0

註：

- (1) 包括融創中國及其附屬公司，惟本集團除外（「融創集團」）單獨開發的項目及融創集團與其他物業開發商共同開發且融創集團於其中持有控制權益的物業；
- (2) 包括融創集團與其他物業開發商共同開發且融創集團於其中無控制性權益的物業；
- (3) 包括融創集團單獨或與其他物業開發商共同開發的以外的物業。

按業態劃分：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
住宅物業	173,395	80.7	3,249,932	71.6	104,664	77.5	1,943,511	70.1
非住物業	41,346	19.3	1,288,580	28.4	30,437	22.5	830,008	29.9
總計	214,741	100.0	4,538,512	100.0	135,101	100.0	2,773,519	100.0

非業主增值服務

截至2021年12月31日止年度，本集團非業主增值服務收入約人民幣2,681.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣1,672.7百萬元增加約人民幣1,009.0百萬元（約60.3%）。這主要是由於本集團新增房修服務收入約人民幣233.1百萬元，本集團收購彰泰服務帶來的該類收入增加約人民幣56.2百萬元及在管案場數量增加，交付增加帶來的開辦、前介業務增加，以及智慧工程等業務增加所致。

下表列示於所示年度本集團非業主增值服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	1,236,404	46.1	979,055	58.5
諮詢及其他增值服務	785,594	29.3	471,428	28.2
房產中介服務	426,642	15.9	222,260	13.3
房修服務	233,075	8.7	—	—
總計	2,681,715	100.0	1,672,743	100.0

社區生活服務

截至2021年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入約為人民幣507.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣331.1百萬元(約187.9%)。伴隨本集團的在管建築面積快速增加，所服務的客戶數目持續擴大，本集團不斷豐富服務品類，拓展戰略供應商，創新管理模式，社區服務能力不斷增強。

下表列示於所示年度本集團社區生活服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	239,836	47.2	34,438	19.5
空間運營服務	118,605	23.4	63,821	36.2
房產經紀服務	76,610	15.1	27,908	15.9
美居服務	72,325	14.3	29,944	17.0
車位使用權銷售	—	—	20,136	11.4
總計	507,376	100.0	176,247	100.0

便民服務主要包括圍繞業主需求而開展的家政保潔、居家維修、社區商業及裝修管理等服務，社區便民服務收入約為人民幣239.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣205.4百萬元。本集團不斷豐富便民服務種類，通過產品創新及服務品質提升增加業主滲透率。

空間運營服務收入約為人民幣118.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣54.8百萬元。本集團進一步挖掘空間價值，豐富社區空間的業務種類，增強集團級戰略供方的合作，不斷提升社區資源利用率。

房產經紀服務收入約為人民幣76.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣48.7百萬元。隨著物業管理項目交付年限的增加，業主對房產經紀服務需求增加，同時本集團不斷通過專業化管理，持續提升房產經紀服務業務的人均效能。

美居服務收入約為人民幣72.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣42.4百萬元。本集團在各項目中積極推進美居業務，其收入大幅增加主要是由於該等業務在新交付物業管理項目中落地比例增加。

商業運營管理服務

商業運營管理服務主要包括研策服務、開業籌備服務、招商代理服務及運營管理等服務，商業運營管理服務收入約為人民幣176.1百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣173.4百萬元。本集團於2021年收購融樂時代集團，新增商業運營管理服務業務。融樂時代集團於2021年初完成股權重組，重組後併入大量優質商業管理項目，因此收入規模較2020年度大幅增加。

2. 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接相關的成本，包括(i)員工開支，主要涵蓋為在管物業提供物業管理服務及為開發商售樓處提供案場服務的現場員工；(ii)有關分包服務的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)就房產中介服務向第三方房地產中介支付的分包成本；(vi)折舊及攤銷；(vii)辦公、差旅及通訊成本；及(viii)其他成本。

截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣5,412.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重述)的約人民幣3,349.5百萬元增加約人民幣2,063.2百萬元(約61.6%)，銷售成本的增長主要由於本集團業務規模的持續增加。

3. 毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣2,491.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重述)的約人民幣1,275.7百萬元增加約人民幣1,215.3百萬元(約95.3%)，主要得益於本集團收入的大幅增加。本集團的毛利率約為31.5%，較截至2020年12月31日止年度(經重述)的27.6%提升3.9個百分點，主要由於佔收入比重較高的物業管理服務毛利率的提升，同時毛利率較高的社區生活服務及商業運營管理服務的收入佔比提升。

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,164,871	25.7	598,815	21.6
非業主增值服務	955,429	35.6	594,776	35.6
社區生活服務	231,251	45.6	81,552	46.3
商業運營管理服務	139,419	79.2	554	20.9
總計	2,490,970	31.5	1,275,697	27.6

物業管理服務的毛利率從截至2020年12月31日止年度的約21.6%大幅提升至截至2021年12月31日止年度的約25.7%，主要是由於(i)年內本集團業務規模的擴大及管理密度的提升，規模經濟效應顯現；及(ii)實施了一系列的提效降本措施，包括項目崗位集約化、推廣人機結合作業、上綫智慧社區系統、擴充集採品類及積極使用維修基金、公區收益資金等。

截至2021年12月31日止年度，非業主增值服務的毛利率約為35.6%，與2020年相比保持穩定。

截至2021年12月31日止年度，社區生活服務的毛利率約為45.6%，與2020年相比保持穩定。

商業運營管理服務的毛利率從截至2020年12月31日止年度的約20.9%大幅提升至截至2021年12月31日止年度的約79.2%，主要是由於融樂時代集團於2021年初完成股權重組，重組後併入大量優質商業管理項目。

4. 行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣749.2百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重述)的約人民幣502.0百萬元增加約人民幣247.2百萬元。行政開支的增加主要由於本集團年內業務規模的擴大，僱員福利開支及辦公費用增加所致。

得益於年內本集團的集約化管理及對費用支出進行嚴格管理，行政開支佔收入的比重有所降低。截至2021年12月31日止年度行政開支佔總收入的比重由截至2020年12月31日止年度(經重述)的10.9%下降1.4個百分點至9.5%。

5. 銷售及營銷開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣68.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣28.8百萬元增加約人民幣39.9百萬元(約138.8%)。該增加主要由於本集團著力拓展優質第三方物業而發生的拓展人員費用及相關開支的增加。

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2021年12月31日止年度，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣195.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣15.0百萬元增加約人民幣180.5百萬元。減值虧損淨額增加主要由於關聯方回款速度減緩，本集團貿易應收款項餘額增加所致，同時考慮地產行業環境變化的信用風險變化因素後，本集團較2020年計提更多的減值撥備。

7. 財務收入－淨額

本集團的財務收入主要指銀行存款的利息收入，而財務成本主要指我們若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。

截至2021年12月31日止年度，本集團的財務收入淨額約為人民幣137.7百萬元，而截至2020年12月31日止年度的財務收入淨額約為人民幣10.5百萬元。該變化主要由於上市募集資金導致銀行存款平均餘額高於去年同期水平，導致本集團存款利息收入增加約人民幣128.9百萬元。

8. 利潤淨額

截至2021年12月31日止年度，本集團淨利潤約為人民幣1,358.5百萬元，淨利潤率約為17.2%，較截至2020年12月31日止年度(經重述)的淨利潤約人民幣621.6百萬元及淨利潤率13.4%分別增加約人民幣736.9百萬元(約118.5%)及約3.8個百分點。其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,276.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重述)的約人民幣596.8百萬元增加約人民幣679.5百萬元(約113.9%)。

本集團年內淨利潤及淨利潤率的大幅增加主要得益於持續增加的在管建築面積帶來的收入增長、規模效益及成本管控措施帶來的毛利率提升以及費用管控措施帶來的行政開支佔總收入比重的下降。

9. 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、客戶關係、品牌，軟件及其他。

於2021年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣2,110.5百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,317.8百萬元增加約人民幣792.7百萬元，主要歸因於本期間完成對彰泰服務等的股權收購，該等收購產生商譽約人民幣667.3百萬元，客戶關係約人民幣154.4百萬元，以及品牌約人民幣10.9百萬元。

10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

於2021年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額(包括流動及非流動)約為人民幣4,566.3百萬元，較2020年12月31日(經重述)的約人民幣1,384.8百萬元增加約人民幣3,181.5百萬元，主要是由於本集團的貿易應收款項淨額隨收入總額的顯著增長，由2020年12月31日(經重述)的約人民幣1,050.8百萬元增加約人民幣2,781.4百萬元至2021年12月31日的約人民幣3,832.2百萬元，其中第三方貿易應收款項淨額增加約人民幣456.9百萬元，主要由於基礎物業及社區生活服務收入規模增加所致，而關聯方貿易應收款項淨額增加約人民幣2,324.5百萬元，除業務規模增加以外，主要歸因於2021年地產行業環境變化，關聯方回款速度明顯下降。

11. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項及其他應付款項，其中其他應付款項包括暫時代收款、應付押金、非控股股東認沽期權產生的應付對價、收購應付對價款、應付工資及福利等。

於2021年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項(包括流動及非流動)約為人民幣2,744.8百萬元，較2020年12月31日(經重述)的約人民幣1,949.0百萬元增加約人民幣795.8百萬元。

貿易應付款項主要為日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應付的款項，包括對外包勞務、材料及能源的採購。於2021年12月31日，本集團貿易應付款項約為人民幣712.9百萬元，較2020年12月31日(經重述)的約人民幣377.9百萬元增長約人民幣335.0百萬元，主要由於材料、能源、勞務外包成本因本集團業務規模的擴大而上升所致。

其他應付款項由2020年12月31日約人民幣1,571.2百萬元增加人民幣460.7百萬元至2021年12月31日約人民幣2,031.9百萬元，主要由於非控股股東認沽期權產生的應付對價人民幣約182.5百萬元。

12. 流動資金、財務及資本資源

於2021年12月31日，本集團的銀行存款和現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣5,378.4百萬元，較2020年12月31日(經重述)的約人民幣9,378.6百萬元減少約人民幣4,000.2百萬元，主要歸因於年內因股權收購導致的現金淨流出約人民幣2,851.2百萬元以及貿易應收款項的增加導致的經營活動現金流入減少。

於2021年12月31日，本集團的流動資產淨值（流動資產減流動負債）約人民幣5,674.0百萬元（2020年12月31日（經重述）：約人民幣8,053.0百萬元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為2.2倍（2020年12月31日（經重述）：約3.7倍）。

於2021年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸（2020年12月31日：無）。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及本公司於聯交所主板上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

13. 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團的收益及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

14. 外匯風險

本集團主要在中國開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2021年12月31日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

15. 資產抵押

於2021年12月31日，本集團並未抵押任何資產（2020年：無）。

16. 或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2020年：無）。

業務回顧與展望

2021年回顧

2021年，對物管行業來說是不平凡的一年。上半年在十部委通知、十四五規劃的鼓勵和引導下，物管企業向高品質和多元化升級，服務空間和內容得到延伸，專業化、規範化的要求進一步提高。下半年，在地產行業流動性承壓的情況下，物管企業走向市場化變得更加迫切和重要。年內，本集團聚焦綜合服務能力的提升，在堅守服務品質的同時，提升市場化拓展能力、運營能力及社區生活服務能力。

截至2021年12月31日止年度，本集團繼續保持業績的快速增長，實現收入約人民幣79.04億元，同比增長約70.9%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣12.76億元，同比增長113.9%。盈利能力穩步提升，毛利率由去年同期的約27.6%提升3.9個百分點至約31.5%，淨利潤率由去年同期的約13.4%提升3.8個百分點至約17.2%。同時，業務結構不斷優化，社區生活服務業務毛利佔比增長2.9個百分點至9.3%，新增商業運營服務業務，毛利佔比5.6%，非業主增值業務的毛利佔比下降8.3個百分點。

於2021年12月31日，本集團在管建築面積約為2.15億平方米，較2020年12月31日增長約58.9%，合約建築面積約為3.58億平方米，較2020年12月31日增長約35.9%。於2021年12月31日，本集團合約建築面積中，來自第三方的面積佔比約為34.6%，較2020年底提升10.5個百分點。新增合約建築面積中，來自第三方的面積達6,765萬平

方米，佔比約為 65.3%。其中市場拓展獲取的面積增長約 210.8% 達 3,612 萬平方米，首次超過母公司、收併購方式獲取的面積，成為規模增長的首要方式。市場拓展獲取的面積的大幅提升，主要得益於本集團擴充拓展團隊，完善管理體系，優化有市場競爭力的激勵機制。規模快速增長的同時，本集團保持有質量的發展，繼續深耕核心一二線城市，增加城市密度。同時本集團積極佈局非住優勢業態，在商寫、公建、場館、學校等領域實現了快速異地複製，在原有城市完成了全國化拓展。

於基礎物管服務方面，本集團堅持以品質服務為核心，持續夯實基礎服務力，物業服務滿意度持續保持行業領先。通過崗位集約化、擴充集採品類、優化機具使用、智慧社區建設、啟用公區收益和維修基金等措施，提效降本，基礎物管毛利率穩步提升至 25.7%。

於社區生活服務方面，聚焦現有社區便民、房產經紀、美居、空間運營四大業務，對重點業務升級為集團核心城市直管、建立事業部等管控模式，持續鍛造標準化、定制化服務產品，探索自營模式，錘煉團隊服務能力，實現收入規模翻倍增長。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團社區生活服務收入增長約 187.9%，收入佔比提升至 6.4%，毛利率約 45.6%。

2021 年，本集團開拓了商業運營管理的新賽道，拓寬了商業項目的服務邊界，提升了商業資產的運營能力，高度匹配本集團建設專業能力的既定戰略。融創商管向商業體、租戶、消費者提供招商運維、營銷推廣、智能引導等全鏈路服務，致力於打造最具影響力的娛樂化商業運營管理平台。於 2021 年 12 月 31 日，融創商管佈局中國 21 個核心城市，合約項目 33 個，合約面積約 404 萬方，已開業項目 22 個，所管理的

商管項目實現年銷售額約69億元，年客流量1.4億人次。2021年融創商管充分發揮項目定位及管理優勢，首年即拓展多個第三方項目，為未來的對外輸出實現了良好開端。同時，商管業務將與本集團原有的基礎物管服務協同發展，為業主和客戶提供更全面綜合的服務，助力客戶體驗全面提升，從而大幅提升本集團在商業業態下的市場拓展能力。

於數字科技建設方面，本集團補充和建設自研團隊，加快推進數字化進程，通過實現承接查驗、設備設施、社區生活服務核心業務線上化以及優化人力、財務、採購等職能管理系統等，助力降本增效。同時，搭建數據中台，具備數據沉澱的能力，為下一步的數據分析、數據驅動運營打下了良好基礎。

2022年展望

本集團堅定看好物業管理行業的長期發展空間，在地產後周期和存量時代的背景下，物管企業市場化發展的重要性愈發顯現。未來不再是單一拼規模、拼速度的時代，而是從更長期的角度，對物管企業綜合服務力、市場化能力的檢驗。2022年，行業分化將進一步加速，有長期戰略定力的優質物管企業，將逐漸建立起專業服務能力的壁壘，在市場化競爭中開始走出差異化、特色化的道路。得益於本集團對戰略的篤定，始終堅持以綜合服務能力為核心，將助力本集團在激烈的競爭中保持更長期更高質量的發展。

本集團將繼續堅持以市場化拓展為規模增長的首要方式，聚焦現有城市佈局，提升城市濃度，通過差異化激勵考核制度，將資源向核心一二線深耕城市傾斜。非住業態將以專業服務能力為抓手，深挖在管項目資源，擴展非住項目的服務類別，撬動全周期服務拓展輸出。同時，開發戰略客戶，加深與資源豐富、具備非住業態優勢的合作方合作。

本集團始終堅持以品質服務為基礎，通過持續的精細化管理，提升項目運營的市場競爭力。通過建立健全標準化運營管理體系，支持在市場化拓展項目上的快速複製和落地。深挖客戶需求，提供質價相符的差異化服務，實現服務產品化。同時，持續挖掘和拓展非住領域的服務潛力和邊界，培育設備設施管理、環境管理、客戶服務等專業能力，打造非住業態的護城河。

於社區生活服務領域，憑藉2021年實現的良好開端，2022年，本集團將加速成熟業務模式的複製和推廣。本集團將繼續聚焦四大品類，以產品力、服務力、營銷力撬動客戶需求轉化，整合供給資源、緊密聯動主營業務。社區生活服務繼續以業主体驗為出發點，進一步完善服務體系，打磨專業化產品，建設自營供給能力，加速將業務的資源優勢向產品+服務優勢轉變。

2021年是本集團上市後的首個完整年度，在外部環境的變化和挑戰下，取得了優異的成績，且建立了全面的綜合服務能力。2022年，本集團將加速能力的釋放，儘快將綜合服務能力優勢轉變為市場化競爭中的業務優勢，支持拓展規模的持續提升及社區生活服務業務的快速複製落地，成為物管行業中最具有長期價值的綜合服務商。

業務概覽

於2021年12月31日，本集團的合約建築面積約為3.58億平方米，覆蓋中國30個省、自治區及直轄市的152個城市。於2021年12月31日，本集團的在管建築面積約為2.15億平方米。下表列示本集團於2021年12月31日在下列主要城市的合約建築面積及在管建築面積情況：

城市	合約建築面積 (千平方米)	面積佔比	在管建築面積 (千平方米)	面積佔比
重慶市	27,434	7.7%	20,123	9.4%
杭州市	26,598	7.4%	20,316	9.5%
天津市	14,484	4.0%	12,330	5.7%
桂林市	13,556	3.8%	9,673	4.5%
武漢市	10,814	3.0%	3,070	1.4%
鄭州市	9,895	2.8%	5,204	2.4%
青島市	9,784	2.7%	5,378	2.5%
濟南市	9,597	2.7%	7,412	3.5%
西安市	9,583	2.7%	5,592	2.6%
無錫市	9,109	2.5%	7,049	3.3%
台州市	8,508	2.4%	6,715	3.1%
眉山市	8,507	2.4%	3,023	1.4%
成都市	7,895	2.2%	5,050	2.4%
南寧市	6,927	1.9%	3,520	1.6%
昆明市	6,895	1.9%	3,983	1.9%
徐州市	6,505	1.8%	5,081	2.4%
紹興市	6,409	1.8%	3,777	1.8%
南昌市	5,962	1.7%	4,170	1.9%
哈爾濱市	5,834	1.6%	4,310	2.0%
石家莊市	4,766	1.3%	1,572	0.7%

城市	合約建築面積 (千平方米)	面積佔比	在管建築面積 (千平方米)	面積佔比
嘉興市	4,527	1.3%	2,785	1.3%
寧波市	4,503	1.3%	2,435	1.1%
上海市	4,491	1.2%	3,490	1.6%
貴陽市	4,454	1.2%	809	0.4%
開封市	3,806	1.1%	1,882	0.9%
合肥市	3,660	1.0%	2,873	1.3%
煙臺市	3,477	1.0%	1,424	0.7%
北京市	3,305	0.9%	2,844	1.3%
瀋陽市	3,227	0.9%	2,638	1.2%
溫州市	3,103	0.9%	2,004	0.9%
柳州市	3,063	0.8%	969	0.5%
其他	107,720	30.1%	53,240	24.8%
合計	358,398	100%	214,741	100%

其他資料

股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司截至2021年12月31日止年度的股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2022年6月9日（星期四）舉行。有關召開股東週年大會的通告將按聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的時間及方式刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)，並派發予本公司股東（「股東」）。

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司於2022年6月6日（星期一）至2022年6月9日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份（「股份」）過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年6月2日（星期四）下午四時三十分前交回本公司的股份過戶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。

董事會建議宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣12.4分，合計約人民幣3.817億元。擬派末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2022年6月27日（星期一）或前後以現金派付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額將參考中國人民銀行於2022年6月9日（星期四）公佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

待於應屆股東週年大會上取得股東批准後，為釐定股東有權收取截至2021年12月31日止年度末期股息的資格，本公司將於2022年6月15日（星期三）至2022年6月20日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確保有權收取截至2021年12月31日止年度末期股息的資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年6月14日（星期二）下午四時三十分前交回本公司的股份過戶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。

購買、出售或贖回上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司於公開市場上以總代價約322,298,626.90港元購回合共23,764,000股普通股，截至本公告日期，該等回購普通股已被本公司註銷。

除上文所述外，截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

於2022年1月3日，由於於2021年12月31日或之前未能達成正式協議，本公司宣佈終止收購第一服務控股有限公司的322,163,000股股份。有關收購事項的詳情請參見本公司於2021年11月1日、2021年11月22日、2021年11月30日及2022年1月3日刊發的公告。

於2021年12月31日後及直至本公告日期，本公司於公開市場上以總代價9,160,300港元購回合共1,300,000股普通股。截至本公告日期，該等回購普通股已被本公司註銷。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團有38,146名僱員(2020年：27,909名僱員)。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本公司董事會將不時檢討薪酬政策。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險。

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納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」)，作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至2021年12月31日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則，並於截至2021年12月31日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會知悉良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納企業管治及披露常規，致力提高管治透明度及加強問責水平。董事會成員定期討論本集團經營策略及業績表現，並與本公司相關高級管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則之守則條文成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其書面職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生，並由姚寧先生擔任主席，姚寧先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部控制及風險管理系統職能，審閱本集團企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部控制及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績。

審閱業績公告

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本公告中有關本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計綜合財務報表所列載數字複核一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作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《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本公告發出任何鑒證意見。

刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)。本公司2021年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候於上述網站內刊載及寄交股東。

承董事會命
融創服務控股有限公司
主席
汪孟德

香港，2022年3月29日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為汪孟德先生；執行董事為曹鴻玲女士、謝建軍先生及楊曼女士；非執行董事為路鵬先生及高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。