

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 2022 年 12 月 31 日止年度的年度業績公告**

**業績摘要**

截至 2022 年 12 月 31 日止年度：

- 本集團的收入約為人民幣 71.26 億元，同比下降約 9.8%；
- 本集團的毛利約為人民幣 16.04 億元，同比下降約 35.6%；若剔除非業主增值服務業務，核心業務<sup>(註1)</sup>的毛利同比基本持平；毛利結構中，核心業務的毛利佔比提升至約 95.9%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 4.82 億元，本公司擁有人核心淨利潤<sup>(註2)</sup>約為人民幣 7.63 億元，同比下降約 45.6%；
- 董事會建議就截至 2022 年 12 月 31 日止年度宣派末期股息每股人民幣 13.7 分，合計約人民幣 4.19 億元，約為本公司擁有人核心淨利潤的 55%；及
- 於 2022 年 12 月 31 日，本集團合約建築面積約為 3.93 億平方米，在管建築面積約為 2.44 億平方米，其中來自第三方的在管面積佔比約為 37%。

註 1：指物業管理服務、社區生活服務及商業運營管理服務。

註 2：指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益以及收併購帶來的無形資產（品牌、合同及客戶關係）的攤銷成本後歸屬於本公司擁有人的核心淨利潤。

融創服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2022年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	7,126,161	7,903,674
銷售成本	5	<u>(5,521,722)</u>	<u>(5,412,704)</u>
毛利		1,604,439	2,490,970
行政開支	5	(743,666)	(749,217)
銷售及營銷開支	5	(99,487)	(68,703)
金融資產減值淨虧損	5	(1,542,078)	(195,512)
其他收入		106,294	67,159
其他(虧損)/收益—淨額		<u>(55,653)</u>	<u>92,081</u>
經營(虧損)/利潤		(730,151)	1,636,778
財務收入		83,678	144,712
財務成本		<u>(6,026)</u>	<u>(7,016)</u>
財務收入—淨額		77,652	137,696
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		<u>11,446</u>	<u>10,501</u>
除所得稅前(虧損)/利潤		(641,053)	1,784,975
所得稅抵免/(開支)	6	<u>178,657</u>	<u>(426,481)</u>
年內(虧損)/利潤		<u><u>(462,396)</u></u>	<u><u>1,358,494</u></u>

## 綜合全面收益表(續)

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內其他綜合收益		<u>-</u>	<u>-</u>
年內綜合(虧損)/收益總額		<u>(462,396)</u>	<u>1,358,494</u>
以下人士應佔綜合(虧損)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(481,902)	1,276,326
— 非控制性權益		<u>19,506</u>	<u>82,168</u>
		<u>(462,396)</u>	<u>1,358,494</u>
每股(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)			
— 每股基本(虧損)/盈利		(0.16)	0.41
— 每股攤薄(虧損)/盈利	7	<u>(0.16)</u>	<u>0.41</u>

## 綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		114,370	122,273
使用權資產		99,523	83,831
投資性房地產		51,192	47,920
無形資產		2,102,426	2,110,527
遞延稅項資產		441,167	87,480
使用權益法入賬之投資		60,291	77,601
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		418,101	478,201
其他應收款	9	61,171	204,887
預付款項		28,208	36,071
		<u>3,376,449</u>	<u>3,248,791</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		55,324	57,982
貿易及其他應收款項	9	4,307,390	4,361,416
預付款項		43,438	43,414
現金及現金等價物		3,878,267	5,304,239
受限制資金		39,431	14,129
到期三個月以上的銀行存款		72,355	60,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		720,803	378,295
		<u>9,117,008</u>	<u>10,219,475</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>12,493,457</u></u>	<u><u>13,468,266</u></u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		25,645	25,881
庫存股		–	(35,435)
儲備		6,163,342	6,611,648
留存收益		1,414,716	1,899,431
		<u>7,603,703</u>	<u>8,501,525</u>
非控制性權益		165,326	171,462
		<u>7,769,029</u>	<u>8,672,987</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		120,528	88,692
遞延所得稅負債		119,688	161,076
		<u>240,216</u>	<u>249,768</u>
<b>流動負債</b>			
租賃負債		24,389	32,245
貿易及其他應付款項	10	2,740,676	2,744,802
合約負債	4	1,449,753	1,444,247
即期所得稅負債		269,394	324,217
		<u>4,484,212</u>	<u>4,545,511</u>
<b>負債總額</b>		<u>4,724,428</u>	<u>4,795,279</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>12,493,457</u>	<u>13,468,266</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，其股份於聯交所主板上市。

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2022年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

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  
香港會計準則第16號修訂本—作擬定用途前的所得款項  
香港會計準則第37號修訂本—虧損合約—合約履行費用  
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進  
經修訂會計指引第5號—共同控制合併的合併會計法

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2022年12月31日報告期間強制採納，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

### 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2022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2022年12月31日止年度，本集團全部收入均來自中國。

於2022年及2021年12月31日，本集團近100%的非流動資產位於中國。

### 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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
— 物業管理服務	5,365,337	4,538,512
— 非業主增值服務	983,792	2,255,073
— 社區生活服務	233,924	212,127
— 商業運營管理服務	148,108	176,071
	<u>6,731,161</u>	<u>7,181,783</u>
<i>於某一時點確認</i>		
— 非業主增值服務	68,267	426,642
— 社區生活服務	326,733	295,249
	<u>395,000</u>	<u>721,891</u>
	<u><b>7,126,161</b></u>	<u><b>7,903,674</b></u>



截至2022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18.0% (2021年：42.0%)。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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債		
— 第三方	1,421,880	1,351,528
— 關聯方	27,873	92,719
	<u>1,449,753</u>	<u>1,444,247</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支	3,132,944	3,223,597
安保、維護、清潔及綠化成本	2,107,665	1,892,078
能源費用	266,381	177,441
耗材成本	109,243	123,133
中介服務分包成本	69,368	179,814
折舊及攤銷	181,260	129,321
差旅及招待開支	94,046	119,601
辦公及通訊費	80,325	88,711
稅項及附加	30,443	35,717
金融資產減值虧損淨額	1,542,078	195,512
短期租賃及低價值資產的租賃費用	36,674	35,980
售出商品成本	68,157	31,232
專業費用	47,100	40,705
核數師酬金		
— 核數服務	3,850	2,830
— 非核數服務	—	—
其他	137,419	150,464
	<u>7,906,953</u>	<u>6,426,136</u>

## 6. 所得稅(抵免)／開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅	216,418	423,519
遞延所得稅	<u>(395,075)</u>	<u>2,962</u>
	<u><b>(178,657)</b></u>	<u><b>426,481</b></u>

## 7. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔(虧損)／利潤除以年內已發行或視為已發行普通股(不包括購回註銷股份)的加權平均數。

本公司於截至2022年及2021年12月31日止年度並無潛在發行在外普通股。每股攤薄(虧損)／盈利相等於每股基本(虧損)／盈利。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)／利潤(人民幣千元)	<u>(481,902)</u>	<u>1,276,326</u>
已發行普通股的加權平均數	<u><b>3,064,950,334</b></u>	<u><b>3,098,355,732</b></u>
按年內本公司擁有人應佔(虧損)／利潤計算的 每股基本(虧損)／盈利(以每股人民幣元列示)	<u><b>(0.16)</b></u>	<u><b>0.41</b></u>

## 8. 股息

截至2022年12月31日止年度的股息每股人民幣0.137元，股息總額約為人民幣418.79百萬元，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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣0.137元 (2021年：人民幣0.124元)	<b>418,788</b>	<b>381,726</b>

## 9. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動		
物業管理服務押金	–	2,000
其他應收款項(ii)	<b>65,434</b>	214,700
	<b>65,434</b>	216,700
減：虧損撥備	<b>(4,263)</b>	(11,813)
非流動合計	<b>61,171</b>	204,887
流動		
貿易應收款項(i)	<b>5,050,001</b>	4,037,103
其他應收款項(ii)	<b>1,030,203</b>	547,304
	<b>6,080,204</b>	4,584,407
減：虧損撥備	<b>(1,772,814)</b>	(222,991)
流動合計	<b>4,307,390</b>	4,361,416

於2022年及2021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應於提供服務時支付。於2022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3,367.79百萬元(2021年12月31日：人民幣3,035.65百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣1,682.21百萬元(2021年12月31日：人民幣1,001.45百萬元)。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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	2,292,864	3,336,303
1至2年	2,479,618	609,283
2至3年	209,278	48,458
3至4年	34,131	20,006
4至5年	14,806	14,363
5年以上	19,304	8,690
	<u>5,050,001</u>	<u>4,037,103</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。

## 10. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動		
貿易應付款項(i)	967,501	712,923
應付工資及福利	423,448	569,654
暫時代收款(ii)	378,823	388,347
應付押金	362,303	349,842
收購交易的應付對價	5,000	186,624
非控股股東認沽期權產生的應付對價	182,500	182,500
其他應付稅項	151,142	143,318
應付關聯方款項(iii)	50,750	65,829
應計費用及其他	219,209	145,765
	<u>2,740,676</u>	<u>2,744,802</u>

於2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	847,447	690,816
1至2年	112,935	13,929
2至3年	3,293	6,136
3年以上	3,826	2,042
	<u>967,501</u>	<u>712,923</u>

(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2022年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣7,126.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣7,903.7百萬元減少約人民幣777.5百萬元（約9.8%）。收入減少主要由於非業主增值服務收入的減少。

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				增長率 %
	2022年		2021年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	5,365,337	75.3	4,538,512	57.4	18.2
非業主增值服務	1,052,059	14.7	2,681,715	34.0	-60.8
社區生活服務	560,657	7.9	507,376	6.4	10.5
商業運營管理服務	148,108	2.1	176,071	2.2	-15.9
<b>總計</b>	<b>7,126,161</b>	<b>100.0</b>	<b>7,903,674</b>	<b>100.0</b>	<b>-9.8</b>

於非業主增值服務方面，由於年內地產行業持續下行，本集團基於市場化原則對該業務進行調整，導致非業主增值服務年內收入顯著減少。因在管面積增加及社區生活服務能力提升，年內非業主增值服務以外的其他業務收入合計較去年同期增長約16.3%，佔本集團總收入的比重較去年同期增加約19.3個百分點至約85.3%。

## 物業管理服務

截至2022年12月31日止年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣5,365.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度增加約人民幣826.8百萬元（約18.2%），主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

於2022年12月31日，本集團的在管建築面積約2.44億平方米，較2021年12月31日的約2.15億平方米增長約13.4%。

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							
	2022年				2021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、其合營企業及聯營公司 開發的物業 <sup>(1)</sup>	154,118	63	3,561,856	66	135,030	63	3,117,224	69
由獨立第三方物業開發商 開發的物業 <sup>(2)</sup>	89,467	37	1,803,481	34	79,711	37	1,421,288	31
總計	<u>243,585</u>	<u>100</u>	<u>5,365,337</u>	<u>100</u>	<u>214,741</u>	<u>100</u>	<u>4,538,512</u>	<u>100</u>

註：

- (1) 包括融創中國及其附屬公司，惟本集團除外（「融創集團」）單獨及與其他物業開發商共同開發的物業。
- (2) 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							
	2022年				2021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	198,595	82	4,100,550	76	173,395	81	3,249,932	72
非住宅物業	44,990	18	1,264,787	24	41,346	19	1,288,580	28
總計	<u>243,585</u>	<u>100</u>	<u>5,365,337</u>	<u>100</u>	<u>214,741</u>	<u>100</u>	<u>4,538,512</u>	<u>100</u>

### 非業主增值服務

截至2022年12月31日止年度，本集團非業主增值服務收入約人民幣1,052.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣2,681.7百萬元減少約人民幣1,629.6百萬元(約60.8%)。這主要是由於年內地產行業持續下行，本集團基於市場化原則對各項非業主增值服務業務進行調整，導致本集團非業主增值服務收入減少。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	504,037	47.9	1,236,404	46.1
諮詢及其他增值服務	324,795	30.9	785,594	29.3
其他	223,227	21.2	659,717	24.6
	<u>1,052,059</u>	<u>100.0</u>	<u>2,681,715</u>	<u>100.0</u>



## 社區生活服務

截至2022年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入約為人民幣560.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度增加約人民幣53.3百萬元（約10.5%）。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	281,067	50.1	239,836	47.2
空間運營服務	146,157	26.1	118,605	23.4
美居服務	73,842	13.2	72,325	14.3
房產經紀服務	59,591	10.6	76,610	15.1
	<u>560,657</u>	<u>100.0</u>	<u>507,376</u>	<u>100.0</u>

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。年內，便民服務收入約為人民幣281.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度增加約人民幣41.2百萬元。本集團便民服務聚焦於業主所需的核心理產品，不斷提升服務質量，其中到家產品用戶覆蓋率及單戶產值均有提升。

空間運營服務收入約為人民幣146.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度增加約人民幣27.6百萬元。本集團進一步挖掘空間價值，豐富社區空間的業務種類，增強戰略供方的合作，不斷提升社區資源利用率。

受年內地產行業環境影響，新增在管建築面積較去年同期有所下降，來自新交付物業管理項目的美居服務收入較去年同期減少。為應對地產行業變化，本集團積極佈局存量項目家裝業務，截至2022年12月31日止年度的美居服務收入與去年同期基本持平。

受年內地產行業環境影響，市場交易規模縮減，房產經紀服務收入由截至2021年12月31日止年度的約為人民幣76.6百萬元下降約人民幣17.0百萬元至截至2022年12月31日止年度的約為人民幣59.6百萬元。

## 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148.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度減少約人民幣28.0百萬元。收入的減少乃由於本集團出於謹慎性考量，對部分回款率偏低的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致了部分收入未於本年度確認。剔除此部分影響，本年度商業運營管理服務收入較去年同期增加約人民幣25.4百萬元。

### 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2022年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣5,521.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣5,412.7百萬元增加約人民幣109.0百萬元(約2.0%)。

### 3. 毛利及毛利率

截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣1,604.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,491.0百萬元減少約人民幣886.6百萬元(約35.6%)，主要由於年內非業主增值服務的毛利減少約人民幣889.9百萬元所致。剔除該部分影響，年內本集團的毛利與截至2021年12月31日止年度基本持平。本集團的毛利率約為22.5%，較截至2021年12月31日止年度的約31.5%下降約9.0個百分點。

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			
	2022年 人民幣千元	%	2021年 人民幣千元	%
物業管理服務	1,236,417	23.0	1,164,871	25.7
非業主增值服務	65,534	6.2	955,429	35.6
社區生活服務	200,498	35.8	231,251	45.6
商業运营管理服務	101,990	68.9	139,419	79.2
	<b>1,604,439</b>	<b>22.5</b>	<b>2,490,970</b>	<b>31.5</b>

物業管理服務的毛利率從截至2021年12月31日止年度的約25.7%下降至截至2022年12月31日止年度的約23.0%，毛利率的下降乃由於本集團出於謹慎性考量，對部分回款率偏低的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致了部分收入未於本年度確認。剔除此部分影響，本年度本集團物業管理服務的毛利率與去年同期基本持平。

非業主增值服務的毛利率從截至2021年12月31日止年度的約35.6%大幅降低至截至2022年12月31日止年度的約6.2%，毛利率的下降乃由於本集團出於謹慎性考量，對部分回款率偏低的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致了部分收入未於本年度確認。剔除此部分影響，本年度本集團非業主增值服務的毛利率較去年同期下降約13.8個百分點，此乃主要由於地產行業持續下行，非業主增值服務的盈利空間收窄所致。

社區生活服務的毛利率從截至2021年12月31日止年度的約45.6%降低至截至2022年12月31日止年度的約35.8%，主要是由於為積累長期發展能力，本年度本集團在美居服務、到家服務等業務中進一步推進自營模式，較之平台模式毛利率偏低，同時本年受地產市場及疫情影響，房產經紀服務毛利率下降較多。

商業運營管理服務的毛利率從截至2021年12月31日止年度的約79.2%下降至截至2022年12月31日止年度的約68.9%，毛利率的下降乃由於本集團出於謹慎性考量，對部分回款率偏低的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致了部分收入未於本年度確認。剔除此部分影響，本年度商業運營管理服務的毛利率與去年同期基本持平。

#### **4. 行政開支**

本集團年內積極調整組織架構，優化人員配置，節約成本支出，行政開支由截至2021年12月31日止年度的約為人民幣749.2百萬元下降約人民幣5.5百萬元至截至2022年12月31日止年度的約人民幣743.7百萬元。

#### **5. 銷售及營銷開支**

截至2022年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣99.5百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣68.7百萬元增加約人民幣30.8百萬元（約44.8%）。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2022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1,542.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣195.5百萬元增加約人民幣1,346.6百萬元。減值虧損淨額增加主要由於考慮年內地產行業持續下行導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對關聯方應收款項較截至2021年12月31日止年度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2022年12月31日止年度，本集團的財務收入淨額約為人民幣77.7百萬元，而截至2021年12月31日止年度的財務收入淨額約為人民幣137.7百萬元。該變化主要由於本集團銀行存款平均餘額低於去年同期水平，導致本集團存款利息收入減少約人民幣61.3百萬元。

## 8. 利潤淨額

截至2022年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣462.4百萬元，其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣481.9百萬元；截至2021年12月31日止年度的淨利潤約人民幣1,358.5百萬元，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,276.3百萬元。若剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益以及收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本後，截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人核心淨利潤約人民幣762.8百萬元；截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人核心淨利潤約人民幣1,401.8百萬元。本公司擁有人核心淨利潤的減少主要歸因於非業主增值服務業務規模的減小。

## 9. 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2022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4,368.6百萬元，較2021年12月31日的約人民幣4,566.3百萬元減少約人民幣197.7百萬元，主要是由於本集團貿易應收款項總額由2021年12月31日的約人民幣4,037.1百萬元增加約人民幣1,012.9百萬元至2022年12月31日的約人民幣5,050.0百萬元，以及對貿易應收款項計提的撥備由2021年12月31日的約人民幣204.9百萬元增加約人民幣1,509.7百萬元至2022年12月31日的約人民幣1,714.6百萬元。貿易應收款項的增加主要由於年內本集團貿易應收款項回款速率的放緩，以及本集團業務規模的擴大。本集團在積極對關聯方貿易應收款進行催收的同時，亦對關聯方業務進行調整，以控制關聯方應收款項餘額的進一步增加。於2022年12月31日，本集團的關聯方貿易應收款項總額較2022年6月30日減少約人民幣282.7百萬元。

## 10. 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2022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2,740.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣2,744.8百萬元減少約人民幣4.1百萬元。

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2022年12月31日，本集團貿易應付款項約為人民幣967.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣712.9百萬元增長約人民幣254.6百萬元，主要由於材料、能源、勞務外包成本因本集團物業管理業務規模的擴大而上升所致。

其他應付款項由2021年12月31日約人民幣2,031.9百萬元減少約人民幣258.7百萬元至2022年12月31日約人民幣1,773.2百萬元，主要由於年內支付過往年度收購交易的應付對價約人民幣181.6百萬元。

## 11. 流動資金、財務及資本資源

於2022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3,990.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣5,378.4百萬元減少約人民幣1,388.3百萬元，主要歸因於年內因支付年度股息、於二級市場上回購公司股份、支付收購尾款及貿易應收款項增加導致的經營活動現金的淨流出。

於2022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4,632.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣5,674.0百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.0倍(2021年12月31日：約2.2倍)。

於2022年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2021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。

## 12. 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。

## 13. 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2022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。

## 14. 資產抵押

於2022年12月31日，本集團並未抵押任何資產(2021年：無)。

## 15. 或然負債

於2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2021年：無)。



## 業務回顧與展望

### 2022年回顧

2022年，受到國際環境動蕩、國內需求收縮、供給衝擊等多重因素影響，中國經濟砥礪前行。在疫情反復、房地產行業持續下行的環境下，物業管理行業面臨多重壓力與挑戰，本集團亦經歷了「不平凡」的一年。面對市場壓力，身處複雜的環境，本集團一方面以市場化的原則積極、及時調整非業主增值服務業務，降低地產行業動蕩的影響，一方面堅持打磨基礎能力，打造新業務的長期發展能力，持續進行自我優化。2022年雖然諸多不易，但困難和變化亦催化了本集團市場化能力的加速築成，使本集團的管理團隊更加成熟，使本集團踐行長期發展戰略的信心和決心更加堅定，在發展的路程中又踏出了極為堅實的一步。

年內本集團實現收入約人民幣71.26億元，毛利約人民幣16.04億元，本公司擁有人應佔虧損約人民幣4.82億元。受地產行業影響，本集團對非業主增值服務業務做出主動調整，非業主增值服務業務的毛利同比大幅下降，若剔除非業主增值服務業務，其他核心業務毛利額同比基本持平。受關聯方業務回款的影響，本集團對關聯方應收款項計提的減值撥備增加，若剔除應收款項計提的減值撥備以及其他非經營性攤銷等因素，本公司擁有人核心淨利潤<sup>(註)</sup>約人民幣7.63億元。

以客戶為中心，堅守服務本源，以品質為根基，以精細化管理為依託，基礎服務持續夯實。於2022年12月31日，本集團合約建築面積約為3.93億平方米，在管建築面積約為2.44億平方米，規模保持優勢，穩定增長。在大規模的管理體量下，保證服務的均好性至關重要。年內，本集團對服務體系迭代升級，持續深化服務人員的標準化管理要求，客戶的滿意度持續保持行業領先。同時通過數科工具的應用，在提升了客戶體驗的同時達到降本增效的目的，例如，本集團年內自主完成輕量化車場研發上線，在節約智慧社區投入的同時提升了運營管理效率。

堅決以市場化原則對待關聯方業務，保證經營安全性。受房地產行業環境變化的直接影響，本集團對關聯方的應收款項回款速度減緩。為此，本集團積極應對調整，基於應收賬款的回收情況，對關聯方非業主增值服務業務進行取捨，2022年下半年地產行業的影響顯著減弱。相較2022年上半年，下半年本集團的關聯方貿易應收款項原值減少，關聯方業務的經營性現金流轉正，實現了現金流的良性運轉，年底可用現金充裕。

註：指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益以及收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本後歸屬於本公司擁有人的核心淨利潤。



基於經營本質，做有質量的規模拓展。於2022年12月31日，本集團來自第三方的在管面積佔比約為37%。2022年，在品牌、疫情等不利的外部影響下，市場拓展總量仍保持穩定，簽約項目的單年合同額達約人民幣10.8億。本集團將規模發展作為本集團的重要目標之一，以發揮規模效益，但更要求團隊在規模拓展的同時不以追求規模為唯一目標，而應基於經營的本質獲取有效的規模。在拓展佈局上，持續深耕上海、杭州、北京、西安、重慶、天津等一二綫戰略重點城市；在項目規模上，獲得多個單年合同額超千萬的項目，金額佔比約32%，較2021年提升約12個百分點；在項目經營質量上，堅持合理利潤的拓展要求，做高質量、有效的規模發展。

社區生活服務方面，聚焦核心產品，提升服務能力。雖然受到經濟與疫情的影響，年內本集團社區生活服務的收入仍實現穩定增長，同比增長約11%。便民服務聚焦日常保潔、家電清洗、居家維修三大核心品類，提升品控質量，客戶好評率持續提升的同時，客單價、覆蓋率量價雙升。美居業務積極應對房地產行業變化，迅速調整業務策略，突破存量房業務，同時自營模式佔比迅速提升。到家系統、房屋租售系統等社區生活服務業務體系的數字化工具也於本年度上綫、迭代，使得綫上業務交易更便捷、運營分析更直觀，有力的支持了生活服務業務的發展。

商業運營管理方面，環境影響下業績承壓，產品力和運營力不斷提升。截至2022年底管理開業項目21個，年內新拓展3個第三方項目。2022年疫情反復，本集團通過運營能力和服務能力的提升、精細化管控措施、針對性的商戶經營幫扶等措施，全年項目銷售額維持在同期90%的水平，租金收入相較2021年持平。同時，本集團進行娛樂化模塊創新，從產品研發迅速實現落地轉化，2023年初新開業的淮安INS PARK開業期間銷售額實現約人民幣2,500萬，客流量突破36萬人次。

積極承擔社會責任，踐行綠色發展，共建美好生活。環境方面，提倡低碳理念，推廣節能改造，提升能源效益。例如，商管公司開展的光伏發電合作項目，實現減少碳排放量1.45萬噸/年。社會方面，將黨建引領融入社會治理，建設紅色物業；廣泛開展公益活動，其中「融佑未來」公益項目，直接受益人達18,000餘人次；關注員工的成長與發展，建立了多元化的人才培訓體系，開展豐富多元的員工活動，於2022年共計開展1,600餘次培訓，組織20,000餘場員工活動。而於公司治理方面，堅持獨立化治理的原則和底綫，嚴格遵守法律法規要求，維護全體股東的權益，實現高質量發展。

## 2023年展望

2023年，隨著政策支持下房地產行業逐步修復、疫情防控優化調整後人民生產生活回歸正軌，我國宏觀經濟回暖向上，物業管理行業的發展環境逐步改善。重新審視物業管理行業自身，行業的本質並未發生變化，依然為政策支持、民生需要、市場廣闊、服務延展性高的好行業。本集團亦將持續聚焦質量，精細管控，提升效率，打造長期發展競爭力。

基礎服務方面，本集團始終堅持以品質服務為基礎，以客戶為中心，將重點打造住宅的高端服務品質標籤，讓服務特色更鮮明，打造非住核心業態的專業運營能力，用專業能力構建持久的核心競爭力。商業運營方面，更加注重產品和運營能力，產品向好升級，運營能力迭代提升，打造中國家庭一站式娛樂化微度假商業運營平台。

市場拓展方面，2023年，本集團將深化聚焦核心城市的戰略，保持總量一定的增長。通過嚴格質量評審、進場後復盤及質量導向激勵等戰術舉措，助力城市聚焦的全體系落地。

生活服務方面，深化聚焦核心城市，核心產品的戰略，避免大而全的散點式業務鋪排。圍繞業主需求，結合物業管理企業優勢，突破核心產品在核心城市的覆蓋率。同時，積極開展自營模式，建立核心城市與核心產品的供應鏈，聚焦服務交付能力提升，確保服務品質，從而通過自營模式實現積累客戶資源，鍛造長期業務能力。

隨著行業政策、標準的逐漸完善，市場化程度、發展格局的不斷優化，高質量發展將是物業管理行業及本集團的核心發展策略。2023年，本集團將繼續以恒定之心，踐行高質量發展的戰略做穩健前行的長期主義者。

## 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2022年12月31日止年度的股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2023年5月31日（星期三）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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunacservice.com](http://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2023年5月25日(星期四)至2023年5月31日(星期三)(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2023年5月24日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港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2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣13.7分，合計約人民幣4.19億元。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2023年6月15日(星期四)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2023年5月31日(星期三)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2022年12月31日止年度末期股息的資格，本公司將於2023年6月6日(星期二)至2023年6月12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2022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2023年6月5日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的香港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2022年12月31日止年度，本公司於公開市場上以總代價約87,243,660港元購回合共22,892,000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。

於截至2022年12月31日止年度購回股份的詳情如下：

購回股份的月份	購回股份總數	所支付 每股最高價 (港元)	所支付 每股最低價 (港元)	所支付總代價 (港元)	註銷日期
1月	1,300,000	7.36	6.63	9,160,300	2022年1月20日
5月	21,592,000	4.00	3.18	78,083,360	2022年6月10日

除上文所述外，截至2022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。

## 期內重要事項

於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立物業管理及相關服務框架協議（經日期為2022年7月14日的補充協議補充，以及經2022年8月9日舉行的股東特別大會批准）、房產經紀服務框架協議補充協議及商業管理服務框架協議補充協議，據此，本集團有條件同意重續及合併提供予融創集團（指融創中國及其附屬公司，不包括本集團，就上述協議及其項下擬進行的交易而言，包括融創中國的聯繫人）成員公司的現有物業管理及相關服務，服務期限至2024年12月31日止為期三年；重續提供予融創集團成員公司的現有房產經紀服務，服務期限至2024年12月31日止為期兩年；及修訂商業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的現有年度上限以及設定截至2024年12月31日止兩個年度的年度上限。詳情請參閱本公司日期為2022年4月29日、2022年5月30日、2022年6月30日及2022年8月9日的公告，以及日期為2022年7月20日的通函。

## 報告期後事項

截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

## 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團有27,952名僱員。截至2022年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣31.3億元。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。

本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等傳播有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。本集團會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹本集團的公司文化，在本集團團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解服務標準和流程。本集團還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。本集團為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及其業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001：2018職業健康安全管理體系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

## 董事遵守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**」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至2022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，截至2022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。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水平。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關管理人員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2022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2022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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunacservice.com](http://www.sunacservice.com))。本公司2022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，2023年3月20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。