

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 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2023年12月31日止年度的年度業績公告

### 業績摘要

截至2023年12月31日止年度：

- 本集團的收入約為人民幣70.10億元，同比下降約1.6%；若剔除非業主增值服務業務，核心業務<sup>1</sup>的收入同比增長約9.2%，佔比提升至約94.6%；
- 本集團的毛利約為人民幣16.68億元，同比增長約4.0%；若剔除非業主增值服務，核心業務的毛利同比增長約5.2%，佔比提升至約97.1%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣4.35億元，同比減少約9.7%；本公司擁有人核心淨利潤<sup>2</sup>約為人民幣7.93億元，同比增長約3.0%；
- 本集團經營活動產生的現金流淨額約為人民幣8.62億元，去年同期本集團經營活動產生的現金流淨額約為人民幣-3.95億元；本集團可用資金<sup>3</sup>餘額約為人民幣44.36億元；及
- 董事會建議就截至2023年12月31日止年度宣派末期股息每股人民幣14.3分，合計約人民幣4.37億元，約為本公司擁有人核心淨利潤的55%。

註：

1：指物業管理及運營服務、社區生活服務。

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未實現公允價值變動損益、收併購帶來的無形資產（品牌、合同及客戶關係）的攤銷成本、投資物業公允價值變動損益以及商譽及其他無形資產減值後歸屬於本公司擁有人的核心淨利潤。按此基準，去年同期本公司擁有人核心淨利潤約為人民幣7.70億元。

3：可用資金包含現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品。

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2023年12月31日止年度(「年內」)的經審核綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	7,009,517	7,126,161
銷售成本	5	<u>(5,341,657)</u>	<u>(5,521,722)</u>
毛利		1,667,860	1,604,439
行政開支	5	(634,272)	(743,666)
銷售及營銷開支	5	(62,846)	(99,487)
商譽及其他無形資產減值	9	(479,343)	–
金融資產減值虧損淨額	5	(850,192)	(1,542,078)
其他收入		68,369	106,294
其他虧損—淨額		<u>(122,004)</u>	<u>(55,653)</u>
經營虧損		(412,428)	(730,151)
財務收入		62,279	83,678
財務成本		<u>(6,761)</u>	<u>(6,026)</u>
財務收入—淨額		55,518	77,652
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>5,319</u>	<u>11,446</u>
除所得稅前虧損		(351,591)	(641,053)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(41,592)</u>	<u>178,657</u>
年內虧損		<u><u>(393,183)</u></u>	<u><u>(462,396)</u></u>

## 綜合全面收益表(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內其他綜合收益		<u>-</u>	<u>-</u>
年內綜合虧損總額		<u>(393,183)</u>	<u>(462,396)</u>
以下人士應佔綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(435,068)	(481,902)
— 非控制性權益		<u>41,885</u>	<u>19,506</u>
		<u>(393,183)</u>	<u>(462,396)</u>
每股虧損(以每股人民幣元列示)			
— 每股基本虧損	7	(0.14)	(0.16)
— 每股攤薄虧損	7	<u>(0.14)</u>	<u>(0.16)</u>

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		100,439	114,370
使用權資產		64,390	99,523
投資物業		36,427	51,192
無形資產	9	1,601,256	2,102,426
遞延稅項資產		648,470	441,167
使用權益法入賬之投資		56,683	60,291
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產		294,962	418,101
其他應收款	10	50,758	61,171
預付款項		3,375	28,208
到期一年以上的銀行存款		50,000	—
		<u>2,906,760</u>	<u>3,376,449</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		54,540	55,324
貿易及其他應收款項	10	4,266,886	4,307,390
預付款項		31,076	43,438
現金及現金等價物		3,979,504	3,878,267
受限制資金		52,682	39,431
到期三個月以上的銀行存款		76,003	72,355
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產		277,378	720,803
		<u>8,738,069</u>	<u>9,117,008</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>11,644,829</u></u>	<u><u>12,493,457</u></u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022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	25,645
儲備		5,707,086	6,163,342
留存收益		<u>302,293</u>	<u>1,414,716</u>
		<b>6,035,024</b>	7,603,703
非控制性權益		<u>202,482</u>	<u>165,326</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>6,237,506</u></b>	<b><u>7,769,029</u></b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		100,003	120,528
遞延所得稅負債		<u>68,610</u>	<u>119,688</u>
		<b>168,613</b>	<u>240,216</u>
<b>流動負債</b>			
租賃負債		18,432	24,389
貿易及其他應付款項	11	3,036,874	2,740,676
合約負債	4	1,816,461	1,449,753
即期所得稅負債		<u>366,943</u>	<u>269,394</u>
		<b>5,238,710</b>	<u>4,484,212</u>
<b>負債總額</b>		<b><u>5,407,323</u></b>	<u>4,724,428</u>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>11,644,829</u></b>	<b><u>12,493,457</u></b>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

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。

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

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，該等財務報表均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

### 2. 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求

本集團綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及第622章香港公司條例(「香港公司條例」)的披露要求編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋。

#### (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按公允價值計量的投資物業除外。

(iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於2023年1月1日開始的年度報告期間應用下列新訂及經修訂的準則：

香港財務報告準則第17號—保險合同  
香港會計準則第12號修訂本—與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項  
香港會計準則第1號和香港財務報告準則應用指引第2號修訂本—會計政策的披露  
香港會計準則第8號修訂本—會計估計的定義  
香港會計準則第12號修訂本—國際稅制改革—支柱二示範規則(修訂)

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

部分已頒佈的新訂會計準則及詮釋無須於2023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訂會計準則及詮釋。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
香港會計準則第1號修訂本—將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港解釋第5號(2020)—財務報表之呈列—借款人對載有按 要求償還條款的定期貸款進行分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號修訂本—附有契約條件的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本—售後回租中的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號修訂本—供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號修訂本—缺乏兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第10號和香港會計準則 第28號修訂本—投資者與其聯營公司或 合資公司之間的資產出售或出資	有待釐定

### 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2023年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。管理層按中國地區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似，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2023年12月31日止年度，本集團全部收入均來自中國。

於2023年及2022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及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務的所得款項。截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
—物業管理及運營服務	6,158,647	5,513,445
—社區生活服務	221,110	233,924
—非業主增值服務	355,454	983,792
	<u>6,735,211</u>	<u>6,731,161</u>
<i>於某一時點確認</i>		
—社區生活服務	252,666	326,733
—非業主增值服務	21,640	68,267
	<u>274,306</u>	<u>395,000</u>
	<u>7,009,517</u>	<u>7,126,161</u>

#### 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債		
—第三方	1,809,990	1,421,880
—關聯方	6,471	27,873
	<u>1,816,461</u>	<u>1,449,753</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利開支	2,726,407	3,132,944
安保、維護、清潔及綠化成本	2,255,949	2,107,665
金融資產減值虧損淨額	850,192	1,542,078
能源費用	339,430	266,381
折舊及攤銷	173,429	181,260
耗材成本	108,523	109,243
差旅及招待開支	85,674	94,046
辦公及通訊費	58,021	80,325
售出商品成本	46,277	68,157
專業費用	40,667	47,100
短期租賃及低價值資產的租賃費用	34,686	36,674
稅項及附加	29,708	30,443
核數師酬金		
— 核數服務	3,850	3,850
— 非核數服務	—	—
其他	136,154	206,787
	<u>6,888,967</u>	<u>7,906,953</u>

## 6. 所得稅開支/(抵免)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅	299,973	216,418
遞延所得稅	(258,381)	(395,075)
	<u>41,592</u>	<u>(178,657)</u>

## 7. 每股虧損

每股基本虧損的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔虧損除以年內已發行普通股（不包括購回股份）的加權平均數。

本公司於截至2023年及2022年12月31日止年度並無潛在發行在外普通股。每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(435,068)</u>	<u>(481,902)</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>3,056,844,000</u>	<u>3,064,950,334</u>
按年內本公司擁有人應佔虧損 計算的每股基本虧損(以每股人民幣元列示)	<u>(0.14)</u>	<u>(0.16)</u>

## 8. 股息

於2023年及2022年已付股息分別約為人民幣1,098.61百萬元(每股人民幣0.137元及0.235港元)及人民幣381.64百萬元(每股人民幣0.124元)。

截至2023年12月31日止年度的股息每股人民幣0.143元，股息總額約為人民幣437.13百萬元，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數目。本財務報表並未反映此應付股息。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
每股特別股息0.235港元(2022年：零)	671,594	—
每股普通股建議末期股息人民幣0.143元 (2022年：人民幣0.137元)	<u>437,129</u>	<u>418,788</u>

## 9. 無形資產

	商譽 人民幣千元 (附註(a))	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2022年1月1日				
成本	1,687,536	410,374	134,747	2,232,657
累計攤銷	—	(86,540)	(35,590)	(122,130)
於2022年1月1日	<u>1,687,536</u>	<u>323,834</u>	<u>99,157</u>	<u>2,110,527</u>
截至2022年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,687,536	323,834	99,157	2,110,527
添置	—	—	101,765	101,765
攤銷	—	(55,890)	(53,976)	(109,866)
年末賬面淨值	<u>1,687,536</u>	<u>267,944</u>	<u>146,946</u>	<u>2,102,426</u>
於2022年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	236,512	2,334,422
累計攤銷	—	(142,430)	(89,566)	(231,996)
於2022年12月31日	<u>1,687,536</u>	<u>267,944</u>	<u>146,946</u>	<u>2,102,426</u>
截至2023年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,687,536	267,944	146,946	2,102,426
添置	—	—	84,710	84,710
攤銷	—	(54,061)	(52,476)	(106,537)
減值	(472,690)	—	(6,653)	(479,343)
年末賬面淨值	<u>1,214,846</u>	<u>213,883</u>	<u>172,527</u>	<u>1,601,256</u>
於2023年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	321,222	2,419,132
累計攤銷	—	(196,491)	(142,042)	(338,533)
累計減值	(472,690)	—	(6,653)	(479,343)
於2023年12月31日	<u>1,214,846</u>	<u>213,883</u>	<u>172,527</u>	<u>1,601,256</u>

(a) 商譽

商譽來自業務合併及分配至預期受益於合併協同效應的各物業管理項目或一組項目。各項目被確認為一個現金產生單位(「現金產生單位」)。

本集團的商譽(賬面淨值)被分配至以下現金產生單位：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
浙江開元物業管理股份有限公司(「開元物業管理」)	547,526	1,020,216
彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)	594,613	594,613
其他	72,707	72,707
	<u>1,214,846</u>	<u>1,687,536</u>

管理層於2023年12月31日檢討業務表現並監控單個現金產生單位或一組現金產生單位的商譽。本公司管理層已委聘獨立合格的評估師協助彼等進行使用價值計算。該等現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定，下表載列管理層進行商譽減值測試時作出其現金流預測所倚賴的關鍵假設：

假設

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	開元物業管理	彰泰服務	開元物業管理	彰泰服務
收入年增長率	-9.37%-3.39%	2.25%-15.41%	9.32%-13.62%	2.76%-19.10%
利潤率	6.90%-8.72%	13.21%-13.70%	7.47%-7.84%	18.44%-18.77%
永續增長率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
稅前貼現率	20.00%	18.22%	19.48%	18.27%

管理層已釐定分配至上述各項關鍵假設的價值如下：

收入年增長率	五年預測期內的平均年增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。
利潤率	利潤率乃基於過往表現及管理層對未來的預期。
永續增長率	該比率乃用於推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。該比率為現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。
稅前貼現率	反映與相關行業及其經營所在地區有關的特有風險。

於2023年12月31日，根據管理層在獨立評估師的協助下對開元物業管理的可收回金額(根據其使用價值計算)的估計，本集團就開元物業管理確認商譽減值約人民幣472.69百萬元，導致開元物業管理商譽的賬面淨值減少約至人民幣547.53百萬元。

截至2023年12月31日止年度，由於項目擴張速度低於預期，且管理層亦決定撤出開元物業管理的若干物業管理項目，因為該等公司的利潤率及物業管理費回款情況低於預期，導致開元物業管理於2023年12月31日的使用價值下降。

於2023年12月31日，基於使用價值計算的可收回金額約為人民幣889.23百萬元，較被測試的彰泰服務現金產生單位的賬面價值(包括商譽)超出約為人民幣47.47百萬元。

本公司董事已根據上述關鍵假設的合理可能變動，並考慮到獲分配商譽項目所從業務及行業的波動性，進行敏感度分析。下表列示減值測試關鍵假設的所有可能變動以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2023年12月31日的剩餘超出部分的變動：

彰泰服務				
截至12月31日止年度				
	2023年		2022年	
	關鍵假設	突破點	關鍵假設	突破點
收入年增長率	<b>2.25%-15.41%</b>	<b>1.74%-11.90%</b>	2.76%-19.10%	2.45%-16.98%
利潤率	<b>13.21%-13.70%</b>	<b>12.24%-12.70%</b>	18.44%-18.77%	15.86%-16.14%
永續增長率	<b>2.00%</b>	<b>0.61%</b>	2.00%	-1.36%
稅前貼現率	<b>18.22%</b>	<b>19.41%</b>	18.27%	20.67%

就彰泰服務而言，倘截至2023年12月31日使用價值計算所用收入年增長率比管理層估計低5%，則可收回金額比其賬面價值多約人民幣36.92百萬元。倘截至2023年12月31日預期稅前貼現率比管理層估計高5%，則計算得出的可收回金額比其賬面價值多約人民幣10.40百萬元。倘截至2023年12月31日使用價值計算所用利潤率比管理層估計低5%，則可收回金額比其賬面價值多約人民幣15.00百萬元。

## 10. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動 —		
其他應收款項(ii)	<b>53,223</b>	65,434
減：虧損撥備	<b>(2,465)</b>	(4,263)
非流動合計	<b><u>50,758</u></b>	<u>61,171</u>
流動 —		
貿易應收款項(i)	<b>5,909,312</b>	5,050,001
其他應收款項(ii)	<b>971,836</b>	1,030,203
減：虧損撥備	<b>(2,614,262)</b>	(1,772,814)
流動合計	<b><u>4,266,886</u></b>	<u>4,307,390</u>

於2023年及2022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及運營服務及增值服務。物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務收入應於提供服務時支付。於2023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3,416.82百萬元(2022年：人民幣3,367.79百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣2,492.50百萬元(2022年：人民幣1,682.21百萬元)。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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	1,816,692	2,292,864
1至2年	1,410,901	2,479,618
2至3年	2,427,805	209,278
3至4年	194,944	34,131
4至5年	27,200	14,806
5年以上	31,770	19,304
	<u>5,909,312</u>	<u>5,050,001</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。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

## 11. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動 —		
貿易應付款項(i)	1,150,782	967,501
暫時代收款(ii)	427,825	378,823
應付工資及福利	414,026	423,448
應付押金	382,003	362,303
非控股股東認沽期權產生的應付對價	237,200	182,500
其他應付稅項	166,945	151,142
應付關聯方款項(iii)	71,053	50,750
應計費用及其他	187,040	224,209
	<u>3,036,874</u>	<u>2,740,676</u>

於2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	873,632	847,447
1至2年	193,832	112,935
2至3年	77,916	3,293
3年以上	5,402	3,826
	<u>1,150,782</u>	<u>967,501</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2023年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣7,009.5百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣7,126.2百萬元減少約人民幣116.7百萬元（約1.6%）。收入減少主要由於非業主增值服務收入的減少。以下分別列示按來源及業務劃分的本集團於所示年度的總收入詳情：

按來源劃分：

	截至12月31日止年度				
	2023年		2022年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
第三方	<b>6,439,281</b>	<b>91.9</b>	5,842,812	82.0	10.2
關聯方	<b>570,236</b>	<b>8.1</b>	1,283,349	18.0	-55.6
總計	<b><u>7,009,517</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>7,126,161</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>-1.6</u></b>

按業務劃分：

	截至12月31日止年度				
	2023年		2022年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理及運營服務	<b>6,158,647</b>	<b>87.8</b>	5,513,445	77.4	11.7
社區生活服務	<b>473,776</b>	<b>6.8</b>	560,657	7.9	-15.5
非業主增值服務	<b>377,094</b>	<b>5.4</b>	1,052,059	14.7	-64.2
總計	<b><u>7,009,517</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>7,126,161</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>-1.6</u></b>



物業管理及運營服務收入佔本集團業務的總收入的比重較去年同期增加10.4個百分點至約87.8%，因在管建築面積增加，收入較去年同期增長約11.7%。於非業主增值服務方面，由於地產行業未有明顯改善，本集團出於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2023年12月31日止年度收入大幅減少。

### 物業管理及運營服務

截至2023年12月31日止年度，本集團的物業管理及運營服務收入約人民幣6,158.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度增加約人民幣645.2百萬元(約11.7%)，主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

於2023年12月31日，本集團的合約建築面積約為3.74億平方米，在管建築面積約為2.73億平方米，其中住宅業態佔比約87%，非住宅業態佔比約13%。以下分別列示按項目來源及業態劃分的本集團於所示年度的物業管理及運營服務收入明細：

按項目來源劃分：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	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>	4,299,106	69.8	3,705,316	67.2
由獨立第三方物業 開發商開發的物業 <sup>(2)</sup>	1,859,541	30.2	1,808,129	32.8
<b>總計</b>	<b>6,158,647</b>	<b>100.0</b>	<b>5,513,445</b>	<b>100.0</b>

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：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業	4,694,877	76.2	4,100,550	74.4
非住宅物業	1,463,770	23.8	1,412,895	25.6
總計	<u>6,158,647</u>	<u>100.0</u>	<u>5,513,445</u>	<u>100.0</u>

### 社區生活服務

截至2023年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入約人民幣473.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣560.7百萬元減少約人民幣86.9百萬元(約15.5%)。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	216,348	45.7	281,067	50.1
空間運營服務	143,142	30.2	146,157	26.1
美居服務	58,640	12.4	73,842	13.2
房產經紀服務	55,646	11.7	59,591	10.6
總計	<u>473,776</u>	<u>100.0</u>	<u>560,657</u>	<u>100.0</u>

便民服務主要包括圍繞業主需求而開展的家庭清潔、家電清洗、居家維修、面向企業客戶的保潔服務及社區商業。截至2023年12月31日止年度，便民服務收入約為人民幣216.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度減少約人民幣64.8百萬元。便民服務收入減少主要由於本年關注業務質量提升，對於回款質量有問題的部分企業客戶保潔業務進行調整，同時聚焦核心產品和核心城市的發展，收縮部分非核心業務發展導致。

美居服務收入約為人民幣58.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度減少約人民幣15.2百萬元。受地產行業環境影響，來自新交付物業管理項目的美居招商推廣服務收入較去年同期大幅減少。同時，本集團積極開展存量項目局部裝修、家裝產品銷售等美居自營業務，美居自營服務收入較去年同期提升。

### 非業主增值服務

截至2023年12月31日止年度，本集團非業主增值服務收入約人民幣377.1百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,052.1百萬元減少約人民幣675.0百萬元（約64.2%）。這主要是由於自2022年下半年開始受地產行業環境影響，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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	182,271	48.3	504,037	47.9
諮詢及其他增值服務	166,539	44.2	324,795	30.9
其他	28,284	7.5	223,227	21.2
<b>總計</b>	<b>377,094</b>	<b>100.0</b>	<b>1,052,059</b>	<b>100.0</b>

## 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及運營服務的現場員工；(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)折舊及攤銷；(vi)辦公、差旅及通訊成本；及(vii)社區活動成本等其他成本。

截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣5,341.7百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣5,521.7百萬元減少約人民幣180.0百萬元(約3.3%)，銷售成本的下降主要由於本集團非業主增值服務業務大幅減少。

## 3. 毛利及毛利率

截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣1,667.9百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,604.4百萬元增長約人民幣63.5百萬元(約4.0%)。截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利率約為23.8%，較截至2022年12月31日止年度的22.5%增長約1.3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			
	2023年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及運營服務	1,468,576	23.8	1,338,407	24.3
社區生活服務	150,267	31.7	200,498	35.8
非業主增值服務	49,017	13.0	65,534	6.2
總計	<u>1,667,860</u>	<u>23.8</u>	<u>1,604,439</u>	<u>22.5</u>

社區生活服務的毛利率從截至2022年12月31日止年度的約35.8%降低至截至2023年12月31日止年度的約31.7%，毛利率的下降主要由於美居業務於年內受地產行業環境影響調整業務結構，高毛利率的新交付物業項目招商推廣服務收入佔比下降，相對低毛利率的美居自營業務增加，導致美居業務毛利率大幅下降。美居業務以外的社區生活服務業務的毛利率較去年同期增加0.8個百分點。

#### 4. 行政開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣634.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣743.7百萬元減少約人民幣109.4百萬元。行政開支的減少主要由於本集團集約化管理，優化管理架構，節約成本支出。

#### 5. 銷售及營銷開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣62.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣99.5百萬元下降約人民幣36.7百萬元。

#### 6. 金融資產減值虧損淨額

截至2023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850.2百萬元。其中，關聯方金融資產減值虧損淨額約為人民幣530.3百萬元，第三方金融資產減值虧損淨額約為人民幣319.9百萬元。年內，由於地產行業市場情況持續下行，本集團出於謹慎性考量，進一步對關聯方貿易及其他應收款項計提了減值撥備。受整體經濟環境影響，由本集團為之提供物業管理及運營服務的第三方業主回款速度放緩，導致本集團第三方貿易及其他應收款項的信用風險增加，因而計提之減值撥備增加。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。

#### 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，而財務成本主要指本集團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2023年12月31日止年度，本集團的財務收入淨額約為人民幣55.5百萬元，較截至2022年12月31日止年度的財務收入淨額約人民幣77.7百萬元下降約人民幣22.2百萬元。該變化主要由於年內派付特別股息使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較去年同期減少約人民幣20.1百萬元。

## 8. 虧損淨額

截至2023年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣393.2百萬元，其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣435.1百萬元；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，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣481.9百萬元。

## 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、軟件及其他。

於2023年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,601.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,102.4百萬元減少約人民幣501.1百萬元，主要由於本集團過往收購開元物業管理產生的商譽年內減值約人民幣472.7百萬元。受外部市場競爭加劇的影響，本集團過往收購之附屬公司開元物業管理的業績增長未達預期，基於謹慎性考量，本集團對過往收購開元物業管理產生的商譽計提減值。

## 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2023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4,317.6百萬元，較2022年12月31日的約人民幣4,368.6百萬元減少約人民幣51.0百萬元，主要是由於本集團貿易及其他應收款項總額較上年末增加約人民幣788.6百萬元和貿易及其他應收款項減值撥備較上年末增加約人民幣839.6百萬元。

## 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、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、應付工資及福利等。

於2023年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣3,036.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,740.7百萬元增加約人民幣296.2百萬元，主要是由於第三方貿易應付款、代業主收取款項的增加。

## 12. 可用資金、財務及資本資源

於2023年12月31日，本集團的可用資金（包含現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品）總額約為人民幣4,435.6百萬元，較2022年12月31日的約人民幣4,710.9百萬元減少約人民幣275.3百萬元，主要由於截至2023年12月31日止支付股息等現金淨流出。於2023年12月31日，本集團的理財產品全部為中低風險理財產品，最長到期日為2024年1月26日。

於2023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3,499.4百萬元（2022年12月31日：約人民幣4,632.8百萬元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為1.7倍（2022年12月31日：約2.0倍）。

於2023年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸（2022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. 現金流

截至2023年12月31日止年度，本集團經營活動現金淨流入約人民幣862.2百萬元（截至2022年12月31日止年度：淨流出約人民幣394.8百萬元）。投資活動現金淨流入約人民幣368.4百萬元（截至2022年12月31日止年度：淨流出約人民幣519.3百萬元），主要由於本集團贖回理財產品的淨流入。融資活動現金淨流出約人民幣1,130.0百萬元（截至2022年12月31日止年度：淨流出約人民幣519.7百萬元），主要由於本公司支付股息的現金淨流出。

#### **14. 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。

#### **15. 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2023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。

#### **16. 資產抵押**

於2023年12月31日，本集團並未抵押任何資產（於2022年12月31日：無）。

#### **17. 或然負債**

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（於2022年12月31日：無）。



## 業務回顧與展望

### 2023年回顧

2023年，中國經濟呈現出波浪式發展、曲折式前進，房地產市場回暖未及預期，政府持續優化房地產政策，以期促進房地產市場平穩健康發展。弱周期、輕資產、現金牛等特質使得物業管理行業在複雜多變的環境下展現了較強的韌性。物業管理企業從心出發、求真務實，回歸經營本質追求有現金流的利潤，回歸發展本質追求有質量的增長，回歸服務本質追求質價相符的服務。本集團在過往的兩年，一方面堅守原則，控制住了關聯方業務風險的蔓延，另一方面抓收繳催回款，經營性現金流得到大幅改善，建立了安全、堅實的經營壁壘，守住了公司獨立生存與發展的生命線。

2023年，本集團整體業績穩中向好，現金流大幅改善。鑒於地產環境持續下行，本集團自2022年下半年起，對關聯方業務進行了堅決的取捨，關聯方業務大幅收縮，關聯方收入同比下降約56%，因此本集團2023年總收入同比有所下降，實現總收入約人民幣70.10億元。非關聯方業務持續增長，收入同比增長10%至約人民幣64.39億元，佔比達約92%，已成為本集團收入的主要來源。受應收款項減值撥備、商譽減值等影響，本公司擁有人應佔虧損約人民幣4.35億元，若剔除應收款項計提的減值撥備及其他非經營性攤銷等因素，本公司擁有人核心淨利潤約人民幣7.93億元，同比增長約3%。經營活動產生的現金流淨額約人民幣8.62億元，實現覆蓋核心淨利潤約1.1倍。截至2023年底，本集團可用資金餘額約人民幣44.36億元，充裕的資金保障了本集團健康安全發展。本集團擬按照核心淨利潤的55%進行現金分紅，每股分紅金額為人民幣0.143元，股息率<sup>1</sup>達約8%，繼續給予股東高比例分紅。

<sup>1</sup> 按本公告發佈前一交易日收市價計算(即2024年3月22日)。

截至2023年12月31日，本集團在管建築面積約2.73億平方米，管理項目個數達1,713個，業主戶數突破150萬戶，成為公司穩定發展的基石。本集團聚焦45個核心城市，基礎物業收入中來自核心城市的佔比達約84%，核心城市的物業費單價達約人民幣3.1元/平方米/月。本集團堅決把控盤面質量，主動撤場了一些經營界面不佳的項目，截至2023年12月31日，本集團合約建築面積約3.74億平方米。2023年，本集團市場拓展新增單年飽和收入約人民幣4億元，雖然同比有所下降，但本集團聚焦核心城市的戰略不變，長期深耕大客戶的戰略不變，高標準、嚴評審的要求不變，在高質量拓展的路上穩步扎實前行。在聚焦核心城市的導向下，本集團市場拓展落地城市41個，相比2022年城市數量大幅收縮，進一步增加了核心城市的管理密度。本集團嚴格進行紅線管理，甲方回款風險大的堅決不拓、過度承諾投墊資金的堅決不拓、新建住宅預期去化率不高的堅決不拓，確保拓展項目的低風險、高質量。在深耕大客戶的戰略下，本集團不斷取得突破，儲備優質客戶資源，擴充分佈在汽車製造、建築、軌道交通、消費電子等各個領域的大客戶，以專業力為客戶創造價值、贏得客戶信賴，為未來進一步打開合作空間奠定基礎。

基礎物業服務作為企業發展的壓艙石，作用日益凸顯。本集團始終堅持以客戶為中心，通過持續構建良好的社群關係，客戶滿意度保持行業領先，從而支持基礎業務向下扎根。另一方面，通過持續推進數科工具的廣泛使用，支持業務向上突破，其中，歸心APP/小程序用戶活躍率由2022年的23%增長至44%；EBA遠程監控從年初試點1個圍合增長至完成40個圍合的建設，並且全部應用自研+集採硬件設備；融慧遠程巡檢上線率由年初8%增長至72%。數科工具的廣泛應用不僅便捷了客戶的生活、助力了客戶滿意度的提升，亦提升了員工的工作效率。同時，本集團通過系列經營舉措，支持公司經營水平的提升，其中多個項目實現扭虧減虧，減虧金額超過人民幣4,000萬元，項目調價實現了突破，平均漲幅20%以上，積極推動170餘個項目的維修基金和公區收益合法合規使用。

自2023年初，社區生活服務調整業務方向，探索更加長期可持續發展的業務模式；調整佈局，主攻核心城市，聚焦業主需求與物業有優勢的品類；調整組織架構，更加扁平化、專業化。在主動調整下，開展業務的城市數量減少、服務品類減少、團隊人員減少，因此造成全年收入同比有所下降。但在模式探索上，不斷總結出成功經驗，喜報頻傳。社區資源自營業務模式得到驗證，直營飲水機、非機動車充電樁覆蓋項目數同比增長超過70%。租售業務精簡架構人員，靈活設置門店或小組模式，使得人均效能提高47%至人民幣1.8萬元/人/月，在收入同比略有下降的情況下，毛利同比增長11%。到家業務聚焦9個核心城市，聚焦3大品類，用戶好評率提高5個百分點。美居服務業務存量項目取得突破，牆面翻新、局部改造等自營業務模式在試點跑通，存量項目收入佔比提升至53%。

## 2024年展望

回顧過往兩年，物業管理行業逐漸回歸服務本質，更加務實。展望2024年，我們腳踏實地，積極面對行業新常態。我們將時刻保持如履薄冰的心態，時刻將公司經營安全放在首位。我們篤定方向，堅守戰略，對本質的追求不變，高質量穩健發展的目標不變。

我們將繼續保持現金流良性健康，守好經營底線。在非關聯方業務現金流管理上，以解決客戶問題為抓手，提升清欠和當期收繳，緊跟單一業權甲方回款，同時，做好對供應商付款周期的管理，優化現金流結構，提高現金流質量。在關聯方應收款項管理上，繼續以市場化原則對待關聯方業務，以回款為前提作為判斷業務是否承接的標準，同時繼續積極追繳，推動地產優質資產的抵債和擔保。

我們將繼續以客戶為中心，提高服務的均好性，保持高品質服務優勢。將潛心打造非住核心業態的明星項目，不斷沉澱標準、積累經驗、形成口碑。將進一步強化專業標籤，打造具備明顯專業優勢的差異化服務產品，突破服務的同質化。將更加重視全周期客群關係建設，讓社群品牌成為對客印記。

發展是檢驗能力建設的標尺，在市場拓展方面，面臨愈發激烈的競爭環境，我們具備深刻的危機意識，將加速推動戰略落地，盡快釋放業績。在戰略上，我們將篤定聚焦核心城市，深耕大客戶。在戰術上，我們將制定更加明晰的競爭策略，抓好過程管理。通過機制的完善，讓商機的拓展面更廣，商機的轉化率更高。通過對大客戶戰略的升級，傾斜資源贏得大客戶的長期信任與合作。通過沉澱不同業態的競爭策略和打法，加強對團隊的培養和賦能，並完善激勵與考核，調動團隊積極性。

我們堅定看好生活服務的發展空間，堅持以長期可持續發展為目標，在有密度優勢的城市試點跑通業務模式，為複製推廣成為新的增長點做準備。將系統性地推進整合營銷落地實施，充分發揮線下營銷與合夥人機制的優勢。將進一步明確與主營業務的聯動分工，通過機制保障主營的積極性，發揮主營的優勢。

2024年，本集團將篤定方向，繼續以求真務實的態度，在健康經營、有質發展的基礎上，持續為股東帶來穩定回報。

## 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2023年12月31日止年度的股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2024年5月21日（星期二）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2024年5月16日（星期四）至2024年5月21日（星期二）（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2024年5月14日（星期二）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2023年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣14.3分，合計約人民幣4.37億元。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2024年6月4日（星期二）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2024年5月21日（星期二）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2023年12月31日止年度末期股息的資格，本公司將於2024年5月27日（星期一）至2024年5月30日（星期四）（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2023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2024年5月24日（星期五）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2023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。

## 年內重要事項

於2023年12月28日，本公司（為其本身及代表本集團）與融創中國（為其本身及代表融創集團）訂立新物業租賃框架協議（「**新物業租賃框架協議**」），據此，本集團成員公司（作為承租人）可不時與融創集團成員公司（作為出租人）訂立物業租賃協議，以滿足辦公等需要，自2024年1月1日至2026年12月31日止，為期三年。詳情請參閱本公司日期為2023年12月28日的公告。

## 重大投資、收購及出售

截至2023年12月31日止年度，概無持有之其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

## 報告期後事項

於2024年2月2日，本公司與融創中國訂立新物業租賃框架協議之補充協議，以修訂新物業租賃框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的關於租賃物業價值的年度上限，由於本集團預期將從融創集團租賃更多物業用於資產運營管理以獲取收益，並優先以融創集團應付本集團而未付的款項沖抵本集團應付的租金。詳情請參閱本公司日期為2024年2月2日的公告。

除上文披露者外，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2023年12月31日，本集團有26,795名僱員。截至2023年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣27.3億元。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2023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C1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2023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2023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2023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2023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，2024年3月25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。