

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Ronshine Service Holding Co., Ltd
融信服務集團股份有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2207)

截至2022年12月31日止年度之年度業績公告
及
建議修訂組織章程大綱及細則

財務及營運摘要

- 報告期間內，本集團總收益約為人民幣876.8百萬元，較去年同期減少約11.5%。
- 本集團收益主要來自三大業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。於報告期間：(i)物業管理服務收益約人民幣607.6百萬元，佔整體收益的約69.3%，較2021年同期約人民幣475.9百萬元同比增加約27.7%；(ii)非業主增值服務所得收益約為人民幣221.7百萬元，佔整體收益的約25.3%，較2021年同期約人民幣435.7百萬元同比減少約49.1%；及(iii)社區增值服務所得收益約為人民幣47.6百萬元，佔整體收益的5.4%，較2021年同期約人民幣79.3百萬元同比減少約40.0%。

- 本集團於報告期間的毛利約為人民幣172.9百萬元，較去年同期減少約37.9%。於報告期間，本集團毛利率為19.7%，較2021年同期28.1%減少8.4個百分點。
- 報告期間的溢利達約人民幣18.4百萬元，較去年同期減少約84.6%。
- 本公司擁有人應佔報告期間溢利達約人民幣15.5百萬元，較去年同期減少約86.2%。
- 資本負債比率由2021年12月31日的1.2%減少0.4個百分點至2022年12月31日的0.8%。
- 董事會決議不宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息。

年度業績

融信服務控股有限公司(「本公司」)的董事(「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2022年12月31日止年度(「報告期間」)的綜合年度業績，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12月31日止年度	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	876,840	990,942
銷售成本		<u>(703,937)</u>	<u>(712,498)</u>
毛利		172,903	278,444
銷售和營銷開支		(7,222)	(5,321)
行政開支		(90,919)	(112,396)
金融資產減值(虧損)/收益淨額		(56,611)	1,653
其他收入		5,973	6,265
其他收益或虧損		<u>622</u>	<u>(1,432)</u>
經營溢利		24,746	167,213
財務收入		2,301	1,772
財務成本		<u>(293)</u>	<u>(574)</u>
財務收入淨額		<u>2,008</u>	<u>1,198</u>
除所得稅前溢利		26,754	168,411
所得稅開支	6	<u>(8,356)</u>	<u>(48,900)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>18,398</u>	<u>119,511</u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
—本公司擁有人		15,528	112,400
—非控股權益		<u>2,870</u>	<u>7,111</u>
		<u>18,398</u>	<u>119,511</u>
每股盈利(以人民幣元列示)			
—基本	7	<u>0.03</u>	<u>0.26</u>
—攤薄		<u>0.03</u>	<u>0.26</u>

綜合資產負債表

	截至12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房和設備	13,805	17,642
無形資產	4,379	1,581
遞延所得稅資產	16,000	2,121
	<u>34,184</u>	<u>21,344</u>
流動資產		
存貨	1,726	1,718
貿易和其他應收款項以及預付款項	9 437,518	364,246
受限制現金	485	5,352
現金和現金等價物	724,110	761,885
	<u>1,163,839</u>	<u>1,133,201</u>
總資產	<u>1,198,023</u>	<u>1,154,545</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	4,234	4,234
股份溢價	663,027	663,027
其他儲備	(179,798)	(179,798)
保留盈利	214,276	187,644
	<u>701,739</u>	<u>688,549</u>
非控股權益	<u>-</u>	<u>6,792</u>
總權益	<u>701,739</u>	<u>695,341</u>

		截至12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		<u>3,053</u>	<u>5,199</u>
流動負債			
合約負債		95,690	95,747
貿易和其他應付款項	10	346,977	313,314
租賃負債		2,451	3,102
即期所得稅負債		<u>48,113</u>	<u>41,842</u>
		<u>493,231</u>	<u>454,005</u>
總負債		<u>496,284</u>	<u>459,204</u>
總權益和負債		<u>1,198,023</u>	<u>1,154,545</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

融信服務集團股份有限公司(「本公司」)於2020年4月14日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一家投資公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務和相關增值服務。

本公司股份於2021年7月16日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司直接控股公司為融心一品有限公司，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本公司最終控股公司為融悅世紀有限公司(「融悅世紀」)，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司。本集團的最終控股股東為歐宗洪先生(「歐先生」或「控股股東」)。

除另作說明外，此等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 編製基準

本集團綜合財務報表乃按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(香港法例第622章)的披露規定編製。

3 會計政策

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，為編製綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於2022年1月1日開始的年度期間強制生效的下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號之 修訂本	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號之 修訂本	2021年6月30日後之Covid-19相關租金減免
香港會計準則第16號之 修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之 修訂本	有償合約—履行合約之成本
香港財務報告準則之 修訂本	2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進

本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或綜合財務報表所載披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號 (包括2022年10月及2022年2月之 香港財務報告準則第17號之 修訂本)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本 香港財務報告準則第16號之 修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業間的資產出售或 出資 ² 售後租回交易中的租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (2020年)之相關修訂本 ³
香港會計準則第1號之修訂本 香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂本	附帶契諾的非流動負債 ³ 會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂本 香港會計準則第12號之修訂本	會計估計的定義 ¹ 與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事正在評估該等新訂香港財務報告準則及修訂本之潛在影響，惟尚無法確定該等新訂香港財務報告準則及修訂本會否對本集團之表現及財務狀況以及披露構成重大影響。該等新訂香港財務報告準則及修訂本或會導致本集團表現及財務狀況之編製及呈列方式於可見未來出現變動。

4 分部資料

管理層已基於主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，並已被認定為本公司執行董事。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務和有關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一可呈報分部。

截至2022年及2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

5 收益

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務所得款項。截至2022年和2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

服務類型	來自客戶和 已確認收益	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	一段時間內	607,615	475,930
非業主增值服務	一段時間內	221,658	435,688
社區增值服務		47,567	79,324
—銷售貨品	一個時間點	18,012	45,696
—其他增值服務	一段時間內	29,555	33,628
		876,840	990,942

於截至2022年和2021年12月31日止年度，收益佔總收益10%以上的客戶載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
融信中國控股有限公司及其附屬公司	17%	33%
客戶集團A*	16%	15%

* 客戶集團A指一個集團旗下公司的組合。

6 所得稅開支

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島的直接附屬公司乃根據《英屬處女群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於本集團於截至2022年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利(2021年：零)，故並無計提香港利得稅撥備。

本集團就於中國的運營作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，以預估年內應課稅溢利的適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本集團若干附屬公司獲認定為「小型微利企業」，於2022年及2021年將按優惠稅率20%繳稅。「小型微利企業」可享受按利得稅兩級制計算而得的優惠所得稅率。根據利得稅兩級制，獲認定實體首筆人民幣1百萬元的應課稅收入按5%稅率徵稅，超出人民幣1百萬元但少於人民幣3百萬元的應課稅收入按10%稅率徵稅。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，以中國境內公司於2008年1月1日後所得溢利向其境外投資者派付的股息，應按10%的稅率繳納預扣所得稅，如中國內地附屬公司直接控股公司在香港註冊成立且符合中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，可適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國內地附屬公司的未分派盈利，故本集團並未就中國內地附屬公司的該等盈利應計任何預扣所得稅。

	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	22,235	47,837
遞延所得稅	(13,879)	1,063
	<u>8,356</u>	<u>48,900</u>

7 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
用以計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔年內溢利 (人民幣千元)	<u>15,528</u>	<u>112,400</u>
股份數目：		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	508,104,000	436,118,312
潛在攤薄普通股之影響：		
— 超額配股權	<u>不適用</u>	<u>1,840</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>508,104,000</u>	<u>436,120,152</u>

用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數乃假設資本化發行已於2021年1月1日生效而釐定。

並無就截至2022年12月31日止年度呈列每股攤薄盈利，原因為年內並無潛在已發行普通股。

8 股息

董事會決議不宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

9 貿易和其他應收款項以及預付款項

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	196,259	182,982
—第三方	176,573	102,433
	<u>372,832</u>	<u>285,415</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(55,450)	(5,917)
	<u>317,382</u>	<u>279,498</u>
其他應收款項及按金		
—關聯方	38,514	229
—第三方	84,787	77,866
	<u>123,301</u>	<u>78,095</u>
減：其他應收款項減值撥備	(8,737)	(1,659)
	<u>114,564</u>	<u>76,436</u>
預付供應商款項		
—關聯方	11	—
—第三方	5,561	8,312
	<u>437,518</u>	<u>364,246</u>

(a) 貿易應收款項主要來自於物業管理服務和非業主增值服務。

物業管理服務收入根據有關服務協議的條款收取。住戶應在繳款通知書發出時支付到期的物業管理服務的服務收入。

向非業主提供的增值服務的費用通常在結算文件發出時到期應付。

截至2022年12月31日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以下	211,243	263,250
1至2年	144,452	17,531
2至3年	13,767	2,430
3年以上	3,370	2,204
	<u>372,832</u>	<u>285,415</u>

10 貿易和其他應付款項

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	398	67
— 第三方	145,921	69,997
	<u>146,319</u>	<u>70,064</u>
其他應付款項		
— 關聯方	5,721	12,782
— 第三方	113,588	124,894
	<u>119,309</u>	<u>137,676</u>
應計薪資	61,507	82,288
其他應付稅項	19,842	23,286
	<u>346,977</u>	<u>313,314</u>

截至2022年和2021年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

截至2022年和2021年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以下	139,465	66,994
1至2年	5,536	1,767
2至3年	786	332
3年以上	532	971
	<u>146,319</u>	<u>70,064</u>

業務回顧及展望

業務概覽

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務和相關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

我們是中國一家發展迅速的綜合物業管理服務商，同時具有國家一級資質的大型專業化物業管理服務企業。2022年，我們入選為中國物業管理協會第五屆理事單位，並榮獲(i)「2022中國高端物業服務領先企業」、(ii)「2022中國物業服務百強企業」、(iii)「2022中國物業服務百強服務質量領先企業」、(iv)「2022中國物業管理行業市場化運營領先企業」、(v)「2022中國物業服務品質領先品牌，品牌價值42億元」及(vi)「2022中國物業服務特色品牌企業—智慧物業」等獎項榮譽，這既是行業對我們的肯定，也是我們持續增強綜合實力的堅實基礎。截至2022年12月31日，本集團在中國67座城市中提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積(「建築面積」)和在管建築面積分別約為45.8百萬平方米(「平方米」)和33.7百萬平方米。

本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業(如商務寫字樓、城市綜合體、政府辦公樓、產業園、醫院及銀行)，以及其他專項優質的定制服務。

截至2022年12月31日止年度，本集團收入實現約人民幣876.8百萬元，較2021年同期的人民幣990.9百萬元下降約11.5%。淨利潤約為人民幣18.4百萬元，較2021年同期的約人民幣119.5百萬元下降約84.6%。

我們的業務模式

我們的業務目前由三個主要分部組成，分別是物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務。自2016年起，本集團亦開始向獨立第三方房地產開發商所開發的項目提供物業管理服務。本集團旨在通過三條業務主線涵蓋整個物業管理價值鏈。

物業管理服務

本集團自2014年起一直提供物業管理服務，豐富的行業經驗和優質的服務使得本集團在行業中脫穎而出。成立至今，本集團向房地產開發商、業主和住戶提供多類型物業管理服務，主要包括清潔、安保、綠化、停車場管理和維修保養服務。報告期間內，本集團的在管物業組合包括住宅和非住宅物業，其主要包括政府和公共設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和產業園區等。

截至2022年12月31日，本集團的合約項目數量280個，簽約建築面積合計約為45.8百萬平方米，分別較截至2021年12月31日增長約4.5%及2.7%。在管項目數量214個，總在管建築面積達到約33.7百萬平方米，分別較截至2021年年末增長約20.9%及16.6%。

截至2022年12月31日，本集團的地理分佈已擴展至中國67座城市。獲益於「區域深耕，佈局全國」戰略，本集團在海西地區^(附註1)和長江三角洲地區^(附註2)佔據穩固的市場地位。報告期間，本集團於海西地區和長江三角洲地區的物業管理服務的在管建築面積分別約為17.0百萬平方米和8.8百萬平方米，分別佔總在管建築面積的約50.5%和26.1%。

於報告期間，在管項目達到214個，分佈在海西地區、長江三角洲地區及中國其他地區^(附註3)，共67座城市。

附註：

1. 「海西地區」指就本公告而言，主要包含福建省、浙江省部分地區、江西省和廣東省的中國經濟區，包括但不限於以下城市：福州、廈門、三明、莆田、南平、泉州、漳州和龍岩。
2. 「長江三角洲地區」指就本公告而言，主要包含上海、浙江省部分地區和江蘇省部分地區的中國經濟區，包括但不限於以下直轄市和城市：上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、徐州、常州、蘇州、鎮江、南通和南京。
3. 「其他地區」指就本公告而言，除海西地區和長江三角洲地區外的中國經濟區，主要包括但不限於以下直轄市和城市：天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州。

非業主增值服務

我們向非業主提供一系列增值服務，主要包括向非業主提供協銷服務、前期規劃、設計諮詢和交付前服務，以及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。

報告期間，非業主增值服務的收益較2021年同期減少約49.1%，為約人民幣221.7百萬元，佔總收益的約25.3%。該減少主要由於房地產市場持續低迷，使得物業開發商對服務的需求減少。

報告期間，協銷服務收益達到約人民幣104.0百萬元，同比下降約56.3%；前期規劃、設計諮詢和交付前服務收益達到約人民幣51.9百萬元，同比下降約60.4%；及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務收益達到約人民幣65.7百萬元，同比下降約1.8%。

社區增值服務

我們向業主和住戶提供多類社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括社區購物服務(和美生活)、裝修與裝飾服務和家居維修服務(和美易居)、房地產代理服務(和美租售)以及主要包括公用區域廣告和租賃的場地固有資源業務。

報告期間，社區增值服務收益達到約人民幣47.6百萬元，較2021年同期的約人民幣79.3百萬元下降約40.0%，佔總收益的約5.4%，主要由於疫情帶來的小區封鎖及物流中斷及延遲導致。

報告期間，和美生活收益達到約人民幣18.0百萬元，較2021年的約人民幣45.7百萬元同比下降約60.6%；和美易居收益達到約人民幣5.3百萬元，較2021年同期的約人民幣8.7百萬元同比下降約39.0%；和美租售收益約為人民幣15.9百萬元，較2021年的約人民幣18.6百萬元同比下降約14.7%；以及場地固有資源業務在報告期間收益達到約人民幣8.3百萬元，較2021年的約人民幣6.3百萬元同比增長約33.1%。

未來展望

2022年是本公司於聯交所主板上市(「上市」)第二年，站在新的歷史起點，本公司以更清晰的戰略定位及發展方向，利用上市平台的優勢進一步規模化發展，強化本集團的運營管理能力，實現高質量的發展之路。2023年，本集團的重點發展方向載列如下：

1. 深耕核心區域。我們希望通過進行戰略投資和收購，提升本公司現有核心區域的項目密度，從而鞏固並加強本公司在核心區域的競爭力和影響力。由於中國物業管理行業分散、各區域競爭情況不一，我們認為在本公司已經具有一定市場地位的海西地區和長江三角洲地區去進一步獲取項目資源，將能夠有效提升本公司在核心區域內的管理密度，從而可以在增盈降本兩端得到更大的提升空間，並同步加強在區域範圍內的品牌競爭力，從而使本公司在物業管理行業的競爭力和影響力得到全方位的提升。
2. 拓展收益來源。我們將繼續推行「1+N」發展戰略、擴展增值服務，並提供定制服務進一步拓展我們的收益來源。其中，「1」代表傳統物業管理服務，「N」則代表非業主增值服務和社區增值服務。我們始終相信「1+N」策略有助於我們提升傳統物業管理服務，特別是對非住宅物業的服務，並進一步為住宅物業及多種非住宅物業提供多元化的增值服務，擴大與獨立第三方的合作，實現均衡地提升整體市場份額。
3. 提升服務質量和營運效益。我們將專注於技術創新，並進一步升級我們的智能信息技術系統，從而提高營運效益及提升客戶體驗。我們相信，通過有關升級和開發，將有助於我們更順暢地經營日常業務、減少人工成本，實現營運效益最大化，最終實現盈利能力的提升。
4. 打造高端物業管理品牌融御ROYEEDS。我們將憑藉於中高端物業方面的經驗，進一步將融御ROYEEDS品牌打造成為高端物業的領銜物業管理品牌。我們計劃在中國一線城市推出更多該品牌項目，亦計劃在二線城市及其他全國消費能力相對較高的城市推出試點項目。針對融御ROYEEDS項目的品牌市場推廣也將進行，實現品牌項目設施和設備的升級。為提升融御ROYEEDS品牌知名度，我們計劃招聘和培訓一批能提供優質服務產品的人才骨幹。

5. 聚焦可持續的人才發展戰略。我們非常重視吸引、培訓和保有專業人才的工作。吸引人才方面，我們計劃更加專注於進行市場橫向招聘。人才保有方面，我們計劃提供包括內部遴選計劃在內的更多元的晉升機會。同時，也將從已收購的公司中留聘出色的員工。

管理層討論及分析

經營業績概要

本集團(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務三條主要業務線的利潤率各不相同。上述三條主要業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線的毛利率變化均可能對其整體毛利率產生相應的影響。

物業管理服務

截至2022年12月31日止年度，本集團透過其於海西地區和長江三角洲地區的穩固市場地位在簽約建築面積及在管建築面積方面實現增長。本集團亦快速擴展至海西地區和長江三角洲地區以外的中國經濟區，主要包括(其中包括)以下直轄市和城市，即中國市場的天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州。截至2022年12月31日，本集團有214個在管項目和66個已簽約管理但尚未交付的項目，覆蓋67座城市，在管總建築面積約33.7百萬平方米，總簽約建築面積約45.8百萬平方米。

於2022年12月31日，本集團簽約建築面積約為45.8百萬平方米及簽約項目總數為280個，較截至2021年12月31日分別增加約2.7%及4.5%。截至2022年12月31日止年度，本集團產生收益的在管建築面積達約33.7百萬平方米及在管項目總數為214個，較截至2021年12月31日分別增加約16.6%及20.9%。

本集團於報告期間的平均物業管理費為每平方米人民幣3.2元，較2021年同期每平方米人民幣2.9元增加約10.3%。

下表分別列示本集團截至2022年及2021年12月31日止年度的簽約建築面積和在管建築面積的變動：

	截至2022年 12月31日止年度		截至2021年 12月31日止年度	
	簽約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	簽約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
截至期初	44,573	28,879	38,199	19,930
新訂約	1,275	4,828	6,374	8,949
截至期末	<u>45,848</u>	<u>33,707</u>	<u>44,573</u>	<u>28,879</u>

本集團的地理分佈

於2022年12月31日，本集團的地理分佈已擴展至中國67座城市。

下表載列截至2022年及2021年12月31日止年度分別按地理區域劃分的本集團的在管總建築面積及產生自物業管理服務的總收益明細：

	截至2022年12月31日止年度			截至2021年12月31日止年度		
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%
海西地區	17,007	380,764	62.7%	15,854	250,715	52.7%
長江三角洲地區	8,783	180,799	29.8%	6,188	124,750	26.2%
其他地區	<u>7,917</u>	<u>45,902</u>	<u>7.5%</u>	<u>6,837</u>	<u>100,465</u>	<u>21.1%</u>
	<u>33,707</u>	<u>607,615</u>		<u>28,879</u>	<u>475,930</u>	

非業主增值服務

本集團向非業主(主要包括房地產開發商)提供一系列增值服務。本集團的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，在此服務下其會根據相關協議的條款按要求向客戶提供駕駛員與出行調度及日常管理服務。

下表載列所示期間本集團自其非業主增值服務所得收益明細：

	截至以下日期止年度			
	2022年12月31日		2021年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	104,035	47.0%	237,878	54.6%
前期規劃、設計諮詢和 交付前服務	51,910	23.4%	130,923	30.0%
車輛駕駛、出行調度和 車輛管理服務	65,713	29.6%	66,887	15.4%
總計	221,658	100.0%	435,688	100.0%

社區增值服務

本集團向業主和住戶提供多類社區增值服務。本集團的社區增值服務主要包括(i)社區購物服務(「和美生活」)；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務(「和美易居」)；(iii)房地產代理服務(「和美租售」)；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括本集團在管住宅物業公用區域廣告和租賃。

截至2022年12月31日止年度，社區增值服務所得收益較2021年同期的約人民幣79.3百萬元減少約40.0%至約人民幣47.6百萬元，主要是由於和美生活(社區購物服務)所得收益減少。截至2022年12月31日止年度，社區增值服務所得收益佔總收益的約5.4%。

下表載列截至2022年及2021年12月31日止年度社區增值服務所得收益明細：

	截至以下日期止年度			
	2022年12月31日		2021年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
和美生活 ⁽¹⁾	18,012	37.9%	45,696	57.6%
和美易居 ⁽²⁾	5,347	11.2%	8,766	11.1%
和美租售 ⁽³⁾	15,862	33.3%	18,592	23.4%
場地固有資源業務 ⁽⁴⁾	8,346	17.6%	6,270	7.9%
總計	47,567	100%	79,324	100%

附註：

- (1) 本集團主要通過和美生活向本集團在管物業的業主和住戶提供社區購物服務。本集團社區購物服務的主要部分為線下社區購物服務，本集團主要於特定節日於在管住宅物業的指定位置向業主及／或住戶銷售暢銷產品。該等產品一般包括禮籃、月餅和其他迎合業主及／或住戶的節日購物需要的受歡迎的禮物。
- (2) 本集團主要通過和美易居向我們在管住宅物業的業主提供建設陽台護欄等裝修工程。本集團通常通過外包商提供有關服務，並就該工程收取業主與本集團所協定的固定費用。此外，本集團亦提供轉介服務，就其他裝飾工程將業主及／或住戶介紹予合資格承包商，並就促使承包商與業主或住戶就所協定工程達致協議的每項成功介紹收取固定費用。就裝飾服務而言，本集團可能根據業主或住戶的喜好和預算購買室內裝飾、家用電器和配件。
- (3) 和美租售包括房地產代理服務，在該服務下，本集團協助業主尋找買家或租戶、與潛在買家和租戶進行市場營銷和聯絡。一般而言，一旦潛在買家或租戶與業主達成有關物業出售或租賃的協議，本集團將協助指導業主完成交易。
- (4) 本集團提供場地固有資源業務，其主要包括於本集團在管物業的公用區域投放廣告和租賃。

財務回顧

收益

截至2022年12月31日止年度，本集團的收益來自(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。下表載列本集團於所示期間從該等來源確認的收益詳情：

	截至12月31日止年度		變動百分比
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
收益			
物業管理服務	607,615	475,930	27.7%
非業主增值服務	221,658	435,688	(49.1%)
社區增值服務	47,567	79,324	(40.0%)
總計	876,840	990,942	(11.5%)

本集團的收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣990.9百萬元減少約11.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣876.8百萬元。該減少乃主要由於：(i)由於房地產市場持續低迷，使得物業開發商對服務的需求減少，導致非業主增值服務收益減少；及(ii)主要因疫情導致的社區封控及物流中斷及延遲使得社區增值服務收益減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化和清潔費、維護成本、安保人員開支、辦公開支、稅務和其他徵費、短期租賃的租賃付款、折舊和攤銷費用以及其他。

於報告期間，本集團的銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣712.5百萬元減少約1.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣703.9百萬元。

毛利及毛利率

由於前文所述，本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣278.4百萬元減少約37.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣172.9百萬元。

本集團的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約28.1%減少至截至2022年12月31日止年度的約19.7%。本集團按業務線劃分之毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	%	%
物業管理服務	23.1	23.3
非業主增值服務	8.0	32.1
社區增值服務	31.2	35.2
整體毛利率	19.7	28.1

其他收入

於報告期間，本集團的其他收入主要包括(i)增值稅進項稅額額外抵扣；及(ii)政府補助，主要包括政府就業補貼，以支持當地經濟。本集團的其他收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣6.3百萬元減少約4.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣6.0百萬元。

其他收益或虧損

本集團的其他收益或虧損主要包括(i)來自沒收非住宅物業租戶的定金的收益；及(ii)其他。

本集團的其他收益或虧損由截至2021年12月31日止年度的虧損淨額約人民幣1.4百萬元轉變至截至2022年12月31日止年度的收益淨額約人民幣0.6百萬元。

銷售和營銷成本

本集團的銷售和營銷成本主要包括(i)廣告開支，主要為推廣本集團品牌的廣告和營銷活動成本；(ii)與銷售和營銷活動相關的營銷和銷售僱員福利開支；及(iii)其他，主要包括差旅和招待開支。

本集團的銷售和營銷成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣5.3百萬元增加約35.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元，乃主要由於營銷活動增加。

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)本集團行政人員的僱員福利開支；(ii)辦公開支；(iii)差旅和招待費；(iv)折舊和攤銷費用；(v)本集團市場定位調查的諮詢費；(vi)短期租賃的租賃付款；及(vii)其他，其主要包括低值消耗品的攤銷、保險和培訓費用。

本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣112.4百萬元減少約19.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣90.9百萬元，乃主要由於管理成本的有效控制。

財務(成本)／收入淨額

本集團的財務(成本)／收入淨額主要包括來自銀行存款的利息收入及來自租賃負債的利息開支。

財務成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元減少約49.0%至截至2022年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元。

財務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1.8百萬元增加約29.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2.3百萬元，乃主要由於利息收入增加。

除所得稅開支前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣168.4百萬元減少約84.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣26.8百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括本公司和其附屬公司於中國的即期和遞延稅項開支。所得稅開支包括就中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)(包括遞延所得稅)作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣48.9百萬元減少約82.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣8.4百萬元。

本集團截至2022年12月31日止年度的實際所得稅稅率為31%，而截至2021年12月31日止年度的實際所得稅稅率為29%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的投資溢利淨額及土地增值稅)計算。

本公司擁有人應佔期內溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣112.4百萬元減少約86.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣15.5百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

本集團的非控股權益應佔期內溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣7.1百萬元下降約59.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2.9百萬元，乃主要由於收購融信(福建)物業管理有限公司48%股權所致。

貿易應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若貿易和其他應收款項預期可於一年或以內(或於正常業務經營週期，則更長)收回，則分類為流動資產，否則作為非流動資產呈列。貿易應收款項初始以無條件的代價款額確認，惟倘其包含重大融資成份則除外，在此情況下則按公平值確認。本集團持有目的為收取合約現金流量的貿易應收款項，因此其後使用實際利率法以攤銷成本計量。

於2022年12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣317.4百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣279.5百萬元增加約人民幣37.9百萬元或13.6%。該增加乃主要由於房地產市場持續低迷導致房地產開發商的款項支付延遲。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指本集團於日常業務過程中自供應商購買的商品和服務而應付的款項，包括材料和水電暖採購以及向外包商作出的採購。本集團通常按每月付款期限向其供應商付款。

於2022年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣146.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣70.1百萬元增加約108.8%。該增加乃主要由於本公司於會計期間加強其現金流量控制。

流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣670.6百萬元(2021年12月31日：約為人民幣679.2百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由2021年12月31日的約人民幣1,133.2百萬元增加約2.7%至2022年12月31日的約人民幣1,163.8百萬元。本集團的流動負債總額由2021年12月31日的約人民幣454.0百萬元增加8.6%至2022年12月31日的約人民幣493.2百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於貿易和其他應收款項增加。

於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣724.1百萬元(2021年12月31日：約為人民幣761.9百萬元)，並無借款(2021年12月31日：無)。

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12月31日：無)。

主要財務比率

流動比率

於2022年12月31日，本集團的流動比率為2.4倍(2021年12月31日：2.5倍)。本集團的流動比率基本持平。流動比率按流動資產除以截至同日的流動負債計算。

資本負債比率

於2022年12月31日，本集團的資本負債比率為0.8%(2021年12月31日：1.2%)，主要由於總權益增加所致。資本負債比率按計息借款總額(包括租賃負債)除以截至相關年／期末的總權益再乘以100%計算。

未來重大投資或資本資產計劃

本集團將繼續專注於本公司日期為2021年6月30日的招股章程(「招股章程」)所載業務策略。於本公告日期，除招股章程所披露者外，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，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。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及結算絕大部分交易的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外本公司股東(「股東」)任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

附屬公司、聯營公司和合營企業的重大收購和出售

於2022年6月29日，融信世歐物業服務集團有限公司(本公司間接全資附屬公司，「融信世歐」)與福建諾海建設工程有限公司(「福建諾海」)訂立一份股權轉讓協議，據此，融信世歐同意收購及福建諾海已同意出售於融信(福建)物業管理有限公司(「目標公司」)的48%股權，總代價為人民幣12,000,000元(相當於約14,280,614港元)。收購事項完成後，目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績繼續併入本集團的財務業績。

更多詳情，請參閱本公司日期為2022年6月29日及2022年7月5日的公告。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無資產抵押。

僱員和薪酬政策

於2022年12月31日，本集團總共僱用4,620名全職員工(2021年12月31日：5,685名全職員工)。截至2022年12月31日止年度，本集團確認為開支的員工成本約為人民幣438.8百萬元(2021年：人民幣527.6百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在向僱員提供薪酬方案，包括工資、花紅和多項津貼，以吸納和挽留優秀僱員。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位和資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅和晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險和住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助於提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至2022年12月31日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

報告期後重大事項

於2022年12月31日後及直至本公告日期，本集團並無任何重大事項。

所持重大投資

截至2022年12月31日止年度，本集團並無持有任何重大投資。

首次公開發售所得款項淨額

本公司股份於2021年7月16日於聯交所上市。本公司所收取的全球發售(定義見招股章程)所得款項淨額(包括超額配股權的部分行使)約為628.5百萬港元(「所得款項淨額」)。

截至2022年12月31日，所得款項淨額約91.7百萬港元已由本集團根據招股章程所述擬定用途動用，而未動用所得款項淨額乃透過銀行存款的方式持有。

下表載列本集團截至2022年12月31日所得款項淨額的已動用及擬動用情況明細：

用途	招股章程所述佔 所得款項淨額百分比及 經計及2021年8月9日 部分行使超額配股權後的 所得款項淨額分配 佔總額百分比		於2022年 1月1日 的未動用 所得款項 淨額	報告期內 所得款項 淨額的 實際用途	於2022年 12月31日 的未動用 所得款項 淨額	悉數動用 所得款項淨額 的預期時間表
		百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
選擇性把握戰略投資 和收購機會	60.0%	377.1	377.1	0	377.1	2023年12月31日
多元化本集團的項目 組合及增值服務	11.0%	69.1	60.3	19.9	40.4	2023年12月31日
開發和升級本集團運營 使用的硬件和軟件	15.0%	94.3	88.3	10.3	78.0	2023年12月31日
進一步發展本集團的融御 ROYEEDS品牌向高端 物業提供的物業管理服務	4.0%	25.1	23.9	8.5	15.4	2023年12月31日
一般業務運營和營運資金	10.0%	62.9	59.5	33.6	25.9	-
總計	100%	628.5	609.1	72.3	536.8	

有關所得款項淨額明細及實施計劃的進一步詳情載於招股章程「未來計劃和所得款項用途」一節。董事將根據本集團現行業務及發展需要以及不斷變化的市場環境，不時檢討所得款項淨額的計劃用途。於本公告日期，董事並不知悉所得款項的擬定用途有任何重大變動。

其他資料

遵守企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納並應用聯交所不時生效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為其企業管治守則，且據董事所知，於報告期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料，將載於本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《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。

經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則所載規定標準。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及就董事所知，本公司根據上市規則的規定於整個報告期間一直維持充足公眾持股量。

股東週年大會

本公司將於2023年6月29日(星期四)召開並舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會決議不宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年6月26日(星期一)至2023年6月29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有關股票須於2023年6月23日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之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。

審核委員會

董事會已遵照上市規則第3.22條及企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxswy.com)。

審核委員會的主要職責為審閱和監察本集團的財務匯報程序、風險管理和內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議和意見，並履行其他可能由董事會指派的職責和責任。審核委員會現時包括三名成員，即郭建江先生、陳章旺先生和葉阿忠先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為郭建江先生，彼具備合適專業資格，自2005年2月起為香港會計師公會成員。

審核委員會審閱年度業績

審核委員會已與本公司管理層討論、審閱及同意本集團採用的會計準則及慣例，連同內部控制、財務報告事宜及本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績。審核委員會認為，該等業績已根據適用會計準則及規定編製並作出充足披露。

開元信德會計師事務所有限公司的工作範圍

初步公告所載本集團截至2022年12月31日止年度的綜合資產負債表及綜合全面收益表以及相關附註所載之數據已經本集團核數師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)確認與本集團本年度經審核綜合財務報表所載之數額一致。開元信德就此開展的工作按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則的規定並不構成一項核證業務，因此開元信德並無就初步公告發表任何核證聲明。

核數師之退任及續聘

開元信德將於股東週年大會上退任，惟其合資格並願意重選連任。將於股東週年大會上提呈決議案以續聘開元信德為本公司核數師。

刊發年度業績及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxswy.com)。本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告將寄發予股東，並於適當時候登載於聯交所及本公司網站。

建議修訂組織章程大綱及細則及採納經修訂及重列組織章程大綱及細則

董事會擬修訂本公司現有組織章程大綱及組織章程細則(「現有大綱及細則」)以(i)令現有大綱及細則與上市規則之最新規定相符，當中包括已於二零二二年一月一日生效的對上市規則附錄三之修訂；(ii)為本公司於本公司股東大會上行事及議事提供靈活性；(iii)反映開曼群島適用法律的現行要求；及(iv)併入若干相關及內部的修訂(「建議修訂」)。

董事會擬通過採納經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則(「經修訂及重列大綱及細則」)，令建議修訂生效，以取代及摒除現有大綱及細則。

建議修訂及建議採納經修訂及重列大綱及細則須由股東以特別決議案方式於應屆股東週年大會上提呈批准，及將由股東於股東週年大會上批准後生效。於股東週年大會上通過相關特別決議案前，現有大綱及細則維持有效。

一份載有(其中包括)建議修訂及建議採納經修訂及重列大綱及細則之詳情，連同召開股東週年大會之通告將適時寄發予股東。

承董事會命
融信服務集團股份有限公司
主席
歐宗洪

香港，2023年3月31日

於本公告日期，執行董事為歐宗洪先生、馬祥宏先生及林怡女士；非執行董事為林麗瓊女士；及獨立非執行董事為葉阿忠先生、陳章旺先生及郭建江先生。