

SUNOY 宋服務

臻 享 幸 福 +

# Sundy Service Group Co. Ltd 宋都服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：9608

中期報告  
2021



## 目錄

2	公司資料	24	綜合損益及其他全面收益表
4	財務摘要	26	綜合財務狀況表
6	主席報告	27	綜合權益變動表
9	管理層討論及分析	28	簡明綜合現金流量表
20	企業管治及其他資料	29	未經審核中期財務報告附註
23	致董事會之審閱報告		

## 董事會

### 執行董事

俞昀女士(董事會主席)  
朱瑾女士(首席執行官)  
朱軼樺先生(於2021年3月1日獲委任)  
程華勇先生  
沈光明先生(於2021年3月1日辭任)

### 獨立非執行董事

章靖忠先生  
許榮年先生  
劉國輝先生

### 審核委員會

劉國輝先生(主席)  
章靖忠先生  
許榮年先生

### 薪酬委員會

章靖忠先生(主席)  
許榮年先生  
劉國輝先生

### 提名委員會

俞昀女士(主席)  
章靖忠先生  
許榮年先生  
劉國輝先生

### 聯席公司秘書

張綺思女士  
曾浩賢先生

## 授權代表

朱瑾女士  
曾浩賢先生

## 香港法律顧問

史蒂文生黃律師事務所  
與錦天城律師事務所聯營  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈39樓

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
根據財務匯報局條例註冊之  
公眾利益實體核數師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

## 合規顧問

信達國際融資有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈45樓

## 主要往來銀行

杭州銀行江城支行  
招商銀行之江支行

## 公司網址

<http://songduwuye.com>

### 股份代號

9608

### 上市日期

2021年1月18日

### 開曼群島註冊辦事處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O.Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 總部及中華人民共和國主要營業地點

中國  
浙江省  
杭州市  
江干區  
杭海路127號

### 香港主要營業地點

香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈39樓

### 開曼群島股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O.Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓

### 投資者關係聯絡方式

ir9608@songduwuye.com

以下為宋都服务集团有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至2021年6月30日止六個月(「期內」)及2020年同期各個期間的業績以及資產與負債概要。

## 業績

	附註	截止6月30日止六個月		變動 (%/百分點 (「百分點」))
		2021年 (未經審核)	2020年	
收入(人民幣千元)		<b>139,370</b>	116,729	19.4%
毛利(人民幣千元)		<b>47,738</b>	32,183	48.3%
毛利率	(1)	<b>34.3%</b>	27.6%	6.7個百分點
期間利潤(人民幣千元)		<b>23,463</b>	16,350	43.5%
利潤率	(2)	<b>16.8%</b>	14.0%	2.8個百分點
本公司權益股東應佔利潤(人民幣千元)		<b>23,434</b>	16,190	44.7%

附註：

- (1) 毛利率乃以毛利除以收入計算。
- (2) 利潤率乃以期間利潤除以收入計算。

資產與負債

	附註	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日	變動 (%)
現金及現金等價物(人民幣千元)		279,712	192,195	45.5%
流動資產(人民幣千元)		408,760	252,520	61.9%
總資產(人民幣千元)		437,037	281,161	55.4%
流動負債(人民幣千元)		155,980	163,880	-4.8%
總負債(人民幣千元)		155,980	163,888	-4.8%
本公司權益股東應佔總權益(人民幣千元)		279,750	115,995	141.2%
流動比率	(3)	2.62	1.54	70.1%
資產負債率	(4)	不適用	不適用	不適用

附註：

- (3) 流動比率乃以流動資產除以流動負債。
- (4) 資產負債率乃以債務淨額除以權益總額計算。由於本公司於2021年6月30日及2020年12月31日錄得淨現金狀況，故資產負債率並不適用。

致各位股東：

感謝你們對本集團的信任與支持，本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2021年6月30日止六個月之中期業績。

本公司於2021年1月18日成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」），募集所得款項淨額（扣除上市開支後）約1.332億港元。

### 行業回顧

2021年是中華人民共和國（「中國」）「十四五」規劃的開局之年，對（其中包括）中國房地產及物業管理行業的參與者而言意義重大。2021年上半年，隨著國家對COVID-19疫情（「疫情」）科學防護和宏觀政策對經濟的精準指導，我國經濟穩定回升，呈現出穩中向好的趨勢，預計下半年各產業將繼續逐步回暖。

2021年7月，河南爆發了罕見的特大暴雨災害，繼疫情之後，物業管理企業又一次站在了抗洪防災的第一線，物業管理服務行業的社會價值進一步得到了社會各界的充分認可，更加凸顯了其「最後一公里」的服務價值。

2021年作為「十四五」規劃的起點，也是物業管理行業進入發展新時代的起點。繼國家十部委發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》後，國家多部委接連出台利好政策。2021年3月，全國人大發佈的《十四五規劃及2035年遠景目標剛要》中，強調推動生活性服務業向高品質和多樣化升級的重要性，進一步提出了加快發展物業管理等服務業的時代發展需要。2021年5月，國家商務部等12部門聯合發佈的《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》也提出了推動提高社區服務便利化、標準化、智慧化、品質化水平，將便民生活圈打造成為促進形成強大國內市場、服務保障民生、推動便利消費及擴大就業的重要平台和載體。

### 2021年中期業績回顧

期內，本集團實現收入人民幣139.4百萬元，較2020年同期增長19.5%。本集團的毛利率較2020年同期上升6.7個百分點至34.3%，盈利水平進一步提高。在收入和毛利的同步增長下，本集團期內收益人民幣23.5百萬元，較2020年同期增長43.3%。

期內，本集團的合約建築面積（「**建築面積**」）達到11.1百萬平方米，較2020年6月30日增長5.7%；在管總建築面積為7.7百萬平方米，較2020年6月30日增長20.3%，主要得益於本集團期內繼續保持與宋都基業投資股份有限公司（「**宋都股份**」）的合作關係，以及實施卓有成效的第三方業務拓展措施。

### 聚焦主業，突出重點

2021年上半年，本集團圍繞「一基礎三未來」的發展模式，以「基礎物業、未來社區、未來市場、未來生活」四大場景，結合自身業務板塊，選擇合適的項目拓展，進一步夯實物業管理主業優勢，結合現代城市管理需求，進一步擴大管理層履歷和收入基礎。期內，本集團在管的杭州市江干區採荷街道未來社區試點項目（「**未來社區試點項目**」）實現盈利，並多次獲得政府街道及居民的好評。本集團以該項目為起點，打造宋都未來社區項目品牌，重點推動城市老舊小區物業的項目拓展。

### 智慧賦能，溫暖落地

本集團緊隨「萬物智聯」時代的腳步，積極創新，以人工智慧物聯(AIoT)為載體，賦能生活服務，對外以業主需求為重心，拓展智慧社區、智慧預測、智慧家居、智慧協管等多種場景中人工智能的落地應用。對內通過智慧化，實現物業管理的有效「節流」。

未來社區試點項目作為杭州市年代久遠的建築之一，產權單位複雜，物業費水平低，本集團根據實際情況，量身定制「金牌管家」社會治理服務模式，按照「用科技減人增效、用規模提質增效、用標準規範增效、用突破保障實施、用綜合提升實施」的總體工作思路，以不增加居民物業費和政府財政負擔為基礎，以保障老舊小區基礎服務為前提，引入專業團隊管理，延伸拓展科技應用、平台運行，實現資源嫁接、統籌協作。

在智慧化方面，本集團提出1個聯合指揮中心+1個綜合服務平台+N個應用場景落地的「1+1+N」智慧管理路徑，實現政府和物業的聯動工作。通過聯合指揮中心可視化大屏，本集團集中展現了社區智能終端及業務數據並進行統一分析和展示，以此實現社區的可視、可管與可控。



### 匠心致遠，展望和美生活

從服務的升級到形成自身特有文化，本集團不斷打磨，秉初心不忘，守良心不渝，懷匠心不改，行穩致遠，深耕不輟！本集團將懷揣溫度，堅持始終，在全心全意為業主提供高品質生活服務的同時，實現自我突破和企業成長蛻變。

展望未來，本集團已進入發展的快車道。在其明確的價值觀、願景及使命的推動下，本集團擁抱創新，主動佈局，與業務夥伴共謀發展、於行業共求進步、與業主共創美好新生活！

俞昀

董事會主席

杭州，2021年8月31日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於2021年1月18日（「上市日期」），本公司已成功於聯交所主板上市。經扣除上市開支後，上市籌得所得款項淨額約為133.2百萬港元。

本集團成立於1995年，擁有超過二十年物業管理服務行業經驗。本集團總部位於浙江杭州，擁有國家一級物業管理資質，是中國物業管理協會會員，就物業管理綜合實力而言，本集團於2021年榮獲「中國物業服務百強企業」第49名，中國指數院評選的2021城市服務Top10企業，易居研究院評選的2021杭州市物業服務企業綜合實力Top10。本集團在管未來社區試點項目榮獲易居研究院評選的2021年度服務力標桿項目。

於2021年6月30日，本集團在中國的19個城市設有13間附屬公司及19間分公司，向49項物業（包括31項住宅物業及18項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積為7.7百萬平方米，較2020年6月30日增長20.3%，總合約建築面積為11.1百萬平方米，較2020年6月30日增長5.7%。本集團以「採荷街道金牌管家大物業基層治理模式」為起點，積極探索老舊小區的管理運營模式，並以此為經驗積極開展潛在獨立第三方客戶外拓，致力於成長為長三角地區的頂尖物業管理服務供應商之一。

下表載列本集團於所示期間的在管總建築面積及合約建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020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)
期初	11,334	8,152	10,008	5,948
加：期內開始的新項目	531	253	482	415
減：期內終止的項目	717 <sup>(1)</sup>	717 <sup>(1)</sup>	-	-
期末	11,148	7,688	10,490	6,363

附註：

- (1) 截至2021年6月30日止六個月終止項目包括本集團三個非住宅物業管理服務項目，其中(i)一個非住宅項目由於開發商擬更改項目商業性質，不再需要物業管理服務；及(ii)本集團自願選擇於到期後不續約兩份非住宅物業管理服務合同，以將資源重新分配給收益更高的項目，以優化本集團的物業管理組合。

下表載列於所示日期按區域劃分的在管建築面積：

	2021年		於6月30日			
	建築面積		數目	2020年		數目
	(千平方米)	%		(千平方米)	%	
杭州	4,881	63.5	28	4,361	68.5	24
浙江省(不包括杭州)	1,272	16.5	11	1,056	16.6	5
長三角地區(不包括浙江省)	1,195	15.5	8	946	14.9	4
其他地區	340	4.5	2	-	-	-
總計	7,688	100.0	49	6,363	100.0	33

本集團的收入主要來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)其他業務。

期內，本集團實現收入人民幣139.4百萬元，較2020年同期收入人民幣116.7百萬元，增長19.5%。其中，物業管理服務收入為人民幣79.5百萬元，非業主增值服務收入為人民幣40.1百萬元，社區增值服務收入為人民幣9.9百萬元，其他業務收入為人民幣9.9百萬元。

### 物業管理服務

本集團物業管理服務主要為住宅及非住宅項目提供保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。於2021年6月30日，本集團在管項目達49個，較2020年同期新增16個項目（其中，獨立第三方物業開發商外拓項目較去年同期新增11個）。本集團立足於住宅物業管理主業，提高住宅物業品牌價值。期內，本集團住宅物業的物業管理服務收入達人民幣59.8百萬元，較2020年同期收入人民幣38.1百萬元，增長57.0%，收入的快速增長主要得益於本集團住宅物業在管建築面積的迅速擴張。同時，本集團也積極拓展獨立第三方物業開發商開發的物業，於2021年6月30日獲得由獨立第三方物業開發商開發物業的在管建築面積2.8百萬平方米，較2020年同期增長7.7%；期內，向獨立第三方物業開發商提供的物業管理服務產生的收入為人民幣19.5百萬元，較2020年同期增長8.3%，與由獨立第三方開發商開發物業的在管建築面積增長幅度保持一致。

下表載列本集團於所示期間或日期物業管理服務收入總額及在管建築面積明細（按物業類型劃分）：

	於／截至6月30日止六個月							
	2021年				2020年			
	收入 (人民幣千元)	%	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)	%
住宅物業	59,817	75.3	6,162	80.2	38,067	64.0	4,586	72.1
非住宅物業	19,674	24.7	1,526	19.8	21,433	36.0	1,777	27.9
總計	79,491	100.0	7,688	100.0	59,500	100.0	6,363	100.0

下表載列本集團於所示期間或日期物業管理服務收入總額及在管建築面積明細（按開發商類型劃分）：

	於／截至6月30日止六個月							
	2021年				2020年			
	收入 (人民幣千元)	%	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)	%
宋都基業集團 <sup>(1)</sup> 獨立 開發的物業	40,543	51.0	3,169	41.2	32,684	54.9	2,557	40.2
宋都基業集團合作 開發的物業	19,415	24.4	1,673	21.8	8,817	14.8	1,189	18.7
獨立第三方物業 開發商開發的物業	19,533	24.6	2,846	37.0	17,999	30.3	2,617	41.1
總計	79,491	100.0	7,688	100.0	59,500	100.0	6,363	100.0

附註：

(1) 宋都基業集團指宋都股份及其附屬公司

### 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務，是主要為房地產開發商等非業主提供的增值服務。本集團期內實現非業主增值服務收入達人民幣40.1百萬元，佔本期總收入28.8%，較2020年同期人民幣31.7百萬元，增長26.5%。

本集團依託於與宋都基業集團的長期業務合作，獲得非業主增值服務項目。於2021年6月30日，本集團儲備項目20個，儲備建築面積3.5百萬平方米。

### 社區增值服務

本集團積極發展社區增值服務，基於住戶生活需求，打造多元化的生活服務場景。通過線上生活服務應用程序，本集團提供多樣化、便民化增值服務，將後台集中控制與線上平台相結合，提高管理效率，優化管理成本，實現品質提升。

期內，本集團實現社區增值服務收入人民幣9.9百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、裝修裝飾、廢物清潔、收取共用實業費用及社區空間服務。

## 其他業務

### 酒店業務

本集團通過其營運附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司（「宋都嘉和」）運營杭州西湖河坊街亞朵酒店。期內實現收入人民幣8.9百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及個人護理產品銷售。

### 長租公寓業務

本集團通過其營運附屬公司宋都嘉和在杭州開展長租公寓業務，其業務模式為向業主承租公寓，然後分租給租戶。期內，長租公寓業務收入為人民幣1.0百萬元。

本集團已與宋都基業集團達成協議，據此，本集團就宋都基業集團擁有的物業提供公寓管理服務。該業務模式將專注於集中式公寓管理，其收入將主要來自長租公寓業務收入的固定百分比。

## 未來展望

未來，本集團秉承著「讓業主家人享受和美生活」的服務理念，以客戶為核心，以品質為基石，不斷提升服務水平，致力於為業主提供安全、整潔、優美和舒適的工作及生活環境。同時，本集團緊隨「萬物智聯」時代的腳步，積極創新，以人工智慧物聯(AIoT)為載體，賦能生活服務，對外以業主需求為中心，拓展多種服務場景，對內通過場景智慧化，減人工，降能耗，提效率，達到有效「節流」。本集團在積極尋找拓展機會的同時，提出「向城市延伸服務邊界」的理念，重新定義老舊小區的物業管理模式，為城市物業服務提供新的治理方式。

2021年下半年本集團將專注於以下方面：

- 立足長三角地區，積極尋找合作標的。2021年上半年，本集團於第三方業務拓展方面取得了顯著的成績，並積累了寶貴的經驗。本集團計劃進一步以現有合作模式為基礎，以長三角地區為中心，通過業務合作以及收併購等形式拓充業務規模、增加市場份額。
- 打響老舊小區品牌服務，助推未來社區試點工作。本集團計劃通過採荷街道未來社區試點項目的品牌效應，未來承接更多城市老舊小區物業管理服務，以此擴大管理規模和收入基礎。

- 擴大社區增值服務服務半徑，實現多種經營模式。本集團計劃通過提供多樣化、差異化的社區增值服務，並利用智慧物聯賦能增值服務，降低運營成本，提高業主滿意度，創造額外價值。

## 財務回顧

### 收入

期內，本集團收入達人民幣139.4百萬元，較2020年同期收入人民幣116.7百萬元，增長率19.5%。

下表載列於所示期間各業務線的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	79,491	57.0	59,500	51.0
非業主增值服務	40,069	28.8	31,659	27.1
社區增值服務	9,859	7.1	19,656	16.8
其他業務				
酒店業務	8,921	6.4	5,111	4.4
長租公寓業務	1,030	0.7	803	0.7
總計	139,370	100.0	116,729	100.0

**物業管理服務：**物業管理服務主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。本集團的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業。期內，本集團實現收入人民幣79.5百萬元，較2020年同期收入人民幣59.5百萬元，增長率33.6%，佔期內總收入57.0%，是集團主要收入來源。收入的增長主要得益於在管建築面積的增長和在管項目數量的增加。

**非業主增值服務：**非業主增值服務是指本集團向非業主（主要為房地產開發商）提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。期內，本集團實現收入人民幣40.1百萬元，較2020年同期收入人民幣31.7百萬元，增長26.5%，佔期內總收入28.8%。收入的增加主要得益於期內新交付項目的增加及儲備項目面積的增加。

下表載列於所示期間該業務分部所得收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
諮詢服務	7,372	18.4	4,959	15.7
銷售協助服務	17,292	43.2	15,920	50.3
交付前服務	15,405	38.4	10,780	34.0
總計	40,069	100.0	31,659	100.0

**社區增值服務：**社區增值服務是指本集團向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列的社區增值服務，包括物業維修及維護、廢物清潔、收取共用實業費用及社區空間服務。期內，本集團實現收入人民幣9.9百萬元，較2020年同期收入人民幣19.7百萬元，下降49.7%，佔期內總收入7.1%。社區增值服務收入的下降，主要是由於本集團於往績開展的裝修改造服務大部分已經完工，而根據浙江省政府鼓勵房地產開發商開發及銷售精裝房，本集團未承接新的裝修改造項目。

**其他業務：**其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。期內，本集團實現收入人民幣9.9百萬元，較2020年同期收入人民幣5.9百萬元，增長67.8%，佔期內總收入7.1%。其他業務收入的增長，主要由於全國範圍內疫情防控效果明顯，國內旅遊業復甦導致酒店業務收入增長。

### 銷售成本

期內，本集團銷售成本為人民幣91.6百萬元，較2020年同期人民幣84.5百萬元，增長率8.4%，主要是由於業務拓展帶來的成本上升。

### 毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團實現毛利人民幣47.7百萬元，較2020年同期人民幣32.2百萬元，增長48.1%。本集團的期內毛利率較2020年同期上升6.7個百分點至34.3%，主要是由於住宅物業的物業管理服務及非業主增值服務的毛利率進一步提升。

下表載列於所示期間各業務線的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利／ (毛損) (人民幣千元)	毛利／ (毛損)率 %
物業管理服務	21,293	26.8	12,334	20.7
非業主增值服務	17,062	42.6	12,205	38.6
社區增值服務	7,655	77.6	8,164	41.5
其他業務	1,728	17.4	(520)	(8.8)
長租公寓業務	362	35.1	155	19.3
酒店業務	1,366	15.3	(675)	(13.2)
總計	47,738	34.3	32,183	27.6

物業管理服務毛利為人民幣21.3百萬元，較2020年同期人民幣12.3百萬元，增長73.2%。期內毛利率達26.8%，較2020年同期20.7%，上升6.1個百分點。上升主要是由於本集團在管住宅物業的未來社區試點項目通過提高人員效率，降低運營成本，實現盈利。

非業主增值服務毛利為人民幣17.1百萬元，較2020年同期人民幣12.2百萬元，增長40.2%。期內毛利率達42.6%，較2020年同期38.6%，上升4.0個百分點。上升主要是由於本集團通過提高交付前服務品質，提高人員效率，使其毛利率上升。

社區增值服務毛利為人民幣7.7百萬元，較2020年同期人民幣8.2百萬元，下降6.1%。期內毛利率達77.6%，較2020年同期41.5%，上升36.1個百分點。上升主要是由於標準化裝修改造服務的需求減少及社區增值服務的業務結構變動所致。

其他業務毛利為人民幣1.7百萬元，較2020年同期毛損人民幣0.5百萬元，增長人民幣2.2百萬元。期內毛利率達17.4%，較2020年同期-8.8%，上升26.2個百分點。上升主要是由於全國範圍內疫情控制得當，使酒店業務轉虧為盈。

### 其他收入

期內，本集團其他收入為人民幣0.9百萬元，較2020年同期人民幣3.3百萬元，下降72.7%，主要是由於政府針對疫情防控的專項補助減少。



### 銷售及營銷開支

期內，本集團銷售及營銷開支達人民幣0.5百萬元，較2020年同期人民幣0.3百萬元，增長66.7%，主要是由於業務拓展導致的開支增加。

### 行政開支

期內，本集團行政開支達人民幣14.7百萬元，較2020年同期人民幣11.9百萬元，增長23.5%，主要是業務拓展、員工人數增加以及中介機構服務諮詢費增長所致。

### 融資收入／(成本)淨額

期內，本集團融資收入淨額由2020年同期人民幣0.4百萬元上升至人民幣0.6百萬元，主要是由於銀行存款的利息收入增加及合同負債的利息開支下降。

### 分佔合營企業收益及虧損

期內，本集團實現分佔其合營企業(即杭州宏合環境工程有限公司(「宏合環境」)及宋都旅港(台州)物業服務有限公司)收益總計人民幣28,000元，較2020年同期人民幣170,000元，下降83.5%，主要是由於宏合環境業績下降。

### 稅前收益

期內，本集團稅前收益為人民幣32.2百萬元，較2020年同期人民幣22.5百萬元，增長43.1%，基本於本集團毛利增長率保持一致。

### 所得稅

期內，本集團所得稅開支由2020年同期人民幣6.1百萬元上升至人民幣8.7百萬元，增長42.6%，主要是由於本集團稅前收益的上升導致所得稅開支相應增加。

### 期間收益

期內，本集團的期間收益為人民幣23.5百萬元，較2020年同期人民幣16.4百萬元增長43.3%。

期內，本公司控股股東應佔收益為人民幣23.4百萬元，較2020年同期人民幣16.2百萬元，增長44.4%。

### 流動資產、財務資源及流動比率

2021年上半年，本集團的財務狀況維持穩定。於2021年6月30日，流動資產為人民幣408.8百萬元，較2020年12月31日人民幣252.5百萬元增加61.9%。

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣279.7百萬元，較2020年12月31日人民幣192.2百萬元增加45.5%，主要由於本公司上市發行股份獲得的融資活動淨流入增加。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2020年12月31日的1.54倍增長至2.62倍。

### 銀行貸款及其他借款

於期內，除於綜合財務報表內披露的租賃負債外，本集團並無任何銀行貸款及其他借款。

### 物業、產房及設備

於2021年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣20.0百萬元，較2020年12月31日人民幣22.3百萬元下降10.3%，主要是由於累積折舊增加。

### 資本結構

截至2021年6月30日止六個月，本公司股本變動之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註14(b)。

### 貿易及其他應收款項

於2021年6月30日，本集團貿易及其他應收款項達人民幣115.1百萬元，較2020年12月31日人民幣51.1百萬元增長125.2%，主要由於關連方貿易應收款增加以及業務拓展。

### 貿易及其他應付款項

於2021年6月30日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣107.0百萬元，較2020年12月31日人民幣125.6百萬元下降14.8%，主要是由於公司上市後計提上市開支減少。

### 或然負債

於2021年6月30日，本集團無任何或然負債（2020年12月31日：無）。

### 庫務政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金結構可滿足其不時的資金需求。

### 上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃

於2021年1月18日，本公司已成功於聯交所主板上市。經扣除上市開支後，上市籌得所得款項淨額約為133.2百萬港元。該等所得款項將按照本公司日期為2020年12月31日之招股章程（「招股章程」）之「未來計劃及所得款項用途」一節所載之用途分配使用：

- 約48%用於收購、投資業務專注於向長三角地區（尤其是杭州）及本集團根據市場需求認為屬合適的其他城市的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。於本報告日期，該部分款項已動用約3.0%，主要用於投資一間合營企業，預計其將於2023年12月31日之前悉數動用；
- 約12%用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。於本報告日期，該部分款項尚未動用，預計其將於2023年12月31日之前悉數動用；
- 約15%透過利用先進科技（如使用電子巡邏系統及智能門禁、引進智能產品和服務以及利用數碼設備）創建智慧社區；及為業主及住戶開發移動應用程式。於本報告日期，該部分款項尚未動用，預計其將於2023年12月31日之前悉數動用；
- 約15%用於探索、擴展及擴大社區增值服務，包括為業主及住戶提供入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及護老服務；以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務。於本報告日期，該部分款項尚未動用，預計其將於2023年12月31日之前悉數動用；及
- 約10%用於為營運資金及其他一般企業用途提供資金。於本報告日期，該部分款項已動用約35.5%，主要用於支付上市後相關中介服務費，預計其將於2023年12月31日之前悉數動用。

### 資產抵押

於2021年6月30日，概無本集團資產作抵押。

### 人力資源及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共僱用740名僱員（2020年6月30日：603名僱員）。本集團截至2021年6月30日止六個月的員工成本為人民幣33.1百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣24.5百萬元）。

於釐定本公司董事及高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮技能、知識、各董事對本集團事務的參與度和表現，並參照本公司的盈利水平、行業薪酬基準以及普遍市場水平。

本集團確保其僱員能獲得具有競爭力的薪酬組合。本集團亦已採納購股權計劃，其詳情披露於本報告「購股權計劃」一段。

### 重大投資

本公司於期內概無任何重大投資（包括佔本集團總資產5%或以上的重大投資）。

### 有關附屬公司、聯營公司及合營企業重大收購及出售的詳情

本集團於期內概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業重大收購及出售。

### 面對的外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限。然而，由於上市所得款項以港元計值，港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對所涉及的風險。本集團目前並未訂立任何對沖交易。

### 期間後事項

除本報告所披露者外，於2021年6月30日後及直至本報告日期並無發生其他重大事項。

### 中期股息

董事會不建議就截至2021年6月30日止六個月派付任何中期股息（截至2020年6月30日止六個月：無）。

### 審核委員會和中期報告審閱

本公司已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）成立審核委員會（「審核委員會」），以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括劉國輝先生、章靖忠先生、許榮年先生，而劉國輝先生為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層檢討此未經審核綜合中期業績及本集團所採用之會計準則及常規，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團期內之綜合財務報表。

### 公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，自上市日期至本報告日期止，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2021年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）對股份、相關股份或債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予儲存的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 主要股東及相關股份中的權益及淡倉

於2021年6月30日，就本公司董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉及須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予儲存的登記冊內的權益或淡倉：

姓名	附註	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司股權之概約百分比
俞建午先生（「俞先生」）		信託財產授予人	2,280,000,000	好倉	71.25%
招商永隆信託有限公司（「招商永隆」）	(1)	受託人	2,280,000,000	好倉	71.25%
順基集團有限公司（「順基」）	(1)	受控法團權益	2,280,000,000	好倉	71.25%
宋都和業有限公司（「宋都和業」）	(1)	實益擁有人	2,280,000,000	好倉	71.25%

附註：

- (1) 宋都和業由順基全資擁有，而順基由招商永隆間接全資擁有。招商永隆為一個由俞先生與招商永隆成立的全權信託（即俞建午信託）的受託人，並透過其代理人公司以信託方式為俞先生及其家族成員的利益持有宋都和業的全部已發行股本。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊之權益或淡倉。

## 購股權計劃

於2020年12月21日，本公司有條件批准並採納購股權計劃（「**購股權計劃**」）。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文）曾經或可能已對本集團作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供其個人於本公司擁有權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵合資格參與者為本集團的利益而充分提升其表現效率；(ii)吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與彼等保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或日後將會有利於本集團的長遠發展；及(iii)董事會可能不時批准的目的。

購股權計劃的合資格參與者（「**合資格參與者**」）包括(i)本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(ii)本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）；及(iii)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶、代理及相關實體。

購股權承授人於接納要約時須根據購股權計劃（「**購股權**」）就獲授的一份購股權向本公司支付1.00港元。

於截止授出日期止任何12個月期間，各合資格參與者因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過截至授出日期已發行股份的1%。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出購股權所涉及的股份數目上限，合共不得超過緊隨上市後已發行股份總數的10%，即320,000,000股股份。待本公司刊發通函並於股東大會上取得股東的批准及／或符合上市規則規定的其他要求後，董事會可更新上述上限或授出10%以上的上限。儘管有上述規定，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及仍待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可能發行的股份，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。

就任何購股權所涉及一股股份的認購價將為董事會全權酌情決定的價格，惟該價格不得低於以下三者中的最高者：(i)股份於授出日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）在聯交所每日報價表所示的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價的平均值；及(iii)股份面值。

本公司(於股東大會上透過決議案)或董事會可隨時終止實施購股權計劃，而一經終止將不得再授出購股權，惟於終止前已授出的購股權將繼續有效並可根據購股權計劃的條文予以行使。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參照招股章程附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」一段。

自上市日期起直至本報告日期止期間，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權，亦無根據購股權計劃授出、同意授出、行使、註銷任何購股權或使任何購股權失效。

### 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責度。

董事認為，自上市日期至本報告日期止期間，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及檢察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 董事進行的證券交易

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」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司做出特定查詢後，各董事均確認，其自上市日期直至本報告日期一直遵守標準守則。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

自上市日期起至期末，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 董事資料變更

於2021年3月1日，董事會宣佈，沈光明先生因其他業務承諾已辭任執行董事；及朱軼樺先生獲委任為本公司執行董事兼執行總裁。除上文所披露者外，董事確認，自上市日期起至本報告日期，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

承董事會命  
宋都服务集团有限公司  
主席  
俞昀

香港，2021年8月31日

\* 本報告所載若干金額及百分比數字已約整或已四捨五入至小數點後一位或兩位數。任何表格、圖表或其他地方所示總額與所列數額總和如有任何差異乃因四捨五入所致。

## 致董事會之審閱報告



### 宋都服务集团有限公司董事會之審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 引言

吾等已審閱列載於第24頁至44頁宋都服务集团有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括截至2021年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告須遵循當中有關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列中期財務報告。

吾等的責任是根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並按照委聘的協定條款，僅向全體董事會報告，且不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

#### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港審計準則進行審核的範圍，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此吾等不發表任何審核意見。

#### 結論

根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項，使吾等相信截至2021年6月30日的中期財務報告在所有重大方面未有根據國際會計準則第34號中期財務報告的規定編製。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2021年8月31日



## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月 – 未經審核(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	139,370	116,729
銷售成本		(91,632)	(84,546)
<b>毛利</b>		<b>47,738</b>	32,183
其他收入	4	928	3,343
其他虧損淨額		(5)	–
銷售及營銷開支		(458)	(283)
行政開支		(14,666)	(11,927)
其他開支		(1,913)	(1,380)
<b>經營收益</b>		<b>31,624</b>	21,936
融資收入		758	681
融資成本		(205)	(317)
融資收入淨額	5(a)	553	364
分佔合營企業收益		28	170
<b>除稅前收益</b>	5	<b>32,205</b>	22,470
所得稅	6	(8,742)	(6,120)
<b>期內收益</b>		<b>23,463</b>	16,350
下列人士應佔收益：			
本公司權益股東		23,434	16,190
非控股權益		29	160
<b>期內收益</b>		<b>23,463</b>	16,350
<b>每股盈利</b>			
基本及攤薄(人民幣分)	7	0.75	0.67

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期內收益		23,463	16,350
期內其他全面收益 (稅後及經重新分類調整)			
不會重新分類至損益的項目：			
換算以下各項的匯兌差額：			
－ 海外公司財務報表		(709)	－
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算以下各項的匯兌差額：			
－ 海外附屬公司財務報表		(35)	－
期內其他全面收益		(744)	－
期內全面收益總額		22,719	16,350
下列人士應佔收益：			
本公司權益股東		22,690	16,190
非控股權益		29	160
期內全面收益總額		22,719	16,350

第29頁至44頁的附註構成本中期財務報告一部分。

## 綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審核(以人民幣元列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	20,010	22,347
無形資產		921	285
使用權資產		—	250
投資物業	8	250	734
於合營企業的投資	9	3,225	1,550
遞延稅項資產		3,871	3,475
<b>非流動資產總值</b>		<b>28,277</b>	28,641
<b>流動資產</b>			
存貨		287	202
合同資產		471	538
貿易及其他應收款項	10	115,065	51,084
受限制銀行結餘	11	13,225	8,501
現金及現金等價物	11	279,712	192,195
<b>流動資產總值</b>		<b>408,760</b>	252,520
<b>流動負債</b>			
合同負債	12	41,691	34,319
承租人墊款		378	747
貿易及其他應付款項	13	106,967	125,628
租賃負債		760	1,121
即期稅項		6,184	2,065
<b>流動負債總額</b>		<b>155,980</b>	163,880
<b>流動資產淨值</b>		<b>252,780</b>	88,640
<b>總資產減流動負債</b>		<b>281,057</b>	117,281
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		—	8
<b>非流動負債總額</b>		<b>—</b>	8
<b>資產淨值</b>		<b>281,057</b>	117,273
<b>資本及儲備</b>			
股本	14(b)	208	7
儲備		279,542	115,988
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>279,750</b>	115,995
<b>非控股權益</b>		<b>1,307</b>	1,278
<b>權益總額</b>		<b>281,057</b>	117,273

已於2021年8月31日獲董事會批准及授權刊發。

俞昀  
程華勇

)  
)  
) 董事  
)

第29頁至44頁的附註構成本中期財務報告一部分。

## 綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核(以人民幣元列示)

	本公司權益股東應佔								
	中國						總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留收益			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年1月1日的結餘	7	40,331	(33,780)	8,716	(26)	68,097	83,345	594	83,939
截至2020年6月30日止六個月的權益變動：									
期內全面收益總額									
期內收益	-	-	-	-	-	16,190	16,190	160	16,350
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	16,190	16,190	160	16,350
於2020年6月30日及2020年7月1日的結餘	7	40,331	(33,780)	8,716	(26)	84,287	99,535	754	100,289
截至2020年12月31日止六個月的權益變動：									
期內全面收益總額									
期內收益	-	-	-	-	-	16,468	16,468	34	16,502
其他全面收益	-	-	-	-	(8)	-	(8)	-	(8)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(8)	16,468	16,460	34	16,494
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	490	490
轉撥至法定儲備	-	-	-	3,264	-	(3,264)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘	7	40,331	(33,780)	11,980	(34)	97,491	115,995	1,278	117,273

	本公司權益股東應佔								
	中國						總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留收益			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年1月1日的結餘	7	40,331	(33,780)	11,980	(34)	97,491	115,995	1,278	117,273
截至2021年6月30日止六個月的權益變動：									
期內全面收益總額									
期內收益	-	-	-	-	-	23,434	23,434	29	23,463
其他全面收益	-	-	-	-	(744)	-	(744)	-	(744)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(744)	23,434	22,690	29	22,719
首次公開發售時發行普通股(扣除發行成本)	52	141,013	-	-	-	-	141,065	-	141,065
資本化發行	149	(149)	-	-	-	-	-	-	-
於2021年6月30日的結餘	208	181,195	(33,780)	11,980	(778)	120,925	279,750	1,307	281,057

第29頁至44頁的附註構成該中期財務報告一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營(所用)/產生的現金		(28,460)	22,152
已付中國企業所得稅		(5,019)	(8,353)
<b>經營活動(所用)/產生的現金淨額</b>		<b>(33,479)</b>	13,799
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備付款		(570)	(704)
出售合營企業權益所得款項		—	2,500
於合營企業的投資付款		(1,647)	—
潛在收購的有關付款	10(i)	(25,000)	—
已收利息		69	507
<b>投資活動(所用)/產生的現金淨額</b>		<b>(27,148)</b>	2,303
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項(扣除發行成本)		148,833	—
已付租金資本部分		(373)	(753)
已付租金利息部分		(19)	(86)
<b>融資活動產生/(所用)的現金淨額</b>		<b>148,441</b>	(839)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>87,814</b>	15,263
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>192,195</b>	137,559
<b>匯率變動的影響</b>		<b>(297)</b>	—
<b>於6月30日的現金及現金等價物</b>	11	<b>279,712</b>	152,822

第29頁至44頁的附註構成該中期財務報告一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 編製基準

宋都服務集團有限公司(「**本公司**」)於2021年6月30日及截至該日止六個月的中期財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)。本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文(包括遵守由國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)採用之國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「中期財務報告」)而編製。

本公司於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2021年1月18日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市(「**上市**」)。

中期財務報告乃根據與2020年年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於2021年年度財務報表內反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註2。

遵照國際會計準則第34號編製中期財務報告須由管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及截至結算日資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與此等估計有所不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及選定解釋性附註。附註包括對理解本集團自2020年年度財務報表以來財務狀況變動及表現有重大影響之事件及交易之說明。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製之完整財務報表之全部必需資料。

中期財務報告未經審核，但已由本公司審核委員會審閱並於2021年8月31日經董事會批准刊發。中期財務報告亦已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告已載於第23頁。

## 2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈以下國際財務報告準則的修訂，該等修訂於本集團本會計期間首次生效：

國際財務報告準則第16號(修訂本)，*2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免*

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*

該等修訂於本中期財務報告中概無對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式造成重大影響。除國際財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團尚未應用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

## 3 收入及分部報告

### (a) 收入

本集團的主要業務為提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務、酒店業務及長租公寓業務。

收入指來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入、酒店業務的收入及長租公寓業務的租金收入。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (a) 收入(續)

於綜合損益及其他全面收益表中確認的各類重大收入金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內客戶合同收入：</b>		
<b>隨時間確認的收入：</b>		
物業管理服務	79,491	59,500
非業主增值服務	40,069	31,659
社區增值服務	9,859	19,656
酒店業務		
— 客房營運服務	7,835	4,155
	<b>137,254</b>	114,970
<b>於某個時間點確認的收入：</b>		
酒店業務		
— 銷售食品及飲料	57	98
<b>其他來源的收入</b>		
<b>投資物業的租金總額：</b>		
長租公寓業務	1,030	803
酒店業務		
— 租賃商業購物商場	1,029	858
	<b>2,059</b>	1,661
	<b>139,370</b>	116,729

截至2021年6月30日止六個月，本集團與一名客戶的交易個別超過其總收入的10% (截至2020年6月30日止六個月：一名)。



### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告

本集團按根據業務線(包括物業管理服務及相應增值服務、酒店業務及長租公寓業務)劃分的分部管理其業務。本集團呈列以下分部的方式與就分配資源及評估表現向本集團主要營運決策者(「主要營運決策者」)內部匯報資料的方式一致。

- 物業管理服務及相應增值服務：該分部包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(包括諮詢及交付前服務以及其他服務)產生的收入。
- 酒店業務服務：該分部包括酒店營運、租賃酒店樓宇內的商業購物商場以及於該等場所提供食品及飲料以及配套服務產生的收入。
- 長租公寓業務：該分部包括於服務公寓樓宇內經營長租公寓。

#### (i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部間分配資源，本集團高級行政管理層按以下基準監察各可報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形、無形資產及流動資產。分部負債包括全部由分部直接管理的業務營運應佔的合同負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他負債。

收入及開支參考可報告分部所得銷售額以及該等分部產生或源自該等分部應佔資產折舊或攤銷的開支，分配至該等分部。分部收益包括本集團應佔本集團合營企業活動產生的收益。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 地理資料

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團於期內的所有收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

就截至2021年及2020年6月30日止六個月的資源分配及分部表現評估向本集團最高行政管理層提供有關本集團可報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務及									
	相應增值服務		酒店業務服務		長租公寓服務		對賬項目		總計	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		
來自外部客戶的收入	129,419	110,815	8,921	5,111	1,030	803	-	-	139,370	116,729
分部間收入	85	10	-	-	-	-	(85)	(10)	-	-
可報告分部收入	129,504	110,825	8,921	5,111	1,030	803	(85)	(10)	139,370	116,729
可報告分部收益/(虧損)										
(除稅前收益/(虧損))	32,141	23,748	(124)	(1,336)	188	58	-	-	32,205	22,470
利息收入	752	677	4	-	2	4	-	-	758	681
利息開支	185	231	-	-	20	86	-	-	205	317
折舊及攤銷	1,622	216	763	1,962	486	486	-	-	2,871	2,664
於2021年6月30日/2020年12月31日										
可報告分部資產	438,333	264,478	5,964	26,651	2,240	2,247	(9,500)	(12,215)	437,037	281,161
於2021年6月30日/2020年12月31日										
可報告分部負債	147,762	155,661	16,522	18,670	1,196	1,772	(9,500)	(12,215)	155,980	163,888

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**4 其他收入**

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
政府補助	321	2,901
其他	607	442
	928	3,343

截至2021年6月30日止六個月，本集團收取有關政府就2019年冠狀病毒病(「COVID-19」)的影響而發放的補助收入零(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,497,000元)。

**5 除稅前收益**

除稅前收益經(計入)/扣除下列各項後釐定：

**(a) 融資收入淨額**

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	(758)	(681)
租賃負債的利息開支	24	103
合同負債的利息開支	181	214
融資收入淨額	(553)	(364)

**(b) 員工成本**

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他福利	31,015	24,138
界定供款計劃的供款(i)	2,117	328
	33,132	24,466

- (i) 由於COVID-19的影響，政府自2020年2月起頒佈寬免社會保險等若干政策，以加快恢復經濟活動。截至2021年6月30日止六個月，本集團自政府收取的寬免供款為零(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,356,000元)。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 5 除稅前收益(續)

### (c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊費用		
— 物業、廠房及設備	2,258	2,029
— 使用權資產	83	125
— 投資物業	484	484
無形資產攤銷	46	26
貿易應收款項減值虧損	1,717	1,258
上市開支	2,990	7,618
短期租賃相關開支	157	237
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	1,995	626

## 6 所得稅

綜合損益及其他全面收益表中的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	9,138	6,367
<b>遞延稅項</b>		
產生暫時差額	(396)	(247)
	<b>8,742</b>	<b>6,120</b>

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及規例，本集團於開曼群島或英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

於呈列期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司收入須繳納香港利得稅，其適用的所得稅稅率為16.5%。於2018年引入兩級制利得稅率制度，根據該稅法，公司賺取的首2百萬港元應課稅收益將按當前稅率的一半(8.25%)徵稅，而其餘收益將繼續按16.5%稅率徵稅。由於本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月並無賺取任何香港利得稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。就若干附屬公司而言，其於2021年獲認可為小型微利企業。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元部分，應減按12.5%(截至2020年6月30日止六個月：25%)計算應課稅所得額，並按20%(截至2020年6月30日止六個月：20%)繳納企業所得稅；而應課稅年所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元部分，應減按50%(截至2020年6月30日止六個月：50%)計算應課稅所得額，並按20%(截至2020年6月30日止六個月：20%)繳納企業所得稅。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 7 每股盈利

每股基本盈利根據截至2021年6月30日止六個月本公司權益股東應佔收益人民幣23,434,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣16,190,000元)及普通股加權平均數3,124,861,878股(截至2020年6月30日止六個月：股份加權平均數2,400,000,000股已就與被視為於2020年1月1日已發行的資本化股份(附註14(b)(ii))有關之股份發行的影響作出追溯調整)計算如下：

	2021年 6月30日	2020年 6月30日
於1月1日已發行普通股	100,000,000	100,000,000
於2021年1月18日首次公開發售時發行 800,000,000股股份的影響	724,861,878	-
2021年1月18日資本化發行的影響	2,300,000,000	2,300,000,000
於6月30日的普通股加權平均數	3,124,861,878	2,400,000,000

由於截至2021年及2020年6月30日止六個月並無已發行在外的潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 8 物業、廠房及設備以及投資物業

### (a) 收購自有資產

截至2021年6月30日止六個月，本集團收購設備及傢俱、電子設備、汽車、租賃物業裝修及在建工程，成本為人民幣504,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,090,000元)。

### (b) 估值

本集團投資物業其後採用成本法計量。

於2021年6月30日，本集團租賃投資物業公平值約為人民幣626,189元(2020年12月31日：人民幣2,022,000元)。該等公平值由本公司董事釐定，主要參考由獨立合資格專業估值師艾華迪商務諮詢(上海)有限公司使用貼現現金流量法執行的估值。所使用的估值技術與進行2020年12月31日估值所使用者相同。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 9 於合營企業的投資

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	1,550	1,284
添置	1,647	-
分佔業績	28	266
於6月30日／12月31日	3,225	1,550

下文所載於2021年6月30日的合營企業：

	註冊 成立地點	主要業務	本集團 所持股權比例
杭州宏合環境工程有限公司(「宏合環境」)	中國杭州	景觀綠化及環境工程	40%
宋都旅港(台州)物業服務有限公司 (「旅港服務」)	中國台州	物業管理服務	51%

該中國實體為有限責任公司。

根據宏合環境及旅港服務的組織章程細則，本集團連同其他第三方共同控制宏合環境及旅港服務。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**10 貿易及其他應收款項**

於報告期末，根據收入確認日期的第三方貿易應收款項(扣除貿易應收款項減值虧損撥備)的賬齡分析如下：

	<b>2021年</b> <b>6月30日</b> 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	<b>35,163</b>	19,822
1至2年	<b>1,406</b>	1,328
<b>應收第三方貿易款項總額，扣除虧損撥備</b>	<b>36,569</b>	21,150
應收關聯方款項		
— 貿易性質	<b>36,425</b>	8,545
— 非貿易性質	<b>3,422</b>	3,422
<b>應收關聯方貿易及其他款項總額</b>	<b>39,847</b>	11,967
<b>其他應收款項(i)</b>	<b>33,131</b>	4,191
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>	<b>109,547</b>	37,308
按金及預付款項		
— 與上市開支相關的預付款項	—	7,768
— 其他	<b>5,518</b>	6,008
<b>按金及預付款項總額</b>	<b>5,518</b>	13,776
	<b>115,065</b>	51,084

- (i) 於2021年6月30日其他應收款項包括由本集團支付予一名第三方的可退還款項人民幣25百萬元，旨在識別並獲取收購目標。於報告期結束後，由於並未獲得或完成收購，因此該等款項已悉數退還。

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

除將於收到資產時抵銷未來支出或轉至相關資產類別的若干預付款項外，所有分類為流動資產的貿易及其他應收款項預計將在一年內收回。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 11 受限制銀行結餘以及現金及現金等價物

### (a) 受限制銀行結餘

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
代表業主委員會收取的現金(i)	10,663	8,501
物業維修基金	2,562	-
	13,225	8,501

(i) 本集團代表業主委員會收取現金作為其物業管理服務業務的一部分。由於業主委員會常常於開設銀行賬戶時遇到困難，本集團代表業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。

### (b) 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	-	17
銀行現金	292,937	200,679
	292,937	200,696
減：受限制銀行結餘	(13,225)	(8,501)
	279,712	192,195

## 12 合同負債

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
物業管理服務	35,810	26,909
非業主增值服務	3,803	2,222
社區增值服務	2,078	5,188
	41,691	34,319



(除另有指明外，以人民幣元列示)

**13 貿易及其他應付款項**

於報告期末，根據發票日期的第三方貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<b>2021年</b>	2020年
	<b>6月30日</b>	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<b>35,770</b>	43,629
一年後但兩年內	<b>3,449</b>	2,132
兩年後但三年內	<b>3,680</b>	3,581
三年以上	<b>741</b>	666
<b>應付第三方貿易款項總額</b>	<b>43,640</b>	50,008
應付關聯方款項		
— 貿易性質	<b>1,469</b>	2,242
— 非貿易性質	<b>134</b>	1,711
<b>應付關聯方貿易及其他款項總額</b>	<b>1,603</b>	3,953
第三方其他應付款項		
— 按金	<b>5,316</b>	4,847
— 應付其他稅項及附加費	<b>1,769</b>	2,187
— 代表業主委員會收取的現金	<b>10,663</b>	8,501
— 來自業主的暫時收款	<b>25,638</b>	24,746
— 上市開支	—	11,767
— 其他	<b>3,990</b>	3,841
<b>應付第三方其他款項總額</b>	<b>47,376</b>	55,889
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>	<b>92,619</b>	109,850
— 應計工資及其他福利	<b>14,348</b>	15,778
	<b>106,967</b>	125,628

應付關聯方款項為無抵押且不計息。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 14 資本、儲備及股息

### (a) 股息

截至2021年6月30日止六個月，本公司並無宣派股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

### (b) 股本

#### 已發行股本

普通股，已發行及繳足

	股份數目 (千股)	人民幣千元
於2021年1月1日	100,000	7
於首次公开发售時發行普通股(i)	800,000	52
於2021年1月18日的資本化發行(ii)	2,300,000	149
<b>於2021年6月30日</b>	<b>3,200,000</b>	<b>208</b>

(i) 於2021年1月18日，通過首次公开发售，本公司以每股股份0.25港元的價格發行800,000,000股每股面值0.00001美元的股份。此次發行的所得款項淨額為人民幣141,065,000元，其中人民幣52,000元及人民幣141,013,000元分別計入股本及股份溢價。

(ii) 於2021年1月18日，本公司透過將本公司股份溢價賬的進賬款項23,000美元(相當於人民幣149,000元)撥充資本，按面值配發及發行合共2,300,000,000股入賬列作繳足的股份。

### (c) 股份溢價

股份溢價指已發行股份面值總額與自權益股東收取的所得款項淨額之間的差額。根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可供分派予本公司權益股東，惟緊隨建議分派股息當日後，本公司將有能力於其日常業務過程中付清其到期債務。

## 15 資本承擔

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 16 或然負債

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 17 重大關聯方交易

### (a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

截至2021年6月30日止六個月，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方姓名／名稱	與本集團的關係
俞建午先生	本公司控股股東
浙江宋都控股有限公司及其附屬公司(「宋都控股集團」)，包括 (i) 宋都基業投資股份有限公司(「宋都股份」)及其附屬公司；及 (ii) 浙江致中和實業有限公司(「致中和實業」)及其附屬公司	由俞建午先生控制的公司
桐廬大奇山郡置業有限公司	宋都控股的合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	宋都控股的合營企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司(「雙塔置業」)	宋都控股的合營企業
舟山榮都置業有限公司	宋都控股的合營企業
德清德寧置業有限公司	宋都控股的合營企業
衢州融晟置業有限公司	宋都控股的聯營公司
舟山弘都置業有限公司	宋都控股的聯營公司
紹興廣都房地產開發有限公司	宋都控股的聯營公司
貴港大龍置業有限公司	宋都控股的聯營公司
柳州雙都置業有限公司	宋都控股的聯營公司
杭州金興房地產開發有限公司	宋都控股的聯營公司
杭州宋都陽光幼兒園有限公司(「宋都陽光幼兒園」)	受俞建午先生重大影響的公司
上海綠地物業服務公司(「綠地物業」)	綠宋物業的非控股股東

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 17 重大關聯方交易 (續)

### (b) 重大關聯方交易

期內本集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情列示如下：

#### 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>物業管理服務及相應增值服務：</b>		
(i) 物業管理服務		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	13,364	9,872
— 致中和實業及其附屬公司	775	804
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	56	331
— 宋都陽光幼兒園	36	—
(ii) 非業主增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	29,329	26,748
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	5,686	4,472
(iii) 物業單位的裝修裝飾		
— 宋都股份及其附屬公司	—	7,798
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	125	—
(iv) 其他社區增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	783	3,543
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	98	—
<b>酒店業務服務</b>		
(i) 來自以下公司的酒店經營收入：		
— 宋都股份及其附屬公司	73	48
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	7	1
(ii) 支付予以下公司的可變租賃開支：		
— 宋都股份及其附屬公司	1,935	626
<b>長租公寓業務</b>		
來自以下公司的租金收入：		
— 致中和實業及其附屬公司	15	—
<b>寫字樓及員工宿舍租賃</b>		
(i) 租賃負債的利息開支		
— 宋都股份及其附屬公司	4	17
(ii) 支付租賃負債		
— 宋都股份及其附屬公司	51	—
(iii) 向以下公司支付短期租賃開支		
— 宋都股份及其附屬公司	32	29
<b>向以下公司購買貨品：</b>		
— 致中和實業及其附屬公司	233	45

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 17 重大關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
<b>貿易相關</b>		
<b>貿易應收款項</b>		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	31,398	3,605
— 致中和實業及其附屬公司	489	78
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	4,538	4,862
	36,425	8,545
<b>短期租賃的相關預付款項</b>		
— 宋都股份及其附屬公司	17	—
<b>貿易應付款項</b>		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	1,465	2,184
— 致中和實業及其附屬公司	4	58
	1,469	2,242
<b>合同資產</b>		
— 宋都股份及其附屬公司	48	48
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	423	490
	471	538
<b>合同負債</b>		
— 宋都股份及其附屬公司	2,225	7,391
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	78	—
— 宋都陽光幼兒園	36	—
	2,339	7,391
<b>非貿易相關</b>		
<b>其他應收款項</b>		
— 宋都控股的合營企業(i)	3,422	3,422
	3,422	3,422
<b>其他應付款項</b>		
— 綠地物業	134	1,711
<b>租賃負債</b>		
— 宋都股份及其附屬公司	—	352

(i) 於2021年6月30日及2020年12月31日，其他應收宋都控股的合營企業款項結餘包括若干表現擔保按金人民幣3,422,000元以保證向雙塔置業提供物業管理服務的質量，並將根據彼等各自協議中所述的協定條款進行結算。