

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

2022



目錄

2	公司資料	23	簡明綜合損益及其他全面收益表
4	財務摘要	24	簡明綜合財務狀況表
5	主席報告	25	簡明綜合權益變動表
7	管理層討論與分析	26	簡明綜合現金流量表
19	企業管治及其他資料	27	簡明綜合財務報表附註

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
程華勇先生

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

中匯安達會計師事務所有限公司
香港
九龍九龍灣
宏照道38號
企業廣場第五期2座23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

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總處

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

香港股份過戶登記分處

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17樓1712-1716號舖

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2022年6月30日止六個月(「期內」)及2021年同期各個期間的業績以及資產與負債概要。

業績

	附註	截至6月30日止六個月		
		2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)	變動 (%/百分點 〔百分點〕)
收入(人民幣千元)		130,760	139,370	-6.2%
毛利(人民幣千元)		39,626	47,738	-17.0%
毛利率	(1)	30.3%	34.3%	-4.0個百分點
期內收益(人民幣千元)		19,451	23,463	-17.1%
利潤率	(2)	14.9%	16.8%	-1.9個百分點
本公司權益股東應佔收益(人民幣千元)		19,168	23,434	-18.2%

附註：

- (1) 毛利率乃以毛利除以收入計算。
- (2) 利潤率乃以期內收益除以收入計算。

資產與負債

	附註	於2022年	於2021年 12月31日	變動 (%)
		6月30日 (未經審核)		
現金及現金等價物(人民幣千元)		148,000	318,169	-53.5%
流動資產(人民幣千元)		488,065	461,034	5.9%
總資產(人民幣千元)		526,412	488,065	7.9%
流動負債(人民幣千元)		192,421	177,895	8.2%
總負債(人民幣千元)		192,785	178,062	8.3%
本公司擁有人應佔總權益(人民幣千元)		328,616	308,443	6.5%
流動比率	(3)	2.54	2.59	-1.9%
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計算。
- (4) 資產負債率乃以債務淨額除以總權益計算。由於本公司於2022年6月30日及2021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：

去年以來，全國範圍內受局部地區COVID-19疫情反覆影響，中華人民共和國（「中國」）房地產經濟仍然面臨艱鉅的挑戰。隨著房地產政策收緊，房地產銷售規模大幅下降，房地產開發行業進入嚴冬。同時，中國經濟還面臨著複雜的外部環境，穩定行業經濟至關重要。進入2022年，積極出台利好調控政策釋放出向好的市場信號，伴隨著疫情防控的初見成效，全國重點城市房地產銷售穩步回暖，基本實現觸底反彈。

物業管理行業作為重要的關係民生的服務行業，受到政府各項政策的支持，隨著房地產開發商的銷售回暖，業主對物業管理行業的需求日趨多樣化，城市化進程加速，消費及服務升級，一系列的市場需求和行業發展契機將推動物業管理行業在波動中穩步前行。我們依舊對行業未來發展保持積極樂觀的態度，相信依靠國家政策的有效指引，行業內的良性競爭，我們依舊有能力在各種情況下尋找廣闊的發展空間。

在此環境下，2022年上半年，本集團秉持著穩健的發展目標，既不盲目隨波逐流，也不故步自封，積極在市場中尋找發展機遇，努力發展成為一個多元化的生活服務平台。

深耕長三角地區，保證高質量服務品質。

本集團憑藉堅實的服務品質，良好的市場口碑，榮獲「2022年物業服務百強企業TOP48」、「2022中國主要城市服務優秀企業杭州TOP10」。本集團自1995年成立以來，20多年的深耕細作，贏得了市場對本集團品質和服務的肯定。截止2022年6月30日，本集團的管理幅度已覆蓋全國19個城市，向56個社區物業提供高品質的物業管理服務。

探索城市服務，積蓄增長勢能。

本集團於2019年成立全資子公司杭州和瑞生活服務有限公司（「杭州和瑞」），拓展老舊小區城市服務領域，積極探索服務模式與實施路徑。杭州和瑞攜手杭州市上城區採荷街道施行物居聯動「金牌管家」大物業服務，實現「低收費、高標準、小社區大治理」，開創了城市服務實踐中獨具特色的「採荷模式」。未來，本集團將繼續積極參與城市運營，實現城市、空間、用戶運營三位一體的落地呈現，打造成為城市服務的運營標竿。

落地智慧服務，賦能社區產品。

本集團緊跟國家政策和社會發展的潮流，依託移動互聯網、人工智能、5G等新技術，協同社區、業主多方共創，探索出「1+1+N」的智慧社區服務模式。我們通過將社區的居民、車輛、各類設備統一鏈接在一個智慧物聯平台上，通過實時的監控分析和預警，實現社區的全域管理。基於物聯網智能底層技術和生態，結合業主的實際需求，集成社區空間智能化及生活服務的綜合平台，同時落地了智能梯控、智慧照明、緊急呼叫、垃圾分類等服務場景。

本集團始終把高品質服務作為企業發展的基石，以客戶為核心，圍繞業主生活服務需求，積極拓展服務。未來，本集團將繼續完善服務、運營體系，使多類型的服務和管理能力不斷提升，讓物業服務給業主、社會和全體股東創造更多價值！

俞昀

董事會主席

杭州，2022年8月31日

管理層討論與分析

業務回顧

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。於2021年1月18日，本公司已成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。本集團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2022年榮獲「中國物業服務百強企業」第48名，中國指數院評選的2022年主要城市物業服務優秀企業杭州TOP10。本集團在管上城區採荷街道未來社區試點項目（「未來社區試點項目」）榮獲易居研究院評選的2022年度服務力標桿項目和上城區社區、業委會、物業服務企業三方協同治理工作領導小組辦公室評選的優質物業服務項目。

於2022年6月30日，本集團在中國的19個城市設有17間附屬公司及24間分公司（當中大多數位於浙江省），向56項物業（包括41項住宅物業及15項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積約為9.3百萬平方米，總合約建築面積為11.7百萬平方米。本集團堅定致力實現穩步擴大管理面積的經營目標，積極探索自獨立第三方獲得項目的機會，降低關聯方比例，多種渠道實現業務增長。

下表載列本集團於2022年及2021年6月30日在管建築面積及在管項目個數之變動：

	於6月30日	
	2022年	2021年
在管建築面積（千平方米）	9,266	7,688
在管項目個數	56	49

下表載列於2022年及2021年6月30日按區域劃分的在管建築面積：

	於6月30日					
	2022年			2021年		
	建築面積 （千平方米）	%	數目	建築面積 （千平方米）	%	數目
杭州	4,974	53.7	30	4,881	63.5	28
浙江省（不包括杭州）	2,149	23.2	13	1,272	16.5	11
長三角地區（不包括浙江省）	2,099	22.7	12	1,195	15.5	8
其他地區	44	0.4	1	340	4.5	2
總計	9,266	100.0	56	7,688	100.0	49

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130.8百萬元，較2021年同期收入人民幣139.4百萬元，下降6.2%。其中，物業管理服務收入為人民幣92.3百萬元，非業主增值服務收入為人民幣22.4百萬元，社區增值服務收入為人民幣11.1百萬元，其他業務收入為人民幣4.9百萬元。

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2022年6月30日，本集團在管項目達56個，較2021年同期新增13個項目。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74.1百萬元，較2021年同期收入人民幣59.8百萬元，增長23.9%，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。

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6月30日／截至該日止六個月							
	2022年				2021年			
	收入		在管建築面積		收入		在管建築面積	
	(人民幣千元)	%	(千平方米)	%	(人民幣千元)	%	(千平方米)	%
住宅物業	74,133	80.3	7,724	77.8	59,817	75.3	6,162	80.2
非住宅物業	18,175	19.7	1,542	22.2	19,674	24.7	1,526	19.8
總計	92,308	100.0	9,266	100.0	79,491	100.0	7,688	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（按房地產開發商類型劃分）：

	於6月30日／截至該日止六個月							
	2022年				2021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 ^{附註}								
獨立開發的物業	54,318	58.8	3,914	42.2	40,543	51.0	3,169	41.2
宋都基業集團合作開發的物業	15,421	16.7	2,377	25.7	19,415	24.4	1,673	21.8
獨立第三方房地產開發商 開發的物業	22,569	24.5	2,975	32.1	19,533	24.6	2,846	37.0
總計	92,308	100.0	9,266	100.0	79,491	100.0	7,688	100.0

附註：宋都基業集團指宋都基業投資股份有限公司（「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人民幣22.4百萬元，佔期內收入總額17.1%，較2021年同期人民幣40.1百萬元，下降44.1%。收入的減少主要是由於因中國房地產市場週期性影響導致的期內儲備項目的延期交付以及儲備項目的減少。

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2022年6月30日，本集團儲備項目15個，儲備建築面積2.4百萬平方米。

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，將集中控制中心與線上平台相結合，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11.1百萬元，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

本集團繼續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4.9百萬元，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，長租公寓業務收入約為人民幣4,000元。

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。

2022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：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。本集團在實現擴張效率中重視擴張質量及內部控制。
- 打響老舊小區品牌服務，助推未來社區試點工作：本集團繼續堅持與地方政府合作未來社區試點工作的質量服務戰略。在本集團、政府及社區之間的合作下，本集團通過利用採荷街道未來社區試點項目的品牌效應，提高其在管物業的服務聲譽，積極推進市場擴張。
- 擴大社區增值服務服務半徑，實現多種經營模式：於2022年上半年，基於業主需求，本集團開展社區零售服務以進一步發展社區增值服務，而其計劃於2022年下半年繼續沿用該做法。本集團亦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130.8百萬元，較2021年同期收入人民幣139.4百萬元，下降率6.2%。

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			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	92,308	70.6	79,491	57.0
非業主增值服務	22,377	17.1	40,069	28.8
社區增值服務	11,134	8.5	9,859	7.1
其他業務	4,941	3.8	9,951	7.1
總計	130,760	100.0	139,370	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92.3百萬元，較2021年同期收入人民幣79.5百萬元，增長率16.1%，佔期內收入總額70.6%，是本集團主要收入來源。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22.4百萬元，較2021年同期收入人民幣40.1百萬元，下降44.1%，佔期內收入總額17.1%。收入的減少主要是由於因中國房地產市場週期性影響導致的期內儲備項目的延期交付以及儲備項目的減少。

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11.1百萬元，較2021年同期收入人民幣9.9百萬元，上升12.1%，佔期內收入總額8.5%。社區增值服務收入的增長主要由於對業主的社區零售服務廣泛推廣，多樣化收入基礎。

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4.9百萬元，較2021年同期收入人民幣10.0百萬元，下降51.0%，佔期內收入總額3.8%。其他業務收入的下降，主要由於隨著地方政府於2022年上半年採取防控措施及COVID-19疫情導致長租公寓的裝修裝飾過程延誤，客戶數量有所減少。

銷售成本

期內，本集團銷售成本為人民幣91.1百萬元，較2021年同期保持平穩。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團實現毛利人民幣39.6百萬元，較2021年同期人民幣47.7百萬元，下降17.0%。本集團的期內毛利率較2021年同期下降4.0個百分點至30.3%，主要是由於社區增值服務和其他業務的毛利率下降。

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			
	2022年		2021年	
	毛利／(損) (人民幣千元)	毛利／ (損)率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業管理服務	25,377	27.5	21,293	26.8
非業主增值服務	9,133	40.8	17,062	42.6
社區增值服務	6,032	54.2	7,655	77.6
其他業務	(916)	(18.5)	1,728	17.4
總計	39,626	30.3	47,738	34.3

物業管理服務毛利為人民幣25.4百萬元，較2021年同期人民幣21.3百萬元，增長19.2%。期內毛利率達27.5%，較2021年同期26.8%，上升0.7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9.1百萬元，較2021年同期人民幣17.1百萬元，下降46.8%。期內毛利率達40.8%，較2021年同期42.6%，下降1.8個百分點。下降的主要原因是諮詢服務收入減少。

社區增值服務毛利為人民幣6.0百萬元，較2021年同期人民幣7.7百萬元，下降22.1%。期內毛利率達54.2%，較2021年同期77.6%，下降23.4個百分點。下降主要是由於鼓勵房地產開發商開發及銷售精裝房導致對毛坯房標準化裝修裝飾服務的需求下降。

其他業務毛損為人民幣0.9百萬元，較2021年同期毛利人民幣1.7百萬元，減少人民幣2.6百萬元。期內毛損率達18.5%，較2021年同期毛利率17.4%，下降35.9個百分點。下降主要是由於2022年上半年全國範圍內COVID-19疫情防控政策，使酒店業務和長租公寓業務虧損。

其他收入

期內，本集團其他收入為人民幣8.0百萬元，較2021年同期人民幣0.9百萬元增長人民幣7.1百萬元，主要是由於(i)政府補助的增加；(ii)與宋都控股集團互保協議產生的收入；及(iii)一間其後於期內變為本公司附屬公司的合營企業的公平值收益。

銷售及營銷開支

期內，本集團銷售及營銷開支達人民幣0.2百萬元，較2021年同期人民幣0.5百萬元，下降60.0%，主要是由於COVID-19疫情導致酒店業務的銷售佣金開支減少。

行政開支

期內，本集團行政開支達人民幣13.9百萬元，較2021年同期人民幣14.7百萬元，下降5.4%，主要是由於2021年上半年產生上市開支。

融資收入／(成本)淨額

期內，本集團融資收入淨額由2021年同期人民幣0.6百萬元上升至人民幣1.4百萬元，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。

分佔聯營公司和合營企業收益及虧損

期內，本集團錄得分佔新設立的聯營公司(即寧波和晟城市服務發展有限公司)虧損總計約人民幣0.1百萬元，主要是由於業務開辦期間產生的開支增加。

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、寧波宋捷企業管理合夥企業(有限合夥)及宋都旅港(台州)物業服務有限公司(「宋都旅港」))收益總計約人民幣0.3百萬元，較2021年同期人民幣28,000元，有顯著增長，主要是由於宋都旅港的業務拓展。

稅前收益

期內，本集團稅前收益為人民幣25.8百萬元，較2021年同期人民幣32.2百萬元，下降19.9%。下降主要是由於收入下降以及與宋都控股集團的互保協議的費用確認。

所得稅

期內，本集團所得稅開支由2021年同期人民幣8.7百萬元下降至人民幣6.3百萬元，下降27.6%，主要是由於本集團稅前收益的下降導致所得稅開支相應減少。

期內收益

期內，本集團的期內收益為人民幣19.5百萬元，較2021年同期人民幣23.5百萬元下降17.0%。

期內，本公司控股股東應佔收益為人民幣19.2百萬元，較2021年同期人民幣23.4百萬元，下降17.9%。

流動資產、財務資源及流動比率

2022年上半年，本集團的財務狀況維持穩定。於2022年6月30日，流動資產為人民幣488.1百萬元，較2021年12月31日人民幣461.0百萬元增加5.9%。

於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣148.0百萬元，較2021年12月31日人民幣318.2百萬元下降53.5%，主要由於經營活動和投資活動所用的現金淨額及確認為受限制銀行結餘的銀行存款抵押人民幣135.0百萬元。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2021年12月31日的2.59倍下降至2022年6月30日的2.54倍。

於2022年6月30日，由於本公司錄得淨現金狀況，故資產負債率（乃以債務淨額除以總權益計算）並不適用。

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2022年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣17.0百萬元，較2021年12月31日人民幣18.1百萬元下降6.1%，主要是由於累計折舊增加。

資本結構

截至2022年6月30日止六個月，本公司資本結構概無變動。本公司資本包括普通股及其他儲備。

貿易及其他應收款項

於2022年6月30日，本集團貿易及其他應收款項達人民幣183.0百萬元，較2021年12月31日人民幣127.1百萬元增長44.0%，主要由於關聯方貿易應收款增加以及業務拓展。

貿易及其他應付款項

於2022年6月30日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣135.2百萬元，較2021年12月31日人民幣128.7百萬元增長5.1%，主要是由於應付關聯方貿易款項增加。

或然負債

根據本公司日期為2022年1月31日的公告，為滿足宋都物業及宋都控股集團的融資需求，以及融資時部分金融機構對第三方擔保的要求，宋都物業與宋都控股（為其本身及作為代表宋都控股集團其他成員公司利益的受託人）訂立互保協議，據此，宋都物業及宋都控股集團同意互為對方向銀行或金融機構的借款或融資提供擔保。互保安排項下各自的累計金額不得超過人民幣150.0百萬元。該協議項下擬進行之交易經股東於2022年3月25日召開的股東特別大會上批准。

於2022年6月30日，宋都控股因其業務需要向銀行取得人民幣128.0百萬元貸款，並由宋都物業若干銀行存款質押作擔保。宋都物業有權獲取4%的佣金費，其將由宋都控股集團就提供予宋都控股集團的任何金額的擔保支付，連同任何利息、費用、相關貸款違約的損害賠償及強制執行開支。期內，本集團從互保安排實現佣金收入人民幣0.9百萬元。

除上述披露外，期內，本集團並無任何重大或然負債（2021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。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團根據互保協議向宋都控股提供人民幣135.0百萬元的銀行存款質押，並確認流動負債人民幣6.5百萬元（2021年12月31日：無）。

人力資源及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共僱用689名僱員（2021年6月30日：740名僱員）。本集團截至2022年6月30日止六個月的員工成本為人民幣37.6百萬元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣33.1百萬元）。

於釐定董事及本公司高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮各董事的技能報酬水平、知識、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

本集團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）。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

期內，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業重大收購及出售事項。

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應對所涉及的風險。

上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃

本公司自上市已收取的所得款項淨額（扣除本公司應付與上市有關的包銷佣金、費用及估計開支後）約133.2百萬港元（按最終發售價每股0.25港元計算）。上市所得款項淨額擬按照本公司日期為2020年12月31日之招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節應用，該等所得款項的實際用途詳情載列如下：

- 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15.3%，主要用於投資一間合營企業和一間聯營公司，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項目相關的服務，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，所有該部分款項已用於投資若干未來社區的數字化升級；
- 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序。於本報告日期，所有該部分款項已用於開發及升級線上一線下移動應用程序；
- 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，該部分款項已動用約55.2%，主要用於投資為住戶提供托兒、保姆及護老服務，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88.7%，主要用於日常運營支付，預計其將於2023年12月31日之前悉數動用。

期間後事項

於2022年8月15日，本公司宣佈有關杭州市錢塘新區宋都晨光國際花園小區第二屆業主委員會針對被告人宋都物業提出申索的合同糾紛訴訟近期已被杭州市錢塘區人民法院駁回。

除上述披露外，於2022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2022年6月30日止六個月派付任何中期股息（截至2021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審閱截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期財務報表及中期業績以及本報告。

公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，於期內及直至本報告日期，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2022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。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2022年6月30日，就董事所知，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分部須向本公司披露的權益或淡倉及須登記於本公司根據《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，並透過其代名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2022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分部須予披露之權益或淡倉，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。每份購股權均可根據購股權計劃的條款於董事會釐定的期間內隨時行使，惟不得超過授出日期起計10年。每份購股權在行使前並無最短持有期。

於截至授出日期止任何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量上限，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。待本公司刊發通函及股東於股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，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售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。購股權計劃自上市日期起計10年內生效及有效，此後不會進一步授出或要約授出購股權。

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

於期內及直至本報告日期，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，於期內及直至本報告日期，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。經本公司作出特定查詢後，各董事均確認，於期內及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

於期內及直至本報告日期，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

自2022年5月起，俞昀女士擔任宋都股份（其於上海證券交易所上市（股份代號：600077））的公司秘書。

自2022年5月起，章靖忠先生擔任保利發展控股集團股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的房地產開發商（股份代號：600048））的獨立董事。

除上文所披露者外，董事確認，於期內及直至本報告日期，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，2022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。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	130,760	139,370
銷售成本		(91,134)	(91,632)
毛利		39,626	47,738
利息收入		1,471	758
其他收入	6	7,969	928
銷售及營銷開支		(162)	(458)
行政開支		(13,851)	(14,666)
貿易及其他應收款項減值虧損		(1,358)	(1,717)
其他開支		(8,011)	(196)
分佔合營企業收益		316	28
分佔一間聯營公司虧損		(132)	-
融資成本	7	(75)	(210)
除稅前收益		25,793	32,205
所得稅	8	(6,342)	(8,742)
期內收益	9	19,451	23,463
其他全面收益／(開支)：			
將不會重新分類至損益的項目：			
換算本公司財務報表的匯兌差額		713	(709)
		713	(709)
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額		292	(35)
		292	(35)
期內全面收益總額		20,456	22,719
下列人士應佔期內收益：			
本公司擁有人		19,168	23,434
非控股權益		283	29
		19,451	23,463
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		20,173	22,690
非控股權益		283	29
		20,456	22,719
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣分)	10	0.60	0.75

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	16,962	18,095
無形資產		5,101	233
商譽		1,242	–
使用權資產		454	204
於合營企業的投資		2,425	2,824
於一間聯營公司的投資		5,868	–
遞延稅項資產		6,295	5,675
		38,347	27,031
流動資產			
存貨		280	332
合同資產		780	846
貿易及其他應收款項	12	182,973	127,092
應收一間合營企業款項		–	1
按公平值計入損益之金融資產		1,100	1,100
持作出售物業		10,102	1,588
受限制銀行結餘		144,830	11,906
現金及現金等價物		148,000	318,169
		488,065	461,034
流動負債			
合同負債		40,925	33,518
承租人墊款		58	38
貿易及其他應付款項	13	135,209	128,737
租賃負債		108	41
財務擔保合同	14	6,493	–
即期稅項		8,528	15,561
遞延稅項負債		1,100	–
		192,421	177,895
流動資產淨值		295,644	283,139
總資產減流動負債		333,991	310,170
非流動負債			
租賃負債		364	167
		364	167
資產淨值		333,627	310,003
資本及儲備			
股本	15	208	208
儲備		328,408	308,235
本公司擁有人應佔權益		328,616	308,443
非控股權益		5,011	1,560
總權益		333,627	310,003

簡明綜合財務報表第23頁至第44頁於2022年8月31日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

俞昀
董事

朱軼樺
董事

簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	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(經審核)	7	40,331	(33,780)	11,980	(34)	97,491	115,995	1,278	117,273
期內收益(未經審核)	-	-	-	-	-	23,434	23,434	29	23,463
期內其他全面開支(未經審核)	-	-	-	-	(744)	-	(744)	-	(744)
期內全面收益總額(未經審核)	-	-	-	-	(744)	23,434	22,690	29	22,719
發行股份(未經審核)	52	138,202	-	-	-	-	138,254	-	138,254
資本化發行(未經審核)	149	(149)	-	-	-	-	-	-	-
於2021年6月30日(未經審核)	208	178,384	(33,780)	11,980	(778)	120,925	276,939	1,307	278,246

	本公司擁有人應佔								
	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	人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	208	178,384	(33,780)	17,906	(466)	146,191	308,443	1,560	310,003
期內收益(未經審核)	-	-	-	-	-	19,168	19,168	283	19,451
期內其他全面收益(未經審核)	-	-	-	-	1,005	-	1,005	-	1,005
期內全面收益總額(未經審核)	-	-	-	-	1,005	19,168	20,173	283	20,456
收購一間附屬公司(未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	3,168	3,168
轉撥至法定儲備(未經審核)	-	-	-	3,794	-	(3,794)	-	-	-
於2022年6月30日(未經審核)	208	178,384	(33,780)	21,700	539	161,565	328,616	5,011	333,627

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
經營所動用的現金	(145,626)	(17,881)
已付所得稅	(13,985)	(5,019)
經營活動所用的現金淨額	(159,611)	(22,900)
投資活動產生的現金流量		
收購物業、廠房及設備	(1,223)	(570)
收購無形資產	(522)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	8	-
於一間合營企業的投資付款	(900)	(1,647)
於一間聯營公司的投資付款	(6,010)	-
收購一間附屬公司	4,787	-
潛在收購的有關付款	-	(25,000)
收購持作出售物業	(8,514)	-
來自一間合營企業的付款	1	-
已收利息	918	69
投資活動所用的現金淨額	(11,455)	(27,148)
融資活動產生的現金流量		
發行股份所得款項	-	138,254
已付租金資本部分	(85)	(373)
已付租金利息部分	(33)	(19)
融資活動(所用)/產生的現金淨額	(118)	137,862
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(171,184)	87,814
期初現金及現金等價物	318,169	192,195
匯率變動的影響	1,015	(297)
期末現金及現金等價物	148,000	279,712
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	148,000	279,712

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表已根據國際會計準則理事會(「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」以及上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。人民幣為本公司於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及其於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣為港元。本集團將本公司及其於中國內地以外的附屬公司的未經審核簡明綜合中期財務報表由港元換算為人民幣。

2. 主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製，並經各報告期末按公平值計量之投資修訂。除另有指明外，其以人民幣呈列，所有數值均約整至最接近千位數。

未經審核簡明綜合中期財務報表應與截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀。截至2022年6月30日止六個月未經審核簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與編製本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所用者相同。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團已採納由國際會計準則理事會頒佈的所有與其業務有關且於2022年1月1日開始的會計年度生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。國際財務報告準則包括國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的會計政策、本集團簡明綜合財務報表呈列方式及所呈報金額造成重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則。應用該等新訂國際財務報告準則將不會對本集團的簡明綜合財務報表產生重大影響。

截至2022年6月30日止六個月

4. 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。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入：		
物業管理服務	92,308	79,491
非業主增值服務	22,377	40,069
社區增值服務	11,134	9,859
酒店業務		
— 客房營運服務	4,054	7,835
— 銷售食品及飲料	122	57
	129,995	137,311
其他來源的收入：		
酒店業務		
— 租賃商業購物商場	761	1,029
長租公寓業務	4	1,030
	765	2,059
收入總額	130,760	139,370

附註：截至2022年6月30日止六個月，來自本集團的關聯方浙江宋都控股有限公司（「宋都控股」）及其附屬公司（統稱「宋都控股集團」）的收入佔本集團收入的21%（截至2021年6月30日止六個月：32%）。除宋都控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於期內，概無客戶的收入佔本集團收入的10%或以上。

截至2022年6月30日止六個月

4. 收入（續）

客戶合同收入細分：

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團截至2022年及2021年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

截至2022年 6月30日止六個月	物業	非業主	社區	酒店業務 – 客房營運 服務及銷售 食品及飲料	總計
	管理服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
收入確認的時間					
於某一時間點	–	–	–	122	122
隨時間	92,308	22,377	11,134	4,054	129,873
	92,308	22,377	11,134	4,176	129,995

截至2021年 6月30日止六個月	物業	非業主	社區	酒店業務 – 客房營運 服務及銷售 食品及飲料	總計
	管理服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
收入確認的時間					
於某一時間點	–	–	–	57	57
隨時間	79,491	40,069	9,859	7,835	137,254
	79,491	40,069	9,859	7,892	137,311

5. 分部資料

(a) 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。

截至2022年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(a) 分部報告(續)

分部收入及業績

截至2022年6月30日止六個月

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店 業務服務 人民幣千元 (未經審核)	長租 公寓服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶的收入	125,819	4,937	4	130,760
分部間銷售	74	-	-	74
可報告分部收入	125,893	4,937	4	130,834
分部收益/(虧損)	27,304	(1,510)	(1)	25,793

截至2021年6月30日止六個月

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店 業務服務 人民幣千元 (未經審核)	長租 公寓服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶的收入	129,419	8,921	1,030	139,370
分部間銷售	85	-	-	85
可報告分部收入	129,504	8,921	1,030	139,455
分部收益/(虧損)	32,141	(124)	188	32,205

截至2022年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(a) 分部報告(續)

分部資產及負債

於2022年6月30日

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店 業務服務 人民幣千元 (未經審核)	長租 公寓服務 人民幣千元 (未經審核)	對賬項目 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	516,215	18,917	457	(9,177)	526,412
分部負債	188,934	13,028	-	(9,177)	192,785

於2021年12月31日

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (經審核)	酒店 業務服務 人民幣千元 (經審核)	長租 公寓服務 人民幣千元 (經審核)	對賬項目 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部資產	475,885	20,542	852	(9,214)	488,065
分部負債	173,729	13,425	122	(9,214)	178,062

有關非流動資產之資料

於2022年及2021年6月30日，本集團所有非流動資產均位於中國。

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	2,277	321
匯兌收益	50	-
財務擔保的佣金收入	912	-
財務擔保合同攤銷	1,407	-
於一間合營企業的投資公平值收益	2,924	-
其他	399	607
	7,969	928

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支	33	24
合同負債的利息開支	—	181
其他	42	5
	75	210

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,952	9,138
遞延稅項	(610)	(396)
	6,342	8,742

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

截至2022年及2021年6月30日止六個月，香港利得稅乃按利得稅兩級制計算，首2百萬港元估計應課稅溢利減按8.25%徵稅，而餘下估計應課稅溢利則按16.5%徵稅。由於本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無賺取任何應課稅收入，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。杭州頌都會展有限公司(「頌都會展」)、杭州鴻都信息工程有限公司(「鴻都信息」)、杭州綠宋物業服務有限公司(「綠宋物業」)、杭州和瑞生活服務有限公司(「杭州和瑞」)、衢州常山宋都物業服務有限公司(「常山宋都」)、寧波奉化宋都物業服務有限公司(「寧波宋都」)、杭州宋都和美物業服務有限公司於2022年獲認可為小型微利企業(2021年：頌都會展、鴻都信息、綠宋物業、杭州和瑞、吉林宋都物業服務有限公司、杭州宋都房地產代理有限公司、杭州和瑞商貿服務有限公司、寧波宋都及常山宋都)。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2021年6月30日止六個月：12.5%)計算應課稅所得額，並按20%(截至2021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2021年6月30日止六個月：50%)計算應課稅所得額，並按20%(截至2021年6月30日止六個月：20%)繳納企業所得稅。

9. 期內收益

本集團的期內收益已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	2,062	2,258
使用權資產折舊	99	83
投資物業折舊	—	484
無形資產攤銷	54	46
上市開支	308	2,990
貿易及其他應收款項減值虧損	1,358	1,717
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	318	—
確認財務擔保合同(計入其他開支)	7,900	—
員工成本	32,780	31,015
退休福利計劃供款	4,787	2,117
	37,567	33,132

10. 每股盈利

期內每股基本盈利根據本公司擁有人應佔截至2022年6月30日止六個月的收益約人民幣19,168,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣23,434,000元)及期內已發行股份加權平均數約3,200,000,000股(截至2021年6月30日止六個月：3,124,861,878股)計算。

由於本公司於截至2022年及2021年6月30日止六個月均無已發行在外的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

11. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約人民幣1,223,000元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣504,000元)。

截至2022年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	96,629	67,918
— 第三方	91,710	61,010
減：虧損撥備	(17,709)	(16,927)
	170,630	112,001
其他債務人		
— 關聯方	3,452	3,661
— 第三方	1,257	806
	4,709	4,467
按金及預付款項	7,634	10,624
	7,634	10,624
	182,973	127,092

貿易應收款項主要涉及提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及酒店業務而確認的收入。

按收入確認日期的貿易應收款項(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
0至180日	40,293	46,960
181至365日	48,487	14,577
一至兩年	3,107	175
第三方		
0至180日	50,042	31,445
181至365日	20,337	14,367
一至兩年	8,364	4,477
	170,630	112,001

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

13. 貿易及其他應付款項

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	9,969	974
— 第三方	(b)	54,598	57,439
		64,567	58,413
其他應付款項			
— 關聯方	(a)	2,066	2,024
— 按金	(c)	6,044	4,300
— 應付其他稅項及附加費		1,031	1,384
— 代表業主委員會收取的現金		9,830	11,906
— 來自業主的暫時收款	(d)	30,818	28,117
— 上市開支		—	—
— 其他		4,757	4,956
		54,546	52,687
應計工資及其他福利		16,096	17,637
		135,209	128,737

附註：

- (a) 應付關聯方款項為無抵押且不計息。應付關聯方款項之詳情載於附註19。
- (b) 貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務(包括清潔、安保、園藝及養護服務)產生的應付款項。
- (c) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。
- (d) 暫時收款指代表公用事業公司自業主收取的公用事業收費。

13. 貿易及其他應付款項(續)

根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
一年內	9,969	970
一年後但兩年內	—	4
第三方		
一年內	37,353	40,555
一年後但兩年內	13,571	12,688
兩年後但三年內	1,265	1,358
三年以上	2,409	2,838
	64,567	58,413

14. 財務擔保合同

於2022年1月31日，為滿足杭州宋都物業經營管理有限公司(「宋都物業」)(本公司一間間接全資附屬公司)及宋都控股集團的融資需求，以及融資時部分金融機構對第三方擔保的要求，宋都物業與宋都控股(為其本身及作為代表宋都控股集團其他成員公司利益的受託人)訂立互保協議，據此，宋都物業及宋都控股集團同意互為對方向銀行或金融機構的借款或融資提供擔保。詳情請參閱日期為2022年1月31日、2022年2月28日及2022年3月25日的公告及通函。互保安排項下各自的累計金額不得超過人民幣150百萬元。有關交易已經股東於2022年3月25日召開的股東特別大會上批准。

於2022年4月，宋都控股根據上述擔保提取人民幣128百萬元的貸款。根據財務擔保合同，宋都物業有權獲取4%的佣金費，其將由宋都控股集團就提供予宋都控股集團的任何金額的擔保支付，連同任何利息、費用、相關貸款違約的損害賠償及強制執行開支。本集團自上述擔保錄得佣金收入人民幣0.9百萬元。

15. 股本

	股份數目	相等於金額 人民幣千元
法定：		
本公司每股面值0.00001美元的股份		
於2021年1月1日(經審核)、2021年12月31日(經審核)		
及2022年6月30日(未經審核)	5,000,000,000	350
已發行及繳足：		
於2021年1月1日(經審核)	100,000,000	7
首次公開發售時發行普通股(i)	800,000,000	52
於2021年1月18日資本化發行(ii)	2,300,000,000	149
於2021年12月31日(經審核)及 2022年6月30日(未經審核)	3,200,000,000	208

附註：

- (i) 於2021年1月18日，本公司通過首次公開發售以每股0.25港元的價格發行800,000,000股股份(每股面值0.00001美元)。此次發行所得款項淨額為人民幣138,254,000元，其中人民幣52,000元及人民幣138,202,000元分別於股本及股份溢價中列賬。
- (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。

16. 收購附屬公司

於2022年6月30日，本集團已取得宋都旅港(台州)物業服務有限公司(「旅港服務」)的控制權。於該項收購前，本集團已持有旅港服務51%的股權，其獲確認為本集團的合營企業。於2022年6月30日本集團取得旅港服務的控制權後，旅港服務自此成為本集團的非全資附屬公司。

於收購日期，可識別資產及負債的公平值如下：

	於收購日期的 公平值
物業、廠房及設備	32
無形資產	4,400
貿易應收款項	106
現金及現金等價物	4,787
貿易及其他應付款項	(378)
合同負債	(1,382)
遞延稅項負債	(1,100)
已收購可識別資產淨值總額	6,465
業務合併前持有的股權公平值	(4,539)
商譽	1,242
非控股權益	(3,168)
代價	-
減：	
已付現金代價	-
減：已收購現金及現金等價物	4,787
現金流入淨額	4,787

17. 資本承擔

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

18. 或然負債

除附註14所披露的財務擔保合同外，於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

19. 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所披露的關聯方資料外，本集團於截至2022年6月30日止六個月訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

期內，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
宋都控股集團，包括	由俞建午先生控制的公司
(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	
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
舟山榮都置業有限公司	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	宋都控股的合營企業
柳州雙都置業有限公司	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
杭州金興房地產開發有限公司	宋都控股的聯營公司
杭州軒都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

截至2022年6月30日止六個月

19. 關聯方交易 (續)

(b) 重大關聯方交易

截至2022年6月30日止六個月，本集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務及相應增值服務：		
(i) 物業管理服務		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	10,193	13,364
— 致中和實業及其附屬公司	990	775
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	344	56
— 宋都陽光幼兒園	36	36
(ii) 非業主增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	16,129	29,329
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	4,694	5,686
(iii) 物業單位的裝修裝飾		
— 宋都股份及其附屬公司	34	—
— 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	529	783
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	51	98
酒店業務服務		
(i) 來自以下公司的酒店經營收入：		
— 宋都股份及其附屬公司	78	73
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	3	7
(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	1,318	1,935
長租公寓業務		
來自以下公司的租金收入：		
— 致中和實業及其附屬公司	—	15
寫字樓及員工宿舍租賃		
(i) 租賃負債的利息開支		
— 宋都股份及其附屬公司	—	4
(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		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	208	32
— 致中和實業及其附屬公司	14	—
向以下公司購買貨品：		
— 致中和實業及其附屬公司	44	233
財務擔保合同		
— 來自宋都控股集團的佣金收入	912	—

截至2022年6月30日止六個月

19. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易相關		
貿易應收款項		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	79,509	53,084
— 致中和實業及其附屬公司	1,192	—
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	11,186	8,628
	91,887	61,712
貿易應付款項		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	814	861
— 致中和實業及其附屬公司	106	113
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	9,013	—
— 綠地物業	36	—
	9,969	974
合同資產		
— 宋都股份及其附屬公司	77	77
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	703	769
	780	846
合同負債		
— 宋都股份及其附屬公司	119	1,945
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	266	247
	385	2,192
非貿易相關		
其他應收款項		
— 宋都股份及其附屬公司	30	239
— 宋都控股的合營企業(附註i)	3,422	3,422
	3,452	3,661
其他應付款項		
— 綠地物業	2,066	2,024

附註：

- (i) 於2022年6月30日及2021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。

20. 公平值計量

公平值為於計量日期市場參與者之間進行有序交易時，出售一項資產將收取之或轉讓一項負債將支付之價格。下文公平值計量的披露資料使用公平值層級，將計量公平值所用估值技術的輸入數據分類為三個層級：

第一層級輸入數據：本集團於計量日期能夠獲得的相同資產或負債的活躍市場報價（未經調整）。

第二層級輸入數據：除第一層級包括的報價之外，資產或負債的可觀察輸入數據（不論直接或間接）。

第三層級輸入數據：資產或負債的不可觀察輸入數據。

本集團的政策為確認截至導致有關轉撥的事件或情況變動當日止三個層級之間的任何轉入及轉出。

(a) 於2022年6月30日公平值層級的披露資料：

	使用以下層級作出之公平值計量			
	第一層級： 人民幣千元 (未經審核)	第二層級： 人民幣千元 (未經審核)	第三層級： 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
經常性公平值計量：				
資產：				
按公平值計入損益之金融資產	-	1,100	-	1,100
經常性公平值計量總額	-	1,100	-	1,100

於2021年12月31日公平值層級的披露資料：

	使用以下層級作出之公平值計量			
	第一層級： 人民幣千元 (經審核)	第二層級： 人民幣千元 (經審核)	第三層級： 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
經常性公平值計量：				
資產：				
按公平值計入損益之金融資產	-	1,100	-	1,100
經常性公平值計量總額	-	1,100	-	1,100

20. 公平值計量(續)

- (b) 有關本集團所用估值程序以及公平值計量所用估值技術及輸入數據的披露資料：

本集團財務總監根據財務申報的要求負責資產及負債的公平值計量，包括第三層級公平值計量。財務總監直接向董事會報告該等公平值計量。財務總監與董事會每年至少兩次共同討論估值程序及結果。

第二層級公平值計量

描述	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按公平值計入損益之金融資產	1,100	1,100

21. 批准簡明綜合財務報表

未經審核簡明綜合財務報表已於2022年8月31日獲董事會批准及授權刊發。