

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。

**SUNDOY 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)

## 截止2022年12月31日止之全年業績公告

宋都服务集团有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截止2022年12月31日止年度(「本報告期」或「2022財年」)之綜合業績，連同截止2021年12月31日止年度(「2021財年」)之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於2023年3月31日批准。

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。

### 業績摘要

#### 摘要

#### 本集團財務表現

- 於2022財年實現收入人民幣268.6百萬元，較2021財年收入人民幣316.2百萬元減少15.1%。
- 四類業務線的收入構成為：(i)物業管理服務於2022財年實現收入人民幣188.2百萬元，佔總收入70.1%，較2021財年收入人民幣172.4百萬元增長9.2%；(ii)非業主增值服務於2022財年實現收入人民幣39.6百萬元，佔總收入14.7%，較2021財年收入人民幣90.4百萬元減少56.2%；(iii)社區增值服務於2022財年實現收入人民幣26.5百萬元，佔總收入9.9%，較2021財年收入人民幣35.7百萬元下降25.8%；及(iv)其他業務於2022財年實現收入人民幣14.3百萬元，佔總收入5.3%，較2021財年收入人民幣17.7百萬元下降19.2%。

- 於2022財年實現毛利人民幣58.1百萬元，較2021財年毛利人民幣114.5百萬元下降49.3%。2022財年毛利率為21.6%，較2021財年毛利率36.2%下降14.6個百分點。
- 於2022財年實現年內利潤人民幣33.8百萬，較2021財年人民幣54.9百萬元下降38.4%。
- 截止2022年12月31日，現金及現金等價物達到人民幣109.3百萬元，相比於2021年12月31日人民幣318.2百萬元同比下降65.7%。
- 截止2022年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）為9.6百萬平方米，較2021年12月31日約9.2百萬平方米增長約4.3%。截止2022年12月31日，本集團合約建築面積達11.4百萬平方米。
- 董事會不建議就2022財年派付任何末期股息（2021年：無）。

綜合損益及其他全面收益表  
截止2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	268,581	316,237
銷售成本		<u>(210,522)</u>	<u>(201,696)</u>
毛利		58,059	114,541
利息收入		3,172	1,544
其他收入	6	15,349	3,299
銷售及營銷開支		(496)	(795)
行政開支		(22,781)	(31,443)
貿易及其他應收款項減值虧損		(1,528)	(9,904)
其他開支		(11,361)	(435)
分佔合營企業(虧損)/收益		278	(356)
分佔一間聯營企業(虧損)		(226)	–
融資成本	7	<u>(134)</u>	<u>(58)</u>
除稅前收益		40,332	76,393
所得稅	8	<u>(6,532)</u>	<u>(21,485)</u>
年內收益	9	<u><u>33,800</u></u>	<u><u>54,908</u></u>
其他全面收益/(開支)：			
可能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		<u>2,487</u>	<u>(273)</u>
		<u>2,487</u>	<u>(273)</u>
可能會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		<u>(1,459)</u>	<u>(159)</u>
		<u>(1,459)</u>	<u>(159)</u>
年內全面收益總額		<u><u>34,828</u></u>	<u><u>54,476</u></u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
下列人士應佔年內收益：			
本公司擁有人		32,900	54,626
非控股權益		<u>900</u>	<u>282</u>
		<u><b>33,800</b></u>	<u><b>54,908</b></u>
下列人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		33,928	54,194
非控股權益		<u>900</u>	<u>282</u>
		<u><b>34,828</b></u>	<u><b>54,476</b></u>
每股盈利			
— 基本及攤薄 (人民幣分)	10	<u><b>1.03</b></u>	<u><b>1.73</b></u>

## 綜合財務狀況表

於2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		33,537	18,095
商譽		1,242	—
無形資產		4,578	233
使用權資產		396	204
於合營企業的投資		2,387	2,824
於一間聯營企業的投資		5,774	—
預付款項		14,085	—
遞延稅項資產		5,625	5,675
		<u>67,624</u>	<u>27,031</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		313	332
合同資產		—	846
貿易及其他應收款項	11	207,273	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
持作出售物業		10,102	1,588
受限制銀行結餘		135,375	11,906
現金及現金等價物		109,289	318,169
		<u>462,352</u>	<u>461,034</u>
<b>流動負債</b>			
合同負債		28,344	33,518
承租人墊款		54	38
貿易及其他應付款項	12	142,732	128,737
租賃負債		111	41
財務擔保合同		5,857	—
即期稅項		3,572	15,561
		<u>180,670</u>	<u>177,895</u>

	2022年 附註 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>281,682</u>	<u>283,139</u>
總資產減去流動負債	<u>349,306</u>	<u>310,170</u>
非流動負債		
租賃負債	307	167
遞延稅項負債	<u>1,000</u>	<u>—</u>
	<u>1,307</u>	<u>167</u>
資產淨值	<u><u>347,999</u></u>	<u><u>310,003</u></u>
資本及儲備		
股本	208	208
儲備	<u>342,163</u>	<u>308,235</u>
本公司擁有人應佔權益	342,371	308,443
非控股權益	<u>5,628</u>	<u>1,560</u>
權益總額	<u><u>347,999</u></u>	<u><u>310,003</u></u>

# 綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

## 1. 一般資料

宋都服务集团有限公司(「本公司」)於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，自2021年1月18日起生效。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址將及時披露於年報內「公司資料」一節。

本公司乃一間投資控股公司。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。人民幣為本公司於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及中國內地以外本公司之附屬公司的功能貨幣為港元。本集團將本公司及中國內地以外本公司之附屬公司的財務報表由港元換算為人民幣。

## 2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已採納由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所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財務報表產生重大影響。

## 3. 關鍵估計

### 估計不確定因素之主要來源

有關日後之主要假設及本報告期末估計不確定因素之其他主要來源，有關假設及來源均有可能導致下一個財政年度內資產及負債之賬面值出現重大調整之重大風險，將於下文討論。

#### (a) 貿易及其他應收款項減值

本集團使用預期信貸虧損模式估計呆壞賬的減值虧損。該等貿易及其他應收款項的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與原本估計有差異，則有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

**(b) 物業、廠房及設備以及折舊**

本集團對其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。此估計乃基於具有類似性質或功能的物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗。倘可使用年期及剩餘價值與過往所估計者不同，則本集團將修改折舊費用，或其將撇銷或撇減已經棄置或出售的基本過時或非戰略性的資產。

**(c) 確認遞延稅項資產**

有關已結轉稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或清償方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅收益作出估計，當中涉及多項有關本集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來年度的純利。

**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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>客戶合同收入：</b>		
物業管理服務	188,216	172,415
非業主增值服務	39,491	90,437
社區增值服務	26,544	35,698
酒店業務		
— 客房營運服務	12,202	14,059
— 銷售食品及飲料	243	158
	<u>266,696</u>	<u>312,767</u>
<b>其他來源的收入：</b>		
酒店業務		
— 租賃商業購物商場	1,880	1,837
長租公寓業務	5	1,633
	<u>1,885</u>	<u>3,470</u>
<b>收入總額</b>	<u><u>268,581</u></u>	<u><u>316,237</u></u>



附註：

截至2022年12月31日止年度，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27%（2021年：33%）。除宋都控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於本報告期內，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

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12月31日止年度內的所有收入均來自中國。

截止2022年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	非業主增值 服務 人民幣千元	社區增值 服務 人民幣千元	酒店業務－ 客房營運 服務及銷售 食品及飲料 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認的時間					
於某一時間點	—	—	—	243	243
隨時間	188,216	39,491	26,544	12,202	266,453
	<u>188,216</u>	<u>39,491</u>	<u>26,544</u>	<u>12,445</u>	<u>266,696</u>

截止2021年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	非業主增值 服務 人民幣千元	社區增值 服務 人民幣千元	酒店業務－ 客房營運 服務及銷售 食品及飲料 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認的時間					
於某一時間點	—	—	—	158	158
隨時間	172,415	90,437	35,698	14,059	312,609
	<u>172,415</u>	<u>90,437</u>	<u>35,698</u>	<u>14,217</u>	<u>312,767</u>

## 預期將於未來確認的各期間結束時現有客戶合同產生的收入

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團按其有權開具發票且直接對應迄今已完成的履約價值的金額確認收入。本集團選擇可行權宜方法，即不披露該等類型合同的剩餘履約責任。大多數物業管理協議無固定期限。一般而言，當對手方通知本集團不再需要有關服務時，非業主增值服務合同的期限將到期。

就涉及提供裝修裝飾服務的社區增值服務而言，於2022年12月31日，分配至本集團現有合同項下剩餘未履行（或部分未履行）的履約責任的交易價格總額為零（2021年：人民幣1,000,000元）。該等金額包括本集團提供裝修裝飾服務（其據此從客戶獲得重大融資利益）的融資部分。

下表顯示本集團於日後提供裝修裝飾服務時，預期將就該等服務確認的收入：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>—</u>	<u>1,000</u>

## 5. 分部資料

### 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。

## 分部收入及業績

截止2022年12月31日止年度

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元	酒店業務服務 人民幣千元	長租公寓服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	254,251	14,325	5	268,581
分部間銷售	—	88	—	88
可報告分部收入	<u>254,251</u>	<u>14,413</u>	<u>5</u>	<u>268,669</u>
分部收益／(虧損)	<u>41,777</u>	<u>(1,445)</u>	<u>—</u>	<u>40,332</u>

截止2021年12月31日止年度

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元	酒店業務服務 人民幣千元	長租公寓服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	298,550	16,054	1,633	316,237
分部間銷售	147	—	—	147
可報告分部收入	<u>298,697</u>	<u>16,054</u>	<u>1,633</u>	<u>316,384</u>
分部收益／(虧損)	<u>77,002</u>	<u>(1,281)</u>	<u>672</u>	<u>76,393</u>

## 6. 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助	2,464	792
匯兌收益	63	1,488
財務擔保佣金收入	3,493	—
財務擔保合同攤銷	5,389	—
於一間合營企業的投資公平值收益	2,924	—
其他	1,016	1,019
	<u>15,349</u>	<u>3,299</u>

## 7. 融資成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	50	29
其他	84	29
	<u>134</u>	<u>58</u>

## 8. 所得稅

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
－ 年內撥備	9,958	21,610
－ 過往年度撥備(超出)／不足	(3,376)	2,075
	<u>6,582</u>	<u>23,685</u>
遞延稅項：	<u>(50)</u>	<u>(2,200)</u>
	<u>6,532</u>	<u>21,485</u>

根據開曼群島及英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島毋須繳納任何所得稅。

截至2022年及2021年12月31日止年度，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12月31日止年度並無賺取任何應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備(2021年：無)。

本集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。就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」)、杭州和瑞商貿服務有限公司(「和瑞商貿」)、杭州和瑞生活服務有限公司(「杭州和瑞」)、吉林宋都物業服務有限公司(「吉林宋都」)、衢州常山宋都物業服務有限公司(「衢州宋都」)、杭州宋都房地產代理有限公司(「宋都房產代理」)、杭州宋都和美物業服務有限公司、宋都旅港(台州)物業服務有限公司、杭州和宏物業服務有限公司、杭州宋都嘉和酒店管理有限公司、寧波奉化宋都物業服務有限公司及商丘宋都物業服務有限公司，其於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、和瑞商貿、杭州和瑞、吉林宋都、衢州宋都及宋都房產代理)。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元的一部分，應減按12.5%(2021年：25%)計算應課稅所得額，並按20%(2021年：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3百萬元的一部分，應減按50%(2021年：50%)計算應課稅所得額，並按20%(2021年：20%)繳納企業所得稅。

所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前收益之積對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前收益	<u>40,332</u>	<u>76,393</u>
按相關稅務司法權區收益適用稅率計算的 除稅前收益名義稅項	9,506	19,548
優惠稅率的稅務影響	(533)	(1,176)
毋須課稅收入及不可扣稅開支的稅務影響	(263)	(421)
分佔合營企業和一間聯營企業業績的稅務影響	74	58
未確認稅項虧損及可抵扣暫時差額的稅務影響	1,124	1,401
過往年度撥備(超出)/不足	<u>(3,376)</u>	<u>2,075</u>
	<u><u>6,532</u></u>	<u><u>21,485</u></u>

## 9. 年內收益

本集團的年內收益已扣除下列各項：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
核數師酬金	1,570	1,520
物業、廠房及設備折舊	4,749	5,373
使用權資產折舊	157	106
投資物業折舊	—	734
無形資產攤銷	694	52
短期租賃相關開支	1,132	904
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	3,415	3,695
上市開支	—	3,546
貿易及其他應收款項減值虧損	1,528	9,904
提前終止使用權資產的虧損淨額	—	61
出售/撤銷物業、廠房及設備的虧損	122	311
董事薪酬	2,557	2,410
其他員工成本	62,385	63,093
退休福利計劃供款，董事除外(附註(i))	9,536	8,558
員工成本總額	<u><u>74,478</u></u>	<u><u>74,061</u></u>

附註：

- (i) 本集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利撥資。供款根據當地市政府協定的僱員薪金的特定百分比計算。本集團的中國附屬公司及其僱員須按月作出供款。本集團對界定供款計劃的責任僅為向該計劃作出所需供款。根據界定供款計劃，並無沒收供款以供減少未來年度的現有供款水平。

除上述年度供款外，本集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

## 10. 每股盈利

年內每股基本盈利根據本公司擁有人應佔年內收益約人民幣32,900,000元(2021年：人民幣54,626,000元)及年內已發行股份加權平均數約3,200,000,000股(2021年：3,162,739,726股)計算。

由於本公司截至2022年及2021年12月31日止年度內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. 貿易及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	115,335	67,918
— 第三方	81,541	61,010
減：虧損撥備	(19,283)	(16,927)
	<u>177,593</u>	<u>112,001</u>
其他債務人		
— 關聯方	6,944	3,661
— 第三方	11,760	806
	<u>18,704</u>	<u>4,467</u>
按金及預付款項		
— 其他	25,061	10,624
	<u>221,358</u>	<u>127,092</u>
減：計入非流動資產的按金及預付款項		
— 其他	(14,085)	—
計入流動資產	<u>207,273</u>	<u>127,092</u>

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>關聯方</b>		
0至180天	42,191	46,960
181至365天	33,966	14,577
一年至兩年	30,956	175
<b>第三方</b>		
0至180天	32,390	31,445
181至365天	14,551	14,367
一年至兩年	23,539	4,477
	<u>177,593</u>	<u>112,001</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

## 12. 貿易及其他應付款項

	<i>附註</i>	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	<i>(a)</i>	444	974
— 第三方	<i>(b)</i>	78,939	57,439
		<u>79,383</u>	<u>58,413</u>
其他應付款項			
— 關聯方	<i>(a)</i>	2,108	2,024
— 按金	<i>(c)</i>	7,161	4,300
— 應付其他稅項及附加費		359	1,384
— 代表業主委員會收取的現金		8,113	11,906
— 來自業主的暫時收款	<i>(d)</i>	23,736	28,117
— 其他		5,281	4,956
		<u>46,758</u>	<u>52,687</u>
應計工資及其他福利		<u>16,591</u>	<u>17,637</u>
		<u>142,732</u>	<u>128,737</u>

附註：

- (a) 應付關聯方款項為無抵押且不計息。
- (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。

根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>關聯方</b>		
一年內	444	970
一年後但兩年內	-	4
<b>第三方</b>		
一年內	55,492	40,555
一年後但兩年內	9,186	12,688
兩年後但三年內	11,192	1,358
三年以上	3,069	2,838
	<u>79,383</u>	<u>58,413</u>



## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於一九九五年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有進三十年經驗。本集團主要從事物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務（主要包括酒店業務及長租公寓業務）。本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，如商業寫字樓、城市綜合體及產業園區。

根據中指院的數據，我們於二零二二年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中排名第48。本集團獲得由億翰智庫評選的「2022中國物業服務客戶滿意度模範企業」稱號。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。

於2022年12月31日，我們在中國的19個城市設有19間附屬公司及26間分公司（當中大多數位於浙江省），向58項物業（包括44項住宅物業及14項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積為9.6百萬平方米，總合約面積為11.4百萬平方米。

下表載列本集團於2022年及2021年在管建築面積於在管項目個數之變動：

	截止12月31日止年度	
	2022年	2021年
在管建築面積(千平方米)	9,592	9,168
在管項目個數	58	58

下表載列本集團於2022財年及2021財年各業務條線的收入明細：

	截止12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	188,216	70.1	172,415	54.5
非業主增值服務	39,491	14.7	90,437	28.6
社區增值服務	26,544	9.9	35,698	11.3
其他業務	14,330	5.3	17,687	5.6
總計	<u>268,581</u>	<u>100.0</u>	<u>316,237</u>	<u>100.0</u>

## 物業管理服務

本報告期內，本集團堅定加強於物業管理服務行業的地位，並聚焦未來社區試點項目，以獲得更多杭州地區老舊小區相關項目。於2022年12月31日，在管項目達58個，包括15個由獨立第三方房地產開發商開發的項目。基於本集團提供的出色物業管理服務，未來社區試點項目被評為標桿項目，並已與當地街道達成新的三年期合作。憑藉住宅物業管理服務的經驗，本集團拓寬業務範圍並獲得顯著成功。本報告期內，住宅物業產生的物業管理服務收入錄得人民幣150.0百萬元，與2021年同期相比增長14.5%。

下表載列本集團於2022財年及2021財年物業管理收入總額及於2022年及2021年12月31日在管建築面積（按物業類型劃分）：

	於／截止12月31日止年度							
	2022年		在管建築面積		2021年		在管建築面積	
	收入 (人民幣千元)	%	(千平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	(千平方米)	%
住宅項目	149,990	79.7	8,102	84.5	131,037	76.0	7,219	78.7
非住宅項目	38,226	20.3	1,490	15.5	41,378	24.0	1,949	21.3
<b>總計</b>	<b>188,216</b>	<b>100.0</b>	<b>9,592</b>	<b>100.0</b>	<b>172,415</b>	<b>100.0</b>	<b>9,168</b>	<b>100.0</b>

下表載列本集團於2022財年及2021財年物業管理服務收入總額及於2022年及2021年12月31日在管建築面積明細（按開發商類型劃分）：

	於／截止12月31日止年度							
	2022年		在管建築面積		2021年		在管建築面積	
	收入 (人民幣千元)	%	(千平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	(千平方米)	%
宋都基業集團(附註)								
獨立開發及合作 開發的物業	143,989	76.5	6,830	71.2	130,844	75.9	5,714	62.3
獨立第三方房地產 開發商開發的 物業	44,227	23.5	2,762	28.8	41,571	24.1	3,454	37.7
<b>總計</b>	<b>188,216</b>	<b>100.0</b>	<b>9,592</b>	<b>100.0</b>	<b>172,415</b>	<b>100.0</b>	<b>9,168</b>	<b>100.0</b>

附註：宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司

## 非業主增值服務

非業主增值服務涵蓋開發、建設、設計等流程，是主要為房地產開發商等非業主提供的增值服務。本報告期內，本集團錄得人民幣39.6百萬元，較2021財年人民幣90.4百萬元，下降56.2%。收入下降主要是由本報告期內於房地產行業相關的宏觀政策影響以及中國COVID-19疫情影響。

本集團依託與宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司的長期業務合作，獲得非業主增值服務項目。於2022年12月31日，本集團儲備項目10個，儲備項目總建築面積共計1.8百萬平方米。

## 社區增值服務

本集團積極開發社區增值服務，打造多元化生活服務場景。

本報告期內，本集團實現社區增值服務收入人民幣26.5百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、廢物清潔、收取共用實業費用、社區空間服務及零售業務。

## 其他業務

本集團通過其營運的附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司運營長租公寓業務及酒店業務。2022財年實現收入人民幣14.3百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及個人護理產品銷售。

## 未來展望

2022年，物業管理行業面臨宏觀經濟下行、COVID-19疫情在全國範圍內蔓延以及中國房地產行業宏觀政策影響的壓力，整個行業面臨了前所未有的挑戰。儘管面臨短期的困難，隨著2023年跨境旅遊的復甦及從COVID-19疫情中恢復，本集團仍相信物業管理行業將很快回到有利的狀態。

面向未來，本集團秉承「用服務煥新和美生活」的理念，以「專業、品質、暖心」深化物業服務，在保持穩定發展中尋找新的增長機遇。

本集團將在以下方面做出努力：

本集團將繼續打造長三角地區領先的物業服務品牌，並計劃進一步拓展老舊小區的服務範圍。本集團將努力利用未來社區試點項目的經驗優勢，加強於當地街道及地區合作，擴大業務規模，增加住宅物業管理服務收入。

本集團將堅定穩步擴大管理面積的經營目標，積極開展第三方項目外拓，降低中國房地產行業宏觀政策的影響，多種渠道實現規模增長。

本集團打算進一步提升先進技術，以進一步改善智慧社區。由於中國政府鼓勵建設智慧社區，以改善居住環境，本集團將擔負通過具有成本效益和高效的方法滿足客戶需求的責任，以實現成本優化的目標，提高毛利率水平。

面對人口老齡化問題，本集團認識到業主需求的變化。養老設備設施、幼兒園和醫療保健服務將增加到物業管理公司的服務範圍。本集團打算多樣化服務種類，並擴大社區增值服務的範圍，以滿足客戶的不同需求，創造附加價值。

## 財務回顧

### 收入

於2022財年，本集團收入達人民幣268.6百萬元，較2021財年316.2百萬元，下降人民幣15.1%。

**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與非住宅物業。本集團2022財年錄得收入人民幣188.2百萬元，較2021財年收入人民幣172.4百萬元，年比增長率9.2%，佔本集團2022財年總收入70.1%，是集團主要收入來源。收入的快速增長主要得益於本集團在管建築面積的增長。

**非業主增值服務：**非業主增值服務是指我們向非業主（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。本集團於2022財年錄得收入人民幣39.6百萬元，相較於2021財年的收入人民幣90.4百萬元，下降56.2%，佔本集團2022財年總收入的14.7%。收入的下降主要是由於房地產宏觀政策和COVID-19疫情影響導致本報告期內諮詢服務及交付前服務的收入減少。

**社區增值服務：**社區增值服務是指我們向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。本集團於2022財年錄得收入人民幣26.5百萬元，相較於2021財年收入人民幣35.7百萬元，年比下降25.8%，佔本集團2022財年總收入的9.9%。社區增值服務收入的下降，主要是由於相比2021財年業主需求下降導致物業維修及養護的收入下降。

**其他業務：**其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。本集團於2022財年錄得收入人民幣14.3百萬元，佔本集團2022財年總收入5.3%，相較於2021財年收入人民幣17.7百萬元下降19.2%。其他業務收入的下降，主要歸因於與業主的長租協議到期導致的長租公寓收入下降。

### **銷售成本**

本報告期內，本集團的銷售成本由2021財年人民幣201.7百萬元增長4.4%至2022財年人民幣210.5百萬元，主要是由於業務拓展帶來的在管建築面積及員工人數增加。

### **毛利及毛利率**

基於上述因素，本集團於本報告期內毛利由2021財年人民幣114.5百萬元下降至2022財年人民幣58.1百萬元，下降49.3%。本集團的毛利率由2021財年36.2%下降至2022財年21.6%，下降14.6個百分點。

物業管理服務毛利由2021財年人民幣48.5百萬元下降24.1%至2022財年人民幣36.8百萬元，毛利率由2021財年28.1%下降至2022財年19.6%，主要是因為本集團為了提高特定住宅物業的服務質量和升級智慧社區的投資。

非業主增值服務毛利由2021財年人民幣43.6百萬元下降76.1%至2022財年人民幣10.4百萬元，毛利率相較於2021財年下降21.9個百分點至26.3%，主要是由於擁有高毛利的諮詢服務及交付前服務的收入減少。

社區增值服務毛利由2021財年人民幣20.4百萬元下降50.5%至2022財年人民幣10.1百萬元，毛利率由2021財年57.1%下降19.0個百分點至2022財年38.1%。下降主要是由於擁有低毛利的零售業務收入增加。

其他業務毛利由2021財年人民幣2.0百萬元下降至2022財年人民幣0.7百萬元，毛利率由2021財年11.2%下降至2022財年4.9%。下降主要是由於長租公寓收入的減少。



## 其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣15.3百萬元，較2021財年人民幣3.3百萬元增長363.6%，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的收入確認；及(iii)一間於本報告期內變為本集團附屬公司的合營企業的投资公平值收益。

## 銷售及營銷開支

本報告期內，本集團銷售及營銷開支由2021財年人民幣0.8百萬元下降至2022財年人民幣0.5百萬元，主要是由於其他業務的銷售及營銷開支減少。

## 行政開支

本報告期內，本集團行政開支由2021財年的人民幣31.4百萬元下降至2022財年人民幣22.8百萬元，減少27.4%，主要是由於較2021財年並無上市開支於2022財年支付。

## 貿易應收款項減值虧損

本報告期內，本集團貿易應收款項減值虧損由2021財年人民幣9.9百萬元下降84.8%至2022財年人民幣1.5百萬元，主要是由於綜合財務報告在考慮應收款項賬齡、違約率、客戶行業表現及國家風險後採用較低預期信用損失比例。

## 融資收入淨額

本報告期內，本集團的融資收入淨額由2021財年人民幣1.5百萬元上升至2022財年人民幣3.0百萬元，主要是由於銀行存款的利息收入增加。

## 分佔聯營公司和合營企業收益及虧損

本報告期內，本集團錄得新設立的聯營公司(即寧波和晟城市服務發展有限公司)虧損總計約人民幣0.2百萬元，主要是由於業務開辦期間產生的開支增加。

本報告期內，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」) 較2021年同期收益總計約人民幣0.3百萬元，主要是由於宋都旅港的業務拓展。

## **稅前利潤**

本報告期內，本集團稅前利潤為人民幣40.3百萬元，較2021財年人民幣76.4百萬元下降47.3%，主要是由於毛利下降。

## **所得稅**

本報告期內，本集團所得稅開支由2021財年人民幣21.5百萬元下降69.8%至2022財年人民幣6.5百萬元，主要是由於本集團於本年度除稅前淨利潤額下降導致所得稅費相應減少。

## **年內收益**

本報告期內，本集團的年內收益為人民幣33.8百萬，較2021財年人民幣54.9百萬元下降38.4%，主要是由於非業主增值服務及社區增值服務產生的收入的減少。

## **流動資產、財務資源及資產負債比率**

本集團於2022財年維持良好的財務狀況。於2022年12月31日，流動資產為人民幣462.4百萬元，較2021年12月31日人民幣461.0萬元保持穩定。

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣109.3百萬元，同比2021財年底人民幣318.2百萬元下降65.7%，主要由於人民幣135.0百萬元的銀行存款質押被確認為受限制銀行結餘。流動比率由2021年12月31日2.59倍下降至2022年12月31日2.56倍。

本集團於2022年12月31日的總權益為人民幣348.0百萬元，同比2021財年人民幣310.0百萬元增加12.3%，主要是由於留存收益增加。

## **物業、廠房及設備**

截至2022年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備為人民幣33.5百萬元，較2021財年人民幣18.1百萬元上升85.1%，主要是由於開發線上一線下移動應用程序。

## **資本結構**

於2022財年，本公司之資本結構並無變動。本公司的資本由普通股及其他儲備組成。

## 或然負債

根據本公司日期為2022年1月31日的公告及日期為2022年2月28日的通函，均就有關於相互擔保的持續關連交易和主要交易，為滿足杭州宋都物業經營管理有限公司（「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（為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人）訂立互保協議（「2022相互擔保協議」），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獨立股東於2022年3月25日召開的本公司股東特別大會上批准。

於2022年12月31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，並由宋都物業提供若干銀行存款質押。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。本報告期內，本集團根據互保安排實現佣金收入人民幣3.5百萬元。

除上述披露外，本報告期內，本集團並無任何重大或然負債（2021年12月31日：無）。

## 訴訟

參考本公司日期為2022年1月22日及2022年8月15日相應公告。於2022年1月21日，本公司公告宋都物業收到杭州市錢塘區人民法院（「法院」）發出的「傳票」（(2021)浙0114民初4641號），附有關於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（「原告人」）的合同糾紛（「訴訟」）。

於2022年8月15日，本公司公告，法院已作出民事裁決，原告由於半數以上成員已辭任而終止，因此沒有資格作為訴訟原告。

## 資產抵押

於2022年12月31日，本集團根據2022相互協議提供人民幣135.0百萬元的銀行存款質押作為宋都控股借款的擔保。（2021年12月31日：無）

## 貿易及其他應收款項

於2022年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣207.3百萬元，較2021年12月31日人民幣127.1百萬元，增長率63.1%，主要是由業務拓展，導致相應的貿易應收款項增加。



## 貿易及其他應付款

於2022年12月31日，貿易及其他應付款項達142.7萬元，較2021年12月31日人民幣128.7百萬元，增長率10.9%，主要由於應付第三方外包費用增長。

## 人力資源及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團總共僱用702僱員。本集團本報告期內的員工成本為人民幣74.5百萬元（2021年：人民幣74.1百萬元）。

於釐定本公司董事及高級管理人員的薪酬時，董事會考慮了多種因素，包括各董事的技能水平、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待遇。本集團亦已採納購股權計劃，其詳情披露於本公司日期為2020年12月31日的招股章程（「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。

## 重大投資

本公司於本報告期內並無任何重大投資（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

本報告期內，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作對所涉及的風險。

## 庫務政策

為管理流動資金風險，董事會密切監察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。

## 末期股息

董事會不建議就2022財年派付任何末期股息（2021年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司將進行的股東週年大會（「股東週年大會」）暨於會上投票的股東，本公司將於2023年5月29日（星期一）至2023年6月1日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。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2022年5月25日（星期四）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，以辦理登記手續。

## 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。自上市日期起至2022年12月31日止期間，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則所載的所有適用守則條文。

## 審核委員會和全年業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，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本年度業績公告以及本集團所採用之會計政策及慣例，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2022財年之綜合財務報表。

## 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，於報告期內及截止本公告日期止一直遵守標準守則及證券交易守則。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

於報告期內及截止本公告日期止，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，於報告期內及截止本公告日期止，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。

## 本報告期後事項

於報告期末後發生下列事件：

- 1) 於2023年1月，本公司獲悉，宋都控股已於2022年12月20日出售其於杭州和業投資管理有限公司的全部股權（約99.9%）予一名獨立第三方。因此，自2022年12月21日起，浙江致中和實業有限公司（「致中和實業」）不再為本公司的關連人士，而本公司與致中和就有關物業管理服務簽訂的日期為2022年10月31日的主物業管理協議項下擬進行之交易不再為本公司的持續關連交易。
- 2) 於2023年1月18日，由於2022相互擔保協議將於2023年3月31日屆滿，宋都物業（本公司一間間接全資附屬公司）與宋都控股（為其本身及為宋都控股集團其他成員公司的利益作為受託人）訂立一份新的相互擔保協議（「**2023相互擔保協議**」），據此，宋都物業及宋都控股集團分別同意互為對方向銀行或金融機構的借款或融資提供不超過人民幣150百萬元的擔保，自2023年4月1日起，有效期為12個月。上述相互擔保協議及其項下擬進行之交易已根據上市規則要求獲獨立股東於2022年3月30日舉行之本公司股東特別大會上批准。

## 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招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節應用，有關詳情載列如下：

- 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。於本公告日期，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。於本公告日期，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。於本公告日期，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。於本公告日期，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。於本公告日期，所有該部分款項已用於上市後的中介費用支付及其他日常運營支付。

## 中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯安達」）已同意本公告所載的本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的資料與本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表內的資料數字相符。中匯安達在這方面進行的工作並不構成鑒證工作，所以中匯安達會計師事務所有限公司沒有對初步公告發表任何意見或提出任何鑒證結論。

## 於聯交所及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

本全年業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司網站(<http://songduwuye.com>)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司本報告期內之年度報告將在適當時候寄發予本公司股東及於聯交所及本公司網站刊載。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2023年6月1日(星期四)舉行，而股東週年大會通告及通函將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊登及寄發於本公司股東。

承董事會命  
宋都服务集团有限公司  
俞昀  
主席

香港，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，董事會由四名執行董事，分別為俞昀女士(主席)、朱瑾女士(首席執行官)、朱軼樺先生及程華勇先生；以及三名獨立非執行董事，分別為章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生組成。