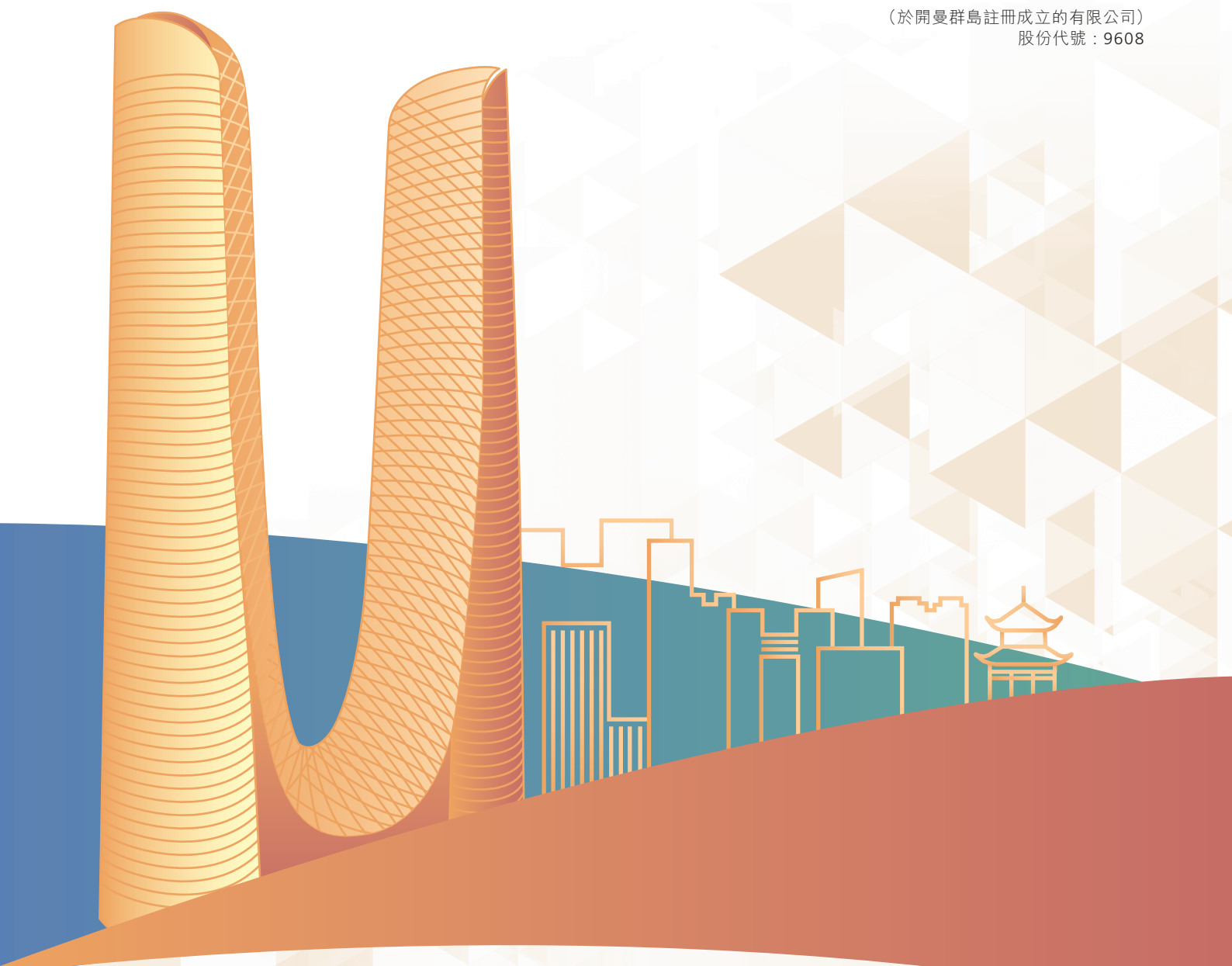


SUNOY 宋服務

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



2022

年 報



目錄

| | | | |
|----|----------|-----|--------------|
| 2 | 公司資料 | 64 | 環境、社會及管治報告 |
| 4 | 財務摘要 | 98 | 獨立核數師報告 |
| 6 | 主席報告 | 101 | 綜合損益及其他全面收益表 |
| 8 | 管理層討論及分析 | 102 | 綜合財務狀況表 |
| 20 | 董事及高級管理層 | 104 | 綜合權益變動表 |
| 31 | 董事會報告 | 105 | 綜合現金流量表 |
| 51 | 企業管治報告 | 107 | 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(於2023年4月14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

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
執業會計師及註冊公共利益實體核數師
香港
九龍灣
宏照道38號
企業廣場第五期二座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

songduwuye.com

公司資料

股份代號

9608

上市日期

2021年1月18日

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

以下為宋都服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)於截止2018年、2019年、2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年的業績及資產與負債概要。

業績

| | 附註 | 截止12月31日止年度 | | | | |
|-------------------|-----|-------------|---------|---------|---------|----------------|
| | | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 收入(人民幣千元) | | 132,950 | 222,474 | 256,703 | 316,237 | 268,581 |
| 年增長率 | | 58.3% | 67.3% | 15.4% | 23.2% | -15.1% |
| 毛利(人民幣千元) | | 37,576 | 64,869 | 77,858 | 114,541 | 58,059 |
| 年增長率 | | 50.5% | 72.6% | 20.0% | 47.1% | -49.3% |
| 毛利率 | (1) | 28.3% | 29.2% | 30.3% | 36.2% | 21.6% |
| 年增長百分點(「百分點」) | | -1.4% | 0.9% | 1.1% | 5.9% | -14.6% |
| 年內利潤(人民幣千元) | | 20,889 | 35,236 | 32,852 | 54,908 | 33,800 |
| 年增長率 | | 49.6% | 68.7% | -6.8% | 67.1% | -38.4% |
| 利潤率 | (2) | 15.7% | 15.8% | 12.8% | 17.4% | 12.6% |
| 年增長百分點 | | -0.9% | 0.1% | -3.0% | 4.6% | -4.8% |
| 本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元) | | 20,889 | 35,142 | 32,658 | 54,626 | 32,900 |
| 年增長率 | | 49.6% | 68.2% | -7.1% | 67.3% | -39.8% |

附註：

- (1) 毛利率乃以毛利除以收入計算。
- (2) 利潤率乃以年度利潤除以收入計算。

資產與負債概要

| | 附註 | 於12月31日 | | | | 2022年 |
|---------------------|-----|---------|---------|---------|---------|----------------|
| | | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | |
| 現金及現金等價物(人民幣千元) | | 65,864 | 137,559 | 192,195 | 318,169 | 109,289 |
| 流動資產(人民幣千元) | | 133,977 | 184,889 | 252,520 | 461,034 | 462,352 |
| 總資產(人民幣千元) | | 170,689 | 215,658 | 281,161 | 488,065 | 529,976 |
| 流動負債(人民幣千元) | | 157,815 | 128,263 | 163,880 | 177,895 | 180,670 |
| 總負債(人民幣千元) | | 162,798 | 131,719 | 163,888 | 178,062 | 181,977 |
| 本公司權益股東應佔總權益(人民幣千元) | | 7,891 | 83,345 | 115,995 | 308,443 | 342,371 |
| 流動比率 | (3) | 0.85 | 1.44 | 1.54 | 2.59 | 2.56 |
| 資產負債率 | (4) | 不適用 | 不適用 | 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權益總額計算。由於本公司於2018年、2019年、2020年、2021年及2022年12月31日錄得現金狀況，故資本負債率並不適用於本公司。

致各位股東：

感謝你們對本集團的信任與支持，本人僅代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度（「報告期」或「2022財年」）經審計的全年業績。

2022年，在房地產行業政策性下行的大環境下，物業管理行業砥礪前行，面臨多重壓力和挑戰。儘管面臨行業巨變，本集團仍然堅持本心，保持物業管理行業的領先地位。根據中國指數研究院數據，2022年本集團綜合物業管理實力排名第48位，躋身華東區域四十強物業企業，保持行業排名穩中有升。在行業環境動蕩下，本集團積極進行市場化拓展，在第三方項目拓展和打造市場品牌上收穫成績，積極調整與房地產行業相關的增值服務，降低房地產行業波動對本集團業務的影響。於2022年12月31日，本集團在管建築面積達9.6百萬平方米，合約建築面積達11.4百萬平方米。

2022年，COVID-19疫情的反覆仍是物業管理行業的巨大挑戰。我們秉承著服務至上的品牌態度，從點滴做起，希望為每一位業主樹立起一面防禦屏障。從三區防控到核酸檢測，從代收快遞到清理醫療垃圾，從物社聯控到門崗檢測，吾輩同行者以拳拳之心踏共治之路，以點寸之行蒼長久之功。我們竭盡所能，守衛每一戶家庭的健康與平安。

近年來，本集團立足杭州市上城區採荷街道的未來社區試點項目（「未來社區試點項目」），在全市率先探索實行老舊小區整體打包的「金牌管家」大物業模式，破解老舊小區物業管理難，制定老舊小區「十類基礎服務職責」和「七項運行管理機制」，在浙江省率先發佈《老舊小區城市服務白皮書》，填補行業空白，同時為社會治理創新提供全新路徑。本集團全資附屬公司杭州和瑞生活服務有限公司根據其在未來社區試點項目及城市服務探索中的經驗，與採荷街道、上城區住房和建設局共同編寫《老舊住宅小區物業服務規範》（「《規範》」）。在2022年12月13日召開的杭州市地方標準專家評審會上，《規範》全票通過評審，並於2022年12月31日正式發佈，2023年1月1日正式開始實施。

主席報告

今年，本集團積極拓展社區增值業務，交出了不俗答卷。零售、美居、到家、租售等業務全面覆蓋，充分豐富了業務類型。本集團在一體兩翼兩產品新發展定位中，涉足社區養老、托育、物業、家政、餐飲、零售等多元生活服務及城市服務內容，在全方位滿足業主需求的同時，創新多元服務，挖掘社區存量價值。這一年本集團依然立足於物業管理基礎服務，開展滿意度調研，收集業主反饋，開展項目巡檢及內審檢查，及時發現問題並解決問題。

風正時濟，自當破浪前行；任重道遠，更需快馬加鞭。如今，本集團正處於行業巨變的特殊時期，面臨來自行業內外的挑戰，越是艱難，越需要我們團結一心，步調一致，群之所為，事無不成。本集團將始終踐行「用服務煥新和美生活」的使命，但行前路，扎實履責，創新進取，共同奮戰2023年！

俞昀

董事會主席

杭州，2023年3月31日

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近三十年經驗。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12月31日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財年及截至2021年12月31日止年度（「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 | 268,581 | 100.0 | 316,237 | 100.0 |

管理層討論及分析

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 | | | | 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) | % |
| 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 |
| 總計 | 188,216 | 100.0 | 9,592 | 100.0 | 172,415 | 100.0 | 9,168 | 100.0 |

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 | | | | 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 |
| 總計 | 188,216 | 100.0 | 9,592 | 100.0 | 172,415 | 100.0 | 9,168 | 100.0 |

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（「宋都股份」）及其附屬公司（「宋都股份集團」）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（「宋都嘉和」）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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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資公平值收益。

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收益增加。

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33.8百萬元，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461.0百萬元保持穩定。

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年12月31日人民幣310.0百萬元增加12.3%，主要是由於留存收益增加。

管理層討論及分析

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年12月31日人民幣18.1百萬元上升85.1%，主要是由於開發線上－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21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，原告人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142.7百萬元，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。

管理層討論及分析

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（定義見下文）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2023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。於報告期內及直至本報告日期，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（「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報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報告日期止，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。

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（「和業投資」）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。2023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2023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

於2021年1月18日（「上市日期」），本公司成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）並籌集所得款項淨額（扣除上市開支後）約133.2百萬港元。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，所有該部分款項已用於上市後的相關中介服務費支付及其他日常運營支付。

執行董事

俞昀女士（「俞女士」），28歲，為執行董事兼董事會主席。彼於2019年12月15日獲委任為董事會成員，並於2020年1月15日獲任命為執行董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃及整體管理以及監督業務營運、財務及人力資源。俞女士自2018年3月起擔任宋都物業的董事。彼亦擔任本集團其他成員公司的以下多個職位：

| 公司名稱 | 職位 | 服務期 |
|------------------------|----------|------------|
| 匯都集團有限公司 | 董事 | 自2019年12月起 |
| 榮都集團有限公司 | 董事 | 自2019年12月起 |
| 杭州興潤企業管理有限公司 | 執行董事兼總經理 | 自2020年1月起 |
| 杭州綠宋物業經營管理有限公司（「綠宋物業」） | 董事 | 自2019年5月起 |

於2015年8月至2016年7月，俞女士以實習生身份在宋都物業實習並在多個部門間輪值，藉此瞭解和熟悉中國物業管理行業及本集團的營運。具體而言，於2015年8月1日至2015年12月31日，彼在綜合管理部門、財務部門及工程部門輪值，在上述部門承擔的工作職責包括統籌內外通訊及公共關係管理；協助員工招聘管理工作、參與人才培育及人才庫工作；協助預算及會計管理；以及協助評估工程供應商及採購工程材料。於2016年1月1日至2016年7月31日，彼獲調派在質量管理部門、養護部門及市場開發部門間輪值，在上述部門承擔的工作職責包括協助檢查及評估項目物業服務處理；協助整理業主提出物業相關問題報告；組織潛在項目的前期調查及展示，並協助起草物業管理相關文件；及協助起草投標合同及文件以及參與新項目的投標流程。

董事及高級管理層

自2018年3月起，俞女士擔任宋都物業董事，已向宋都物業投入大量時間及精力並一直負責(其中包括)監督宋都物業的業務營運。俞女士自此亦一直積極參與本集團業務。例如，彼一直參與住宅物業大奇山郡(「**大奇山項目**」)、住宅物業東郡國際三期(「**東郡項目**」)及非住宅物業杭州之門(「**杭州之門項目**」)等多個物業管理服務項目。俞女士一般負責整體營運管理、監督及監控各項目團隊的開支以及人力資源管理。俞女士負責監督和領導各項目團隊，確保各項目能及時有序完成。就大奇山項目而言，俞女士整體負責該項目的表現及經營業績。彼主持部門會議評估各部門的工作進度，並審閱和提交每週報告至本集團總辦事處。彼亦負責提高項目員工的整體技術水平和改進服務質量。就東郡項目而言，俞女士建立並改善項目團隊的內部管理制度。彼監督項目員工遵守既定規則和操作手冊的情況，確保項目工作有序展開。彼亦負責管理處的整體營運，以及負責制定並審閱每月工作計劃、主持工作例會及監督內部財務事宜。就杭州之門項目而言，俞女士整體負責項目下的計劃及任務有效執行。具體而言，彼監督和領導各項營銷及推廣活動的實施以開發新市場、物色新客戶及擴大業務量。彼亦負責統籌營銷活動的人員部署及資源。

於2016年8月至2017年8月，俞女士為陸金所(上海)科技服務有限公司(現稱未鯤(上海)科技服務有限公司)人力資源招聘團隊的成員，負責管理招聘工作，該公司為一間綜合性線上財富管理平台公司。於2018年3月至2019年12月，俞女士為企業諮詢服務公司上海湧都企業管理有限公司的總經理兼執行董事，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。於2018年3月至2019年12月，俞女士為企業諮詢服務公司杭州源祺企業管理有限公司的執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。

自2021年10月起，彼擔任本公司控股股東俞先生的聯繫人宋都股份(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600077))之董事。於2022年5月，彼獲委任為宋都股份的公司秘書。

俞女士於2015年5月自南加州大學(University of Southern California)取得工商管理學理學士學位。

俞女士為俞先生的女兒。

朱瑾女士（「朱女士」），50歲，為執行董事兼首席執行官。彼於2019年12月15日獲委任為董事會成員，並於2020年1月15日獲任命為執行董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃及整體管理。

朱女士於物業管理方面擁有逾15年經驗。彼於2007年8月加入宋都物業，擔任法定代表人兼執行董事，並自此一直負責監督物業管理項目營運。於2007年8月至2016年12月，彼亦為宋都物業的經理，主要負責其日常營運及管理。於2018年3月，朱女士亦獲委任為宋都物業董事會主席。除上述職責外，彼自此亦負責整體策略規劃、整體管理、營運及業務發展。彼亦擔任本集團其他成員公司的以下多個職位：

| 公司名稱 | 職位 | 服務期 |
|------------------------|----------|------------------|
| 杭州頌都會展有限公司 | 監事 | 自2016年6月至2017年9月 |
| | 執行董事兼總經理 | 自2017年9月起 |
| 宋都嘉和 | 執行董事兼總經理 | 自2017年1月起 |
| 杭州宋都房地產代理有限公司 | 執行董事 | 自2017年3月起 |
| 綠宋物業 | 董事長 | 自2019年5月起 |
| 杭州鴻都信息工程有限公司 | 執行董事兼總經理 | 自2019年8月起 |
| 杭州宋都和美物業服務有限公司（「宋都和美」） | 經理 | 自2021年10月起 |
| 杭州和瑞生活服務有限公司（「杭州和瑞」） | 執行董事 | 自2019年11月起 |
| 吉林宋都物業服務有限公司（「吉林宋都」） | 董事 | 自2020年7月起 |
| 寧波奉化宋都物業服務有限公司（「寧波宋都」） | 執行董事 | 自2020年11月起 |

董事及高級管理層

| 公司名稱 | 職位 | 服務期 |
|---------------------------------|------|------------|
| 商丘宋都物業服務有限公司(「 商丘宋都 」) | 執行董事 | 自2021年3月起 |
| 宋都旅港 | 董事長 | 自2021年6月起 |
| 衢州常山宋都物業服務有限公司(「 常山宋都 」) | 執行董事 | 自2021年8月起 |
| 杭州和瑞商貿服務有限公司 | 執行董事 | 自2021年8月起 |
| 宋都和美 | 執行董事 | 自2021年10月起 |
| 杭州和宏物業服務有限公司 | 執行董事 | 自2022年7月起 |
| 杭州和錦生活服務有限公司 | 執行董事 | 自2022年11月起 |

於2008年1月至2011年10月，朱女士擔任宋都股份之附屬公司杭州宋都房地產集團有限公司(「**宋都地產**」)董事，負責該公司的營運策略規劃、整體管理及監督。於2009年2月至2018年6月，彼擔任該公司辦公室經理，負責該公司的整體辦公室工作及統籌行政支援工作。於2017年3月至2019年12月，朱女士擔任投資與資產管理公司杭州榮昇資產管理有限公司執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。於2016年7月至2019年12月，朱女士擔任安徽順望月子會所有有限公司(一間從事提供產後護理及健康諮詢服務的公司)的執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。自2018年12月起，朱女士擔任杭州宏合環境工程有限公司的董事，負責該公司的日常營運及管理，該公司為一間由宋都物業持有40%權益的公司，從事提供環境工程及景觀服務。

於1998年11月，朱女士獲中華人民共和國人事部(現稱中華人民共和國人力資源和社會保障部)授予中級房地產經濟師資格。

於2005年9月，朱女士通過網上課程自中國人民大學取得商業企業管理學士學位。

緊接以下中國公司註銷之前，朱女士為其董事、監事或管理層人員：

| 公司名稱 | 業務性質 | 註冊成立地點 | 職位 | 註銷原因 | 註銷日期 |
|-----------------|-------------------|--------|-------|--------------|-------------|
| 杭州宋都物資經營有限公司 | 建築材料批發及零售 | 中國 | 管理層人員 | 根據相關法律法規自願註銷 | 2002年10月8日 |
| 杭州宋都房地產中介代理有限公司 | 房地產代理 | 中國 | 管理層人員 | 根據相關法律法規自願註銷 | 2002年12月27日 |
| 蘇州中都創業科技園發展有限公司 | 信息技術服務 | 中國 | 總經理 | 根據相關法律法規自願註銷 | 2007年12月27日 |
| 百科(杭州)企業管理有限公司 | 企業管理 | 中國 | 監事 | 根據相關法律法規自願註銷 | 2010年9月15日 |
| 上海宋都股權投資有限公司 | 投資管理 | 中國 | 董事 | 通過決議註銷 | 2012年2月28日 |
| 杭州宋都中醫門診部有限公司 | 中醫醫療服務 | 中國 | 監事 | 通過決議註銷 | 2016年3月7日 |
| 杭州江都房地產開發有限公司 | 房地產開發及運營 | 中國 | 監事 | 通過決議註銷 | 2019年12月30日 |
| 舟山瑞都置業有限公司 | 房地產開發及運營 | 中國 | 監事 | 通過決議註銷 | 2020年1月14日 |
| 杭州頌怡投資管理有限公司 | 非證券相關的投資管理 及諮詢 | 中國 | 監事 | 通過決議註銷 | 2020年5月29日 |

董事及高級管理層

| 公司名稱 | 業務性質 | 註冊成立地點 | 職位 | 註銷原因 | 註銷日期 |
|-----------------|---------------|--------|----|--------------|-------------|
| 杭州宋都紫陽健康管理有限公司 | 非證券相關的投資管理及諮詢 | 中國 | 監事 | 通過決議註銷 | 2020年6月24日 |
| 杭州博聞酒店管理有限公司 | 酒店管理 | 中國 | 監事 | 根據相關法律法規自願註銷 | 2022年8月18日 |
| 杭州宋都匯都企業管理有限公司 | 企業管理 | 中國 | 監事 | 根據相關法律法規自願註銷 | 2022年12月15日 |
| 衢州宋都老字號商業管理有限公司 | 商業服務業 | 中國 | 監事 | 根據相關法律法規自願註銷 | 2022年9月23日 |
| 杭州宋都寧潤中醫門診部有限公司 | 中醫診所 | 中國 | 監事 | 根據相關法律法規自願註銷 | 2022年12月29日 |

程華勇先生（「程先生」），42歲，為執行董事。於2020年4月3日，彼獲委任為董事會執行董事。彼主要負責監督本集團的日常營運及管理。彼自2014年9月起擔任宋都物業合肥分公司總經理。自2017年1月起，彼進一步獲委任為宋都物業常務副總。彼自2019年10月起擔任宋都物業的經理。彼亦擔任本集團其他成員公司的以下多個職位：

| 公司名稱 | 職位 | 服務期 |
|------|----|------------|
| 杭州和瑞 | 經理 | 自2019年11月起 |
| 吉林宋都 | 經理 | 自2020年7月起 |
| 寧波宋都 | 經理 | 自2020年11月起 |
| 商丘宋都 | 經理 | 自2021年3月起 |
| 常山宋都 | 經理 | 自2021年8月起 |
| 宋都和美 | 經理 | 自2021年10月起 |

程先生於物業管理行業積逾20年經驗。於2000年12月至2007年7月，程先生為物業管理服務公司江西萬科益達物業服務有限公司的客服主管，主要負責統籌該公司各部門和處理業主的要求及緊急情況。於2007年8月至2008年10月，程先生為物業管理服務公司合肥漢嘉物業管理有限公司項目經理，主要負責管理工作安排以及監督、檢查及評估僱員的工作。於2008年11月至2014年9月，程先生為物業管理服務公司浙江眾安物業服務有限公司合肥分公司的安徽區域負責人，主要負責組織及統籌該公司質量管理體系的建立、實施、維護及改革。

程先生於2004年7月自江西大宇專修學院(現稱南昌職業大學)取得計算機應用學士學位。

程先生於2023年4月14日辭任執行董事。

朱軼樺先生(「朱先生」)，40歲，執行董事兼執行總裁。彼於2021年3月1日獲委任為執行董事。

朱先生於房地產行業擁有逾17年經驗。彼自2005年8月起加入宋都地產，擔任前期營運部門經理助理及營運管理部副經理，負責房地產項目的前期營運。自2012年5月至2021年2月，彼擔任宋都地產項目整合管理部經理、營銷總監、項目副總經理及區域副總經理，任職期間彼於房地產項目開發及管理方面取得寶貴經驗。自2016年4月起，朱先生擔任宋都股份監事會，並於2018年5月獲委任為宋都股份監事會主席，負責監事會的運作，並於2021年2月辭任。

朱先生於2005年6月畢業於浙江大學城市學院，主修計算機科學與技術，並自浙江大學取得工程學士學位。彼於2016年1月自西安建築科技大學取得建築及土木工程碩士學位。

獨立非執行董事

章靖忠先生（「章先生」），60歲，為獨立非執行董事。彼於2020年12月17日獲委任為董事會成員。章先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

於2015年12月至2019年9月，章先生為浙江海亮股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市的銅產品研發、生產及銷售公司，證券代碼：002203）的獨立董事。自2015年8月至2020年10月，章先生一直擔任浙江精功科技股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市的高新技術產品研發及生產公司，證券代碼：002006）的獨立董事。自2017年8月至2021年10月，章先生一直擔任百合花集團股份有限公司（一間於上海證券交易所上市從事有機顏料及顏料中間體生產的公司，證券代碼：603823）的獨立董事。自2016年9月至2022年12月，章先生一直擔任貴州茅台酒股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的酒類生產及銷售公司，證券代碼：600519）的獨立董事。自1988年10月起，章先生一直擔任天冊律師事務所主任，負責就公司法務、資本市場及爭議解決提供意見。自2015年4月起，章先生一直擔任浙江省人民政府法制辦公室的法律諮詢專家。自2017年5月起，章先生一直擔任上海晨光文具股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的文具製造及銷售公司，證券代碼：603899）的獨立董事。自2020年10月起，章先生一直擔任甘肅皇台酒業股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市的酒類生產及銷售公司，證券代碼：000995）的獨立董事。自2017年7月起，章先生一直擔任浙江省人民政府的法律顧問，負責提供法律意見。

自2018年5月起，章先生一直擔任上海國際仲裁中心的仲裁員。自2019年2月起，章先生一直擔任深圳國際仲裁院的仲裁員。

章先生於1984年7月自中國杭州大學（現稱浙江大學）取得法學學士學位。章先生進一步於2011年5月完成中國上海國家會計學院的高級工商管理碩士項目。

章先生現為浙江省司法廳註冊的律師。

許榮年先生(「許先生」)，59歲，為獨立非執行董事。彼於2020年12月17日獲委任為董事會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

於1986年7月至1999年12月，許先生先後擔任浙江省輕工業研究所(現稱贊宇科技集團股份有限公司)的技術員、監事、副主任及主任，負責食品質量檢驗及檢測工作，該公司為一間於深圳證券交易所上市的公司(證券代碼：002637)，主要從事表面活性劑及油脂化學品研發生產及提供第三方食品安全、環境與職業衛生檢測服務。自2007年9月起，許先生為該公司的副總經理，負責該公司的食品安全檢驗及檢測、科研項目開發以及技術改造項目的管理。自2016年8月起，許先生一直擔任該公司的董事，負責科研及檢測工作的管理及發展。於1993年1月至2000年12月，許先生先後擔任浙江省食品質量監督檢驗站(現稱浙江公正檢驗中心有限公司，該公司為一間食品安全檢驗服務公司)的副站長、技術負責人、研究室主任及檢驗中心主任，負責食品安全檢驗及檢測、該公司分公司及附屬公司的設立以及該公司市場及業務的積極發展。自2003年11月起，許先生一直擔任該公司的董事長及總經理，負責食品安全檢驗及檢測、該公司市場及業務的管理與開發。於2001年1月至2010年12月，許先生為浙江省食品標準化專業委員會成員。自2013年4月起，許先生一直擔任浙江省人民政府食品安全專家諮詢組成員。許先生於2011年12月獲浙江省人力資源和社會保障廳授予生化工程高級工程師(教授級)資格。於2021年1月起，許先生為全國釀酒標準化技術委員會委員。

許先生於1986年7月自華南工學院(現稱華南理工大學)取得生化工程食品工程學士學位。

董事及高級管理層

劉國輝先生（「劉先生」），香港會計師公會會員，英國特許公認會計師公會資深會員，50歲，於2020年12月17日獲委任為獨立非執行董事。劉先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

劉先生於會計、審計、財務顧問及企業管治方面積逾22年經驗。於1996年9月至1997年11月曾任天職香港（前稱Glass Radcliffe Chan&Wee Certified Public Accountants）的審計員，主要負責法定審計。自1997年12月至1999年4月，劉先生曾任羅兵咸永道有限公司的審計員，主要負責法定審計、內控審計及企業上市審計。自1999年10月至2011年6月，劉先生任職畢馬威會計師事務所，其離職前職位為經理，主要負責進行財務盡職審查、企業重組及清盤工作。自2011年7月至2016年6月，劉先生於中國城市軌道交通科技控股有限公司（現稱京投軌道交通科技控股有限公司，其股份於2013年12月於聯交所主板上市（股份代號：1522））擔任副總經理、財務總監兼公司秘書等不同職位。於2016年7月至2019年10月及2018年5月至2019年10月，分別擔任友聯國際教育租賃控股有限公司（前稱國際友聯融資租賃有限公司（一間於聯交所主板上市的融資租賃公司，股份代號：1563））的首席財務官及公司秘書。

於2017年9月至2020年7月，劉先生擔任今海國際集團控股有限公司（前稱Kakiko Group Limited，一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：2225），主要從事提供勞務派遣服務、宿舍服務及建造服務）的獨立非執行董事。彼現時擔任豐展控股有限公司（前稱達飛控股有限公司及旭通控股有限公司，一間於聯交所主板上市的建築諮詢公司，股份代號：1826）及稀美資源控股有限公司（股份代號：9936）等獨立非執行董事，該兩間公司的股份均於聯交所主板上市。自2023年3月起，劉先生擔任中天建設（湖南）集團有限公司（一間於聯交所主板上市的總承包建築集團，股份代號：2433）獨立非執行董事。

於1996年7月，劉先生自香港樹仁學院（現稱香港樹仁大學）取得會計學榮譽文憑。於2014年11月獲香港浸會大學頒發企業管治與董事理學碩士學位（成績優異）。彼亦於2004年6月獲香港會計師公會辦法的香港會計師公會破產管理文憑。劉先生自2007年12月起成為英國特許公認會計師公會資深會員及自2003年7月起成為香港會計師公會會員。彼亦自2014年4月起成為Beta Gamma Sigma香港浸會大學分會會員。

除本報告所披露者外，概無董事：

- (i) 於本報告日期在本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；
- (ii) 於本報告日期與任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東有任何其他關係；
- (iii) 於本報告日期前三年內在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務；及
- (iv) 於股份中擁有香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部界定的任何權益，或為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本報告日期，概無其他有關董事委任的事宜須提請股東注意，且並無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

繆建萍女士 (「繆女士」)，49歲，為本集團的首席財務官。繆女士於2020年6月加入本集團，主要負責監督本集團的財務運作。繆女士於財務管理領域積近20年經驗。於2004年1月至2008年4月，繆女士為杭州中強假日大酒店有限公司的首席財務官，負責監督整體財務運作。於2008年4月至2014年8月，繆女士為杭州龍禧大酒店有限公司的財務總監，負責監督該公司的整體財務運作。於2014年8月至2020年5月，繆女士為桐廬大奇山郡酒店有限公司的業主代表兼首席財務官，負責代表業主(即股東)協助酒店管理及整體財務運作。

繆女士於2009年7月在中央廣播電視大學(現稱國家開放大學)透過線上課程取得會計學士學位。於1996年5月，彼獲中華人民共和國財政部授予助理會計師資格。

董事會報告

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2022年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

上市所得款項淨額用途

所得款項淨額用途詳情載於本年報第19頁的「管理層討論及分析－上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃」段落。

主要業務

本集團的主要業務為於中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務（主要為酒店業務和長租公寓業務）。有關本集團於報告期間的主要業務分析載列於綜合財務報表附註8。

業績

本集團於報告期間的業績載列於本年報第101頁之綜合損益及其他全面收益表。

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）。

股息政策

本公司擁有有效的股息政策。本公司可有權於股東大會上宣佈以任何貨幣向本公司股東（「股東」）派付股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議金額。根據本公司的組織章程細則（「組織章程細則」）規定，可自本公司已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而董事認為不再需要的任何儲備宣派或派付股息。經股東通過普通決議案批准，通過開曼群島公司法（經修訂）規定的償債能力測試，則本公司可從股份溢價賬支付股息及分派。

本公司將就股份按每股基準以港元宣派股息（如有），並將以港元派付有關股息。向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營要求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件，並將須取得股東的批准，惟董事會基於我們的溢利認為進行派付合理的情況下派付的中期股息除外。

業務審視

本集團於報告期之業務回顧及本集團未來展望載於本年報第6頁至第19頁「主席報告」及「管理層討論及分析」一節。採用財務表現關鍵指標對本集團於本報告期之分析載於第11頁至第17頁「管理層討論及分析－財務回顧」一節。

環境政策及表現

本集團深知保護環境的重要性，並採納嚴格的環保措施以確保遵守現行的環保法律及法規。

鑒於本集團的業務性質，本集團相信不會承受重大環境責任風險或合規成本。

本集團環境、社會及管治報告載於本年報第64頁至第97頁之「環境、社會及管治報告」章節。

遵守相關法例及規例

本公司嚴格遵守以下對經營有重大影響的法律及規例：(a)與物業管理服務有關的法律及法規：有關物業服務企業資質、委聘、收費、外包以及長租公寓、酒店業務的法律、法規及政策；(b)影響本集團業務的法律及法規：有關外商投資、外匯、勞動及社會保險、社會保險和住房公積金、稅項、知識產權、環境保護、消防的法律及法規。

於報告期間，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本年報第4頁及第5頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

主要客戶及供應商

主要客戶

於報告期間，本集團前五名客戶的交易額佔本集團總收入的38.4%（2021年：48.3%），而本集團之最大客戶宋都控股集團的交易額佔本集團總收入的26.6%（2021年：33.5%）。宋都控股由本公司控股股東俞建午先生（「俞先生」）全資擁有，彼為董事會主席兼執行董事俞昀女士的父親。

主要供應商

於報告期間，本集團前五名供應商的交易額佔本集團總購貨額的36.1%（2021年：28.7%）（即少於30%的總收入），而本集團之最大供應商的交易額佔本集團總供貨額的11.7%（2021年：12.5%）。

除上文所披露者外，於報告期內，概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司的已發行股份數目的5%以上）於本集團五大客戶或供應商中擁有權益。

僱員關係

本公司深知與僱員保持良好關係的重要性，並提供專業的培訓以滿足僱員個人長期發展計劃。本公司將持續有效地保持與僱員的溝通，並提供多樣化的培訓機會（包括在職培訓及專業機構的培訓課程）以增強僱員的歸屬感。

本集團於報告期內的僱員情況，薪金及福利詳情載於本年報第16頁之「管理層討論及分析－財務回顧－人力資源」段落。

物業、廠房及設備

本集團於報告期間的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

本公司之股本於報告期內的變動詳情在於綜合財務報表附註34。

儲備

本公司及本集團之儲備於報告期間的變動詳情載於綜合財務報表附註36及本年報第104頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

截止2022年12月31日，本公司可供分配儲備（包括本公司股份溢價、匯兌儲備及累計虧損）為人民幣168.0百萬元。

銀行借款及其他借款

於報告期內，除於綜合財務報表附註31內披露的租賃負債外，本集團並無任何銀行借款及其他借款。

董事會報告

董事

於報告期內及截止本年報日期，董事如下：

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(於2023年4月14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

根據組織章程細則第84(1)條，朱瑾女士、朱軼樺先生及劉國輝先生須於股東週年大會上輪值告退，並願意應選連任。

將於股東週年大會上應選連任之董事詳情載於日期為2023年4月26日之致股東之通函。

董事和高級管理層

董事和本公司的高級管理層的履歷詳情載於本年報第20頁至第30頁。

獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出有關其的獨立性的確認書。本公司認為，於本報告期，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之服務合約及委聘函

各執行董事(除朱軼樺先生)已與本公司簽立服務合約,自上市日期起計三年,該等合約可根據其條款予以終止之規限下自動續期三年。本公司執行董事朱軼樺先生已與本公司簽立自2021年3月1日起計三年的服務合約。

各獨立非執行董事已與本公司簽立委任函,自上市日期起計三年,該等合約可根據其條款予以終止。

概無董事與本集團訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約或委任函。

董事於重大交易、安排或合約的權益

於報告期內,概無董事與本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方並對本集團業務而言屬重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於報告期內,概無有關本公司業務整體或任何重大環節的管理及行政方面的合約訂立或仍然有效。

薪酬政策

本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)的主要職責是為董事及高級管理層的薪酬政策及架構,及就設立正規而具透明的程序制定此等薪酬政策,向董事會提出建議,並確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身的薪酬。

於釐定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,並參照公司的盈利水平、行業薪酬基準以及普遍市場水平。

有關於報告期內董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於綜合財務報表附註14。

退休及僱員福利計劃

本集團退休及僱員福利計劃詳情載於綜合財務報表附註13。

本集團須參與由當地市政府管理及營運的界定供款計劃（「**界定供款計劃**」）。本集團及其僱員須按僱員基本薪金之若干比例按月計算向界定供款計劃作出供款。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。

董事變動

除「董事和高級管理層」一節所披露者外，直至本年報日期，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段須予披露有關任何董事之資料並無變動。

於本報告日期（即2023年3月31日）後及直至本報告付印前的最後實際可行日期，程華勇先生於2023年4月14日辭任執行董事。

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12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、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及淡倉（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條須予備存的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

於報告期內，董事或彼等之配偶或18歲以下子女概無獲授任何可認購本公司或其相關法團之股本或債務證券之權利或已行使任何該等權利。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2022年12月31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分部條文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12月31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。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，不得超過截止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。待本公司刊發通函並於股東大會上去的股東的批准及／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份份的認購價將為董事會權權酌情決定的價格，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年內有效及生效，其後不會再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。

自上市日期起直至本報告日期止，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。

於任何情況下，購股權計劃授予的任何期權應符合自2023年1月1日起生效的上市規則第17章內容。

股票掛鈎協議

除上文「購股權計劃」一段所披露者外，於報告期內，本集團並無訂有任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司的組織章程細則及開曼群島法律項下並無優先購買權條文，規定本公司須按比例基準向現有股東發售新股份。

不競爭承諾

宋都股份集團(本公司控股股東俞先生的聯繫人)於下列實體(統稱為「除外集團」)擁有權益，詳細信息所列如下：

1. 桐廬大奇山郡酒店有限公司(「桐廬大奇山郡」)

於2022年12月31日，桐廬大奇山郡為於2019年7月根據中國法律成立的公司，由宋都地產(宋都股份全資附屬公司)和信創房產集團有限公司(前稱新華園房產集團有限公司)(獨立第三方)共同擁有。因為中國政府的必要規定，桐廬大奇山郡擁有並運營桐廬雷迪森度假酒店(「雷迪森度假酒店」)。雷迪森度假酒店作為度假酒店營運，其業務重點有別於我們的酒店業務。

2. 舟山藍郡酒店有限公司(「舟山藍郡」)

於2022年12月31日，舟山藍郡為宋都地產之全資附屬公司，全資運營舟山定海智選假日酒店(「定海假日酒店」)。定海假日酒店成立作為宋都股份集團的舟山藍郡國際發展項目不可或缺的一部分，不太可能與我們位於杭州市的酒店業務的目標客戶重疊。

更多有關除外集團的信息，請參見招股章程「與控股股東的關係」一節。

為保障本集團免受控股股東的任何潛在競爭(定義見下文)，各控股股東已以本集團為受益人訂立不競爭契據(定義見下文)，詳情載列如下。

本公司控股股東俞先生及宋都和業(「控股股東」)於2020年12月21日訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，受若干例外情況所限，各控股股東已無條件及不可撤回地承諾繼續契諾本集團，(其中包括)：

- (i) 其不會並將促使其緊密聯繫人及／或受其控制的公司(本集團成員公司除外)不會直接或間接自行或聯同或代表任何人士、商號或公司、合夥、合營企業或其他合同安排等，直接或間接(不論為牟利與否)進行、參與或從事、投資、收購或持有(在各情況下無論是以股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他身份，亦不論為利益、回報或其他)與本集團任何成員公司不時所開展或擬開展的業務類似、可能類似或構成競爭的業務(包括但不限於提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及長租公寓業務)(「受限制業務」)或不時向此等業務提供任何形式的協助；
- (ii) 倘其及／或其任何緊密聯繫人接獲、獲提呈或識別與受限制業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何商業投資或其他商機(「新商機」)，其及／或其任何緊密聯繫人(1)立即以書面形式向本公司通知有關新商機，為本集團提供所有合理必要的資料以便進行知情評估；及(2)盡其最大努力協助本公司按不遜於其及／或其緊密聯繫人獲得的條款及條件獲取有關新商機；
- (iii) 不論其或其任何緊密聯繫人均不能直接或間接進行、參與或從事、投資、收購或持有(在各情況下無論是以股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他身份，亦不論為利益、回報或其他)或以其他方式(除透過本集團外)加入受限制業務；及

- (iv) 只要其或其任何緊密聯繫人(不論單獨或作為一個整體)仍為控股股東或董事的期間:(1)其將不會參與、進行或投資任何直接或間接與本集團不時進行的業務競爭或可能構成競爭的項目或商機;(2)倘有任何實際或潛在利益衝突,其將根據組織章程細則及上市規則申報利益,並(如需要)於任何董事會會議及/或本公司股東大會上放棄投票,按規定不計入法定人數;(3)其與其緊密聯繫人(本集團除外)將不會招攬本集團的任何現任或當時現任的僱員;(4)未經本公司同意,其不會將憑藉其作為控股股東及/或董事的身份而知悉與本集團業務相關的任何資料作任何用途;及(5)其將促使其緊密聯繫人(本集團除外)不參與、進行或投資上述任何項目或商機。

有關不競爭承諾的進一步詳情,請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

控股股東確認,於報告期間,彼等及彼等的緊密聯繫人已遵守不競爭契據。獨立非執行董事於報告期間進行有關審閱,並檢討有關承諾及信納已完全遵守不競爭契據。

董事於競爭業務的權益

於報告期間,概無董事或彼等之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭的業務中擁有任何權益。

控股股東於合約中的權益

除本年報「持續關連交易」段落與綜合財務報表附註41所披露者外,概無控股股東或其任何附屬公司於報告期內在本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務而言屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

持續關連方交易

於報告期間,本集團已訂立多項遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告規定的持續關連交易。

關連人士

- (i) 宋都股份主要從事房地產開發及房地產銷售。其由宋都控股(由俞先生全資擁有)、俞先生及俞先生配偶郭軼娟女士(「郭女士」)分別擁有約29.04%、約9.74%及約4.51%權益。因此,宋都股份為俞先生的聯繫人,並因此為本公司的關連人士。宋都地產為宋都股份的全資附屬公司,因此為本公司的關連人士。

- (ii) 致中和實業主要從事食品及飲料(特別是酒、龜苓膏及涼茶)的生產及銷售。其由和業投資全資擁有，而和業投資為一間由宋都控股(由俞先生全資擁有)擁有99.9%權益的公司。因此，致中和實業為俞先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。

宋都控股已於2022年12月20日出售其於和業投資的全部股權予一名獨立第三方。因此，致中和實業不再為本公司的關連人士。

- (iii) 杭州宋都陽光幼兒園有限公司(「宋都陽光幼兒園」)主要從事提供學前教育服務。其由浙江盈通科技發展有限公司間接擁有40%權益，而浙江盈通科技發展有限公司為一間由宋都控股及郭女士分別擁有90%及10%權益的公司。因此，宋都陽光幼兒園為俞先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。

1. 租賃

與宋都股份集團訂立的主租賃協議

於2020年12月21日，本公司與宋都股份訂立主物業租賃協議(「主租賃協議」)，據此，本集團須向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途，期限自上市日期起直至2022年12月31日，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止主租賃協議。

於2022年10月31日，本公司與宋都股份訂立新主租賃協議(「新主租賃協議」)，據此，本集團須繼續向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿(包括首尾兩日)為期三年，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主租賃協議。

董事估計，截止2022年12月31日止年度，根據主租賃協議應付的最高年租將不超過人民幣4.90百萬元。截止2022年12月31日止年度實際交易金額為人民幣3.42百萬元。截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，新主租賃協議項下擬進行持續關連交易的年度上限分別為人民幣4.70百萬元、人民幣4.90百萬元及人民幣5.10百萬元。

有關新主租賃協議的詳情載列於本公司日期為2022年10月31日的公告。

2. 物業管理交易

與宋都股份集團的主物業管理協議

於2020年12月21日，本公司與宋都股份訂立主物業管理協議之補充協議（「**主物業管理協議**」），據此，本集團同意為宋都股份集團開發或擁有的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、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），期限自上市日期起直至2022年12月31日，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止主租賃協議。

於2021年11月16日，本公司進一步訂立補充物業管理協議（「**補充物業管理協議**」）以根據截至2022年12月31日止年度的主物業管理協議修訂年度上限。補充物業管理協議及其項下擬進行的交易（包括與其有關的京修訂年度上限）已根據上市規則要求，於2021年12月31日召開的本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

於2022年10月31日，本公司與宋都股份訂立新主物業管理協議（「**新主物業管理協議**」），據此，本集團須繼續向宋都股份集團開發或擁有的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、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），期限自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主物業管理協議。該交易於2022年12月15日召開的股東特別大會上獲股東批准。

董事估計，截止2022年12月31日止年度，根據主物業管理協議之補充協議應付予本集團的最高服務費將不超過人民幣34.80百萬元。

與致中和集團的主物業管理協議

於2020年12月21日，本公司與致中和實業訂立主物業管理協議（「**致中和主協議**」），據此，本集團同意向致中和實業及其附屬公司（通稱為「**致中和集團**」）所擁有或營運的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、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），期限自上市日期起直至2022年12月31日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止致中和主協議。

於2022年10月31日，本公司與致中和實業訂立新致中和主協議（「**新致中和主協議**」），據此，本集團須繼續向致中和集團所擁有或營運的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、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），期限自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止新致中和主協議。該交易於2022年12月15日召開的股東特別大會上獲股東批准。

董事估計，截止2022年12月31日止年度，致中和集團根據致中和主協議應付予本集團的最高服務費將不超過人民幣2.00百萬元。

與宋都陽光幼兒園的主物業管理協議

於2020年12月21日，本公司與宋都陽光幼兒園訂立主物業管理協議（「**陽光主協議**」），連同主物業管理協議、補充物業管理協議及致中和協議，通稱為（「**物業管理協議**」），據此，本集團同意為宋都陽光幼兒園所運營的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、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），期限自上市日期起直至2022年12月31日，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止主租賃協議。

於2022年10月31日，本公司與宋都陽光幼兒園訂立新陽光主協議（「**新陽光主協議**」），連同新主物業管理協議、新致中和主協議，通稱為（「**新物業管理協議**」），據此，本集團須繼續向宋都陽光幼兒園所運營的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、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），期限自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止新陽光主協議。該交易於2022年12月15日召開的股東特別大會上獲股東批准。

董事估計，截止2022年12月31日止年度個年，宋都陽光幼兒園根據陽光主協議應付予本集團的最高服務費將不超過人民幣70,000元。

有關新物業管理協議的詳情載列於本公司日期為2022年10月31日的公告及本公司日期為2022年11月24日的通函。

下表載列截止2022年12月31日止年度的物業管理協議項下不同協議年度上限與相應經審核實際交易金額：

| | 截止2022年12月31日止年度 | |
|-----------|------------------|------------------------|
| | 年度上限 人民幣千元 | 經審核 實際交易金額 人民幣千元 |
| 補充主物業管理協議 | 34,800 | 26,715 |
| 致中和主協議 | 2,000 | 1,666 |
| 陽光主協議 | 70 | 70 |
| 總額 | 36,870 | 28,451 |

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，新物業管理協議項下的建議年度上限載列如下：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限 | | |
|----------|-------------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 | 2025年 人民幣千元 |
| 新主物業管理協議 | 30,000 | 32,000 | 34,000 |
| 新致中和主協議 | 2,000 | 2,000 | 2,000 |
| 新陽光主協議 | 90 | 90 | 90 |
| 年度上限總額 | 32,090 | 34,090 | 36,090 |

3. 增值服務及其他服務交易

與宋都股份集團的主服務協議

於2020年12月21日，本公司與宋都股份訂立主服務協議（「主服務協議」），據此，本集團同意提供(i)非業主增值服務（包括但不限於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務）；(ii)社區增值服務（包括但不限於物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務）；及(iii)其他服務（包括但不限於向宋都股份集團開發或擁有的物業的公司客戶提供會議空間租賃或向宋都股份集團成員公司的僱員提供住宿（如適用）），期限自上市日期起直至2022年12月31日，且任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止主服務協議。

於2021年11月16日，本公司進一步訂立補充服務協議（「**補充服務協議**」）以根據截至2022年12月31日止年度的主服務協議修訂非業主增值服務之年度上限及總年度上限。補充服務協議及其項下擬進行的交易（包括與其有關的經修訂年度上限及經修訂總年度上限）已根據上市規則要求，於2021年12月31日召開的本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

於2022年10月31日，本公司與宋都股份訂立新主服務協議（「**新主服務協議**」），據此，本集團須繼續提供(i)非業主增值服務（包括但不限於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務）；(ii)社區增值服務（包括但不限於物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務）；及(iii)其他服務（包括但不限於向宋都股份集團開發或擁有的物業的公司客戶提供會議空間租賃或向宋都股份集團成員公司的僱員提供住宿（如適用）），期限自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主服務協議。該交易於2022年12月15日召開的股東特別大會上獲股東批准。

董事估計，截止2022年12月31日止年度，宋都股份集團根據主服務協議之補充協議應付予本集團的最高服務費不超過人民幣104.50百萬元。

有關新主服務協議的詳情載列於日期為2022年10月31日的本公司公告及日期為2022年11月24日的本公司通函。

下表載列截止2022年12月31日按補充服務協議服務類型劃分的年度上限及經審核的實際交易金額明細：

| | 截止2022年12月31日止年度 | |
|---------|------------------|------------------------|
| | 年度上限 人民幣千元 | 經審核 實際交易金額 人民幣千元 |
| 非業主增值服務 | 89,722 | 26,056 |
| 社區增值服務 | 14,549 | 3,319 |
| 其他服務 | 229 | 5 |
| 總額 | 104,500 | 29,380 |

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，新主服務協議項下非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的建議年度上限載列如下：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限 | | |
|---------|-------------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 | 2025年 人民幣千元 |
| 非業主增值服務 | 30,000 | 35,000 | 35,000 |
| 社區增值服務 | 4,000 | 5,000 | 6,000 |
| 其他服務 | 200 | 200 | 200 |
| 總額 | 34,200 | 40,200 | 41,200 |

4. 相互擔保協議

於2022年1月31日，為滿足宋都物業及宋都控股集團（包括但不僅限於宋都股份、致中和實業及其附屬公司）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，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，自2022年4月1日起至2023年3月31日屆滿，有效期為12個月。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，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。於報告期內，本集團根據互保安排實現佣金收入人民幣3.5百萬元。

獨立非執行董事已確認上述持續關連交易乃根據上市規則第14A.55條進行。尤其是，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並已確認本集團的持續關連交易乃在其日常及一般業務過程中訂立，按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

董事會報告

根據上市規則第14A.56條，董事會已委聘中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯安達」或「核數師」）根據香港會計師公會頒布的香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「審核及審閱過往財務資料以外的鑒證工作」並參考實務說明第740號「有關香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有其有關本集團持續關連交易之核證發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

有關關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註41。除上文所披露者外，根據上市規則第14A章，該等關連方交易均不構成不獲豁免持續關連交易。

重大法律訴訟

本報告期內有關重大法律訴訟的詳情載於本年報第16頁「管理層討論與分析－財務回顧－訴訟」一段。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則，各董事或本公司其他高級職員有權以本公司資產彌償對彼作為董事或本公司其他高級人員，無論獲判勝訴或無罪的任何民事或刑事法律程序中就進行辯護所產生或蒙受的所有虧損或負債。

稅務寬免

本公司並不知悉股東因其所持本公司上市證券而獲得的任何稅務寬免。

報告期後事項

有關報告期後的重大事項詳情載於第18頁至第19頁「管理層討論及分析－報告期後事項」一段及綜合財務報表附註44。

審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層及外部核數師中匯安達檢討年度業績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，包括檢討本集團截止2022年12月31日止年度之綜合財務報表。

企業管治守則

本公司致力維持高水準之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規資料載於本年報第51頁至第63頁之「企業管治報告」一節。

公眾持有量

根據本公司可獲得之公開諮詢及就董事所知，自上市日期直至本年報日期止，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。

核數師

中匯安達獲委任為截止2022年12月31日止年度的核數師。中匯安達已審核隨附的財務報表，該等報表按國際財務報告準則編製。

中匯安達於即將舉行的股東週年大會上退任，並符合資格及願意應選連任。有關續聘中匯安達為核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

承董事會命

俞昀

董事會主席兼執行董事

杭州，2023年3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。

企業管治報告

董事會欣然呈列本公司截至2022年12月31日止年度之企業管治報告。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，透過有效之董事會、明確分工與問責、完備內部監控及風險管理程序及對股東維持該透明度以達致良好企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。

本公司已採納《企業管治守則》及其所載之《企業管治報告》作為其本身之企業管治守則。

於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事會

責任

董事會負責本集團的整體領導，並監察本集團的策略性決定以及監察業務及表現。董事會已向本集團的高級管理層授與本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，董事會已成立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事會委員會」）。董事會已向該等董事會委員會授與各職權範圍所載的責任。

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式履行職責。

董事會組成

於本年報日期，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情如下：

執行董事：

俞昀女士(主席)

朱瑾女士(首席執行官)

程華勇先生(於2023年4月14日辭任)

朱軼樺先生

獨立非執行董事：

章靖忠先生

許榮年先生

劉國輝先生

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

於報告期內，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。由於各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

概無董事與任何其他董事或最高行政人員有任何個人關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審核委員會、提名委員會及薪酬委員會任職。

鑑於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大承擔，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

持續專業發展

董事定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展，藉此發展及更新其知識及技能。本公司聯席公司秘書不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

於報告期內，全體董事（即俞昀女士、朱瑾女士、朱軼樺先生、程華勇先生、章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生）確認，彼等以遵守企業管治守則有關董事培訓的守則條文C.1.4條。全體董事均已參與持續專業發展活動，包括開展稅務、合規及全球經濟發展方面的資料或參與有關課程、座談會及網上簡報，以培養及更新彼等的知識。

主席及首席執行官

根據企業管治守則條文C.2.1條，董事會主席與首席執行官角色應分離，不應由同一人擔任。截至2022年12月31日止年度，董事會主席為俞昀女士（即執行董事），朱瑾女士（即執行董事）為本公司首席執行官。主席及首席執行官由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

董事的委任及重選連任

董事須根據組織章程細則第84條於本公司的各屆股東週年大會輪值告退及膺選連任。獲董事會委任以增加董事會成員或填補董事會臨時空缺的董事，須分別於委任後本公司的首屆股東週年大會或第一次的股東大會上由股東重選連任。此外，當建議重選連任的獨立非執行董事已為本公司服務九年以上時，其重選連任須受到股東週年大會上單獨決議案批准的規限。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事的委任、重新委任及接任計劃向董事會提供推薦及建議。

董事會會議

本公司採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議。全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

董事會會議及委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會／將會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

於報告期內，共召開4次董事會會議及3次股東大會，各董事出席董事會會議的情況載於下表：

| 董事姓名 | 出席／合資格 出席董事會會議次數 | 出席／合資格 出席股東大會次數 |
|--------------------|---------------------|--------------------|
| 俞昀女士(主席) | 4/4 | 2/3 |
| 朱瑾女士 | 4/4 | 3/3 |
| 朱軼樺先生 | 4/4 | 3/3 |
| 程華勇先生 ¹ | 4/4 | 3/3 |
| 章靖忠先生 | 4/4 | 1/3 |
| 許榮年先生 | 4/4 | 2/3 |
| 劉國輝先生 | 4/4 | 3/3 |

附註：

1. 程華勇先生於2023年4月14日其辭任執行董事。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於報告期一直遵守標準守則所載的標準規定。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務數據、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載的職能。董事會審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法規規定的政策及常規、標準守則及書面僱員指引的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則及在本企業管治報告中披露的情況。

董事會委員會

審核委員會

於報告期內，審核委員會由三名成員組成，即劉國輝先生（主席）、章靖忠先生及許榮年先生，全部為獨立非執行董事。劉國輝先生為審核委員會主席，其擁有相當的專業資質，即上市規則第3.10(2)條所要求之會計及相關金融管理專業。

審核委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文D.3.3條。於報告期內，審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告系統、風險管理及內部控制系統，監督我們的審核程序及履行董事會指定的其他職責及責任。

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查詢。

於報告期內，審核委員會共召開3次會議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

| 董事姓名 | 出席／合資格 出席會議次數 |
|-----------|------------------|
| 劉國輝先生(主席) | 3/3 |
| 章靖忠先生 | 3/3 |
| 許榮年先生 | 3/3 |

薪酬委員會

於報告期內，薪酬委員會現時由三名成員組成，即章靖忠先生(主席)、許榮年先生及劉國輝先生，全部均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文E.1.2條。於報告期內，薪酬委員會已履行其主要職責，包括建立及檢討董事及高級管理層的薪酬及架構，就員工福利安排提出建議，審閱執行董事服務合約的條款及就個別執行董事，高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議及審閱及／或批准上市規則第17章下有關股份計劃的相關事宜。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查詢。

於報告期內，薪酬委員會共召開2次會議，主要審議執行董事薪酬政策及薪酬待遇的有關事宜向董事會提出建議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

| 董事姓名 | 出席／合資格 出席會議次數 |
|-----------|------------------|
| 章靖忠先生(主席) | 2/2 |
| 許榮年先生 | 2/2 |
| 劉國輝先生 | 2/2 |

提名委員會

於報告期內，提名委員會現時由四名成員組成，即三位獨立非執行董事章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生，以及董事會主席兼執行董事俞昀女士（主席）。

提名委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文B.3.1條。於報告期內，提名委員會的主要職責為檢討董事會架構、規模及組成並就董事委任、重選及繼任計劃向董事會作出推薦建議。

提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。

提名委員會的書面職權範圍於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

於報告期內，提名委員會共召開2次會議，主要就董事之委任及退選向董事會提出建議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

| 董事姓名 | 出席／合資格 出席會議次數 |
|----------|------------------|
| 俞昀女士(主席) | 2/2 |
| 章靖忠先生 | 2/2 |
| 許榮年先生 | 2/2 |
| 劉國輝先生 | 2/2 |

董事會成員多元化政策

董事會持續不斷地尋求提高其運作效率及保持高水準的企業管治水平，並且認識到董事會層面的多元化對於保持競爭優勢及可持續發展而言至關重要。因此，本公司已採納董事會多元化政策。在設計董事會組成時，本公司已從多方面考慮了董事會多元化問題，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技術及專業技能及／或資格、知識、服務期限長短及作為董事將需投入的時間等。本公司還將不時考慮有關其自身業務模型和特殊需要等因素。最終決定將基於指定候選人的長處及可為董事會帶來的貢獻而作出。

董事會力求確保其具有均衡的技能、經驗及觀點多元化，而這些均為董事會執行其商業戰略以及董事會有效運作所需的支持。於本年報日期，7名董事中包括2名女性董事及5名男性董事^(附註)，各董事年齡由28歲至60歲不等，其行業經驗涵蓋房地產、投融資、會計與審核等廣泛領域。董事認為董事會的組成反應了性別、專業知識、技能及經驗等方面的必要多樣性，這是與本集團發展的要求和有效的領導相適應。董事認為，目前的董事會結構可確保董事會的獨立性和客觀性，並提供一個相互制衡的系統以保障本公司股東的利益。鑒於董事會認為其已實現性別多元化，於本年報日期，董事會並未設立任何定量目標及時間綫以實現董事會性別多樣性。提名委員會已審閱董事會成員、結構及組成，且認為董事會的結構屬合理，董事亦具備多領域的經驗及技能，能使本公司維持高運營水平。董事會注意到評估董事會成員候選人多樣性政策中所規定的因素的目標，並將確保董事會的任何繼任者都應遵循多元化政策。

除董事會層面，本公司亦在各級僱員中促進性別多元化。於2022年12月31日，本公司702名僱員（包括高級管理人員）中有397名女性，佔僱員總數57.0%。儘管本公司認為這一性別比例是適當且合適的，但本公司將繼續尋找潛在候選人或培養僱員的能力，以補充董事會或高級管理層。因此，董事會並沒有為實現性別多樣化指定任何配額或類似的可衡量目標，而是在考慮包括性別在內的一系列領域的多樣性的同時，重點確定合適的人擔任合適的崗位。

本公司旨在使與本公司業務增長相關的多元觀點得到適當平衡。本公司亦致力確保自董事會及以下各職級的聘用及遴選實務架構合適，從而將不同範疇的候選人納入其中。提名委員會將定期討論可致董事會成員多元化的可計量目標，如有需要更可作出協定，有關可計量目標包括性別多元化，並向董事會作出推薦以供採納。具體而言，提名委員會將物色人選並向董事會推薦落實執行計劃，以助發展由幹練及經驗豐富的僱員組成更廣汎及更多元化的候選人才儲備，並使彼等能夠及時作好準備出任董事會職位。

董事薪酬

本公司已全面披露董事薪酬，並於財務報表附註14按照彼等的姓名、金額及類別披露。於報告期內，並無董事放棄或同意放棄酬金。

附註：

於本報告日期（即2023年3月31日）後及直至本報告付印前的最後實際可行日期，程華勇先生於2023年4月14日辭任執行董事。

高級管理層的薪酬

截至2022年12月31日止年度，本公司的高級管理層的酬金等級載列如下：

| 酬金等級 | 人數 |
|-------------------|----|
| 零 – 人民幣1,000,000元 | 2 |
| 人民幣1,000,000元以上 | 0 |

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本集團報告期的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況，並就本集團表現及前景作出平衡、清晰及容易理解的評核。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本集團財務報表進行知情的評估。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第98頁至第100頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部控制

董事會確認其有責任確保在本集團內建立和維持完善的風險管理及內部控制系統，且有責任審核其有效性。該等系統旨在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，而非消除未能達成業務目標的風險，而且職能就重大失實陳述、損失或欺詐作出合理而非絕對的保證。

董事會已授權審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，且對該系統的有效性進行年度檢討。該檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運營監控及合規監控。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清晰界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行本公司不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。所有部門每年進行內部控制評估，以識別可能影響本集團業務運營的潛在風險。透過檢查關鍵的運營及財務流程、監管合規行及信息安全性以進行自我評估。

本集團並無設立內部審核部門。董事會及審核委員會已檢討是否需要設立內部審核只能並考慮到本集團的規模及性質，認為委任外部獨立專業人士獨立檢討及持續評估本集團的內部監察系統及風險管理系統更具成本效益。董事會將至少每年一次檢討是否需要設立內部審核職能。

本集團已制定並監督檢舉政策及一套全面的程序，即員工、客戶、供應商及其他有關方面就涉及本公司的任何實際發生或疑似發生的不當行為進行舉報，並以適當及透明的方式對該事項進行有效的調查和處理。

本集團亦制定了一項反貪政策，為訂立本公司的原則及指引以推廣及支持反貪法律法規，該政策亦訂立基本行為準則，適用於本公司所有董事及各級僱員、與本公司有業務往來的外部人士，以及以代理或受託身份代表本公司的人士（例如代理人、顧問及承包商）。它還就所有員工在處理本公司業務時接受利益和處理利益衝突等事項向所有員工提供指導。

本公司已根據《證券及期貨條例》及上市規則採納內幕消息政策（「**內幕消息政策**」），以確保處理內幕消息的保密性，並在切實可行的情況下盡快向公眾刊發相關披露。對於難以保密的信息，本公司及時進行相應的信息披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。此外，只有董事及獲委任高級人員可作為本集團的發言人回應有關本集團事務的外部查詢。於報告期內，本公司獲悉概無就內幕消息政策而言違反該程序及內部控制的事件。

於截至2022年12月31日止年度，董事會已檢討本集團內部監控及風險管理制度的有效性，以確保管理層根據協定程序及標準維持及管理一個運作良好的體系。檢討範圍涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。本公司管理層積極監察區域經濟、物業管理服務行業趨勢、對於持續關連交易的依賴程度及所適用法律法規變化，並評估業務擴張的收支情況及消化能力。本公司已接納並分階段實施獨立顧問所提呈的建議，以進一步提升其內部控制及風險管理的政策、程序及慣例。

核數師酬金

截至2022年12月31日止年度，向核數師支付或應付的酬金載列如下：

| | 2022年 人民幣(百萬元) | 2021年 人民幣(百萬元) |
|------------|-------------------|-------------------|
| 審計服務 | 1.57 | 1.52 |
| 非審計服務 | | |
| – 約定中期審閱程序 | 0.30 | – |
| – 其他非審計服務* | 0.22 | – |
| | 2.09 | 1.52 |

* 其他非審計服務包括編製與營運資金充足性及債務聲明有關的告慰函，以納入本公司日期為2022年2月28日的通函。

公司秘書

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及使用的香港法律，本公司委任張綺思女士及曾浩賢先生為本公司聯席公司秘書，主要負責本公司的日常公司秘書事宜。

於報告期內，本公司已遵守於上市規則第3.29條陳列關於公司秘書須接受15個小時相關專業培訓的要求。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事會主席及本公司各董事會委員會主席出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的相互關係及溝通，並設有網站 (<http://songduwuye.com>)，會於該網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務數據、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。本公司亦設立投資者關係聯絡郵箱 ir9608@songduwuye.com，提供本公司於股東及投資者相互溝通的平台。

董事會審閱了報告期內股東溝通政策的執行與有效性。經審閱後，董事會認為股東溝通政策仍然有效且在報告期內設有多種溝通渠道，可以得以適當執行。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

此外，股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司香港主要營業地點或總部及中國主要營業地點。

召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則，股東可於本公司股東大會上提出建議以供考慮。任何一位或以上於遞呈要求當日持有本公司有權於本公司股東大會上投票並繳足股本不少於十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；上述會議應於相關要求遞呈後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行按正常程序召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東大會而合理產生的所有開支應由公司向要求人士作出償付。

關於建議某人參選董事的事宜，可於本公司網站參閱有關程序。

章程文件的更改

本公司組織章程大綱及組織章程細則（統稱「大綱及細則」）已作出修訂及重列，其於上市日期生效。除上述披露外，於報告期內，大綱及細則沒有變更。

於2023年4月，董事會建議修訂大綱及細則以符合、反映及與上市規則及開曼群島法律的修訂保持一致。在即將到來的股東週年大會上，將提出一項特別決議，以修訂大綱及細則。

1. 關於本報告

簡介

本報告是本公司第三份環境、社會及管治（「ESG」）報告（「本報告」），秉承重要性、量化、平衡及一致性的原則，本報告全面闡釋本公司於報告期內在環境、社會及管治方面的管理方針及工作表現，並討論利益相關方關注的事宜。除另有註明外，本報告呈列的信息為本公司報告期內的表現。

報告範圍

本報告的範圍集中於本集團的主要業務，包括物業管理服務，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）。本報告範圍乃參考對本集團、其主營業務及主要收入來源而言的ESG重要性確定。除另有規定外，本集團收集ESG關鍵績效指標（「KPI」）數據並納入其運營控制機制。隨著本集團數據收集及可持續戰略的進一步發展，本集團將繼續擴大披露範圍。

相較於以前報告期，本報告範圍沒有變化。

報告依據及原則

本報告遵從上市規則附錄二十七中的《環境、社會及管治報告指引》（「ESG報告指引」）要求進行編製。

本報告依循ESG報告指引，應用以下原則：

- 重要性： 為識別及評估對業務有關人士有影響的重大事宜，我們還通過多項與業務有關認識的溝通活動，進行實質性評估調查，以釐定對本集團可持續發展有重大影響的因素。
- 量化： 量化原則適用於本報告的所有數據。我們為所有績效指標提供明確定義，並清楚著名量度單位。
- 平衡： 本報告的資料和案例主要來源於報告期內本集團統計報告、相關文檔就內部溝通文件。
- 一致性： 我們遵循ESG報告指引進行匯報。若有任何過往報告採用的方法的變更，本集團會於報告相應內容加入批注，以使ESG數據更具有比較意義。

董事會通過評估、優次排列及管理對本集團而言屬重要的ESG相關問題，對環境、社會及管治相關事項進行監督，並監督實現其目標和指標的進展。

發佈方式

您可以在聯交所 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本集團的網站 (<http://www.songduwuye.com/>) 下載本報告的中英文版本。如您對本集團的ESG表現有任何意見或建議，歡迎發送郵件至 ir9608@songduwuye.com。

報告批准

本報告於2023年3月31日獲董事會批准，董事會對本報告的內容負全部責任。

2. 可持續發展管理

可持續發展是本集團的目標，也是貫穿本集團各業務板塊工作的戰略方針。本集團致力於在業務運作中保持高度可持續發展，推動公司治理、環境保護、勞工權益、社區發展等範疇的可持續發展計劃。

2.1 董事會報告

董事會非常重視本集團的ESG戰略和ESG相關的內部控制。為了實現在ESG持續發展管理，董事會全面負責本集團的可持續發展工作並且負責本集團ESG戰略、措施及指導方針的總體方向。董事會通過評估、優次排列及管理對本集團而言屬重要的ESG相關問題，對ESG相關事項及其目標和指標的實施進展進行監督。

審核委員會作為本集團的監管及管理層，負責每年監管及檢討本集團的ESG事宜，監督並監管ESG目標的制定以及關鍵勳效指標的達成情況、監察並監管本公司與利益相關方的溝通情況、根據上市規則審閱ESG報告，並向董事會作出推薦意見。

2.2 ESG管理架構

作為本集團ESG事宜的最高管治主體，董事會負責批准本集團ESG管理準則、戰略及年度目標。董事會每年審閱並批准本報告內容。

本集團已設立ESG工作小組（「**ESG工作小組**」），其主要由職能部門的核心僱員組成。ESG工作小組由董事會授權並負責評估及決定本集團的ESG風險管理及內部控制是否有效，協調和督促各部門執行ESG政策，監督ESG工作。就利益相關者的溝通，ESG工作小組協助董事會收集並反饋利益相關方有關ESG事項的意見。本報告由ESG工作小組準備。

本集團將完善ESG管理架構以滿足利益相關方的需求，並於本集團日常管理中應用ESG管治。

2.3 利益相關方溝通

本集團ESG利益相關方主要包括投資者、客戶、員工、政府、供應商及社區。加強利益溝通是本集團旅行利益相關方有關責任的內在要求，是本集團建設成為具有廣汎社會影響力的企業的重要途徑，也是本集團優化服務體系的關鍵舉措。

| 利益相關方 | 需求與期望 | 溝通與參與機制 | 企業回應 |
|-------|--|----------------------|--|
| 投資者 | <ul style="list-style-type: none"> 公司市值與盈利水準提高 公司環境和社會責任表現不斷提升 執行有效的風險控制 | 股東大會、信息披露、公司網站 | <ul style="list-style-type: none"> 發佈業績公告及財務報告 定期披露經營及投資資訊，努力提升業績、創造利潤 提升公司管治及風險管理水準，召開股東大會，加強投資者關係管理，持續提升環境和社會責任管理 |
| 客戶 | <ul style="list-style-type: none"> 優秀的產品和服務品質 保障合法權益 滿足客戶需求 處理客戶投訴 | 簽訂合同及協議，客戶滿意度調查及客服熱綫 | <ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意度調查 客戶關係管理 客戶回訪及溝通 全國400服務熱綫 社區文化活動 |

| 利益相關方 | 需求與期望 | 溝通與參與機制 | 企業回應 |
|-------|--|------------------------------|---|
| 員工 | <ul style="list-style-type: none"> 保障員工薪酬福利 關愛員工安全和健康 提供公平晉升和發展機會 完善溝通機制 | <p>勞動合同和員工滿意度調查</p> | <ul style="list-style-type: none"> 嚴格遵守勞動合同條款，完善薪酬和福利待遇體系 提供安全 and 健康的工作環境 打通競聘發展通道，組織開展員工培訓 提供平等的溝通渠道，落實懇談溝通機制 |
| 政府 | <ul style="list-style-type: none"> 遵紀守法、合規經營，貫徹國家政策 參與公共管治 | <p>參與政府相關會議</p> | <ul style="list-style-type: none"> 合法合規經驗 稅收返還 政策執行情況報告 |
| 供應商 | <ul style="list-style-type: none"> 誠信、公平、公正合作，互利共贏，促進行業發展 依法履行合同 恪守商業道德 | <p>簽訂合同及協議、定期展開招投標及供應商會議</p> | <ul style="list-style-type: none"> 秉承公開透明的商業原則，積極履行合同及協議 實施公開透明的採購模式 打造責任供應鏈 |
| 社區 | <ul style="list-style-type: none"> 支持公益事業 堅持綠色運營 促進社區、社會經濟發展 | <p>組織社區文化活動、宣傳及舉辦公益活動</p> | <ul style="list-style-type: none"> 廣泛開展並投身公益事業 支持和參與保護生態環境 參與扶貧助學活動 |

3. 實質性議題識別

為了評估利益相關方對本集團環境、社會及管治相關議題的關注程度及期望，本集團通過以下步驟對ESG議題進行重要性評估：

1) ESG議題識別

基於本集團業務特點，結合國家政策以及ESG報告指引的披露要求，識別出涵蓋環境、僱傭、產品服務、社區、公司治理等方面的21項ESG重要性議題。

2) 利益相關方調研

通過問卷調研的形式收集本集團各利益相關方對議題重要性的意見和建議，進一步識別出本集團的重要ESG議題。

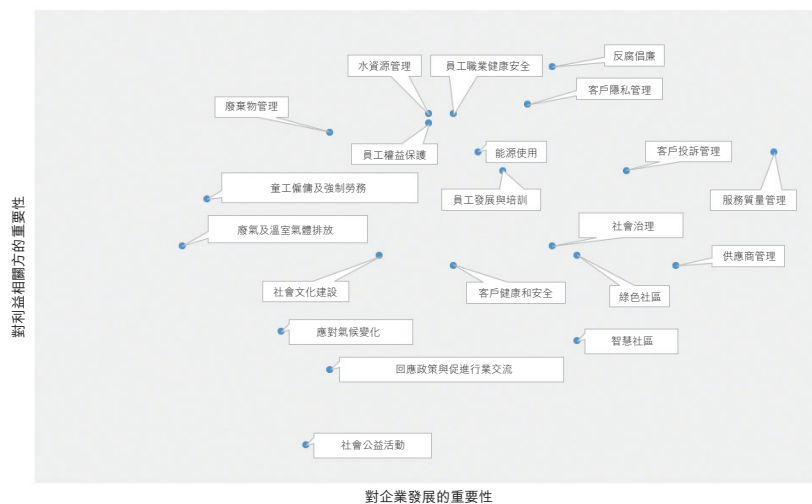
3) 管理層評估

通過分析本集團年度業務重點，向管理層徵求意見和建議，從公司角度評估議題對公司的重要性。

4) 確認議題重要性排序

根據議題「對企業的重要性」和「對利益相關方的重要性」兩個維度，確定21項ESG議題的重要性排序，並以以下矩陣圖展示。該評估結果作為ESG報告披露重點及未來本集團指定ESG工作戰略規劃的重要依據。

報告期內，本集團ESG議題重要性判定結果如下：



4. 節能環保，綠色發展

本集團深入貫徹綠色發展理念，秉持對社會負責的態度，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》等相關法律法規，關注自身經營活動對環境造成的影響。在日常運營過程中，我們對垃圾分類、回收循環及節能環保等相關方面進行宣傳，不斷強調環境保護的重要性，提高本集團的環境保護意識。

4.1 控制排放，合規處置

空氣污染物排放

本集團的空氣污染物排放，主要產生於日常經營過程中車輛的燃料消耗。報告期內，本集團排放物種類及排放數據如下：

| 空氣排放物 | 單位 | 2022年 |
|------------------------|----|----------|
| 氮氧化物(NO _x) | g | 2,259.68 |
| 硫氧化物(SO _x) | g | 53.61 |
| 顆粒物(PM) | g | 166.38 |

溫室氣體排放

於報告期內，本集團不涉及天然氣、商用車輛燃油的消耗。本集團的直接溫室氣體排放(範圍一)主要產生自車輛運營過程中的各種燃料消耗，而間接溫室氣體排放(範圍二)則主要來自辦公室及其他工作場所的電力使用。

本集團於報告期內的溫室氣體排放量和排放密度見下表：

| 溫室氣體排放 | 單位 | 2022年 |
|---------------|------------------|--------|
| 直接溫室氣體排放(範圍一) | 公噸二氧化碳當量 | 8.61 |
| 間接溫室氣體排放(範圍二) | 公噸二氧化碳當量 | 752.08 |
| 總溫室氣體排放 | 公噸二氧化碳當量 | 760.69 |
| 溫室氣體排放密度 | 公噸二氧化碳當量／百萬人民幣收入 | 2.83 |

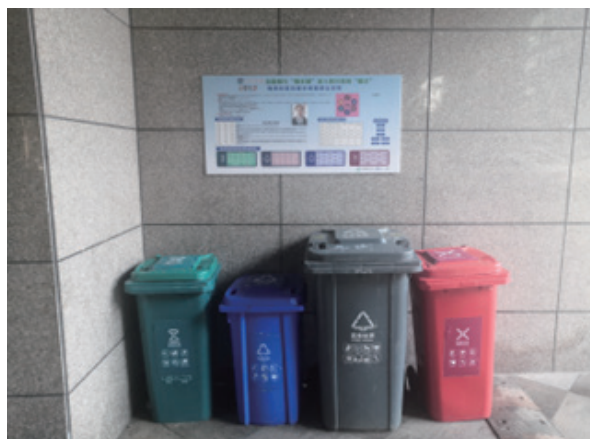
電力消耗為本集團主要溫室氣體排放來源。為有效減少及管理耗電，我們鼓勵僱員不適用辦公設備時關閉設備、天氣晴朗時使用自然採光及溫度適宜時不開空調，從而減少耗電。

於報告期內，本集團在排放物方面沒有對集團有重大影響的違規事項。

廢棄物管理

本集團遵守環保規定，積極回應國家、地方政府垃圾分類政策，宣導垃圾分類回收循環。

在服務過程中，我們主要將廢棄物分為四類投放，其中：廚餘垃圾桶（綠色）、可回收垃圾桶（藍色）、有毒有害垃圾桶（紅色）、其他垃圾桶（灰色）或按地方要求（黃色）。各類垃圾桶身貼有對應分類的指引圖片，提醒住戶對垃圾進行正確分類投放，分類後的垃圾由專業清運公司定期清運。



日常產生的辦公垃圾，即在生產經營（包括生活）過程中所產生的無法再利用的廢棄物，我們將其分為危險垃圾、可回收垃圾、不可回收垃圾三類。

- a、 危險垃圾：易燃、易爆、輻射及對環境、人身安全存有各種危害的廢棄物。
- b、 可回收垃圾：對本集團以外的其他團體及個人仍有再利用價值的廢棄物。
- c、 不可回收垃圾：對任何團體及個人均無再利用價值的廢棄物。

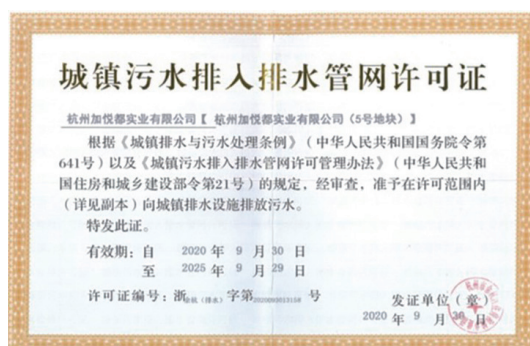
對於本集團辦公產生的有毒有害的固體廢棄物，即列入國家《危險廢物名錄》或根據國家規定的危險廢物鑒別標準和鑒別方法認定的具有危險性的廢物，如：廢電池、廢石棉、廢日光燈管、溶劑桶、罐、瓶等，我們要求員工將其投擲至有害垃圾桶內。本集團經營過程中產生的有毒有害廢棄物為少量的廢硒鼓和墨盒，由具備資質的回收商回收，對環境影響小。因此，本集團並無於本報告中披露所產生的的有害廢棄物總量。對於可回收廢棄物，根據數量定期由廢棄物處理商處理。同時，我們提倡紙張雙面列印，節約使用。對於不可回收的廢棄物，根據數量放至其他垃圾桶內或委託清運公司清運。

為實現辦公垃圾減量化，我們在辦公區域、茶水間、佈告欄等顯著位置進行宣傳，從而增強員工垃圾分類意識；設置垃圾分類輔導員、建立「桶長制」，確定職責到個人，旨在對員工進行垃圾分類指導，促進員工之間相互監督、相互督促。

由於業務特性，本集團營運產生的無害廢棄物與客戶／業主產生的無害廢棄物統一由當地市政部門進行收集處理，本集團無法單獨計量本集團營運產生的無害廢棄物排放量，故所產生無害廢棄物總量在本報告中不作披露。

廢水管理

本集團主要服務於住宅項目，商品房在設計之初，排放物須經過政府部門環評意見，排水管道不能雨、污混合排放，均需獨立管道單獨排放，取得城鎮污水排入排水管網許可證書。排污許可證書到期後，及時更新排污許可證書。



5. 資源節約，低碳運營

本集團努力踐行綠色發展理念，嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》等相關法律法規，於2008年建立了品質、環境及職業健康管理體系，並根據環境因素及外部要求不斷更新升級管理體系。我們始終保持體系運行合規化、管理體系最新化、合規義務及法律法規要求常態化。不斷強調引領作用，以業主關注為焦點，建立三級管理管控文件，設立組織架構，明確相應部門工作職責及界限，要求各部門、分子公司和區域，始終以服務品質為本，開展家居服務。一切以業主關注為出發點，切實解決業主問題。

本集團積極回應國家節能減排政策，設定能源利用效率目標，從源頭降低能耗。房產建設單位根據住建部相關要求，對商品房建築主體採用節能保溫材料進行圈圍設計，利用太陽能或空氣源熱泵進行水資源加熱，滿足業主日常所需。在在管項目立項之初，我們對相應能耗設計提出合理化建議，如：照明分區設計、採用LED光源等，從源頭上達到降低能耗的目的。

報告期內，本集團按種類劃分的能源總消耗概況(主要用向業主提供公共服務)如下：

| | 單位 | 2022年 |
|-------|-----|----------|
| 液化石油氣 | 公噸 | 2.84 |
| 外購電力 | 兆瓦時 | 1,232.72 |

本集團消耗的水資源主要來源於市政管道，不涉及取水問題。報告期內，本集團用水總消耗概況(主要用於提供公共服務)如下：

| | 單位 | 2022年 |
|------|-------------|------------|
| 用水消耗 | 立方米 | 119,936.47 |
| | 立方米／百萬人民幣收入 | 446.52 |

在服務過程中，我們注重對水資源的節約及高效利用。我們在主要取水位置進行節約用水的宣傳，如在公告衛生間張貼節約用水標識等。馬桶、便門開關採用按壓式防水開關或感應式開關，從而達到節約水資源的目的。

報告期內，本集團的總用紙消耗（主要來源於中國辦公室營運）如下：

| | 單位 | 2022年 |
|------|----|--------|
| 用紙消耗 | 千克 | 17,640 |

此外，我們對空調使用、辦公耗材等提出節能降耗要求，並通過建立相應管理制度，進一步增強員工的綠色環保意識，營造良好的綠色辦公環境。

■ 常態化節能辦公措施

- √ 規定空調開啟溫度，降低無效能源消耗
- √ 提倡無紙化辦公，使用再生紙列印複印
- √ 辦公區節能燈改換

■ 規範化綠色辦公管理

- √ 辦公經營場所定期巡檢核查
- √ 制定獎懲機制，對違反規定的行為進行適當處罰（公開通報批評等）
- √ 針對綠色辦公具體事項制定書面宣導

報告期內本集團在排放物方面沒有對集團有重大影響的違規事項。

未來，我們將做到：

- 持續關注國家住建部及地方主管部門發佈的最新涉及《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國環境保護法》等相關要求及動態；及
- 加大綠色環保、節約能源的宣傳力度，積極營造綠色節能的環保氛圍，宣導「減廢節能」的工作及生活環境。

由於業務特性，本集團營運不涉及包裝材料的使用，故製成品所用包裝材料的總量不適用。

5.1 氣候變化，積極應對

本集團致力於在運營過程中有效的管理和應對氣候變化風險，在管理過程中對包括極端天氣等實體風險制定相應突發事件應對程序彙編。當極端天氣即將來臨時，本集團品質管理部門指定人員通過關注國家、地方氣象部門以及政府發佈的預警、信息和當地主流媒體的報導，對外向業主發佈提示及注意事項，對內主動對公共設施、設備進行安全排查，採取加固、保溫、降溫等相對應措施做好應急準備。另外，根據極端天氣的實際情況，按照《應急準備和響應控制程序》啟動相應處理常式，將任何潛在損失降低至最小範圍。

本集團通過以下流程開展由氣候變化引起的自然災害應對工作：

■ 常規防控

吸取往年氣候變化經驗，定期進行物資盤點和設施安全排查，在重點地區和關鍵節點提前進行物資採購和防滑、防凍、保溫等應急措施準備；

■ 專人預警

行政條綫專人關注氣候變化預警，第一時間向業主發佈提示及注意事項；

■ 統一部署

自然災害即將來臨時，區域公司統一部署，發放應急管理通知，各項目根據《應急準備和回應控制程式》按實際情況有序開展風險應對工作，並及時向公司回饋匯報有關情況。

6. 招賢納士，共同成長

本集團嚴格按照《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國社會保險法》等國家相關法律法規，逐步完善本集團的人力資源體系和管理制度，全面保障員工合法權益，按時足額發放員工薪酬，及時繳納社會保險和住房公積金等。

6.1 平等僱傭，權益保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》和《禁止使用童工規定》等相關法律法規，在員工僱傭方面建立了相關管理制度，如：《員工關係管理制度》、《員工異動管理制度》和《人才推薦管理辦法》等。我們在招聘過程中拒絕聘用未滿18周歲的未成年人，並遵守嚴格的審查程序，確保招聘過程合法合規。

於報告期間，本集團共有員工702人，均為全職員工，並無聘用兼職員工，其中男性員工305人，女性員工397人。同時，全職員工包含殘疾人2人，不包含少數民族。本年度本集團實習人數6人，留用人數1人。本集團男性員工流失率22.5%，女性員工流失率22.9%，30歲以下員工流失率22.9%，30-50歲員工流失率22.6%，50歲以上員工流失率23.0%。員工組成如下表所示：

| | | 2022年 |
|--------------|-----------|-------|
| 性別(人) | 男性 | 305 |
| | 女性 | 397 |
| 僱員的年齡分佈(人) | 30歲以下 | 176 |
| | 30-50歲 | 413 |
| | 50歲以上 | 113 |
| 僱員的層級分佈(人) | 高級管理層 | 19 |
| | 中級管理層 | 108 |
| | 初級管理層 | 110 |
| | 基層員工 | 465 |
| 僱員的崗位類別分佈(人) | 維修 | 155 |
| | 客服 | 280 |
| | 清潔和綠化 | 15 |
| | 其他 | 252 |
| | 員工工齡分佈(人) | 1年以內 |
| | 1-3年 | 269 |
| | 3-5年 | 105 |
| | 5-10年 | 47 |
| | 10年以上 | 7 |
| 員工地區分佈(人) | 浙江 | 317 |
| | 安徽 | 148 |
| | 江蘇 | 42 |
| | 其他地區 | 195 |
| 流失率(%) | 男性 | 22.5% |
| | 女性 | 22.9% |
| | 浙江 | 21.3% |
| | 安徽 | 16.9% |
| | 江蘇 | 31.5% |
| | 其他地區 | 26.9% |
| | 30歲以下 | 22.9% |
| | 30-50歲 | 22.6% |
| | 50歲以上 | 23.0% |

6.2 薪酬機制

本集團遵照相關法律法規，遵循「一個前提」、「兩個公平」和「三項匹配」等基本原則，對員工的薪金、獎金、福利等薪酬均訂立了明確的標準，每月向僱員發放工資，按照彼等績效考核情況，季度／年度發放績效獎金。同時，為激勵和吸引優秀人才，使集團與外部人才市場接軌，提高集團對關鍵人才的吸引力，增強集團在人才市場上的競爭力，我們在崗位薪酬職級表之外設立薪酬特區，使工資政策重點向對本集團有較大貢獻、市場上稀缺的人力資源傾斜。

本集團堅持以人為本，為員工提供有效的關懷和保障。我們努力保障員工的薪酬待遇、工作時數、平等機會、多元化及反歧視，堅持同工同酬、男女平等，嚴禁僱傭童工，杜絕強迫僱員勞動，並確保不同國籍、種族、性別、宗教信仰和文化背景的員工享有平等的就業機會和勞動保障。在假期和工時數方面，本集團遵守中國國家法律法規，遇到員工加班的情況我們會以加班費或調休假的形式進行補償。

6.3 晉升渠道

本集團依據《員工異動管理制度》等相關條例執行，員工晉升需符合以下條件：

- 具有良好的職業道德、責任感和奉獻精神，並有很強的成功慾望；
- 具有很強的學習能力與解決問題的能力；
- 具有良好的團隊合作精神，並對他人有影響力；及
- 個人工作能力優秀，在工作中取得優異成績。

於報告期內，10名員工通過內部晉升晉升為中級管理人員。

未來，我們將：

- 持續完善人才池管理，進行人才池儲備和開發使用。
- 述職評審常態化。按季度對晉升、轉正人員及時組織三方（人力、上級、業務）安排述職評審，對不合格人員及時進行調整崗位。

本集團將通過360全維度測評等機制進行述職評審常態化。按季度對晉升、轉正人員及時安排三方（人力、上級、業務）述職評審，對不合格人員及時進行崗位調整。

6.4 反童工和強制勞動

本集團根據國家《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工規定》等法律法規，明確在招聘過程中拒絕聘用未滿18周歲的未成年人，並在招聘過程中遵守嚴格的審查程序，包括：核實聘用者身份證件及相關有效證明信息、對聘用者進行背景調查等程序，從而避免信息誤用、錯用。報告期內，本集團未發生僱傭童工等違法違規情況。

若發生童工或強制勞工，我們將立即停止其工作，隨後實施補救措施，並進行調查以識別漏洞，防止有關事件再次發生。

報告期內，本集團未發生因違法違規引起的勞動糾紛，未發生僱傭童工或強制勞工等現象。

7. 發展與培訓

7.1 培訓發展，育人成長

報告期內，本集團對《培訓管理制度》逐步進行完善，延伸出新員工入職帶教、講師團隊搭建、課程庫搭建等計劃，對培訓發展進行持續開發，滿足培訓多樣化、層次化的需求，滿足員工自身發展的需要。從點到線，從線到面，形成具有本集團特色的培訓體系架構與人員職業發展規劃。

7.2 儲備項目經理訓練營

該訓練營由本集團統一組織，旨在培養經由外部招聘、內部選拔的有項目經理培養潛力的員工。

訓練營以集訓、輪崗等模式，結合線上線下培訓的方式，以提高人才素質素養、專業知識、實戰手段和綜合管理能力為目的，為本集團培養出契合公司文化、具有較強專業素養的項目綜合性管理人才。

7.3 宋服生

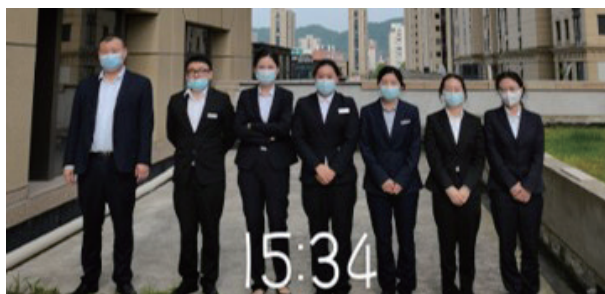
該培訓班旨在培養本集團通過校企合作、校園招聘等錄用的大專及以上學歷的管理培訓生。管培生通過導師輔導、項目學習，逐步成為具有高素質、高能力、高認同感的「宋都範兒」未來管理層人才，同時作為本集團基層崗位補充和中層崗位梯隊儲備人才，形成了本集團儲備人才梯隊的雛形。

| 培訓指標 | | 2022數據 |
|------------------|---------------------|--------|
| 按性別劃分的受訓僱員百分比(%) | 男性員工受訓總數(人) | 305 |
| | 女性員工受訓總數(人) | 397 |
| | 男性員工受訓百分比(%) | 100.0% |
| | 女性員工受訓百分比(%) | 100.0% |
| 按職能劃分的受訓僱員百分比(%) | 高級管理層員工受訓總人數(人) | 19 |
| | 初、中級管理層員工受訓總人數(人) | 218 |
| | 基層員工受訓總人數(人) | 465 |
| | 高級管理層員工受訓百分比(%) | 100% |
| | 初、中級管理層員工受訓百分比(%) | 100% |
| | 基層員工受訓百分比(%) | 100% |
| 僱員人均受訓時長 | 男性員工人均受訓時長(小時) | 17.0 |
| | 女性員工人均受訓時長(小時) | 16.2 |
| | 高級管理層員工人均受訓時長(小時) | 10.3 |
| | 初、中級管理層員工人均受訓時長(小時) | 21.9 |
| | 基層員工人均受訓時長(小時) | 15.8 |

於報告期內，我們開展了：

7.4 新員工課程

為幫助新員工瞭解和熟悉本集團發展歷程、企業文化和公共類規章制度，增強新員工融入感和企業認同感，更好的貫徹集團各項指示，我們為新員工開辦課程。通過課程，新員工可快速瞭解彼此，且我們通過小遊戲、趣味問答及網站互動並將公司環境融入其中。



7.5 宋服務企業文化培訓

企業文化是企業發展的靈魂，為使員工更加全面系統的瞭解本集團企業文化、理念、企業價值觀，提升員工歸屬感，增強企業凝聚力，我們開展了集團企業文化培訓。新老員工們通過現場聆聽，重溫了本集團發展史，並對企業使命、發展願景、價值觀等核心文化理念有了更加清晰的認識。



未來，我們的培訓計劃及目標如下：

- 為在校實習生提供近百個就業崗位，實施「宋服生培養計劃2.0版」，實現入職新人3年達到對項目的獨立管理運營；
- 單獨建立物業管家培養機制，通過為管家設立專門的員工職業發展規劃、培訓計劃、培訓課程、晉升渠道，實現對管家的專項條線的培養計劃，使管家為業主提供更專業的物業服務；及
- 幫助新入職員工盡快瞭解本集團情況，融入企業文化和工作環境，加強並明確新員工的學習目標與管理層的帶教目標，形成企業傳、幫、帶的文化，增強員工穩定性與新投拓項目新員工帶教的可複製性，計劃並通過新員工入職帶教計劃。

8. 健康安全，貼心守護

8.1 提供安全工作環境

本集團高度重視員工在工作場所的健康與安全，我們在嚴格遵守《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國職業病防治法》等中國相關法律法規的基礎上，在員工健康與安全方面制定了全面的管理體系及相關制度，主要包括：職業安全教育、入職體檢、每年健康體檢、安全事故應急管理等。同時，我們在夏季向員工發放高溫費，以示高溫工作慰問。我們亦發放防暑飲料、綠豆湯等消暑飲品給一線員工。我們在冬季為員工統一配備棉大衣、棉手套及暖風機。

根據本集團工作性質，員工在日常工作中均不同程度的涉及到職業安全相關知識，我們在預防員工工傷方面也制定了相關制度。我們通過員工安全教育、工程員工工作流程規範培訓等方式提升員工職業安全素養，同時也對員工持證上崗進行了嚴格要求，詳情如下：

- 維修保養單位需具有營業執照、資格等級證書；
- 施工維修工作人員須持證上崗；
- 工作現場需配專職負責人；

- 維修服務方案操作人員需具有高空作業證，高空作業佩戴安全帽、安全帶；
- 明火作業需有專人看火；
- 電焊作業持證上崗；
- 電梯維保人員持證上崗；
- 服務品質標準符合法規或行業標準；
- 對員工進行崗前安全教育，定期組織員工進行安全培訓；及
- 不定期進行安全檢查。

於報告期內，本集團未發生提供安全工作環境及保障僱員避免職業病危害的相關違規事件。

截至2020年、2021年12月31日止年度及本報告期內，本集團並無收到因公死亡報告。於報告期內，損失86天因工受傷的工作日數。

為提升員工幸福感，本集團積極組織員工參與地方工會組織的文化、體育活動，並定期在企業內部開展企業文化活動，報告期內開展了覆蓋各項節日的暖心活動，包括端午節、中秋節傳統手工製作活動、婦女節關愛活動等，以實際行動關愛員工身心健康。

9. 智慧管理，竭誠服務

9.1 提升服務品質

2021年，住建部等10部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，從融入基層社會治理體系、提升物業管理服務水準、推動發展生活服務業等多方面對提升住宅物業管理水準和效能提出要求。

本集團本著以人為本、服務至上的原則，形成物業服務品質管理標準化檔，包括《保潔服務管理標準》、《綠化服務管理標準》、《客服服務管理標準》、《安保服務管理》等管理標準。通過標準化文件，強化服務特色，加強品質管控。

在服務質量管理方面，本集團每季度對服務品質進行品質檢查，並要求對問題進行限期整改，整改後進行驗收。同時，通過第三方機構對在管項目進行明察暗訪，並出具相應調查報告，我們會有針對性的解決服務品質問題，保障服務品質的穩定輸出。我們要求項目使用園區科技移動系統對日常巡視、客服接待、園區巡邏、報事報修工作等進行記錄。我們還會通過400服務熱線監督服務品質，對業主反應的問題進行及時的處理及回訪，不定期抽查項目工作人員服務態度並指出不足，舉一反三來糾正預防。我們通過預防為主、監管為輔、平時指導、把控節點等措施來改善服務品質。

未來，本集團將通過以下方面提升我們的服務品質：

- 建立客戶服務群、定期開展客戶拜訪活動、開展親情化服務；
- 固定、固化服務基本動作，進行服務產品升級換代，提供功能表式服務；及
- 拓寬與客戶的溝通渠道，除400客戶熱線外，大力推廣宋服務微信公眾號，打通線上線下溝通平台。

在知識產權保護方面，本集團注重維護相關知識產權單位的利益，我們主要涉及辦公軟件知識產權保護，我們通過正規途徑採購辦公軟件用於日常辦公，嚴格遵照相關法律法規進行合規使用。

在保護業主隱私方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國網路安全法》等相關法律法規，我們建立了《信息管理制度》，並在制度中明確規定了業主的隱私保密要求及保留追究個人違法行為的法律權力，業主檔案為單獨建檔，設有專門的檔案室，由指定人員專職負責，任何需要查閱業主資料的人員進入檔案室必須進行登記。載有客戶檔案信息的電腦需設置密碼，並由使用人專項保管。本集團實行問責機制，拷貝、複印、借閱業主信息均要求上報經理室，經核准批覆方能實施。業主信息變更由主要負責人發起流程，逐級審批至經理室，由專人進行變更，在管項目一線員工無私自變更權力。

未來，我們將在遵守國家法律的基礎上，在客服前台接待區域加裝監控攝像頭，監督監管工作人員的操作規範性，最大限度的保障客戶電子信息的安全。同時，監控紙質檔案存放區域，核對相應記錄，對進出人員進行有效監督。

於報告期內，本集團無重大影響的有關產品和服務的責任違規事件。

9.2 提高客戶滿意度

為符合市場預期，保障本集團品質輸出的一致性，本集團已獲得ISO9001國際質量管理體系認證證書。我們在整體經營生產過程中嚴格按照體系要求進行規範管理，每年對體系進行適用性、合規性評估，接受體系認證專業機構的審核與再認證活動，雙方通過簽署合同來進行相互約束。同時，我們以業主的需求為出發點，不斷改進、提升服務品質，以期達到適應市場需求之目的。

本集團設有400-0050033全國服務熱線，並配有專職人員負責接待客戶的來電訴求。我們要求工作人員對客戶訴求進行有效記錄，對涉事組織、人員要求半小時內予以溝通回覆，處理結果回饋至400熱線，並進行專項回訪，業主對處理事務滿意則閉單，不滿意則進行回訪，直至客戶滿意為止。超出訴求合理範圍的則需按層級上報至聯合會簽後閉單。故意拖延或回避的相關組織及個人、超出時間規定要求、且無任何正當理由的則按組織績效進行處罰。於報告期內，我們收到71起投訴。報告期間的投訴閉單率達90.1%。我們亦會持續跟進未處理的事宜，以確保業主對訴求的處理感到滿意。

為獲取客戶針對本集團工作的意見和回饋，我們採取內部抽樣式調研以及外部第三方聯合調研的模式，進行客戶滿意度調研，以在未來通過持續改進服務進一步提高客戶滿意度。於報告期內，本集團客戶滿意度達70%以上，未發生有重大影響的有關產品和服務的責任違規事件。

基於客戶滿意度調研情況和回饋，我們重點從以下幾方面回應客戶訴求，增強客戶滿意度：

- 定期展開業主拜訪或業主座談會，增進雙向溝通，傾聽業主心聲，幫助業主解決問題；
- 進一步加強和拓展社區文化活動，豐富業主生活；及
- 優化項目一線管理，切實保障客戶權益，通過科技手段落實隱私保護和安全防範措施。

客戶安全保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國網路安全法》等相關法律法規，在工作中深入瞭解客戶實際需求，通過制定科學的管理標準，保障客戶在資訊安全、人身安全等各方面的權益。

在客戶隱私保護方面，本集團建立了《資訊管理制度》，明確規定了業主的隱私保密要求，具體如下：

- 業主檔案為單獨建檔，設有專門的檔案室，由指定人員專職負責，任何需要查閱業主資料的人員進入檔案室必須進行登記；
- 載有客戶檔案資訊的電腦需通過密碼訪問，且由使用人專項保管；及
- 實行問責機制，拷貝、複印、借閱業主資訊均要求上報經理室，經核准批覆方能實施。業主資訊變更由主要負責人發起流程，逐級審批至經理室，由專人進行變更，在管項目一線員工無私自變更權力。

在社區安防方面，目前我們採取技術防範與安全防範相結合的方式，保障業主安全。技術防範主要由周界報警系統、園區內部監控系統、住宅門禁系統、園區道閘系統、消防系統、人臉識別系統等系統組成，根據系統組態安排相應人員，如門崗、巡邏崗、消監控崗、車輛崗進行補充。通過人臉識別、車輛進出的登記與核實，彌補硬體設施的不足，達到社區安全最大化。此外，我們通過園區智慧軟體監督人員執勤情況，每週對在管項目進行任務執行情況審核，發現問題及時處理，情節嚴重的對相關責任人按照獎懲管理制度進行懲罰，針對性地解決不足問題。

在客戶健康保障方面，本集團嚴格執行《環境衛生工作管理標準》等制度，做好垃圾分類清運、河道保潔、綠化帶養護、疾病防控工作，為業主提供清潔衛生的生活環境，營造健康生活。

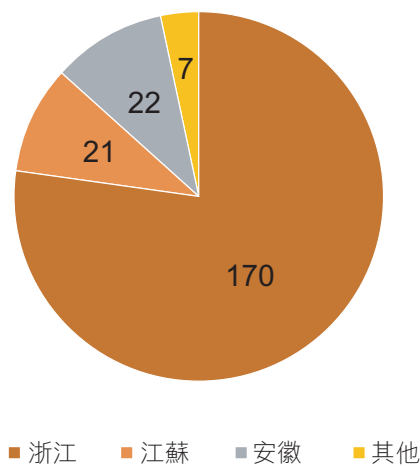
由於本集團的業務性質並不涉及產品生產，故於報告期內並無因安全健康原因召回任何產品。

10. 供應鏈管理

本集團通過不斷完善供應鏈管理體系，與不同類型的供應商緊密合作，對物資採購、服務外包的供應方選擇進行嚴格把控，致力於建立一個高效的供應體系。我們的供應商主要包括以下類型之服務供應商及分包商：保潔、秩序、綠化／園藝、建築／裝修環境、消防、設備維修及維護、節能、信息類、金融類、法律類、財務類、傳媒企劃、其他綜合服務類。於本報告期內，本集團根據ISO9001質量管理體系及ISO14001環境管理體系加強對供應商環境及社會因素的評估。

本集團共有供應商220家，按地區劃分的供應商分佈圖如下：

按地區分類供應商數量



10.1 供應商管理流程

依據《宋都服務集團供應商管理辦法》，本集團嚴格執行供應商管理流程中的各項規章要求。

供應商開發

我們依據成本降低、品質改善、交期縮短、新產品開發、新業務及服務外包等需求，收集市場資料，開發潛在供應商。

供應商准入

我們對所有供應商提出規範化的准入要求，具體要求如下：

- (1) 具有獨立承擔民事責任的能力；
- (2) 註冊經營時間至少一年以上；
- (3) 具有良好的商業信譽；

- (4) 具有履行合同所需設備、資源、專業技術能力；
- (5) 有依法繳納稅收和社會保障資金的良好記錄；
- (6) 參與採購活動的前3年內，在經營活動中無重大違法記錄；
- (7) 與本集團採購活動中，無法律糾紛或在處理案件；及
- (8) 經本集團淘汰供應商資質的，2年以內不允許引入；黑名單供應商3年內不允許引入。

供應商評價

本集團對於報告期內實際發生集中採購或外包的所有供應商均進行年度評價。物資類供應商以品質50%、交期20%、價格15%、配合度15%的權重進行評價；外包類(含物業外包和服務外包)供應商以品質及服務70%、商務30%的權重進行評價，品質得分標準由對應的專業部門制定，並報人力行政中心備案。

依據考核結果，我們將供應商分成A、B、C、D四級，有出現以下情況之一，即可將供應商做退出處理：

- 連續兩年被評定為C級供應商的；
- 供貨／服務中出現品質問題，整改措施屢次得不到改善，無法滿足要求；
- 發生違約、違反誠信等行為，造成影響惡劣，且行為得不到糾正；
- 供應商在資質能力核實、參與投標或報價、合同履行及後續服務中出現的各種虛假陳述、偽造資料、以次充好、價格欺詐、不守合約、行賄受賄等違背商業道德的行為；及
- 供應商主動要求退出，隨附合理理由。

我們致力於把自己的環保、安全和企業社會責任理念傳遞給供應商，並在與供應商開展合作時予以告知，加強與其在環境、職業健康安全保護方面的合作。我們對主要供應商進行不定期的監督和檢查，監督其環境、健康與安全方面的表現。對不符合要求的供應商，我們將提出整改意見；對整改後不符合要求的供應商，我們將採取減少訂貨、更換供應商等相應措施，從而管理供應鏈在環境和社會方面的風險。

供應商有下列情形之一的，列入誠信黑名單並在集團公告系統予以公告，各級採購實施部門不得選擇此類供應商採購、外包、詢標等，列入黑名單的供應商3年內不允許再次申請入庫：

- 弄虛作假、騙取註冊入庫資格的；
- 串標、圍標或行賄行為的；
- 故意不按圖紙或標書要求施工、提供產品或外包服務，且造成安全事故或帶來嚴重安全隱患，且拒不整改或整改後驗收不合格的；
- 年度履約評價不合格，且拒不整改或整改後驗收不合格的；
- 工程交付2年內，因供應商原因出現重大品質缺陷或安全事故的；
- 提供產品、服務過程中，未爭得本集團同意，隨意終止供應、服務，且給我司造成嚴重後果的；及
- 行業內肆意散佈謠言，嚴重影響公司名譽的。

11. 廉潔奉公，忠於職守

本集團嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等中國法律法規，不斷完善反貪污相關管理機制和制度。本集團在與供應商簽訂合同時，會同時簽訂《供應商廉潔協定》。報告期內，本集團對董事及職工開展反貪污培訓。2022年度述職會議上進行「管理層廉潔宣言」，並設立專門監察審計人員進行審查。此外，本集團設立員工紅線管理標準，其中有關員工職務行為規範內容中對員工侵佔、貪污、受賄等負面行為的處罰內容進行明確。對於實施上述行為的員工予以降薪、降職、撤職或解除勞動合同等處罰。對於知曉下屬員工實施上述行為但不報告的直接責任人或直屬上級，予以口頭警告、記過並通報批評或降薪等處罰。本集團所有子公司及分公司每年均會安排反貪污培訓。培訓後，所有僱員均需通過有關紅線管理標準的測試。同時，本集團設立獨立監察舉報信箱，由專人保管，對舉報人信息嚴格保密，審查過程中嚴格要求相關人員對舉報人信息加密，一旦發現洩密將對相關人員予以行政處罰。本集團設置舉報電話：(0571) 86821030-808，郵箱 sdwyjubao@songdu.com，並在會議室張貼集團「十大禁令」宣傳單頁進行反腐宣傳。

於報告期內，本集團未發生貪污訴訟案件及不存在針對本集團或其僱員尚未結案的腐敗行為法律案件。

12. 熱心公益，回饋社會

本集團一直以服務品質為核心，在實現企業快速發展的同時，也始終積極的履行社會責任。我們旨在為業主打造和諧、幸福的園區環境，睦鄰友好的鄰里氛圍，營造有溫度的物業管理模式。

我們積極履行企業公民責任，鼓勵員工投入社會公益活動。作為文化企業，本集團積極參與省市級的各類線上線下研討活動，主動獻計獻策，力求為推動社區文化產業的快速發展作出貢獻，並積極承擔對社區街道的責任。

為高效履行基層社會治理職能，本集團搭建了老舊社區城市服務綜合平台，以老舊社區提供的公共保潔、公共秩序、公共安全、公共綠化、公共維護、公共服務、生態環境、應急保障等十類物業管理服務為立足點，提升標準，拓展綜合運營服務、綜合公共服務和綜合顧問服務，實現服務升級。

歡慶元宵節

本集團準備了多種活動，其中包括一起猜燈謎、吃元宵及做花燈，共同慶祝農曆新年的第一個月圓之夜。



慶祝母親節

在母親節前夕，本集團同事提前佈置社區並準備小禮物，營造有愛及溫馨的節日氣氛。本集團通過向物業業主分發小禮物和花束向業主傳遞關愛與溫暖。



一綫送清涼活動

為保障僱員的健康與權益，做好酷暑中應對高溫的措施，本集團每年開展「保安康，送清涼」活動。



與杭州臨安區進行黨建活動

於報告期內，本集團歡迎臨安區區委成員參觀本集團在管的錦城街道基層治理項目。本次討論的話題涉及三方協調治理機制、未來社區可持續發展等。



參與老舊小區改造會議

本集團以其豐富的老舊小區管理經驗作為物業管理企業的代表出席。本集團就老舊小區的管治和改造與當地政府進行交流，並為老舊小區的煥新提供建議。



13. 附錄

13.1 根據聯交所發佈ESG報告指引索引

| ESG報告指引 | 報告內容 |
|---|---------------|
| 主要範圍A. 環境 | |
| 層面A1：排放物 | |
| A1 一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排汙、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 4. 節能環保，綠色發展 |
| A1.1 排放物種類及相關排放資料。 | 4.1 控制排放，合規處置 |
| A1.2 直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 | 4.1 控制排放，合規處置 |
| A1.3 所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 | 4.1 控制排放，合規處置 |
| A1.4 所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 | 4.1 控制排放，合規處置 |
| A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 4.1 控制排放，合規處置 |
| A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 4.1 控制排放，合規處置 |

| ESG報告指引 | | 報告內容 |
|---------------------|--|--------------|
| 層面A2：資源使用 | | |
| A2 | 一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 | 5.資源節約，低碳運營 |
| A2.1 | 按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | 5.資源節約，低碳運營 |
| A2.2 | 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | 5.資源節約，低碳運營 |
| A2.3 | 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 5.資源節約，低碳運營 |
| A2.4 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 5.資源節約，低碳運營 |
| A2.5 | 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。 | 5.資源節約，低碳運營 |
| 層面A3：環境及天然資源 | | |
| A3 | 一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 | 4.節能環保，綠色發展 |
| A3.1 | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。 | 4.節能環保，綠色發展 |
| 層面A4：氣候變化 | | |
| A4 | 一般披露 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。 | 5.1氣候變化，積極應對 |
| A4.1 | 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。 | 5.1氣候變化，積極應對 |

ESG報告指引

報告內容

主要範圍B.社會

層面B1：僱傭

| | | |
|------|--|---------------|
| B1 | 一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 6. 招賢納士，共同成長 |
| B1.1 | 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。 | 6.1 平等僱傭，權益保障 |
| B1.2 | 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。 | 6.1 平等僱傭，權益保障 |

層面B2：健康與安全

| | | |
|------|---|--------------|
| B2 | 一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 8.1 提供安全工作環境 |
| B2.1 | 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。 | 8.1 提供安全工作環境 |
| B2.2 | 因工傷損失工作日數。 | 8.1 提供安全工作環境 |
| B2.3 | 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。 | 8.1 提供安全工作環境 |

層面B3：發展及培訓

| | | |
|------|---------------------------------------|----------|
| B3 | 一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 | 7. 發展與培訓 |
| B3.1 | 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。 | 7.3 宋服生 |
| B3.2 | 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。 | 7.3 宋服生 |

| ESG報告指引 | 報告內容 |
|---|--------------|
| 層面B4：勞工準則 | |
| B4 一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 6.4反童工和強制勞動 |
| B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。 | 6.4反童工和強制勞動 |
| B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。 | 6.4反童工和強制勞動 |
| 層面B5：供應鏈管理 | |
| B5 一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。 | 10. 供應鏈管理 |
| B5.1 按地區劃分的供應商數目。 | 10. 供應鏈管理 |
| B5.2 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、 以及有關慣例的執行及監察方法。 | 10.1 供應鏈管理流程 |
| B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相 關執行及監察方法。 | 10.1 供應鏈管理流程 |
| B5.4 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關 執行及監察方法。 | 10.1 供應鏈管理流程 |

ESG報告指引

報告內容

層面B6：產品責任

- B6 一般披露
有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：
- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
- B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。
- B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。
- B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。
- B6.4 描述品質檢定過程及產品回收程序。
- B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。

9. 智慧管理，竭誠服務

9.2 提高客戶滿意度

9.2 提高客戶滿意度

9.1 提升服務品質

9.2 提高客戶滿意度

9.2 提高客戶滿意度

層面B7：反貪污

- B7 一般披露
有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：
- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
- B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。
- B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。
- B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。

11. 廉潔奉公，忠於職守

11. 廉潔奉公，忠於職守

11. 廉潔奉公，忠於職守

11. 廉潔奉公，忠於職守

ESG報告指引

報告內容

層面B8：社區投資

| | | |
|------|---|--------------|
| B8 | 一般披露 有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。 | 12.熱心公益，回饋社會 |
| B8.1 | 專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。 | 12.熱心公益，回饋社會 |
| B8.2 | 在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。 | 12.熱心公益，回饋社會 |



致宋都服务集团有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核第101頁至169頁所載宋都服务集团有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表、以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

吾等認為，該等綜合財務報表已按照國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)真實而中肯地反映 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「**香港審核準則**」)進行審核。吾等於該等準則項下的責任於本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「**守則**」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足和適當地為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該事項在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下進行處理，而吾等不對該事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項(續)

1. 貿易應收款項

參閱綜合財務報表附註24

貴集團已測試對貿易應收款項預期信貸虧損撥備的估計。該估計對吾等之審核有重大影響，乃由於貿易應收款項於2022年12月31日的結餘人民幣177,593,000元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團的估計涉及判斷的應用，而判斷乃基於假設及估計。

吾等之審核程序包括(其中包括)：

- 評估 貴集團與客戶的關係及交易歷史；
- 評估 貴集團的減值評估及預期信貸虧損評估；
- 核查預期信貸虧損的計算；
- 評估債務賬齡；
- 評估客戶信用；
- 核查客戶的期後結算；
- 評估 貴集團於綜合財務報表中對信貸風險敞口的披露資料。

吾等認為，貴集團對貿易應收款項預期信貸虧損撥備的估計有可得證據支持。

其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括所有載於 貴公司年報(但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告)的資料。

吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。就此，吾等毋須作出報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責按照國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，以及對董事認為對編製綜合財務報表而言屬必要的內部監控負責，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的方法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向整體股東報告吾等之意見，除此以外，吾等的報告不可用作其他用途。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。合理保證是高水平的保證，惟不能保證根據香港審核準則進行的審核工作總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

有關吾等對綜合財務報表審核事宜之責任的進一步描述載於香港會計師公會的網站：
<https://www.hkicpa.org.hk/en/Standards-setting/Standards/Our-views/audit/>。

該描述組成吾等之核數師報告的一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

審核項目董事

執業證書編號P03614

香港，2023年3月31日

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 | 7 | 268,581 | 316,237 |
| 銷售成本 | | (210,522) | (201,696) |
| 毛利 | | 58,059 | 114,541 |
| 利息收入 | | 3,172 | 1,544 |
| 其他收入 | 9 | 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 | 10 | (11,361) | (435) |
| 分佔合營企業收益／(虧損) | | 278 | (356) |
| 分佔一間聯營公司虧損 | | (226) | — |
| 融資成本 | 11 | (134) | (58) |
| 除稅前收益 | | 40,332 | 76,393 |
| 所得稅 | 12 | (6,532) | (21,485) |
| 年內收益 | 13 | 33,800 | 54,908 |
| 其他全面收入／(開支)： | | | |
| <i>可能不會重新分類至損益的項目：</i> | | | |
| 換算本公司財務報表的匯兌差額 | | 2,487 | (273) |
| | | 2,487 | (273) |
| <i>可能會重新分類至損益的項目：</i> | | | |
| 換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額 | | (1,459) | (159) |
| | | (1,459) | (159) |
| 年內全面收益總額 | | 34,828 | 54,476 |
| 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 | | 900 | 282 |
| | | 33,800 | 54,908 |
| 下列人士應佔年內收益： | | | |
| 本公司擁有人 | | 33,928 | 54,194 |
| 非控股權益 | | 900 | 282 |
| | | 34,828 | 54,476 |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本及攤薄(人民幣分) | 15 | 1.03 | 1.73 |

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 33,537 | 18,095 |
| 商譽 | 17 | 1,242 | – |
| 無形資產 | 18 | 4,578 | 233 |
| 使用權資產 | 19 | 396 | 204 |
| 於合營企業的投資 | 21 | 2,387 | 2,824 |
| 於一間聯營企業的投資 | 22 | 5,774 | – |
| 預付賬款 | 24 | 14,085 | – |
| 遞延稅項資產 | 33 | 5,625 | 5,675 |
| | | 67,624 | 27,031 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 23 | 313 | 332 |
| 合同資產 | 29 | – | 846 |
| 貿易及其他應收款項 | 24 | 207,273 | 127,092 |
| 應收一間合營企業款項 | 21 | – | 1 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 25 | – | 1,100 |
| 持作出售物業 | 26 | 10,102 | 1,588 |
| 受限制銀行結餘 | 27 | 135,375 | 11,906 |
| 現金及現金等價物 | 28 | 109,289 | 318,169 |
| | | 462,352 | 461,034 |
| 流動負債 | | | |
| 合同負債 | 29 | 28,344 | 33,518 |
| 承租人墊款 | | 54 | 38 |
| 貿易及其他應付款項 | 30 | 142,732 | 128,737 |
| 租賃負債 | 31 | 111 | 41 |
| 財務擔保合同 | 32 | 5,857 | – |
| 即期稅項 | | 3,572 | 15,561 |
| | | 180,670 | 177,895 |
| 流動資產淨值 | | 281,682 | 283,139 |
| 總資產減去流動負債 | | 349,306 | 310,170 |

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------------|----|----------------|----------------|
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | 31 | 307 | 167 |
| 遞延稅項負債 | 33 | 1,000 | - |
| | | 1,307 | 167 |
| 資產淨值 | | 347,999 | 310,003 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 34 | 208 | 208 |
| 儲備 | 36 | 342,163 | 308,235 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 342,371 | 308,443 |
| 非控股權益 | | 5,628 | 1,560 |
| 權益總額 | | 347,999 | 310,003 |

綜合財務報表第101頁至第169頁於2023年3月31日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
俞昀

董事
朱瑾

綜合權益變動表

截止2022年12月31日止年度

| | 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 | 7 | 40,331 | (33,780) | 11,980 | (34) | 97,491 | 115,995 | 1,278 | 117,273 |
| 年內收益 | - | - | - | - | - | 54,626 | 54,626 | 282 | 54,908 |
| 年內其他全面開支 | - | - | - | - | (432) | - | (432) | - | (432) |
| 年內全面收益總額 | - | - | - | - | (432) | 54,626 | 54,194 | 282 | 54,476 |
| 發行股份 | 52 | 138,202 | - | - | - | - | 138,254 | - | 138,254 |
| 資本化發行 | 149 | (149) | - | - | - | - | - | - | - |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | 5,926 | - | (5,926) | - | - | - |
| 於2021年12月31日 | 208 | 178,384 | (33,780) | 17,906 | (466) | 146,191 | 308,443 | 1,560 | 310,003 |

| | 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2022年1月1日 | 208 | 178,384 | (33,780) | 17,906 | (466) | 146,191 | 308,443 | 1,560 | 310,003 |
| 年內收益 | - | - | - | - | - | 32,900 | 32,900 | 900 | 33,800 |
| 年內其他全面收益 | - | - | - | - | 1,028 | - | 1,028 | - | 1,028 |
| 年內全面收益總額 | - | - | - | - | 1,028 | 32,900 | 33,928 | 900 | 34,828 |
| 收購一家附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | 3,168 | 3,168 |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | 3,604 | - | (3,604) | - | - | - |
| 於2022年12月31日 | 208 | 178,384 | (33,780) | 21,510 | 562 | 175,487 | 342,371 | 5,628 | 347,999 |

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

綜合現金流量表

截止2022年12月31日止年度

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------------|-----------------|----------------|
| 經營活動產生的現金流量 | | |
| 除稅前收益 | 40,332 | 76,393 |
| 就以下各項作出調整： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 4,749 | 5,373 |
| 無形資產攤銷 | 694 | 52 |
| 使用權資產折舊 | 157 | 106 |
| 投資物業折舊 | — | 734 |
| 利息收入 | (3,172) | (1,544) |
| 融資成本 | 134 | 58 |
| 財務擔保合同確認 | 7,900 | — |
| 財務擔保合同攤銷 | (5,389) | — |
| 財務擔保合同虧損撥備 | 3,346 | — |
| 提前終止使用權資產的虧損淨額 | — | 61 |
| 出售／撤銷物業、廠房及設備產生的虧損 | 122 | 311 |
| 於一間合營企業的投資公平值收益 | (2,924) | — |
| 分佔合營企業(收益)／虧損 | (278) | 356 |
| 分佔一間聯營企業虧損 | 226 | — |
| 貿易及其他應收款減值損失 | 1,528 | 9,904 |
| 營運資金變動前經營現金流量 | 47,425 | 91,804 |
| 存貨(增加)／減少 | 19 | (130) |
| 合同資產以及貿易及其他應收款項增加 | (92,692) | (86,226) |
| 合同負債以及貿易及其他應付款項增加 | 6,993 | 1,572 |
| 受限制銀行結餘減少／(增加) | 11,531 | (3,405) |
| 經營所用的現金 | (26,724) | 3,615 |
| 已付所得稅 | (18,571) | (10,189) |
| 經營活動所用的現金淨額 | (45,295) | (6,574) |

綜合現金流量表

截止2022年12月31日止年度

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| 投資活動產生的現金流量 | | |
| 收購物業、廠房及設備 | (20,281) | (1,443) |
| 收購無形資產 | (639) | - |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | - | 11 |
| 於一間合營企業的投資付款 | (900) | (1,630) |
| 於一間聯營公司的投資付款 | (6,000) | - |
| 收購一間附屬公司 | 4,787 | - |
| 出售／(收購)按公平值計入損益之金融資產 | 1,100 | (1,100) |
| 持作出售物業 | (8,514) | (1,588) |
| 一間合營企業的付款 | 1 | (1) |
| 已收利息 | 1,054 | 1,544 |
| 受限制銀行結餘增加 | (135,000) | - |
| 投資活動所用的現金淨額 | (164,392) | (4,207) |
| 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 | (139) | (1,042) |
| 已付租金利息部分 | (50) | (29) |
| 融資活動(所用)／產生的現金淨額 | (189) | 137,183 |
| 現金及現金等價物(減少)／增加淨額 | (209,876) | 126,402 |
| 年初現金及現金等價物 | 318,169 | 192,195 |
| 匯率變動的影響 | 996 | (428) |
| 年末現金及現金等價物 | 109,289 | 318,169 |
| 現金及現金等價物分析 | | |
| 銀行及現金結餘 | 109,289 | 318,169 |

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。本公司附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註42。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國內地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綜合財務報表產生重大影響。

3. 重大會計政策

該等綜合財務報表根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及聯交所證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

該等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經各報告期末按公平值計量之投資修訂，詳情於下文會計政策闡述。

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表須採用若干主要假設及估計。亦要求董事於應用該等會計政策的過程中作出判斷。涉及關鍵判斷的範疇及對該等綜合財務報表而言屬重大的假設及估計範疇，於綜合財務報表附註4披露。

編製該等綜合財務報表時採用的主要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權利賦予其現有能力掌控有關業務（即大幅影響實體回報的業務）時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方被視為有潛在投票權。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，而在控制權終止之日起停止綜合入賬。

出售一間附屬公司導致失去控制權之收益或虧損指(i)出售代價之公平值加該附屬公司留有任何投資之公平值及(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值加有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何有關累計換算儲備間之差額。

3. 重大會計政策(續)

綜合賬目(續)

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已於必要時變更，以確保與本集團採納的政策一致。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司之權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內呈列。非控股權益於綜合損益及其他全面收益表呈列為在非控股股東與本公司擁有人之間分配收益或虧損及年內全面收益總額。

收益或虧損及其他全面收益各部分應歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

本公司於不會導致失去控制權之附屬公司擁有權益變動按股權交易(即以擁有人身份與擁有人進行之交易)入賬。控股權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

業務合併及商譽

本集團採用收購法將業務合併中所收購的附屬公司入賬。收購成本乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公平值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可辨認資產及負債均按其於收購日期的公平值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可辨認資產及負債的公平淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可辨認資產及負債的公平淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價購買收益。

3. 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

對於分階段進行之業務合併，先前已持有之附屬公司之權益乃按其收購日期之公平值重新計量，而由此產生之損益於綜合損益內確認。公平值會加入至收購代價以計算商譽。

倘先前於附屬公司持有之股權的價值變動於其他全面收益確認(如按公平值計入其他全面收益之股權投資)，則於其他全面收益確認的金額乃按倘出售先前持有之股權要求的相同基準確認。

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示可能出現減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益確認，且其後不會撥回。就減值測試而言，商譽被分配至預期將受惠於收購協同效益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東於收購日期應佔附屬公司可識別資產及負債的公平淨值之比例計量。

合營安排

合營安排指兩方或以上於其中擁有共同控制權的安排。共同控制是指按照合同約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。相關活動指對安排回報有重大影響之活動。當評估共同控制時，本集團考慮其潛在投票權，以及由其他各方持有的潛在投票權，以釐定是否擁有共同控制權。潛在投票權只有在其持有人有行使這一權利的實際能力時才被考慮。

合營安排指共同經營或合營企業。共同經營乃對該項安排擁有共同控制權之各方對該項安排之資產擁有權利及對其負債承擔責任之合營安排。合營企業乃擁有共同控制權之各方對該項安排之資產淨值擁有權利之合營安排。

截止2022年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

合營安排(續)

就共同經營之權益而言，本集團乃按照適用於特定資產、負債、收入及開支之國際財務報告準則，於其綜合財務報表中確認其資產(包括應佔共同持有之任何資產)；其負債(包括應佔共同產生之任何負債)；其來自出售其共同經營所應佔產出之收入；其應佔出售共同經營產出之收入；及其開支(包括應佔共同產生之任何開支)。

於合營企業之投資乃按權益法計入綜合財務報表，並初步按成本確認。於收購中，合營企業之可識別資產及負債按其於收購日期之公平值計量。倘收購成本超出本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之公平值淨額，則差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值，並於有客觀證據顯示該項投資已減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨額高於收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。

本集團應佔合營企業收購後收益或虧損於綜合損益內確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動於投資之賬面值作出調整。倘本集團分佔合營企業虧損相等於或超過其於合營企業之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不進一步確認虧損，除非本集團已產生責任或代合營企業付款。倘合營企業其後錄得收益，則本集團僅於其應佔收益相等於其應佔未確認之虧損後，方會恢復確認其應佔之該等收益。

因出售合營企業而導致失去共同控制之收益或虧損乃指(i)出售代價之公平值連同於該合營企業任何保留投資之公平值及(ii)本集團應佔該合營企業資產淨值連同與該合營企業有關之任何餘下商譽及任何有關累計外幣換算儲備兩者間之差額。倘於合營企業之投資成為於聯營公司的投資，則本集團將繼續應用權益法，且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益以本集團於合營企業之權益予以抵銷。除非有關交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未變現虧損亦予以抵銷。合營企業的會計政策在必要時已經更改，以確保與本集團採納的政策保持一致。

3. 重大會計政策(續)

聯營企業

聯營公司為本集團對其有重大影響之實體。重大影響乃有權參與而非控制或共同控制有關實體之財務及營運政策決定。於評估本集團是否對另一實體有重大影響力時，將考慮是否存在目前可行使或可轉換的潛在投票權(包括由其他實體持有的潛在投票權)以及其影響。在評估潛在投票權有否構成重大影響時，不會考慮持有人行使或轉換該權利之意向及財務能力。

於聯營公司之投資乃採用權益法於綜合財務報表內入賬，並初步按成本確認。所收購聯營公司之可識別資產及負債乃按其於收購當日之公平值計量。倘收購成本超出本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公平淨值，則差額列作商譽。該商譽乃計入投資之賬面值，並於有客觀證據顯示投資出現減值時於各報告期末連同投資一併進行減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超逾收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。

本集團應佔聯營公司收購後損益於綜合損益內確認，而其應佔聯營公司收購後儲備變動則於綜合儲備中確認。累計收購後變動就投資之賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認虧損後，才會恢復確認其應佔之該等溢利。

出售一間聯營公司導致失去重大影響力之收益或虧損指(i)出售代價之公平值加上該聯營公司保留任何投資之公平值與(ii)本集團應佔該聯營公司資產淨值加上有關該聯營公司的任何剩餘商譽及任何有關累計外幣換算儲備間之差額。倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資，則本集團繼續應用權益法且不會重新計量保留權益。

對銷本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利乃以本集團於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。聯營公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

3. 重大會計政策(續)

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內項目均以該實體業務所在主要經濟環境通行之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，該貨幣為本公司之呈列貨幣及功能貨幣。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之收益及虧損於損益內確認。

以公平值計量及外幣計值的非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認，則該收益或虧損之匯兌部分於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認，則該收益或虧損之任何匯兌部分於損益內確認。

(c) 綜合賬目時進行換算

功能貨幣與本公司之呈列貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所列之資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及支出均按平均匯率換算(除非該平均值並非為按於交易日之現行匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出乃按交易日期匯率換算)；及
- 一切因此而產生之匯兌差額均在換算儲備內確認。

3. 重大會計政策(續)

外幣換算(續)

(c) 綜合賬目時進行換算(續)

於綜合賬目時，換算境外實體之投資淨額及借貸所產生之匯兌差額於換算儲備內確認。當境外業務被出售時，有關匯兌差額作為出售之收益或虧損之一部分於綜合損益內確認。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整，均作為有關海外實體之資產與負債處理，並按收市匯率換算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

倘與該項目有關之日後經濟利益有可能流入本集團，及該項目成本能可靠計量時，則其後成本計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益內確認。

物業、廠房及設備之折舊按足以於估計可使用年期內按直線法撇銷其成本減剩餘價值的比率或年率計算。主要年率如下：

| | |
|--------|------------|
| 設備及傢俱 | 10%-33.33% |
| 電子設備 | 20%-33.33% |
| 汽車 | 20%-33.33% |
| 租賃物業裝修 | 10%-33.33% |

剩餘價值、可使用年期及折舊法會於各報告期末作出檢討及調整(如適用)。

在建工程指興建中的樓宇及待安裝的廠房機器，按成本減去減值虧損列示。當有關資產可供使用時，即開始計算折舊。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之間差額，於損益確認。

截止2022年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業指根據租賃權益擁有或持有以賺取租金及／或作資本增值的土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業應佔所有直接成本)計量。

初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。折舊使用直線法於其一般介乎4至5年的租賃期內撇銷投資物業成本減其剩餘價值0%(如有)計算。

倘本集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及／或作資本增值，該權益則按個別物業基準分類及列賬為投資物業。任何該等已分類為投資物業的物業權益的列賬方式與根據融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策與根據融資租賃出租的其他投資物業相同。

出售投資物業之收益或虧損為出售所得款項淨額與物業之賬面值兩者之間差額，於損益確認。

無形資產

本集團購入的無形資產(可使用年期有限)按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

可使用年期有限的無形資產攤銷於資產的估計可使用年期內以直線法自損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產由可使用當日起攤銷，估計可使用年期如下：

| | |
|-------|------|
| 商標使用權 | 10年 |
| 客戶關係 | 5.5年 |
| 軟件 | 3年 |

攤銷的年期及方法會每年進行檢討。

租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產乃按資產可使用年期與租賃期二者中較短者以直線法按撇銷其成本的利率折舊。主要年利率如下：

| | |
|-------|------|
| 土地及樓宇 | 7.5% |
|-------|------|

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產乃按成本(包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本)計量。倘有關利率或本集團的增量借貸利率可予確定,租賃負債包括使用租約內所述利率折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與財務成本之間作出分配。財務成本於租期內在損益內扣除,以使租賃負債餘額的息率固定。

與短期租賃相關的付款及低價值資產租賃於租期內以直線法在損益內確認為開支。短期租賃乃為初步租期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

本集團作為出租人

(a) 經營租賃

並無將資產擁有權的所有風險及回報絕大部分轉移至承租人之租賃入賬為經營租賃。來自經營租賃之租金收入於相關租期內按直線法確認。

(b) 融資租賃

資產擁有權之所有風險及回報絕大部分轉讓予承租人之租賃入賬為融資租賃。根據融資租賃應收承租人款項已按本集團於租賃之淨投資金額確認為應收款項。融資租賃收入已分配至會計期間,以反映本集團就租賃之淨投資之經常周期回報率。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。物業的成本包括收購成本、已付土地租賃付款、建設成本、資本化借貸成本及有關物業應佔的其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後已收出售所得款項減銷售開支計算,或按照基於現行市況的估計予以計算。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均基準釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及所有生產經常性開支之適當部分及(如適用)分包費用。可變現淨值按一般業務過程中估計的銷售價格減去尚需投入的估計生產成本及估計銷售費用計算。

截止2022年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

確認及終止確認金融工具

本集團於成為工具合同條文之訂約方時，於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之合同權利屆滿；本集團轉讓有關資產所有權的絕大部分風險及回報，或本集團概無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報惟並無保留對資產的控制權時，則終止確認金融資產。於終止確認一項金融資產時，該項資產之賬面值與已收代價總和之差額於損益內確認。

當相關合同中規定之責任獲解除、註銷或屆滿時，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

金融資產

倘屬於根據合同條款規定須於有關市場所規定期限內交付資產之購入或出售資產，則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本作初步確認，惟按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益之金融資產」)除外。收購按公平值計入損益的投資之直接應佔交易成本，即時於損益內確認。

本集團之金融資產乃分類為如下類別：

(i) 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產(包括貿易應收款項及其他應收款項)符合以下兩項條件則歸入此分類：

- 資產乃按目的為持有資產以收合同現金流量的業務模式持有；及
- 資產合同條款於特定日期產生現金流量，有關現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

有關項目其後以實際利率法按攤銷成本減去預期信貸虧損之虧損撥備計量。

3. 重大會計政策(續)

金融資產(續)

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產不符合按攤銷成本計量的條件及按公平值計入其他全面收益之債務工具的條件，則金融資產歸入此分類，除非本集團於初步確認時指定並非持作買賣的權益投資為按公平值計入其他全面收益的資產。

按公平值計入損益之金融資產隨後按公平值計量，而公平值變動產生的任何收益或虧損於損益內確認。於損益內確認的公平值收益或虧損乃扣除任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於損益內確認。

預期信貸虧損的虧損撥備

本集團就按攤銷成本列賬的金融資產及國際財務報告準則第15號所界定的合同資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以發生相關違約風險的金額作為加權數值。

於各報告期末，就貿易應收款項而言，或倘金融工具的信貸風險自初始確認以來大幅增加，本集團按相等於該金融工具的預計年期所有可能發生違約事件所引致的預期信貸虧損(「全期預期信貸虧損」)的金額計量金融工具的虧損撥備。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項除外)的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，本集團按相等於反映該金融工具於報告期後12個月內可能發生的違約事件所引致預期信貸虧損的全期預期信貸虧損部分的金額計量該金融工具的虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至所需金額的預期信貸虧損或撥回金額，於損益中確認為減值收益或虧損。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行現金及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險並不重大的短期高流通性投資。須按要求償還並構成本集團現金管理的組成部分的銀行透支亦入賬列作現金及現金等價物的一部分。

3. 重大會計政策(續)

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排的內容及國際財務報告準則項下金融負債及股本工具的定義分類。股本工具乃證明於本集團經扣除其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。下文載列就特定金融負債及股本工具所採納的會計政策。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則以成本列賬。

財務擔保合同

財務擔保合同負債最初以公平值確認，隨後按以下較高者確認：

- 虧損撥備；及
- 初始確認金額減去於擔保合同的期限內在損益中確認的累積攤銷。

客戶合同收入

收入乃參考常見業務慣例按客戶合同所列明的代價計量，且不包括代表第三方收取的款項。就客戶付款與轉移已承諾產品或服務之間的期限超過一年的合同而言，代價就重大融資部分的影響作出調整。

本集團於透過將產品或服務的控制權轉移至客戶而履行履約責任時確認收入。視乎合同條款及該合同適用的法例，履約責任可隨時間或於某一時間點履行。倘屬下列情況，履約責任乃隨時間履行：

- 客戶同時獲得及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創建或提升客戶隨著資產的創建或提升而控制的資產；或
- 本集團履約並無創建對本集團而言具替代用途的資產，且本集團對至今已完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

3. 重大會計政策(續)

客戶合同收入(續)

倘履約責任隨時間獲履行，收入乃參考履約責任圓滿完成的進度確認。否則，收入於客戶取得產品或服務控制權的時點確認。

其他收入

利息收入採用實際利率法認。

股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

租金收入按直線法隨租賃期確認。

僱員福利

(a) 僱員休假權利

僱員享有的年假及長期服務假期均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末，本集團就僱員因提供服務而產生的年假及長期服務假期的估計負債計提撥備。

僱員享有的病假及產假在休假時方會確認。

(b) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團及僱員向有關計劃作出的供款按僱員基本工資的百分比計算。計入損益的退休福利計劃成本指本集團向有關基金作出的應付供款。

(c) 辭退福利

辭退福利於本集團不可再收回所提供之福利時或本集團確認重組成本(涉及支付辭退福利)時(以較早者為準)確認。

政府補助

政府補助於合理保證本集團將遵守所有附帶條件以及獲取補助時確認。

有關收入之政府補助為將予遞延，於期內於損益確認以與擬作補償的成本相匹配。

3. 重大會計政策(續)

政府補助(續)

作為已產生開支或虧損之應收補償或就給予本集團即時財務支援目的而無未來相關成本之政府補助，於成為應收款項期間於損益確認。

有關購買資產之政府補助以遞延收入列賬，並於相關資產的可使用年期按直線法在損益內確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項按年內應課稅收益計算。應課稅收益與於損益內確認之收益不同，原因是應課稅收益不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅收益所用相應稅基的差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在可能有應課稅收益可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額因商譽或在不應影響應課稅收益及會計收益之交易中初次確認(業務合併除外)其他資產及負債而產生，則有關資產及負債不予確認。

於附屬公司及聯營公司之投資產生之應課稅暫時性差額乃確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時性差額之撥回及有關暫時性差額可能不會於可預見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並在不可能再有足夠應課稅收益以收回全部或部分資產時予以減少。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下亦會在其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

當有可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

分部報告

經營分部及財務報表所呈報的各分部項目金額取自向本集團最高行政管理人員定期呈報以使其向本集團各業務分配資源以及評估該等業務表現的財務資料。

個別重大經營分部不會為財務報告而合併，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

關聯方

關聯方乃與本集團有關聯之人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士直系親屬與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司之主要管理層人員。

3. 重大會計政策(續)

關聯方(續)

- (b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團(報告實體)有關連：
- (i) 該實體及本公司為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身為有關計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連。
 - (vi) 該實體受(a)所指的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所指的人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理層成員服務。

資產減值

本集團於各報告期末檢討有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計資產之可收回金額以釐定任何減值虧損程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額，而減值虧損即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘減值虧損於日後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值增至其可收回金額經修訂估計，惟增加後之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而釐定的賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

或然負債

倘需要流出經濟利益的機會不大，或有關金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則該等責任亦披露為或然負債。

本報告期後事項

提供有關本集團於報告期間結算日狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之本報告期後事項屬須予調整之事項，並於綜合財務報表反映。倘本報告期後事項屬重大而並非屬須予調整事件，則會於綜合財務報表附註披露。

4. 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。

5. 財務風險管理

本集團業務面對各種財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場不可預測之特性，務求將對本集團財務表現帶來之潛在不利影響減至最低。

(a) 外匯風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣人民幣計值，故面對之外匯風險甚微。本集團現時並無就外匯交易、資產及負債制定外匯對沖政策。本集團將密切監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合同責任而導致本集團產生財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自銀行現金以及貿易及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。

除來自於關連方的貿易應收款項外，本集團擁有大量客戶且並無重大信貸集中風險。

本集團的銀行現金主要由知名金融機構持有。管理層預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，並預期該等金融機構不會違約及為本集團帶來虧損。

就貿易應收款項而言，本集團按等於全期預期信貸虧損（預期信貸虧損）（使用撥備矩陣及行業表現計算）的金額計量虧損撥備。本集團認為，當物業管理及其他服務費的收繳率大幅下降時，即屬發生違約事件，並會估計預期信貸虧損率。

就其他應收款項而言，本集團根據國際財務報告準則第9號應用十二個月預期信貸虧損評估以計量虧損撥備，不包括管理層認為信貸風險已顯著增加的結餘及／或被認為已發生信貸減值的結餘。其他應收款項的預期信貸虧損根據歷史結算記錄單獨評估，就於報告期末債務人的特定因素、整體經濟狀況以及對狀況的當前及預測方向之評估進行調整。

截止2022年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

就貿易及其他應收款項而言，本集團管理層設有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回程度，以確保為不可收回的金額計提足夠的減值虧損。於此方面，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅下降。

下表提供有關本集團於2022年及2021年12月31日所面臨貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

| 於2022年12月31日 | 預期虧損率 | 賬面總值 人民幣千元 | 虧損撥備 人民幣千元 |
|----------------|-------|----------------|---------------|
| 非物業管理服務 | | | |
| 0-180天 | 4% | 27,338 | 1,077 |
| 181-365天 | 7% | 24,495 | 1,600 |
| 一至兩年 | 11% | 42,360 | 4,707 |
| 超過兩年 | 100% | 1,076 | 1,076 |
| 物業管理服務 | | | |
| 0-180天 | 4% | 50,303 | 1,983 |
| 181-365天 | 7% | 27,412 | 1,790 |
| 一至兩年 | 11% | 18,947 | 2,105 |
| 超過兩年 | 100% | 4,945 | 4,945 |
| 總計 | | 196,876 | 19,283 |
| 於2021年12月31日 | 預期虧損率 | 賬面總值 人民幣千元 | 虧損撥備 人民幣千元 |
| 非物業管理服務 | | | |
| 一年內 | 9% | 72,453 | 6,491 |
| 一至兩年 | 43% | 877 | 379 |
| 物業管理服務 | | | |
| 一年內 | 9% | 45,461 | 4,074 |
| 一至兩年 | 43% | 7,324 | 3,170 |
| 超過兩年 | 100% | 2,813 | 2,813 |
| 總計 | | 128,928 | 16,927 |

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

預期虧損率根據貿易應收款項賬齡、違約率、客戶的行業表現以及國家風險計算得出。調整該等利率以反映於收集歷史數據的期間內的經濟狀況、當前狀況及本集團對於應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

除上述信貸風險管理政策外，本集團在初步確認資產時考慮違約可能性，並考慮信貸風險會否持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將各報告期末資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。

年內，貿易應收款項及其他應收款項減值撥備的變動(包括特定及共同虧損部分)如下：

貿易應收款項減值

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------|-----|----------------|----------------|
| 於1月1日 | | 16,927 | 7,851 |
| 已確認減值損失 | | 2,356 | 9,076 |
| 於12月31日 | (i) | 19,283 | 16,927 |

(i) 於2022年及2021年12月31日，並無貿易應收款項被單獨釐定屬減值。於2022年12月31日確認的貿易應收款項呆賬撥備人民幣19,283,000元(2021年：人民幣16,927,000元)為於各報告日期根據按貿易應收款項賬齡、違約率、客戶行業表現及國家風險進行的集體組別評估作出。

其他應收款項減值

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於1月1日 | 828 | - |
| (已轉回)/已確認減值虧損 | (828) | 828 |
| 於12月31日 | - | 828 |

截止2022年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監控流動及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備，應付其短期及長期流動資金需要。

本集團金融負債基於未貼現現金流量之到期情況分析如下：

| | 少於一年 人民幣千元 | 一年至兩年 人民幣千元 | 兩年至五年 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2022年12月31日 | | | | |
| 承租人墊款 | 54 | — | — | 54 |
| 貿易及其他應付款項 | 142,732 | — | — | 142,732 |
| | 142,786 | — | — | 142,786 |
| | | | | |
| | 少於一年 人民幣千元 | 一年至兩年 人民幣千元 | 兩年至五年 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 2021年12月31日 | | | | |
| 承租人墊款 | 38 | — | — | 38 |
| 貿易及其他應付款 | 128,737 | — | — | 128,737 |
| | 128,775 | — | — | 128,775 |

(d) 利率風險

本集團於2022年及2021年12月31日按浮動利率計息的金融工具為銀行現金，而因該等結餘的市場利率變動而引致的現金流量利率風險被視為並不重大。

本集團並無任何按公平值計入損益的固定利率金融工具。因此，於報告期末的利率變動並不會影響損益。

整體而言，本集團面臨的利率風險並不重大。

5. 財務風險管理(續)

(e) 金融工具之種類

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 金融資產： | | |
| 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物) | 440,961 | 446,544 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | - | 1,100 |
| 金融負債： | | |
| 按攤銷成本計量之金融負債 | 149,007 | 128,778 |

(f) 公平值

綜合財務狀況表所示本集團按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

6. 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的公平值。下文公平值計量的披露資料使用公平值層級，將計量公平值之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已識別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或轉出。

截止2022年12月31日止年度

6. 公平值計量(續)

(a) 於2022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： | 第二層級： | 第三層級： | 總計 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量： | | | | |
| 資產： | | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | - | - | - | - |
| 經常性公平值計量總額 | - | - | - | - |

於2021年12月31日公平值層級的披露資料：

| | 用以下層級作出之公平值計量 | | | |
|---------------|---------------|-------|-------|-------|
| | 第一層級： | 第二層級： | 第三層級： | 總計 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 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 |

(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 | 估值技術／輸入數據 | 2022年 | 2021年 |
|---------------|-------------|-------|-------|
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 現金流量貼現法／貼現率 | - | 1,100 |

7. 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 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 客戶合同收入： | | |
| 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 |
| | 266,696 | 312,767 |
| 其他來源的收入： | | |
| 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 |
| | 1,885 | 3,470 |
| 收入總額 | 268,581 | 316,237 |

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，但於年內，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

7. 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 | 非業主 | 社區增值 | 酒店業務 — 客房 營運服務及 銷售食品 及飲料 | 總計 |
|------------------|---------|--------|--------|--------------------------------------|---------|
| | 服務 | 增值服務 | 服務 | 及飲料 | 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 |
| 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 |
| | 188,216 | 39,491 | 26,544 | 12,445 | 266,696 |

| 截止2021年12月31日止年度 | 物業管理 | 非業主 | 社區增值 | 酒店業務 — 客房 營運服務及 銷售食品 及飲料 | 總計 |
|------------------|---------|--------|--------|--------------------------------------|---------|
| | 服務 | 增值服務 | 服務 | 及飲料 | 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 |
| 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 |
| | 172,415 | 90,437 | 35,698 | 14,217 | 312,767 |

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。

7. 收入(續)

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(續)

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 | - | 1,000 |

8. 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。

截止2022年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

(a) 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。

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 | 254,251 | 14,413 | 5 | 268,669 |
| 分部收益／(虧損) | 41,777 | (1,445) | — | 40,332 |

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 | 298,697 | 16,054 | 1,633 | 316,384 |
| 分部收益／(虧損) | 77,002 | (1,281) | 672 | 76,393 |

8. 分部資料(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

分部資產及負債

於2022年12月31日

| | 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 | 對賬項目 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|-------------|
| 分部資產 | 520,615 | 18,537 | - | (9,176) | 529,976 |
| 分部負債 | 179,119 | 12,034 | - | (9,176) | 181,977 |

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 | 酒店 業務服務 人民幣千元 | 長租 公寓服務 人民幣千元 | 對賬項目 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|-------------|
| 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 |

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

其他分部資料

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 |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 物業、廠房及設備折舊 | (1,590) | (3,159) | — | (4,749) |
| 使用權資產折舊 | (157) | — | — | (157) |
| 無形資產攤銷 | (652) | (42) | — | (694) |
| 出售／撤銷物業、廠房及 設備的收益／(虧損) | (122) | — | — | (122) |
| 利息收入 | 3,162 | 10 | — | 3,172 |
| 利息開支 | (134) | — | — | (134) |
| 貿易及其他應收款項減值虧損 | (1,433) | (95) | — | (1,528) |
| 分佔合營企業收益 | 278 | — | — | 278 |
| 分佔一間聯營企業虧損 | (226) | — | — | (226) |
| 非流動資產添置 | 20,199 | 82 | — | 20,281 |

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 |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 物業、廠房及設備折舊 | (1,078) | (4,292) | (3) | (5,373) |
| 使用權資產折舊 | (106) | — | — | (106) |
| 投資物業折舊 | — | — | (734) | (734) |
| 出售／撤銷物業、廠房及 設備的收益／(虧損) | 6 | (317) | — | (311) |
| 無形資產攤銷 | (10) | (42) | — | (52) |
| 利息收入 | 1,532 | 12 | — | 1,544 |
| 利息開支 | (41) | — | (17) | (58) |
| 貿易及其他應收款項減值虧損 | (9,484) | (420) | — | (9,904) |
| 分佔一間合營企業虧損 | (356) | — | — | (356) |
| 非流動資產添置 | 1,338 | 105 | — | 1,443 |

8. 分部資料(續)**(a) 分部業績、資產及負債(續)***有關非流動資產之資料*

於2022年及2021年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

9. 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 |
| | 15,349 | 3,299 |

10. 其他開支

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 已確認財務擔保撥備 | 7,900 | - |
| 財務擔保合同虧損撥備 | 3,346 | - |
| 其他 | 115 | 435 |
| | 11,361 | 435 |

11. 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 |
| | 134 | 58 |

截止2022年12月31日止年度

12. 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 |
| | 6,582 | 23,685 |
| 遞延稅項(附註33)： | (50) | (2,200) |
| | 6,532 | 21,485 |

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1百萬元部分，應減按12.5%(2021年：12.5%)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3百萬元部分，應減按25%(2021年：50%)計算應課稅所得額，並按20%(2021年：20%)繳納企業所得稅。

12. 所得稅(續)

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 | 40,332 | 76,393 |
| 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 優惠稅率的稅務影響 | 9,506 (533) | 19,548 (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 | (3,376) | 2,075 |
| | 6,532 | 21,485 |

13. 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(附註14) | 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 | 74,478 | 74,061 |

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

13. 年內收益(續)

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。

14. 董事及最高行政人員酬金

| 截止2022年12月31日止年度 | 薪金、津貼 | | | 退休 | 總計 |
|------------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|
| | 董事袍金 | 及實物福利 | 酌情花紅 | 計劃供款 | |
| | 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 |
| 執行董事 | | | | | |
| 朱瑾(首席執行官) | — | 201 | — | 24 | 225 |
| 俞昀(主席) | — | 484 | — | 55 | 539 |
| 程華勇 | — | 401 | 78 | 7 | 486 |
| 朱軼樺(附註ii) | — | 717 | 229 | 16 | 962 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 章靖忠 | 103 | — | — | — | 103 |
| 許榮年 | 103 | — | — | — | 103 |
| 劉國輝 | 139 | — | — | — | 139 |
| 總計 | 345 | 1,803 | 307 | 102 | 2,557 |

14. 董事及最高行政人員酬金(續)

| 截止2021年12月31日止年度 | 董事袍金 人民幣千元 | 薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元 | 酌情花紅 人民幣千元 | 退休 計劃供款 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------------|--------------|
| 執行董事 | | | | | |
| 朱瑾(首席執行官) | - | 208 | - | 24 | 232 |
| 俞昀(主席) | - | 394 | 14 | 52 | 460 |
| 沈光明(附註i) | - | 131 | - | 5 | 136 |
| 程華勇 | - | 427 | 149 | 7 | 583 |
| 朱軼樺(附註ii) | - | 651 | - | 14 | 665 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 章靖忠 | 100 | - | - | - | 100 |
| 許榮年 | 100 | - | - | - | 100 |
| 劉國輝 | 134 | - | - | - | 134 |
| 總計 | 334 | 1,811 | 163 | 102 | 2,410 |

附註：

- (i) 沈光明先生於2020年4月3日獲委任為本公司執行董事，並於2021年3月1日辭任。
- (ii) 朱軼樺先生於2021年3月1日獲委任為本公司執行董事。

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

14. 董事及最高行政人員酬金(續)

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2021年：三名)董事，彼等的薪酬已反映於上文呈列的分析中。其餘兩名(2021年：兩名)人士的酬金載列如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 薪金、津貼及實物福利 | 621 | 632 |
| 酌情花紅 | 169 | 238 |
| 退休計劃供款 | 13 | 14 |
| | 803 | 884 |

兩名(2021年：兩名)最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

| | 僱員人數 | |
|---------------|-------|-------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 零至1,000,000港元 | 2 | 2 |

年內，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償。於兩個年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

15. 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。

由於本公司於截至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盈利。

16. 物業、廠房及設備

| | 設備 | 電子設備 | 汽車 | 在建工程 | 租賃 | 總計 |
|------------------------|--------------|--------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| | 及傢俱 | | | | 物業裝修 | |
| | 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 |
| 成本 | | | | | | |
| 於2021年1月1日 | 1,965 | 3,688 | 118 | 765 | 25,439 | 31,975 |
| 添置 | - | 1,022 | 229 | 99 | 93 | 1,443 |
| 轉撥 | - | 864 | - | (864) | - | - |
| 出售／撤銷 | - | (80) | - | - | (485) | (565) |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 | 1,965 | 5,494 | 347 | - | 25,047 | 32,853 |
| 由收購一家附屬公司產生 | - | 32 | - | - | - | 32 |
| 添置 | - | 563 | 3 | 18,868 | 847 | 20,281 |
| 出售／撤銷 | - | (815) | - | - | (163) | (978) |
| 於2022年12月31日 | 1,965 | 5,274 | 350 | 18,868 | 25,731 | 52,188 |
| 累計折舊及減值 | | | | | | |
| 於2021年1月1日 | 1,166 | 1,913 | 93 | - | 6,456 | 9,628 |
| 年內撥備 | 437 | 948 | 24 | - | 3,964 | 5,373 |
| 出售／撤銷時對銷 | - | (75) | - | - | (168) | (243) |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 | 1,603 | 2,786 | 117 | - | 10,252 | 14,758 |
| 年內撥備 | 39 | 1,291 | 50 | - | 3,369 | 4,749 |
| 出售／撤銷時對銷 | - | (774) | - | - | (82) | (856) |
| 於2022年12月31日 | 1,642 | 3,303 | 167 | - | 13,539 | 18,651 |
| 賬面值 | | | | | | |
| 於2022年12月31日 | 323 | 1,971 | 183 | 18,868 | 12,192 | 33,537 |
| 於2021年12月31日 | 362 | 2,708 | 230 | - | 14,795 | 18,095 |

截止2022年12月31日止年度

17. 商譽

| | 人民幣千元 |
|----------------------------------|--------------|
| 成本 | |
| 於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日 | - |
| 由收購一間附屬公司產生(附註37) | 1,242 |
| 於2022年12月31日 | 1,242 |
| 累計減值虧損 | |
| 於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日 | - |
| 本年度已確認減值虧損 | - |
| 於2022年12月31日 | - |
| 賬面值 | |
| 於2022年12月31日 | 1,242 |
| 於2021年12月31日 | - |

在企業合併中獲得的商譽在收購時分配給預計將從該企業合併中收益的現金產生單位(「現金產生單位」)。透過收購宋都旅港(台州)物業服務有限公司(「宋都旅港」)獲得商譽大約人民幣1,242,000元及無形資產約港幣4,400,000元。該商譽及無形資產歸屬於物業管理服務撥備的現金產生單位。

商譽每年進行減值測試。現金產生單位的可收回金額以其使用價值為基礎，採用折現現金流法確定。折現現金流法的關鍵假設視乎期間內的折現率、增長率和預算毛利率以及收入。本集團使用反映當前市場對貨幣時間價值的評估以及現金產生單位特有風險的稅前利率來估算貼現率。增長率是基於現金產生單位業務所在地裡區域的長期平均經濟增長率。預算毛利率及收入是基於過去經驗及市場發展的預期。

本集團根據董事批准的未來五年最新財務預算編製現金流預測。管理層在現金產生單位的使用價值計算中使用的關鍵假設包括預算毛利率。預測使用價值的稅前折扣率為13.24%。

18. 無形資產

| | 商標使用權* | 客戶關係** | 軟件 | 總計 |
|--------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 成本 | | | | |
| 於2021年1月1日、2021年12月31日及 2022年1月1日 | 416 | - | 34 | 450 |
| 由收購一間附屬公司產生 | - | 4,400 | - | 4,400 |
| 添置 | - | - | 639 | 639 |
| 於2022年12月31日 | 416 | 4,400 | 673 | 5,489 |
| 累計攤銷 | | | | |
| 於2021年1月1日 | 151 | - | 14 | 165 |
| 年內撥備 | 42 | - | 10 | 52 |
| 於2021年12月31日 | 193 | - | 24 | 217 |
| 年內撥備 | 42 | 400 | 252 | 694 |
| 於2022年12月31日 | 235 | 400 | 276 | 911 |
| 賬面值 | | | | |
| 於2022年12月31日 | 181 | 4,000 | 397 | 4,578 |
| 於2021年12月31日 | 223 | - | 10 | 233 |

* 於2017年5月18日，本集團與亞朵(上海)酒店管理有限公司(「亞朵酒店」)訂立商標使用權協議。該協議允許本集團於若干酒店房間使用亞朵酒店的商標「亞朵」作為其品牌，為期10年。

** 客戶關係是就「青年產業園」項目物業服務而言與台州市路橋旅港同嚮置業有限公司簽訂的物業服務協議。客戶關係的平均剩餘攤銷年限為5.5年。於2022年12月31日，本集團審閱了客戶關係的可回收金額。本集團對有關現金產生單位可收回金額的商譽減值測試同樣覆蓋了同一現金產生單位的客戶關係減值測試。有關減值評估的細節披露於綜合財務報告附註17。

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

19. 使用權資產

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 於12月31日： | | |
| 使用權資產 | | |
| — 土地及樓宇 | 396 | 204 |
| 短期租賃的租賃承擔 | 317 | 508 |
| 本集團租賃負債基於未貼現現金流量之到期情況分析如下： | | |
| — 少於一年 | 138 | 55 |
| — 一年至兩年 | 139 | 55 |
| — 兩年至五年 | 197 | 134 |
| | 474 | 244 |
| 截止12月31日止年度： | | |
| 使用權資產之折舊費用 | | |
| — 土地及樓宇 | 157 | 106 |
| 租賃利息 | 50 | 29 |
| 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 |
| 租賃的現金流出總額 | 4,736 | 5,670 |
| 使用權資產添置 | 349 | 227 |

本集團租賃若干樓宇用於辦公室、業務營運及租賃服務。租期為4年及5年。對於符合投資物業定義的使用權資產，本集團將其確認為投資物業。

20. 投資物業

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 租賃投資物業，按折舊成本列賬： | | |
| 年初賬面值 | — | 734 |
| 年內折舊撥備 | — | (734) |
| | — | — |

本集團通過經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期1年，可選擇於該日期後續租，屆時將重新磋商所有條款。租賃均不包括可變租賃付款。

21. 於合營企業的投資

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 分佔資產淨值： | 2,387 | 2,824 |

下表顯示本集團分佔所有個別而言並不重大的合營企業的總額，而有關金額乃採用權益法入賬。

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 截止12月31日止年度： | | |
| 持續經營收益／(虧損) | 278 | (356) |
| 已終止經營稅後收益 | — | — |
| 其他全面收益 | — | — |
| 全面收益／(開支)總額 | 278 | (356) |

應收合營企業款項為無抵押、不計息且並無股東還款期限。

22. 於一間聯營公司的投資

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 分佔資產淨值： | 5,774 | — |

下列聯營公司信息。該聯營公司在綜合財務報表中以權益法入賬。

| 名稱 | 業務主要地點／ | | 所有者權益比例／ 公司擁有投票權 |
|----------------|---------|----------|---------------------|
| | 註冊國家 | 主要業務 | |
| 寧波和晟城市服務發展有限公司 | 中國 | 中國物業管理服務 | 30%/30% |

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

22. 於一間聯營公司的投資(續)

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 截止12月31日止年度： | | |
| 持續經營虧損 | (226) | - |
| 已終止經營稅後收益 | - | - |
| 其他全面收益 | - | - |
| 全面收益總額 | (226) | - |

23. 存貨

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 消耗品 | 313 | 332 |

24. 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) |
| | 177,593 | 112,001 |
| 其他債務人 | | |
| — 關聯方 | 6,944 | 3,661 |
| — 第三方 | 11,760 | 806 |
| | 18,704 | 4,467 |
| 按金及預付款項 | | |
| — 其他 | 25,061 | 10,624 |
| | 221,358 | 127,092 |
| 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 | 207,273 | 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。

24. 貿易及其他應收款項(續)

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 |
|------------|----------------|----------------|
| 關聯方 | | |
| 0至180天 | 42,191 | 46,960 |
| 181至365天 | 33,966 | 14,577 |
| 一年至兩年 | 30,956 | 175 |
| 第三方 | | |
| 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 |
| | 177,593 | 112,001 |

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

25. 按公平值計入損益之金融資產

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 非上市投資，按公平值 | - | 1,100 |

這是指以人民幣計值的投資產品，年利率為9.5%，於一年內到期或屬循環期限。該等投資產品由俞建午先生控制的關聯公司提供。

26. 持作出售物業

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 停車位 | 10,102 | 1,588 |

停車位位於中國杭州和寧波。

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

27. 受限制銀行結餘

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 已抵押銀行存款(附註i) | 135,000 | - |
| 代表業主委員會收取的現金(附註ii) | 375 | 11,906 |
| | 135,375 | 11,906 |

附註：

- (i) 於2022年12月31日，本集團根據互保協議向宋都控股提供人民幣135.0百萬元銀行存款抵押。
- (ii) 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。

28. 現金及現金等價物

於2022年12月31日，本集團以人民幣(「人民幣」)計值的銀行及現金結餘為人民幣96,450,000元(2021年：人民幣280,152,000元)。人民幣兌換成外幣須遵守《中華人民共和國外匯管理條例》。

29. 合同資產及負債

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 合同資產 | | |
| 由根據裝修裝飾協議履約產生 | - | 846 |

合同資產於物業向個人業主出售前初步確認為向宋都控股集團(代表個人業主)提供的裝修裝飾服務賺取的收入。代價將：i) 於簽署物業銷售協議時向個別業主收取，或自簽署物業銷售協議日期起計12個月內向宋都控股集團收取(如個別業主未就售出單位支付服務費)；或ii) 自與宋都控股集團簽署合作協議之日起計12個月內就未售出單位向宋都控股集團收取。

29. 合同資產及負債(續)

於2022年12月31日，預期於一年內收回的合同資產金額為零(2021年：人民幣846,000元)。

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 合同負債 | | |
| 物業管理服務 | 24,311 | 27,545 |
| 非業主增值服務 | 878 | 537 |
| 社區增值服務 | 3,155 | 5,436 |
| | 28,344 | 33,518 |
| 於年末分配至未達成履約責任及預期於以下年度確認為 收入的交易價格： | | |
| – 2022年 | – | 33,518 |
| – 2023年 | 28,344 | – |
| | 28,344 | 33,518 |

30. 貿易及其他應付款項

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021 人民幣千元 |
|----------------|-----|----------------|---------------|
| 貿易應付款項 | | | |
| – 關聯方 | (a) | 444 | 974 |
| – 第三方 | (b) | 78,939 | 57,439 |
| | | 79,383 | 58,413 |
| 其他應付款項 | | | |
| – 關聯方 | (a) | 2,108 | 2,024 |
| – 按金 | (c) | 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 | (d) | 23,736 | 28,117 |
| – 其他 | | 5,281 | 4,956 |
| | | 46,758 | 52,687 |
| 應計工資及其他福利 | | 16,591 | 17,637 |
| | | 142,732 | 128,737 |

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

30. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 應付關聯方款項為無抵押且不計息。有關應付關聯方款項的詳情載於附註41。
- (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 |
|------------|----------------|----------------|
| 關聯方 | | |
| 一年內 | 444 | 970 |
| 一年後但兩年內 | — | 4 |
| 第三方 | | |
| 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 |
| | 79,383 | 58,413 |

31. 租賃負債

| | 租賃付款 | | 租賃付款現值 | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 一年內 | 138 | 55 | 111 | 41 |
| 一年後但兩年內 | 139 | 55 | 96 | 44 |
| 兩年後但五年內 | 197 | 134 | 211 | 123 |
| | 474 | 244 | 418 | 208 |
| 減：未來財務支出 | (56) | (36) | 不適用 | 不適用 |
| 租賃負債現值 | 418 | 208 | | |
| 減：12個月內結算的應付款項 (於流動負債項下列示) | | | (111) | (41) |
| 12個月後結算的應付款項 | | | 307 | 167 |

於2022年12月31日，本集團的租賃負債的實際利率為7.5%(2021年：7.5%)。

32. 財務擔保合同

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 於年初 | - | - |
| 已確認財務擔保撥備 | 7,900 | - |
| 財務擔保撥備攤銷 | (5,389) | - |
| 財務擔保合同虧損撥備 | 3,346 | - |
| 於年末 | 5,857 | - |

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（為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人）訂立相互擔保協議，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。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。相互擔保安排項下各自的累計金額不得超過人民幣150百萬元。有關交易經股東於2022年3月25日召開的股東特別大會上批准。

在上述擔保下，宋都控股集團於2022年4月獲得人民幣128百萬元的借款。根據財務擔保協議，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。本集團從互保安排實現佣金收入約人民幣約3.5百萬元。

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

33. 遞延稅項資產／負債

以下為本集團確認的主要遞延稅項資產／(負債)。

| | 由業務 合併產生的 公平值調整 人民幣千元 | 貿易及其他 應收款項的 減值損失 人民幣千元 | 使用權資產 人民幣千元 | 應計開支 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|--------------|
| 於2021年1月1日 | - | 1,964 | 25 | 1,486 | 3,475 |
| 計入／(扣除自)損益 | - | 2,247 | (25) | (22) | 2,200 |
| 於2021年12月31日 | - | 4,211 | - | 1,464 | 5,675 |
| 由收購一間附屬公司產生 | (1,100) | - | - | - | (1,100) |
| 計入／(扣除自)損益 | 100 | (50) | - | - | 50 |
| 於2022年12月31日 | (1,000) | 4,161 | - | 1,464 | 4,625 |

以下為財務狀況報表目的的遞延稅項餘額(抵消後)分析：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 遞延稅項負債 | (1,000) | - |
| 遞延稅項資產 | 5,625 | 5,675 |
| | 4,625 | 5,675 |

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損人民幣6,896,000元(2021年：人民幣2,147,000元)可供抵銷未來收益。概無就人民幣6,896,000元(2021年：人民幣2,147,000元)確認遞延稅項資產，原因為未來收益來源具有不可預測性。將於2030年(2021年：2029年)屆滿的虧損人民幣6,896,000元(2021年：人民幣2,147,000元)計入未確認稅項虧損。

中國內地附屬公司的所有稅項虧損均可於最長達五年期間結轉。根據中國財政部及國家稅務總局於2020年2月6日頒佈的第8號通知，若干困難行業(如酒店業)受COVID-19影響的稅項虧損的最長結轉年期由五年延長至八年。

33. 遞延稅項資產／負債(續)

根據中國企業所得稅法及實施條例，除非自2008年1月1日起賺取的收益獲稅務條例或安排寬減，否則非中國企業居民應收中國企業的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於2022年12月31日，本集團並無就未分配收益人民幣175,487,000元(2021年：人民幣146,191,000元)確認遞延稅項負債，原因為本公司控制附屬公司的股息政策且已釐定該等收益將不會於可預見未來分派。

34. 股本

| | 股份數量 | 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、2021年12月31日、2022年1月1日及 2022年12月31日 | 5,000,000,000 | 350 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於2021年1月1日 | 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、2022年1月1日及2022年12月31日 | 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。

截止2022年12月31日止年度

35. 本公司財務狀況表及儲備

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | |
| 於一間聯營公司的投資 | 5,774 | - |
| 於一間附屬公司的投資 | 37,739 | 37,739 |
| | 43,513 | 37,739 |
| 流動資產 | | |
| 其他應收款項 | 398 | 415 |
| 應收一間同系附屬公司款項 | 59,109 | 1,909 |
| 現金及現金等價物 | 73,262 | 138,300 |
| | 132,769 | 140,624 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項 | 62 | 131 |
| 應付同系附屬公司款項 | 8,005 | 7,400 |
| | 8,067 | 7,531 |
| 流動資產淨值 | 124,702 | 133,093 |
| 總資產減流動負債 | 168,215 | 170,832 |
| 資產淨值 | 168,215 | 170,832 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 208 | 208 |
| 儲備 | 168,007 | 170,624 |
| 權益總額 | 168,215 | 170,832 |

36. 儲備

(a) 本集團

股份溢價

股份溢價指本公司已發行實繳股份的代價與面值之間的差額。

資本儲備

資本儲備指本集團就本公司於聯交所上市而進行重組所產生的儲備。

36. 儲備(續)

(a) 本集團(續)

中國法定儲備

法定儲備根據中國相關規則及法規以及本集團旗下公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則設立,直至有關儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。向該儲備轉撥款項後方可向股權持有人分派股息。

就有關實體而言,法定儲備可用以彌補過往年度的虧損(倘有),且可按股權持有人的現有股權比例將其轉換為資本,惟於有關轉換後,該儲備的結餘不得少於有關實體註冊資本的25%。

匯兌儲備

匯兌儲備包括中國內地境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。有關儲備根據附註3所載會計政策進行處理。

資本管理

本集團管理資本的主要目標是保障本集團能夠持續經營,從而繼續為股東提供回報及為其他利益相關者謀求利益。為此,本集團旨在透過因應風險水平為服務定價以及按合理成本獲得融資。本集團的整體策略於整個報告期維持不變。

本集團基於經調整債務淨額資本比率監察其資本架構。為此,經調整債務淨額界定為債務總額(包括計息貸款及借款以及租賃負債)加未計擬派股息減現金及現金等價物。經調整資本指本公司權益股東應佔權益總額減未計擬派股息。

於2022年及2021年12月31日,本集團維持淨現金狀況。

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

36. 儲備(續)

(b) 本公司

| | 股份溢價 人民幣千元 | 匯兌儲備 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
| 於2021年1月1日 | 40,331 | (2,591) | (1) | 37,739 |
| 年內虧損 | - | - | (4,895) | (4,895) |
| 其他全面開支 | - | (273) | - | (273) |
| 全面開支總額 | - | (273) | (4,895) | (5,168) |
| 發行股份 | 138,202 | - | - | 138,202 |
| 資本化發行 | (149) | - | - | (149) |
| 於2021年12月31日及 2022年1月1日 | 178,384 | (2,864) | (4,896) | 170,624 |
| 年內虧損 | - | - | (5,104) | (5,104) |
| 其他全面收益 | - | 2,487 | - | 2,487 |
| 全面收益/(開支)總額 | - | 2,487 | (5,104) | (2,617) |
| 於2022年12月31日 | 178,384 | (377) | (10,000) | 168,007 |

37. 收購一間附屬公司

於2022年6月30日，本集團已通過修訂宋都旅港的組織章程細則以零代價取得宋都旅港的控制權。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。

37. 收購一間附屬公司(續)

於收購日期，可辨認資產及負債的公平值如下：

| | 人民幣千元 |
|---------------|---------|
| 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) |
| 已收購可辨認資產淨值總額 | 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 | - |
| 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 |

自收購宋都旅港產生的商譽是由於本集團產品在新市場分配的預期盈利能力以及合併後預期的未來經營協同效應。

倘收購於2022年1月1日完成，本集團當年總收入約為人民幣269,937,000元，年內利潤約為人民幣34,486,000元。該備考資料僅供說明之用，並不一定表明倘收購於2022年1月1日完成，本集團實際將實現的收入和經營業績，也無意成為未來業績的預測。

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

38. 資本承擔

於2022年及2021年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

39. 或然負債

於2022年及2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

40. 融資活動產生的負債對賬

| | 租賃負債 人民幣千元 |
|------------------------|---------------|
| 於2021年1月1日 | 1,129 |
| 融資現金流量 | (1,071) |
| 非現金變動 | |
| — 添置 | 227 |
| — 融資成本 | 29 |
| — 提前終止 | (106) |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 | 208 |
| 融資現金流量 | (189) |
| 非現金變動 | |
| — 添置 | 349 |
| — 融資成本 | 50 |
| 於2022年12月31日 | 418 |

41. 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12月31日止年度訂立以下重大關聯方交易。

41. 關聯方交易（續）

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

年內，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 | 宋都控股的聯營企業 |
| 舟山弘都置業有限公司 | 宋都控股的聯營企業 |
| 紹興廣都房地產開發有限公司 | 宋都控股的聯營企業 |
| 貴港大龍置業有限公司 | 宋都控股的聯營企業 |
| 杭州金興房地產開發有限公司 | 宋都控股的聯營企業 |
| 杭州軒都房地產開發有限公司 | 宋都控股的聯營企業 |
| 寧波奉化花祺置業有限公司 | 宋都控股的聯營企業 |
| 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 |

綜合財務報表附註

截止2022年12月31日止年度

41. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係(續)

* 於2022年12月21日，浙江致中和實業有限公司及其附屬公司不再為關聯方。

** 於2022年1月7日，寧波奉化和都房地產開發有限公司不再為關聯方。

(b) 主要管理人員酬金

本集團的主要管理人員酬金(包括已付本公司董事(如附註14所披露)的款項)如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 3,489 | 2,145 |
| 酌情花紅 | 627 | 163 |
| 退休計劃供款 | 140 | 102 |
| | 4,256 | 2,410 |

總酬金計入「員工成本」(見附註13)。

(c) 重大關聯方交易

截至2022年12月31日止年度，本集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情列示如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 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 | 26,715 | 24,958 |
| — 致中和實業及其附屬公司 | 1,666 | 1,591 |
| — 宋都控股的聯營公司及合營公司 | 1,959 | 1,406 |
| — 宋都陽光幼兒園 | 70 | 70 |
| (ii)非業主增值服務 | | |
| — 宋都股份及其附屬公司 | 26,056 | 68,933 |
| — 宋都控股的聯營公司及合營公司 | 11,461 | 12,133 |
| (iii)物業單位的裝修裝飾(a) | | |
| — 宋都股份及其附屬公司 | 1,205 | 3,852 |
| (iv)其他社區增值服務 | | |
| — 宋都股份及其附屬公司 | 2,114 | 6,476 |
| — 宋都控股的聯營公司及合營公司 | 157 | 390 |

41. 關聯方交易(續)

(c) 重大關聯方交易(續)

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 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 | 5 | 72 |
| (ii) 支付以下公司可變租賃開支： | | |
| — 宋都股份及其附屬公司 | 3,415 | 3,695 |
| 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 | — | 58 |
| (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 | 545 | 415 |
| — 致中和實業及其附屬公司 | — | 69 |
| 向以下公司購買貨物： | | |
| — 致中和實業及其附屬公司 | 1,194 | 431 |
| 財務擔保合同 | | |
| — 宋都控股集團的佣金收入 | 3,493 | — |

41. 關聯方交易 (續)

(c) 重大關聯方交易 (續)

(a) 物業單位裝修裝飾

就關聯方向個人業主出售的若干住宅物業及公寓而言，當各物業買家就該等物業與該等關聯方簽署買賣協議時，本集團同時與各物業買家訂立裝修裝飾協議。此外，在規則及法規不時允許的情況下，本集團亦與該等關聯方訂立合作協議，為同一住宅區或公寓中的其餘未售出物業單位提供裝修裝飾服務，據此，房地產開發商以業主身份委任本集團提供標準化裝修裝飾服務。當該等未售出單位售出時，該等關聯方將要求個人物業買家與本集團簽署同樣的裝修裝飾協議，並直接向本集團支付裝修費。根據合作協議，倘個人物業買家並未支付有關服務費，則該等關聯方須於簽署物業買賣協議日期起12個月內負責支付裝修裝飾費，或於該等關聯方簽署合作協議日期起12個月內支付。

截至2022年12月31日止年度，本集團確認物業單位裝修裝飾服務收入人民幣2,565,000元(2021年：人民幣13,017,000元)，其中合共人民幣1,205,000元(2021年：人民幣3,852,000元)與該等物業售予個別物業買家前根據合作協議向該等關聯方提供的服務有關。

(b) 酒店業務

於2017年，本集團為其酒店業務按可變租期向杭州宋都房地產集團有限公司(「宋都地產」，為宋都股份的全資附屬公司)租賃一間酒店物業。

根據與宋都地產所簽署日期為2017年11月1日的酒店租賃協議，本集團須繳付營運首六個月(即2018年10月)酒店營運收入的15%，自營運後第七個月開始，繳付酒店營運收入的20%。此外，倘本集團轉租酒店物業商舖，本集團須繳付2019年租金收入的60%。

租期為自2018年10月交付酒店物業起計三年。該協議於2021年10月續期10年，租賃條款不變。

41. 關聯方交易(續)

(c) 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方結餘

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 貿易相關 | | |
| 貿易應收款項 | | |
| — 宋都股份及其附屬公司 | 94,140 | 53,084 |
| — 宋都控股的聯營公司及合營公司 | 12,973 | 8,628 |
| | 107,113 | 61,712 |
| 貿易應付款項 | | |
| — 宋都控股集團 | | |
| — 宋都股份及其附屬公司 | 372 | 861 |
| — 致中和實業及其附屬公司 | — | 113 |
| — 綠地物業 | 72 | — |
| | 444 | 974 |
| 合同資產 | | |
| — 宋都股份及其附屬公司 | — | 77 |
| — 宋都控股的聯營公司及合營公司 | — | 769 |
| | — | 846 |
| 合同負債 | | |
| — 宋都股份及其附屬公司 | 342 | 1,945 |
| — 宋都控股的聯營公司及合營公司 | 1,026 | 247 |
| | 1,368 | 2,192 |
| 非貿易相關 | | |
| 其他應收款項 | | |
| — 宋都股份及其附屬公司(附註i) | 3,522 | 239 |
| — 宋都控股的合營公司(附註ii) | 3,422 | 3,422 |
| | 6,944 | 3,661 |
| 其他應付款項 | | |
| — 綠地物業 | 2,108 | 2,024 |

附註：

- (i) 於2022年12月31日，其他應收宋都股份及其附屬公司結餘包括財務擔保佣金收入人民幣3,493,000元(2021年：無)。
- (ii) 於2022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(2021年：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。

截止2022年12月31日止年度

41. 關聯方交易 (續)

(c) 重大關聯方交易 (續)

(d) 有關關連交易之上市規則的適用性

上文所述有關向宋都股份及其附屬公司、致中和實業及其附屬公司及宋都陽光幼兒園提供物業管理服務及相應增值服務及酒店運營服務，以及向宋都股份及其附屬公司支付酒店可變租賃開支的關聯方交易，構成上市規則第十四A章所界定的關連交易或持續關連交易。根據上市規則第十四A章規定進行的披露載於董事會報告「持續關連交易」一節。

上文所述有關向致中和實業及其附屬公司提供長租公寓租賃服務、向致中和實業及其附屬公司購買貨品及使用宋都地產商標的關聯方交易，構成上市規則第十四A章所界定的關連交易或持續關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第十四A章的披露規定，因為該等交易低於第14A.76(1)條項下的最低豁免水平。

42. 本公司主要附屬公司的詳情

| 公司名稱 | 成立／註冊成立地點及 時間／法律實體類型 | 已註冊／ 已發行及實繳股本 | 下列人士持有所有權 權益實際比例 | | 一間 主要業務 |
|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|------|------------------------|
| | | | 本公司 | 附屬公司 | |
| 匯都集團有限公司 | 英屬處女群島 — 有限公司 2017年10月26日 | 不適用／ 50,000美元 | 100% | — | 投資控股 |
| 榮都集團有限公司 | 香港 — 有限公司 2017年11月20日 | 不適用／ 44,830,000港元 | — | 100% | 投資控股 |
| 杭州興潤企業管理有限公司* | 中國 — 有限公司 2017年12月28日 | 人民幣40,000,000元／ 人民幣40,000,000元 | — | 100% | 投資控股 |
| 杭州宋都物業經營管理有限公司* | 中國 — 有限公司 1995年1月8日 | 人民幣51,000,000元／ 人民幣51,000,000元 | — | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 杭州頌都會展有限公司* | 中國 — 有限公司 2016年6月15日 | 人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元 | — | 100% | 中國的改造及 裝修服務 |
| 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司* | 中國 — 有限公司 2017年1月24日 | 人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元 | — | 100% | 中國的酒店管理 及物業代理 服務 |

42. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

| 公司名稱 | 成立／註冊成立地點及 時間／法律實體類型 | 已註冊／ 已發行及實繳股本 | 下列人士持有所有權 權益實際比例 | | 一間 主要業務 |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------|-------|---------------|
| | | | 本公司 | 附屬公司 | |
| 杭州鴻都信息工程有限公司* | 中國－有限公司 2019年8月20日 | 人民幣10,000,000元／ 零 | － | 100% | 中國的信息工程 技術 |
| 寧波奉化宋都物業服務有限公司* | 中國－有限公司 2020年11月23日 | 人民幣5,000,000元／ 零 | － | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 杭州綠宋物業服務有限公司* | 中國－有限公司 2019年5月6日 | 人民幣5,000,000元／ 人民幣1,000,000元 | － | 50%** | 中國的物業管理 服務 |
| 杭州和瑞商貿服務有限公司* | 中國－有限公司 2021年8月11日 | 人民幣5,000,000元／ 人民幣1,000,000元 | － | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 杭州和瑞生活服務有限公司* | 中國－有限公司 2019年11月7日 | 人民幣10,000,000元／ 人民幣2,000,000元 | － | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 商丘宋都物業服務有限公司* | 中國－有限公司 2021年3月19日 | 人民幣5,000,000元／ 零 | － | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 吉林宋都物業服務有限公司* Service Co., Ltd. | 中國－有限公司 2020年6月23日 | 人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元 | － | 51% | 中國的物業管理 服務 |
| 衢州常山宋都物業服務有限公司* | 中國－有限公司 2021年8月5日 | 人民幣5,000,000元／ 零 | － | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 杭州宋都房地產代理有限公司* | 中國－有限公司 2017年3月7日 | 人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元 | － | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 杭州宋都和美物業服務有限公司* | 中國－有限公司 2021年10月18日 | 人民幣5,000,000元／ 零 | － | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 宋都旅港(台州)物業服務有限公司* | 中國－有限公司 2020年5月11日 | 500,000美元／ 500,000美元 | － | 51% | 中國的物業管理 服務 |

42. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

| 公司名稱 | 成立／註冊成立地點及 時間／法律實體類型 | 已註冊／ 已發行及實繳股本 | 下列人士持有所有權 權益實際比例 | | 一間 主要業務 |
|---------------|-------------------------|----------------------|---------------------|------|---------------|
| | | | 本公司 | 附屬公司 | |
| 杭州和宏物業服務有限公司* | 中國－有限公司 2022年7月29日 | 人民幣21,000,000元／ 零 | - | 100% | 中國的物業管理 服務 |
| 杭州和錦生活服務有限公司* | 中國－有限公司 2022年11月30日 | 人民幣20,000,000元／ 零 | - | 100% | 停業 |

* 該等實體的官方名稱以中文為準，其英文名稱僅供識別。

** 根據日期為2019年5月5日的協議，本集團可控制該實體及董事會51%的投票權，並可控制該實體的財務及經營政策。

43. 直接及最終控股方

於2022年及2021年12月31日，董事認為直接母公司為宋都和業有限公司（於英屬處女群島註冊成立），而本集團的最終控股方為俞建午先生。

44. 報告期後事項

有關相互擔保協議之持續關連交易

由於2022年相互擔保協議將於2023年3月31日屆滿，於2023年1月18日（交易時段後），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（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2023年相互擔保協議，以重續有關持續關連交易的期限，自2023年4月1日開始至2024年3月31日為止。根據2023年相互擔保協議，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積金額不得超過人民幣150百萬元。該項協議項下擬進行之交易經股東於2023年3月30日召開的股東特別大會上批准。

45. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於2023年3月31日獲董事會批准及授權刊發。

持作開發及／或出售物業

持作出售物業

| 物業名稱 | 位置 | 概約建築面積 | 用途 | 本集團 應佔權益 |
|------|------------------|----------|-----|-------------|
| 新宸悅府 | 中國杭州錢塘新區新灣大道651號 | 372平方米 | 停車位 | 100% |
| 瀾山郡庭 | 中國寧波奉化區南山路188號 | 3,664平方米 | 停車位 | 100% |