

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



**Sundy Service Group Co. Ltd**

**宋都服务集团有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9608)

## 截至2023年12月31日止年度之全年業績公告 及恢復買賣

宋都服务集团有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「本報告期」或「2023財年」)之綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於2024年7月3日批准。

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

### 業績摘要

#### 摘要

#### 本集團財務表現

於2023財年實現收入人民幣262.4百萬元，較2022財年收入人民幣268.6百萬元減少2.3%。

四類業務線的收入構成為：(i)物業管理服務於2023財年實現收入人民幣187.0百萬元，佔總收入71.3%，較2022財年收入人民幣188.2百萬元略微減少0.6%；(ii)非業主增值服務於2023財年實現收入人民幣36.3百萬元，佔總收入13.8%，較2022財年收入人民幣39.5百萬元減少8.1%；(iii)社區增值服務於2023財年實現收入人民幣18.6百萬元，佔總收入7.1%，較2022財年收入人民幣26.5百萬元下降29.8%；及(iv)其他業務於2023財年實現收入人民幣20.5百萬元，佔總收入7.8%，較2022財年收入人民幣14.3百萬元增加43.4%。

於2023財年實現毛利人民幣44.9百萬元，較2022財年毛利人民幣58.1百萬元下降22.7%。2023財年毛利率為17.1%，較2022財年毛利率21.6%下降4.5%。

於2023財年年內利潤為人民幣12.0百萬元，較2022財年利潤人民幣33.8百萬元減少64.5%。

截至2023年12月31日，現金及現金等價物達到人民幣154.2百萬元，相比於截至2022年12月31日的人民幣109.3百萬元同比增加41.1%。

截至2023年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）為9.6百萬平方米，相比於截至2022年12月31日的9.6百萬平方米維持穩定。截至2023年12月31日，本集團合約建築面積達11.0百萬平方米。

董事會建議不就2023財年派付任何末期股息（2022財年：無）。

綜合損益及其他全面收益表  
截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	262,362	268,581
銷售成本		<u>(217,445)</u>	<u>(210,522)</u>
毛利		44,917	58,059
利息收入		3,308	3,172
其他收入	6	8,935	15,349
銷售及營銷開支		(1,080)	(496)
行政開支		(24,342)	(22,781)
貿易及其他應收款項減值虧損		(13,713)	(1,528)
其他開支	7	(213)	(11,361)
分佔合營企業(虧損)/收益		(234)	278
分佔一間聯營公司虧損		(353)	(226)
融資成本	8	<u>(102)</u>	<u>(134)</u>
除稅前收益		17,123	40,332
所得稅開支	9	<u>(5,160)</u>	<u>(6,532)</u>
年內收益	10	<u>11,963</u>	<u>33,800</u>
其他全面收益/(開支)：			
將不會重新分類至損益的項目：			
換算本公司財務報表的匯兌差額		<u>4,245</u>	<u>2,487</u>
		<u>4,245</u>	<u>2,487</u>
可能會重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額		<u>(3,286)</u>	<u>(1,459)</u>
		<u>(3,286)</u>	<u>(1,459)</u>
年內全面收益總額		<u><u>12,922</u></u>	<u><u>34,828</u></u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
下列人士應佔年內收益：			
本公司擁有人		9,358	32,900
非控股權益		<u>2,605</u>	<u>900</u>
		<u><b>11,963</b></u>	<u><b>33,800</b></u>
下列人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		10,317	33,928
非控股權益		<u>2,605</u>	<u>900</u>
		<u><b>12,922</b></u>	<u><b>34,828</b></u>
每股盈利			
— 基本及攤薄 (人民幣分)	11	<u><b>0.29</b></u>	<u><b>1.03</b></u>

綜合財務狀況表  
於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		26,615	33,537
商譽		1,242	1,242
無形資產		3,927	4,578
使用權資產		112	396
按公平值計入損益之金融資產	14	43,917	—
於合營企業的投資		2,153	2,387
於一間聯營公司的投資		5,421	5,774
預付款項		4,651	14,085
遞延稅項資產		8,892	5,625
		<u>96,930</u>	<u>67,624</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		379	313
貿易及其他應收款項	12	230,313	207,273
按公平值計入損益之金融資產	14	70,198	—
持作出售物業		8,696	10,102
受限制銀行結餘		1,666	135,375
現金及現金等價物		154,178	109,289
		<u>465,430</u>	<u>462,352</u>
<b>流動負債</b>			
合同負債		31,824	28,344
承租人墊款		85	54
貿易及其他應付款項	13	133,481	142,732
租賃負債		48	111
財務擔保合同		—	5,857
即期稅項		3,399	3,572
		<u>168,837</u>	<u>180,670</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>296,593</u>	<u>281,682</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>393,523</u>	<u>349,306</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		74	307
遞延稅項負債		<u>900</u>	<u>1,000</u>
		<u>974</u>	<u>1,307</u>
資產淨值		<u><u>392,549</u></u>	<u><u>347,999</u></u>
資本及儲備			
股本		254	208
儲備		<u>384,062</u>	<u>342,163</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>384,316</u>	342,371
非控股權益		<u>8,233</u>	<u>5,628</u>
總權益		<u><u>392,549</u></u>	<u><u>347,999</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2023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及登記為獲豁免有限公司及其股份自2021年1月18日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市並生效。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址將及時披露於本集團年報內「公司資料」一節。

本公司乃一間投資控股公司。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

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

## 2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已採納由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的所有與其業務有關且於2023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. 關鍵估計

### 估計不確定因素之主要來源

下文將討論有關日後之主要假設及本報告期末估計不確定因素之其他主要來源，這些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。

#### (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壞賬和呆賬的減值虧損。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的貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

**(b) 公平值估計**

按公平值計入損益的金融資產按公平值於綜合財務狀況表列賬。董事已委派團隊為公平值計量釐定合適估值方法及輸入數據。本集團使用包括並非基於可觀察市場數據的輸入值在內的估值技術來估計按公平值計入損益的金融資產。

**(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。

**(d) 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技術過時或非戰略性的資產。



#### 4. 收入

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

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>客戶合同收入：</b>		
物業管理服務	186,979	188,216
非業主增值服務	36,342	39,491
社區增值服務	18,555	26,544
酒店業務		
— 客房營運服務	18,592	12,202
— 銷售食品及飲料	176	243
	<u>260,644</u>	<u>266,696</u>
<b>其他來源的收入：</b>		
酒店業務		
— 租賃商業購物商場	1,718	1,880
長租公寓業務	—	5
	<u>1,718</u>	<u>1,885</u>
<b>收入總額</b>	<u><u>262,362</u></u>	<u><u>268,581</u></u>

附註：截至2023年12月31日止年度，來自本集團的關聯方杭州幸福健控股有限公司（「幸福健控股」，前稱浙江宋都控股有限公司）及其附屬公司（統稱「幸福健控股集團」）的收入佔本集團收入的20%（2022年：27%）。除幸福健控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於本報告期內，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

#### 客戶合同收入細分：

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團截至2023年及2022年12月31日止年度內的所有收入均來自中國。

截至2023年12月31日止年度

	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	社區 增值服務 人民幣千元	酒店業務 – 客房營運 服務及銷售 食品及飲料 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認的時間					
於某一時間點	–	–	–	176	176
隨時間	<u>186,979</u>	<u>36,342</u>	<u>18,555</u>	<u>18,592</u>	<u>260,468</u>
	<u><u>186,979</u></u>	<u><u>36,342</u></u>	<u><u>18,555</u></u>	<u><u>18,768</u></u>	<u><u>260,644</u></u>

截至2022年12月31日止年度

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

預期將於未來確認的各期間結束時現有客戶合同產生的收入

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

## 5. 分部資料

### (a) 分部報告

本集團按根據業務線（包括物業管理服務及相應增值服務、酒店業務及長租公寓業務）劃分的分部管理其業務。本集團已按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」）內部匯報資料一致的方式呈列以下分部。

- 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。

## (b) 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

截至2023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	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	241,876	20,486	262,362
分部間銷售	2	56	58
可報告分部收入	<u>241,878</u>	<u>20,542</u>	<u>262,420</u>
分部收益	<u>16,296</u>	<u>827</u>	<u>17,123</u>

截至2022年12月31日止年度

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

於2023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	對賬項目 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>550,828</u>	<u>20,032</u>	<u>(8,500)</u>	<u>562,360</u>
分部負債	<u>165,581</u>	<u>12,730</u>	<u>(8,500)</u>	<u>169,811</u>

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	<u>520,615</u>	<u>18,537</u>	<u>—</u>	<u>(9,176)</u>	<u>529,976</u>
分部負債	<u>179,119</u>	<u>12,034</u>	<u>—</u>	<u>(9,176)</u>	<u>181,977</u>

## 其他分部資料

截至2023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	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	(4,025)	(4,468)	(8,493)
使用權資產折舊	(75)	–	(75)
無形資產攤銷	(609)	(42)	(651)
出售／撤銷物業、廠房及 設備的虧損	(1)	–	(1)
利息收入	3,289	19	3,308
利息開支	(102)	–	(102)
貿易及其他應收款項減值虧損	(13,259)	(454)	(13,713)
分佔合營企業虧損	(234)	–	(234)
分佔一間聯營公司虧損	(353)	–	(353)
非流動資產添置	<u>1,147</u>	<u>425</u>	<u>1,572</u>

截至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	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	(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
分佔一間聯營公司虧損	(226)	–	(226)
非流動資產添置	<u>20,199</u>	<u>82</u>	<u>20,281</u>

## 有關非流動資產之資料

於2023年12月31日，本集團非流動資產不包括位於中國的按公平值計入損益之金融資產、預付款項及遞延稅項資產（2022年：本集團的非流動資產不包括位於中國的預付款項及遞延稅項資產）。

## 6. 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	142	2,464
匯兌收益	127	63
2022年財務擔保佣金收入	1,327	3,493
2023年財務擔保佣金收入	300	–
財務擔保合同攤銷	5,857	5,389
於一間合營企業的投資公平值收益	–	2,924
提早終止使用權資產的收益淨額	15	–
其他	1,167	1,016
	<u>8,935</u>	<u>15,349</u>

## 7. 其他開支

	2023年 人民幣千元	2022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	213	115
	<u>213</u>	<u>11,361</u>

## 8. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	18	50
其他	84	84
	<u>102</u>	<u>134</u>

## 9. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022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	8,527	9,958
－ 過往年度撥備超出	—	(3,376)
	<u>8,527</u>	<u>6,582</u>
遞延稅項：	<u>(3,367)</u>	<u>(50)</u>
	<u><u>5,160</u></u>	<u><u>6,532</u></u>

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

截至2023年及2022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2023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（2022年：無）。

本集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。本集團17間附屬公司截至2023年12月31日被確認為小型微利企業（2022年12月31日：14間）。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元的一部分，應減按25%（2022年：12.5%）計算應課稅所得額，並按20%（2022年：20%）繳納企業所得稅。應課稅年所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，應減按25%（2022年：25%）計算應課稅所得額，並按20%（2022年：20%）繳納企業所得稅。

所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前收益之積對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前收益	<u>17,123</u>	<u>40,332</u>
按相關稅務司法權區收益適用稅率計算的		
除稅前收益名義稅項	4,986	9,506
優惠稅率的稅務影響	(40)	(533)
毋須課稅收入及不可扣稅開支的稅務影響	(1,723)	(263)
分佔合營企業和一間聯營公司業績的稅務影響	117	74
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	(85)	—
未確認稅項虧損及可抵扣暫時差額的稅務影響	1,905	1,124
過往年度撥備超出	—	(3,376)
	<u><u>5,160</u></u>	<u><u>6,532</u></u>

## 10. 年內收益

本集團的年內收益已(計入)／扣除下列各項：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
核數師酬金	1,570	1,570
物業、廠房及設備折舊	8,493	4,749
使用權資產折舊	75	157
無形資產攤銷	651	694
短期租賃相關開支	701	1,132
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	4,717	3,415
貿易及其他應收款項減值虧損	13,713	1,528
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	1	122
董事薪酬	1,964	2,557
其他員工成本	61,551	62,385
退休福利計劃供款，董事除外(附註(i))	8,989	9,536
員工成本總額	<b>72,504</b>	<b>74,478</b>

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。



## 11. 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9,358,000元(2022年：本公司擁有人應佔年內收益約人民幣32,900,000元)及年內已發行股份加權平均數約3,208,767,123股(2022年：3,200,000,000股)計算。

每股基本及攤薄盈利的計算基於下文：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>盈利：</b>		
計算每股基本盈利所用之本公司擁有人應佔收益	<u>9,358</u>	<u>32,900</u>
計算每股攤薄盈利所用之本公司擁有人應佔收益	<u>9,358</u>	<u>32,900</u>
	<b>2023年</b>	<b>2022年</b>
<b>股份數目：</b>		
於1月1日的已發行普通股	<b>3,200,000,000</b>	3,200,000,000
股份購回後已發行股份的影響	<u>8,767,123</u>	<u>—</u>
計算每股基本盈利所用普通股加權平均數	<u><b>3,208,767,123</b></u>	<u>3,200,000,000</u>

由於本公司於截至2023年及2022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。

## 12. 貿易及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	129,897	115,335
— 第三方	105,375	81,541
減：虧損撥備	(32,996)	(19,283)
	<u>202,276</u>	<u>177,593</u>
其他債務人		
— 關聯方	8,616	6,944
— 第三方	7,899	11,760
	<u>16,515</u>	<u>18,704</u>
按金及預付款項		
— 其他	16,173	25,061
	<u>234,964</u>	<u>221,358</u>
減：計入非流動資產的按金及預付款項		
— 其他	(4,651)	(14,085)
計入流動資產	<u>230,313</u>	<u>207,273</u>

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

按收入確認日期的貿易應收款項（扣除虧損撥備）的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>關聯方</b>		
0至180天	21,402	42,191
181至365天	17,805	33,966
一年至兩年	56,101	30,956
兩年至三年	28,931	—
三年以上	3,764	—
<b>第三方</b>		
0至180天	31,194	32,390
181至365天	23,565	14,551
一年至兩年	19,514	23,539
	<u>202,276</u>	<u>177,593</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

### 13. 貿易及其他應付款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	1,159	444
— 第三方	(b)	60,736	78,939
		<u>61,895</u>	<u>79,383</u>
其他應付款項			
— 關聯方	(a)	2,192	2,108
— 按金	(c)	5,603	7,161
— 應付其他稅項及附加費		515	359
— 代表業主委員會收取的現金		9,149	8,113
— 來自業主的暫時收款	(d)	22,723	23,736
— 其他		14,177	5,281
		<u>54,359</u>	<u>46,758</u>
應計工資及其他福利		<u>17,227</u>	<u>16,591</u>
		<u><b>133,481</b></u>	<u><b>142,732</b></u>

附註：

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

根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>關聯方</b>		
一年內	1,159	444
<b>第三方</b>		
一年內	38,843	55,492
一年後但兩年內	11,769	9,186
兩年後但三年內	3,565	11,192
三年以上	6,559	3,069
	<u>61,895</u>	<u>79,383</u>

#### 14. 按公平值計入損益之金融資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
由一家於澳洲上市的公司發行的可換股票據 (附註(i))	43,917	—
理財產品 (附註(ii))	70,198	—
	<u>114,115</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於2023年12月22日，本公司與Black Cat Syndicate Ltd (「**Black Cat**」，一家於澳洲註冊成立並於澳洲證券交易所上市的公司(證券代碼：BC8))就認購可換股票據訂立約束性條款合同，據此，本公司同意使用內部資源認購合共9,000,000澳元的可換股票據。可換股票據將於2027年3月31日到期，並可由本公司酌情隨時轉換。利息將按每年10%按日累計(含利息預扣稅)並將按月轉為資本，直至2024年9月30日為止。有關認購可換股票據之詳情披露於本公司日期為2023年12月22日的公告內。
- (ii) 於2023年11月29日，本公司間接全資附屬公司宋都物業(定義見下文)與華夏銀行就機構理財產品訂立代理銷售協議，據此，宋都物業同意使用內部資源認購由華夏理財有限責任公司提供的華夏理財固定收益純債型日日開理財產品7號F(「**華夏理財產品**」)，總金額為人民幣70,000,000元。該理財產品無固定期限，預期年回報率為2.85%至3.35%(非保證)。宋都物業已於2024年1月3日贖回華夏理財產品。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團為浙江省享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於1995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（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。

根據億瀚智庫的數據，本集團於2023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44。

截至2023年12月31日，我們在中國的19個城市設有20間附屬公司及25間分公司（當中大多數位於浙江省），向58項物業（包括40項住宅物業及18項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積為9.6百萬平方米，總合約面積為11.0百萬平方米。

下表載列本集團於2023年及2022年12月31日在管建築面積與在管項目個數之變動：

	於12月31日	
	2023年	2022年
在管建築面積(千平方米)	9,603	9,592
在管項目個數	58	58

下表載列本集團於2023財年及2022財年各業務線的收入明細：

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	186,979	71.3	188,216	70.1
非業主增值服務	36,342	13.8	39,491	14.7
社區增值服務	18,555	7.1	26,544	9.9
其他業務	20,486	7.8	14,330	5.3
<b>總計</b>	<b>262,362</b>	<b>100.0</b>	<b>268,581</b>	<b>100.0</b>

## 物業管理服務

於本報告期內，本集團穩固加強與地方政府合作，在管項目提供多元化服務，提高管理服務能力。基於採荷街道未來社區試點項目（「未來社區試點項目」），本集團具備老舊社區管理的能力和經驗，並被評為物業管理服務領域的標竿。

下表載列本集團於2023財年及2022財年物業管理收入總額及於2023年及2022年12月31日在管建築面積（按物業類型劃分）明細：

	於12月31日／截至該日止年度							
	2023年				2022年			
	收入 (人民幣 千元)	在管建築面積 % (千平方米)		收入 (人民幣 千元)	在管建築面積 % (千平方米)			
住宅物業	145,775	78.0	7,438	77.5	149,990	79.7	8,102	84.5
非住宅物業	41,204	22.0	2,165	22.5	38,226	20.3	1,490	15.5
<b>總計</b>	<b>186,979</b>	<b>100.0</b>	<b>9,603</b>	<b>100.0</b>	<b>188,216</b>	<b>100.0</b>	<b>9,592</b>	<b>100.0</b>

下表載列本集團於2023財年及2022財年物業管理收入總額及於2023年及2022年12月31日在管建築面積（按房地產開發商類型劃分）明細：

	於12月31日／截至該日止年度							
	2023年				2022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)			
宋都股份集團(附註)								
獨立開發及合作 開發的物業	150,696	80.6	7,343	76.5	143,989	76.5	6,830	71.2
獨立第三方房地產 開發商開發的物業	36,283	19.4	2,260	23.5	44,227	23.5	2,762	28.8
<b>總計</b>	<b>186,979</b>	<b>100.0</b>	<b>9,603</b>	<b>100.0</b>	<b>188,216</b>	<b>100.0</b>	<b>9,592</b>	<b>100.0</b>

附註：宋都股份集團包括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物業開發、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36.3百萬元，較2022財年人民幣39.5百萬元下降8.1%。收入下降主要是由於房地產行業相關的宏觀政策影響以及儲備項目增值服務的需求減少。

本集團依託與宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司的長期業務合作，獲得非業主增值服務項目。於2023年12月31日，本集團儲備項目為11個物業，儲備項目總建築面積共計1.4百萬平方米。

## 社區增值服務

本集團積極開發社區增值服務，根據居民生活需求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達人民幣18.6百萬元，主要來源於物業維修及維護、廢物清潔、收取公用事業費用、社區空間服務及零售業務。

## 其他業務

本集團通過其營運的附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司運營長租公寓業務及酒店業務。2023財年酒店業務實現收入人民幣20.5百萬元，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

2023年，面對上游房地產行業環境，中國物業管理行業整體發展勢頭放緩。在行業宏觀政策的指引下，物業管理公司將著重提升服務品質、打造自有品牌。隨著行業整體管理規模大幅增加，市場與業主逐漸在價格與質量之間尋找平衡。換言之，物業管理公司面對的新挑戰在於如何採用高效的方式以低成本的預算提供優質服務以及為公司尋找新的利潤增長點。

面向未來，本集團將以「專業、品質、溫馨」深化物業服務，在保持穩定發展中尋找新的增長機遇。

本集團將在以下方面做出努力：

本集團將繼續改善卓越優質服務，進一步提升先進技術水平，以提高服務效率。配合宏觀政策，本集團將探索智慧社區建設和把智能系統應用於管理項目。

本集團將著力重構服務的核心盈利模式，通過尋找新的市場機遇，實現收入基礎多元化。由於與房地產行業關係密切，本集團擬尋求可獲得穩定投資回報的投資項目，以緩解該行業波動帶來的負面影響。

本集團將秉承「專業、品質、溫馨」這一理念，繼續夯實其基礎物業管理服務，特別是住宅物業管理服務能力。在與當地街道及轄區合作的基礎上，本集團將立足長三角地區，積極尋找合作標的。

## 財務回顧

### 收入

於2023財年，本集團收入達人民幣262.4百萬元，較2022財年268.6百萬元下降2.3%。

**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2023財年錄得收入人民幣187.0百萬元，較2022財年收入人民幣188.2百萬元同比減少0.6%，佔本集團2023財年總收入71.3%，是本集團主要收入來源。收入的輕微減少主要由於本集團在管項目的數目減少。

**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2023財年錄得收入人民幣36.3百萬元，相較於2022財年的收入人民幣39.5百萬元，下降8.1%，佔本集團2023財年總收入的13.8%。收入的下降主要是由於房地產市場的持續負面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、零售業務及社區空間服務。本集團於2023財年錄得收入人民幣18.6百萬元，相較於2022財年收入人民幣26.5百萬元，同比下降29.8%，佔本集團2023財年總收入的7.1%。社區增值服務收入的下降，主要是由於相比2022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2023財年錄得收入人民幣20.5百萬元，相較於2022財年收入人民幣14.3百萬元同比上升43.4%，佔本集團2023財年總收入7.8%。其他業務收入的增長，主要歸因於疫情後時代旅遊業爆發式增長導致酒店業務收入增加。

### **銷售成本**

本報告期內，本集團的銷售成本由2022財年人民幣210.5百萬元增長3.3%至2023財年人民幣217.4百萬元，與輕微的通貨膨脹一致。

### **毛利及毛利率**

基於上述因素，本集團於本報告期內毛利總額由2022財年人民幣58.1百萬元下降至2023財年人民幣44.9百萬元，下降22.7%。本集團的毛利率由2022財年21.6%下降至2023財年17.1%，下降4.5個百分點。

物業管理服務毛利由2022財年人民幣36.8百萬元下降30.4%至2023財年人民幣25.6百萬元，毛利率由2022財年19.6%下降至2023財年13.7%，主要是因為本集團增加對特定住宅物業項目的投資以提升服務質量和升級智慧社區。

非業主增值服務毛利由2022財年人民幣10.4百萬元下降28.8%至2023財年人民幣7.4百萬元，毛利率相較於2022財年下降5.9個百分點至20.4%，主要是由於擁有高毛利率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2022財年人民幣10.1百萬元下降23.8%至2023財年人民幣7.7百萬元，毛利率由2022財年38.1%增加3.3個百分點至2023財年41.4%。增加主要是由於增值服務的多元化。

其他業務毛利由2022財年人民幣0.7百萬元上升至2023財年人民幣4.2百萬元，毛利率由2022財年4.9%上升至2023財年20.5%。上升主要是由於酒店業務收入的增長。

### **其他收入**

本報告期內，本集團其他收入為人民幣8.9百萬元，較2022財年人民幣15.3百萬元下降41.8%，主要是由於(i)政府補助的減少；(ii)與幸福健控股集團相互擔保協議的佣金收入確認減少；及(iii)於一間合營企業的投資公平值收益減少。

### **銷售及營銷開支**

本報告期內，本集團銷售及營銷開支由2022財年人民幣0.5百萬元上升至2023財年人民幣1.1百萬元，主要是由於酒店業務擴張。

### **行政開支**

本報告期內，本集團行政開支由2022財年的人民幣22.8百萬元上升至2023財年人民幣24.3百萬元，增加6.6%，主要是由於位於長三角地區的附屬公司數目不斷增加。

### **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2022財年人民幣1.5百萬元上升人民幣12.2百萬元至2023財年人民幣13.7百萬元。撥備增加主要是由於中國房地產行業的持續疲軟及不確定性。

### **融資收入淨額**

本報告期內，本集團的融資收入淨額由2022財年人民幣3.0百萬元上升至2023財年人民幣3.2百萬元，主要是由於銀行存款的利息收入增加。

## **分佔一間聯營公司和合營企業收益及虧損**

本報告期內，本集團錄得分佔一間聯營公司（即寧波和晟城市服務發展有限公司）虧損總計約人民幣0.4百萬元，主要是由於業務開辦期間產生的開支增加。

本報告期內，本集團錄得分佔其合營企業（即杭州宏合環境工程有限公司及寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥））虧損總計約人民幣0.2百萬元，而2022年同期收益為人民幣0.3百萬元，主要是由於宋都旅港的收入減少。

## **稅前利潤**

本報告期內，本集團稅前利潤為人民幣17.1百萬元，較2022財年人民幣40.3百萬元下降57.6%，主要是由於貿易及其他應收款項減值虧損增加。

## **流動資產、財務資源及資產負債比率**

本集團於2023財年維持良好的財務狀況。於2023年12月31日，流動資產為人民幣465.4百萬元，較2022年12月31日人民幣462.4百萬元小幅增加0.7%，主要由於認購理財產品導致金融資產增加。

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣154.2百萬元，同比2022財年人民幣109.3百萬元上升41.1%，主要由於確認為受限制銀行結餘的人民幣135.0百萬元銀行存款質押被解除。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2022年12月31日2.56倍上升至2023年12月31日2.76倍。

本集團於2023年12月31日的總權益為人民幣392.5百萬元，同比2022年12月31日人民幣348.0百萬元增加12.8%，主要是由於留存收益增加。

## **銀行借款及其他借款**

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

## 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日，本集團物業、廠房及設備為人民幣26.6百萬元，較2022年12月31日人民幣33.5百萬元下降20.6%，主要是由於累計折舊及減值增加。

## 資本結構

本報告期內，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。

## 貿易及其他應收款項

於2023年12月31日，本集團貿易及其他應收款項達人民幣230.3百萬元，較2022年12月31日人民幣207.3百萬元，增長率11.1%，主要是由於業務增長及第三方和關聯方延遲結付。

下表載列貿易應收款項於所示日期的賬齡分析及期內貿易應收款項的後續結算情況。

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元	後續結算 人民幣千元
<b>關聯方</b>			
0至180日	21,402	42,191	2,114
181至365日	17,805	33,966	673
一至兩年	56,101	30,956	788
兩年至三年	28,931	—	—
三年以上	3,764	—	—
<b>第三方</b>			
0至180日	31,194	32,390	2,771
181至365日	23,565	14,551	2,771
一至兩年	19,514	23,539	901
<b>總計</b>	<b>202,276</b>	<b>177,593</b>	<b>10,018</b>

為收回賬齡較長的貿易應收款項，本集團採取了以下措施：

- 一 就關聯方（主要是宋都股份集團成員公司）而言，本集團定期與相關單位跟進付款情況，就賬齡較長的應收賬款，每季度或每半年發出催款通知。考慮到本集團與宋都股份集團的長期合作關係以及本集團憑藉該關係在獲取多個項目時已獲益良多，於本公告日期，本集團暫無計劃就該等應收賬款採取法律行動。同時，本集團將繼續密切關注該等應收賬款的支付情況及可收回性，並將在必要時（如相關單位未按約定時間付款）考慮並啟動對相關關聯方的法律訴訟程序，以收回該等應收賬款。本集團亦積極與關聯方協商處理應收款項，包括但不限於以其他應付款項抵償貿易應收款項，以資產抵償未付應收款項。
- 一 就第三方而言，根據相關客戶的歷史付款記錄及相應應收賬款的實際約定付款日期，本集團已經或將會向客戶發出催款通知，列明結清欠款的最後期限。倘客戶未在最後期限或之前結清欠款，本集團將發出正式催款函。就採取上述行動後仍未收回的應收賬款而言，本集團將啟動相應法律程序。考慮到本集團的業務性質，部分獨立第三方為業主，本集團亦會按行業慣例定期舉辦活動鼓勵該等業主及時繳交管理費，並每日向管理層匯報欠交管理費的收回情況。

### **貿易及其他應付款項**

於2023年12月31日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣133.5百萬元，較2022年12月31日人民幣142.7百萬元減少6.4%，主要是由於應付第三方貿易款項減少。

### **或然負債**

根據本公司日期為2023年1月18日的公告，杭州宋都物業經營管理有限公司（前稱杭州深業宋都物業經營管理有限公司）（「宋都物業」）與幸福健控股（為其本身及為幸福健控股及其附屬公司其他成員公司的利益作為受託人）訂立新相互擔保協議，據此，宋都物業及幸福健控股集團同意互為對方的銀行或金融機構的借款或融資提供擔保。相互擔保協議項下各自的累計金額不得超過人民幣150.0百萬元。該等交易經獨立股東於2023年3月30日召開的本公司股東特別大會上批准。

於2022年12月31日，幸福健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擔保。於2023年4月，由於幸福健控股償還貸款，財務擔保義務人民幣128.0百萬元（由宋都物業提供若干銀行存款質押擔保）獲解除。於2023年12月31日，本集團並未向幸福健控股集團提供任何金額的擔保。

除上述披露外，本報告期內，本集團並無任何重大或然負債。

### **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。

### **資產抵押**

於2023年12月31日，本集團概無任何資產抵押。

於2022年12月31日，本集團根據相互擔保協議向幸福健控股提供人民幣135.0百萬元的銀行存款質押。於2023年4月，上述宋都物業提供銀行存款質押乃因幸福健控股償還貸款而獲解除。

### **人力資源及薪酬政策**

於2023年12月31日，本集團總共僱用575名僱員（截至2022年12月31日止年度：702名僱員）。

本集團本報告期內的員工成本為人民幣72.5百萬元（截至2022年12月31日止年度：人民幣74.5百萬元）。

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

本集團確保其僱員能獲得具有競爭力的薪酬待遇。本集團亦已採納購股權計劃，其詳情披露於本公司日期為2020年12月31日的招股章程（「招股章程」）附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一段。

## 重大投資

本公司於本報告期內並無任何重大投資(包括佔本集團總資產5%或以上的重大投資)。

## 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本報告期內，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業重大收購及出售事項。

## 面對的外匯風險

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

## 末期股息

董事會建議不就2023財年派付任何末期股息(2022財年：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2024年8月14日(星期三)至2024年8月19日(星期一)(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2024年8月13日(星期二)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。於本報告期內及直至本公告日期，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C1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，包括葉茜女士、黃恩澤先生及朱浩賢先生，而葉茜女士為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層檢討本年度業績公告以及本集團所採用之會計原則及慣例，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2023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C3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，彼等於本報告期內及直至本公告日期一直遵守標準守則。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

於本報告期內及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，於本報告期內及直至本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司保持公眾持股量佔已發行總股本25%的最低水平。



## 本報告期後事項

於本報告期末後發生下列事件：

- 1) 於2024年1月4日，本公司宣佈，(1)章靖忠先生為將更多時間投入其個人事業中，已辭任本公司獨立非執行董事、本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）主席以及審核委員會（「**審核委員會**」）成員及提名委員會（「**提名委員會**」）成員，自2024年1月4日起生效；(2)劉國輝先生已辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會成員及提名委員會成員；(3)朱浩賢先生已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員；(4)黃恩澤先生已獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員；及(5)葉茜女士已進一步獲委任為審核委員會主席。
- 2) 於2024年1月5日，宋都物業與古丈大盈礦業有限公司（「**古丈大盈**」）訂立房屋轉讓合同，據此，古丈大盈同意按總代價人民幣39,730,000元將物業的土地使用權轉讓予宋都物業。該交易經本公司獨立股東於2024年2月26日召開的股東特別大會（「**股東特別大會**」）上批准；
- 3) 於2024年1月31日，金本位礦業（重慶）有限公司（「**金本位礦業（重慶）**」）（本公司一間間接全資附屬公司）與重慶市潼南區工業投資開發（集團）有限公司（「**潼南工業投資開發**」）訂立項目投資協議，據此，金本位礦業（重慶）將，包括其他，以內部資源及本公司全球發售（「**全球發售**」）所得款項淨額重新分配部分提供人民幣150百萬元取得地塊（定義見本公司日期為2024年1月31日的公告）的國有土地使用權以及潼南工業投資開發於地塊上建設及建立的項目。預計建設期間約為18個月。為滿足項目需求，董事會已檢討所得款項淨額的使用計劃，並議決將未使用全球發售所得款項淨額約63.1百萬元重新分配；
- 4) 於2024年3月14日，本公司（作為認購人）與Black Cat（作為發行人）訂立關於可換股票據的進一步認購事項的可換股票據協議（「**可換股票據協議**」），據此本公司同意使用可能根據本公司於2023年6月1日舉行的股東週年大會上通過的一般授權（「**一般授權**」）認購新股份的所得款項有條件地進一步認購合共6.0百萬澳元（相等於約31.1百萬港元）的可換股票據。於2024年6月4日，本公司及Black Cat同意終止可換股票據協議；
- 5) 於2024年3月14日，本公司訂立關於使用可能根據一般授權認購新股份的所得款項按每股Black Cat股份0.225澳元的價格以30.0百萬澳元（相等於約155.5百萬港元）的總代價收購合共133,333,334股Black Cat發行的股份（相當於Black Cat已發行股本的約30.2%）的認購協議；及

- 6) 於2024年3月26日，本公司與宋都股份集團訂立收購物業及債務抵償框架協議（「收購物業及債務抵償框架協議」）。根據收購物業及債務抵償框架協議，本公司有條件同意收購而宋都股份集團有條件同意出售清償物業（定義見本公司日期為2024年3月26日的公告），總代價為人民幣100,050,000元，將按等額基準抵銷物業管理及服務協議項下截至2023年12月31日止年度的貿易應收款項總額（已於2024年3月26日到期並仍未清償）。該交易經本公司獨立股東於2024年6月14日召開的本公司股東特別大會上批准。

## 有關審計事宜及預期信貸虧損評估事宜的決議案

本公司股份已自2024年3月28日起暫停買賣，以待刊發截至2023年12月31日止年度的年度業績（「**2023年度業績**」）。延遲刊發2023年度業績乃由於(i)本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司（「**中匯安達**」）發現本公司全資附屬公司杭州宋都物業經營管理有限公司（「**宋都物業**」）向本公司控股股東之一俞建午先生（「**俞先生**」）的全資公司杭州幸福健控股有限公司（前稱浙江宋都控股有限公司）（「**幸福健控股**」）提供人民幣130百萬元的質押（「**西奧質押**」）（「**審計事宜**」）；及(ii)本公司正在收集必要資料並與核數師緊密合作以完成預期信貸虧損評估（「**預期信貸虧損評估**」）。

### 審計事宜

於2023年度業績的審計過程中，中匯安達發現於2023年4月26日向杭州西奧電梯有限公司（「**西奧電梯**」）提供的西奧質押，作為西奧電梯向幸福健控股預付的人民幣130百萬元貸款（「**西奧貸款**」）的擔保。於本公告日期，質押已由幸福健控股悉數償還，且本公司認為其並未對本集團造成任何不利財務影響。

綜上所述，於2024年5月31日或前後，董事會審核委員會（「**審核委員會**」）已委任一家內部調查公司調查（其中包括）審計事宜的相關實際情況（「**調查**」）。調查結果已於2024年6月25日舉行的審核委員會會議上討論及採納。下文為調查的主要結果概要。

根據調查，於2022年4月26日或前後，幸福健控股與一家銀行訂立本金額為人民幣128百萬元（「**銀行貸款**」）的貸款協議。針對該筆貸款，已於同日向相關銀行提供宋都物業的存單質押人民幣135百萬元（「**西奧質押**」）。西奧質押已根據宋都物業與幸福健控股所訂立日期為2022年1月31日且本公司於2022年1月31日公佈的有效期為2022年4月1日至2023年3月31日的相互擔保協議提供，並於2023年1月18日重續（「**2023年相互擔保協議**」）。

銀行貸款的到期日為2023年4月26日。由於幸福健控股面臨流動性問題且並無充足資金償還銀行貸款，幸福健控股已向其供應商之一西奧電梯尋求協助。

根據調查，西奧電梯現時及過往為獨立於宋都物業及幸福健控股集團的一方。

調查顯示，經協商，西奧電梯同意向幸福健控股提供人民幣130百萬元的短期貸款，供其償還銀行貸款，條件為宋都物業應在西奧質押解除後以西奧電梯為受益人簽發金額為人民幣130百萬元的銀行本票作為西奧貸款的擔保。

由於幸福健控股並未及時償還西奧貸款，西奧質押已被執行。當本公司發現西奧質押被執行時，本公司聯繫幸福健控股，並作出還款要求。於2023年6月29日至2023年7月2日，總金額人民幣130百萬元（等於西奧質押項下已執行金額）已由幸福健控股轉撥予宋都物業。根據調查，本公司並未因西奧質押產生任何財務損失。

根據調查，有關提供西奧質押的文件已獲本公司執行董事兼首席執行官朱軼樺先生（「朱先生」）授權。

調查過程中，並無證據表明本集團人員存在不當行為或瀆職行為。由於幸福健控股無法償還銀行貸款，根據調查，提供西奧質押目的在於避免本公司因執行西奧質押而產生財務損失。在此基礎上且包括其他事項，調查未發現任何證據表明本公司人員存在不當行為或瀆職行為，審核委員會認為提供西奧質押具有商業依據。

由於西奧電梯並非銀行或金融機構，2023年相互擔保協議並未涵蓋提供西奧質押，且須遵守上市規則相關規定：

1. 幸福健控股為本公司於重要時期的關連人士，西奧質押構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載（其中包括）公告、通函及獨立股東批准規定；
2. 根據上市規則第14.07條，有關西奧質押的最高適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於75%，西奧質押構成上市規則第14章項下的重大交易，並須遵守上市規則第14章所載（其中包括）公告、通函及股東批准規定；及
3. 西奧質押金額超過資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）的8%，因此本公司須遵守上市規則第13.13條項下的一般披露責任。

於提供西奧質押當時，本公司未遵守關於須予公佈及關連交易的相關內部控制程序。根據調查，西奧質押相關文件的簽署符合本公司的內部控制程序，但朱先生誤認為2023年相互擔保協議已涵蓋西奧質押，故毋須進一步遵守上述上市規則的規定。

董事會已決定糾正因審計事宜產生的所有問題。本公司認識到其未遵守上市規則第13、14及14A章的相關規則要求，並擬於實際可行情況下盡快重新遵守必要規定。然而，由於已完成相關交易，董事會將不會將有關交易提交本公司股東批准。於該等情況下，本公司(i)擬重新遵守上市規則項下的相關披露規定；及(ii)委聘內部控制顧問對本公司的內部控制制度進行審閱並提供相關改進建議。

內部控制顧問的審閱範圍涵蓋以下方面：(i)財務報告及披露週期；(ii)現金及銀行管理週期；(iii)控制環境；及(iv)風險評估。內部控制審閱已基本完成，且本公司已採納內部控制顧問建議的加強措施。例如：

- (a) 本集團將更新其對須予公佈／關連交易的實政策，包括有關(其中包括)以下方面的改善程序：
  - 通過(其中包括)加強對本公司關連人士名單的保存以及本集團董事及高級管理層關係聲明要求，識別本公司的關連人士及關連交易；
  - 通過(其中包括)規定所有關連交易須經公司秘書或具有相關經驗的專業會計師或法律顧問審查後方可呈交董事會審批，審查、批准及報告關連人士及關連交易；及
  - 定期核對關連方及／或關連交易；
- (b) 本集團將定期進行內部培訓，以提高其主要人員的知識水平以及對上市規則的認知。
- (c) 本集團將制定全面的合規手冊及核對清單，以充分記錄及管理合規問題／事宜，並定期更新及由董事會或本集團管理層審批。
- (d) 本集團將更新其內部政策，明確規定所有受限制現金(如抵押資金)必須在其內部記錄中明確標明。
- (e) 本集團亦將建立機制，定期審查任何有抵押資產狀況及借款人的財務狀況，尤其是重大及長期擔保合同。

- (f) 將加強對重要合同執行的內部控制，例如，數額巨大的質押協議應由董事會多數或全體成員決定。
- (g) 本公司亦將修訂其合同執行政策，規定所有關連交易及對外擔保必須由公司秘書或具有相關經驗的專業會計師批准，然後呈交董事會審批，所有與銀行或其他公司簽訂的擔保協議須由法律顧問或其他專業顧問審查。

## 預期信貸虧損評估

茲提述本公司日期分別為2024年3月26日及2024年4月9日的公告以及本公司日期為2024年5月24日的通函，內容有關收購物業及債務抵償框架協議（「收購及債務抵償」）對本集團的財務影響。由於本集團就收購上述物業而應付的代價將按等額基準抵銷應收款項（定義見本公司日期為2024年3月26日的公告），預計本集團的應收賬款其後將減少約人民幣100.05百萬元。

綜上所述，由於發現審計事宜以及為解決審計事宜所耗費的時間及精力，於2024年3月底或臨近3月底的重要時間，獨立估值師尚未向本公司提供有關預期信貸虧損評估的預期信貸虧損評估報告。在此情況下，中匯安達無法在本公司於2024年3月26日進行收購及債務抵償之前完成預期信貸虧損評估的審閱工作。

預期信貸虧損評估報告隨後於2024年5月20日出具。

## 上市所得款項用途

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、投資或與一間或多間財務狀況穩健的物業管理公司組成策略聯盟，該等公司的業務重點是為長江三角洲地區（尤其是杭州及其他本集團根據市場需要認為屬合適的城市）的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務。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2024年12月31日之前悉數動用；
- 約12%用於投資及擴大與未來社區試點項目相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。於本公告日期，所有該部分款項已用於投資若干未來社區的數字化升級；

- 約15%透過利用先進科技(如使用電子巡邏系統及智能門禁、引進智能產品和服務以及利用數碼設備)創建智慧社區；及為業主及住戶開發移動應用程序。於本公告日期，所有該部分款項已用於開發及升級在線－離線移動應用程序；
- 約15%用於探索、擴展及擴大社區增值服務，包括為業主及住戶提供入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及護老服務；以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務。於本公告日期，該部分款項已動用約55.2%，主要用於投資為住戶提供托兒、保姆及護老服務，預計其將於2024年12月31日之前悉數動用；及
- 約10%用於為營運資金及其他一般企業用途提供資金。於本公告日期，所有該部分款項已用於支付上市後的中介服務費用及其他運營用途。

## 中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師中匯安達已同意本公告所載的本集團2023財年的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的資料與本集團該年度的經審核綜合財務報表內的金額相符。中匯安達在這方面進行的工作並不構成鑒證工作，所以中匯安達沒有對初步公告發表任何意見或提出任何鑒證結論。

## 於聯交所及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

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

## 股東週年大會

股東週年大會將於2024年8月19日(星期一)舉行，而股東週年大會通告及通函將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊登及寄發於本公司股東。

## 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份自2024年3月28日上午九時正起已於聯交所暫停買賣。本公司已向聯交所申請由2024年7月4日上午九時正起於聯交所恢復買賣本公司股份。

承董事會命  
宋都服务集团有限公司  
俞昀  
主席

香港，2024年7月3日

於本公告日期，董事會由四名執行董事，分別為俞昀女士(主席)、朱軼樺先生(首席執行官)、朱從越先生及張振江先生；以及三名獨立非執行董事，分別為朱浩賢先生、黃恩澤先生及葉茜女士組成。