

SUNY 宋服務
臻 享 幸 福 +

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：9608

中期報告
2023



目錄

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

董事會

執行董事

俞昀女士(董事會主席)

朱軼樞先生(首席執行官)

(於2023年6月2日獲委任為首席執行官)

朱從越先生(於2023年6月2日獲委任)

張振江先生(於2023年7月4日獲委任)

程華勇先生(於2023年4月14日辭任)

朱瑾女士(於2023年6月2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

朱從越先生

曾浩賢先生

香港法律顧問

史蒂文生黃律師事務所

與錦天城律師事務所聯營

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈39樓

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

九龍灣

宏照道38號

企業廣場第五期2座23樓

主要往來銀行

杭州銀行江城支行

招商銀行之江支行

公司網址

<http://songduwuye.com>

股份代號

9608

開曼群島註冊辦事處

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

總部及中華人民共和國主要營業地點

中國
浙江省
杭州市
江干區
杭海路127號

香港主要營業地點

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

投資者關係聯絡方式

ir9608@songduwuye.com

以下為宋都服务集团有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至2023年6月30日止六個月(「期內」)及2022年同期各個期間的業績以及資產與負債概要。

業績

	附註	截至6月30日止六個月		
		2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)	變動 (%/百分點 [「百分點」])
收入(人民幣千元)		136,180	130,760	4.1%
毛利(人民幣千元)		27,333	39,626	-31.0%
毛利率	(1)	20.1%	30.3%	-10.2個百分點
期內收益(人民幣千元)		5,781	19,451	-70.3%
利潤率	(2)	4.2%	14.9%	-10.7個百分點
本公司權益股東應佔收益(人民幣千元)		4,496	19,168	-76.5%

附註：

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

資產與負債

	附註	於2023年		
		6月30日 (未經審核)	於2022年 12月31日	變動 (%)
現金及現金等價物(人民幣千元)		179,065	109,289	63.8%
流動資產(人民幣千元)		467,747	462,352	1.2%
總資產(人民幣千元)		529,021	529,976	-0.2%
流動負債(人民幣千元)		172,929	180,670	-4.3%
總負債(人民幣千元)		174,077	181,977	-4.3%
本公司擁有人應佔總權益(人民幣千元)		348,031	342,371	1.7%
流動比率	(3)	2.70	2.56	5.2%
資產負債率	(4)	不適用	不適用	不適用

附註：

- (3) 流動比率乃以流動資產除以流動負債計算。
- (4) 資產負債率乃以債務淨額除以總權益計算。由於本公司於2023年6月30日及2022年12月31日錄得淨現金狀況，故資產負債率並不適用。

致各位股東：

去年以來，隨著中華人民共和國（「中國」）政府於2022年12月公佈COVID-19防控「新十條」，全國各地逐步放寬防疫政策，社會已逐漸步入「後疫情時代」。過去三年，COVID-19疫情已改變人們的生活方式，預期未來幾年將對全球經濟產生影響。

進入2023年，積極監管政策及宏觀經濟措施釋放出向好的市場信號。伴隨著疫情防控放鬆的成效，全國重點城市房地產銷售穩步回暖，基本實現觸底反彈。中國政府及有關部門不斷出台新政策支持房地產行業及物業管理行業健康有序發展。本集團依舊對行業未來發展保持積極樂觀的態度。儘管房地產行業下行已對本集團的業績產生負面影響，但我們相信有關影響是暫時的。

在此環境下，2023年上半年，本集團秉持著穩健的發展目標，既不隨波逐流，也不故步自封，積極在市場中尋找發展機遇，努力發展成為一個多元化的生活服務平台。

專注於服務品質至上之基。

本集團憑藉堅實的服務品質，良好的市場口碑，榮獲「2023年物業服務百強企業TOP44」。在基本物業管理服務的基礎上，本集團努力通過升級小區的設備及智能操作系統提升服務品質。為提高業主滿意度，本集團定時進行滿意度調查並於合理時間內回覆每宗投訴。

探索城市服務，積蓄增長勢能。

本集團於2019年成立全資附屬公司杭州和瑞生活服務有限公司（「杭州和瑞」），拓展老舊小區城市服務領域，積極探索服務模式與實施措施。杭州和瑞攜手杭州市上城區採荷街道施行物居聯動「金牌管家」大物業服務，實現「低收費、高標準、小社區大治理」，在提供城市服務的同時開創了獨具特色的「採荷模式」。本集團已與當地街道訂立新合約，並將繼續積極參與城市運營，實現城市、空間、用戶運營三位一體的落地呈現，打造成為城市服務的運營標竿。

面對新形勢及新要求，本集團將提升其品質並堅持基本收入基礎。同時，為順利渡過行業反週期期間，本集團對改革和創新充滿信心，這將最大限度地降低與房地產行業的直接聯繫。

本公司成功於2021年1月18日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。上市以來，本集團始終以長遠發展方向為目標，將優質服務視作企業發展的基石。未來，本集團將繼續秉承客戶至上的初心，頂住困難環境下的壓力砥礪前行！

俞昀

董事會主席

杭州，2023年8月31日

業務概覽

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，於中華人民共和國（「中國」）物業管理服務行業擁有近三十年經驗。本公司成功於2021年1月18日於聯交所主板上市。本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，如商業辦公樓宇、城市綜合體及工業園區。

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。

於2023年6月30日，本集團在中國的20個城市設有21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39項住宅物業及19項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積約為9.0百萬平方米，總合約建築面積為11.1百萬平方米。

下表載列本集團於2023年及2022年6月30日在管建築面積及在管項目數目之變動：

	於6月30日	
	2023年	2022年
在管建築面積(千平方米)	8,999	9,266
在管項目數目	58	56

下表載列於2023年及2022年6月30日按區域劃分的在管建築面積：

	於6月30日					
	2023年		數目	2022年		數目
	建築面積 (千平方米)	%		建築面積 (千平方米)	%	
杭州	4,552	50.6	25	4,974	53.7	30
浙江省(不包括杭州)	2,528	28.1	16	2,149	23.2	13
長三角地區(不包括浙江省)	1,875	20.8	16	2,099	22.7	12
其他地區	44	0.5	1	44	0.4	1
總計	8,999	100.0	58	9,266	100.0	56

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

期內，本集團實現收入人民幣136.2百萬元，較2022年同期收入人民幣130.8百萬元，上升4.1%。其中，物業管理服務收入為人民幣96.8百萬元，非業主增值服務收入為人民幣19.3百萬元，社區增值服務收入為人民幣10.5百萬元，其他業務收入為人民幣9.7百萬元。

物業管理服務

本集團物業管理服務主要為住宅及非住宅項目提供保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。於2023年6月30日，本集團在管項目達58個，包括八個獨立第三方物業開發商外拓項目。本集團立足於住宅物業管理主業，提高住宅物業品牌價值。期內，本集團住宅物業的物業管理服務收入達人民幣78.2百萬元，較2022年同期收入人民幣74.1百萬元增長5.5%。

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

	於6月30日／截至該日止六個月							
	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	78,229	80.8	7,786	86.5	74,133	80.3	7,724	77.8
非住宅物業	18,547	19.2	1,213	13.5	18,175	19.7	1,542	22.2
總計	96,776	100.0	8,999	100.0	92,308	100.0	9,266	100.0

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

	於6月30日／截至該日止六個月							
	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}								
獨立開發的物業	49,877	51.5	4,275	47.5	54,318	58.8	3,914	42.2
宋都股份集團合作								
開發的物業	22,811	23.6	2,555	28.4	15,421	16.7	2,377	25.7
獨立第三方房地產								
開發商開發的物業	24,088	24.9	2,169	24.1	22,569	24.5	2,975	32.1
總計	96,776	100.0	8,999	100.0	92,308	100.0	9,266	100.0

附註：宋都股份集團指宋都基業投資股份有限公司（「宋都股份」）及其附屬公司

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務，是主要為房地產開發商等非業主提供的增值服務。本集團期內實現非業主增值服務收入達人民幣19.3百萬元，佔期內總收入14.1%，較2022年同期人民幣22.4百萬元下降13.8%。

本集團依託於與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2023年6月30日，本集團儲備項目涉及12處物業，儲備建築面積2.1百萬平方米。

社區增值服務

本集團積極發展社區增值服務，基於住戶生活需求，打造多元化的生活服務場景。

期內，本集團實現社區增值服務收入人民幣10.5百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、裝修裝飾、廢物清潔、收取公用事業費用及社區空間服務。

其他業務

本集團通過其營運附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司持續運營杭州西湖河坊街亞朵酒店。期內實現收入人民幣9.7百萬元，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

在2023年上半年，由於穩定房地產市場、確保住宅項目及時交付等措施的施行以及被壓抑需求的釋放，中國房地產行業得到改善。隨著房地產產業鏈逐步從低迷中復甦，物業管理服務行業有望逐步恢復有利地位，提高市場信心及流動資金狀況。

展望未來，本集團看好行業發展前景，繼續以「用服務煥新和美生活」為理念，重點發展四大業務。本集團未來將繼續以盈利為基礎，促進本集團發展，提升業主滿意度。

2023年下半年本集團將專注於以下方面：

- 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。

- 本集團將通過拓展其管理區域及第三方項目並遵守中國房地產行業宏觀政策及法規，穩健平穩度過產業週期，力爭實現其經營目標。
- 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，完善在管項目的智慧社區建設。同時，本集團將著力重構增值服務的核心盈利模式，以鞏固、豐富收入基礎。

財務回顧

收入

期內，本集團實現收入人民幣136.2百萬元，較2022年同期收入人民幣130.8百萬元上升4.1%。

下表載列於所示期間各業務線的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	96,776	71.1	92,308	70.6
非業主增值服務	19,250	14.1	22,377	17.1
社區增值服務	10,485	7.7	11,134	8.5
其他業務	9,669	7.1	4,941	3.8
總計	136,180	100.0	130,760	100.0

物業管理服務：物業管理服務主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。本集團的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業。期內，本集團實現收入人民幣96.8百萬元，較2022年同期收入人民幣92.3百萬元增長4.9%，佔期內總收入71.1%，是本集團主要收入來源。收入的增長主要得益於在管項目數量的增加。

非業主增值服務：非業主增值服務是指本集團向非業主（主要為房地產開發商）提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。期內，本集團實現收入人民幣19.3百萬元，較2022年同期收入人民幣22.4百萬元下降13.8%，佔期內總收入14.1%。收入的減少主要是由於儲備項目的減少以及諮詢及交付前服務收入下降。

社區增值服務：社區增值服務是指本集團向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列的社區增值服務，包括物業維修及維護、廢物清潔、收取公用事業費用及社區空間服務。期內，本集團實現收入人民幣10.5百萬元，較2022年同期收入人民幣11.1百萬元下降5.4%，佔期內總收入7.7%。社區增值服務收入的減少主要由於裝飾裝修收入減少。

其他業務：其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。期內，本集團實現收入人民幣9.7百萬元，較2022年同期收入人民幣4.9百萬元增長98.0%，佔期內總收入7.1%。其他業務收入的快速增長，主要由於酒店業務因旅遊業務自COVID-19疫情復甦而獲益。

銷售成本

期內，本集團銷售成本為人民幣108.8百萬元，較2022年同期人民幣91.1百萬元增長19.4%，主要是由於地域擴張導致在管物業數量增加。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團實現毛利人民幣27.3百萬元，較2022年同期人民幣39.6百萬元下降31.1%。本集團的期內毛利率較2022年同期下降10.2個百分點至20.1%。

下表載列於所示期間各業務線的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利/(損) (人民幣千元)	毛利/(損)率 %
物業管理服務	18,596	19.2	25,377	27.5
非業主增值服務	3,414	17.7	9,133	40.8
社區增值服務	3,524	33.6	6,032	54.2
其他業務	1,799	18.6	(916)	(18.5)
總計	27,333	20.1	39,626	30.3

物業管理服務毛利為人民幣18.6百萬元，較2022年同期人民幣25.4百萬元減少26.8%。期內毛利率達19.2%，較2022年同期27.5%下降8.3個百分點。下降主要是由於本集團增加對住宅物業項目的投資，以提高服務質量並完善智慧社區。

非業主增值服務毛利為人民幣3.4百萬元，較2022年同期人民幣9.1百萬元下降62.6%。期內毛利率達17.7%，較2022年同期40.8%下降23.1個百分點。下降的主要原因是毛利率較高的諮詢及交付前服務產生的收入減少。

社區增值服務毛利為人民幣3.5百萬元，較2022年同期人民幣6.0百萬元下降41.7%。期內毛利率達33.6%，較2022年同期54.2%下降20.6個百分點。下降主要是由於標準化裝修裝飾服務收入減少，及向業主廣泛促銷零售服務，從而降低期內的毛利。

其他業務毛利為人民幣1.8百萬元，較2022年同期毛損人民幣0.9百萬元實現盈利性增長。期內毛利率達18.6%，較2022年同期毛損率18.5%上升37.1個百分點。上升主要是由於2023年上半年全國範圍內COVID-19疫情防控政策放鬆，使酒店業務實現盈利。

其他收入

期內，本集團其他收入為人民幣8.3百萬元，較2022年同期人民幣8.0百萬元增長3.8%，主要是由於與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」）的互保協議的收入增加。

銷售及營銷開支

期內，本集團銷售及營銷開支達人民幣0.5百萬元，較2022年同期人民幣0.2百萬元略微上升人民幣0.3百萬元，主要是由於酒店業務的銷售佣金開支增加。

行政開支

期內，本集團行政開支達人民幣13.5百萬元，較2022年同期人民幣13.9百萬元下降人民幣0.4百萬元，主要是由於僱員人數減少。

融資收入／（成本）淨額

期內，本集團融資收入淨額由2022年同期人民幣1.4百萬元降低至人民幣1.2百萬元，主要是由於銀行存款的利息收入減少。

分佔聯營公司和合營企業收益及虧損

期內，本集團錄得分佔其聯營公司（即寧波和晟城市服務發展有限公司）收益總計約人民幣0.7百萬元，較2022年同期增加700.0%，主要是由於物業管理服務產生的收入增加。

期內，本集團實現分佔其合營企業（即杭州宏合環境工程有限公司及寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥））收益總計約人民幣82,000.0元，較2022年同期人民幣0.3百萬元減少74.1%，主要是由於一間合營企業（於2022年6月成為本公司的一間附屬公司）產生的收入減少。

稅前收益

期內，本集團稅前收益為人民幣6.8百萬元，較2022年同期人民幣25.8百萬元下降73.6%。下降主要是由於銷售成本以及貿易及其他應收款項減值虧損增加。

所得稅

期內，本集團所得稅開支由2022年同期人民幣6.3百萬元下降84.1%至人民幣1.0百萬元，主要是由於本集團稅前收益的下降導致所得稅開支相應減少。

期內收益

期內，本集團的期內收益為人民幣5.8百萬元，較2022年同期人民幣19.5百萬元下降70.3%。

期內，本公司擁有人應佔收益為人民幣4.5百萬元，較2022年同期人民幣19.2百萬元下降76.6%。期內，本公司擁有人應佔收益較2022年同期減少主要由於獨立估值師採用相對較高的預期信貸虧損後貿易及其他應收款項減值虧損增加以及疫後經濟復甦緩慢影響行業表現。

流動資產、財務資源及流動比率

2023年上半年，本集團的財務狀況維持穩定。於2023年6月30日，本集團流動資產為人民幣467.7百萬元，較2022年12月31日人民幣462.4百萬元增加1.1%。

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣179.1百萬元，較2022年12月31日人民幣109.3百萬元上升63.9%，主要由於幸福健控股償還貸款使金額為人民幣128.0百萬元的財務擔保合同獲解除。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2022年12月31日的2.56倍上升至2023年6月30日的2.70倍。

於2023年6月30日，由於本公司錄得淨現金狀況，故資產負債率（債務淨額除以總權益）並不適用。

銀行貸款及其他借款

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

物業、廠房及設備

於2023年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣29.5百萬元，較2022年12月31日人民幣33.5百萬元下降11.9%，主要是由於累計折舊增加。

資本結構

期內，本公司資本結構概無變動。本公司資本包括普通股及其他儲備。

貿易及其他應收款項

於2023年6月30日，本集團貿易及其他應收款項達人民幣278.5百萬元，較2022年12月31日人民幣207.3百萬元增長34.3%，主要由於應收第三方其他款項增加，其主要與投標保證金及向第三方提供的短期流動資金貸款有關。

於2023年6月30日，其他應收本集團第三方款項為人民幣72.4百萬元，較2022年12月31日人民幣11.8百萬元增長513.6%，主要由於向第三方提供貸款約人民幣57.2百萬元（「**第三方貸款**」）。於本報告日期，第三方貸款的本金額已償還予本集團。

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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	後續結算 人民幣千元
關聯方			
0至180日	18,505	42,191	13,539
181至365日	31,970	33,966	7,728
一至兩年	38,385	30,956	7,965
第三方			
0至180日	44,307	32,390	13,025
181至365日	15,143	14,551	10,304
一至兩年	24,397	23,539	1,110
	172,707	177,593	53,671

為收回賬齡較長的貿易應收款項，本集團採取了以下措施：

- 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，於本報告日期，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。
- 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。

貿易及其他應收款項減值虧損

期內，本集團的貿易及其他應收款項減值虧損為人民幣16.8百萬元，較2022年同期人民幣1.4百萬元增加11倍。此大幅增加主要是由於與2022年同期本集團採用的預期信貸虧損評估（基於過往行為及統計數據）相比，獨立估值師採用的預期信貸虧損評估（基於貿易應收款項的賬齡、違約概率、客戶的行業表現及國家風險）相對較高。

貿易及其他應付款項

於2023年6月30日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣130.5百萬元，較2022年12月31日人民幣142.7百萬元減少8.5%，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（「幸福健控股集團」）其他成員公司的利益作為受託人）訂立新互保協議，據此，宋都物業及幸福健控股集團同意互為對方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。該等交易經股東於2023年3月30日召開的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6月30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，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6月30日，本集團概無任何資產抵押。

於2022年12月31日，本集團根據互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6月30日，本集團共僱用630名僱員（2022年6月30日：689名僱員）。本集團於期內的員工成本為人民幣37.3百萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣37.6百萬元）。

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

本集團確保其僱員能獲得具有競爭力的薪酬待遇。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」一段以及本報告「購股權計劃」一段。

重大投資

本集團期內概無任何重大投資（包括佔本集團總資產5%或以上的重大投資）。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

期內，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業重大收購及出售事項。

面對的外匯風險

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

上市所得款項用途以及重大投資或資本資產的未來計劃

經扣除本公司就上市應付的包銷佣金、費用及估計開支後，本公司收取的上市所得款項淨額約為133.2百萬港元（基於最終發售價每股0.25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，該等所得款項實際用途詳情載列如下：

- 約48%用於收購、投資業務專注於向長三角地區（尤其是杭州）及本集團根據市場需求認為屬合適的其他城市的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。於本報告日期，該部分款項已動用約15.3%，主要用於投資一間合營企業和一間聯營公司，預計將於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AIoT平台及升級線上－線下零售移動應用程序；
- 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，預計將於2023年12月31日之前悉數動用；及
- 約10%用於為營運資金及其他一般企業用途提供資金。於本報告日期，該部分款項已悉數動用，主要用於日常運營支付。

期間後事項

於2023年7月4日，本公司宣佈張振江先生獲委任為執行董事。

於2023年9月20日，本公司宣佈有兩筆本金額合共人民幣22.0百萬元的貸款(其為第三方貸款的一部分)，該兩筆貸款經合併計算後構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易。有關該兩筆貸款的更多詳情，請參閱本公司日期為2023年9月20日的公告。

除上述披露外，於2023年6月30日後及直至本報告日期並無發生其他重大事項。

中期股息

董事會不建議就期內派付任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

審核委員會和中期報告審閱

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

審核委員會已與本公司管理層審閱期內未經審核中期財務報表及中期業績以及本報告。

公眾持股量

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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2023年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《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聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予儲存的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2023年6月30日，就董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉及須登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予儲存的登記冊內的權益或淡倉：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2023年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

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

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

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

購股權（「**購股權**」）承授人於接納要約時須根據購股權計劃就獲授的一份購股權向本公司支付1.00港元。每份購股權均可根據購股權計劃的條款於董事會釐定的期間內隨時行使，惟不得超過授出日期起計10年。每份購股權在行使前並無最短持有期。

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

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

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

本公司（於股東大會上透過決議案）或董事會可隨時終止實施購股權計劃，而一經終止將不得再授出購股權，惟於終止前已授出的購股權將繼續有效並可根據購股權計劃的條文予以行使。購股權計劃自上市起計10年內生效及有效，此後不會進一步授出或要約授出購股權。

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

於期內及直至本報告日期，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權，亦無根據購股權計劃授出、同意授出、行使、註銷任何購股權或使任何購股權失效。

無論如何，根據購股權計劃授出任何購股權應遵守自2023年1月1日起生效的上市規則第十七章。

遵守企業管治守則

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

董事認為，於期內及直至本報告日期，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，各董事均確認，於期內及直至本報告日期一直遵守標準守則。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於期內及直至本報告日期，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事資料變更

於2023年4月14日，程華勇先生辭任執行董事。

於2023年6月2日，朱瑾女士（「朱女士」）辭任執行董事兼本公司首席執行官，並不再擔任本公司授權代表（「授權代表」）。於朱女士辭任後，朱從越先生獲委任為執行董事及授權代表，而朱軼樺先生獲委任為首席執行官，自同日起生效。

於2023年7月4日，張振江先生獲委任為執行董事。

除上文所披露者外，董事確認，於期內及直至本報告日期，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港，2023年8月31日

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

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	136,180	130,760
銷售成本		(108,847)	(91,134)
毛利		27,333	39,626
利息收入		1,299	1,471
其他收入	6	8,287	7,969
銷售及營銷開支		(501)	(162)
行政開支		(13,510)	(13,851)
貿易及其他應收款項減值虧損		(16,844)	(1,358)
其他開支		(37)	(8,011)
分佔合營企業收益		82	316
分佔一間聯營公司收益／(虧損)		733	(132)
融資成本	7	(57)	(75)
除稅前收益		6,785	25,793
所得稅	8	(1,004)	(6,342)
期內收益	9	5,781	19,451
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		6,377	713
		6,377	713
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額		(5,213)	292
		(5,213)	292
期內全面收益總額		6,945	20,456
下列人士應佔期內收益：			
本公司擁有人		4,496	19,168
非控股權益		1,285	283
		5,781	19,451
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		5,660	20,173
非控股權益		1,285	283
		6,945	20,456
每股盈利			
－ 基本及攤薄(人民幣分)	10	0.14	0.60

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	29,465	33,537
商譽		1,242	1,242
無形資產		4,054	4,578
使用權資產		338	396
於合營企業的投資		2,469	2,387
於一間聯營公司的投資		6,507	5,774
預付款項	12	9,368	14,085
遞延稅項資產		7,831	5,625
		61,274	67,624
流動資產			
存貨		404	313
貿易及其他應收款項	12	278,541	207,273
持作出售物業		9,258	10,102
受限制銀行結餘		479	135,375
現金及現金等價物		179,065	109,289
		467,747	462,352
流動負債			
合同負債		40,481	28,344
承租人墊款		105	54
貿易及其他應付款項	13	130,509	142,732
租賃負債		116	111
財務擔保合同	14	–	5,857
即期稅項		1,718	3,572
		172,929	180,670
流動資產淨值		294,818	281,682
總資產減流動負債		356,092	349,306
非流動負債			
租賃負債		248	307
遞延稅項負債		900	1,000
		1,148	1,307
資產淨值		354,944	347,999
資本及儲備			
股本	15	208	208
儲備		347,823	342,163
本公司擁有人應佔權益		348,031	342,371
非控股權益		6,913	5,628
總權益		354,944	347,999

簡明綜合財務報表第23頁至第42頁於2023年8月31日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

朱軼樺
董事

朱從越
董事

簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

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

	本公司擁有人應佔								
	中國法定						總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價*	資本儲備*	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2023年1月1日(經審核)	208	178,384	(33,780)	21,510	562	175,487	342,371	5,628	347,999
期內收益(未經審核)	-	-	-	-	-	4,496	4,496	1,285	5,781
期內其他全面收益(未經審核)	-	-	-	-	1,164	-	1,164	-	1,164
期內全面收益總額(未經審核)	-	-	-	-	1,164	4,496	5,660	1,285	6,945
轉撥至法定儲備(未經審核)	-	-	-	757	-	(757)	-	-	-
於2023年6月30日(未經審核)	208	178,384	(33,780)	22,267	1,726	179,226	348,031	6,913	354,944

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
經營所動用的現金	(62,405)	(10,626)
已付所得稅	(5,065)	(13,985)
經營活動所用的現金淨額	(67,470)	(24,611)
投資活動產生的現金流量		
收購物業、廠房及設備	(148)	(1,223)
收購無形資產	—	(522)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	8
於一間合營企業的投資付款	—	(900)
於一間聯營公司的投資付款	—	(6,010)
收購一間附屬公司	—	4,787
收購持作出售物業	—	(8,514)
來自一間合營企業的付款	—	1
已收利息	1,299	918
受限制銀行結餘減少／(增加)	135,000	(135,000)
投資活動產生的／(所用的)現金金額	136,151	(146,455)
融資活動產生的現金流量		
已付租金資本部分	(54)	(85)
已付租金利息部分	(15)	(33)
融資活動所用的現金淨額	(69)	(118)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	68,612	(171,184)
期初現金及現金等價物	109,289	318,169
匯率變動的影響	1,164	1,015
期末現金及現金等價物	179,065	148,000
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	179,065	148,000

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」以及上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

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

2. 主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。除另有指明外，其以人民幣呈列，所有數值均約整至最接近千位數。

未經審核簡明綜合中期財務報表應與截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀。截至2023年6月30日止六個月未經審核簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與編製本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所用者相同。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團已採納由國際會計準則理事會頒佈的所有與其業務有關且於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、本集團簡明綜合財務報表呈列方式及所呈報金額造成重大變動。

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

4. 收入

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

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

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入：		
物業管理服務	96,776	92,308
非業主增值服務	19,250	22,377
社區增值服務	10,485	11,134
酒店業務		
— 客房營運服務	8,802	4,054
— 銷售食品及飲料	115	122
	135,428	129,995
其他來源的收入：		
酒店業務		
— 租賃商業購物商場	752	761
長租公寓業務	—	4
	752	765
收入總額	136,180	130,760

附註：截至2023年6月30日止六個月，來自本集團的關聯方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」）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12%（截至2022年6月30日止六個月：21%）。除幸福健控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於期內，概無客戶的收入佔本集團收入的10%或以上。

4. 收入(續)

客戶合同收入細分：

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團截至2023年及2022年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

截至2023年6月30日止六個月	物業管理	非業主	社區增值	酒店業務 –	總計
	服務	增值服務	服務	客房營運 服務及銷售 食品及飲料	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入確認的時間					
於某一時間點	–	–	3,620	115	3,735
隨時間	96,776	19,250	6,865	8,802	131,693
	96,776	19,250	10,485	8,917	135,428

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

5. 分部資料

(a) 分部報告

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

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

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

5. 分部資料(續)

(a) 分部報告(續)

分部收入及業績

截至2023年6月30日止六個月

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 服務 人民幣千元 (未經審核)	長租公寓 服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶的收入	126,511	9,669	–	136,180
分部間銷售	2	97	–	99
可報告分部收入	126,513	9,766	–	136,279
分部收益/(虧損)	7,583	(798)	–	6,785

截至2022年6月30日止六個月

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

5. 分部資料(續)

(a) 分部報告(續)

分部資產及負債

於2023年6月30日

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 服務 人民幣千元 (未經審核)	長租公寓 服務 人民幣千元 (未經審核)	對賬項目 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	518,075	19,446	-	(8,500)	529,021
分部負債	168,830	13,747	-	(8,500)	174,077

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 (經審核)	酒店業務 服務 人民幣千元 (經審核)	長租公寓 服務 人民幣千元 (經審核)	對賬項目 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部資產	520,615	18,537	-	(9,176)	529,976
分部負債	179,119	12,034	-	(9,176)	181,977

有關非流動資產之資料

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	56	2,277
匯兌收益	68	50
財務擔保的佣金收入	1,627	912
財務擔保合同攤銷	5,857	1,407
於一間合營企業的投資公平值收益	-	2,924
其他	679	399
	8,287	7,969

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支	15	33
其他	42	42
	57	75

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	3,310	6,952
遞延稅項	(2,306)	(610)
	1,004	6,342

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2023年及2022年6月30日止六個月，香港利得稅乃按利得稅兩級制計算，首2百萬港元估計應課稅溢利減按8.25%徵稅，而餘下估計應課稅溢利則按16.5%徵稅。由於本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無賺取任何應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。於2023年6月30日，17間附屬公司獲認可為小型微利企業(於2022年6月30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；而應課稅年所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，應減按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。

9. 期內收益

本集團的期內收益已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	4,220	2,062
使用權資產折舊	58	99
無形資產攤銷	524	54
上市開支	—	308
貿易及其他應收款項減值虧損	16,844	1,358
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	—	318
確認財務擔保合同(計入其他開支)	—	7,900
員工成本	32,594	32,780
退休福利計劃供款	4,703	4,787
	37,297	37,567

10. 每股盈利

期內每股基本盈利根據本公司擁有人應佔截至2023年6月30日止六個月的收益約人民幣4,496,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣19,168,000元)及期內已發行股份加權平均數約3,200,000,000股(截至2022年6月30日止六個月：3,200,000,000股)計算。

由於本公司於截至2023年及2022年6月30日止六個月均無已發行在外的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

11. 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約人民幣148,000元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣1,223,000元)。

12. 貿易及其他應收款項

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項			
— 關聯方	(1)	109,219	115,335
— 第三方	(1)	99,615	81,541
減：虧損撥備	(1)	(36,127)	(19,283)
		172,707	177,593
其他債務人			
— 關聯方		8,572	6,944
— 第三方	(2)	72,388	11,760
		80,960	18,704
按金及預付款項		34,242	25,061
		34,242	25,061
減：計入非流動資產的按金及預付款項		287,909	221,358
— 其他		(9,368)	(14,085)
計入流動資產		278,541	207,273

附註：

- (1) 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。

於2023年6月30日，就貿易應收款項確認呆賬撥備人民幣36,127,000元（於2022年12月31日：人民幣19,283,000元），此乃於各報告日期經參考獨立專業估值師提供的預期信貸虧損評估（按貿易應收款項的賬齡、違約概率、客戶的行業表現及國家風險進行集體組別評估）後作出。

- (2) 計入其他債務人的款項為約人民幣57,230,000元，即提供予第三方的貸款。該貸款為無抵押、短期及按中國一年期貸款市場報價利率計息。

按收入確認日期的貿易應收款項（扣除虧損撥備）的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
0至180日	18,505	42,191
181至365日	31,970	33,966
一至兩年	38,385	30,956
第三方		
0至180日	44,307	32,390
181至365日	15,143	14,551
一至兩年	24,397	23,539
	172,707	177,593

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

13. 貿易及其他應付款項

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	1,683	444
— 第三方	(b)	70,963	78,939
		72,646	79,383
其他應付款項			
— 關聯方	(a)	2,150	2,108
— 按金	(c)	6,438	7,161
— 應付其他稅項及附加費		272	359
— 代表業主委員會收取的現金		8,164	8,113
— 來自業主的暫時收款	(d)	22,638	23,736
— 其他		3,044	5,281
		42,706	46,758
應計工資及其他福利		15,157	16,591
		130,509	142,732

附註：

- (a) 應付關聯方款項為無抵押且不計息。應付關聯方款項之詳情載於附註18。
- (b) 貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務(包括清潔、安保、園藝及養護服務)產生的應付款項。
- (c) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。
- (d) 暫時收款指代表公用事業公司自業主收取的公用事業收費。

13. 貿易及其他應付款項(續)

根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
一年內	1,683	444
第三方		
一年內	52,067	55,492
一年後但兩年內	8,131	9,186
兩年後但三年內	5,481	11,192
三年以上	5,284	3,069
	72,646	79,383

14. 財務擔保合同

於2022年1月31日，為滿足杭州宋都物業經營管理有限公司(「宋都物業」)(本公司一間間接全資附屬公司)及幸福健控股集團(前稱宋都控股集團)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，宋都物業與幸福健控股(為其本身及為幸福健控股集團其他成員公司的利益作為受託人)訂立互保協議(「2022年互保協議」)，據此，宋都物業及幸福健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。2022年互保協議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2022年互保協議下，幸福健控股集團於2022年4月獲得人民幣128百萬元的貸款。根據2022年互保協議，宋都物業有權獲取4%的佣金費，其將由幸福健控股集團就提供予幸福健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。截至2023年6月30日止六個月，本集團從2022年互保協議實現佣金收入人民幣1.3百萬元(截至2022年6月30止六個月：人民幣0.9百萬元)。

14. 財務擔保合同（續）

由於2022年互保協議於2023年3月31日屆滿，於2023年1月18日，為滿足宋都物業及幸福健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，宋都物業與幸福健控股（為其本身及為幸福健控股集團其他成員公司的利益作為受託人）訂立另一份互保協議（「**2023年互保協議**」），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年互保協議，宋都物業及幸福健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。有關交易經股東於2023年3月30日召開的股東特別大會上批准。於2023年4月，由於幸福健控股集團償還貸款，故人民幣128百萬元的財務擔保責任獲解除。於2023年6月30日，本集團並無向幸福健控股集團提供任何金額的擔保。

根據2023年互保協議，宋都物業有權獲取4%的佣金費，其將由幸福健控股集團就提供予幸福健控股集團的任何金額的擔保支付，連同任何利息、費用、相關貸款違約的損害賠償及強制執行開支。本集團自2023年互保協議錄得佣金收入人民幣0.3百萬元。

15. 股本

	股份數目	相等於金額 人民幣千元
法定：		
本公司每股面值0.00001美元的股份		
於2022年1月1日（經審核）、2022年12月31日（經審核）及 2023年6月30日（未經審核）	5,000,000,000	350
已發行及繳足：		
於 2022年1月1日（經審核）、2022年12月31日（經審核）及 2023年6月30日（未經審核）	3,200,000,000	208

附註：

於2023年5月16日，本公司與各認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，認購人有條件同意認購合共640,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.05568港元，現金為35,635,200港元。

截至該等簡明綜合財務報表日期，認購尚未完成。

16. 資本承擔

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

17. 或然負債

除附註14所披露的財務擔保合同外，於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

18. 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2023年6月30日止六個月訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

截至2023年6月30日止六個月，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方姓名／名稱	與本集團的關係
俞建午先生	本公司控股股東
幸福健控股集團(前稱宋都控股集團)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	幸福健控股的合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司**	幸福健控股的合營企業
舟山榮都置業有限公司	幸福健控股的合營企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	幸福健控股的合營企業
柳州雙都置業有限公司	幸福健控股的合營企業
衢州融晟置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
舟山弘都置業有限公司	幸福健控股的聯營公司

18. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係(續)

關聯方姓名／名稱	與本集團的關係
紹興廣都房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司
貴港大龍置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
杭州金興房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司
杭州軒都房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司
寧波奉化花祺置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
杭州宋都陽光幼兒園有限公司(「宋都陽光幼兒園」)	受俞建午先生重大影響的公司
上海綠地物業服務公司(「綠地物業」)	綠宋物業的非控股股東

* 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。

18. 關聯方交易 (續)

(b) 重大關聯方交易

截至2023年6月30日止六個月，本集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務及相應增值服務：		
(i) 物業管理服務		
— 幸福健控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	5,586	10,193
— 致中和實業及其附屬公司	—	990
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	1,847	344
— 宋都陽光幼兒園	43	36
(ii) 非業主增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	10,280	16,129
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	8,327	4,694
(iii) 物業單位的裝修裝飾		
— 宋都股份及其附屬公司	233	34
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	1	—
(iv) 其他社區增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	151	529
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	46	51
酒店業務服務		
(i) 來自以下公司的酒店經營收入：		
— 宋都股份及其附屬公司	24	78
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	—	3
(ii) 支付予以下公司的可變租賃開支：		
— 宋都股份及其附屬公司	2,253	1,318
寫字樓及員工宿舍租賃		
向以下公司支付短期租賃開支		
— 幸福健控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	139	208
— 致中和實業及其附屬公司	—	14
向以下公司購買貨品：		
— 致中和實業及其附屬公司	—	44
財務擔保合同		
— 來自幸福健控股集團的佣金收入	1,627	912

18. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易相關		
貿易應收款項		
— 幸福健控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	74,858	94,140
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	14,002	12,973
	88,860	107,113
貿易應付款項		
— 幸福健控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	1,647	372
— 綠地物業	36	72
	1,683	444
合同負債		
— 宋都股份及其附屬公司	214	342
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	1,483	1,026
	1,697	1,368
非貿易相關		
其他應收款項		
— 宋都股份及其附屬公司(附註i)	5,150	3,522
— 幸福健控股的合營企業(附註ii)	3,422	3,422
	8,572	6,944
其他應付款項		
— 綠地物業	2,150	2,108

附註：

- (i) 於2023年6月30日，其他應收宋都股份及其附屬公司款項結餘包括財務擔保佣金收入人民幣5,120,000元(2022年12月31日：人民幣3,493,000元)。
- (ii) 於2023年6月30日及2022年12月31日，其他應收幸福健控股的合營企業款項結餘包括若干表現擔保按金人民幣3,422,000元，以保證向雙塔置業提供物業管理服務的質量。

19. 批准簡明綜合財務報表

未經審核簡明綜合財務報表已於2023年8月31日獲董事會批准及授權刊發。