

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

**SUNDOY 宋服務**

臻 享 幸 福 +

**Sundy Service Group Co. Ltd**

**宋都服务集团有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9608)

## 截至2021年12月31日止年度之全年業績公告

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2021年12月31日止年度(「本報告期」或「2021財年」)之綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度(「2020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2022年3月31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2021財年實現收入人民幣316.2百萬元，較2020財年收入人民幣256.7百萬元增長23.2%。
- 四類業務線的收入構成為：(i)物業管理服務於2021財年實現收入人民幣172.4百萬元，佔總收入54.5%，較2020財年收入人民幣128.2百萬元增長34.5%；(ii)非業主增值服務於2021財年實現收入人民幣90.4百萬元，佔總收入28.6%，較2020財年收入人民幣69.1百萬元增長30.8%；(iii)社區增值服務於2021財年實現收入人民幣35.7百萬元，佔總收入11.3%，較2020財年收入人民幣42.5百萬元下降16.0%；及(iv)其他業務於2021財年實現收入人民幣17.7百萬元，佔總收入5.6%，較2020財年收入人民幣16.9百萬元增長4.7%。
- 於2021財年實現毛利人民幣114.5百萬元，較2020財年毛利人民幣77.9百萬元增長47.0%。2021財年毛利率為36.2%，較2020財年毛利率30.3%上升5.9個百分點。

- 於2021財年實現年內收益人民幣54.9百萬元，較2020財年人民幣32.9百萬元上升66.9%。
- 截至2021年12月31日，現金及現金等價物達到人民幣318.2百萬元，較截至2020年12月31日人民幣192.2百萬元同比增加65.6%，主要由於上市籌集所得款項淨額所致。
- 截至2021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9.2百萬平方米，較截至2020年12月31日約8.2百萬平方米增長約12.2%。截至2021年12月31日，本集團合約建築面積達12.1百萬平方米。
- 於2021年1月18日，本公司已成功於聯交所主板上市。經扣除上市開支後，上市籌集所得款項淨額約為133.2百萬港元。
- 董事會不建議就2021財年派付任何末期股息（2020年：無）。

綜合損益及其他全面收益表  
截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	316,237	256,703
銷售成本		<u>(201,696)</u>	<u>(178,845)</u>
毛利		114,541	77,858
利息收入		1,544	1,372
其他收入	6	3,299	4,203
銷售及營銷開支		(795)	(703)
行政開支		(31,443)	(36,240)
貿易及其他應收款項減值虧損		(9,904)	(2,585)
其他開支		(435)	(126)
分佔合營企業(虧損)/收益		(356)	266
融資成本	7	<u>(58)</u>	<u>(521)</u>
除稅前收益		76,393	43,524
所得稅	8	<u>(21,485)</u>	<u>(10,672)</u>
年內收益	9	<u>54,908</u>	<u>32,852</u>
其他全面開支：			
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>(273)</u>	<u>(1)</u>
		<u>(273)</u>	<u>(1)</u>
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		<u>(159)</u>	<u>(7)</u>
		<u>(159)</u>	<u>(7)</u>
年內全面收益總額		<u><u>54,476</u></u>	<u><u>32,844</u></u>

綜合損益及其他全面收益表 (續)  
截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
下列人士應佔年內收益：			
本公司擁有人		54,626	32,658
非控股權益		<u>282</u>	<u>194</u>
		<u><b>54,908</b></u>	<u><b>32,852</b></u>
下列人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		54,194	32,650
非控股權益		<u>282</u>	<u>194</u>
		<u><b>54,476</b></u>	<u><b>32,844</b></u>
每股盈利			
基本及攤薄 (人民幣分)	10	<u><b>1.73</b></u>	<u><b>1.36</b></u>

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		18,095	22,347
無形資產		233	285
使用權資產		204	250
投資物業		–	734
於合營企業的投資		2,824	1,550
遞延稅項資產		5,675	3,475
		<u>27,031</u>	<u>28,641</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		332	202
合同資產		846	538
貿易及其他應收款項	11	127,092	51,084
應收合營企業款項		1	–
按公平值計入損益之金融資產		1,100	–
持作出售物業		1,588	–
受限制銀行結餘		11,906	8,501
現金及現金等價物		318,169	192,195
		<u>461,034</u>	<u>252,520</u>
<b>流動負債</b>			
合同負債		33,518	34,319
承租人墊款		38	747
貿易及其他應付款項	12	128,737	125,628
租賃負債		41	1,121
即期稅項		15,561	2,065
		<u>177,895</u>	<u>163,880</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>283,139</u>	<u>88,640</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>310,170</u>	<u>117,281</u>

綜合財務狀況表 (續)  
於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		<u>167</u>	<u>8</u>
		<u>167</u>	<u>8</u>
資產淨值		<u><u>310,003</u></u>	<u><u>117,273</u></u>
資本及儲備			
股本		208	7
儲備		<u>308,235</u>	<u>115,988</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>308,443</u>	115,995
非控股權益		<u>1,560</u>	<u>1,278</u>
權益總額		<u><u>310,003</u></u>	<u><u>117,273</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2021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聯交所主板上市，自2021年1月18日起生效。

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2021年1月1日開始的會計年度生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。國際財務報告準則包括國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的會計政策、本集團綜合財務報表呈列方式及所呈報金額造成重大變動。

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

## 3. 重大判斷及關鍵估計

### 應用會計政策的重大判斷

應用會計政策的過程中，董事已作出對綜合財務報表所確認金額有最大影響的以下判斷。

#### (a) 共同控制評估

本集團持有其董事會的50%投票權。本集團根據合約協議對該等安排擁有共同控制權，所有相關活動需要所有協議訂約方的大多數同意。

## 估計不確定因素之主要來源

下文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，有關假設及來源具有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

本集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。此估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗作出。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，或其將撤銷或撤減已經棄置或出售的基本過時或非戰略性的資產。

### (c) 確認遞延稅項資產

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

## 4. 收入

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

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>客戶合同收入：</b>		
物業管理服務	172,415	128,183
非業主增值服務	90,437	69,129
社區增值服務	35,698	42,462
酒店業務		
— 客房營運服務	14,059	12,869
— 銷售食品及飲料	158	188
	<u>312,767</u>	<u>252,831</u>
<b>其他來源的收入：</b>		
酒店業務		
— 租賃商業購物商場	1,837	1,954
長租公寓業務	1,633	1,918
	<u>3,470</u>	<u>3,872</u>
<b>總收入</b>	<u><u>316,237</u></u>	<u><u>256,703</u></u>

附註：截至2021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33%（2020年：36%）。除宋都控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於本報告期內，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

## 客戶合同收入細分：

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團截至2021年及2020年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

### 截至2021年12月31日止年度

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

### 截至2020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	-	-	-	188	188
隨時間	128,183	69,129	42,462	12,869	252,643
	<u>128,183</u>	<u>69,129</u>	<u>42,462</u>	<u>13,057</u>	<u>252,831</u>

### 預期將於未來確認的各期間結束時現有客戶合同產生的收入

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

就涉及提供裝修裝飾服務的社區增值服務而言，於2021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人民幣1,000,000元（2020年：人民幣1,447,000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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	<u>1,000</u>	<u>1,447</u>

## 5. 分部資料

### 分部報告

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

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

## 分部收入及業績

截至2021年12月31日止年度

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

截至2020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	239,774	15,011	1,918	256,703
分部間銷售	20	—	—	20
可報告分部收入	<u>239,794</u>	<u>15,011</u>	<u>1,918</u>	<u>256,723</u>
分部收益／(虧損)	<u>43,375</u>	<u>(220)</u>	<u>369</u>	<u>43,524</u>

## 6. 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助(附註)	792	3,238
匯兌收益	1,488	—
其他	1,019	965
	<u>3,299</u>	<u>4,203</u>

附註：截至2021年12月31日止年度，自相關政府收到的補助收入與2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的影響無關(2020年：人民幣2,636,000元)。

## 7. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	29	110
合同負債的利息開支	–	411
其他	29	–
	<u>58</u>	<u>521</u>

## 8. 所得稅

	2021年 人民幣千元	2020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	21,610	11,140
— 過往年度撥備不足	2,075	–
	<u>23,685</u>	<u>11,140</u>
遞延稅項：	<u>(2,200)</u>	<u>(468)</u>
	<u>21,485</u>	<u>10,672</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2021年及2020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收益減按8.25%徵稅，而餘下估計應課稅收益則按16.5%徵稅。由於本集團於截至2021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（2020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、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及杭州宋都房地產代理有限公司（「宋都房地產」），其於2021年獲認可為小型微利企業（2020年：鴻都信息、綠宋物業及杭州和瑞）。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元的一部分，應減按12.5%（2020年：25%）計算應課稅所得額，並按20%（2020年：20%）繳納企業所得稅；而應課稅年所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，應減按50%（2020年：50%）計算應課稅所得額，並按20%（2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前收益	<u>76,393</u>	<u>43,524</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	19,548	10,886
優惠稅率的稅務影響	(1,176)	(206)
毋須課稅收入及不可扣稅開支的稅務影響	(421)	98
分佔合營企業業績的稅務影響	58	(67)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時差額的稅務影響	1,401	11
過往年度撥備不足	2,075	-
動用過往年度未確認為遞延稅項資產的可抵扣暫時差額	<u>-</u>	<u>(50)</u>
	<u><u>21,485</u></u>	<u><u>10,672</u></u>

## 9. 年內收益

本集團的年內收益已扣除下列各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
核數師酬金	1,520	1,600
物業、廠房及設備折舊	5,373	4,175
使用權資產折舊	106	250
投資物業折舊	734	968
無形資產攤銷	52	52
短期租賃相關開支	904	499
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	3,695	2,888
上市開支	3,546	19,022
貿易及其他應收款項減值虧損	9,904	2,585
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	311	-
董事薪酬	2,410	2,030
其他員工成本	63,093	52,898
退休福利計劃供款，董事除外(附註(i))	8,558	350
員工成本總額	<u><u>74,061</u></u>	<u><u>55,278</u></u>

附註：

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

除上述年度供款外，本集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

由於COVID-19的影響，政府自2020年2月起頒佈寬免社會保險等若干政策，以加快恢復經濟活動，因此截至2020年12月31日止年度寬免界定供款計劃的若干供款人民幣3,135,000元。截至2021年12月31日止年度，有關社會保險寬免不再適用。

## 10. 每股盈利

年內每股基本盈利根據本公司擁有人應佔年內收益約人民幣54,626,000元（2020年：人民幣32,658,000元）及年內已發行股份加權平均數約3,162,739,726股（2020年：2,400,000,000股）計算。

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。

於資本化發行於2021年1月18日完成前截至2020年12月31日止年度已發行在外的普通股數目乃在資源並無相應變動的情況下，就已發行在外普通股數目的增加作出調整，猶如資本化發行已於最早呈列期間開始時發生。

由於本公司於截至2021年及2020年12月31日止年度內均無已發行在外的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 11. 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	67,918	8,545
— 第三方	61,010	29,001
減：虧損撥備	(16,927)	(7,851)
	<u>112,001</u>	<u>29,695</u>
其他債務人		
— 關聯方	3,661	3,422
— 第三方	806	4,191
	<u>4,467</u>	<u>7,613</u>
按金及預付款項		
— 與上市開支相關的預付款項	—	7,768
— 其他	10,624	6,008
	<u>10,624</u>	<u>13,776</u>
	<u>127,092</u>	<u>51,084</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>關聯方</b>		
0至180日	46,960	8,545
181至365日	14,577	-
一至兩年	175	-
<b>第三方</b>		
0至180日	31,445	15,492
181至365日	14,367	4,330
一至兩年	4,477	1,328
	<u>112,001</u>	<u>29,695</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

## 12. 貿易及其他應付款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	974	2,242
— 第三方	(b)	<u>57,439</u>	<u>50,008</u>
		<u>58,413</u>	<u>52,250</u>
其他應付款項			
— 關聯方	(a)	2,024	1,711
— 按金	(c)	4,300	4,847
— 應付其他稅項及附加費		1,384	2,187
— 代表業主委員會收取的現金		11,906	8,501
— 來自業主的暫時收款	(d)	28,117	24,746
— 上市開支		-	11,767
— 其他		<u>4,956</u>	<u>3,841</u>
		<u>52,687</u>	<u>57,600</u>
應計工資及其他福利		<u>17,637</u>	<u>15,778</u>
		<u>128,737</u>	<u>125,628</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>關聯方</b>		
一年內	970	2,242
一年後但兩年內	4	-
<b>第三方</b>		
一年內	40,555	43,629
一年後但兩年內	12,688	2,132
兩年後但三年內	1,358	3,581
三年以上	2,838	666
	<u>58,413</u>	<u>52,250</u>

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

於2021年1月18日（「上市日期」），本公司已成功於聯交所主板上市（「上市」）。經扣除上市開支後，上市籌集所得款項淨額約為133.2百萬港元。

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1995年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。根據中國指數院的數據，本集團於2021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49，獲「2021年中國物業服務百強企業」稱號。本集團於2021年獲世紀中啟（北京）信用評價有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」、「AAA級質量服務誠信單位」、「資信等級AAA級單位」及「AAA級重合同守信用單位」。本集團的兩個在管項目「麗郡園」及「東郡之星」被杭州市物業管理協會評為「2021年優秀住宅小區」。

於2021年12月31日，本集團在中國的19個城市設有13間附屬公司及21間分公司（當中大多數位於浙江省），向58項物業（包括38項住宅物業及20項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積約為9.2百萬平方米，總合約建築面積為12.1百萬平方米。本集團堅定穩步擴大管理面積的經營目標，積極探索自獨立第三方獲得項目的機會，降低關聯方比例，多種渠道實現業務增長。

下表載列本集團於2021年及2020年12月31日在管建築面積及在管項目個數之變動：

	於12月31日	
	2021年	2020年
在管建築面積(千平方米)	9,168	8,152
在管項目個數	58	46

本集團的收入來源於四條業務線：(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（包括酒店業務及長租公寓業務）。

於2021財年，本集團收入增加人民幣59.5百萬元至人民幣316.2百萬元。其中，物業管理服務為人民幣172.4百萬元、非業主增值服務為人民幣90.4百萬元、社區增值服務為人民幣35.7百萬元及其他業務為人民幣17.7百萬元，其中酒店業務人民幣16.1百萬元及長租公寓業務人民幣1.6百萬元。

下表載列本集團於2021財年及2020財年各業務線的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	172,415	54.5	128,183	49.9
非業主增值服務	90,437	28.6	69,129	26.9
社區增值服務	35,698	11.3	42,462	16.6
其他業務	17,687	5.6	16,929	6.6
酒店業務	16,054	5.1	15,011	5.8
長租公寓業務	1,633	0.5	1,918	0.8
<b>總計</b>	<b>316,237</b>	<b>100.0</b>	<b>256,703</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理服務

本集團物業管理服務主要包括向住宅及非住宅物業提供保安、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2021年12月31日，在管項目達58個，較2020年12月31日新增15個項目（其中，獨立第三方物業開發商外拓項目八個）。在擴大業務板塊方面，本集團於本報告期新設立四家附屬公司。在業務類型方面，本集團利用其在住宅物業的物業管理服務方面的優勢提高品牌價值。住宅物業的物業管理服務收入由2020財年的人民幣85.1百萬元上升至2021財年的人民幣131.0百萬元，增長53.9%，高於2021財年總收入增長率23.2%。同時，本集團也於本報告期內，積極借鑒老舊小區管理經驗，訂立多項老舊小區物業管理協議，打造未來社區管理特色品牌。此外，由於本集團在減少關聯方交易方面的努力，於2021財年，向獨立第三方開發的物業提供物業管理服務產生的收入為人民幣41.6百萬元，較2020財年的人民幣38.3百萬元增加8.6%。同時，本集團本著「擴大規模、立足主業、走向市場」的理念，致力於為業主及住戶提供優質的服務。

下表載列本集團於2021財年及2020財年物業管理總收入及於2021年及2020年12月31日在管建築面積（按物業類型劃分）：

	於／截至12月31日止年度							
	2021年				2020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	131,037	76.0	7,219	78.7	85,095	66.4	6,026	73.9
非住宅	41,378	24.0	1,949	21.3	43,088	33.6	2,126	26.1
<b>總計</b>	<b>172,415</b>	<b>100</b>	<b>9,168</b>	<b>100.0</b>	<b>128,183</b>	<b>100.0</b>	<b>8,152</b>	<b>100.0</b>

下表載列本集團於2021財年及2020財年物業管理總收入及於2021年及2020年12月31日在管建築面積明細（按開發商類型劃分）：

	於／截至12月31日止年度							
	2021年				2020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)	%
獨立開發及合作開發 的物業								
宋都基業集團(附註1)	130,844	75.9	5,714	62.3	89,919	70.1	4,797	58.8
獨立第三方房地產 開發商開發的物業	41,571	24.1	3,454	37.7	38,264	29.9	3,355	41.2
<b>總計</b>	<b>172,415</b>	<b>100.0</b>	<b>9,168</b>	<b>100.0</b>	<b>128,183</b>	<b>100.0</b>	<b>8,152</b>	<b>100.0</b>

附註1： 宋都基業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，本集團實現非業主增值服務收入年增長率30.8%，從2020財年人民幣69.1百萬元上升至2021財年人民幣90.4百萬元。

本集團依託與宋都基業集團的長期業務合作，獲得非業主增值服務項目。於2021年12月31日，本集團儲備項目18個，儲備項目總建築面積共計2.9百萬平方米。另一方面，為減少關聯方交易部分，本集團也積極外拓獨立第三方客戶，於本報告期內自獨立第三方物業開發商獲得四個新項目。

## 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。本報告期內，本集團設立城市社區增值服務智能物聯系統，推進「物業+商業」的智慧場景落地。

本報告期內，本集團實現社區增值服務收入人民幣35.7百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。

## 其他業務

### 酒店業務

本集團通過附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司（「宋都嘉和」）繼續運營杭州西湖河坊街亞朵酒店。2021財年酒店業務收入為人民幣16.1百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及個人護理產品銷售。

### 長租公寓業務

本集團通過其附屬公司宋都嘉和在杭州開展長租公寓業務。於本報告期內與宋都基業集團合作，將業務模式側重於集中公寓管理，收入主要來源於宋都嘉和的營運及管理產生的總收入的固定百分比。

於2021財年，長租公寓業務實現收入人民幣1.6百萬元。

## 未來展望

- 本集團致力於打造長三角地區的頂尖物業服務品牌，計劃進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分佈。
- 本集團計劃透過政府政策推動的未來社區試點工作，參與改善城市老舊小區的居住環境和物業管理水平，擴大管理規模和收入基礎，提升服務品牌價值。
- 本集團亦計劃利用先進技術創建智慧社區，以提高營運效率、提升成本效益及客戶滿意度。
- 本集團將繼續拓展服務種類，擴大社區增值服務範圍業務，以滿足客戶多樣化的需求，創造額外價值。

## 財務回顧

### 收入

於2021財年，本集團收入達人民幣316.2百萬元，較2020財年人民幣256.7百萬元，年比增長率23.2%。

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。我們的在管物業組合包括住宅物業與非住宅物業。本集團2021財年錄得收入人民幣172.4百萬元，較2020財年收入人民幣128.2百萬元，年比增長率34.5%，佔本集團2021財年總收入54.5%，是本集團主要收入來源。收入的快速增長主要得益於本集團在管建築面積的增長和在管項目的增加。

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2021財年錄得收入人民幣90.4百萬元，相較於2020財年的收入人民幣69.1百萬元，年比增長率30.8%，佔本集團2021財年總收入的28.6%。收入的增加主要得益於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務的新委聘項目增加。

**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2021財年錄得收入人民幣35.7百萬元，相較於2020財年收入人民幣42.5百萬元，年比下降16.0%，佔本集團2021財年總收入的11.3%。社區增值服務收入的下降，主要是由於浙江省政府鼓勵房地產開發商開發及銷售精裝房導致業主對毛坯房標準化裝修改造服務的需求下降，從而令業主的服務需求下降。

**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2021財年錄得收入人民幣17.7百萬元，佔本集團2021財年總收入5.6%，相較於2020財年收入人民幣16.9百萬元同比增長4.7%。其他業務收入增加乃主要由於2021財年上半年中國政府取消對抗COVID-19措施導致客戶數目增加，使得酒店業務的收入增加。

## 銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由2020財年人民幣178.8百萬元增長12.8%至2021財年人民幣201.7百萬元，主要是由於業務拓展帶來的在管項目及員工人數增加。

## 毛利及毛利率

基於上述因素，本報告期內，本集團毛利由2020財年人民幣77.9百萬元增長47.0%至2021財年人民幣114.5百萬元。本集團毛利率由2020財年30.3%上升5.9個百分點至2021財年36.2%，主要是由於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率進一步提升。

物業管理服務毛利由2020財年人民幣26.9百萬元增長80.3%至2021財年人民幣48.5百萬元，2021財年毛利率相較於2020財年上升7.1個百分點至28.1%。該上升主要是由於住宅物業的毛利增加，尤其是老舊小區項目的毛利率快速上升。

非業主增值服務毛利由2020財年人民幣26.4百萬元增長65.2%至2021財年人民幣43.6百萬元，2021財年毛利率相較於2020財年上升10.0個百分點至48.2%。該上升主要是由於諮詢服務質量提高及人員效率提高。

社區增值服務毛利由2020財年人民幣22.5百萬元減少9.3%至2021財年人民幣20.4百萬元，毛利率由2020財年53.1%上升4.0個百分點至2021財年57.1%。毛利率上升主要是由於社區增值服務業務結構的變化。

其他業務毛利由2020財年人民幣1.9百萬元增長至2021財年人民幣2.0百萬元，毛利率由2020財年11.5%下降至2021財年11.2%。毛利率略微下降主要是由於2021財年下半年COVID-19疫情導致客戶數目減少，使得酒店業務產生的收入減少。

## 其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣3.3百萬元，較2020財年人民幣4.2百萬元減少21.4%，主要是由於政府對物業管理公司的COVID-19疫情防控補助金減少。

## 銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支於2021財年及2020財年均維持穩定。

## 行政開支

本報告期內，本集團行政開支由2020財年人民幣36.2百萬元減少13.3%至2021財年人民幣31.4百萬元，主要是由於上市後中介機構服務費用下降。

## 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2020財年人民幣2.6百萬元增長至2021財年人民幣9.9百萬元，主要是由於業務增長以及貿易應收款項增加導致壞賬撥備增加。

## 融資收入淨額

本報告期內，本集團融資收入淨額由2020財年人民幣0.9百萬元增長至2021財年人民幣1.5百萬元，主要是由於合同負債的利息開支下降。

## 分佔合營企業收益及虧損

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宋都旅港（台州）物業服務有限公司（「宋都旅港」））虧損人民幣0.4百萬元，較2020財年收益人民幣0.3百萬元年比減少人民幣0.7百萬元，主要由於宋都旅港於成立階段期間的初始啟動成本及經營開支所致。

## 除稅前收益

本報告期內，本集團除稅前收益為人民幣76.4百萬元，較2020財年人民幣43.5百萬元增長75.6%，主要是由於毛利增長人民幣36.7百萬元。

## 所得稅

本報告期內，本集團所得稅開支由2020財年人民幣10.7百萬元增長100.9%至2021財年人民幣21.5百萬元，主要是由於本集團年內除稅前收益增加，導致所得稅相應增加。

## 年內收益

本報告期內，本集團年內收益為人民幣54.9百萬元，較2020財年人民幣32.9百萬元增長66.9%。

## 流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2021財年維持良好的財務狀況。於2021年12月31日，流動資產為人民幣461.0百萬元，較2020年12月31日人民幣252.5百萬元增加82.6%。

於2021年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣318.2百萬元，較2020財年人民幣192.2百萬元增加65.6%。該增加主要由於上市籌集所得款項淨額所致。本集團的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)由2020年12月31日的1.54倍增至2021年12月31日的2.59倍。

於2021年12月31日，本集團總權益為人民幣310.0百萬元，較2020年12月31日人民幣117.3百萬元增加164.3%，主要由於淨利潤及留存收益增加以及上市所得款項淨額所致。

## 物業、廠房及設備

於2021年12月31日，本集團物業、廠房及設備為人民幣18.1百萬元，較2020年12月31日人民幣22.3百萬元減少18.8%，主要是由於累計折舊增加。

## 資本結構

於2021財年，本公司的資本結構並無變動。本公司的資本由普通股及其他儲備組成。

## 或然負債

於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何或然負債。

## 資產抵押

於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何抵押資產。

## 貿易及其他應收款項

於2021年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣127.1百萬元，較2020年12月31日人民幣51.1百萬元增長148.7%，主要是由於業務拓展及收入增加，導致相應的貿易應收款項增加。

## 貿易及其他應付款項

於2021年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣128.7百萬元，較2020年12月31日人民幣125.6百萬元增長2.5%，主要由於業務拓展而導致的第三方外包費用增長。

## 人力資源及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團總共僱用691名僱員。本報告期內，本集團員工成本為人民幣74.1百萬元(2020年：人民幣55.3百萬元)，增長率34.0%，主要由於在管項目個數增加。

於釐定董事及本公司高級管理層的薪酬時，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，並參照本公司的盈利水平、行業薪酬基準以及普遍行情。

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

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

## 庫務政策

為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金結構可滿足其不時的資金需求。

## 末期股息

董事會不建議就2021財年派付任何末期股息（2020年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司股東週年大會（「股東週年大會」）暨於會上投票的股東，本公司將於2022年5月17日（星期二）至2022年5月20日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2022年5月16日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責度。自上市日期起至2021年12月31日止期間，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則所載的所有適用守則條文。

## 審核委員會和全年業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括劉國輝先生、章靖忠先生、許榮年先生，而劉國輝先生為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層檢討本年度業績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2021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。經本公司作出特定查詢後，各董事均確認，自上市日期起至2021年12月31日止期間一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至2021年12月31日止期間，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，於本公告日期，本公司已維持上市規則所規定之足夠公眾持股量且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2022年1月7日，由於本公司與畢馬威會計師事務所未能就2021財年之核數費用達成協議，故畢馬威會計師事務所已辭任本公司核數師。在審核委員會建議下，董事會已決議委任中匯安達會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，自2022年1月7日起生效。

- 2) 於2022年1月21日，本公司宣佈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」）最近收到杭州市錢塘區人民法院（「法院」）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針對宋都物業（被告人）提出申索的合同糾紛「民事訴訟」（「法律訴訟」）。法律訴訟的第一次開庭於2022年1月24日舉行，目前正在等待法院對法律訴訟的判決。
- 3) 於2022年1月31日，為滿足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2022年4月1日起，有效期為12個月。上述相互擔保協議及其項下擬進行之交易已根據上市規則要求獲獨立股東於2022年3月25日舉行之本公司股東特別大會上批准。

## 上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃

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

- 約48%將用於收購、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。截至本公告日期，該部分款項已動用3.7%，主要用於設立宋都旅港，且預期將於2023年12月31日前悉數動用；
- 約12%將用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。截至本公告日期，該部分款項尚未動用，且預期將於2023年12月31日前悉數動用；
- 約15%將透過利用先進科技（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。截至本公告日期，該部分款項尚未動用，且預期將於2023年12月31日前悉數動用；

- 約15%將用於探索、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。截至本公告日期，該部分款項尚未動用，且預期將於2023年12月31日前悉數動用；及
- 約10%將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。截至本公告日期，該部分款項已動用67.9%，主要用於支付上市後相關中介服務費，且預期將於2023年12月31日前悉數動用。

## 中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師中匯安達會計師事務所有限公司已同意本公告所載的本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的資料與本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表內的資料數字相符。中匯安達會計師事務所有限公司在這方面進行的工作並不構成鑒證工作，所以中匯安達會計師事務所有限公司沒有對初步公告發表任何意見或提出任何鑒證結論。

## 於聯交所及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

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

## 股東週年大會

股東週年大會將於2022年5月20日(星期五)舉行，而股東週年大會通告及通函將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊登及寄發於本公司股東。

承董事會命  
宋都服务集团有限公司  
俞昀  
主席

香港，二零二二年三月三十一日

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