

SUNBY 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

2024
中期報告

目錄

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



董事會

執行董事

俞昀女士(董事會主席)
朱軼樺先生(首席執行官)
朱從越先生
張振江先生

獨立非執行董事

章靖忠先生(於2024年1月4日辭任)
劉國輝先生(於2024年1月4日辭任)
葉茜女士
黃恩澤先生(於2024年1月4日獲委任)
朱浩賢先生(於2024年1月4日獲委任)

審核委員會

章靖忠先生(於2024年1月4日辭任)
劉國輝先生(於2024年1月4日辭任)
葉茜女士(主席)
(於2024年1月4日獲委任為主席)
黃恩澤先生(於2024年1月4日獲委任)
朱浩賢先生(於2024年1月4日獲委任)

薪酬委員會

章靖忠先生(於2024年1月4日辭任)
劉國輝先生(於2024年1月4日辭任)
朱浩賢先生(主席)
(於2024年1月4日獲委任為主席)
黃恩澤先生(於2024年1月4日獲委任)
葉茜女士

香港法律顧問

史蒂文生黃律師事務所
與錦天城(香港)律師事務所有限責任合夥聯營
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心9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>

授權代表

朱從越先生
曾浩賢先生

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

公司資料

提名委員會

俞昀女士(主席)
章靖忠先生(於2024年1月4日辭任)
劉國輝先生(於2024年1月4日辭任)
葉茜女士
黃恩澤先生(於2024年1月4日獲委任)
朱浩賢先生(於2024年1月4日獲委任)

聯席公司秘書

張綺思女士
曾浩賢先生

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

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

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

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2024年6月30日止六個月（「期內」）及2023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		變動 (%/百分點) (「百分點」)
		2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)	
收入(人民幣千元)		117,602	136,180	-13.6%
毛利(人民幣千元)		21,879	27,333	-20.0%
毛利率	(1)	18.6%	20.1%	-1.5p.p
期內收益(人民幣千元)		4,339	5,781	-24.9%
利潤率	(2)	3.7%	4.2%	-0.5p.p
本公司擁有人應佔收益(人民幣千元)		5,310	4,496	18.1%

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2024年	於2023年	變動 (%)
		6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)	
現金及現金等價物(人民幣千元)		136,106	154,178	-11.7%
流動資產(人民幣千元)		417,322	465,430	-10.3%
總資產(人民幣千元)		552,416	562,360	-1.8%
流動負債(人民幣千元)		156,176	168,837	-7.5%
總負債(人民幣千元)		156,176	169,811	-8.0%
本公司擁有人應佔總權益(人民幣千元)		389,836	384,316	1.4%
流動比率	(3)	2.67	2.76	-3.3%
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2024年6月30日及2023年12月31日錄得淨現金狀況，故資產負債率並不適用。

主席報告

致各位股東：

隨著中國房地產市場的深度調整，物業管理行業的增量市場正在放緩，而存量市場的競爭則日益激烈。房地產行業的價值重心正向產業鏈後端移動，並且正以不動產交易、運營、管理為基礎，成為房地產及相關產業的核心，實現從「瓦片經濟」向「樓宇經濟、服務經濟、平臺經濟」的轉型升級。物業管理作為房地產開發商的直接關聯業務，其市場地位顯著提升，成為房企轉型升級、拓寬盈利渠道的重要抓手。提升服務品質、提供差異化增值服務，成為物業管理公司在存量市場中占據有利位置以及在增量市場上取得競爭優勢的重要因素。

2024年上半年，物業管理行業略有企穩，尤其是4月以來，受多方因素的影響，市場出現積極向好的表現趨勢。2024年上半年，物業服務上市公司的應收賬款增長回歸理性，增速相對可控。物業上市公司加速預收力度，提高收繳率，現金流狀況較上年顯著改善。這說明，行業風險逐步出清，物業服務企業正逐步回歸現金流邏輯，業績及估值也將進一步回升。

在社區增值服務領域中，空間運營服務、資產運營服務、社區生活服務仍為主要組成部分。在不斷擴寬業務面的努力下，物業服務滿意度止住了下跌趨勢，呈現出穩定的態勢。最新的調查數據顯示，2024年物業服務滿意度相比上年同期有了小幅提升，這離不開物業服務企業持續努力和創新，通過提供優質服務、加強與居民的溝通互動等方式，贏得了更多更廣汎的信任和認可。

近年來，中央及地方政府頻繁出臺支持物管行業發展的政策支持文件，包括確立行業標準、促進服務消費等內容。這些政策為物業管理公司提供了良好的發展環境。在城市更新與老舊小區改造方面，隨著相關政策的推進，物業管理公司迎來了新的市場機遇。物業管理公司可以積極參與城市更新和老舊小區改造項目為業主提供更加優質的物業服務並拓展新的業務增長點。

在此環境下，本集團積極響應政策市場的方向和需求，在行業市場中積極尋求變化和機遇，同時保持初心，秉持穩健的主業發展，提升業績表現和服務水平。

繼續深化智慧物業建設

本集團推進了智慧物業系統的應用，實現了保修、繳費、投訴等業務的線上處理，極大地方便了業主生活，提高了服務效率。同時，智能安防設備的引入幫助本集團增強了小區的安全防範能力。未來，本集團將進一步完善智慧物業系統，引入更多智能化技術，提升服務效率和便捷性。

持續提升服務品質

本集團實施了全面的服務質量管理體系，跟蹤業主及客戶的滿意度及服務質量，及時發現並糾正服務中的不足。在2024年上半年，本集團強化了保潔、綠化、安保等基礎物業服務，營造一個環境整潔美觀、治安狀況良好的社區環境，居民的安全感及舒適感顯著增強。本集團將繼續推動綠色環保理念，貫徹綠色物業管理，實施垃圾分類、節能減排等環保措施，與社區及街道聯動，共建綠色生態小區。

加強社區文化建設

本集團組織了豐富多彩的社區活動，增進鄰里關係的同時，進一步提升居民的幸福感和歸屬感，促進社區的和諧穩定。未來，本集團將繼續深化社區服務，不斷拓寬服務範圍，提供家政、養老、教育、健康等多領域的增值服務，以滿足業主的多樣化需求。

重視團隊建設及培訓

2024年上半年，本集團組織了多次專業技能培訓和服務理念培訓，提升了員工的專業素養和服務意識。同時，本集團加強了團隊文化建設，增強了團隊凝聚力和向心力，為提供優質服務奠定了堅實的人才基礎。

自上市以來，本集團始終以飽滿的熱情、專業的態度及務實的作風，迎接來自行業及市場的機遇與挑戰。未來，本集團將以更加開放的姿態、更加創新的思維，不斷推動本集團的轉型升級和可持續發展，創造更大的股東價值！

俞昀

董事會主席

杭州，2024年8月30日

管理層討論與分析

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（「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。

根據克而瑞物管及中物研協的數據，本集團於「2024中國物業服務力百強企業」中排名第47位。本集團在管項目「採荷金牌管家治理服務項目」榮獲克而瑞物管及中物研協評選的2024年度城市服務標桿項目。

於2024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49項物業（包括34項住宅物業及15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10.5百萬平方米。

下表載列本集團於2024年及2023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	
	2024年	2023年
在管建築面積(千平方米)	9,006	8,999
在管項目數目	49	58

下表載列於2024年及2023年6月30日按區域劃分的在管建築面積：

	於6月30日					
	2024年		數目	2023年		數目
	建築面積 (千平方米)	%		建築面積 (千平方米)	%	
杭州	4,906	54.5	26	4,552	50.6	25
浙江省(不包括杭州)	1,794	19.9	11	2,528	28.1	16
長三角地區(不包括浙江省)	2,166	24.0	10	1,875	20.8	16
其他地區	140	1.6	2	44	0.5	1
總計	9,006	100.0	49	8,999	100.0	58

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117.6百萬元，較2023年同期收入人民幣136.2百萬元下降13.7%。其中，物業管理服務收入為人民幣92.1百萬元，非業主增值服務收入為人民幣6.8百萬元，社區增值服務收入為人民幣8.6百萬元，其他業務收入為人民幣10.1百萬元。

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2024年6月30日，本集團在管項目達49個，包括7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，本集團來自物業管理服務的收入佔總收入78.4%及毛利的79.7%。杭州之門作為第19屆杭州亞運會重點配套項目之一，由本集團管理，為本集團贏得了良好的品牌價值。期內，基於杭州之門的寶貴經驗，本集團來自非住宅物業的物業管理服務收入錄得人民幣24.0百萬元，較2023年同期增加29.7%。

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							
	2024年				2023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	68,152	74.0	6,812	75.6	78,229	80.8	7,786	86.5
非住宅物業	24,000	26.0	2,194	24.4	18,547	19.2	1,213	13.5
總計	92,152	100.0	9,006	100.0	96,776	100.0	8,999	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（按開發商類型劃分）：

	於6月30日／截至該日止六個月							
	2024年				2023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	47,315	51.3	4,030	44.7	49,877	51.5	4,275	47.5
宋都股份集團								
合作開發的物業	26,944	29.3	2,747	30.5	22,811	23.6	2,555	28.4
獨立第三方房地產								
開發商開發的物業	17,893	19.4	2,229	24.8	24,088	24.9	2,169	24.1
總計	92,152	100.0	9,006	100.0	96,776	100.0	8,999	100.0

附註：宋都股份集團指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人民幣6.8百萬元，佔本期總收入5.8%，較2023年同期人民幣19.3百萬元下降64.8%。

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2024年6月30日，本集團儲備項目涉及11處物業，儲備建築面積1.5百萬平方米。

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8.6百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、裝修裝飾、廢物清潔、社會零售、收取共用實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10.1百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及銷售食品及飲料以及租賃商業購物商場。

發展前景

為發展業務規模，本集團將繼續專注於物業管理領域，為客戶及業主提供靜謐宜人的生活環境。同時，在物業管理公司之間的激烈競爭下，本集團不斷創新，向業主推出社區零售等新的增值服務。

嚴格履行職責，爭創更佳成績

展望2024年下半年，本集團將明確「聚焦主業、貿易多元化」的發展戰略，強化責任感及使命感，以效率為核心，優化人員崗位配置，提升服務品質標準，加強社區零售發展，積極推動新商機佈局。

進取賦能 抓住機遇 因勢利導

回首2024年上半年，回顧本集團在物業服務、項目管理及客戶關係領域的成果與創新實踐，本集團將繼續強化基礎物業管理服務，堅持以提升管理效率為核心，以在激烈的市場競爭中保持領先地位，確保本集團的可持續發展和成功。

堅守初心，用心服務

於2024下半年，面對接踵而來的挑戰，本集團將秉承凝心聚力、用心服務的核心理念。通過全體員工的團結與協作，本集團始終如一地提升服務品質、促進團隊團結、優化管理結構，力爭在2024年下半年再創佳績。

財務回顧

收入

期內，本集團實現收入人民幣117.6百萬元，較2023年同期收入人民幣136.2百萬元下降13.7%。

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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	92,152	78.4	96,776	71.1
非業主增值服務	6,771	5.8	19,250	14.1
社區增值服務	8,589	7.3	10,485	7.7
其他業務	10,090	8.5	9,669	7.1
總計	117,602	100.0	136,180	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92.1百萬元，較2023年同期收入人民幣96.8百萬元略微下降4.9%，佔期內總收入78.4%，是本集團主要收入來源。該略微減少乃主要由於期內在管物業數量減少所致。

管理層討論與分析

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6.8百萬元，較2023年同期收入人民幣19.3百萬元下降64.8%，佔期內總收入5.8%。有關減少主要由於本集團調整業務策略以減少來自中國房地產開發商的負面影響。

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、收取共用實業費用及社區空間服務。期內，本集團實現收入人民幣8.6百萬元，較2023年同期收入人民幣10.5百萬元下降18.1%，佔期內總收入7.3%。該減少乃由於在管物業數量減少所致。

其他業務：其他業務主要包括酒店業務。期內，本集團實現收入人民幣10.1百萬元，較2023年同期收入人民幣9.7百萬元增長4.1%，佔期內總收入8.5%。該增加主要由於與酒店業務增長相關的旅遊業復甦。

銷售成本

期內，本集團銷售成本為人民幣95.7百萬元，較2023年同期人民幣108.8百萬元下降12.0%，主要是由於本集團在管物業數量減少。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團實現毛利人民幣21.9百萬元，較2023年同期人民幣27.3百萬元下降19.8%。本集團的期內毛利率較2023年同期下降1.5個百分點至18.6%。

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			
	2024年		2023年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業管理服務	17,444	18.9	18,596	19.2
非業主增值服務	888	13.1	3,414	17.7
社區增值服務	523	6.1	3,524	33.6
其他業務	3,024	30.0	1,799	18.6
總計	21,879	18.6	27,333	20.1

物業管理服務毛利為人民幣17.4百萬元，較2023年同期人民幣18.6百萬元減少6.5%。期內毛利率達18.9%，較2023年同期19.2%下降0.3個百分點。下降主要是由於位於浙江省以外的項目成本增加。

非業主增值服務毛利為人民幣0.9百萬元，較2023年同期人民幣3.4百萬元下降73.5%。期內毛利率達13.1%，較2023年同期17.7%下降4.6個百分點。下降的主要原因是交付前服務及銷售協助服務的減少。

社區增值服務毛利為人民幣0.5百萬元，較2023年同期人民幣3.5百萬元下降85.7%。期內毛利率達6.1%，較2023年同期33.6%下降27.5個百分點。下降主要是由於投資升級在線系統及服務應用程序。

其他業務毛利為人民幣3.0百萬元，較2023年同期人民幣1.8百萬元實現盈利性增長。期內毛利率達30.0%，較2023年同期18.6%上升11.4個百分點。上升主要是由於酒店業務的增長，該業務分享盈利表現。

其他收入及收益

期內，本集團其他收入為人民幣1.7百萬元，較2023年同期人民幣8.3百萬元下降79.5%。該下降主要是由於i) 本集團的附屬公司宋都旅港(台州)物業服務有限公司(「宋都旅港」)出售予一名獨立第三方，導致分類為持作出售的資產於期內調整至公平值減出售成本的計量虧損；ii) 與杭州幸福健控股有限公司(前稱為浙江宋都控股有限公司)(「幸福健控股」)訂立相互擔保協議產生的收入減少；並被iii) 按公平值計入損益之金融資產的公平值收益增加所抵銷。

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，與2023年同期的人民幣0.5百萬元保持穩定。

管理層討論與分析

行政開支

期內，本集團行政開支達人民幣13.2百萬元，較2023年同期人民幣13.5百萬元略微減少。

融資收入淨額

期內，本集團融資收入淨額錄得人民幣1.2百萬元，與2023年同期持平。

分佔聯營公司和合營企業收益及虧損

期內，本集團錄得應佔其聯營公司（即寧波和晟城市服務發展有限公司）收益總計約人民幣0.4百萬元，較2023年同期減少42.9%。

期內，本集團的合營企業（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））並無錄得任何收益或虧損。

稅前收益

期內，本集團稅前收益為人民幣5.0百萬元，較2023年同期人民幣6.8百萬元下降26.5%。下降主要是由於期內本集團收入減少導致毛利減少。

所得稅

期內，本集團所得稅開支由2023年同期人民幣1.0百萬元下降30.0%至人民幣0.7百萬元，主要是由於期內應課稅溢利減少所致。

期內收益

期內，本集團的期內收益為人民幣4.3百萬元，較2023年同期人民幣5.8百萬元下降25.9%。

期內，本公司擁有人應佔收益為人民幣5.3百萬元，較2023年同期人民幣4.5百萬元上升17.8%。期內本公司擁有人應佔收益增加主要由於金融資產的公平值收益的確認。

流動資產、財務資源及流動比率

於2024年6月30日，本集團流動資產為人民幣417.3百萬元，較2023年12月31日人民幣465.4百萬元減少10.3%。

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣136.1百萬元，較2023年12月31日人民幣154.2百萬元下降11.7%，主要由於收購物業及廠房的投資增加。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2023年12月31日的2.76倍下降至2024年6月30日的2.67倍。

銀行貸款及其他借款

期內，本集團並無任何銀行貸款或其他借款。

物業、廠房及設備

於2024年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣22.2百萬元，較2023年12月31日人民幣26.6百萬元下降16.5%，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。

於2024年6月30日及本報告日期，本公司共有3,840,000,000股每股面值0.00001美元的已發行股份。

貿易及其他應收款項

於2024年6月30日，本集團貿易及其他應收款項達到人民幣243.1百萬元，較2023年12月31日人民幣230.3百萬元增加5.6%，主要由於期內貿易應收款項結算遲緩所致。

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	18,065	21,402	420
181至365日	19,036	17,805	706
一至兩年 ^{附註}	16,796	56,101	-
兩至三年 ^{附註}	54,675	28,931	-
三年以上 ^{附註}	31,124	3,764	4
第三方			
0至180日	54,159	31,194	4,922
181至365日	9,358	23,565	10,609
一至兩年	22,187	19,514	2,356
	225,400	202,276	19,017

附註：

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日到期且仍未清償）。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。由於尚未就收購物業及債務抵償框架協議取得必要的政府及監管批文，故於本報告日期，本集團擬收購以抵銷貿易應收款項的清償物業尚未轉讓予本集團。

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，就賬齡較長的應收款項，每季度或每半年發出催款通知。考慮到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款項採取法律行動。同時，本集團將繼續密切關注該等應收款項的付款情況及可收回性，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，以收回該等應收款項。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款項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。對於採取上述行動後仍未收回的應收款項，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繳管理費的收回情況。

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6.3百萬元，較2023年同期人民幣16.8百萬元減少62.5%。

貿易及其他應付款項

於2024年6月30日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣113.2百萬元，較2023年12月31日人民幣133.5百萬元減少15.2%，主要是由於應付第三方的貿易應付款項以及應計工資及其他福利減少。

或然負債

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2024年6月30日，本集團概無任何資產抵押。

人力資源及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共僱用496名僱員（2023年6月30日：630名僱員）。本集團於期內的員工成本為人民幣27.0百萬元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣37.3百萬元）。

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能力、行業薪酬基準以及現行市場狀況。

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

本集團的重大投資包括一家於澳洲上市的公司發行的可換股票據及理財產品，有關詳情載於下文。

一家於澳洲上市的公司發行的可換股票據

誠如本公司日期為2023年12月22日的公告所披露，本公司與Black Cat Syndicate Limited（「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（股份代號：BC8），主要從事位於西澳洲的金礦項目的礦產勘探和經濟評估）就認購可換股票據（「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。

於2024年6月30日，可換股票據的公平值約為人民幣50.0百萬元。於2024年6月30日，可換股票據佔本公司於2024年6月30日的總資產的比例約為9.1%。

理財產品

- (a) 如本公司日期為2023年11月29日的公告所披露，宋都物業與華夏銀行訂立機構理財產品代理銷售協議。據此，宋都物業同意動用內部資源以總金額人民幣70,000,000元認購華夏理財提供的理財產品。

華夏理財為華夏銀行全資擁有的理財附屬公司。華夏理財的業務範圍主要包括向公眾發售理財產品並作為受託人投資及管理投資者資產，向合格投資者發售理財產品並作為受託人投資及管理投資者的資產，以及財務顧問及諮詢服務。華夏銀行為一間中國持牌銀行及一間根據中國法律成立的股份制公司，其在中國提供公司及個人銀行業務、資金業務、融資租賃、資產管理及其他金融服務。其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600015）。

華夏理財產品的投資成本為人民幣70,000,000元。如本公司日期為2024年1月24日之公告所披露，宋都物業於2024年1月3日贖回華夏理財產品，華夏理財產品的總投資收益約為人民幣217,000元，平均年化回報率約為3.33%。

- (b) 於2024年4月15日，宋都物業與中國工商銀行股份有限公司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工銀理財有限責任公司提供的工銀理財·周周鑫添益固收類7天定期法人理財產品（「工銀理財產品」），總金額為人民幣20,000,000元。工銀理財產品無固定期限，預期年回報率為2.6%至3.6%（非保證）。宋都物業已於2024年7月10日贖回工銀理財產品。

於2024年6月30日，工銀理財產品的公平值約為人民幣20,120,000元。工銀理財產品的投資成本為人民幣20,000,000元。工銀理財產品的總投資收益約為人民幣125,000元，平均年化回報率約2.68%。

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的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。

上市所得款項用途及重大投資或資本資產未來計劃

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平台及升級線上一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。於本報告日期，該部分款項已悉數動用，主要用於日常運營支付。

發行股本證券的所得款項用途

茲提述本公司日期分別為2023年5月16日及2023年12月27日的公告(「**認購公告**」)。除本公告另有界定者外，本節所用詞彙與認購公告所界定者具有相同涵義。

於2023年12月27日，本公司已完成認購新股份。根據各認購協議的條款及條件，合共640,000,000股認購股份已按認購價每股認購股份0.05568港元配發及發行予認購人。認購價每股認購股份0.05568港元較：(i)股份於認購協議日期在聯交所報收市價0.068港元折讓約18.12%；及(ii)股份於緊接認購協議日期前連續五個交易日在聯交所報平均收市價0.0692港元折讓約19.54%。認購事項的所得款項淨額將用於認購可換股票據(定義見本公司日期為2023年12月22日的公告)。認購事項的所得款項淨額(經扣除相關費用及開支後)約為33,835,200港元，並已於本報告日期動用。

期間後事項

- 本公司的普通股自2024年3月28日起暫停買賣，以待截至2023年12月31日止年度之全年業績刊發。本公司的普通股於2024年7月4日上午九時正恢復買賣。
- 於2024年8月6日，本公司已分別於2024年7月30日及2024年8月5日收到中匯安達會計師事務所有限公司(「**中匯安達**」)日期均為2024年7月30日的辭任函件及專業確認函。中匯安達於其辭任函件中表示，由於本公司與中匯安達未能就截至2024年12月31日止財政年度之核數費用達成協議，故其決定提出辭任本公司核數師，自2024年7月30日起生效。在本公司審核委員會(「**審核委員會**」)建議下，董事會已議決委任國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「**國富浩華**」)為本公司新任核數師，自2024年8月6日起生效，以填補中匯安達辭任而產生之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。於2024年8月29日，國富浩華於本公司股東週年大會上重新獲委任為本公司核數師。
- 於2024年8月15日，本公司收到Black Cat日期為2024年8月14日的終止函。Black Cat聲明其已單方面終止了日期為2024年3月14日的認購協議，內容有關按每股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)的總代價有條件地收購合共133,333,334股由Black Cat發行的股份(「**Black Cat股份**」)(相當於Black Cat已發行股本的約30.2%)。
- 於2024年8月23日，本公司決定終止日期為2024年1月31日的项目投資協議，內容有關黃金精煉代工(「**項目投資協議**」)。鑒於項目投資協議將不會繼續進行，董事會打算根據招股章程重新分配及回撥約63.1百萬港元的未使用全球發售所得款項淨額。

中期股息

董事會不建議就期內派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

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C1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檢察其企業管治常規，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。經本公司作出特定查詢後，各董事均確認，其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，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會和中期業績審閱

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。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審閱於2024年6月30日的未經審核中期財務報表及中期業績。

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。

企業管治及其他資料

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2024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2024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」）	(1)	信託財產授予人	2,280,000,000	好倉	59.38%
招商永隆信託有限公司（「招商永隆」）	(1)	受託人	2,280,000,000	好倉	59.38%
順基集團有限公司（「順基」）	(1)	受控法團權益	2,280,000,000	好倉	59.38%
宋都和業有限公司（「宋都和業」）	(1)	實益擁有人	2,280,000,000	好倉	59.38%
王翔宇*	(2)	受控法團權益	340,000,000	好倉	8.85%
上海明董國際貿易有限公司 （「上海明董國際」）	(2)	受控法團權益	340,000,000	好倉	8.85%
上海明董新能源開發有限公司 （「上海明董新能源」）	(2)	受控法團權益	340,000,000	好倉	8.85%
阜陽明董新能源開發有限公司 （「阜陽明董新能源」）	(2)	實益擁有人	340,000,000	好倉	8.85%

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
林明清	(3)	受控法團權益	300,000,000	好倉	7.81%
東南明清供應鏈(廈門)有限公司 (「東南廈門」)	(3)	受控法團權益	300,000,000	好倉	7.81%
東南明清供應鏈(阜陽)有限公司 (「東南阜陽」)	(3)	實益擁有人	300,000,000	好倉	7.81%

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。
- (2) 阜陽明董新能源由上海明董新能源全資擁有，而上海明董新能源由上海明董國際全資擁有。上海明董國際由王翔宇擁有90%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，上海明董新能源、上海明董國際及王翔宇被視為或當作於阜陽明董新能源擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 東南阜陽由東南廈門全資擁有，而東南廈門由林明清擁有90%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，東南廈門及林明清被視為或當作於東南阜陽擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，就董事所深知，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，旨在肯定及嘉許購股權計劃合資格參與者（「合資格參與者」）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。

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。

於直至授出日期止任何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。待本公司刊發通函並於股東大會上取得股東的批准及／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年報日期止，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，根據購股權計劃授出的任何購股權應符合自2024年1月1日起生效的上市規則第17章內容。

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C1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成員及本公司提名委員會（「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。

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，2024年8月30日

* 英文名稱僅作識別用途。

** 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。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	117,602	136,180
銷售成本及提供服務		(95,723)	(108,847)
毛利		21,879	27,333
利息收入		1,220	1,299
其他收入及收益	6	1,741	8,287
銷售及營銷開支		(487)	(501)
行政開支		(13,219)	(13,510)
貿易及其他應收款項減值虧損		(6,305)	(16,844)
其他開支		(168)	(37)
分佔合營企業收益		—	82
分佔一間聯營公司收益		402	733
融資成本	7	(42)	(57)
除稅前收益		5,021	6,785
所得稅開支	8	(682)	(1,004)
期內收益	9	4,339	5,781
其他全面收益：			
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		652	6,377
		652	6,377
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		(442)	(5,213)
		(442)	(5,213)
期內全面收益總額		4,549	6,945
下列人士應佔期內收益：			
本公司擁有人		5,310	4,496
非控股權益		(971)	1,285
		4,339	5,781
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		5,520	5,660
非控股權益		(971)	1,285
		4,549	6,945
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣分)	10	0.14	0.14

未經審核簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	22,201	26,615
商譽		—	1,242
無形資產		216	3,927
使用權資產		—	112
按公平價值變動計入損益的金融資產	12	50,019	43,917
於合營企業的投資		2,153	2,153
於一間聯營公司的投資		5,823	5,421
預付款項	13	44,381	4,651
遞延稅項資產		10,301	8,892
		135,094	96,930
流動資產			
存貨		626	379
貿易及其他應收款項	13	243,143	230,313
按公平價值變動計入損益的金融資產	12	20,120	70,198
持作出售物業		8,696	8,696
受限制銀行結餘		2,529	1,666
現金及現金等價物		136,106	154,178
		411,220	465,430
分類為持作出售資產	14	6,102	—
		417,322	465,430
流動負債			
合同負債		39,273	31,824
承租人墊款		99	85
貿易及其他應付款項	15	113,165	133,481
租賃負債		—	48
即期稅項		1,389	3,399
		153,926	168,837
與分類為持作出售資產直接相關的負債	14	2,250	—
		156,176	168,837
流動資產淨值		261,146	296,593
總資產減流動負債		396,240	393,523
非流動負債			
租賃負債		—	74
遞延稅項負債		—	900
		—	974
資產淨值		396,240	392,549
資本及儲備			
股本	16	254	254
儲備		389,582	384,062
本公司擁有人應佔權益		389,836	384,316
非控股權益		6,404	8,233
總權益		396,240	392,549

簡明綜合財務報表第25頁至第52頁於2024年8月30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

未經審核簡明綜合權益變動表

截至2024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	-	-	-	-	-	4,496	4,496	1,285	5,781
期內其他全面收益	-	-	-	-	1,164	-	1,164	-	1,164
期內全面收益總額	-	-	-	-	1,164	4,496	5,660	1,285	6,945
轉撥至法定儲備	-	-	-	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

	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	人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)	254	209,966	(33,780)	23,354	1,521	183,001	384,316	8,233	392,549
期內收益	-	-	-	-	-	5,310	5,310	(971)	4,339
期內其他全面收益	-	-	-	-	210	-	210	-	210
期內全面收益總額	-	-	-	-	210	5,310	5,520	(971)	4,549
宣派股息至非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(858)	(858)
轉撥至法定儲備	-	-	-	805	-	(805)	-	-	-
於2024年6月30日(未經審核)	254	209,966	(33,780)	24,159	1,731	187,506	389,836	6,404	396,240

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

未經審核簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
經營所用的現金	(20,842)	(62,405)
已付所得稅	(4,209)	(5,065)
經營活動所用的現金淨額	(25,051)	(67,470)
投資活動產生的現金流量		
收購物業、廠房及設備	(39,938)	(148)
收購按公平值計入損益之金融資產	(20,000)	-
出售按公平值計入損益之金融資產的所得款項	70,217	-
已收利息	1,220	1,299
受限制銀行結餘減少	-	135,000
投資活動產生的現金金額	11,499	136,151
融資活動產生的現金流量		
已付租金資本部分	-	(54)
已付租金利息部分	-	(15)
融資活動所用的現金淨額	-	(69)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(13,552)	68,612
期初現金及現金等價物	154,178	109,289
匯率變動的影響	210	1,164
期末現金及現金等價物	140,836	179,065
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	136,106	179,065
分類為持作出售的銀行及現金結餘	4,730	-
	140,836	179,065

未經審核簡明中期綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明中期綜合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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄D2的適用披露規定編製。

未經審核簡明中期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（「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中期綜合財務報表由港元換算為人民幣。

2. 主要會計政策

未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟於各報告期末以公平值計量之金融工具除外。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。

未經審核簡明中期綜合財務報表應與截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀。截至2024年6月30日止六個月未經審核簡明中期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2023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（「國際財務報告準則」）

採納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以下與其業務有關且於2024年1月1日或之後開始的會計年度強制生效的經修訂國際財務報告準則，以編製本集團未經審核簡明中期綜合財務報表。

國際會計準則第1號（經修訂）	負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號（經修訂）	供應商融資安排
國際財務報告準則第16號（經修訂）	售後租回的租賃負債

採納該等經修訂國際財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或該等未經審核簡明中期綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未於本會計期間生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第21號（經修訂）	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（經修訂）	經修訂金融工具的分類及計量 ²
2024年國際財務報告準則會計準則的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號（經修訂） ²
國際財務報告準則第18號	財務報表列報及披露 ³
國際財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（經修訂）	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資 ⁴

1. 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效
2. 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效
3. 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效
4. 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本集團正在評估國際財務報告準則第18號對未來年度綜合財務報表的影響。

除上述者外，本集團董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

截至2024年6月30日止六個月

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及酒店業務。

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及酒店業務的收入。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入：		
物業管理服務	92,152	96,776
非業主增值服務	6,771	19,250
社區增值服務	8,589	10,485
酒店業務		
— 客房營運服務	8,504	8,802
— 銷售食品及飲料	633	115
	116,649	135,428
其他來源的收入：		
酒店業務		
— 租賃商業購物商場	953	752
	953	752
收入總額	117,602	136,180

附註：截至2024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（「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約10%（2023年：12%）。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。

截至2024年6月30日止六個月

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2024年及2023年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

截至2024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	-	-	-	633	633
隨時間	92,152	6,771	8,589	8,504	116,016
	92,152	6,771	8,589	9,137	116,649
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	-	-	-	115	115
隨時間	96,776	19,250	10,485	8,802	135,313
	96,776	19,250	10,485	8,917	135,428

截至2024年6月30日止六個月

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及酒店業務）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。

(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。

截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(a) 分部報告(續)

分部收入及業績

截至2024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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶的收入	107,512	10,090	117,602
分部間銷售	-	-	-
可報告分部收入	107,512	10,090	117,602
分部收益	2,941	2,080	5,021

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)	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

未經審核簡明中期綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(a) 分部報告(續)

分部資產及負債

於2024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)	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	539,386	21,530	(8,500)	552,416
分部負債	152,463	12,213	(8,500)	156,176

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 (經審核)	酒店業務 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	550,828	20,032	(8,500)	562,360
分部負債	165,581	12,730	(8,500)	169,811

有關非流動資產之資料

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團所有非流動資產(不包括按公平值計入損益之金融資產、預付款項及遞延稅項資產)均位於中國。

截至2024年6月30日止六個月

6. 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	—	56
匯兌收益	12	68
分類為持作出售的資產按公允價值減出售成本計量的虧損(附註)	(4,553)	—
2022年財務擔保的佣金收入	—	1,327
2023年財務擔保的佣金收入	—	300
財務擔保合同攤銷	—	5,857
按公平值計入損益之金融資產的公平值收益	6,023	—
終止使用權資產收益	10	—
理財產品投資收益	19	—
其他	230	679
	1,741	8,287

附註：如附註14所披露，本集團與獨立第三方台州市路橋旅港同鄉置業有限公司(「台州市路橋路崗房地產協會」)訂立一項股權轉讓協議，以出售其於附屬公司宋都旅港(台州)物業服務有限公司(「宋都旅港」)51%之股權，該等出售尚未完成，相關資產及負債於2024年6月30日分類為持作出售資產。

截至2024年6月30日止六個月，計量分類為持作出售資產至公平值減出售成本所產生的虧損約人民幣4,553,000元已於損益中確認，乃由於其按各附屬公司資產淨值的賬面值與公平值減出售成本兩者中的較低者計量。

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支	—	15
關聯方利息支出	42	42
	42	57

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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」)	2,199	3,310
遞延稅項	(1,517)	(2,306)
	682	1,004

截至2024年6月30日止六個月

8. 所得稅開支(續)

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2024年及2023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2024年及2023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%的稅率繳納中國企業所得稅。於2024年6月30日，18間附屬公司獲認可為小型微利企業(2023年6月30日：17間)。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元部分，應減按25%(2023年：25%)計算應課稅所得額，並按20%(2023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%(2023年：25%)計算應課稅所得額，並按20%(2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	4,743	4,220
使用權資產折舊	—	58
無形資產攤銷	507	524
貿易及其他應收款項減值虧損	6,305	16,844
員工成本	23,610	32,594
退休福利計劃供款	3,435	4,703
	27,045	37,297

截至2024年6月30日止六個月

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2024年6月30日止六個月的收益約人民幣5,310,000元(2023年:人民幣4,496,000元)及期內已發行股份加權平均數約3,840,000,000股(2023年:3,200,000,000股)計算。

由於本公司於截至2024年及2023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2024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208,000元(2023年:人民幣148,000元)。

12. 按公平值計入損益之金融資產

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
由一家於澳洲上市的公司發行的可換股票據	50,019	43,917
理財產品(附註)	20,120	70,198
	70,139	114,115

附註：於2023年11月29日，本公司間接全資附屬公司杭州宋都物業經營管理有限公司(「宋都物業」)與華夏銀行股份有限公司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。華夏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，投資總收益約為人民幣217,000元，平均年化回報率約為3.33%。

於2024年4月15日，宋都物業與中國工商銀行股份有限公司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工銀理財有限責任公司提供的工銀理財·周周鑫添益固收類7天定期法人理財產品(「工銀理財產品」)，總金額為人民幣20,000,000元。工銀理財產品無固定期限，預期年回報率為2.6%至3.6%(非保證)。宋都物業已於2024年7月10日贖回工銀理財產品。

未經審核簡明中期綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

13. 貿易及其他應收款項

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項			
— 關聯方	(a)	141,229	129,897
— 第三方	(a)	122,521	105,375
減：虧損撥備	(a)	(38,350)	(32,996)
		225,400	202,276
其他債務人			
— 關聯方		5,538	8,616
— 第三方		10,636	7,899
減：虧損撥備		(951)	—
		15,223	16,515
按金及預付款項			
— 其他	(b)	46,901	16,173
		46,901	16,173
		287,524	234,964
減：計入非流動資產的按金及預付款項			
— 其他	(b)	(44,381)	(4,651)
計入流動資產		243,143	230,313

附註：

- (a) 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2024年6月30日，就貿易應收款項確認呆賬撥備約人民幣38,350,000元（於2023年12月31日：人民幣32,996,000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。

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
0至180日	18,065	21,402
181至365日	19,036	17,805
一至兩年	16,796	56,101
兩至三年	54,675	28,931
三年以上	31,124	3,764
第三方		
0至180日	54,159	31,194
181至365日	9,358	23,565
一至兩年	22,187	19,514
	225,400	202,276

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

- (b) 於2024年6月30日，按金及預付款項包括購買物業予一名關聯方的預付款項約人民幣39,730,000元（於2023年12月31日：零），該款項分類為非流動資產。與關聯方款項詳情載列於附註21(d)。

截至2024年6月30日止六個月

14. 分類為持作出售的資產**出售附屬公司**

於2024年6月15日，本集團與獨立第三方Taizhou Lu Qiao Estate訂立股權轉讓協議，以出售其於一家附屬公司宋都旅港51%的股權，於出售日期的總對價約人民幣2,958,000元。該附屬公司提供物業管理服務。

截至2024年6月30日止六個月，宋都旅港出售尚未完成，相關資產及負債已分類為持作出售的資產。

於2024年6月30日，宋都旅港的資產及負債已分類為持作出售的資產，並於未經審核簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。

於2024年6月30日，附屬公司的主要資產及負債類別如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	7
商譽	1,242
無形資產	3,200
遞延稅項資產	8
貿易及其他應收款項(a)	1,468
銀行結餘及現金	4,730
	10,655
減：分類為持作出售資產至公平值減出售成本之計量虧損(附註6)	(4,553)
分類為持作出售的資產總值	6,102
合約負債	(210)
貿易及其他應付款項	(1,240)
遞延稅負債	(800)
與分類為持作出售的資產直接相關的負債總值	(2,250)
分類為持作出售的宋都旅港的資產淨值	3,852
集團內部結餘	(894)
宋都旅港資產淨值	2,958

(a) 以下為於2024年6月30日按收入確認日期並扣除撥備呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	人民幣千元
0至180日	1,211
181至365日	123
一至兩年	115
兩至三年	19
	1,468

貿易應收款項於確認應收款項時屆滿。

截至2024年6月30日止六個月

15. 貿易及其他應付款項

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	2,516	1,159
— 第三方	(b)	50,226	60,736
		52,742	61,895
其他應付款項			
— 關聯方	(c)	2,271	2,192
— 按金	(d)	5,781	5,603
— 應付其他稅項及附加費		1,209	515
— 代表業主委員會收取的現金		10,382	9,149
— 來自業主的暫時收款	(e)	23,343	22,723
— 其他		3,462	14,177
		46,448	54,359
應計工資及其他福利		13,975	17,227
		113,165	133,481

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21(d)。
- (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) 應付關聯方款項包括約人民幣2,000,000元(於2023年12月31日：人民幣2,000,000元)，為無抵押、按4.2%(於2023年12月31日：4.2%)計息以及須於2024年9月30日或之前償還的貸款。餘下結餘為無抵押且不計息。應付關聯方款項之詳情載於附註21(d)。
- (d) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。
- (e) 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。

截至2024年6月30日止六個月

15. 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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
一年內	1,357	1,159
一年後但兩年內	1,159	—
第三方		
一年內	29,398	38,843
一年後但兩年內	12,224	11,769
兩年後但三年內	3,016	3,565
三年以上	5,588	6,559
	52,742	61,895

16. 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2023年1月1日（經審核）、2023年12月31日（經審核）及 2024年6月30日（未經審核）	5,000,000,000	350
已發行及繳足：		
於2023年1月1日（經審核）	3,200,000,000	208
於股份認購後發行股份（附註）	640,000,000	46
於2023年12月31日（經審核）及2024年6月30日（未經審核）	3,840,000,000	254

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，而認購人有條件同意以現金35,635,200港元認購合共640,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.05568港元。本公司自股份認購獲得約人民幣31,628,000元（扣除發行成本約人民幣760,000元）。完成認購於2023年12月27日落實。認購的詳情披露於本公司日期為2023年5月16日及2023年12月27日的公告。

截至2024年6月30日止六個月

17. 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。

(a) 於2024年6月30日及2023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： 人民幣千元 (未經審核)	第二層級： 人民幣千元 (未經審核)	第三層級： 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2024年6月30日				
經常性公平值計量：				
按公平值計入損益之金融資產				
由一家於澳洲上市的公司發行的 可換股票據	—	50,019	—	50,019
理財產品	—	20,120	—	20,120
經常性公平值計量總額	—	70,139	—	70,139

截至2024年6月30日止六個月

17. 公平值計量 (續)

(a) 於2024年6月30日及2023年12月31日公平值層級的披露資料：(續)

於2023年12月31日	使用以下層級作出之公平值計量			
	第一層級： 人民幣千元 (經審核)	第二層級： 人民幣千元 (經審核)	第三層級： 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
經常性公平值計量：				
按公平值計入損益之金融資產				
由一家於澳洲上市的公司發行的				
可換股票據	-	43,917	-	43,917
理財產品	-	70,198	-	70,198
經常性公平值計量總額	-	114,115	-	114,115

(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：

於估計資產或負債的公平值，本集團使用可獲得的可觀察市場數據。倘無法獲得第一層級輸入數據，本集團將委聘第三方合資格估值師就該模型確立適當的估值方法及輸入數據。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。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	於	於
			2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
由一家於澳洲上市的公司發行的可換股票據	二項式期權定價模型	貼現率及波幅	50,019	43,917
理財產品	貼現現金流量	預期年收益	20,120	70,198

截至2024年6月30日止六個月，不同公平值層級之間並無轉移。

18. 資本承擔

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

截至2024年6月30日止六個月

19. 或然負債

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

20. 財務擔保合同

於2022年1月31日，為滿足杭州宋都物業（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2022年相互擔保協議，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150,000,000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。

根據2022年相互擔保協議，幸福健控股集團於2022年4月獲得人民幣128,000,000元的借款。根據2022年財務擔保合同，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年相互擔保協議實現佣金收入約人民幣1,327,000元。

由於2022年相互擔保協議於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2023年相互擔保協議以重續有關持續關連交易的期限，該期限自2023年4月1日開始並於2024年3月31日屆滿。根據2023年相互擔保協議，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。相互擔保安排項下各自的累計金額不得超過人民幣150,000,000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，財務擔保義務人民幣128,000,000元獲解除。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。

根據2023年財務擔保合同，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，本集團根據2023年相互擔保協議實現佣金收入約人民幣300,000元。

於截至2024年6月30日止六個月，董事認為，本集團概無向關聯方或獨立第三方提供任何財務擔保。

截至2024年6月30日止六個月

21. 關聯方交易

除未經審核簡明中期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2024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2024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	
(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
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
古丈大盈礦業有限公司	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
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

截至2024年6月30日止六個月

21. 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
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2023年11月22日，浙江致中和實業及其附屬公司成為關聯方。

(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的款項)如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物利益	751	876
酌情花紅	368	414
退休計劃供款	79	73
	1,198	1,363

總酬金計入「員工成本」(見附註9)。

截至2024年6月30日止六個月

21. 關聯方交易（續）

(c) 重大關聯方交易

截至2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	10,700	5,586
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	1,036	1,847
— 宋都陽光幼兒園	—	43
(ii) 非業主增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	1,705	10,280
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	3,356	8,327
(iii) 物業單位的裝修裝飾		
— 宋都股份及其附屬公司	—	233
— 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	219	151
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	212	46
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
(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	2,285	2,253
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
利息開支撥至		
— 綠地物業	42	42
財務擔保合同		
— 來自幸福健控股集團的佣金收入	—	1,627
質押銀行存款以擔保以下公司的借款		
— 幸福健控股*	—	130,000

* 於2023年4月，人民幣130百萬元的銀行存款已質押為幸福健控股的貸款提供擔保，存款已由幸福健控股於2023年6月及7月償還。

截至2024年6月30日止六個月

21. 關聯方交易 (續)

(c) 重大關聯方交易 (續)

(a) 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。

截至2024年6月30日止六個月

21. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	122,690	104,794
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	17,006	23,209
	139,696	128,003
貿易應付款項		
— 幸福健控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	842	782
— 綠地物業	1,674	—
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	—	377
	2,516	1,159
合同負債		
— 宋都股份及其附屬公司	1,101	1,194
— 幸福健控股的聯營公司及合營企業	—	1,391
	1,101	2,585
非貿易相關		
其他應收款項		
— 宋都股份及其附屬公司(附註i)	5,538	5,150
— 幸福健控股的合營企業(附註ii)	—	3,466
	5,538	8,616
其他應付款項		
— 綠地物業	2,234	2,192
— 幸福健控股的合營企業	37	—
	2,271	2,192
預付款項		
— 幸福健控股的合營企業(附註13(b))	39,730	—

附註：

- (i) 於2024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約人民幣5,120,000元(2023年12月31日：人民幣5,120,000元)。
- (ii) 於2023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約人民幣3,422,000元，以保證向雙塔置業提供物業管理服務的質量。

截至2024年6月30日止六個月

21. 關聯方交易（續）

(e) 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14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

22. 直接及最終控股方

於2024年6月30日及2023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。

23. 報告期後事項

除未經審核簡明中期綜合財務報表其他部分所披露者外，於報告期末後發生以下重大事項：

(a) 有關黃金精煉代工主要交易項目投資協議

於2024年1月31日（交易時段後），金本位礦業（重慶）（「**金本位礦業（重慶）**」）（本公司一間間接全資附屬公司）與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，其中包括，以內部資源及所得款項淨額重新分配部分提供合共人民幣150,000,000元取得地塊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。於2024年8月23日，本公司宣佈，本公司決定終止項目投資協議，各方相互解除並解除因項目投資協議產生或與項目投資協議相關的對任何方（如有）應承擔的任何性質的義務、職責、責任、索賠及責任。詳情請參閱日期為2024年1月31日及2024年8月23日的公告。

(b) 有關收購上市證券的主要交易認購協議

於2024年3月14日，本公司訂立關於使用根據一般授權可能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股與Black Cat Syndicate Limited（「**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（「**認購協議**」）。於2024年8月15日，本公司收到Black Cat日期為2024年8月14日的終止函（「**終止函**」），Black Cat已在終止函中聲明，他們單方面終止了認購協議，自終止函發出之日起生效。詳情請參閱日期為2024年3月14日及2024年8月15日的公告。

24. 批准簡明中期綜合財務報表

未經審核簡明中期綜合財務報表已於2024年8月30日獲董事會批准及授權刊發。