

SUNLOY 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

年報

2020



## 目錄

2	公司資料	60	獨立核數師報告
4	財務摘要	66	綜合損益及其他全面收益表
6	主席報告	67	綜合財務狀況表
8	管理層討論及分析	68	綜合權益變動表
21	董事及高級管理層	69	綜合現金流量表
31	董事會報告	70	綜合財務報表附註
48	企業管治報告		

本年報中英文如有歧異，概以英文本為準。

## 董事會

### 執行董事

俞昀女士(董事會主席)  
朱瑾女士(首席執行官)  
朱軼樺先生(於2021年3月1日獲委任)  
程華勇先生  
沈光明先生(於2021年3月1日辭任)

### 獨立非執行董事

章靖忠先生  
許榮年先生  
劉國輝先生

### 審核委員會

劉國輝先生(主席)  
章靖忠先生  
許榮年先生

### 薪酬委員會

章靖忠先生(主席)  
許榮年先生  
劉國輝先生

### 提名委員會

俞昀女士(主席)  
章靖忠先生  
許榮年先生  
劉國輝先生

### 聯席公司秘書

張綺思女士  
曾浩賢先生

## 授權代表

朱瑾女士  
曾浩賢先生

## 法律顧問

史蒂文生黃律師事務所  
與錦天城律師事務所聯營  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈39樓

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
根據財務匯報局條例註冊之  
公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

## 合規顧問

信達國際融資有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈45樓

## 主要往來銀行

杭州銀行江城支行  
招商銀行之江支行

## 公司網址

<http://songduwuye.com>

### 股份代號

9608

### 上市日期

2021年1月18日

### 開曼群島註冊辦事處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O.Box2681  
GrandCaymanKY1-1111  
Cayman Islands

### 總部及中國主要營業地點

中國  
浙江省  
杭州市  
江干區  
杭海路127號

### 香港主要營業地點

香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈39樓

### 開曼群島股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman)Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand CaymanKY1-1111  
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17M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2017年、2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年的業績以及資產與負債概要。

## 業績

	附註	截至12月31日止年度			
		2017年	2018年	2019年	2020年
收入(人民幣千元)		83,960	132,950	222,474	<b>256,703</b>
年增長率		不適用	58.3%	67.3%	<b>15.4%</b>
毛利(人民幣千元)		24,975	37,576	64,869	<b>77,858</b>
年增長率		不適用	50.5%	72.6%	<b>20.0%</b>
毛利率	(1)	29.7%	28.3%	29.2%	<b>30.3%</b>
年增長百分點(「百分點」)		不適用	-1.4%	0.9%	<b>1.1%</b>
年內利潤(人民幣千元)		13,965	20,889	35,236	<b>32,852</b>
年增長率		不適用	49.6%	68.7%	<b>-6.8%</b>
利潤率	(2)	16.6%	15.7%	15.8%	<b>12.8%</b>
年增長百分點		不適用	-0.9%	0.1%	<b>-3.0%</b>
本公司權益股東應佔利潤(人民幣千元)		13,965	20,889	35,142	<b>32,658</b>
年增長率		不適用	49.6%	68.2%	<b>-7.1%</b>

附註：

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

資產與負債

	附註	於12月31日			2020年
		2017年	2018年	2019年	
現金及現金等價物(人民幣千元)		68,546	65,864	137,559	<b>192,195</b>
流動資產(人民幣千元)		90,413	133,977	184,889	<b>252,520</b>
總資產(人民幣千元)		102,495	170,689	215,658	<b>281,161</b>
流動負債(人民幣千元)		60,033	157,815	128,263	<b>163,880</b>
總負債(人民幣千元)		76,713	162,798	131,719	<b>163,888</b>
本公司權益股東應佔總權益(人民幣千元)		25,782	7,891	83,345	<b>115,995</b>
流動比率	(3)	1.51	0.85	1.44	<b>1.54</b>
資產負債率	(4)	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

- (3) 流動比率乃以流動資產除以流動負債計算。
- (4) 資產負債率乃以債務淨額除以權益總額計算。由於本公司於2017年、2018年、2019年及2020年12月31日錄得淨現金狀況，故資本負債率並不適用。

致各位股東：

感謝你們對本集團的信任與支持，本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈我們截至2020年12月31日止年度（「報告期」）經審計的全年業績。

2021年是本公司的上市元年，本公司於2021年1月18日成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」），募集所得款項淨額（扣除上市開支後）約1.332億港元，這意味著本公司的業務發展、競爭優勢及未來前景得到了國際資本市場的認可。本集團於報告期內實現了業績的穩步增長，繼續以深耕長三角地區為基礎，同時積極排佈全國版圖，於報告期內新增貴港、柳州、吉林三家非長三角地區分／子公司。本集團致力於提供高品質的物業管理服務，一方面不斷提高住宅／非住宅項目的服務品牌價值，另一方面多元化在管項目種類。我們在原有的住宅、公寓、別墅、寫字樓、工業園區、醫院物業外，於報告期間內新拓展酒店、教育園區等服務領域，進一步加大了本集團品牌管理影響範圍。截至2020年12月31日，本集團的在管建築面積（「建築面積」）達到了8.2百萬平方米，同比增長39.0%。截至2020年12月31日，總合約建築面積達11.3百萬平方米。本集團將緊隨行業大踏步發展的潮流，在踏實堅定主業高增長的同時，不斷超越，與時俱進，實現量變與質變的共同突破。

2020年也是全球戰疫的一年，中華人民共和國（「中國」）於2020年1月爆發新型冠狀病毒肺炎疫情（「疫情」），將物業管理公司推向了防疫抗疫的第一線。本集團於疫情爆發的第一時間迅速響應，出台各項目應急處理方案，扛起了「社區防疫」的最後一公里底線。本集團於2019年底承接的採荷街道未來社區項目，更是在疫情期間面臨了嚴峻的考驗。36個老舊小區，8萬餘常住人口，71個小區進出口，錯綜複雜的社區管理關係，使疫情管控的佈置尤為關鍵。本集團不畏艱險，迎難而上，在短時間內體現了資源整合、協同操作的工作能力，實現了疫情期間「零疑似」、「零確診」、「零失管」的勝利。江干區採荷街道工作委員會與採荷街道辦事處於2020年8月授予本集團「戰疫先鋒」的稱號，以表彰本集團於疫情期間的突出貢獻。本集團於此次疫情期間，始終於業主同呼吸、共命運，疫情不散，我們的腳步始終不退。

另一方面，2020年是政策利好的一年。2020年末，住房和城鄉建設部等十部委聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「通知」），加快發展物業服務業，推動物業服務向高品質和多樣化升級，滿足人民群眾不斷增長的美好居住生活需要。通知鼓勵物業服務企業擴大物業管理覆蓋範圍，統一管理在管老舊小區。本集團於2019年於採荷街道探索老舊小區改造項目，承接杭州市江幹區第一個老舊小區試點項目，目前在管36個老舊小區，建築面積達137萬平方米，積極為改善城市老舊小區面貌貢獻力量。通知支持物業服務企業兼併重組，推動物業服務規模化、品牌化經營，提升整體服務水平。本集團上市以後，獲得了資本市場的加持，提升了外拓業務和收併購實力，我們將乘勢而為，在高速成長的行業環境中抓住機遇，實現飛躍。通知也提到物業服務企業應積極推動發展生活服務業，提升物業智慧管理服務水平和設施設備智能化管理水平，鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化層次居住生活需求。本集團於報告期內完成建立後台集中管控平台，實現業務模塊升級和人員優化。同時，本集團於2020年於一家軟件開發公司達成協議，計劃開發物業服務應用程序，實施線上平台與線下增值服務相聯動，實現新的業務增長點。

展望未來，本集團將堅實主業，積極探索與優質品牌物業的合作，擴大品牌服務規模。同時，本集團將緊隨相關政策，積極承擔社會責任，在未來社區發展和老舊小區改造方面樹立業務特色，努力成為行業標桿。本集團將不斷升級和優化物業增值服務，探索物業服務的智慧化和智能化，把握機遇以實現業務的多元化發展，為社區及業主創造更大的價值，為股東創造更大的回報！

俞昀

董事會主席

杭州，2021年3月31日



### 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。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。根據中國指數研究院的數據，本集團於2017年、2018年、2019年及2020年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。本集團於2017年獲中企國質信(北京)信用評估中心評為「中國物業行業AAA級信用企業」、於2018年獲長風國際信用評價(集團)有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」。本集團於2019年通過參與杭州市江干區未來社區試點計劃，管理江干區採荷街道36個老舊小區。於2020年，本集團獲得政府街道辦事處「金牌管家」及「戰疫先鋒」榮譽，並被億翰智庫及嘉和家業物業服務研究院評為「2020年中國物業企業城市服務項目五強」，以表彰本集團於城市未來社區建設的貢獻。

於2020年12月31日，本集團在中國的17個城市設有九間附屬公司及18間分公司(當中大多數位於浙江省)，向46項物業(包括27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8.2百萬平方米，總合約建築面積為11.3百萬平方米。本集團堅定穩步擴大管理面積的經營目標，積極開展第三方項目外拓，降低關聯方比例，多種渠道實現規模增長。

下表載列本集團於2019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	
	2020年	2019年
在管建築面積(千平方米)	8,152	5,948
在管項目個數	46	29

於2020財年，本集團收入增加人民幣34.2百萬元至人民幣256.7百萬元。其中，物業管理服務為人民幣128.2百萬元、非業主增值服務為人民幣69.1百萬元、社區增值服務為人民幣42.5百萬元及其他業務為人民幣16.9百萬元。

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。

### 物業管理服務

本集團物業管理服務主要向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2020年12月31日，本集團在管項目達46個，較2019年12月31日新增17個項目（其中，獨立第三方物業開發商外拓項目7個）。在擴大業務版圖方面，本集團於本報告期內新增上海、紹興、昆山、貴港、台州及柳州六家分公司，並於吉林及寧波兩地新設立附屬公司。在多元化業務類型方面，本集團立足於住宅物業管理主業，提高住宅物業品牌價值。住宅物業的物業管理服務的收入由2019財年的人民幣59.0百萬元上升至2020財年的人民幣85.1百萬元，增長44.2%，高於2020財年總收入增長率15.4%。另一方面，於報告期內，本集團新訂立有關酒店、教育園區物業管理服務的協議，以獲取不同類型物業的經驗。由於本集團在降低關聯方交易方面的努力，獨立第三方物業開發商所開發物業的在管建築面積由2019年12月31日2.6百萬平方米上升至2020年12月31日3.4百萬平方米，同比增長30.8%；於2020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38.3百萬元，較2019財年的人民幣8.0百萬元增加378.8%。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物業管理服務。

下表載列本集團於2020財年及2019財年各業務線的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)		2019年 (人民幣千元)	
		%		%
物業管理服務	128,183	49.9	95,659	43.0
非業主增值服務	69,129	26.9	51,548	23.2
社區增值服務	42,462	16.6	54,587	24.5
其他業務	16,929	6.6	20,680	9.3
酒店業務	15,011	5.8	18,570	8.3
長租公寓業務	1,918	0.8	2,110	1.0
<b>總計</b>	<b>256,703</b>	<b>100.0</b>	222,474	100.0

下表載列本集團於2019財年及2020財年物業管理收入總額及於2019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							
	2020年		2019年		2020年		2019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	85,095	66.4	6,026	73.9	58,958	61.6	4,206	70.7
非住宅物業	43,088	33.6	2,126	26.1	36,701	38.4	1,742	29.3
<b>總計</b>	<b>128,183</b>	<b>100.0</b>	<b>8,152</b>	<b>100.0</b>	95,659	100.0	5,948	100.0

下表載列本集團於2019財年及2020財年物業管理收入總額及於2019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							
	2020年		2019年		2020年		2019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1)獨立 開發及合作開發的物業	89,919	70.1	4,797	58.8	87,695	91.7	3,352	56.4
獨立第三方物業 開發商開發的物業	38,264	29.9	3,355	41.2	7,964	8.3	2,596	43.6
<b>總計</b>	<b>128,183</b>	<b>100.0</b>	<b>8,152</b>	<b>100.0</b>	95,659	100.0	5,948	100.0

附註1：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，本集團錄得增長34.2%，從2019財年人民幣51.5百萬元上升至2020財年人民幣69.1百萬元。

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2020年12月31日，本集團儲備項目19個，儲備項目總建築面積共計3.1百萬平方米。同時，本集團也積極外拓獨立第三方客戶，於報告期內自獨立第三方物業開發商獲得5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。本集團於報告期內建成後台集中控制中心，實現模塊升級及人員優化，從而提高運營管理效率。同時，本集團於2020年與一間軟件開發公司合作，開發建設生活服務應用程序，將後台集中控制中心與線上平台相結合，升級各類增值服務管理系統和增加服務內容。

本報告期內，本集團實現社區增值服務收入人民幣42.5百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、廢物清潔、收取共用實業費用、裝修裝飾及社區空間服務。

## 其他業務

### 酒店業務

本集團通過其經營附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司（「宋都嘉和」）運營杭州西湖河坊街亞朵酒店。2020財年酒店業務收入為人民幣15.0百萬元，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

本集團通過其經營附屬公司宋都嘉和在杭州開展長租公寓業務，其業務模式為向業主承租公寓，然後分組給租戶。於2020財年，長租公寓業務實現收入人民幣1.9百萬元。

於2020財年，本集團與宋都股份集團達成協議，據此，本集團就宋都股份集團擁有的物業提供公寓管理服務。該業務模式將專注於集中式公寓管理，其收入將主要來自長租公寓業務總收入的固定百分比。

## 未來展望

- 本集團致力於打造長三角地區的頂尖物業服務供應商品牌，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，以滿足客戶多樣化的需求，創造額外價值。

《關於加強和改進住宅物業管理工作》的通知於2020年底發佈並強調統一管理老舊小區及使生活服務行業多樣化的重要性。本集團將努力深化與地方政府在未來社區試點工作方案方面的合作，以擴大規模。本公司管理層亦相信，今後參與老舊小區改造將建立良好的聲譽，從而為本集團業務拓展開闢一條獨特的道路。物業管理服務公司提供與居民日常生活相關的各種服務，此乃中國社會的一項重要工作。本公司充分意識到服務行業的重要性並努力拓展服務範圍，以擴展裝修、更新、維修維護、花園打理及家政服務等業務，本集團預計未來該業務將有持續性增長。

## 財務回顧

### 收入

於2020財年，本集團收入達人民幣256.7百萬元，較2019財年人民幣222.5百萬元，年比增長率15.4%。

**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2020財年錄得收入人民幣128.2百萬元，較2019財年收入人民幣95.7百萬元，年比增長率34.0%，佔本集團2020財年總收入49.9%，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。本集團於2020財年錄得收入人民幣69.1百萬元，相較於2019財年的收入人民幣51.5百萬元，年比增長率34.2%，佔本集團2020財年總收入的26.9%。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項目增加。

**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2020財年錄得收入人民幣42.5百萬元，相較於2019財年收入人民幣54.6百萬元，年比下降22.2%，佔本集團2020財年總收入的16.6%。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。

**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2020財年錄得收入人民幣16.9百萬元，相較於2019財年收入人民幣20.7百萬元，年比下降18.4%，佔本集團2020財年總收入6.6%。其他業務收入的下降，主要歸因於中國政府為抗擊疫情而採取的措施導致客戶減少，從而造成酒店業務收入減少。

### 銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由2019財年人民幣157.6百萬元增長13.5%至2020財年人民幣178.8百萬元，主要是由於業務拓展帶來的在管項目及員工增加。

### 毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於本報告期內毛利由2019財年人民幣64.9百萬元增長20.0%至2020財年人民幣77.9百萬元。本集團的毛利率由2019財年29.2%上升至2020財年30.3%，上升1.1個百分點，主要是由於社區增值服務的毛利率進一步提升。

物業管理服務毛利由2019財年人民幣20.1百萬元上升33.8%至2020財年人民幣26.9百萬元，2020財年及2019財年毛利率維持穩定，為21.0%。

非業主增值服務毛利由2019財年人民幣19.6百萬元上升34.7%至2020財年人民幣26.4百萬元，2020財年毛利率相較於2019財年上升0.1個百分點，為38.2%。

社區增值服務毛利由2019財年人民幣22.2百萬元上升1.4%至2020財年人民幣22.5百萬元，毛利率由2019財年40.6%上升12.5個百分點至2020財年53.1%。上升主要是由於社區增值服務的業務結構變動所致。

其他業務毛利由2019財年人民幣3.0百萬元下降至2020財年人民幣1.9百萬元，毛利率由2019財年14.4%下降至2020財年11.5%。下降主要是由於疫情導致客戶數量減少，從而造成酒店業務的收入下降。

### 其他收入

本報告期內，本集團其他收入為人民幣4.2百萬元，較2019財年人民幣0.7百萬元增長500.0%，主要是由於為防控疫情對物業管理公司發放更多政府補助。

### 銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支於2020財年及2019財年均維持穩定。

### 行政開支

本報告期內，本集團行政開支由2019財年的人民幣19.2百萬元上升88.5%至2020財年人民幣36.2百萬元，主要是由於2020財年產生上市開支人民幣19.0百萬元，較2019財年上市開支人民幣8.7百萬元上升118.4%。剔除上市開支後2020財年及2019財年的行政開支分別為人民幣17.2百萬元及人民幣10.5百萬元，增長率63.8%，主要是由於業務拓展、員工人數增加導致的職工薪酬和辦公費增長，以及中介機構服務費增長所致。

### 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2019財年的人民幣0.5百萬元上升至2020財年的人民幣2.6百萬元，主要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，本集團的融資收入淨額由2019財年人民幣0.5百萬元上升至2020財年人民幣0.9百萬元，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，本集團錄得分佔一間合營企業杭州宏合環境工程有限公司收益人民幣0.3百萬元，較2019財年收益人民幣0.9百萬元，年比下降66.7%，主要由於本報告期內上述合營企業業績下降。

### 稅前收益

本報告期內，本集團除稅前收益為人民幣43.5百萬元，較2019財年人民幣46.5百萬元下降6.5%，主要是由於2020財年產生上市開支人民幣19.0百萬元，較2019財年人民幣8.7百萬元上升118.4%。剔除上市開支後，2020財年除稅前收益為人民幣62.5百萬元，較2019財年人民幣55.2百萬元上升13.2%，主要是由於毛利增長人民幣13.0百萬元。



### 所得稅

本報告期內，本集團所得稅開支由2019財年人民幣11.3百萬元下降5.6%至2020財年人民幣10.7百萬元，主要是由於本集團於本年度除稅前收益下降導致所得稅費相應減少。

### 年內收益

本報告期內，本集團的年內收益為人民幣32.9百萬元，較2019財年人民幣35.2百萬元下降6.5%，主要是由於本年度產生上市開支人民幣19.0百萬元，拉低了年內收益。剔除上市開支及稅後影響，本集團2020財年經調整淨收益為人民幣47.1百萬元，較2019財年人民幣41.7百萬元上升12.9%。

### 流動資產、財務資源、流動比率及資產負債率

本集團於2020財年維持令人滿意的財務狀況。於2020年12月31日，流動資產為人民幣252.5百萬元，較2019年12月31日人民幣184.9百萬元增加36.6%。

於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣192.2百萬元，較2019財年人民幣137.6百萬元增加39.7%，主要由於經營活動現金淨流入的增長。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2019年12月31日的1.44倍增長至2020年12月31日的1.54倍。

本集團於2020年12月31日的權益總額為人民幣117.3百萬元，較2019年12月31日人民幣83.9百萬元增加39.8%，主要是由於淨收益及留存收益增加。本集團於2019年及2020年12月31日維持淨現金狀況。

### 物業、廠房及設備

於2020年12月31日，本集團物業、廠房及設備為人民幣22.3百萬元，較2019年12月31日人民幣23.9百萬元下降6.7%，主要是由於累積折舊增加。

### 資本結構

截至2020年12月31日止年度，本公司之資本結構並無變動。本公司的資本由普通股及其他儲備組成。

### 或然負債

於2020年及2019年12月31日，本集團無任何或然負債。

### 資產抵押

於2020年及2019年12月31日，概無本集團資產作抵押。

### 貿易及其他應收款項

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣51.1百萬元，較2019年12月31日人民幣33.7百萬元，增長率51.6%，主要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2020年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣125.6百萬元，較2019年12月31日人民幣74.8百萬元，增長率67.9%，主要由於業務拓展而導致的第三方外包費用增長。

### 未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期為2020年12月31日的招股章程（「招股章程」）所述，上市所得款項淨額約48%（約63.9百萬港元）用於收購、投資物業管理服務相關的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟，上市所得款項淨額約12%（約16.0百萬港元）用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務，上市所得款項淨額約15%（約20.0百萬港元）用於探索、擴展及擴大社區增值服務。自上市日期起至本年報日期，本公司一直謹慎小心地尋求市場潛在機會。本集團亦將繼續積極探索資產管理平台的收購和投資目標，倘任何目標滿足本集團的未來計劃，該部分所得款項將獲得有效利用。

### 人力資源

於2020年12月31日，本集團總共僱用694名僱員。本集團本報告期內的員工成本為人民幣55.3百萬元（2019年：人民幣49.8百萬元）。

### 附屬公司及聯營公司重大投資、重大收購及出售

本公司於本報告期內概無任何附屬公司及聯營公司重大投資、重大收購及出售。

### 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作對所涉及的風險。

### 末期股息

董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派付任何末期股息(2019年：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。截至2020年12月31日止年度，本公司並非上市公司，故並未遵守企業管治相關守則條文的規定。自上市日期至本年報日期，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載之所有適用守則條文。

### 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司做出特定查詢後，各董事均確認，其自上市日期直至本年報日期一直遵守標準守則。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期直至本年報日期止，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，自上市日期至本年報日期止，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

### 本報告期後事項

於本報告期末後發生下列事件：

- i) 於2021年1月18日，通過首次公開發售，本公司以每股股份0.25港元的發售價發行800,000,000股每股面值0.00001美元的股份。此次發行的所得款項淨額合計約為133.2百萬港元(扣除上市開支後)。
- ii) 於2021年3月1日，董事會宣佈沈光明先生因其他業務承諾已辭任執行董事；且朱軼樺先生獲委任為本公司執行董事兼執行總裁。

## 上市所得款項用途

上市所得款項淨額擬按照本公司招股章程之「未來計劃及所得款項用途」一節所載之用途分配使用，有關詳情載列如下：

- 約48%用於收購、投資業務專注於向長三角地區（尤其是杭州）及本集團根據市場需求認為屬合適的其他城市的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。截至本年報日期，該部分款項尚未動用；
- 約12%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。截至本年報日期，該部分款項尚未動用；
- 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式。截至本年報日期，該部分款項尚未動用；
- 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。截至本年報日期，該部分款項尚未動用；及
- 約10%用於為營運資金及其他一般企業用途提供資金。截至本年報日期，該部分款項已動用8.3%，主要用於支付上市後相關中介服務費。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

俞昀女士（「俞女士」），26歲，為執行董事兼董事會主席。彼於2019年12月15日獲委任為董事會成員，並於2020年1月15日獲任命為執行董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃及整體管理以及監督業務營運、財務及人力資源。俞女士自2018年3月起擔任杭州宋都物業經營管理有限公司（「宋都物業」）的董事。彼亦擔任本集團其他成員公司的以下多個職位：

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

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

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

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

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

俞女士為本公司控股股東俞建午先生的女兒。

朱瑾女士(「朱女士」)，48歲，為執行董事兼首席執行官。彼於2019年12月15日獲委任為董事會成員，並於2020年1月15日獲任命為執行董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃及整體管理。

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

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



於2008年1月至2011年10月，朱女士擔任宋都基業投資股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600077）（「宋都股份」））之附屬公司杭州宋都房地產集團有限公司（「宋都地產」）董事，負責該公司的營運策略規劃、整體管理及監督。於2009年2月至2018年6月，彼擔任該公司辦公室經理，負責該公司的整體辦公室工作及統籌行政支援工作。於2017年3月至2019年12月，朱女士擔任投資與資產管理公司杭州榮昇資產管理有限公司執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。於2016年7月至2019年12月，朱女士擔任安徽順望月子會所有限公司（一間從事提供產後護理及健康諮詢服務的公司）的執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。自2018年12月起，朱女士擔任杭州宏合環境工程有限公司的董事，負責該公司的日常營運及管理，該公司為一間由宋都物業持有40%權益的公司，從事提供環境工程及景觀服務。

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

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

緊接以下中國公司註銷之前，朱女士為其董事、監事或管理層人員：

公司名稱	業務性質	註冊成立地點	職位	註銷原因	註銷日期
杭州宋都物資經營有限公司	建築材料批發及零售	中國	管理層人員	根據相關法律法規自願註銷	2002年10月8日
杭州宋都房地產中介代理有限公司	房地產代理	中國	管理層人員	根據相關法律法規自願註銷	2002年12月27日
蘇州中都創業科技園發展有限公司	信息技術服務	中國	總經理	根據相關法律法規自願註銷	2007年12月27日
百科(杭州)企業管理有限公司	企業管理	中國	監事	根據相關法律法規自願註銷	2010年9月15日
上海宋都股權投資有限公司	投資管理	中國	董事	通過決議註銷	2012年2月28日
杭州宋都中醫門診部有限公司	中醫醫療服務	中國	監事	通過決議註銷	2016年3月7日
杭州江都房地產開發有限公司	房地產開發及運營	中國	監事	通過決議註銷	2019年12月30日
舟山瑞都置業有限公司	房地產開發及運營	中國	監事	通過決議註銷	2020年1月14日
杭州頌怡投資管理有限公司	非證券相關的投資管理及諮詢	中國	監事	通過決議註銷	2020年5月29日
杭州宋都紫陽健康管理有限公司	非醫療性健康諮詢	中國	監事	通過決議註銷	2020年6月24日

**程華勇先生**（「程先生」），40歲，為執行董事。於2020年4月3日，彼獲委任為董事會執行董事。彼主要負責監督本集團的日常營運及管理。彼自2014年9月起擔任宋都物業合肥分公司總經理。自2017年1月起，彼進一步獲委任為宋都物業常務副總。彼自2019年10月起擔任宋都物業的經理。彼分別自2019年11月、2020年11月及2021年3月起擔任杭州和瑞、寧波宋都及商丘宋都各自的經理。

程先生於物業管理行業積逾15年經驗。於2000年12月至2007年7月，程先生為物業管理服務公司江西萬科益達物業服務有限公司的客服主管，主要負責統籌該公司各部門和處理業主的要求及緊急情況。於2007年8月至2008年10月，程先生為物業管理服務公司合肥漢嘉物業管理有限公司項目經理，主要負責管理工作安排以及監督、檢查及評估僱員的工作。於2008年11月至2014年9月，程先生為物業管理服務公司浙江眾安物業服務有限公司合肥分公司的安徽區域負責人，主要負責組織及統籌該公司質量管理體系的建立、實施、維護及改革。

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

**朱軼樺先生**（「朱先生」），38歲，執行董事兼執行總裁。彼於2021年3月1日獲委任為執行董事。

朱先生於房地產行業擁有逾15年經驗。彼自2005年8月起加入宋都地產，擔任前期營運部門經理助理及營運管理部副經理，負責房地產項目的前期營運。自2012年5月至2021年2月，彼擔任宋都地產項目綜合管理部經理、營銷總監、項目副總經理及區域副總經理，任職期間彼於房地產項目開發及管理方面取得寶貴經驗。自2016年4月起，朱先生擔任宋都股份監事會，並於2018年5月獲委任為宋都股份監事會主席，負責監事會的運作，並於2021年2月辭任。

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

### 獨立非執行董事

**章靖忠先生**（「章先生」），57歲，為獨立非執行董事。彼於2020年12月17日獲委任為董事會成員。章先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

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

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

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

章先生現為浙江省司法廳註冊的律師。

許榮年先生（「許先生」），57歲，為獨立非執行董事。彼於2020年12月17日獲委任為董事會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

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

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

**劉國輝先生**（「劉先生」），香港會計師公會會員，英國特許公認會計師公會資深會員，48歲，於2020年12月17日獲委任為獨立非執行董事。劉先生主要負責向董事會提供獨立意見和監督。

劉先生於會計、審核、財務顧問及企業管治領域擁有超過20年經驗。彼自1996年9月至1997年11月曾任天職香港（前稱Glass Radcliffe Chan & Wee Certified Public Accountants）的審計員，主要負責法定審計。自1997年12月至1999年4月，劉先生曾任羅兵咸永道有限公司的審計員，主要負責法定審計、內控審查及企業上市審計。自1999年10月至2011年6月，劉先生任職於畢馬威會計師事務所，離職前職位為經理，主要負責財務盡職調查、企業重組及清盤、企業收購分析、財務模型及諮詢服務。自2011年7月至2016年6月，劉先生於中國城市軌道交通科技控股有限公司（現稱京投軌道交通科技控股有限公司，其股份於2013年12月於聯交所主板上市（股份代號：1522））擔任副總經理、財務總監兼公司秘書等不同職位。劉先生自2016年7月至2019年10月及2018年5月至2019年10月分別擔任國際友聯融資租賃有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1563）的首席財務官及公司秘書。

劉先生於2017年9月至2020年7月擔任今海國際集團控股有限公司（前稱Kakiko Group Limited，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2225）的獨立非執行董事。彼現時亦擔任旭通控股有限公司（前稱達飛控股有限公司，股份代號：1826）及稀美資源控股有限公司（股份代號：9936）的獨立非執行董事，該兩間公司的股份均於聯交所主板上市。

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

## 高級管理層

**繆建萍女士**（「繆女士」），46歲，為本集團的首席財務官。繆女士於2020年6月加入本集團，主要負責監督本集團的財務運作。繆女士於財務管理領域積逾十五年經驗。於2004年1月至2008年4月，繆女士為杭州中強假日大酒店有限公司的首席財務官，負責監督整體財務運作。於2008年4月至2014年8月，繆女士為杭州龍禧大酒店有限公司的財務總監，負責監督該公司的整體財務運作。於2014年8月至2020年5月，繆女士為桐廬大奇山郡酒店有限公司的業主代表兼首席財務官，負責代表業主（即股東）協助酒店管理及整體財務運作。

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

## 董事會報告

本公司董事會欣然提呈截至2020年12月31日止年度之報告及經審核綜合財務報表。

### 全球發售

於2021年1月18日，本公司已成功於香港聯交所主板上市，此為本集團發展的重要里程碑。本公司以每股0.25港元的發售價發行800,000,000股每股面值0.00001美元的普通股，籌得所得款項淨額（扣除上市開支後）約為133.2百萬港元。於上市日期，本公司股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的普通股（「股份」）。

### 所得款項用途

自上市日期起至本年報日期所得款項使用情況載於本年報第20頁之「管理層討論及分析 — 上市所得款項用途」段落。

### 主要業務

本集團的主要業務為於中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務（主要為酒店業務和長租公寓業務）。有關本集團於截至2020年12月31日止年度的主要業務分析載列於綜合財務報表附註3。

### 業績

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載列於本年報第66頁之綜合損益及其他全面收益表。

### 末期股息

董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派付任何末期股息（2019年：無）。



## 股息政策

本公司擁有有效的股息政策。本公司可有權於股東大會上宣佈以任何貨幣向本公司股東（「股東」）派付股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議金額。根據本公司的組織章程細則（「組織章程細則」）規定，可自本公司已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而董事認為不再需要的任何儲備宣派或派付股息。經股東通過普通決議案批准，通過開曼群島公司法第22章（1961年法例，經綜合及修訂）規定的償債能力測試，則本公司可從股份溢價賬支付股息及分派。

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

## 業務審視

本集團於報告期之業務回顧及本集團未來展望載於本年報第6頁至第20頁「主席報告」及「管理層討論及分析」章節。採用財務表現關鍵指標對本集團於本報告期之分析載於第13頁至第18頁「管理層討論及分析－財務回顧」一段。

## 環境政策及表現

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

鑒於本集團的業務性質，本集團相信其不會承受重大環境責任風險或合規成本。

本公司環境、社會及管治報告將遵守上市規則附錄27以獨立報告刊載於本公司及聯交所網站。

## 遵守相關法律及規例

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

於報告期間，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

## 財務概要

本集團過去四個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本年報第4頁及第5頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

## 主要客戶及供應商

### 主要客戶

截至2020年12月31日止年度，本集團前五名客戶的交易額佔本集團總收入的54.8%（2019年：42.4%），而本集團之最大客戶浙江宋都控股有限公司（「宋都控股」）及其附屬公司（統稱為「宋都控股集團」）的交易額佔本集團總收入的36.2%（2019年：35.7%）。

### 主要供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團前五名供應商的交易額佔本集團總購貨額的25.9%（2019年：27.5%）（即少於30%的總收入）。本集團之最大供應商的交易額佔本集團總供貨額的8.8%（2019年：8.1%）。

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

## 僱員關係

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

本集團於報告期內的僱員情況，薪金及福利詳情載於本年報第18頁之「管理層討論及分析－財務回顧－人力資源」一段。

## 物業、廠房及設備

本集團於截至2020年12月31日止年度期間的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註10。

## 股本

本公司之股本於報告期內的變動詳情在於綜合財務報表附註23(b)。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於截至2020年12月31日止年度的變動詳情載於本年報第68頁的綜合權益變動表。

## 可供分配儲備

截至2020年12月31日，本公司可供分配儲備（包括本公司股份溢價、匯兌儲備及累計虧損）為人民幣37.7百萬元。

## 銀行貸款及其他借款

於報告期內，除於綜合財務報表附註12(b)內披露的租賃負債外，本集團並無任何銀行貸款及其他借款。

## 董事

於報告期內及截至本年報日期，董事如下：

### 執行董事：

俞昀女士(董事會主席)

朱瑾女士(首席執行官)

朱軼樺先生(於2021年3月1日獲委任)

沈光明先生(於2021年3月1日辭任)

程華勇先生

### 獨立非執行董事：

章靖忠先生

許榮年先生

劉國輝先生

根據組織章程細則第83(3)條，朱軼樺先生於2021年3月1日獲委任為執行董事兼執行總裁，填補董事會臨時空缺，將於本公司於2021年6月7日(星期一)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上退任，彼有資格重選連任並依願膺選連任。

根據組織章程細則第84(1)條，俞昀女士及朱瑾女士須於股東週年大會上輪值告退，並依願膺選連任。

載有將於股東週年大會上膺選連任之董事詳情之通函於2021年4月30日或前後寄發予股東。

## 董事和高級管理層

董事和本公司的高級管理層的履歷詳情載於本年報第21頁至第30頁「董事及高級管理層」一節。

### 獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出有關其獨立性的確認書。本公司認為，自上市日期起及至本年報日期，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之服務合約及委聘函

各執行董事(除朱軼樞先生)已與本公司簽立服務合約,自上市日期起計三年,該等合約可根據其條款予以終止。本公司執行董事朱軼樞先生已與本公司訂立自2021年3月1日起計三年的服務合約。

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

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

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

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

### 管理合約

概無有關本公司業務整體或任何重大環節的管理及行政方面的合約於報告期內及截至本年報日期訂立或仍然有效。

### 薪酬政策

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

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

有關於報告期內董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於綜合財務報表附註7及附註8。

本集團向僱員發放之薪酬待遇乃按其職務、資歷、個人表現及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團已實施且將繼續實施各種員工認可計劃及獎勵。本集團亦同時為僱員作出社會保障供款（包括退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險）及住房公積金供款。於報告期內，本集團亦向員工提供系統化及範圍廣泛培訓計劃及晉升輪崗計劃。

### 退休及僱員福利計劃

本公司退休及僱員福利計劃詳情載於綜合財務報表附註5(b)。

### 董事變動

2021年3月1日，沈光明先生辭任執行董事，同時朱軼樺先生獲委任本公司執行董事兼執行總裁。沈光明先生確認，彼與董事會之間並無意見分歧，亦無有關該辭任之其他事宜須提請股東及聯交所垂注。

除上述變動外，直至本年報日期，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段須予披露有關任何董事之資料並無變動。

### 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2020年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 董事購買股份或債權證的權利

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

### 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2020年12月31日，就本公司董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉及須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備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2020年12月31日，就董事所知，概無任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊之權益或淡倉。

## 購股權計劃

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

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

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

購股權承授人於接納要約時須根據購股權計劃（「**購股權**」）就獲授的一份購股權向本公司支付1.00港元。

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目上限，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。

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」一段。

自上市日期起直至本報告日期止期間，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。

### 股票掛鈎協議

於報告期內，本集團並無訂有任何股票掛鈎協議。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期至本年報日期止，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

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

### 不競爭承諾

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

#### 1. 桐廬大奇山郡酒店有限公司(「桐廬大奇山郡」)

於2020年12月31日，桐廬大奇山郡為於2019年7月根據中國法律成立的公司，由宋都地產(宋都股份全資附屬公司)和新華園房產集團有限公司(獨立第三方)共同擁有。因為中國政府的必要規定，桐廬大奇山郡擁有並運營桐廬雷迪森度假酒店(「雷迪森度假酒店」)。雷迪森度假酒店作為度假酒店營運，其業務重點有別於本集團的酒店業務。

## 2. 舟山藍郡酒店有限公司(「舟山藍郡」)

於2020年12月31日，舟山藍郡為宋都地產之全資附屬公司，全資運營舟山定海智選假日酒店(「定海假日酒店」)。定海假日酒店成立作為宋都股份集團的舟山藍郡國際發展項目不可或缺的一部分，不太可能與本集團位於杭州市的酒店業務的目標客戶重疊。

更多有關除外集團的信息，請參見於招股章程「與控股股東的關係」一節。

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

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

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

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

有關不競爭契據的進一步詳情,請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

### 董事於競爭業務的權益

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

### 控股股東於合約中的權益

除本年報「持續關連交易」段落與綜合財務報表附註27所披露者外,概無控股股東或其任何附屬公司於報告期內在本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務而言屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

### 持續關連交易

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

### 關連人士

- (i) 宋都股份主要從事房地產開發及房地產銷售。其由宋都控股(由俞先生全資擁有)、俞先生及俞先生配偶郭軼娟女士(「郭女士」)分別擁有約35.01%、約9.74%及約4.51%權益。因此,宋都股份為俞先生的聯繫人,並因此為本公司的關連人士。宋都地產為宋都股份的全資附屬公司,因此為本公司的關連人士。

- (ii) 浙江致中和實業有限公司(「致中和實業」)主要從事食品及飲料(特別是酒、龜苓膏及涼茶)的生產及銷售。其由杭州和業投資管理有限公司(「和業投資」)全資擁有，而和業投資為一間由宋都控股(由俞先生全資擁有)及浙江盈通科技發展有限公司(「浙江盈通」)(由宋都控股及郭女士分別擁有90%及10%權益)分別擁有90%及10%權益的公司。因此，致中和實業為俞先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。
- (iii) 杭州宋都陽光幼兒園有限公司(「宋都陽光幼兒園」)主要從事提供學前教育服務。其由和業投資間接擁有40%權益，而和業投資為一間由宋都控股及浙江盈通(由宋都控股及郭女士分別擁有90%及10%權益)分別擁有90%及10%權益的公司。因此，宋都陽光幼兒園為俞先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。

## 1. 租賃

### *與宋都股份集團訂立的主租賃協議*

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

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，根據主租賃協議應付的最高年租將分別不超過人民幣4.45百萬元、人民幣4.70百萬元及人民幣4.90百萬元。截至2020年12月31日止年度實際交易金額為人民幣2.89百萬元。

## 2. 物業管理交易

### *與宋都股份集團的主物業管理協議*

於2020年12月21日，本公司與宋都股份訂立主物業管理協議(「主物業管理協議」)，據此，本集團同意為宋都股份集團開發或擁有的物業提供物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務)，限自上市日期起直至2022年12月31日，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止主物業管理協議。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，宋都股份集團根據主物業管理協議應付予本集團的最高服務費將分別不超過人民幣22.00百萬元、人民幣22.80百萬元及人民幣24.80百萬元。

### 與致中和集團的主物業管理協議

於2020年12月21日，本公司與浙江致中和實業訂立主物業管理協議（「致中和主協議」），據此，本集團同意向致中和實業及其附屬公司（統稱為「致中和集團」）所擁有或營運的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務），期限自上市日期起直至2022年12月31日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止致中和主協議。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，致中和集團根據致中和主協議應付予本集團的最高服務費將分別不超過人民幣1.67百萬元、人民幣1.80百萬元及人民幣2.00百萬元。

### 與宋都陽光幼兒園的主物業管理協議

於2020年12月21日，本公司與宋都陽光幼兒園訂立主物業管理協議（「陽光主協議」），連同主物業管理協議及致中和主協議，統稱為（「物業管理協議」），據此，本集團同意為宋都陽光幼兒園所運營的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務），期限自上市日期起直至2022年12月31日，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止陽光主協議。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，宋都陽光幼兒園根據陽光主協議應付予本集團的最高服務費將分別不超過人民幣70,000元、人民幣70,000元及人民幣70,000元。

下表載列截至2020年12月31日止年度的物業管理協議項下不同協議年度上限與相應經審核實際交易金額：

	截至2020年12月31日止年度	
	經審核	
	年度上限	實際交易金額
	人民幣千元	人民幣千元
主物業管理協議	22,000	21,906
致中和主協議	1,670	1,598
陽光主協議	70	36
總額	23,740	23,540

### 3. 增值服務及其他服務交易

#### 與宋都股份集團的主服務協議

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

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，宋都股份集團根據主服務協議應予本集團的最高服務費將分別不超過人民幣70.30百萬元、人民幣71.00百萬元及人民幣79.50百萬元。

下表載列截至2020年12月31日止年度主服務協議項下不同業務分部的年度上限及相應經審核的實際交易金額：

	截至2020年12月31日止年度	
	年度上限	經審核 實際交易金額
	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務	49,036	49,024
社區增值服務	21,084	20,176
其他服務	180	113
總額	70,300	69,313

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

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

有關關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註27。除上文所披露者外，根據上市規則第14A章，該等關聯方交易均不構成不獲豁免持續關連交易。

### 重大法律訴訟

截至2020年12月31日止年度，本公司不存在涉及任何重大法律訴訟或仲裁。就董事所知，也不存在任何尚未完結或對本公司存在威脅性的重大法律訴訟或索賠。

### 獲准許的彌償條文

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

### 稅務寬免

本公司並不知悉股東因其所持本公司上市證券而獲得任何稅務寬免。

### 報告期後事項

有關報告期後的重大事項詳情載於「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註31。

### 審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）已與本公司管理層及外部核數師根據財務匯報局條例註冊之公眾利益實體核數師畢馬威會計師事務所（「**核數師**」）代表檢討年度業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表。

### 企業管治守則

本公司致力維持高水準之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規資料載於本年報第48頁至第59頁之「企業管治報告」一節。

## 公眾持有量

根據本公司可獲得之公開諮詢及就董事所知，自上市日期直至本年報日期止，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

## 核數師

畢馬威會計師事務所獲委任為截至2020年12月31日止年度的核數師。畢馬威會計師事務所已審核隨附的財務報表，該等報表按國際財務報告準則編製。

畢馬威會計師事務所於即將舉行的股東週年大會上退任，並符合資格及依願膺選連任。有關續聘畢馬威會計師事務所為核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席兼執行董事

俞昀

杭州，2021年3月31日



董事會欣然呈列本公司自上市日期起至本年報日期(即2021年3月31日)止期間之企業管治報告。

### 企業管治常規

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

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

於自上市日期起至本年報日期止期間，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 董事會

#### 責任

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

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

## 董事會組成

於本年報日期，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情如下：

### 執行董事：

俞昀女士(主席)  
朱瑾女士(首席執行官)  
朱軼樺先生  
程華勇先生

### 獨立非執行董事：

章靖忠先生  
許榮年先生  
劉國輝先生

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

自上市日期起至本年報日期止期間，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

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

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

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

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

### 持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的瞭解。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

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

### 主席及首席執行官

根據企業管治守則條文A.2.1條，董事會主席與首席執行官角色應分離，不應由同一人擔任。截至本年報日期，董事會主席為俞昀女士（即執行董事），朱瑾女士（即執行董事）為本集團首席執行官。主席及首席執行官由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

### 董事的委任及重選連任

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

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

## 董事會會議

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

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

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

自上市日期起至本年報日期止期間，共召開3次董事會會議，且並無召開股東大會，各董事出席董事會會議的情況載於下表：

董事姓名	出席／合資格出席 董事會會議次數
俞昀女士(主席)	3/3
朱瑾女士	3/3
朱軼樺先生	2/2 <sup>1</sup>
程華勇先生	3/3
章靖忠先生	3/3
許榮年先生	3/3
劉國輝先生	3/3
沈光明先生	1/1 <sup>2</sup>

附註：

1. 朱軼樺先生於2021年3月1日獲委任為執行董事兼執行總裁。
2. 沈光明先生於2021年3月1日辭任執行董事。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於自上市日期起至本年報日期止期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

## 董事會的授權

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

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

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載的職能。董事會審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法規規定的政策及常規、標準守則及書面僱員指引的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則及在本節中披露的情況。

## 董事會委員會

### 審核委員會

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

審核委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文C3.3條。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告系統、風險管理及內部控制系統，監督我們的審核程序及履行董事會指定的其他職責及責任。

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查詢。

由於本公司於2021年1月18日於聯交所主板上市，故於截至2020年12月31日止年度審核委員會並無舉行會議或開展任何工作。

自上市日期起至本年報日期止，審核委員會共召開一次會議，主要是關於審閱本集團截至2020年12月31日止財政年度之年度業績，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／召開 會議次數
劉國輝先生(主席)	1/1
章靖忠先生	1/1
許榮年先生	1/1

#### 薪酬委員會

截至本年報日期止，薪酬委員會由三名成員組成，即章靖忠先生(主席)、劉國輝先生及許榮年先生，全部均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文B.1.2條。薪酬委員會的主要職責為建立及檢討董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就員工福利安排提出建議。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查詢。

由於本公司於2021年1月18日於聯交所主板上市，故於截至2020年12月31日止年度審核委員會並無舉行會議或開展任何工作。

自上市日期起至本年報日期止，薪酬委員會共召開2次會議，主要審議執行董事薪酬政策及薪酬待遇的有關事宜向董事會提出建議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／召開 會議次數
章靖忠先生(主席)	2/2
許榮年先生	2/2
劉國輝先生	2/2

### 提名委員會

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

提名委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文A.5.2條。提名委員會的主要職責為檢討董事會架構、規模及組成並就董事委任、重選及繼任計劃向董事會作出推薦建議。

提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。

提名委員會的書面職權範圍及職責詳情於聯交所及本公司網站可供查閱。

由於本公司於2021年1月18日於聯交所主板上市，故於截至2020年12月31日止年度提名委員會並無舉行會議或開展任何工作。

自上市日期起至本年報日期止，提名委員會共召開2次會議，主要就董事之委任及辭任向董事會提出建議，提名委員會成員的出席記錄載於下表：

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

## 董事會成員多元化政策

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

董事會力求確保其具有均衡的技能、經驗及觀點多元化，而這些均為董事會執行其商業戰略以及董事會有效運作所需的支持。於本年報日期，董事會由7名董事組成，包括2名女性，各董事年齡由26歲至57歲不等，其行業經驗涵蓋房地產、投融資、會計與審核等廣泛領域。

## 董事薪酬

本公司已全面披露董事薪酬，並於綜合財務報表附註7按照彼等的姓名、金額及類別披露。並無董事放棄或同意放棄截至2020年12月31日止年度的酬金。

## 高級管理層的薪酬

截至2020年12月31日止年度，本公司的高級管理層的酬金等級載列如下：

酬金範圍	人數
零 – 人民幣1,000,000元	3
大於人民幣1,000,000元	0



### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本集團截至2020年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況，並就本集團表現及前景作出平衡、清晰及容易理解的評核。

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

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

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第60頁至第65頁的獨立核數師報告。

### 風險管理及內部控制

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

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

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

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

就上市而言，於截至2020年12月31日止年度，董事會已檢討本集團內部監控及風險管理制度的有效性，以確保管理層根據協定程序及標準維持及管理一個運作良好的體系。因此，本公司認為該等體系屬有效及適當。檢討範圍涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。本公司管理層積極監察區域經濟、物業管理服務行業趨勢、對於持續關連交易的依賴程度及所適用法律法規變化，並評估業務擴張的收支情況及消化能力。本公司已接納並分階段實施獨立顧問所提呈的建議，以進一步提升其內部控制及風險管理的政策、程序及慣例。

### 核數師酬金

截至2020年12月31日止年度，向核數師就其審計服務支付或應付的酬金約為人民幣1.6百萬元，就申報會計師有關本公司股份上市的服務支付或應付的酬金約為人民幣6.2百萬元。

## 公司秘書

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

鑒於本公司已於2021年1月18日在聯交所上市，於報告期內，上市規則第3.29條所載公司秘書15個小時相關專業培訓的規定並不適用於本公司。

## 與股東的溝通及投資者關係

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

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

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的相互關係及溝通，並設有網站<http://songduwuye.com>，會於該網站刊登本公司公告、年度報告及中期報告，以及有關其業務營運及發展的最新資料、財務數據、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

## 股東權利

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

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

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

### 召開股東特別大會及提呈建議

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

關於建議某人參選董事的事宜，可於本公司網站參閱有關程序。

### 章程文件的更改

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



致宋都服务集团有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

吾等已審核第66頁至142頁所載宋都服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

吾等認為，該等綜合財務報表已按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見基準

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

## 關鍵審核事項

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

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備	
參閱會計政策附註1(n)、綜合財務報表附註16及附註24(a)。	
關鍵審核事項	吾等進行審核時如何處理事項
<p>於2020年12月31日，貴集團來自第三方的貿易應收款項總額及預期信貸虧損（預期信貸虧損）的虧損撥備分別為人民幣29.0百萬元及人民幣7.9百萬元。</p> <p>貴集團的貿易應收款項主要包括業主及物業開發商的應收款項。</p> <p>於各報告期末，管理層根據不同客戶（按共同的信貸風險特徵進行分組）的虧損模式、貿易應收款項賬齡、歷史虧損率、當前經濟狀況及前瞻性資料，按等於貿易應收款項全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。</p>	<p>吾等評估貿易應收款項預期信貸虧損撥備的審核程序包括下列各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>瞭解及評估與信貸控制、貿易應收款項細分、賬齡分析檢討、信貸虧損撥備估計有關的關鍵內部監控的設計、實施及運作成效；</li> <li>參照現行會計準則的規定，評估貴集團信貸虧損撥備估計的政策；</li> <li>瞭解管理層採用的預期信貸虧損模式的關鍵數據及假設，包括按共同的信貸虧損特徵細分貿易應收款項的基準、歷史違約數據及管理層估計虧損率所涉及的假設；</li> </ul>

### 關鍵審核事項(續)

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備	
參閱會計政策附註1(n)、綜合財務報表附註16及附註24(a)。	
關鍵審核事項	吾等進行審核時如何處理事項
吾等將貿易應收款項的預期信貸虧損撥備確定為一項關鍵審核事項，原因為貿易應收款項的結餘對 貴集團綜合財務報表而言屬重大，及預期信貸虧損的確認存在固有的主觀性和涉及管理層的重大判斷。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 評估管理層對虧損撥備估計的合理性，並檢查管理層得出有關估計結果的資料，包括測試歷史違約數據的準確性，並根據當前經濟狀況及前瞻性資料評估歷史虧損率是否經妥善調整；</li> <li>• 通過以抽樣方式比較即期票據、發票及其他相關文件，評估項目是否在貿易應收款項賬齡報告中被歸類於適當的賬齡範圍內；及</li> <li>• 根據 貴集團的信貸虧損撥備政策，重新計算於2020年12月31日的虧損撥備。</li> </ul>

### 綜合財務報表及核數師報告以外的資料

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

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

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘吾等基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。就此，吾等毋須作出報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行彼等監督 貴集團財務報告程序的責任。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向整體股東報告，除此以外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，惟不能保證根據香港審核準則進行的審核工作總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審核準則進行審核的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，並設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。



### 綜合財務報表及核數師報告以外的資料(續)

瞭解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。

評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。

對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。

評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。

就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審核的方向、監督及執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會就(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等進行溝通，包括吾等在審核中識別出的內部監控的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等就有合理可能被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，所採取消除威脅的措施或所採用的防範措施進行溝通。

### 綜合財務報表及核數師報告以外的資料(續)

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是馮炳光。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2021年3月31日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3(a)	256,703	222,474
銷售成本		(178,845)	(157,605)
<b>毛利</b>		<b>77,858</b>	64,869
其他收入	4	4,203	737
其他虧損淨額	4	—	(2)
銷售及營銷開支		(703)	(770)
行政開支		(36,240)	(19,197)
貿易應收款項減值虧損		(2,585)	(465)
其他開支		(126)	(106)
<b>經營收益</b>		<b>42,407</b>	45,066
融資收入		1,372	3,240
融資成本		(521)	(2,766)
<b>融資收入淨額</b>	5(a)	<b>851</b>	474
分佔合營企業收益		266	976
<b>除稅前收益</b>	5	<b>43,524</b>	46,516
所得稅	6	(10,672)	(11,280)
<b>年內收益</b>		<b>32,852</b>	35,236
<b>年內其他全面收益(稅後及經重新分類調整)</b>			
其後可能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		(1)	—
其後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		(7)	(26)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>32,844</b>	35,210
<b>下列人士應佔收益：</b>			
本公司權益股東		32,658	35,142
非控股權益		194	94
<b>年內收益</b>		<b>32,852</b>	35,236
<b>下列人士應佔全面收益總額：</b>			
本公司權益股東		32,650	35,116
非控股權益		194	94
<b>年內全面收益總額</b>		<b>32,844</b>	35,210
<b>每股盈利</b>	9		
基本及攤薄(人民幣分)		1.36	1.49

第70頁至142頁的附註構成該等財務報表一部分。應付本公司權益股東的股息詳情載於附註23(c)。

## 綜合財務狀況表

於2020年12月31日(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	22,347	23,939
無形資產	11	285	337
使用權資產	12(a)	250	500
投資物業	13	734	1,702
於合營企業的投資	14	1,550	1,284
遞延稅項資產	21	3,475	3,007
<b>非流動資產總值</b>		<b>28,641</b>	30,769
<b>流動資產</b>			
存貨	15	202	284
合同資產	19(a)	538	7,599
貿易及其他應收款項	16	51,084	33,669
受限制銀行結餘	17	8,501	5,778
現金及現金等價物	18(a)	192,195	137,559
<b>流動資產總值</b>		<b>252,520</b>	184,889
<b>流動負債</b>			
合同負債	19(b)	34,319	40,483
承租人墊款		747	384
貿易及其他應付款項	20	125,628	74,819
租賃負債	12(b)	1,121	2,064
即期稅項	21(a)	2,065	10,513
<b>流動負債總額</b>		<b>163,880</b>	128,263
<b>流動資產淨值</b>		<b>88,640</b>	56,626
<b>總資產減流動負債</b>		<b>117,281</b>	87,395
<b>非流動負債</b>			
合同負債	19(b)	–	2,543
租賃負債	12(b)	8	913
<b>非流動負債總額</b>		<b>8</b>	3,456
<b>資產淨值</b>		<b>117,273</b>	83,939
<b>資本及儲備</b>			
股本	23(b)	7	7
儲備	23(d)	115,988	83,338
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>115,995</b>	83,345
<b>非控股權益</b>		<b>1,278</b>	594
<b>權益總額</b>		<b>117,273</b>	83,939

已於2021年3月31日獲董事會批准及授權刊發

俞昀 )  
程華勇 ) 董事

第70頁至142頁的附註構成該等財務報表一部分。

## 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度(以人民幣元列示)

	本公司權益股東應佔							非控股權益	總權益
	中國								
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留收益	總計		
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2019年1月1日的結餘	-	-	(33,780)	5,176	-	36,495	7,891	-	7,891
<b>2019年權益變動：</b>									
<b>年內全面收益總額</b>									
年內收益	-	-	-	-	-	35,142	35,142	94	35,236
其他全面收益	-	-	-	-	(26)	-	(26)	-	(26)
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	-	-	(26)	35,142	35,116	94	35,210
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	500	500
轉撥至法定儲備	-	-	-	3,540	-	(3,540)	-	-	-
發行股份	7	40,331	-	-	-	-	40,338	-	40,338
於2019年12月31日的結餘	7	40,331	(33,780)	8,716	(26)	68,097	83,345	594	83,939

	本公司權益股東應佔							非控股權益	總權益
	中國法定								
	股本	股份溢價	資本儲備	儲備	匯兌儲備	保留收益	總計		
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2020年1月1日的結餘	7	40,331	(33,780)	8,716	(26)	68,097	83,345	594	83,939
<b>2020年權益變動：</b>									
<b>年內全面收益總額</b>									
年內收益	-	-	-	-	-	32,658	32,658	194	32,852
其他全面收益	-	-	-	-	(8)	-	(8)	-	(8)
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	-	-	(8)	32,658	32,650	194	32,844
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	490	490
轉撥至法定儲備	-	-	-	3,264	-	(3,264)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘	7	40,331	(33,780)	11,980	(34)	97,491	115,995	1,278	117,273

第70頁至142頁的附註構成該等財務報表一部分。

## 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營產生的現金	18(b)	<b>74,575</b>	46,941
已付中國企業所得稅	21(a)	<b>(19,588)</b>	(9,983)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>54,987</b>	36,958
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備付款		<b>(2,747)</b>	(2,627)
出售合營企業權益所得款項		<b>2,500</b>	-
於合營企業的投資付款		-	(400)
貸款予關聯方及一名第三方		-	(130,177)
關聯方及一名第三方償還貸款		-	161,166
已收利息		<b>1,372</b>	6,933
<b>投資活動產生的現金淨額</b>		<b>1,125</b>	34,895
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項		-	40,338
重組產生的視作分派		-	(38,780)
已付租金資本部分		<b>(1,857)</b>	(1,879)
已付租金利息部分		<b>(101)</b>	(311)
非控股權益出資		<b>490</b>	500
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,468)</b>	(132)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>54,644</b>	71,721
於1月1日的現金及現金等價物	18(a)	<b>137,559</b>	65,864
<b>匯率變動的影響</b>		<b>(8)</b>	(26)
於12月31日的現金及現金等價物	18(a)	<b>192,195</b>	137,559

第70頁至142頁的附註構成該等財務報表一部分。

### 1 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

宋都服务集团有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表已根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，該集體名詞包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。該等財務報表亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文披露本集團所採納的重大會計政策。

國際會計準則理事會已頒佈若干經修訂國際財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。附註1(c)提供初次應用該等變更導致會計政策出現任何變動的資料，惟有關變動於該等財務報表中所反映的當前會計期間與本集團相關。

#### (b) 財務報表編製基準

截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於合營企業的權益。

本公司於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2021年1月18日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。本集團的主要業務為在中國提供物業管理服務及相關服務。

綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，為呈列貨幣。綜合財務報表以歷史成本為基準編製。

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。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (b) 財務報表編製基準(續)

遵照國際財務報告準則編製財務報表須由管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額。此等估計及相關假設基於過往經驗及被認為在各種情況下屬合理的多項其他因素，從而作為判斷未能從其他來源確定的資產及負債賬面值的基準。實際結果可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設按持續基準予以審閱。會計估計的修訂於對估計作出修訂的期間確認(倘該項修訂僅影響該期間)或於修訂期間及未來期間確認(倘該項修訂影響本期間及未來期間)。

管理層在應用國際財務報告準則時所作出對財務報表具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註2論述。

### (c) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。誠如本公司日期為2020年12月31日的招股章程所披露，本集團已採用於2020年1月1日開始的財政年度生效的所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，於本集團財務報表所呈列的所有期間內貫徹應用。

本集團尚未應用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。



## 1 重大會計政策(續)

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制的實體。當本集團因參與實體的經營而享有或有權享有可變回報，並有能力透過行使對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。評估本集團是否有權力時，僅考慮實質性權利(由本集團及其他各方持有)。

於附屬公司的投資自控制權開始日期起計入綜合財務報表內，直至控制權終止日期為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現收益，於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損以與未變現收益相同的方式對銷，惟僅限於並無證據顯示出現減值的數額。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司的附屬公司權益，而本集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，令本集團整體須就有關權益承擔符合金融負債所界定的合同責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益分佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與本公司權益股東應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中呈列，作為本公司非控股權益與權益股東之間的年內損益總額及全面收益總額分配。非控股權益持有人的貸款及其他有關該等持有人的合同責任，於綜合財務狀況表根據附註1(p)(視乎負債性質而定)列為金融負債。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控股權的，則按權益交易入賬，據此對綜合權益內的控股及非控股權益的金額作出調整以反映相對權益的變動，但並無對商譽作出調整，且並無確認損益。

當本集團失去對一間附屬公司的控制權時，則按出售於該附屬公司的全部權益入賬，所產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權之日於該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且該金額視為金融資產初步確認的公平值(見附註1(f))，或(如適用)於聯營公司或合營企業投資的初步確認成本(見附註1(e))。

於一間附屬公司的投資按成本減減值虧損(見附註1(k)(ii))於本公司的財務狀況表內列賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)的投資除外。

### (e) 合營企業

合營企業是指本集團或本公司及其他訂約方按合同同意就該安排擁有共同控制權及對該安排的資產淨值擁有權利的一項安排。

於合營企業的投資按權益法於綜合財務報表入賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)的投資除外。根據權益法，該項投資初步以成本入賬，並就本集團分佔該投資對象可識別資產淨值的收購日期公平值超出投資成本(如有)的差額作出調整。投資成本包括購買價、與收購該投資直接相關的其他成本以及構成本集團權益投資一部分於該合營企業的任何直接投資。該項投資其後就本集團收購後應佔該投資對象資產淨值的變動及任何與該投資相關的減值虧損作出調整(見附註1(k)(ii))。於各報告日期，本集團評估是否有客觀證據表明該投資發生減值。收購日期超出成本的任何差額、本集團分佔該投資對象收購後的除稅後業績及年內任何減值虧損均於綜合損益表確認，而本集團分佔該投資對象收購後其他全面收益的除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (e) 合營企業(續)

當本集團分佔合營企業的虧損部分超出其於該合營企業的權益時，本集團的權益將減至零，並且不再確認進一步虧損，惟倘本集團須承擔法律或推定責任，或代表該投資對象支付款項除外。就此而言，本集團的權益為權益法下的投資賬面值加上實質構成本集團於該合營企業投資淨額一部分的任何其他長期權益。

倘於合營企業的投資轉為於聯營公司的投資，則保留權益將不予重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

於所有其他情況下，當本集團不再對合營企業的共同控制有重大影響力時，則按出售於該投資對象的全部權益入賬，所產生的收益或虧損於損益內確認。於失去共同控制之日於該前投資對象保留的任何權益按公平值確認，且該金額視為金融資產初步確認的公平值(見附註1(f))。

於合營企業的投資按成本減減值虧損(見附註1(k)(ii))於本集團的財務狀況表內列賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)的投資除外。

### (f) 其他債務及權益金融工具投資

本集團及本公司有關債務及權益金融工具投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策載列如下：

債務及權益金融工具投資於本集團承諾購買／出售該投資的日期確認／終止確認。該等投資初步按公平值加可直接歸屬的交易成本列賬，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的投資除外(其交易成本直接於損益中確認)。該等投資其後按以下分類入賬。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (f) 其他債務及權益金融工具投資(續)

#### 權益投資以外的投資

本集團所持有非權益投資按以下其中一種計量類別分類：

- 攤銷成本(倘投資乃為收取僅代表本金及利息付款的合同現金流量而持有)。投資所得利息收入採用實際利率法計算(見附註1(t)(v))。
- 按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)–(可轉回)(倘投資的合同現金流量僅包括本金及利息付款且持有投資的業務模式是以收取合同現金流量及出售為目標)。公平值變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌損益於損益中確認除外。終止確認投資時，於其他全面收益中的累計金額則自權益轉回至損益。
- 按公平值計入損益(倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的標準)。該投資的公平值變動(包括利息)於損益中確認。

#### 權益投資

權益金融工具投資分類為按公平值計入損益，惟該權益投資並非持作買賣用途且本集團於初步確認投資時不可撤回地選擇指定投資以按公平值計入其他全面收益(不可轉回)計量，則其後公平值變動於其他全面收益內確認。該等選擇按個別工具基準作出，但該選擇須於該投資符合發行人對權益的定義後，方可作出。倘作出有關選擇，於其他全面收益中的累計金額保留於公平值儲備(不可轉回)中，直至出售該投資為止。於出售時，該公平值儲備(不可轉回)中的累計金額將轉撥至保留盈利，而不轉回計入損益。權益金融工具投資的股息(不論該投資分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)均根據附註1(t)(iv)的政策於損益內確認為其他收入。

## 1 重大會計政策(續)

### (g) 投資物業

投資物業指根據租賃權益(見附註1(j)(i))擁有或持有以賺取租金收入及／或作資本增值的土地及／或樓宇，包括建造或開發以供未來作為投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。來自投資物業的租金收入按附註1(t)(iii)所述入賬。

折舊使用直線法於其一般介乎4至5年的租賃期內撇銷投資物業成本減其剩餘價值0%(如有)計算。

倘本集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及／或作資本增值，該權益則按個別物業基準分類及列賬為投資物業。任何該等已分類為投資物業的物業權益的列賬方式與根據融資租賃持有的權益(見附註1(j))一樣，而其適用的會計政策與根據融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款按附註1(j)所述入賬。

### (h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(k)(ii))：

自建物業、廠房及設備項目的成本包括物料成本、直接勞工成本、初步估計拆除及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本(如相關)以及適當比例的生產費用。

物業、廠房及設備項目因報廢或出售所產生的損益，以出售該項目的所得款項淨額與其賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (h) 物業、廠房及設備(續)

折舊使用直線法在估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值，減去估計剩餘價值(如有)計算如下：

— 設備及傢俱	3至10年
— 電子設備	3至5年
— 汽車	3至5年
— 租賃物業裝修	3至10年

倘物業、廠房及設備項目各部分具有不同可使用年期，則該項目的成本或估值按合理基準於各部分間分配，且各部分獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年檢討。

### (i) 無形資產(商譽除外)

本集團購入的無形資產(可使用年期有限)按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損(見附註1(k)(ii))列賬。

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

— 商標使用權	10年
— 軟件	3年

攤銷的年期及方法會每年進行檢討。

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 租賃資產

於合同訂立時，本集團評估合同是否為租賃或包含租賃。倘合同賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合同為租賃或包含租賃。當客戶有權指示已識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

#### (i) 作為承租人

當合同包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。倘本集團就低價值資產訂立租賃，則本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等未資本化租賃相關的租賃付款於租期按系統基準確認為開支。

倘租賃已資本化，租賃負債初步按租期內應付的租賃付款現值確認，並以租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率無法輕易釐定，則以相關增量借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。租賃負債的計量並不包括不倚賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (i) 作為承租人(續)

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債初步金額另加於開始日期或之前作出的任何租賃付款及產生的任何初步直接成本。於適用情況下，使用權資產成本亦包括拆除及搬遷相關資產或恢復相關資產或該資產所在地原貌的估計成本，貼現至其現值並扣減任何所收取的租賃激勵。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(k)(ii))。折舊使用直線法於租賃期內撇銷使用權資產成本減其剩餘價值0%(如有)計算。

倘指數或利率變化導致未來租賃付款出現變動，或本集團預期剩餘價值擔保應付估計金額發生變動，或就本集團是否合理確定行使購買、續期或終止選擇權的重新評估發生變動，則租賃負債將予重新計量。倘以此方式重新計量租賃負債，則對使用權資產賬面值進行相應調整，或倘使用權資產賬面值已調減至零，則於損益中列賬。

當租賃範圍或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修訂」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期限，於修訂生效日使用經修訂的貼現率重新計量。唯一例外為因COVID-19疫情而直接產生的任何租金減免，且其符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該等情況下，本集團利用國際財務報告準則第16號第46A段所載的可行權宜方法及確認代價變動，猶如其並非租賃修訂。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二個月內結算的合同付款的現值。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列於「使用權資產」並將租賃負債於財務狀況表中單獨呈列。



## 1 重大會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (ii) 作為出租人

當本集團為出租人時，其可於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃將與相關資產所有權有關的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃。反之，則分類為經營租賃。

倘合同包含租賃及非租賃部分，則本集團以相對單獨售價為基準將合同代價分攤至各部分。經營租賃的租金收入根據附註1(t)(iii)確認。

當本集團為中間出租人時，轉租賃可參照主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為短期租賃且本集團對主租賃應用附註1(j)(i)所述豁免處理，則本集團將該轉租賃分類為經營租賃。

### (k) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 來自金融工具及合同資產的信貸虧損

本集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定的合同資產(見附註1(m))。

按公平值計量的金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 來自金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

##### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額(即根據合同應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額按以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收款項以及合同資產：初步確認時釐定的實際利率或其概約利率；
- 浮動利率金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮無需過多成本或投入即可獲得的合理可靠資料。該資料包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內發生的可能違約事件導致的該等虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期於應用預期信貸虧損模式的項目的預期年期內所有可能發生的違約事件導致的虧損。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 來自金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

貿易應收款項、應收關聯方款項(貿易性質)及合同資產的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團按相等於12個月預期信貸虧損確認虧損撥備，惟金融工具的信貸風險自初步確認以來出現顯著增加則另作別論，在此情況下，虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

##### 信貸風險顯著增加

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團會將於報告日期評估的金融工具所發生違約風險與於初步確認日期所評估者進行對比。於作出該重新評估時，本集團認為，倘借款人不大有可能在無追索權採取變現抵押品(如持有)等行動的情況下向本集團悉數繳付其信貸債務，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括歷史經驗及無需過多成本或投入即可獲得的前瞻性資料。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 來自金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

##### 信貸風險顯著增加(續)

具體而言，於評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信貸評級實際或預期出現明顯惡化(倘有)；
- 債務人的經營業績實際或預期出現明顯惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現有或預期變動對債務人履行其對本集團的責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性質，對信貸風險顯著增加的評估是按個別基準或共同基準進行。倘評估按共同基準進行，則金融工具按共同信貸風險特徵(例如過往逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的債務證券投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備(可轉回)中累計。

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 來自金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

##### 利息收入的計算基準

根據附註1(t)(v)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，惟該金融資產出現信貸減值則另作別論，在此情況下，利息收入按該金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，該金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費的收繳率出現明顯下降；
- 違反合同，如逾期或拖欠利息或本金；
- 借款人很有可能面臨破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難而導致證券失去活躍市場。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 來自金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

##### 撤銷政策

若實際上不可收回款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產、應收租賃款項或合同資產的賬面總值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量償還應撤銷金額時。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

#### (ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以識別是否有跡象顯示以下資產可能減值或(惟商譽除外)先前確認的減值虧損不再存在或可能有所減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 使用權資產；
- 投資物業；
- 於合營企業的投資；及
- 計入本公司財務狀況表內於一間附屬公司的投資。

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值(續)

倘存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

##### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘某項資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

##### — 確認減值虧損

倘資產或其所屬的現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，則在損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少現金產生單位(或一組單位)的商譽賬面值，然後按比例減少該單位(或一組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

##### — 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估計出現有利改變，則會撥回減值虧損。有關商譽的減值虧損不予撥回。

撥回減值虧損僅限於過往年度並無確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值。減值虧損撥回會於確認撥回的年度內計入損益。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (l) 存貨及其他合同成本

#### (i) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

成本按加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本、轉換成本及其他使存貨達致現時所在地點及狀況的成本。

可變現淨值根據估計售價減完成及出售將產生的任何估計成本計算。

售出存貨時，此等存貨賬面值於相關收入確認期間確認為支出。任何將存貨金額撇減至可變現淨值及所有存貨虧損均於出現撇減或虧損的期間確認為支出。任何存貨撇減的撥回金額於出現該等撥回期間確認為已確認為支出的存貨金額的減少部分。

#### (ii) 其他合同成本

其他合同成本指取得客戶合同的增量成本或履行與客戶所訂立合同的成本，其並無資本化為存貨(見附註1(l)(i))及物業、廠房及設備(見附註1(h))。

取得合同的增量成本指在未取得合同情況下本不會產生的本集團取得客戶合同而產生的該等成本(如增量銷售佣金)。倘將於未來報告期間確認的收入相關成本為預期可收回成本，則取得合同的增量成本於產生時資本化。取得合同的其他成本於產生時支銷。



## 1 重大會計政策(續)

### (l) 存貨及其他合同成本(續)

#### (ii) 其他合同成本(續)

倘履行合同的成本直接與現有合同或可特定識別的預期合同相關；產生或增加日後將用於提供商品或服務的資源；及預期將被收回，則會撥充資本。直接與現有合同或可特定識別的預期合同有關的成本可能包括直接人工、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本以及僅因本集團訂立合同而產生的其他成本(如付款予分包商)。履行合同的其他成本(其並無資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

已資本化合同成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合同成本資產賬面值超過(i)本集團預期收取以交換資產相關商品或服務的代價餘額減(ii)任何直接與提供該等商品或服務相關，而未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

已資本化合同成本攤銷於確認資產相關收入時自損益扣除。收入確認的會計政策載於附註1(t)。

### (m) 合同資產及合同負債

倘本集團於根據合同所載付款條款無條件享有代價前確認收入(見附註1(t))，則確認合同資產。合同資產根據附註1(k)(i)所載政策按預期信貸虧損評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註1(n))。

倘客戶於本集團確認相關收入前支付代價，則確認合同負債(見附註1(t))。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收入前收取不可退還代價，亦將確認合同負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註1(n))。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (m) 合同資產及合同負債(續)

與客戶訂立的單一合同以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。就多種合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不以淨額基準呈列。

當合同包括重大融資部分時，合同結餘包括採用實際利率法計算的應計利息(見附註附註1(t)(v))。

### (n) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘僅需待時間推移代價即到期支付，則收取代價的權利為無條件。倘收入於本集團擁有無條件權利收取代價前已確認，則該款項呈列為合同資產(見附註1(m))。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註1(k)(i))。

### (o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，及可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大並於購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物會根據附註1(k)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

### (p) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，而其後則按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

## 1 重大會計政策(續)

### (q) 僱員福利

短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘遞延付款或結算會造成重大影響，則該等款項以現值列賬。

根據中國相關勞動規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

### (r) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益內確認，除非其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，於該等情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，使用報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算，加上就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣及應課稅暫時差額產生，該等差額為就財務報告目的而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (r) 所得稅(續)

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來很可能有應課稅收益以抵銷可動用資產為限)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅收益包括因撥回現時應課稅暫時差額而將予產生的金額，惟該等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差額預計撥回的同一年間或遞延稅項資產產生的稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在釐定現時應課稅暫時差額是否支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即倘該等差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免的期間內撥回，則會考慮該等差額。

確認遞延稅項資產及負債有以下有限例外情況：由商譽產生且不可就稅務目的進行抵扣的暫時差額；既不影響會計收益也不影響應課稅收益的資產或負債的初步確認(倘其並非業務合併的一部分)；及有關於附屬公司投資的暫時差額(如屬應課稅差額，只限於本集團可控制撥回時間，且暫時差額在可預見未來不大可能撥回；或如屬可抵扣差額，則只限於暫時差額很可能在未來撥回)。

所確認遞延稅項的金額按預期資產及負債賬面值變現或結算的方式，使用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會貼現。

## 1 重大會計政策(續)

### (r) 所得稅(續)

於各報告期末，遞延稅項資產的賬面值將予以覆核，且僅於不大可能會獲得足夠的應課稅收益以利用有關稅項利益的情況下方會減少該項遞延稅項資產的賬面值。倘有可能獲得足夠的應課稅收益，則任何有關減少會予以撥回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動會各自單獨呈列，且不會互相抵銷。倘本公司或本集團擁有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且符合以下附加條件，則即期稅項資產與即期稅項負債會互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債會互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言：本公司或本集團擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言：倘其與同一稅務機關對以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，而該等實體擬於預期有重大金額遞延稅項負債或資產被清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時將其變現及清償。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (s) 撥備、或然負債及虧損合同

#### (i) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而擁有法定或推定責任，履行該責任很可能會需要經濟利益流出，且有關金額能夠可靠估計時，則會確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計用以履行責任的開支現值計提撥備。

倘不大可能需要經濟利益流出，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極小則作別論。須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確認是否存在的潛在責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極小則作別論。

#### (ii) 虧損合同

當本集團擁有一項合同，為履行合同項下責任所產生的不可避免成本超過預期可從該合同收取的經濟利益時，即視為存在虧損合同。虧損合同撥備按終止合同的預期成本與繼續合同的成本淨額中較低者的現值計量。

### (t) 收入及其他收入確認

當收入乃於本集團的一般業務過程中銷售貨品及提供服務所產生，則本集團將其分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時按本集團預期將有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等金額)確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

倘合同包含向客戶提供超過12個月重大融資利益的融資成分，則收入按以與客戶進行的個別融資交易所反映的貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合同包含向本集團提供重大融資利益的融資成分，則該合同項下所確認收入包括按實際利率法計算合同負債產生的利息開支。本集團運用國際財務報告準則第15號第63段的可行權宜方法，並無調整重大融資成分(倘融資期為12個月或以下)的任何影響代價。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (t) 收入及其他收入確認(續)

本集團的收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### (i) 物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務

就物業管理服務而言，本集團確認收入等同於本集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額。

就來自包乾制在管物業的物業管理服務收入而言，本集團(作為當事人)有權按收取的物業管理服務費價值收取收入。就來自酬金制在管物業的物業管理服務收入而言，本集團(作為業主代理)有權按預設百分比或業主應支付的物業管理服務費固定金額收取收入。

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。本集團在提供服務時根據每月已完成的履約價值確認收入。

社區增值服務主要包括裝修裝飾、物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用及社區空間服務。就裝修裝飾服務而言，當收入可合理計量時，裝修裝飾協議收入使用成本比例法(即根據所產生的實際成本相對估計成本總額的比例)隨時間推移而確認。而當收入無法合理計量時，裝修裝飾協議收入僅以預計將收回的已產生合同成本為限確認。就其他社區增值服務而言，本集團於提供服務時確認收入。

#### (ii) 酒店業務

酒店業務服務所得收入主要包括客房管理服務、商業購物商場、食品及飲料以及配套服務收入。除於提供服務時確認的食品及飲料以及配套服務的收入外，其他酒店業務服務收入於提供服務的會計期間隨時間確認。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (t) 收入及其他收入確認(續)

#### (iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收租金收入於租期所涵蓋期間按等額分期於損益內確認，但如有其他基準能更清晰地反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。已授出的租賃優惠於損益中確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

#### (iv) 股息

非上市投資所得股息收入於確立權益股東的收款權利時確認。

#### (v) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法確認。就按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，該資產的賬面總值適用實際利率。就出現信貸減值的金融資產而言，該資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的賬面總值)適用實際利率(見附註1(k)(i))。

#### (vi) 政府補助

在有合理保證將會收到政府補助且本集團將會符合其所附帶條件時，政府補助初步會在財務狀況表內確認。用作補償本集團所產生開支的補助於開支產生的同一期間按系統基準在損益內確認為收入。用作補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收入確認按資產的可使用年期以直線法基準攤銷至損益。



## 1 重大會計政策(續)

### (u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日生效的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末生效的外幣匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易日生效的外幣匯率換算。交易日為本公司初步確認有關非貨幣資產或負債的日期。以外幣計值且以公平值列賬的非貨幣資產及負債按公平值計量日期的外幣匯率換算。

海外業務的業績按與交易日外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備的權益內單獨累計。

出售海外業務後，有關海外業務匯兌差額的累積金額在確認出售事項的損益時自權益重新分類至損益。

### (v) 關聯方

(a) 倘一名人士符合下列任何條件，則該人士或該人士的近親與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (v) 關聯方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團有關聯的實體僱員的利益而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體由(a)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力，或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

近親指預期可對該人士與實體間的買賣構成影響或會受該個人與實體的買賣影響的家族成員。

### (w) 分部報告

營運分部及在財務報表中呈報的各分部項目金額來源於定期向本集團最高行政管理層提供以用於本集團不同業務線及地區之間資源分配及業績評估的財務資料。

在進行財務報告時個別重大的營運分部不作匯總，除非該等分部的經濟特徵相近，且產品及服務的特性、生產過程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境均類似。個別不重大的營運分部倘擁有大部分相似特性時可作匯總。

## 2 會計判斷及估計

估計及判斷根據歷史經驗及其他因素(包括在各種情況下認為屬合理的未來事件預期)持續進行評估。

編製該等財務報表時的估計不確定因素的主要來源如下：

### (i) 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。

### (ii) 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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告

#### (a) 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。

於綜合損益及其他全面收益表中確認的各類重大收入及銷售成本金額如下：

	2020年		2019年	
	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號</b>				
<b>範圍內客戶合同收入</b>				
<b>隨時間確認的收入：</b>				
物業管理服務	128,183	101,239	95,659	75,558
非業主增值服務	69,129	42,703	51,548	31,913
社區增值服務	42,462	19,922	54,587	32,427
酒店業務				
— 客房營運服務	12,869	12,694	16,620	15,349
	<b>252,643</b>	<b>176,558</b>	218,414	155,247
<b>於某個時間點確認的收入：</b>				
酒店業務				
— 銷售食品及飲料	188	111	216	152
<b>其他來源的收入</b>				
<b>投資物業的租金總額：</b>				
長租公寓業務	1,918	1,287	2,110	1,357
酒店業務 — 租賃商業購物商場	1,954	889	1,734	849
	<b>3,872</b>	<b>2,176</b>	3,844	2,206
	<b>256,703</b>	<b>178,845</b>	222,474	157,605

附註：截至2020年12月31日止年度，來自本集團的關聯方宋都控股集團的收入佔本集團收入的36%（2019年：36%）。除宋都控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於年內，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**3 收入及分部報告(續)****(a) 收入(續)***(i) 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2020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1,447,000元(2019年：人民幣10,013,000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(見附註1(t))。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	1,447	7,470
一年後但兩年內	—	2,543
	<b>1,447</b>	10,013

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 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。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 地理資料

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團於年內的所有收入均來自中國。

於2020年及2019年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

就截至2020年及2019年12月31日止年度的資源分配及分部表現評估向本集團最高行政管理層提供有關本集團可報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務及 相應增值服務		酒店業務服務		長租公寓服務		對賬項目		總計	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
	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
來自外部客戶的收入	239,774	201,794	15,011	18,570	1,918	2,110	-	-	256,703	222,474
分部間收入	20	255	-	-	-	-	(20)	(255)	-	-
可報告分部收入	239,794	202,049	15,011	18,570	1,918	2,110	(20)	(255)	256,703	222,474
可報告分部收益/(虧損)										
(除稅前收益/(虧損))	43,375	45,560	(220)	716	369	240	-	-	43,524	46,516
利息收入	1,357	3,232	11	5	4	3	-	-	1,372	3,240
利息開支	358	2,566	-	-	163	200	-	-	521	2,766
折舊及攤銷	452	444	4,022	3,816	971	971	-	-	5,445	5,231
可報告分部資產										
(包括於合營企業的權益)	264,478	197,536	26,651	30,493	2,247	3,129	(12,215)	(15,500)	281,161	215,658
於合營企業的投資	1,550	1,284	-	-	-	-	-	-	1,550	1,284
年內添置非流動分部資產	2,583	500	-	19	-	-	-	-	2,583	519
可報告分部負債	155,661	124,421	18,670	22,478	1,772	320	(12,215)	(15,500)	163,888	131,719

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 4 其他收入及其他虧損淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
政府補助(附註(i))	3,238	40
其他	965	697
	<b>4,203</b>	737
<b>其他虧損淨額</b>		
出售一間合營企業的虧損淨額	—	(15)
提前終止一項租賃合同收入淨額	—	125
匯兌虧損淨額	—	(112)
	<b>—</b>	(2)

- (i) 截至2020年12月31日止年度，本集團收取有關政府就2019年冠狀病毒病(「COVID-19」)的影響而發放的補助收入人民幣2,636,000元(2019年：零)。

### 5 除稅前收益

除稅前收益經(計入)/扣除下列各項後釐定：

#### (a) 融資收入淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	(1,372)	(3,240)
租賃負債的利息開支(附註12)	110	259
合同負債的利息開支(附註19)	411	2,507
融資收入淨額	<b>(851)</b>	(474)



(除另有指明外，以人民幣元列示)

**5 除稅前收益(續)****(b) 員工成本**

	<b>2020年</b>	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	<b>54,926</b>	46,072
界定供款計劃的供款(附註(i))	<b>352</b>	3,704
	<b>55,278</b>	49,776
<b>計入：</b>		
— 銷售成本	<b>45,681</b>	43,248
— 行政開支	<b>9,597</b>	6,528
	<b>55,278</b>	49,776

- (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。

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(2019年：零)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 5 除稅前收益(續)

#### (c) 其他項目

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊費用		
— 物業、廠房及設備(附註10)	4,175	3,936
— 使用權資產(附註12)	250	281
— 投資物業(附註13)	968	968
無形資產攤銷(附註11)	52	46
減值虧損		
— 貿易應收款項(附註24(a))	2,585	465
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	58
上市開支	19,022	8,677
短期租賃相關開支(附註12)	499	340
不計入租賃負債計量的可變租賃付款(附註12)	2,888	3,843

### 6 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

#### (a) 綜合損益及其他全面收益表中的稅項為：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(附註21(a))	11,140	11,287
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額(附註21(b))	(468)	(7)
	10,672	11,280

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 6 綜合損益及其他全面收益表的所得稅(續)

### (b) 稅項開支及會計收益按適用稅率計算的對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前收益	43,524	46,516
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(附註(i))	10,886	11,629
優惠稅率的稅務影響	(206)	(40)
不可扣稅開支的稅務影響	98	243
分佔合營企業業績的稅務影響	(67)	(244)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時差額的稅務影響	11	12
動用過往年度未確認為遞延稅項資產的可抵扣暫時差額	(50)	(320)
實際稅項開支	10,672	11,280

(i) 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。

本報告期內，本集團於香港註冊成立的附屬公司收入須繳納香港利得稅，其適用的所得稅稅率為16.5%。於2018年引入兩級制利得稅率制度，根據該稅法，公司賺取的首2百萬港元應課稅收益將按當前稅率的一半(8.25%)徵稅，而其餘收益將繼續按16.5%稅率徵稅。由於本集團於截至2020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(2019年：無)。

本集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。就杭州綠宋物業服務有限公司(「綠宋物業」)、杭州和瑞生活服務有限公司(「和瑞服務」)及杭州鴻都信息工程有限公司而言，其於2020年獲認可為小型微利企業(2019年：綠宋物業及和瑞服務)。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元部分，應減按25%計算應課稅所得額，並按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50%計算應課稅所得額，並按20%繳納企業所得稅。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

	2020年				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
朱瑾(附註i)	—	207	—	2	209
俞昀(附註ii)	—	326	14	—	340
沈光明(附註iii)	—	745	240	—	985
程華勇(附註iv)	—	347	149	—	496
	—	1,625	403	2	2,030

	2019年				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
朱瑾(附註i)	—	195	—	24	219
程華勇(附註iv)	—	187	77	12	276
	—	382	77	36	495

- (i) 朱瑾女士於2019年12月15日獲委任為本公司董事，並於2020年1月15日獲調任為本公司執行董事。
- (ii) 俞昀女士於2019年12月15日獲委任為本公司董事，並於2020年1月15日獲調任為本公司執行董事。
- (iii) 沈光明先生於2020年4月3日獲委任為本公司執行董事，並於2021年3月1日辭任。
- (iv) 程華勇先生於2020年4月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度的主要管理人員，上文所披露有關其酬金包括其以主要管理人員身份提供服務的酬金。
- (v) 章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生於2020年12月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。該等獨立非執行董事各自與本公司訂立委任函，自上市日期起生效，為期三年。朱軼樺先生於2021年3月1日獲委任為本公司執行董事。由於該等董事的服務期限乃於2020年12月31日後開始，故於截至2020年及2019年12月31日止年度，並無向該等董事支付任何酬金。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**8 最高薪酬人士**

五名最高薪酬人士中，兩名(2019年：零)為本公司董事，其酬金於附註7披露。其他三名(2019年：五名)人士的酬金總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,719	991
酌情花紅	605	459
退休計劃供款	2	44
	<b>2,326</b>	1,494

三名(2019年：五名)最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

	2020年 人數	2019年 人數
零至1,000,000港元	3	5

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 9 每股盈利

每股基本及攤薄盈利根據截至2020年12月31日止年度本公司權益股東應佔收益人民幣32,658,000元(2019年：人民幣35,142,000元)及已發行股份加權平均數2,400,000,000股(2019年：2,355,068,000股)(已就2021年1月18日的資本化發行作出調整)計算如下：

普通股加權平均數

	2020年	2019年
於1月1日已發行普通股	100,000,000	500
發行股份的影響(附註(i)(iii))	—	5,068,000
股份拆細的影響(附註(ii))	—	49,999,500
2021年1月18日資本化發行的影響(附註(iv))	2,300,000,000	2,300,000,000
於12月31日的普通股加權平均數	2,400,000,000	2,355,068,000

(i) 於註冊成立日期，本公司的法定及已發行股本為500美元，分為500股每股面值1.00美元的股份。

(ii) 於2019年11月25日，本公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同等地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。

於2019年11月25日，每股面值1.00美元的法定及已發行股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。因此，本公司於2019年11月25日前發行的500股每股面值1.00美元的股份其後拆細為50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

(iii) 於2019年11月25日，本公司以代價約44,840,000港元(相當於人民幣40,334,500元)向本公司股東配發及發行額外50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

(iv) 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日完成前尚未行使的普通股數目乃在資源並無相應變動的情況下，就尚未行使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。

由於截至2020年及2019年12月31日止年度並無已發行在外的潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 10 物業、廠房及設備

	設備及傢俱 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>						
於2019年1月1日	1,965	2,461	99	–	24,386	28,911
添置	–	466	19	–	–	485
出售	–	(4)	–	–	–	(4)
於2019年12月31日	1,965	2,923	118	–	24,386	29,392
添置	–	765	–	765	1,053	2,583
於2020年12月31日	<b>1,965</b>	<b>3,688</b>	<b>118</b>	<b>765</b>	<b>25,439</b>	<b>31,975</b>
<b>累計折舊：</b>						
於2019年1月1日	104	636	80	–	701	1,521
年內計提	531	587	6	–	2,812	3,936
出售撥回	–	(4)	–	–	–	(4)
於2019年12月31日	635	1,219	86	–	3,513	5,453
年內計提	531	694	7	–	2,943	4,175
於2020年12月31日	<b>1,166</b>	<b>1,913</b>	<b>93</b>	<b>–</b>	<b>6,456</b>	<b>9,628</b>
<b>賬面淨值：</b>						
於2020年12月31日	<b>799</b>	<b>1,775</b>	<b>25</b>	<b>765</b>	<b>18,983</b>	<b>22,347</b>
於2019年12月31日	1,330	1,704	32	–	20,873	23,939

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 11 無形資產

	商標使用權*	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>			
於2019年1月1日	416	–	416
添置	–	34	34
於2019年12月31日	416	34	450
添置	–	–	–
於2020年12月31日	<b>416</b>	<b>34</b>	<b>450</b>
<b>累計攤銷</b>			
於2019年1月1日	67	–	67
年內撥備	42	4	46
於2019年12月31日	109	4	113
年內撥備	42	10	52
於2020年12月31日	<b>151</b>	<b>14</b>	<b>165</b>
<b>賬面值</b>			
於2020年12月31日	<b>265</b>	<b>20</b>	<b>285</b>
於2019年12月31日	307	30	337

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

### 12 使用權資產及租賃負債

#### (a) 使用權資產

本集團租賃若干樓宇用於辦公室、業務營運及租賃服務。租期為4年及5年。對於符合投資物業定義的使用權資產，本集團將其確認為投資物業(見附註13)。



(除另有指明外，以人民幣元列示)

**12 使用權資產及租賃負債(續)****(a) 使用權資產(續)**

年內，使用權資產及租賃負債的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
持作自用的租賃樓宇，按折舊成本列賬：		
年初賬面值	500	880
提前終止租賃合同	-	(99)
年內折舊撥備	(250)	(281)
年末賬面值	250	500

於損益確認的租賃相關開支項目分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊費用：		
自用租賃樓宇	250	281
租賃投資物業(附註13)	968	968
	1,218	1,249
租賃負債的利息開支(附註5(a))	110	259
短期租賃相關開支(附註5(c))	499	340
不計入租賃負債計量的可變租賃付款(附註5(c))	2,888	3,843

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 12 使用權資產及租賃負債(續)

#### (b) 租賃負債

下表載列本集團租賃負債的剩餘合同到期情況：

	2020年		2019年	
	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,121	1,144	2,064	2,110
一年後但兩年內	8	9	906	992
兩年後但五年內	—	—	7	9
	8	9	913	1,001
	1,129	1,153	2,977	3,111
減：未來利息開支總額		(24)		(134)
租賃負債現值		1,129		2,977

於2020年12月31日，本集團租賃負債的實際利率為7.5%（2019年：7.5%）。

### 13 投資物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃投資物業，按折舊成本列賬：		
年初賬面值	1,702	2,670
年內折舊撥備	(968)	(968)
	734	1,702

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

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**13 投資物業(續)**

本集團將於未來期間根據於報告日期已訂立的不可撤銷經營租賃收取的未貼現租賃付款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	908	896

於2020年12月31日，本集團租賃投資物業公平值約為人民幣2,022,000元(2019年：人民幣4,804,000元)。該等公平值由本公司董事釐定，主要參考由獨立合資格專業估值師艾華迪商務諮詢(上海)有限公司使用貼現現金流量法執行的估值。

**14 於合營企業的投資**

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔資產淨值	1,550	1,284

下表載列本集團一間合營企業，該合營企業為非上市公司實體，故並無市場報價：

合營企業名稱	業務結構 形式	註冊成立 及營業地點	註冊資本／ 實繳股本	本集團於12月31日 所持實際權益		主要活動
				2020年	2019年	
杭州宏合環境工程有限公司 (「宏合環境」)	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元 ／人民幣400,000元	40%	40%	景觀綠化及 環境工程

該中國實體為有限責任公司。

根據宏合環境的組織章程細則，本集團連同其他第三方共同控制宏合環境。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 14 於合營企業的投資(續)

合營企業的財務資料概要(已就公平值及會計政策的任何差異作出調整)與綜合財務報表所列賬面值的對賬披露如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合營企業總額		
流動資產	16,907	15,297
非流動資產	9	13
流動負債	(13,041)	(12,100)
股本	3,875	3,210
計入以上資產及負債：		
現金及現金等價物	181	222

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4,070	14,072
持續經營收益	666	2,209
全面收益總額	666	2,209

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本集團於合營企業的權益對賬		
資產淨值總額	3,875	3,210
本集團實際權益	40%	40%
本集團應佔合營企業資產淨值	1,550	1,284
綜合財務報表賬面值	1,550	1,284

### 15 存貨

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
消耗品	202	284

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 16 貿易及其他應收款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方	27(d)	8,545	2,276
— 第三方		29,001	20,092
減：虧損撥備		(7,851)	(5,266)
		29,695	17,102
其他債務人			
— 關聯方	27(d)	3,422	4,717
— 第三方		4,191	6,150
		7,613	10,867
按攤銷成本計量的金融資產		37,308	27,969
按金及預付款項			
— 與上市開支相關的預付款項		7,768	2,645
— 其他		6,008	3,055
		13,776	5,700
		51,084	33,669

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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 16 貿易及其他應收款項(續)

#### (a) 賬齡分析

於2020年12月31日，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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方		
0至180日	8,545	2,276
第三方		
0至180日	15,492	10,067
181至365日	4,330	3,602
一至兩年	1,328	1,157
	21,150	14,826
	29,695	17,102

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

### 17 受限制銀行結餘

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
代表業主委員會收取的現金	20	8,501	5,778

本集團代表業主委員會收取現金作為其物業管理服務業務的一部分。由於業主委員會常常於開設銀行賬戶時遇到困難，本集團代表業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**18 現金及現金等價物**

(a) 現金及現金等價物包括：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
手頭現金	17	26
銀行現金	200,679	143,311
	<b>200,696</b>	143,337
減：受限制銀行結餘(附註17)	<b>(8,501)</b>	(5,778)
	<b>192,195</b>	137,559

(b) 除稅前收益與經營業務產生的現金的對賬：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前收益		<b>43,524</b>	46,516
就以下各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	10	<b>4,175</b>	3,936
無形資產攤銷	11	<b>52</b>	46
使用權資產折舊	12	<b>250</b>	281
投資物業折舊	13	<b>968</b>	968
融資收入	5(a)	<b>(1,372)</b>	(3,240)
融資成本	5(a)	<b>521</b>	2,766
出售一間合營企業的虧損淨額	4	-	15
提前終止使用權資產的收益淨額	4	-	(125)
分佔合營企業收益	14	<b>(266)</b>	(976)
貿易及其他應收款項減值虧損	5(c)	<b>2,585</b>	465
營運資金變動：			
存貨減少／(增加)		<b>82</b>	(257)
合同資產以及貿易及其他應收款項增加		<b>(15,439)</b>	(9,737)
合同負債以及貿易及其他應付款項增加		<b>42,218</b>	8,470
受限制現金增加		<b>(2,723)</b>	(2,187)
經營業務產生的現金		<b>74,575</b>	46,941

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 18 現金及現金等價物(續)

#### (c) 融資活動產生的負債對賬：

下表詳述本集團融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量的負債。

	附註	租賃負債 人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>		5,134
<b>融資現金流量變動：</b>		
已付租賃租金資本部分		(1,879)
已付租賃租金利息部分		(311)
融資現金流量變動總額		(2,190)
<b>其他變動：</b>		
融資成本	5(a)	259
提前終止使用權資產		(226)
其他變動總額		33
<b>於2019年12月31日及2020年1月1日</b>		2,977
<b>融資現金流量變動：</b>		
已付租金資本部分		(1,857)
已付租金利息部分		(101)
融資現金流量變動總額		(1,958)
<b>其他變動：</b>		
融資成本	5(a)	110
其他變動總額		110
<b>於2020年12月31日</b>		<b>1,129</b>

#### (d) 租賃現金流出總額

就租賃計入現金流量表的款項包括以下各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於經營現金流量內	2,231	4,811
於融資現金流量內	1,958	2,190
	<b>4,189</b>	7,001



(除另有指明外，以人民幣元列示)

**19 合同資產及合同負債****(a) 合同資產**

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
自根據裝修裝飾協議履約產生	538	7,599

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

於2020年12月31日，預期於一年內收回的合同資產金額為人民幣538,000元（2019年：人民幣7,599,000元）。

**(b) 合同負債**

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	26,909	17,541
非業主增值服務	2,222	11,796
社區增值服務	5,188	13,629
其他服務	—	60
合同負債總額	34,319	43,026
計入：		
流動負債	34,319	40,483
非流動負債	—	2,543
	34,319	43,026

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 19 合同資產及合同負債(續)

#### (b) 合同負債(續)

合同負債的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	43,026	47,798
因於年內確認計入年初合同負債的收入而引致合同負債減少	(35,769)	(40,640)
因預收客戶現金款項而引致合同負債增加	26,651	33,361
因累計預付利息開支而引致合同負債增加	411	2,507
於12月31日	34,319	43,026

### 20 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	2,242	327
— 第三方	(b)	50,008	26,274
		52,250	26,601
其他應付款項			
— 關聯方	(a)	1,711	1,711
— 按金	(c)	4,847	4,984
— 應付其他稅項及附加費		2,187	3,402
— 代表業主委員會收取的現金		8,501	5,778
— 來自業主的暫時收款	(d)	24,746	17,811
— 上市開支		11,767	—
— 其他		3,841	461
		57,600	34,147
按攤銷成本計量的金融負債		109,850	60,748
應計工資及其他福利		15,778	14,071
		125,628	74,819

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**20 貿易及其他應付款項(續)**

- (a) 應付關聯方款項為無抵押且不計息。有關應付關聯方款項的詳情載於附註27(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) 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。

於2020年12月31日，根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方		
一年內	2,242	327
第三方		
一年內	43,629	21,579
一年後但兩年內	2,132	4,001
兩年後但三年內	3,581	158
三年以上	666	536
	50,008	26,274
	52,250	26,601

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 21 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>中國企業所得稅</b>		
於1月1日	<b>10,513</b>	9,209
自損益扣除	<b>11,140</b>	11,287
年內付款	<b>(19,588)</b>	(9,983)
於12月31日	<b>2,065</b>	10,513

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)：

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於年內的變動如下：

	貿易及其他 應收款項的 減值虧損 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,200	19	1,670	111	3,000
計入／(扣除自)損益	117	(29)	30	(111)	7
於2019年12月31日	1,317	(10)	1,700	–	3,007
計入／(扣除自)損益	647	35	(214)	–	468
於2020年12月31日	<b>1,964</b>	<b>25</b>	<b>1,486</b>	<b>–</b>	<b>3,475</b>

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**21 綜合財務狀況表中的所得稅(續)****(c) 未確認遞延稅項資產**

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國	709	76
可抵扣暫時差額	982	1,740
	<b>1,691</b>	1,816

根據附註1(r)中所載的會計政策，於2020年12月31日，本集團並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產人民幣169,000元(2019年：人民幣19,000元)，且並無就本集團若干附屬公司的可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產人民幣246,000元(2019年：人民幣435,000元)。董事認為，日後於相關稅務司法權區及實體中不太可能產生可用於抵銷稅項虧損或可抵扣暫時差額的應課稅收益。

根據中國相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2023年	28	28
2024年	—	48
2025年	76	—
2028年	605	—
	<b>709</b>	76

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

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 21 綜合財務狀況表中的所得稅(續)

#### (d) 未確認遞延稅項負債

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

於2020年12月31日，本集團並無就未分配收益人民幣97,565,000元(2019年：人民幣68,097,000元)確認遞延稅項負債，原因為本公司控制附屬公司的股息政策且已釐定該等收益將不會於可預見未來分派。

### 22 撥備

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	—	443
已動用撥備	—	(443)
於12月31日	—	—

本集團曾與若干有經營虧損的社區訂立合同。已就該等社區的未來付款責任(扣除預期物業管理服務收入)計提撥備。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 23 資本、儲備及股息

### (a) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益各組成部分年初與年末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。

年內，本公司權益個別組成部分的變動詳情載列如下：

本公司	附註	股本 人民幣千元 附註23(b)	股份溢價 人民幣千元 附註23(d)(i)	匯兌儲備 人民幣千元 附註23(d)(iv)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日		-	-	-	-	-
於2019年的權益變動：						
發行股份	23(b)	7	40,331	-	-	40,338
於2019年12月31日 及2020年1月1日		<b>7</b>	<b>40,331</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40,338</b>
於2020年的權益變動：						
年內全面收益總額						
年內虧損		-	-	-	(1)	(1)
其他全面收益		-	-	(2,591)	-	(2,591)
年內全面收益總額		-	-	(2,591)	(1)	(2,592)
於2020年12月31日		<b>7</b>	<b>40,331</b>	<b>(2,591)</b>	<b>(1)</b>	<b>37,746</b>

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 23 資本、儲備及股息(續)

### (b) 股本

- (i) 本公司於2017年5月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其法定股本為500美元，分為500股每股面值1.00美元的股份。
- (ii) 於2019年11月25日，本公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同等地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。
- (iii) 於2019年11月25日，本公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同等地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。
- (iv) 於2019年11月25日，本公司以代價約44,840,000港元(相當於人民幣40,334,500元)向本公司股東配發及發行額外50,000,000股股份。該款項已於2019年11月25日悉數繳付。

### (c) 股息

截至2020年12月31日止年度，本公司並無宣派股息(2019年：無)。

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價指本公司已發行實繳股份的代價與面值之間的差額。

#### (ii) 資本儲備

資本儲備指本集團就本公司於聯交所上市而進行重組所產生的儲備。



## 23 資本、儲備及股息(續)

### (d) 儲備的性質及用途(續)

#### (iii) 中國法定儲備

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

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

#### (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國內地境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。有關儲備根據附註1(u)所載會計政策進行處理。

### (e) 資本管理

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

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

於2020年及2019年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 24 財務風險管理

本集團所面臨的信貸風險、流動資金風險及利率風險於其日常業務過程中產生。

本集團所面臨的該等風險及本集團為管理該等風險所使用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

### (a) 信貸風險

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

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

就應收關聯方款項而言，本集團已釐定該等應收款項的預期信貸虧損率屬輕微。因此，於截至2020年12月31日止年度並無就該等應收款項確認虧損撥備(2019年：無)。

就預付款項、按金及其他應收款項(除下文所述應收若干客戶的其他應收款項外)而言，本集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據12個月預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率屬輕微。因此，於截至2020年12月31日止年度並無就該等應收款項確認虧損撥備(2019年：無)。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

**24 財務風險管理(續)****(a) 信貸風險(續)**

就應收第三方的貿易應收款項而言，本集團按等於全期預期信貸虧損(使用撥備矩陣計算)的金額計量虧損撥備。本集團認為，當物業管理及其他服務費的收繳率大幅下降時，即屬發生違約事件，並會估計預期信貸虧損率。就有關非物業管理服務(如非業主增值服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於6個月內結清。本集團已釐定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據全期預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率屬不重大。

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

下表提供有關本集團於2020年及2019年12月31日所面臨第三方貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

於2020年12月31日	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>非物業管理服務</b>			
六個月內	—	5,458	—
<b>物業管理服務</b>			
一年內	18%	17,515	3,151
一至兩年	59%	3,250	1,922
超過兩年	100%	2,778	2,778
<b>總計</b>		<b>29,001</b>	<b>7,851</b>
於2019年12月31日	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>非物業管理服務</b>			
六個月內	—	4,813	—
<b>物業管理服務</b>			
一年內	19%	10,885	2,029
一至兩年	68%	3,647	2,490
超過兩年	100%	747	747
<b>總計</b>		<b>20,092</b>	<b>5,266</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 24 財務風險管理(續)

#### (a) 信貸風險(續)

預期虧損率根據過去3年內的實際虧損經驗計算得出。調整該等利率以反映於收集歷史數據的期間內的經濟狀況、當前狀況及本集團對於應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

除上述信貸風險管理政策外，本集團在初步確認資產時考慮違約可能性，並考慮信貸風險會否持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將各報告期末資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。有關指標的詳情於附註1(k)(i)披露。

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

#### 貿易應收款項減值

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日		5,266	4,801
已確認減值虧損	(i)	2,585	465
於12月31日		7,851	5,266

(i) 於2020年及2019年12月31日，並無貿易應收款項被單獨釐定屬減值。於2020年12月31日確認的貿易應收款項呆賬撥備人民幣7,851,000元(2019年：人民幣5,266,000元)為於各報告日期根據按貿易應收款項賬齡進行的集體組別評估作出。

於各報告期末，並無已逾期但未減值的貿易應收款項。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 24 財務風險管理(續)

### (b) 流動資金風險

本集團的管理層持續檢討本集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保本集團能維持充裕的現金儲備及自主金融機構及／或自本集團其他公司取得充足的承諾融資額度，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表載列於報告期末本集團金融負債的剩餘合同年期。該等負債基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率計算，或如屬浮息，則按報告期末的現行利率計算的利息付款)及本集團或須支付的最早日期釐定：

	於2020年12月31日				
	合同未貼現現金流出				
	於一年內 或按要求 人民幣千元	一年以上 兩年以內 人民幣千元	兩年以上 五年以內 人民幣千元	總計 人民幣千元	於 十二月三十一日 的賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	109,850	—	—	109,850	109,850
租賃負債	1,144	—	—	1,144	1,121
非流動租賃負債	—	9	—	9	8
	110,994	9	—	111,003	110,979

	於2019年12月31日				
	合同未貼現現金流出				
	於一年內 或按要求 人民幣千元	一年以上 兩年以內 人民幣千元	兩年以上 五年以內 人民幣千元	總計 人民幣千元	於 十二月三十一日 的賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	60,748	—	—	60,748	60,748
租賃負債	2,110	—	—	2,110	2,064
非流動租賃負債	—	992	9	1,001	913
	62,858	992	9	63,859	63,725

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 24 財務風險管理(續)

### (c) 利率風險

本集團於2020年及2019年12月31日按浮動利率計息的金融工具為銀行現金，而因該等結餘的市場利率變動而引致的現金流量利率風險被視為並不重大。

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

整體而言，本集團面臨的利率風險並不重大。

## 25 資本承擔

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 26 或然負債

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 27 重大關聯方交易

除財務報表其他部分所披露的關聯方資料外，本集團於截至2020年12月31日止年度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

年內，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方姓名／名稱	與本集團的關係
俞建午先生	本公司控股股東
宋都控股及其附屬公司(「宋都控股集團」)，包括	由俞建午先生控制的公司
(i) 宋都基業投資股份有限公司(「宋都股份」)及其附屬公司；及	
(ii) 浙江致中和實業有限公司(「致中和實業」)及其附屬公司	
桐廬大奇山郡置業有限公司	宋都控股的合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	宋都控股的合營企業
舟山榮都置業有限公司	宋都控股的合營企業
德清德寧置業有限公司	宋都控股的合營企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	宋都控股的合營企業
衢州融晟置業有限公司	宋都控股的聯營公司
舟山弘都置業有限公司	宋都控股的聯營公司
紹興廣都房地產開發有限公司	宋都控股的聯營公司
貴港大龍置業有限公司	宋都控股的聯營公司
杭州金興房地產開發有限公司	宋都控股的聯營公司
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

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 27 重大關聯方交易(續)

#### (b) 主要管理人員酬金

本集團的主要管理人員酬金(包括已付本公司董事(如附註7所披露)及最高薪僱員(如附註8所披露)的款項)如下:

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,609	728
酌情花紅	751	315
退休計劃供款	3	48
	3,363	1,091

總酬金計入「員工成本」(見附註5(b))。

#### (c) 重大關聯方交易

截至2020年12月31日止年度，本集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情列示如下:

##### 重大關聯方交易

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>物業管理服務及相應增值服務:</b>		
(i) 物業管理服務		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	21,906	23,178
— 致中和實業及其附屬公司	1,598	1,632
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	1,940	1,039
— 宋都陽光幼兒園	36	72
(ii) 非業主增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	49,024	40,171
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	13,966	7,077
(iii) 物業單位的裝修裝飾(a)		
— 宋都股份及其附屬公司	12,262	7,599
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	511	—
(iv) 其他社區增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	7,914	6,535
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	82	10



(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 27 重大關聯方交易(續)

## (c) 重大關聯方交易(續)

## 重大關聯方交易(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>酒店業務服務(b)</b>		
(i) 來自以下公司的酒店經營收入：		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	113	32
— 致中和實業及其附屬公司	—	25
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	2	—
(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	2,888	3,843
<b>長租公寓業務</b>		
來自以下公司的租金收入：		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	—	238
— 致中和實業及其附屬公司	23	—
<b>寫字樓及員工宿舍租賃</b>		
(i) 租賃負債的利息開支		
— 宋都股份及其附屬公司	28	62
(ii) 支付租賃負債		
— 宋都股份及其附屬公司	274	267
(iii) 向以下公司支付短期租賃開支		
— 宋都控股及其其他附屬公司	29	11
<b>向以下公司購買貨品：</b>		
— 致中和實業及其附屬公司	525	204
<b>關聯方貸款：</b>		
(i) 向以下公司借出貸款：		
— 宋都股份及其附屬公司	—	129,000
— 宋都陽光幼兒園	—	673
(ii) 由以下公司償還貸款：		
— 宋都股份及其附屬公司	—	(152,000)
— 宋都陽光幼兒園	—	(5,238)
(iii) 利息收入：		
— 宋都股份及其附屬公司	—	2,156
— 宋都陽光幼兒園	—	282

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 27 重大關聯方交易(續)

### (c) 重大關聯方交易(續)

#### (a) 物業單位裝修裝飾

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

截至2020年12月31日止年度，本集團確認物業單位裝修裝飾服務收入人民幣22,433,000元(2019年：人民幣34,895,000元)，其中合共人民幣12,773,000元(2019年：人民幣7,599,000元)與該等物業售予個別物業買家前根據合作協議向該等關聯方提供的服務有關。

#### (b) 酒店業務

於2017年，本集團為其酒店業務按可變租期向杭州宋都房地產集團有限公司(「宋都地產」，為宋都股份的全資附屬公司)租賃一間酒店物業。根據與宋都地產所簽署日期為2017年11月1日的酒店租賃協議，本集團須繳付營運首六個月(即2018年10月)酒店營運收入的15%，自營運後第七個月開始，繳付酒店營運收入的20%。此外，倘本集團轉租酒店物業商舖，本集團須繳付2019年租金收入的60%。

租期為自2018年10月交付酒店物業起計三年。宋都地產亦承諾於未改變租賃條款的情況下，向本集團再租賃7年酒店物業。

#### (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團向宋都地產支付的特許權使用費為零(2019年：零)。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 27 重大關聯方交易(續)

## (c) 重大關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>貿易相關</b>		
<b>貿易應收款項</b>		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	3,605	916
— 致中和實業及其附屬公司	78	3
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	4,862	1,357
	<b>8,545</b>	2,276
<b>貿易應付款項</b>		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	2,184	327
— 致中和實業及其附屬公司	58	—
	<b>2,242</b>	327
<b>合同資產</b>		
— 宋都股份及其附屬公司	48	7,599
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	490	—
	<b>538</b>	7,599
<b>合同負債</b>		
— 宋都股份及其附屬公司	7,391	15,488
<b>非貿易相關</b>		
<b>其他應收款項</b>		
— 宋都控股及其其他附屬公司	—	1,295
— 宋都控股的合營企業(附註i)	3,422	3,422
	<b>3,422</b>	4,717
<b>其他應付款項</b>		
— 綠地物業(附註ii)	1,711	1,711
<b>租賃負債</b>		
— 宋都股份及其附屬公司(附註iii)	352	461

附註：

- (i) 於2020年12月31日，其他應收宋都控股的合營企業款項結餘包括若干表現擔保按金人民幣3,422,000元(2019年：人民幣3,422,000元)，以保證向雙塔置業提供物業管理服務的質量。
- (ii) 其他應付綠地物業的款項結餘已於2021年1月結清。
- (iii) 於2020年12月31日的租賃負債結餘將根據相關租賃合同的付款條款清償。

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 27 重大關聯方交易(續)

### (c) 重大關聯方交易(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，構成上市規則第十四A章所界定的關連交易或持續關連交易。根據上市規則第十四A章規定進行的披露載於董事會報告「持續關連交易」一節。

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

## 28 公司層面的財務狀況表

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於一間附屬公司的投資		<b>37,739</b>	40,329
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		<b>7</b>	9
<b>流動資產淨值</b>		<b>7</b>	9
<b>總資產減流動負債</b>		<b>37,746</b>	40,338
<b>資產淨值</b>		<b>37,746</b>	40,338
<b>資本及儲備</b>	23(a)		
股本		<b>7</b>	7
儲備		<b>37,739</b>	40,331
<b>權益總額</b>		<b>37,746</b>	40,338

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 28 公司層面的財務狀況表(續)

本公司附屬公司詳情如下：

公司名稱	法人實體的成立/ 註冊成立地點及 日期/類型	註冊/發行及 實收資本	所有權權益比例			主要業務
			集團 實際權益	本公司 所持有	附屬公司 所持有	
匯都集團有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 2017年10月26日 有限責任公司	不適用/ 50,000美元	100%	100%	-	投資控股
榮都集團有限公司	香港 2017年11月20日 有限責任公司	不適用/ 44,830,000港元	100%	-	100%	投資控股
杭州興潤企業管理有限公司*	中國 2017年12月28日 有限責任公司	人民幣 40,000,000元/ 人民幣40,000,000元	100%	-	100%	投資控股
杭州宋都物業經營管理 有限公司*	中國 1995年1月8日 有限責任公司	人民幣 51,000,000元/ 人民幣51,000,000元	100%	-	100%	物業管理服務
杭州頌都會展有限公司*	中國 2016年6月15日 有限責任公司	人民幣 1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	-	100%	改造及裝修服務
杭州宋都房地產代理 有限公司*	中國 2017年3月7日 有限責任公司	人民幣 1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	-	100%	物業經紀服務
杭州宋都嘉和酒店管理 有限公司*	中國 2017年1月24日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%	-	100%	酒店管理及 物業代理服務

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 28 公司層面的財務狀況表(續)

本公司附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	法人實體的成立/ 註冊成立地點及 日期/類型	註冊/發行及 實收資本	所有權權益比例			主要業務
			集團 實際權益	本公司 所持有	附屬公司 所持有	
杭州綠宋物業服務 有限公司*	中國 2019年5月6日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元/ 人民幣3,000,000元	50%**	-	50%**	物業管理服務
杭州鴻都信息工程 有限公司*	中國 2019年8月20日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元/ 零	100%	-	100%	信息工程技術
杭州和瑞生活服務 有限公司*	中國 2019年11月7日 有限責任公司	人民幣 10,000,000元/ 人民幣2,000,000元	100%	-	100%	物業管理服務
吉林宋都物業服務 有限公司*	中國 2020年6月23日 有限責任公司	人民幣 1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	51%	-	51%	物業管理服務
寧波奉化宋都物業 有限公司*	中國 2020年11月23日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元/ 零	100%	-	100%	物業管理服務
商丘宋都物業服務 有限公司*	中國 2021年3月19日 有限責任公司	人民幣 5,000,000元/ 零	100%	-	100%	物業管理服務

\* 該等實體的正式名稱為中文。英文名稱僅供識別。

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

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 29 直接及最終控股方

於2020年及2019年12月31日，董事認為直接母公司為宋都和業有限公司（「宋都和業」，於開曼群島註冊成立），而本集團的最終控股方為俞建午先生。

## 30 於截至2020年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

直至該等財務報表刊發之日，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂本及一項新準則（國際財務報告準則第17號*保險合同*），該等修訂本及準則於截至2020年12月31日止年度尚未生效且並未於該等財務報表中獲採納。該等發展包括以下可能與本集團相關的情況。

	於以下日期或 以後開始的 會計期間生效
國際財務報告準則第3號（修訂本）， <i>概念框架參考</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號（修訂本）， <i>物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號（修訂本）， <i>虧損合同－履行合同的成本</i>	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
國際會計準則第1號（修訂本）， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號， <i>保險合同</i>	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）， <i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入</i>	待定

本集團正在評估該等發展於首次應用期間預期造成的影響。迄今為止，本集團的結論是，採納該等修訂本及準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

## 31 報告期後的非調整事項

於2021年1月18日，通過首次公開發售，本公司以每股股份0.25港元的價格發行800,000,000股每股面值0.00001美元的股份。此次發行的所得款項總額為200,000,000港元（扣除包銷費用、佣金及相關費用後）。

同日，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。