

SUNDOY 宋服務

臻 享 幸 福 +

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：9608

年報

2021



目錄

2	公司資料	60	獨立核數師報告
4	財務摘要	63	綜合損益及其他全面收益表
6	主席報告	64	綜合財務狀況表
8	管理層討論及分析	65	綜合權益變動表
21	董事及高級管理層	66	綜合現金流量表
31	董事會報告	67	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

中匯安達會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心7樓701室

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

songduwuye.com

股份代號

9608

上市日期

2021年1月18日

註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

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 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17M樓

投資者關係聯絡方式

ir9608@songduwuye.com

以下為宋都服务集团有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至2017年、2018年、2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年的業績及資產與負債概要。

業績

	附註	截至12月31日止年度				2021年
		2017年	2018年	2019年	2020年	
收入(人民幣千元)		83,960	132,950	222,474	256,703	316,237
年增長率		不適用	58.3%	67.3%	15.4%	23.2%
毛利(人民幣千元)		24,975	37,576	64,869	77,858	114,541
年增長率		不適用	50.5%	72.6%	20.0%	47.1%
毛利率	(1)	29.7%	28.3%	29.2%	30.3%	36.2%
年增長百分點(「百分點」)		不適用	-1.4%	0.9%	1.1%	5.9%
年內利潤(人民幣千元)		13,965	20,889	35,236	32,852	54,908
年增長率		不適用	49.6%	68.7%	-6.8%	67.1%
利潤率	(2)	16.6%	15.7%	15.8%	12.8%	17.4%
年增長百分點		不適用	-0.9%	0.1%	-3.0%	4.6%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)		13,965	20,889	35,142	32,658	54,626
年增長率		不適用	49.6%	68.2%	-7.1%	67.3%

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				2021年
		2017年	2018年	2019年	2020年	
現金及現金等價物(人民幣千元)		68,546	65,864	137,559	192,195	318,169
流動資產(人民幣千元)		90,413	133,977	184,889	252,520	461,034
總資產(人民幣千元)		102,495	170,689	215,658	281,161	488,065
流動負債(人民幣千元)		60,033	157,815	128,263	163,880	177,895
總負債(人民幣千元)		76,713	162,798	131,719	163,888	178,062
本公司擁有人應佔總權益(人民幣千元)		25,782	7,891	83,345	115,995	308,443
流動比率	(3)	1.51	0.85	1.44	1.54	2.59
資產負債率	(4)	不適用	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、2020年及2021年12月31日錄得淨現金狀況，故資本負債率並不適用於本公司。

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2021年12月31日止年度（「報告期」或「2021財年」）經審計的全年業績。

本公司於2021年1月18日（「上市日期」）成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」），募集資金淨額約1.332億港元，顯示本公司的業務發展、競爭優勢及未來前景得到了國際資本市場的認可。

回顧上市首年，本集團繼續深耕長三角地區，探索項目合作的新模式。於報告期間，本集團成功訂立路橋香港青年產業園項目合約，建立了中外合資項目的新模式；成功中標安徽蜀山盛世名城景麗花園項目，進一步夯實區域品牌知名度，提高了住宅物業外拓能力。於報告期間，本公司合約建築面積（「建築面積」）擴大至10百萬平方米以上，獲「2021中國物業百強排名」第49名（中國指數院），並榮獲「2021年杭州市物業服務企業綜合實力TOP10企業」（中國指數院）。

本集團在繼續發展傳統業務模式的同時，探索「城市服務」這一新興管理模式，進一步擴大服務範圍。於2021年，本公司推出「城市服務2.0」，實現從「金牌管家」大物業到社會治理服務模式的轉變，在杭州上城區紅菱、景東、青荷片區落地3個「4S服務」驛站，開設杭州市內首個幸福養老一條街。憑藉「城市服務2.0」的順利實施，本公司成功入選「2021年城市服務TOP10企業」（上海易居房地產研究院）。

為實現科技賦能，本集團與全球化人工智能物聯（AIoT）平台塗鴉智能共同研發城市服務智能物聯（IoT）系統，與鴻世電器、浙通服推進「物業+商業」的智慧場景落地。於2021年，本集團在管項目採荷街道，通過老舊小區的智慧化改造升級，入選「最具商業價值的36個智慧場景榜單」，並榮獲「2020-2021智慧物業標竿項目」（上海易居房地產研究院）。

在當下格局分化的產業佈局下，物業管理企業戰略方向趨同，「大物管」戰略逐漸成為物業管理企業的共識。從業務佈局來看，頭部物管企業普遍覆蓋住宅物業管理服務、商業寫字樓管理服務、公建物業管理服務和城市服務等領域，重視多業態的綜合服務能力建設，而中小型物業管理企業則主要集中於住宅物業管理服務領域。2021年上半年，頭部物業管理企業的新增在管建築面積中，來自獨立第三方拓展的佔比超逾50%。隨著未來外延拓展的持續增長，存量面積中關連方的佔比將持續下降。頭部物業管理企業依靠其強勁的資金實力、品牌以及多業態的綜合服務能力，通過併購（「併購」）和第三方拓展，實現市場份額的領先。同時，隨著綜合服務能力的提升，物業管理企業的管理業態也趨向多元，業務範圍也將向社區服務和城市服務延伸。物業管理企業的管理業態逐漸多元化，深耕社區服務和拓展城市服務業務成為行業的熱門方向，「大物管」戰略成為行業發展的主流。在當前「大物管」戰略時代，本集團將企業的發展定位為「一體兩翼兩產品」，即以企業的管理為基礎支撐，一方面積極探索併購機會以進一步擴大其業務規模，另一方面繼續發展社區增值服務等增值服務內容，提升其綜合服務能力，並通過複製「社區服務」和「城市服務」兩個優勢產品進行擴展。作為「一體兩翼兩產品」戰略的重要支撐點，本集團將逐步形成鞏固各項業務的能力，通過制度規範、標準建立、培訓輔助及以成就為導向的督導，實現優勢基礎業務的扎實穩步發展。同時，培養項目經理的經營落地能力，因地制宜地選擇合適的拓展項目和業務計劃，從而使業績目標精準達成。

展望未來，本集團將加強主業，積極探索與優質品牌物業的合作，擴大品牌服務規模。同時，本集團將緊隨行業發展動向，積極承擔社會責任，在未來社區發展和老舊小區營運方面樹立業務特色，推行智能化升級，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，2022年3月31日

業績回顧

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

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

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

管理層討論及分析

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

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

本集團的收入來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)。

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

下表載列本集團於2021財年及截至2020年12月31日止年度(「2020財年」)各業務線的收入明細：

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

物業管理服務

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

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

	於／截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%
住宅	131,037	76.0	7,219	78.7	85,095	66.4	6,026	73.9
非住宅	41,378	24.0	1,949	21.3	43,088	33.6	2,126	26.1
總計	172,415	100	9,168	100.0	128,183	100.0	8,152	100.0

管理層討論及分析

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

	於／截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%
獨立開發及合作開發的物業								
宋都股份集團 ^(附註)	130,844	75.9	5,714	62.3	89,919	70.1	4,797	58.8
獨立第三方房地產開發商開發的物業	41,571	24.1	3,454	37.7	38,264	29.9	3,355	41.2
總計	172,415	100.0	9,168	100.0	128,183	100.0	8,152	100.0

附註： 宋都股份集團包括宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司

非業主增值服務

非業主增值服務涵蓋開發、建設、設計等流程，是主要為房地產開發商等非業主提供的增值服務。本報告期內，本集團實現非業主增值服務收入年增長率30.8%，從2020財年人民幣69.1百萬元上升至2021財年人民幣90.4百萬元。

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

社區增值服務

本集團積極發展社區增值服務，基於住戶生活需求，打造多元化的生活服務場景。本報告期內，本集團設立城市社區增值服務智能物聯系統，推進「物業+商業」的智慧場景落地。

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

其他業務

酒店業務

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

長租公寓業務

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

於2021財年，長租公寓業務實現收入人民幣1.6百萬元。

未來展望

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

財務回顧

收入

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

物業管理服務：物業管理服務主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。我們的在管物業組合包括住宅物業與非住宅物業。本集團2021財年錄得收入人民幣172.4百萬元，較2020財年收入人民幣128.2百萬元，年比增長率34.5%，佔本集團2021財年總收入54.5%，是本集團主要收入來源。收入的快速增長主要得益於本集團在管建築面積的增長和在管項目的增加。

非業主增值服務：非業主增值服務是指我們向非業主（主要為房地產開發商）提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。本集團於2021財年錄得收入人民幣90.4百萬元，相較於2020財年的收入人民幣69.1百萬元，年比增長率30.8%，佔本集團2021財年總收入的28.6%。收入的增加主要得益於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務的新委聘項目增加。

社區增值服務：社區增值服務是指我們向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。本集團於2021財年錄得收入人民幣35.7百萬元，相較於2020財年收入人民幣42.5百萬元，年比下降16.0%，佔本集團2021財年總收入的11.3%。社區增值服務收入的下降，主要是由於浙江省政府鼓勵房地產開發商開發及銷售精裝房導致業主對毛坯房標準化裝修改造服務的需求下降，從而令業主的服務需求下降。

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

銷售成本

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

毛利及毛利率

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

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

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

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

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

其他收入

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

銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支於2021財年及2020財年維持穩定，分別為人民幣0.8百萬元及人民幣0.7百萬元。

管理層討論及分析

行政開支

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

貿易應收款項減值虧損

本報告期內，本集團貿易應收款項減值虧損由2020財年人民幣2.6百萬元增長至2021財年人民幣9.9百萬元，主要是由於業務增長以及貿易應收款項增加導致壞賬撥備增加。

融資收入淨額

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

分佔合營企業收益及虧損

本報告期內，本集團錄得分佔其合營企業（即杭州宏合環境工程有限公司及宋都旅港（台州）物業服務有限公司（「宋都旅港」））虧損人民幣0.4百萬元，較2020財年收益人民幣0.3百萬元年比減少人民幣0.7百萬元，主要由於宋都旅港於成立階段期間的初始啟動成本及經營開支所致。

除稅前收益

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

所得稅

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

年內收益

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

流動資產、財務資源及資產負債比率

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

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

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

物業、廠房及設備

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

資本結構

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

或然負債

於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何抵押資產。

貿易及其他應收款項

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

貿易及其他應付款項

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

管理層討論及分析

人力資源及薪酬政策

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

於釐定董事及本公司高級管理層的薪酬時，董事會會考慮技能、知識、各董事對本集團事務的參與度和表現，並參照本公司的盈利水平、行業薪酬基準以及普遍行情。

本集團確保其僱員能獲得具有競爭力的薪酬待遇。本集團亦已採納購股權計劃，其詳情披露於本報告「董事會報告－購股權計劃」一段。

重大投資

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

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

於本報告期內，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業重大收購及出售事項。

面對的外匯風險

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

庫務政策

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

末期股息

董事會不建議就2021財年派付任何末期股息(2020年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

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

遵守企業管治守則

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

審核委員會和全年業績審閱

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

審核委員會已與本公司管理層檢討本年度業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團2021財年之綜合財務報表。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，各董事均確認，自上市日期起至2021年12月31日止期間一直遵守標準守則。

管理層討論及分析

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至2021年12月31日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

公眾持股量

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

本報告期後事項

於報告期末後發生下列事件：

- 1) 於2022年1月7日，由於本公司與畢馬威會計師事務所未能就2021財年之核數費用達成協議，故畢馬威會計師事務所已辭任本公司核數師。在審核委員會建議下，董事會已決議委任中匯安達會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，自2022年1月7日起生效。
- 2) 於2022年1月21日，本公司宣佈本公司全資附屬公司杭州宋都物業經營管理有限公司（「宋都物業」）最近收到杭州市錢塘區人民法院（「法院」）的「傳票」（(2021)浙0114民初4641號），附有關於杭州市錢塘新區宋都晨光國際花園小區第二屆業主委員會針對宋都物業（被告人）提出申索的合同糾紛「民事訴訟」（「法律訴訟」）。法律訴訟的第一次開庭於2022年1月24日舉行，目前正在等待法院對法律訴訟的判決。
- 3) 於2022年1月31日，為滿足宋都物業及浙江宋都控股有限公司（「宋都控股」）及其附屬公司（統稱「宋都控股集團」）的融資需求，以及融資時部分金融機構對第三方擔保的要求，宋都物業與宋都控股（為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人）訂立相互擔保協議，據此，宋都物業及宋都控股集團分別同意互為對方向銀行或金融機構的借款或融資提供不超過人民幣150百萬元的擔保，自2022年4月1日起，有效期為12個月。上述相互擔保協議及其項下擬進行之交易已根據上市規則要求獲獨立股東於2022年3月25日舉行之本公司股東特別大會上批准。

上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃

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

- 約48%將用於收購、投資業務專注於向長三角地區（尤其是杭州）及本集團根據市場需求認為屬合適的其他城市的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。截至本報告日期，該部分款項已動用3.7%，主要用於設立宋都旅港，且預期將於2023年12月31日前悉數動用；
- 約12%將用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。截至本報告日期，該部分款項尚未動用，且預期將於2023年12月31日前悉數動用；
- 約15%將透過利用先進科技（如使用電子巡邏系統及智能門禁、引進智能產品和服務以及利用數碼設備）創建智慧社區；及為業主及住戶開發移動應用程序。截至本報告日期，該部分款項尚未動用，且預期將於2023年12月31日前悉數動用；
- 約15%將用於探索、擴展及擴大社區增值服務，包括為業主及住戶提供入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及護老服務；以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務。截至本報告日期，該部分款項尚未動用，且預期將於2023年12月31日前悉數動用；及
- 約10%將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。截至本報告日期，該部分款項已動用67.9%，主要用於支付上市後相關中介服務費，且預期將於2023年12月31日前悉數動用。

董事及高級管理層

執行董事

俞昀女士（「俞女士」），27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本集團業務營運、財務及人力資源。俞女士自2018年3月起擔任宋都物業的董事。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。

自2021年10月起，彼擔任宋都基業投資股份有限公司(「宋都股份」)(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600077))，為本公司控股股東俞建午先生(「俞先生」)的聯繫人)之董事。

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。

俞女士為俞先生的女兒。

朱瑾女士(「朱女士」)，49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13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	自2016年6月至 2017年9月
	執行董事兼總經理	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(「宋都房產代理」)	執行董事	自2017年3月起
綠宋物業	董事長	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(「吉林宋都」)	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

公司名稱	職位	服務期
宋都旅港	董事長	自2021年6月起
衢州常山宋都物業服務有限公司(「常山宋都」)	執行董事	自2021年8月起
杭州和瑞商貿服務有限公司	執行董事	自2021年8月起
杭州宋都和美物業服務有限公司(「宋都和美」)	執行董事	自2021年10月起

於2008年1月至2011年10月，朱女士擔任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。

董事及高級管理層

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	非證券相關的投資 管理及諮詢	中國	監事	通過決議註銷	2020年6月24日

程華勇先生(「程先生」)，41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
宋都房產代理	經理	自2019年10月起
杭州和瑞	經理	自2019年11月起
寧波宋都	經理	自2020年11月起
商丘宋都	經理	自2021年3月起
常山宋都	經理	自2021年8月起
宋都和美	經理	自2021年10月起

程先生於物業管理行業積逾16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」），39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16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整合管理部經理、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」），59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2015年8月至2020年10月，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2017年8月至2021年10月，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2020年10月起，章先生一直擔任甘肅皇台酒業股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市的酒類生產及銷售公司，證券代碼：000995）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法律顧問，負責提供法律意見。

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」），58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（現稱贊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，該公司為一間食品安全檢驗服務公司）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。自2003年11月起，許先生一直擔任該公司的董事長及總經理，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，49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判斷及監督董事會。

劉先生於會計、審計、財務顧問及企業管治方面積逾21年經驗。於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、內控審計及企業上市審計。自1999年10月至2011年6月，劉先生任職畢馬威會計師事務所，其離職前職位為經理，主要負責進行財務盡職審查、企業重組及清盤工作。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。於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融資租賃公司，股份代號：1563）的首席財務官及公司秘書。

於2017年9月至2020年7月，劉先生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），主要從事提供勞務派遣服務、宿舍服務及建造服務）的獨立非執行董事。彼現時擔任旭通控股有限公司（前稱達飛控股有限公司，一間於聯交所主板上市的建築諮詢公司，股份代號：1826）及稀美資源控股有限公司（股份代號：9936）等獨立非執行董事，該兩件公司的股份均於聯交所主板上市。

於1996年7月，劉先生自香港樹仁學院（現稱香港樹仁大學）取得會計學榮譽文憑。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辦法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。

除本報告所披露者外，概無董事：

- (i) 於本報告日期在本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；
- (ii) 於本報告日期與任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東有任何其他關係；
- (iii) 於本報告日期前三年內在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務；及

- (iv) 於股份中擁有《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」) 第XV部界定的任何權益，或為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本報告日期，概無其他有關董事委任的事宜須提請股東注意，且並無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

繆建萍女士 (「繆女士」)，47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16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

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2021年12月31日止年度之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」）。

上市所得款項淨額用途

自上市日期起直至2021年12月31日所得款項淨額用途詳情載於本年報第20頁的「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2021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7。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載列於本年報第63頁的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2021年12月31日止年度派付任何末期股息（2020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」一節。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17頁「管理層討論及分析－財務回顧」一節。

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，本集團相信不會承受重大環境責任風險或合規成本。

本集團環境、社會及企業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。

遵守相關法例及規例

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。

於報告期內，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

財務概要

本集團過去五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至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2021年12月31日止年度，本集團五大客戶的交易額佔本集團總收入的48.3%（2020年：54.8%），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33.5%（2020年：36.2%）。

主要供應商

截至2021年12月31日止年度，本集團五大供應商的交易額佔本集團總購貨額的28.7%（2020年：25.9%）（即少於30%的總購貨額），而本集團之最大供應商的交易額佔本集團總購貨額的12.5%（2020年：8.8%）。

除上文所披露者外，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17頁的「管理層討論及分析－財務回顧－人力資源及薪酬政策」段落。

物業、廠房及設備

本集團於截至2021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15。

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30。

儲備

本公司及本集團之儲備於截至2021年12月31日止年度期間的變動詳情載於本年報第65頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2021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170,600,000元。

銀行借款及其他借款

於報告期內，除於綜合財務報表附註28內披露的租賃負債外，本集團並無任何銀行借款及其他借款。

董事

於報告期內及直至本年報日期，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84(1)條，程華勇先生、章靖忠先生及許榮年先生須於股東週年大會上輪值告退，並願意應選連任。

將於股東週年大會上應選連任的董事詳情載於日期為2022年4月8日的致股東的通函。

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。

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，自上市日期起直至2021年12月31日，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之服務合約及委任函

各執行董事(除朱軼樺先生)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之規限下自動續期三年。本公司執行董事朱軼樺先生已與本公司簽立自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，該等合約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，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

於報告期內，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名最高薪酬人士的薪酬詳情載於綜合財務報表附註13。

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12。

本集團須參與由當地市政府管理及營運的界定供款計劃（「**界定供款計劃**」）。本集團及其僱員須按僱員基本薪金之若干比例按月計算向界定供款計劃作出供款。本集團對界定供款計劃的責任僅為向該計劃作出所需供款。根據界定供款計劃，並無沒收供款以供減少未來年度的現有供款水平。

董事變動及董事資料

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。

俞昀女士，執行董事兼董事會主席，自2021年10月起為宋都股份之董事。

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2021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》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香港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2021年12月31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分部條文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條須予儲存的登記冊內的權益或淡倉：

姓名／名稱	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2021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。每份購股權均可根據購股權計劃的條款於董事會釐定的期間內隨時行使，惟不得超過授出日期起計10年。每份購股權在行使前並無最短持有期。

於截至授出日期止任何12個月期間，各合資格參與者因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而獲發行及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去的股東的批准及／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售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權權酌情決定的價格，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年內生效及有效，此後不會進一步授出或提呈購股權。

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報告日期止，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。

股票掛鈎協議

除上文「購股權計劃」一段所披露者外，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

自上市日期起至2021年12月31日，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

組織章程細則或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2021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2021年12月31日，舟山藍郡為宋都地產之全資附屬公司，全資擁有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。

有關除外集團的進一步詳情，請參閱招股章程「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繼續契諾本集團，(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(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。

有關不競爭承諾的進一步詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

控股股東確認，截至2021年12月31日止年度，彼等及彼等的緊密聯繫人已遵守不競爭契據。獨立非執行董事於截至2021年12月31日止年度已進行有關審閱，並檢討有關承諾及信納已完全遵守不競爭契據。

董事於競爭業務的權益

於報告期內，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36所披露者外，於報告期內，概無控股股東或其任何附屬公司在本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團業務而言屬重大之任何合約或對向本公司或其任何附屬公司提供服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

於報告期內，本集團已訂立多項遵守上市規則第十四A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)擁有90%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擁有90%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4.70百萬元及人民幣4.90百萬元。截至2021年12月31日止年度實際交易金額為人民幣3.70百萬元。

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之補充協議(「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)，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物業管理協議。

於2021年11月16日，本公司進一步訂立補充物業管理協議(「補充物業管理協議」)以根據截至2021年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度的主物業管理協議修訂年度上限。補充物業管理協議及其項下擬進行的交易(包括與其有關的經修訂年度上限)已根據上市規則要求，於2021年12月31日召開的本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度，根據主物業管理協議(經補充物業管理協議修訂)，宋都股份集團應付予本集團的最高服務費將分別不超過人民幣32.80百萬元及人民幣34.80百萬元。

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有限公司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2021年及2022年12月31日止年度，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1.80百萬元及人民幣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有限公司訂立主物業管理協議（「陽光主協議」），連同主物業管理協議、補充物業管理協議及致中和協議，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主租賃協議。

董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度，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元及人民幣70,000元。

下表載列截至2021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2021年12月31日止年度	
	年度上限 人民幣千元	經審核交易金額 人民幣千元
主物業管理協議（經補充物業管理協議修訂）	32,800	24,958
致中和主協議	1,800	1,591
陽光主協議	70	70
總額	34,670	26,619

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、銷售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。

於2021年11月16日，本公司進一步訂立補充服務協議（「補充服務協議」）以根據截至2021年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度的主服務協議分別修訂提供非業主增值服務之年度上限及總年度上限。補充服務協議及其項下擬進行的交易（包括與其有關的經修訂年度上限及經修訂總年度上限）已根據上市規則要求，於2021年12月31日召開的本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度，根據主服務協議（經補充服務協議修訂），宋都股份集團應付予本集團的最高服務費分別不超過人民幣96.00百萬元及人民幣104.50百萬元。

下表載列截至2021年12月31日按主服務協議（經補充服務協議修訂）服務類型劃分的年度上限及經審核的實際交易金額明細：

	截至2021年12月31日止年度	
	年度上限 人民幣千元	經審核交易金額 人民幣千元
非業主增值服務	82,386	68,933
社區增值服務	13,404	10,328
其他服務	210	72
總額	96,000	79,333

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，董事會已委聘中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯安達」或「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（經修訂）「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。核數師一根據上市規則第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36。除上文所披露者外，該等關聯方交易均不構成不獲豁免遵守上市規則第十四A章項下獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定的持續關連交易。

重大法律訴訟

根據本公司於2022年1月21日公告，本公司的全資附屬公司宋都物業收到法院發出的「傳票」((2021)浙0114民初4641號)，附有關杭州市錢塘新區宋都晨光國際花園小區第二屆業主委員會的合同糾紛，針對宋都物業(被告人)提出申索的「民事訴訟」。

法律訴訟的第一次開庭於2022年1月24日舉行，目前正在等待法院對法律訴訟的判決。

於報告期及直至本年報日期，除上文所披露者外，本公司不存在涉及任何重大法律訴訟或仲裁。就董事所知，除上文所披露者外，亦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的任何稅務寬免。

報告期後事項

有關報告期後的重大事項詳情載於第19頁之「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註39。

審核委員會

審核委員會已與本公司管理層及本公司外部核數師中匯安達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2021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。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開諮詢及就董事所知，於本年報日期，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。

核數師

於2022年1月7日，由於本公司與畢馬威會計師事務所未能就2021財年之核數費用達成協議，故畢馬威會計師事務所辭任本公司核數師。在審核委員會建議下，董事會已決議委任中匯安達為本公司新任核數師，自2022年1月7日起生效，以填補畢馬威會計師事務所辭任後所產生之空缺。

因此，中匯安達獲委任為本公司截至2021年12月31日止年度的核數師。中匯安達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。

中匯安達於即將舉行的股東週年大會上退任，並符合資格及願意應選連任。有關續聘中匯安達為核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

承董事會命

俞昀

主席兼執行董事

杭州，2022年3月31日

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

董事會欣然呈列本公司自上市日期起至2021年12月31日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。

自上市日期起至2021年12月31日期間，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**」）（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)
朱軼樞先生
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2021年12月31日期間，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。

概無董事與本公司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。

全體董事（即俞昀女士、朱瑾女士、朱軼樺先生、程華勇先生、章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生）確認，彼等已遵守企業管治守則有關董事培訓的守則條文C.1.4條。全體董事均已參與持續專業發展活動，包括閱讀有關稅務、合規及全球經濟發展方面的資料或參與有關課程、座談會及網上簡報，以培養及更新彼等的知識。

主席及首席執行官

根據企業管治守則條文C.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。自上市日期起至2021年12月31日期間，董事會主席為俞昀女士（執行董事），本公司首席執行官為朱瑾女士（執行董事）。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首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及建議。

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2021年12月31日期間，共召開4次董事會會議及2次股東大會。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	出席／合資格 出席股東大會次數
俞昀女士(主席)	4/4	2/2
朱瑾女士	4/4	2/2
朱軼樺先生	3/3 ¹	2/2
程華勇先生	4/4	2/2
章靖忠先生	4/4	2/2
許榮年先生	4/4	2/2
劉國輝先生	4/4	2/2
沈光明先生	1/1 ²	0/0

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，彼等自上市日期起至2021年12月31日期間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A.2.1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企業管治報告中披露的情況。

董事會委員會

審核委員會

自上市日期起至2021年12月31日期間，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D.3.3條。自上市日期起至2021年12月31日，審核委員會已履行其主要職責，包括審閱中期及全年業績，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，評估內部審核功能的有效性，監督其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。

自上市日期起至2021年12月31日期間，審核委員會共召開2次會議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

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

薪酬委員會

自上市日期起至2021年12月31日期間，薪酬委員會由三名成員組成，即章靖忠先生(主席)、許榮年先生及劉國輝先生，全部為獨立非執行董事。

薪酬委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文E.1.2條。自上市日期起至2021年12月31日，薪酬委員會已履行其主要職責，包括建立及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構，就員工福利安排提出建議，審閱執行董事服務合約的條款及就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議。

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。

自上市日期起至2021年12月31日期間，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／合資格 出席會議次數
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

自上市日期起至2021年12月31日期間，提名委員會現時由四名成員組成，即三名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B.3.1條。自上市日期起至2021年12月31日，提名委員會已履行主要職責，包括檢討董事會架構、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於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

自上市日期起至2021年12月31日期間，提名委員會共召開2次會議，主要就董事之委任及退選向董事會提出建議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／合資格 出席會議次數
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。直至本年報日期，董事會7名成員中包括2名女性董事及5名男性董事。各董事年齡介乎27歲至59歲，其行業經驗涵蓋房地產、投融資、會計與審核等廣泛領域。提名委員會已審閱董事會成員、結構及組成，且認為董事會的結構屬合理，董事亦具備多方面及多領域的經驗及技能，能使本公司維持高營運水平。

本公司旨在使與本公司業務增長相關的多元觀點得到適當平衡。本公司亦致力確保自董事會及以下各職級的聘用及遴選實務架構合適，從而將不同範疇的候選人納入其中。提名委員會將定期討論達致董事會成員多元化的可計量目標，如有需要更可作出協定，有關可計量目標包括性別多元化，並向董事會作出推薦以供採納。具體而言，提名委員會將物色人選並向董事會推薦落實執行計劃，以助發展由幹練及經驗豐富的僱員組成更廣泛及更多元化的候選人才儲備，並使彼等能夠及時作好準備出任董事會職位。

董事薪酬

本公司已全面披露董事薪酬，並於財務報表附註13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2021年12月31日止年度的酬金。

高級管理層的薪酬

截至2021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：

酬金等級	人數
零 – 人民幣1,000,000元	2
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2021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。

核數師就其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62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，而且職能就重大失實陳述、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每年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。該檢討涵蓋各財政年度期間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、監管合規行及信息安全以進行自我評估。

本集團並無設立內部審核部門。董事會及審核委員會已檢討是否需要設立內部審核職能並考慮到本集團的規模及性質，認為委任外部獨立專業人士獨立檢討及持續評估本集團的內部監察系統及風險管理系統更具成本效益。董事會將至少每年一次檢討是否需要設立內部審核職能。

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2021年12月31日，本公司獲悉概無就內幕消息政策而言違反該程序及內部控制的事件。

於截至2021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。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2021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1.5百萬元。於報告期內，概無就任何非審計服務而支付或應付核數師的酬金。

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本公司聯席公司秘書，主要負責本公司的日常公司秘書事宜。

於報告期內，本公司獲其聯席公司秘書告知，彼等已遵守於上市規則第3.29條陳列關於公司秘書須接受15個小時相關專業培訓的要求。

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。本公司亦設立投資者關係聯絡郵箱ir9608@songduwuye.com，提供本公司於股東及投資者相互溝通的平台。

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「**大綱及細則**」）已作出修訂及重列，並於上市日期生效。除上述披露外，自上市日期起至2021年12月31日期間，大綱及細則並無變更。



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63頁至122頁所載宋都服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表、以及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2021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」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循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。

關鍵審核事項(續)

1. 貿易應收款項

參閱綜合財務報表附註21

貴集團已測試對貿易應收款項預期信貸虧損撥備的估計。該估計對吾等之審核有重大影響，乃由於貿易應收款項於2021年12月31日的結餘人民幣112,001,000元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團的估計涉及判斷的應用，而判斷乃基於假設及估計。

吾等之審核程序包括(其中包括)：

- 評估 貴集團與客戶的關係及交易歷史；
- 評估 貴集團的減值評估；
- 評估債務賬齡；
- 評估客戶信用；
- 核查客戶的後續結算；
- 評估 貴集團於綜合財務報表中對信貸風險敞口的披露資料。

吾等認為，貴集團對貿易應收款項預期信貸虧損撥備的估計有可得證據支持。

其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括所有載於 貴公司年報(但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告)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。

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吾等之意見，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。

有關吾等對綜合財務報表審核事宜之責任的進一步描述載於香港會計師公會的網站：
<http://www.hkicpa.org.hk/en/standards-and-regulations/standards/auditing-assurance/auditre/>。

該描述組成吾等之核數師報告的一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

審核項目董事

執業證書編號P03614

香港，2022年3月31日

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	7	316,237	256,703
銷售成本		(201,696)	(178,845)
毛利		114,541	77,858
利息收入		1,544	1,372
其他收入	9	3,299	4,203
銷售及營銷開支		(795)	(703)
行政開支		(31,443)	(36,240)
貿易及其他應收款項減值虧損		(9,904)	(2,585)
其他開支		(435)	(126)
分佔合營企業(虧損)/收益		(356)	266
融資成本	10	(58)	(521)
除稅前收益		76,393	43,524
所得稅	11	(21,485)	(10,672)
年內收益	12	54,908	32,852
其他全面開支：			
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		(273)	(1)
		(273)	(1)
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		(159)	(7)
		(159)	(7)
年內全面收益總額		54,476	32,844
下列人士應佔年內收益：			
本公司擁有人		54,626	32,658
非控股權益		282	194
		54,908	32,852
下列人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		54,194	32,650
非控股權益		282	194
		54,476	32,844
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣分)	14	1.73	1.36

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	18,095	22,347
無形資產	16	233	285
使用權資產	17	204	250
投資物業	18	—	734
於合營企業的投資	19	2,824	1,550
遞延稅項資產	29	5,675	3,475
		27,031	28,641
流動資產			
存貨	20	332	202
合同資產	26	846	538
貿易及其他應收款項	21	127,092	51,084
應收合營企業款項	19	1	—
按公平值計入損益之金融資產	22	1,100	—
持作出售物業	23	1,588	—
受限制銀行結餘	24	11,906	8,501
現金及現金等價物	25	318,169	192,195
		461,034	252,520
流動負債			
合同負債	26	33,518	34,319
承租人墊款		38	747
貿易及其他應付款項	27	128,737	125,628
租賃負債	28	41	1,121
即期稅項		15,561	2,065
		177,895	163,880
流動資產淨值			
		283,139	88,640
總資產減流動負債			
		310,170	117,281
非流動負債			
租賃負債	28	167	8
		167	8
資產淨值			
		310,003	117,273
資本及儲備			
股本	30	208	7
儲備	32	308,235	115,988
本公司擁有人應佔權益			
		308,443	115,995
非控股權益			
		1,560	1,278
權益總額			
		310,003	117,273

綜合財務報表第63頁至第122頁於2022年3月31日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
朱瑾

董事
朱軼樺

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本	股份溢價*	資本儲備*	中國法定儲備*	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		
於2020年1月1日	7	40,331	(33,780)	8,716	(26)	68,097	83,345	594	83,939
年內收益	-	-	-	-	-	32,658	32,658	194	32,852
年內其他全面開支	-	-	-	-	(8)	-	(8)	-	(8)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(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	7	40,331	(33,780)	11,980	(34)	97,491	115,995	1,278	117,273

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本	股份溢價*	資本儲備*	中國法定儲備*	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		
於2021年1月1日	7	40,331	(33,780)	11,980	(34)	97,491	115,995	1,278	117,273
年內收益	-	-	-	-	-	54,626	54,626	282	54,908
年內其他全面開支	-	-	-	-	(432)	-	(432)	-	(432)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(432)	54,626	54,194	282	54,476
發行股份	52	138,202	-	-	-	-	138,254	-	138,254
資本化發行	149	(149)	-	-	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	5,926	-	(5,926)	-	-	-
於2021年12月31日	208	178,384	(33,780)	17,906	(466)	146,191	308,443	1,560	310,003

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量		
除稅前收益	76,393	43,524
就以下各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	5,373	4,175
無形資產攤銷	52	52
使用權資產折舊	106	250
投資物業折舊	734	968
利息收入	(1,544)	(1,372)
融資成本	58	521
提前終止使用權資產的虧損淨額	61	-
出售／撤銷物業、廠房及設備產生的虧損	311	-
分佔合營企業虧損／(收益)	356	(266)
貿易及其他應收款項減值虧損	9,904	2,585
營運資金變動前經營現金流量	91,804	50,437
存貨(增加)／減少	(130)	82
合同資產以及貿易及其他應收款項增加	(86,226)	(15,439)
合同負債以及貿易及其他應付款項增加	1,572	42,218
受限制現金增加	(3,405)	(2,723)
經營產生的現金	3,615	74,575
已付所得稅	(10,189)	(19,588)
經營活動(所用)／產生的現金淨額	(6,574)	54,987
投資活動產生的現金流量		
收購物業、廠房及設備	(1,443)	(2,747)
出售物業、廠房及設備所得款項	11	-
出售合營企業權益所得款項	-	2,500
於合營企業的投資付款	(1,630)	-
收購按公平值計入損益之金融資產	(1,100)	-
收購持作出售物業	(1,588)	-
貸款予合營企業	(1)	-
已收利息	1,544	1,372
投資活動(所用)／產生的現金淨額	(4,207)	1,125
融資活動產生的現金流量		
發行股份所得款項	138,254	-
已付租金資本部分	(1,042)	(1,857)
已付租金利息部分	(29)	(101)
非控股權益注資	-	490
融資活動產生的／(所用)現金淨額	137,183	(1,468)
現金及現金等價物增加淨額	126,402	54,644
年初現金及現金等價物	192,195	137,559
匯率變動的影響	(428)	(8)
年末現金及現金等價物	318,169	192,195
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	318,169	192,195

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

宋都服務集團有限公司(「本公司」)於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，自2021年1月18日起生效。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址披露於年報內「公司資料」一節。

本公司乃一間投資控股公司。本公司附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

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

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已採納由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的所有與其業務有關且於2021年1月1日開始的會計年度生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。國際財務報告準則包括國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的會計政策、本集團綜合財務報表呈列方式及所呈報金額造成重大變動。

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

3. 重大會計政策

該等綜合財務報表根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

該等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經各報告期末按公平值計量之投資修訂，詳情於下文會計政策闡述。

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表須採用若干主要假設及估計。亦要求董事於應用該等會計政策的過程中作出判斷。涉及關鍵判斷的範疇及對該等綜合財務報表而言屬重大的假設及估計範疇，於綜合財務報表附註4披露。

編製該等綜合財務報表時採用的主要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權利賦予其現有能力掌控有關業務（即大幅影響實體回報的業務）時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方被視為有潛在投票權。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，而在控制權終止之日起停止綜合入賬。

出售一間附屬公司導致失去控制權之收益或虧損指(i)出售代價之公平值加該附屬公司留有任何投資之公平值及(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值加有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何有關累計換算儲備間之差額。

3. 重大會計政策(續)

綜合賬目(續)

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已於必要時變更，以確保與本集團採納的政策一致。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司之權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內呈列。非控股權益於綜合損益及其他全面收益表呈列為在非控股股東與本公司擁有人之間分配收益或虧損及年內全面收益總額。

收益或虧損及其他全面收益各部分應歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

本公司於不會導致失去控制權之附屬公司擁有權益變動按股權交易(即以擁有人身份與擁有人進行之交易)入賬。控股權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

合營安排

合營安排指兩方或以上於其中擁有共同控制權的安排。共同控制是指按照合同約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。相關活動指對安排回報有重大影響之活動。當評估共同控制時，本集團考慮其潛在投票權，以及由其他各方持有的潛在投票權，以釐定是否擁有共同控制權。潛在投票權只有在其持有人有行使這一權利的實際能力時才被考慮。

合營安排指共同經營或合營企業。共同經營乃對該項安排擁有共同控制權之各方對該項安排之資產擁有權利及對其負債承擔責任之合營安排。合營企業乃擁有共同控制權之各方對該項安排之資產淨值擁有權利之合營安排。

3. 重大會計政策(續)

合營安排(續)

就共同經營之權益而言，本集團乃按照適用於特定資產、負債、收入及開支之國際財務報告準則，於其綜合財務報表中確認其資產(包括應佔共同持有之任何資產)；其負債(包括應佔共同產生之任何負債)；其來自出售其共同經營所應佔產出之收入；其應佔出售共同經營產出之收入；及其開支(包括應佔共同產生之任何開支)。

於合營企業之投資乃按權益法計入綜合財務報表，並初步按成本確認。於收購中，合營企業之可識別資產及負債按其於收購日期之公平值計量。倘收購成本超出本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之公平值淨額，則差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值，並於有客觀證據顯示該項投資已減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨額高於收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。

本集團應佔合營企業收購後收益或虧損於綜合損益內確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動於投資之賬面值作出調整。倘本集團分佔合營企業虧損相等於或超過其於合營企業之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不進一步確認虧損，除非本集團已產生責任或代合營企業付款。倘合營企業其後錄得收益，則本集團僅於其應佔收益相等於其應佔未確認之虧損後，方會恢復確認其應佔之該等收益。

因出售合營企業而導致失去共同控制之收益或虧損乃指(i)出售代價之公平值連同於該合營企業任何保留投資之公平值及(ii)本集團應佔該合營企業資產淨值連同與該合營企業有關之任何餘下商譽及任何有關累計外幣換算儲備兩者間之差額。倘於合營企業之投資成為於聯營公司的投資，則本集團將繼續應用權益法，且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益以本集團於合營企業之權益予以抵銷。除非有關交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未變現虧損亦予以抵銷。合營企業的會計政策在必要時已經更改，以確保與本集團採納的政策保持一致。

3. 重大會計政策(續)

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內項目均以該實體業務所在主要經濟環境通行之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，該貨幣為本公司之呈列貨幣及功能貨幣。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之收益及虧損於損益內確認。

以公平值計量及外幣計值的非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認，則該收益或虧損之匯兌部分於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認，則該收益或虧損之任何匯兌部分於損益內確認。

(c) 綜合賬目時進行換算

功能貨幣與本公司之呈列貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所列之資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及支出均按平均匯率換算(除非該平均值並非為按於交易日之現行匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出乃按交易日期匯率換算)；及
- 一切因此而產生之匯兌差額均在換算儲備內確認。

3. 重大會計政策(續)

外幣換算(續)

(c) 綜合賬目時進行換算(續)

於綜合賬目時，換算境外實體之投資淨額及借貸所產生之匯兌差額於換算儲備內確認。當境外業務被出售時，有關匯兌差額作為出售之收益或虧損之一部分於綜合損益內確認。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整，均作為有關海外實體之資產與負債處理，並按收市匯率換算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

倘與該項目有關之日後經濟利益有可能流入本集團，及該項目成本能可靠計量時，則其後成本計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益內確認。

物業、廠房及設備之折舊按足以於估計可使用年期內按直線法撇銷其成本減剩餘價值的比率或年率計算。主要年率如下：

設備及傢俱	10%-33.33%
電子設備	20%-33.33%
汽車	20%-33.33%
租賃物業裝修	10%-33.33%

剩餘價值、可使用年期及折舊法會於各報告期末作出檢討及調整(如適用)。

在建工程指興建中的樓宇及待安裝的廠房機器，按成本減去減值虧損列示。當有關資產可供使用時，即開始計算折舊。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之間差額，於損益確認。

3. 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業指根據租賃權益擁有或持有以賺取租金及／或作資本增值的土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業應佔所有直接成本)計量。

初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。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。

出售投資物業之收益或虧損為出售所得款項淨額與物業之賬面值兩者之間差額，於損益確認。

無形資產

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，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。

租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產乃按資產可使用年期與租賃期二者中較短者以直線法按撇銷其成本的利率折舊。主要年利率如下：

土地及樓宇	7.5%
-------	------

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產乃按成本(包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本)計量。倘有關利率或本集團的增量借貸利率可予確定,租賃負債包括使用租約內所述利率折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與財務成本之間作出分配。財務成本於租期內在損益內扣除,以使租賃負債餘額的息率固定。

與短期租賃相關的付款及低價值資產租賃於租期內以直線法在損益內確認為開支。短期租賃乃為初步租期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

本集團作為出租人

(a) 經營租賃

並無將資產擁有權的所有風險及回報絕大部分轉移至承租人之租賃入賬為經營租賃。來自經營租賃之租金收入於相關租期內按直線法確認。

(a) 融資租賃

資產擁有權之所有風險及回報絕大部分轉讓予承租人之租賃入賬為融資租賃。根據融資租賃應收承租人款項已按本集團於租賃之淨投資金額確認為應收款項。融資租賃收入已分配至會計期間,以反映本集團就租賃之淨投資之經常周期回報率。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。物業的成本包括收購成本、已付土地租賃付款、建設成本、資本化借貸成本及有關物業應佔的其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後已收出售所得款項減銷售開支計算,或按照基於現行市況的估計予以計算。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均基準釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及所有生產經常性開支之適當部分及(如適用)分包費用。可變現淨值按一般業務過程中估計的銷售價格減去尚需投入的估計生產成本及估計銷售費用計算。

3. 重大會計政策(續)

確認及終止確認金融工具

本集團於成為工具合同條文之訂約方時，於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之合同權利屆滿；本集團轉讓有關資產所有權的絕大部分風險及回報，或本集團概無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報惟並無保留對資產的控制權時，則終止確認金融資產。於終止確認一項金融資產時，該項資產之賬面值與已收代價總和之差額於損益內確認。

當相關合同中規定之責任獲解除、註銷或屆滿時，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

金融資產

倘屬於根據合同條款規定須於有關市場所規定期限內交付資產之購入或出售資產，則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本作初步確認，惟按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益之金融資產」)除外。收購按公平值計入損益的投資之直接應佔交易成本，即時於損益內確認。

本集團之金融資產乃分類為如下類別：

(i) 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產(包括貿易應收款項及其他應收款項)符合以下兩項條件則歸入此分類：

- 資產乃按目的為持有資產以收合同現金流量的業務模式持有；及
- 資產合同條款於特定日期產生現金流量，有關現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

有關項目其後以實際利率法按攤銷成本減去預期信貸虧損之虧損撥備計量。

3. 重大會計政策(續)

金融資產(續)

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產不符合按攤銷成本計量的條件及按公平值計入其他全面收益之債務工具的條件，則金融資產歸入此分類，除非本集團於初步確認時指定並非持作買賣的權益投資為按公平值計入其他全面收益的資產。

按公平值計入損益之金融資產隨後按公平值計量，而公平值變動產生的任何收益或虧損於損益內確認。於損益內確認的公平值收益或虧損乃扣除任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於損益內確認。

預期信貸虧損的虧損撥備

本集團就按攤銷成本列賬的金融資產及國際財務報告準則第15號所界定的合同資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以發生相關違約風險的金額作為加權數值。

於各報告期末，就貿易應收款項而言，或倘金融工具的信貸風險自初始確認以來大幅增加，本集團按相等於該金融工具的預計年期所有可能發生違約事件所引致的預期信貸虧損(「全期預期信貸虧損」)的金額計量金融工具的虧損撥備。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項除外)的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，本集團按相等於反映該金融工具於報告期後12個月內可能發生的違約事件所引致預期信貸虧損的全期預期信貸虧損部分的金額計量該金融工具的虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至所需金額的預期信貸虧損或撥回金額，於損益中確認為減值收益或虧損。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行現金及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險並不重大的短期高流通性投資。須按要求償還並構成本集團現金管理的組成部分的銀行透支亦入賬列作現金及現金等價物的一部分。

3. 重大會計政策(續)

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排的內容及國際財務報告準則項下金融負債及股本工具的定義分類。股本工具乃證明於本集團經扣除其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。下文載列就特定金融負債及股本工具所採納的會計政策。

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，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則以成本列賬。

客戶合同收入

收入乃參考常見業務慣例按客戶合同所列明的代價計量，且不包括代表第三方收取的款項。就客戶付款與轉移已承諾產品或服務之間的期限超過一年的合同而言，代價就重大融資部分的影響作出調整。

本集團於透過將產品或服務的控制權轉移至客戶而履行履約責任時確認收入。視乎合同條款及該合同適用的法例，履約責任可隨時間或於某一時間點履行。倘屬下列情況，履約責任乃隨時間履行：

- 客戶同時獲得及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創建或提升客戶隨著資產的創建或提升而控制的資產；或
- 本集團履約並無創建對本集團而言具替代用途的資產，且本集團對至今已完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

倘履約責任隨時間獲履行，收入乃參考履約責任圓滿完成的進度確認。否則，收入於客戶取得產品或服務控制權的時點確認。

3. 重大會計政策(續)

其他收入

利息收入採用實際利率法確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

租金收入按直線法隨租賃期確認。

僱員福利

(a) 僱員休假權利

僱員享有的年假及長期服務假期均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末，本集團就僱員因提供服務而產生的年假及長期服務假期的估計負債計提撥備。

僱員享有的病假及產假在休假時方會確認。

(b) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團及僱員向有關計劃作出的供款按僱員基本工資的百分比計算。計入損益的退休福利計劃成本指本集團向有關基金作出的應付供款。

(c) 辭退福利

辭退福利於本集團不可再收回所提供之福利時或本集團確認重組成本(涉及支付辭退福利)時(以較早者為準)確認。

政府補助

政府補助於合理保證本集團將遵守所有附帶條件以及獲取補助時確認。

有關收入之政府補助為將予遞延，於期內於損益確認以與擬作補償的成本相匹配。

作為已產生開支或虧損之應收補償或就給予本集團即時財務支援目的而無未來相關成本之政府補助，於成為應收款項期間於損益確認。

有關購買資產之政府補助以遞延收入列賬，並於相關資產之可使用年期按直線法在損益內確認。

3. 重大會計政策(續)

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項按年內應課稅收益計算。應課稅收益與於損益內確認之收益不同，原因是應課稅收益不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅收益所用相應稅基的差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在可能有應課稅收益可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額因商譽或在不影響應課稅收益及會計收益之交易中初次確認(業務合併除外)其他資產及負債而產生，則有關資產及負債不予確認。

於附屬公司及聯營公司之投資產生之應課稅暫時性差額乃確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時性差額之撥回及有關暫時性差額可能不會於可預見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並在不可能再有足夠應課稅收益以收回全部或部分資產時予以減少。

遞延稅項乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下亦會在其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

當有可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

3. 重大會計政策(續)

分部報告

經營分部及財務報表所呈報的各分部項目金額取自向本集團最高行政管理人員定期呈報以使其向本集團各業務分配資源以及評估該等業務表現的財務資料。

個別重大經營分部不會為財務報告而合併，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

關聯方

關聯方乃與本集團有關聯之人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士直系親屬與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司之主要管理層人員。

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團(報告實體)有關連：

- (i) 該實體及本公司為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為互相關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之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，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身為有關計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連。

3. 重大會計政策(續)

關聯方(續)

- (b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團(報告實體)有關連：(續)
- (vi) 該實體受(a)所指的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所指的人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理層成員服務。

資產減值

本集團於各報告期末檢討有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計資產之可收回金額以釐定任何減值虧損程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額，而減值虧損即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘減值虧損於日後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值增至其可收回金額經修訂估計，惟增加後之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

或然負債

倘需要流出經濟利益的機會不大，或有關金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則該等責任亦披露為或然負債。

3. 重大會計政策(續)

本報告期後事項

提供有關本集團於報告期間結算日狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之本報告期後事項屬須予調整之事項，並於綜合財務報表反映。倘本報告期後事項屬重大而並非屬須予調整事件，則會於綜合財務報表附註披露。

4. 重大判斷及關鍵估計

應用會計政策的重大判斷

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

(a) 共同控制評估

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

估計不確定因素之主要來源

有關日後之主要假設及報告期末估計不確定因素之其他主要來源，有關假設及來源均有可能導致下一個財政年度內資產及負債之賬面值出現重大調整之重大風險，將於下文討論。

(a) 貿易及其他應收款項減值

本集團使用預期信貸虧損模式估計呆壞賬的減值虧損。該等貿易及其他應收款項的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與原本估計有差異，則有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

(b) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團對其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。此估計乃基於具有類似性質或功能的物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗。倘可使用年期及剩餘價值與過往所估計者不同，則本集團將修改折舊費用，或其將撇銷或撇減已經棄置或出售的基本過時或非戰略性的資產。

4. 重大判斷及關鍵估計(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

(c) 確認遞延稅項資產

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

5. 財務風險管理

本集團業務面對各種財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場不可預測之特性，務求將對本集團財務表現帶來之潛在不利影響減至最低。

(a) 外匯風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣人民幣計值，故面對之外匯風險甚微。本集團現時並無就外匯交易、資產及負債制定外匯對沖政策。本集團將密切監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 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。

本集團並無重大信貸集中風險。

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。

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

就貿易應收款項而言，本集團按等於全期預期信貸虧損(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。

就其他應收款項而言，本集團根據國際財務報告準則第9號應用十二個月預期信貸虧損評估以計量虧損撥備，不包括管理層認為信貸風險已顯著增加的結餘及／或被認為已發生信貸減值的結餘。其他應收款項的預期信貸虧損根據歷史結算記錄單獨評估，就於報告期末債務人的特定因素、整體經濟狀況以及對狀況的當前及預測方向之評估進行調整。

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2021年及2020年12月31日所面臨貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

於2021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
非物業管理服務			
一年內	9%	72,453	6,491
一至兩年	43%	877	379
物業管理服務			
一年內	9%	45,461	4,074
一至兩年	43%	7,324	3,170
超過兩年	100%	2,813	2,813
總計		128,928	16,927

截至2021年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

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
非物業管理服務			
一年內	–	12,940	–
物業管理服務			
一年內	17%	18,578	3,151
一至兩年	59%	3,250	1,922
超過兩年	100%	2,778	2,778
總計		37,546	7,851

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。

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日		7,851	5,266
已確認減值虧損	(i)	9,076	2,585
於12月31日		16,927	7,851

(i) 於2021年及2020年12月31日，並無貿易應收款項被單獨釐定屬減值。於2021年12月31日確認的貿易應收款項呆賬撥備人民幣16,927,000元(2020年：人民幣7,851,000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。

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

其他應收款項減值

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	—	—
已確認減值虧損	828	—
於12月31日	828	—

(c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監控流動及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備，應付其短期及長期流動資金需要。

本集團金融負債基於未貼現現金流量之到期情況分析如下：

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日				
承租人墊款	38	—	—	38
貿易及其他應付款項	128,737	—	—	128,737
	128,775	—	—	128,775
2020年12月31日				
承租人墊款	747	—	—	747
貿易及其他應付款項	125,628	—	—	125,628
	126,375	—	—	126,375

5. 財務風險管理（續）

(d) 利率風險

本集團於2021年及2020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。

(e) 金融工具之種類

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量之金融資產（包括現金及現金等價物）	446,544	238,004
按公平值計入損益之金融資產	1,100	-
金融負債：		
按攤銷成本計量之金融負債	128,775	126,375

(f) 公平值

綜合財務狀況表所示本集團按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

6. 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2021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	第二層級： 人民幣千元	第三層級： 人民幣千元	總計 人民幣千元
經常性公平值計量：				
資產：				
按公平值計入損益之金融資產	-	1,100	-	1,100
經常性公平值計量總額	-	1,100	-	1,100

於2020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	第二層級： 人民幣千元	第三層級： 人民幣千元	總計 人民幣千元
經常性公平值計量：				
資產：				
按公平值計入損益之金融資產	-	-	-	-
經常性公平值計量總額	-	-	-	-

6. 公平值計量(續)

(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：

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，包括第三層級公平值計量。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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產	現金流量貼現法／貼現率	1,100	-

7. 收入

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

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

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

附註：截至2021年12月31日止年度，來自本集團的關聯方浙江宋都控股有限公司(「宋都控股」)及其附屬公司(統稱「宋都控股集團」)的收入佔本集團收入的33%(2020年：36%)。除宋都控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於年內，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

截至2021年12月31日止年度

7. 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2021年及2020年12月31日止年度內的所有收入均來自中國。

截至2021年12月31日止年度	物業管理	非業主	社區增值	酒店業務 — 客房 營運服務及 銷售食品 及飲料	總計
	服務	增值服務	服務		
	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
收入確認的時間					
於某一時間點	—	—	—	158	158
隨時間	172,415	90,437	35,698	14,059	312,609
	172,415	90,437	35,698	14,217	312,767

截至2020年12月31日止年度	物業管理	非業主	社區增值	酒店業務 — 客房 營運服務及 銷售食品 及飲料	總計
	服務	增值服務	服務		
	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
收入確認的時間					
於某一時間點	—	—	—	188	188
隨時間	128,183	69,129	42,462	12,869	252,643
	128,183	69,129	42,462	13,057	252,831

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。

7. 收入 (續)

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 (續)

就涉及提供裝修裝飾服務的社區增值服務而言，於2021年12月31日，分配至本集團現有合同項下剩餘未履行(或部分未履行)的履約責任的交易價格總額為人民幣1,000,000元(2020年：人民幣1,447,000元)。該等金額包括本集團提供裝修裝飾服務(其據此從客戶獲得重大融資利益)的融資部分。

下表顯示本集團於日後提供裝修裝飾服務時，預期將就該等服務確認的收入：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	1,000	1,447

8. 分部資料

(a) 分部報告

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

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

截至2021年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部間分配資源，本集團高級行政管理層按以下基準監察各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。

分部收入及業績

截至2021年12月31日止年度

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

截至2020年12月31日止年度

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元	酒店 業務服務 人民幣千元	長租 公寓服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	239,774	15,011	1,918	256,703
分部間銷售	20	—	—	20
可報告分部收入	239,794	15,011	1,918	256,723
分部收益／(虧損)	43,375	(220)	369	43,524

截至2021年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

分部資產及負債

於2021年12月31日

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元	酒店 業務服務 人民幣千元	長租 公寓服務 人民幣千元	對賬項目 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	475,885	20,542	852	(9,214)	488,065
分部負債	173,729	13,425	122	(9,214)	178,062

於2020年12月31日

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元	酒店 業務服務 人民幣千元	長租 公寓服務 人民幣千元	對賬項目 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	264,478	26,651	2,247	(12,215)	281,161
分部負債	155,661	18,670	1,772	(12,215)	163,888

截至2021年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

其他分部資料

截至2021年12月31日止年度

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元	酒店 業務服務 人民幣千元	長租 公寓服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	(1,078)	(4,292)	(3)	(5,373)
使用權資產折舊	(106)	–	–	(106)
投資物業折舊	–	–	(734)	(734)
無形資產攤銷	(10)	(42)	–	(52)
出售／撤銷物業、廠房及 設備的收益／(虧損)	6	(317)	–	(311)
利息收入	1,532	12	–	1,544
利息開支	(41)	–	(17)	(58)
貿易及其他應收款項減值虧損	(9,484)	(420)	–	(9,904)
分佔合營企業虧損	(356)	–	–	(356)
非流動資產添置	1,338	105	–	1,443

截至2020年12月31日止年度

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元	酒店 業務服務 人民幣千元	長租 公寓服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	(592)	(3,580)	(3)	(4,175)
使用權資產折舊	(250)	–	–	(250)
投資物業折舊	–	–	(968)	(968)
無形資產攤銷	(10)	(42)	–	(52)
利息收入	1,357	11	4	1,372
利息開支	(358)	–	(163)	(521)
貿易及其他應收款項減值虧損	(2,585)	–	–	(2,585)
分佔合營企業收益	266	–	–	266
非流動資產添置	2,583	–	–	2,583

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

有關非流動資產之資料

於2021年及2020年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

9. 其他收入

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

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

10. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	29	110
合同負債的利息開支	-	411
其他	29	-
	58	521

截至2021年12月31日止年度

11. 所得稅

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
－ 年內撥備	21,610	11,140
－ 過往年度撥備不足	2,075	–
	23,685	11,140
遞延稅項(附註29)：	(2,200)	(468)
	21,485	10,672

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

截至2021年及2020年12月31日止年度，香港利得稅乃按利得稅兩級制計算，首二百萬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2021年12月31日止年度並無賺取任何應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備(2020年：無)。

本集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。就杭州頌都會展有限公司(「頌都會展」)、杭州鴻都信息工程有限公司(「鴻都信息」)、杭州綠宋物業服務有限公司(「綠宋物業」)、杭州和瑞商貿服務有限公司、杭州和瑞生活服務有限公司(「杭州和瑞」)、吉林宋都物業服務有限公司(「吉林宋都」)、衢州常山宋都物業服務有限公司及杭州宋都房地產代理有限公司(「宋都房產代理」)，其於2021年獲認可為小型微利企業(2020年：鴻都信息、綠宋物業及杭州和瑞)。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元部分，應減按12.5%(2020年：25%)計算應課稅所得額，並按20%(2020年：20%)繳納企業所得稅；而應課稅年所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元部分，應減按50%(2020年：50%)計算應課稅所得額，並按20%(2020年：20%)繳納企業所得稅。

所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前收益之積對賬如下：

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

截至2021年12月31日止年度

12. 年內收益

本集團的年內收益已扣除下列各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
核數師酬金	1,520	1,600
物業、廠房及設備折舊	5,373	4,175
使用權資產折舊	106	250
投資物業折舊	734	968
無形資產攤銷	52	52
短期租賃相關開支	904	499
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	3,695	2,888
上市開支	3,546	19,022
貿易及其他應收款項減值虧損	9,904	2,585
提前終止使用權資產的虧損淨額	61	-
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	311	-
董事薪酬(附註13)	2,410	2,030
其他員工成本	63,093	52,898
退休福利計劃供款，董事除外(附註(i))	8,558	350
員工成本總額	74,061	55,278

附註：

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

除上述年度供款外，本集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

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

截至2021年12月31日止年度

13. 董事及最高行政人員酬金

截至2021年12月31日止年度	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
執行董事					
朱瑾(附註i)	—	208	—	24	232
俞昀(附註ii)	—	394	14	52	460
沈光明(附註iii)	—	131	—	5	136
程華勇(附註iv)	—	427	149	7	583
朱軼樺(附註v)	—	651	—	14	665
獨立非執行董事					
章靖忠(附註vi)	100	—	—	—	100
許榮年(附註vi)	100	—	—	—	100
劉國輝(附註vi)	134	—	—	—	134
總計	334	1,811	163	102	2,410

截至2020年12月31日止年度	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
執行董事					
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
總計	—	1,625	403	2	2,030

截至2021年12月31日止年度

13. 董事及最高行政人員酬金(續)

附註：

- (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。
- (v) 朱軼樺先生於2021年3月1日獲委任為本公司執行董事。
- (vi) 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。

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2020年：兩名)董事，彼等的薪酬已反映於上文呈列的分析中。其餘兩名(2020年：三名)人士的酬金載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	632	1,719
酌情花紅	238	605
退休計劃供款	14	2
	884	2,326

兩名(2020年：三名)最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

	僱員人數	
	2021年	2020年
零至1,000,000港元	2	3

年內，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償。於兩個年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

14. 每股盈利

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

於2021年1月18日，本公司透過將本公司股份溢價賬的進賬款項23,000美元撥充資本，按面值配發及發行合共2,300,000,000股入賬列作繳足的股份。

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

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

15. 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
成本						
於2020年1月1日	1,965	2,923	118	-	24,386	29,392
添置	-	765	-	765	1,053	2,583
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,965	3,688	118	765	25,439	31,975
添置	-	1,022	229	99	93	1,443
轉撥	-	864	-	(864)	-	-
出售／撤銷	-	(80)	-	-	(485)	(565)
於2021年12月31日	1,965	5,494	347	-	25,047	32,853
累計折舊及減值						
於2020年1月1日	635	1,219	86	-	3,513	5,453
年內撥備	531	694	7	-	2,943	4,175
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,166	1,913	93	-	6,456	9,628
年內撥備	437	948	24	-	3,964	5,373
出售／撤銷時對銷	-	(75)	-	-	(168)	(243)
於2021年12月31日	1,603	2,786	117	-	10,252	14,758
賬面值						
於2021年12月31日	362	2,708	230	-	14,795	18,095
於2020年12月31日	799	1,775	25	765	18,983	22,347

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 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
成本			
於2020年1月1日、2020年12月31日及 2021年12月31日	416	34	450
累計攤銷			
於2020年1月1日	109	4	113
年內撥備	42	10	52
於2020年12月31日	151	14	165
年內撥備	42	10	52
於2021年12月31日	193	24	217
賬面值			
於2021年12月31日	223	10	233
於2020年12月31日	265	20	285

* 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。

17. 使用權資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於12月31日：		
使用權資產		
— 土地及樓宇	204	250
短期租賃的租賃承擔	508	198
本集團租賃負債基於未貼現現金流量之到期情況分析如下：		
— 少於一年	55	1,144
— 一年至兩年	55	9
— 兩年至五年	134	-
	244	1,153
截至12月31日止年度：		
使用權資產之折舊費用		
— 土地及樓宇	106	250
租賃利息	29	110
短期租賃相關開支	904	499
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	3,695	2,888
租賃的現金流出總額	5,670	5,345
使用權資產添置	227	-

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。

18. 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃投資物業，按折舊成本列賬：		
年初賬面值	734	1,702
年內折舊撥備	(734)	(968)
	-	734

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。

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	-	908

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。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。

截至2021年12月31日止年度

19. 於合營企業的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分佔資產淨值：	2,824	1,550

下表顯示本集團分佔所有個別而言並不重大的聯營公司的總額，而有關金額乃採用權益法入賬。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
截至12月31日止年度：		
持續經營(虧損)/收益	(356)	266
已終止經營稅後收益	-	-
其他全面收益	-	-
全面(開支)/收益總額	(356)	266

應收合營企業款項為無抵押、不計息且並無固定還款期限。

20. 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
消耗品	332	202

截至2021年12月31日止年度

21. 貿易及其他應收款項

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

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

按收入確認日期的貿易應收款項(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下：

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

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

22. 按公平值計入損益之金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非上市投資，按公平值	1,100	-

這是指以人民幣計值的投資產品，年利率為9.5%，於一年內到期或屬循環期限。該等投資產品由俞建午先生控制的關聯公司提供。

23. 持作出售物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
持作出售物業	1,588	-

所有待售物業均位於中國杭州。

24. 受限制銀行結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
代表業主委員會收取的現金	11,906	8,501

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。

25. 現金及現金等價物

於2021年12月31日，本集團以人民幣計值的銀行及現金結餘為人民幣280,152,000元（2020年：人民幣192,126,000元）。人民幣兌換成外幣須遵守《中華人民共和國外匯管理條例》。

26. 合同資產及負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合同資產		
自根據裝修裝飾協議履約產生	846	538

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2021年12月31日，預期於一年內收回的合同資產金額為人民幣846,000元（2020年：人民幣538,000元）。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合同負債		
物業管理服務	27,545	26,909
非業主增值服務	537	2,222
社區增值服務	5,436	5,188
	33,518	34,319
於年末分配至未達成履約責任及預期於以下年度確認為 收入的交易價格：		
– 2021年	–	34,319
– 2022年	33,518	–
	33,518	34,319

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

27. 貿易及其他應付款項

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

截至2021年12月31日止年度

27. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (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36。
- (b) 貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務(包括清潔、安保、園藝及養護服務)產生的應付款項。
- (c) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。
- (d) 暫時收款指代表公用事業公司自業主收取的公用事業收費。

根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

28. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	55	1,144	41	1,121
一年後但兩年內	55	9	44	8
兩年後但五年內	134	-	123	-
	244	1,153	208	1,129
減：未來財務支出	(36)	(24)	不適用	不適用
租賃負債現值	208	1,129		
減：12個月內結算的應付款項 (於流動負債項下列示)			(41)	(1,121)
12個月後結算的應付款項			167	8

於2021年12月31日，本集團的租賃負債的實際利率為7.5%(2020年：7.5%)。

截至2021年12月31日止年度

29. 遞延稅項

以下為本集團確認的主要遞延稅項資產／(負債)。

	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	總計 人民幣千元
於2020年1月1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	1,964	25	1,486	3,475
計入／(扣除自)損益	2,247	(25)	(22)	2,200
於2021年12月31日	4,211	-	1,464	5,675

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損人民幣2,147,000元(2020年：人民幣709,000元)可供抵銷未來收益。概無就人民幣2,147,000元(2020年：人民幣709,000元)確認遞延稅項資產，原因為未來收益來源具有不可預測性。將於2029年屆滿的虧損人民幣2,147,000元(2020年：人民幣709,000元)計入未確認稅項虧損。

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。

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2021年12月31日，本集團並無就未分配收益人民幣146,191,000元(2020年：人民幣97,565,000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。

30. 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2020年1月1日、2020年12月31日、2021年1月1日及 2021年12月31日	5,000,000,000	350
已發行及繳足：		
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日	100,000,000	7
首次公開發售時發行普通股(i)	800,000,000	52
於2021年1月18日資本化發行(ii)	2,300,000,000	149
於2021年12月31日	3,200,000,000	208

附註：

- (i) 於2021年1月18日，本公司通過首次公開發售以每股0.25港元的價格發行800,000,000股股份（每股面值0.00001美元）。此次發行所得款項淨額為人民幣138,254,000元，其中人民幣52,000元及人民幣138,202,000元分別於股本及股份溢價中列賬。
- (ii) 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（相當於人民幣149,000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。

31. 本公司財務狀況表及儲備

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	37,739	37,739
流動資產		
其他應收款項	415	-
應收一間同系附屬公司款項	1,909	-
現金及現金等價物	138,300	7
	140,624	7
流動負債		
其他應付款項	131	-
應付同系附屬公司款項	7,400	-
	7,531	-
流動負債淨值	133,093	7
總資產減流動負債	170,832	37,746
資產淨值	170,832	37,746
資本及儲備		
股本	208	7
儲備	170,624	37,739
權益總額	170,832	37,746

32. 儲備

(a) 本集團

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。

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。

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%。

32. 儲備(續)

(a) 本集團(續)

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3所載會計政策進行處理。

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2021年及2020年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

(b) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	40,331	-	-	40,331
年內虧損	-	-	(1)	(1)
其他全面開支	-	(2,591)	-	(2,591)
全面開支總額	-	(2,591)	(1)	(2,592)
於2020年12月31日及2021年1月1日	40,331	(2,591)	(1)	37,739
年內虧損	-	-	(4,895)	(4,895)
其他全面開支	-	(273)	-	(273)
全面開支總額	-	(273)	(4,895)	(5,168)
發行股份	138,202	-	-	138,202
資本化發行	(149)	-	-	(149)
於2021年12月31日	178,384	(2,864)	(4,896)	170,624

33. 資本承擔

於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

34. 或然負債

於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

35. 融資活動產生的負債對賬

	租賃負債 人民幣千元
於2020年1月1日	2,977
融資現金流量	(1,958)
非現金變動	
— 融資成本	110
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,129
融資現金流量	(1,071)
非現金變動	
— 添置	227
— 融資成本	29
— 提前終止	(106)
於2021年12月31日	208

36. 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所披露的關聯方資料外，本集團於截至2021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
宋都控股集團，包括：	
(i) 宋都基業投資股份有限公司(「宋都股份」)及其附屬公司；及	由俞建午先生控制的公司
(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	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
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
柳州雙都置業有限公司	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
杭州軒都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

截至2021年12月31日止年度

36. 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13所披露)及最高薪僱員(如附註13所披露)的款項)如下:

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,145	2,609
酌情花紅	163	751
退休計劃供款	102	3
	2,410	3,363

總酬金計入「員工成本」(見附註12)

(c) 重大關聯方交易

截至2021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:

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務及相應增值服務:		
(i) 物業管理服務		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	24,958	21,906
— 致中和實業及其附屬公司	1,591	1,598
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	1,406	1,940
— 宋都陽光幼兒園	70	36
(ii) 非業主增值服務		
— 宋都股份及其附屬公司	68,933	49,024
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	12,133	13,966
(iii) 物業單位的裝修裝飾(a)		
— 宋都股份及其附屬公司	3,852	12,262
— 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	6,476	7,914
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	390	82

36. 關聯方交易(續)

(c) 重大關聯方交易(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
酒店業務服務(b)		
(i) 來自以下公司的酒店經營收入：		
— 宋都股份及其附屬公司	72	113
— 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	3,695	2,888
長租公寓業務		
來自以下公司的租金收入：		
— 致中和實業及其附屬公司	15	23
寫字樓及員工宿舍租賃		
(i) 租賃負債的利息開支		
— 宋都股份及其附屬公司	4	28
(ii) 支付租賃負債		
— 宋都股份及其附屬公司	58	274
(iii) 向以下公司支付短期租賃開支		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	415	29
— 致中和實業及其附屬公司	69	—
向以下公司購買貨品：		
— 致中和實業及其附屬公司	431	525

36. 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2021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13,017,000元(2020年：人民幣22,433,000元)，其中合共人民幣3,852,000元(2020年：人民幣12,773,000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。該協議於2021年10月續期10年，租賃條款不變。

36. 關聯方交易(續)

(c) 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易相關		
貿易應收款項		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	53,084	3,605
— 致中和實業及其附屬公司	—	78
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	8,628	4,862
	61,712	8,545
貿易應付款項		
— 宋都控股集團		
— 宋都股份及其附屬公司	861	2,184
— 致中和實業及其附屬公司	113	58
	974	2,242
合同資產		
— 宋都股份及其附屬公司	77	48
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	769	490
	846	538
合同負債		
— 宋都股份及其附屬公司	1,945	7,391
— 宋都控股的聯營公司及合營企業	247	—
	2,192	7,391
非貿易相關		
其他應收款項		
— 宋都股份及其附屬公司	239	—
— 宋都控股的合營企業(附註i)	3,422	3,422
	3,661	3,422
其他應付款項		
— 綠地物業	2,024	1,711
租賃負債		
— 宋都股份及其附屬公司	—	352

附註：

- (i) 於2021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(2020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。

36. 關聯方交易(續)

(c) 重大關聯方交易(續)

(d) 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。

37. 本公司主要附屬公司的詳情

公司名稱	成立／註冊成立地點及 時間／法律實體類型	已註冊／ 已發行及實繳股本	下列人士持有所有權 權益實際比例		
			本公司	一間 附屬公司	主要業務
匯都集團有限公司	英屬處女群島 — 有限公司 2017年10月26日	不適用／ 50,000美元	100%	—	投資控股
榮都集團有限公司	香港—有限公司 2017年11月20日	不適用／ 44,830,000港元	—	100%	投資控股
杭州興潤企業管理有限公司*	中國—有限公司 2017年12月28日	人民幣40,000,000元／ 人民幣40,000,000元	—	100%	投資控股
杭州宋都物業經營管理 有限公司*	中國—有限公司 1995年1月8日	人民幣51,000,000元／ 人民幣51,000,000元	—	100%	中國物業管理 服務
杭州頌都會展有限公司*	中國—有限公司 2016年6月15日	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	—	100%	中國改造及 裝修服務
杭州宋都嘉和酒店管理 有限公司*	中國—有限公司 2017年1月24日	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	—	100%	中國酒店管理及 物業代理服務
杭州鴻都信息工程有限公司*	中國—有限公司 2019年8月20日	人民幣10,000,000元／ 零	—	100%	中國信息工程 技術
寧波奉化宋都物業服務 有限公司*	中國—有限公司 2020年11月23日	人民幣5,000,000元／ 零	—	100%	中國物業管理 服務
杭州綠宋物業服務有限公司*	中國—有限公司 2019年5月6日	人民幣5,000,000元／ 人民幣3,000,000元	—	50%**	中國物業管理 服務

37. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

公司名稱	成立／註冊成立地點及 時間／法律實體類型	已註冊／ 已發行及實繳股本	下列人士持有所有權 權益實際比例		主要業務
			本公司	一間 附屬公司	
杭州和瑞商貿服務有限公司*	中國－有限公司 2021年8月11日	人民幣5,000,000元／ 零	－	100%	中國物業管理 服務
杭州和瑞生活服務有限公司*	中國－有限公司 2019年11月7日	人民幣10,000,000元／ 人民幣2,000,000元	－	100%	中國物業管理 服務
商丘宋都物業服務有限公司*	中國－有限公司 2021年3月19日	人民幣5,000,000元／ 零	－	100%	中國物業管理 服務
吉林宋都物業服務有限公司*	中國－有限公司 2020年6月23日	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	－	51%	中國物業管理 服務
衢州常山宋都物業服務 有限公司*	中國－有限公司 2021年8月5日	人民幣5,000,000元／ 零	－	100%	中國物業管理 服務
杭州宋都房地產代理 有限公司*	中國－有限公司 2017年3月7日	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	－	100%	中國物業管理 服務
杭州宋都和美物業服務 有限公司*	中國－有限公司 2021年10月18日	人民幣5,000,000元／ 零	－	100%	中國物業管理 服務

* 該等實體的官方名稱以中文為準，其英文名稱僅供識別。

** 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。

38. 直接及最終控股方

於2021年及2020年12月31日，董事認為直接母公司為宋都和業有限公司（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。

39. 報告期後事項

有關相互擔保協議之持續關連交易

於2022年1月31日，為滿足宋都物業（本公司一間間接全資附屬公司）及宋都控股集團（包括但不限於宋都股份、致中和實業及彼等各自的附屬公司）的融資需求，以及融資時部分金融機構對第三方擔保的要求，宋都物業與宋都控股（為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人）訂立相互擔保協議，據此，宋都物業及宋都控股集團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150百萬元。有關交易經股東於2022年3月25日召開的股東特別大會上批准。

訴訟

宋都物業最近收到杭州市錢塘區人民法院（「法院」）發出的「傳票」（(2021)浙0114民初4641號），附有關於杭州市錢塘新區宋都晨光國際花園小區（「該物業」）第二屆業主委員會（「原告人」）就聲稱合同糾紛，針對宋都物業（被告人）提出申索的「民事訴狀」（「訴訟」），其中應向宋都物業支付的物業管理費應不包括該物業內高耗能公用設施運行所需的公共能源消耗費用，而該公共能源消耗費用應由業主分攤。根據民事訴狀，原告人要求宋都物業將聲稱的公共能源消耗費用餘額約人民幣25.4百萬元及有關利息約人民幣2.1百萬元返還原告人。原告人亦已從法院取得財產保全令，以凍結宋都物業的一個銀行賬戶結餘一年。詳情請參閱日期為2022年1月21日的公告。

40. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於2022年3月31日獲董事會批准及授權刊發。