

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



Sundy Service Group Co. Ltd
宋都服务集团有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：9608)

截至2024年12月31日止年度之全年業績公告

宋都服务集团有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2024年12月31日止年度（「本報告期」或「2024財年」）之綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度（「2023財年」）之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並經董事會於2025年3月31日批准。

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

業績摘要

摘要

本集團財務表現

- 於2024財年實現收入人民幣247.6百萬元，較2023財年收入人民幣262.4百萬元減少5.6%。

- 四類業務線的收入構成為：(i)物業管理服務於2024財年實現收入人民幣196.2百萬元，佔總收入79.3%，較2023財年收入人民幣187.0百萬元增加4.9%；(ii)非業主增值服務於2024財年實現收入人民幣12.7百萬元，佔總收入5.1%，較2023財年收入人民幣36.3百萬元減少65.0%；(iii)社區增值服務於2024財年實現收入人民幣18.8百萬元，佔總收入7.6%，較2023財年收入人民幣18.6百萬元上升1.1%；及(iv)其他業務於2024財年實現收入人民幣19.9百萬元，佔總收入8.0%，較2023財年收入人民幣20.5百萬元減少2.9%。
- 於2024財年實現毛利人民幣57.5百萬元，較2023財年毛利人民幣44.9百萬元上升28.1%。2024財年毛利率為23.2%，較2023財年毛利率17.1%增長6.1個百分點。
- 於2024財年年內利潤為人民幣7.8百萬元，較2023財年利潤人民幣12.0百萬元減少35.0%，主要由於貿易應收款項的減值虧損增加。
- 截至2024年12月31日，現金及現金等價物達到人民幣175.0百萬元，相比於截至2023年12月31日的人民幣146.7百萬元同比增加19.3%。
- 截至2024年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）為8.4百萬平方米，相比於截至2023年12月31日的約9.6百萬平方米減少約12.5%。截至2024年12月31日，本集團合約建築面積達9.7百萬平方米。
- 董事會建議不就截至2024年12月31日止年度派付任何末期股息（2023年：無）。

綜合損益及其他全面收益表
截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	247,549	262,362
銷售及提供服務的成本		<u>(190,117)</u>	<u>(217,445)</u>
毛利		57,432	44,917
利息收入		2,028	3,308
其他收入	5	922	8,595
其他收益及虧損淨額	6	1,725	127
銷售及營銷開支		(954)	(1,080)
行政開支		(28,058)	(24,342)
貿易應收款項減值虧損		(19,824)	(13,713)
分佔合營企業虧損		(1,253)	(234)
分佔一間聯營公司收益／(虧損)		506	(353)
融資成本	7	<u>(84)</u>	<u>(102)</u>
除稅前收益		12,440	17,123
所得稅開支	8	<u>(4,648)</u>	<u>(5,160)</u>
年內收益	9	<u>7,792</u>	<u>11,963</u>
其他全面(開支)／收益：			
將不會重新分類至損益的項目：			
換算本公司財務報表的匯兌差額		<u>(237)</u>	<u>4,245</u>
		<u>(237)</u>	<u>4,245</u>
可能會重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額		<u>(2,976)</u>	<u>(3,286)</u>
		<u>(2,976)</u>	<u>(3,286)</u>
年內全面收益總額		<u><u>4,579</u></u>	<u><u>12,922</u></u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
下列人士應佔年內收益：			
本公司擁有人		2,941	9,358
非控股權益		<u>4,851</u>	<u>2,605</u>
		<u>7,792</u>	<u>11,963</u>
下列人士應佔年內全面(開支)／收益總額：			
本公司擁有人		(272)	10,317
非控股權益		<u>4,851</u>	<u>2,605</u>
		<u>4,579</u>	<u>12,922</u>
每股盈利			
—基本(人民幣分)	10	<u>0.08</u>	<u>0.29</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		18,210	26,615
商譽		–	1,242
無形資產		64	3,927
使用權資產		–	112
按公平值計入損益之金融資產	13	–	43,917
於合營企業的投資		900	2,153
於一間聯營公司的投資		5,927	5,421
預付款項		–	4,651
遞延稅項資產		12,629	8,892
		<u>37,730</u>	<u>96,930</u>
流動資產			
存貨		188	379
貿易及其他應收款項	12	170,273	230,313
按公平值計入損益之金融資產	13	6,005	70,198
持作出售物業		145,461	8,696
受限制銀行結餘		14,902	9,149
現金及現金等價物		175,033	146,695
		<u>511,862</u>	<u>465,430</u>
流動負債			
合同負債		25,940	31,824
承租人墊款		95	85
貿易及其他應付款項	14	123,013	133,481
租賃負債		–	48
即期稅項		7,376	3,399
		<u>156,424</u>	<u>168,837</u>
流動資產淨值		<u>355,438</u>	<u>296,593</u>
總資產減流動負債		<u>393,168</u>	<u>393,523</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		–	74
遞延稅項負債		–	900
		–	974
資產淨值		393,168	392,549
資本及儲備			
股本		254	254
儲備		383,790	384,062
本公司擁有人應佔權益		384,044	384,316
非控股權益		9,124	8,233
總權益		393,168	392,549

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1. 一般資料

宋都服务集团有限公司（「本公司」）於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司及其股份自2021年1月18日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。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華人民共和國（「中國」）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（「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. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已應用由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的以下於2024年1月1日或之後開始的會計年度強制生效的經修訂國際財務報告準則會計準則（包括所有適用的個別國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋），以編製本集團綜合財務報表：

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

應用該等經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。

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

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本集團正在評估國際財務報告準則第18號對未來年度綜合財務報表的影響。

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

3. 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、社區增值服務及其他業務。

收入指來自物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務的收入及酒店業務的收入。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合同收入：		
物業管理服務	196,186	186,979
非業主增值服務	12,686	36,342
社區增值服務	18,787	18,555
酒店業務		
－客房營運服務	18,208	18,592
－銷售食品及飲料	107	176
	<u>245,974</u>	<u>260,644</u>
其他來源的收入：		
酒店業務		
－租賃商業購物商場 (附註(ii))	1,575	1,718
	<u>1,575</u>	<u>1,718</u>
收入總額	<u>247,549</u>	<u>262,362</u>
客戶類別：		
外部客戶	203,136	210,688
關聯方	44,413	51,674
	<u>247,549</u>	<u>262,362</u>

附註：

- (i) 截至2024年12月31日止年度，來自本集團的關聯方杭州幸福健控股有限公司（「幸福健控股」，前稱浙江宋都控股有限公司）及其附屬公司（統稱「幸福健控股集團」）的收入佔本集團收入的16%（2023年：20%）。除幸福健控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於本報告期內，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。
- (ii) 租賃商業購物商場指與並不取決於指數或比率的可變租賃付款相關的租賃收入。

客戶合同收入細分：

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團截至2024年及2023年12月31日止年度內的所有收入均來自中國。

截至2024年12月31日止年度	物業管理	非業主增值	社區增值	酒店業務－ 客房營運	總計
	服務	服務	服務	服務及銷售 食品及飲料	
	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	-	-	-	107	107
隨時間	196,186	12,686	18,787	18,208	245,867
	<u>196,186</u>	<u>12,686</u>	<u>18,787</u>	<u>18,315</u>	<u>245,974</u>
截至2023年12月31日止年度				酒店業務－ 客房營運	
	物業管理	非業主增值	社區增值	服務及銷售	總計
	服務	服務	服務	食品及飲料	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
收入確認的時間					
於某一時間點	-	-	-	176	176
隨時間	186,979	36,342	18,555	18,592	260,468
	<u>186,979</u>	<u>36,342</u>	<u>18,555</u>	<u>18,768</u>	<u>260,644</u>

預期將於未來確認的各期間結束時餘下履約責任（尚未履行或部分尚未履行）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，合同預計初始期限為一年或以下。就社區增值服務及酒店業務中的客房營運服務而言，該等服務於短時間內提供。就酒店中的銷售食品及飲料而言，履約責任於食品及飲料的控制權轉移時（即客戶購買食品及飲料時）達成。

按國際財務報告準則第15號所允許，基於上文披露的原因，本集團並無披露該等類型合同的餘下履約責任。

4. 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以及酒店業務）劃分的分部管理其業務。本集團已按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**」）內部匯報資料一致的方式呈列以下分部。

- 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：該分部包括酒店客房營運服務、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。

(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。呈報分部收益所用計量方法為除稅前收益。除收取有關除稅前收益的分部資料外，管理層亦獲提供該等分部於其營運所用的有關收入（包括分部間銷售）、利息收入、利息開支、折舊及攤銷、減值虧損、本集團分佔合營企業及聯營公司活動所產生的收益／（虧損）、所得稅開支、於合營企業的投資、於一間聯營公司的投資以及非流動分部資產添置的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部人士收取的價格後定價。

分部收入及業績

截至2024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	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	227,659	19,890	247,549
分部間銷售	—	—	—
可報告分部收入	<u>227,659</u>	<u>19,890</u>	<u>247,549</u>
分部收益	<u>8,913</u>	<u>3,527</u>	<u>12,440</u>

截至2023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	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	241,876	20,486	262,362
分部間銷售	2	56	58
可報告分部收入	<u>241,878</u>	<u>20,542</u>	<u>262,420</u>
分部收益	<u>16,296</u>	<u>827</u>	<u>17,123</u>

分部資產及負債

於2024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	對賬項目 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>535,776</u>	<u>13,816</u>	<u>-</u>	<u>549,592</u>
分部負債	<u>153,260</u>	<u>3,164</u>	<u>-</u>	<u>156,424</u>

於2023年12月31日

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元	酒店業務服務 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	<u>550,828</u>	<u>20,032</u>	<u>(8,500)</u>	<u>562,360</u>
分部負債	<u>165,581</u>	<u>12,730</u>	<u>(8,500)</u>	<u>169,811</u>

其他分部資料

截至2024年12月31日止年度	物業管理 服務及相應 增值服務		總計
	酒店業務服務	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	(6,832)	(2,161)	(8,993)
無形資產攤銷	(588)	(75)	(663)
出售一間附屬公司的虧損	(1,657)	–	(1,657)
利息收入	2,004	24	2,028
利息開支	(84)	–	(84)
貿易應收款項減值虧損	(19,741)	(83)	(19,824)
分佔合營企業虧損	(1,253)	–	(1,253)
分佔一間聯營公司收益	506	–	506
所得稅開支	(4,470)	(178)	(4,648)
於合營企業的投資	900	–	900
於一間聯營公司的投資	5,927	–	5,927
非流動資產添置	522	73	595

截至2023年12月31日止年度	物業管理 服務及相應 增值服務		總計
	酒店業務服務	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	(4,025)	(4,468)	(8,493)
使用權資產折舊	(75)	–	(75)
無形資產攤銷	(609)	(42)	(651)
財務擔保合同攤銷	5,857	–	5,857
出售／撤銷物業、廠房及設備的 虧損	(1)	–	(1)
利息收入	3,289	19	3,308
利息開支	(102)	–	(102)
貿易應收款項減值虧損	(13,259)	(454)	(13,713)
分佔合營企業虧損	(234)	–	(234)
分佔一間聯營公司虧損	(353)	–	(353)
所得稅開支	(5,131)	(29)	(5,160)
於合營企業的投資	2,153	–	2,153
於一間聯營公司的投資	5,421	–	5,421
非流動資產添置	1,147	425	1,572

有關非流動資產之資料

於各報告期末，本集團位於中國的非流動資產不包括按公平值計入損益之金融資產。

5. 其他收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助	899	142
2022年財務擔保佣金收入	–	1,327
2023年財務擔保佣金收入	–	300
財務擔保合同攤銷	–	5,857
其他	23	969
	<u>922</u>	<u>8,595</u>

6. 其他收益及虧損淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
匯兌收益	–	127
提早終止使用權資產的收益淨額	10	15
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	3,496	198
出售一間附屬公司虧損	(1,657)	–
其他	(124)	(213)
	<u>1,725</u>	<u>127</u>

7. 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	–	18
應付一名關聯方的利息開支	84	84
	<u>84</u>	<u>102</u>

8. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
－一年內撥備	8,490	8,527
遞延稅項	(3,842)	(3,367)
	<u>4,648</u>	<u>5,160</u>

附註：

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

截至2024年及2023年12月31日止年度，香港利得稅乃按利得稅兩級制計算，首2百萬港元估計應課稅收益減按8.25%徵稅，而餘下估計應課稅收益則按16.5%徵稅。由於本集團於截至2024年及2023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。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。於本年度，本集團若干附屬公司有權享有小微企業的優惠所得稅稅率20%（2023年：20%），年度應課稅收入首個人民幣1百萬元可扣減75%（2023年：75%），而人民幣1百萬元至人民幣3百萬元之間收入可扣減75%（2023年：75%）。

9. 年內收益

本集團的年內收益已扣除下列各項：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
確認為開支的存貨成本	958	1,093
核數師酬金		
－審計服務	1,400	1,570
－非審計服務	300	550
物業、廠房及設備折舊	8,993	8,493
使用權資產折舊	—	75
無形資產攤銷	663	651
短期租賃相關開支	128	701
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	4,546	4,717
貿易應收款項減值虧損（附註(i)）	19,824	13,713
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	—	1
董事薪酬	1,910	1,964
其他員工成本	51,467	61,551
退休福利計劃供款，董事除外（附註(ii)）	7,272	8,989
員工成本總額	<u>60,649</u>	<u>72,504</u>

附註：

- (i) 截至2024年12月31日止年度，貿易應收款項減值虧損包括計提關聯方的虧損撥備約人民幣10,965,000元（2023年：虧損撥備撥回人民幣6,328,000元）及計提獨立第三方的虧損撥備約人民幣8,859,000元（2023年：人民幣20,041,000元）。
- (ii) 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。

10. 每股盈利

年內每股基本盈利根據本公司擁有人應佔年內收益約人民幣2,941,000元（2023年：人民幣9,358,000元）及年內已發行股份加權平均數約3,840,000,000股（2023年：3,208,767,123股）計算。

每股基本盈利的計算基於下文：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利所用之本公司擁有人應佔收益	<u>2,941</u>	<u>9,358</u>
	2024年	2023年
股份數目：		
於1月1日的已發行普通股	3,840,000,000	3,200,000,000
股份認購後已發行股份的影響	<u>—</u>	<u>8,767,123</u>
計算每股基本盈利所用普通股加權平均數	<u>3,840,000,000</u>	<u>3,208,767,123</u>

由於本公司於截至2024年及2023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盈利。

11. 股息

董事會不建議就截至2024年及2023年12月31日止年度派付任何股息。

12. 貿易及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	71,114	129,897
— 第三方	124,163	105,375
減：虧損撥備	(52,726)	(32,996)
	<u>142,551</u>	<u>202,276</u>
其他應收賬款		
— 關聯方	5,538	8,616
— 第三方	16,204	7,899
	<u>21,742</u>	<u>16,515</u>
按金及預付款項		
— 其他	5,980	16,173
	<u>170,273</u>	<u>234,964</u>
減：計入非流動資產的按金及預付款項		
— 其他	—	(4,651)
計入流動資產	<u>170,273</u>	<u>230,313</u>

附註：

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

於2023年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項約為人民幣177,593,000元（扣除虧損撥備約人民幣19,283,000元）。

於2024年12月31日就貿易應收款項確認呆賬撥備約人民幣52,726,000元（2023年：人民幣32,996,000元）。

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
關聯方		
0至180天	19,736	21,402
181至365天	22,329	17,805
一年至兩年	16,189	56,101
兩年至三年	-	27,990
三年以上	-	4,704
第三方		
0至180天	48,827	31,195
181至365天	31,693	23,565
一年至兩年	3,777	19,514
總計	142,551	202,276

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

於2024年3月26日，本公司與宋都股份集團（為本公司關連人士俞建午先生之聯繫人）訂立收購物業及債務抵償框架協議（「收購物業及債務抵償框架協議」）。根據收購物業及債務抵償框架協議，本公司同意收購及宋都股份集團同意出售清償物業（定義見本公司日期為2024年5月24日之通函），總代價為人民幣100,050,000元，將按等額基準抵銷截至2023年12月31日止年度物業管理及服務協議項下於2024年3月26日已到期及未償還的貿易應收款項總額。該交易已獲本公司獨立股東於2024年6月14日舉行的本公司股東特別大會上批准。本集團收購以抵償貿易應收款項的清償物業於2024年最後一個季度轉讓予本集團。有關收購物業及債務抵償框架協議之詳情披露於本公司日期為2024年5月24日之通函。

13. 按公平值計入損益之金融資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
由一家於澳洲上市的公司發行的可換股票據 (附註(i))	-	43,917
理財產品 (附註(ii))	6,005	70,198
	<u>6,005</u>	<u>114,115</u>

附註：

- (i) 於2023年12月22日，本公司與Black Cat Syndicate Limited (一家於澳洲註冊成立並於澳洲證券交易所上市的公司)就認購可換股票據訂立約束性條款合同，據此，本公司同意使用內部資源認購合共9,000,000澳元的可換股票據。可換股票據將於2027年3月31日到期，並可由本公司酌情隨時轉換。利息將按每年10%按日累計(含利息預扣稅)並將按月轉為資本，直至2024年9月30日為止。有關認購可換股票據之詳情披露於本公司日期為2023年12月22日的公告內。

可換股票據於2024年11月12日提前贖回。贖回可換股票據之詳情於本公司日期為2024年11月12日的公告中披露。

- (ii) 於2023年11月29日，本公司間接全資附屬公司杭州宋都物業經營管理有限公司(「宋都物業」)與華夏銀行股份有限公司就機構理財產品訂立代理銷售協議，據此，宋都物業同意使用內部資源認購華夏理財有限責任公司提供的華夏理財固定收益純債型日日開理財產品7號F(「華夏理財產品」)，總金額為人民幣70,000,000元。華夏理財產品無固定期限，預期年回報率為2.85%至3.35%(非保證)。宋都物業於2024年1月3日贖回華夏理財產品，投資總收益約為人民幣217,000元，平均年化回報率約為3.33%。

於2024年12月16日，杭州宋都嘉和酒店管理有限公司(「宋都嘉和」)與杭州銀行股份有限公司就機構理財產品訂立代理銷售協議，據此，宋都嘉和同意使用內部資源認購杭銀理財有限責任公司提供的杭銀理財幸福99添益(安享優選)7天持有期理財(「杭銀理財產品」)，總金額為人民幣6,000,000元。杭銀理財產品無固定期限，預期年回報率為1.9%至2.3%(非保證)。

14. 貿易及其他應付款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	1,897	449
— 第三方	(b)	50,319	61,446
		<u>52,216</u>	<u>61,895</u>
其他應付款項			
— 關聯方		2,276	2,192
— 按金		5,714	5,603
— 應付其他稅項及附加費		19	515
— 代表業主委員會收取的現金		14,305	9,149
— 來自業主的暫時收款		23,964	28,819
— 其他		8,811	8,081
		<u>55,089</u>	<u>54,359</u>
應計工資及其他福利		<u>15,708</u>	<u>17,227</u>
		<u>123,013</u>	<u>133,481</u>

附註：

- (a) 關聯方（貿易性質）授予本集團的信貸期介乎30天至90天。應付關聯方款項為無抵押且不計息。
- (b) 貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務（包括清潔、安保、園藝及養護服務）產生的應付款項。截至2024年及2023年12月31日止年度，第三方供應商授予本集團的信貸期為30至90天。

根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
關聯方		
一年內	1,897	1,159
第三方		
一年內	28,899	38,843
一年後但兩年內	3,060	11,769
兩年後但三年內	9,361	3,565
三年以上	8,999	6,559
	<u>52,216</u>	<u>61,895</u>

15. 報告期後事項

於2025年2月27日，本公司附屬公司杭州興潤企業管理有限公司（「杭州興潤」）與中國民生銀行股份有限公司（「中國民生銀行」）訂立結構性存款產品協議，據此，杭州興潤同意利用本集團內部資金以總額人民幣50百萬元認購中國民生銀行發售的聚贏匯率一掛鈎歐元對美元匯率區間累計結構性存款（「中國民生結構性產品」）。中國民生結構性產品的固定期限為90天，屬浮息保本型產品。預計到期年利率為1.2153%至2.1%。結構性存款產品的詳情於本公司日期為2025年2月27日的公告中披露。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團為浙江省物業管理行業內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近三十年經驗。本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，如商業寫字樓、城市綜合體及產業園區。

根據克而瑞物管及中物研協的數據，本集團於2024中國物業服務力百強企業排行中位列47。本集團在管項目「採荷金牌管家治理服務項目」榮獲克而瑞物管及中物研協評選為2024年度城市服務標桿項目。本報告期內，本集團獲浙江省住房和城鄉建設廳評為浙江省3A級物業服務企業。

截至2024年12月31日，我們在中國的20個城市設有21間附屬公司及26間分公司（當中大多數位於浙江省），向52項物業（包括39項住宅物業及13項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積約為8.4百萬平方米，總合約面積為9.7百萬平方米。

下表載列本集團於2024年及2023年12月31日在管建築面積與在管項目個數之變動：

	於12月31日	
	2024年	2023年
在管建築面積（千平方米）	8,367	9,603
在管項目個數	52	58

下表載列本集團於2024財年及2023財年各業務線的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%
物業管理服務	196,186	79.3	186,979	71.3
非業主增值服務	12,686	5.1	36,342	13.8
社區增值服務	18,787	7.6	18,555	7.1
其他業務	19,890	8.0	20,486	7.8
總計	247,549	100.0	262,362	100.0

物業管理服務

於本報告期內，本集團致力於加強於物業管理服務行業的地位，並聚焦未來社區試點項目，以獲得更多杭州地區老舊住宅小區相關項目。

下表載列本集團於2024財年及2023財年物業管理收入總額及於2024年及2023年12月31日在管建築面積（按物業類型劃分）明細：

	於12月31日／截至該日止年度							
	2024年		在管建築面積		2023年		在管建築面積	
	收入 (人民幣 千元)	%	(千平方米)	%	收入 (人民幣 千元)	%	(千平方米)	%
住宅物業	137,745	70.2	7,098	84.8	145,775	78.0	7,438	77.5
非住宅物業	58,441	29.8	1,269	15.2	41,204	22.0	2,165	22.5
總計	196,186	100.0	8,367	100.0	186,979	100.0	9,603	100.0

下表載列本集團於2024財年及2023財年物業管理收入總額及於2024年及2023年12月31日在管建築面積（按房地產開發商類型劃分）明細：

	於12月31日／截至該日止年度							
	2024年				2023年			
	收入 (人民幣 千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	收入 人民幣 千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%
宋都股份集團獨立開發及 合作開發的物業 (附註1)	164,464	83.8	6,675	79.8	150,696	80.6	7,343	76.5
獨立第三方房地產開發商開發的物業	31,722	16.2	1,692	20.2	36,283	19.4	2,260	23.5
總計	<u>196,186</u>	<u>100.0</u>	<u>8,367</u>	<u>100.0</u>	<u>186,979</u>	<u>100.0</u>	<u>9,603</u>	<u>100.0</u>

附註1：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，本集團錄得人民幣12.7百萬元，較2023財年人民幣36.3百萬元下降65.0%。收入下降主要是由於項目儲備中新進場的房地產項目數目減少。

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2024年12月31日，儲備項目總建築面積約1.3百萬平方米。

社區增值服務

本集團積極開發社區增值服務，根據居民生活需求打造多元化生活服務場景。

本報告期內，本集團實現社區增值服務收入達人民幣18.8百萬元，主要來源於物業維修及維護、廢物清潔、收取公用事業費用、社區空間服務及零售業務。

其他業務

本集團通過其營運的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。2024財年酒店業務實現收入人民幣19.9百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及個人護理產品銷售。

未來展望

本報告期內，物業管理行業依然堅持高水平發展，表明房地產相關行業的發展重心由「規模擴張」轉向「高質量發展」。這一轉變是由於管理規模的增長率下降，標誌著房地產行業盲目擴張時代的終結。為應對新的挑戰，越來越多的物業企業積極調整策略，著重提升運營效率和服務質量。

2024年對於物業管理行業而言是轉型與發展的一年。面對多重挑戰，行業不斷探索新的發展模式，以實現高質量和可持續發展。

展望未來，在新的形勢下，本公司計劃於2025年探索以下方面的發展機會：

提升服務質量

本公司將定期組織員工進行專業培訓，培訓內容包括客戶服務技能及技術培訓，以從前線到後台全面提升服務質量。

本公司計劃檢討並完善現有服務標準。在安保服務方面，本公司將投資更先進的安保監控系統，並確保安保人員接受完善的應急處理程序培訓，以提升社區整體安全水平。

廣泛應用智能技術

物聯網、大數據和人工智能等智能技術的融合將成為一大趨勢。本公司將利用該等技術提升服務效率及質量。例如，在樓宇中安裝智能傳感器，實時監測設備運行及能耗，以便及時進行維護並採取節能措施。智能門禁系統和視頻監控系統將進一步加強社區安全。

參與城市服務

隨著城市化的發展，本公司逐步將業務範圍拓展至城市規模服務，包括公共設施管理、環境衛生及城市綠化，在城市治理中發揮更大作用，為改善城市居住環境作出貢獻。

注重綠色與節能管理

本公司將更加重視建築及設施的長期保養和升級，以確保其可持續使用。通過定期檢查及保養計劃，延長建築及設施的使用壽命，同時提升其功能性及安全性。

為實施綠色及節能措施，本公司鼓勵員工使用高能效設備及可再生能源，以減少建築對環境的影響，推動社區的可持續發展。

財務回顧

收入

於2024財年，本集團收入達人民幣247.6百萬元，較2023財年262.4百萬元下降5.6%。

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2024財年錄得收入人民幣196.2百萬元，較2023財年收入人民幣187.0百萬元同比增加4.9%，佔本集團2024財年總收入79.2%，是本集團主要收入來源。收入增加主要由於實行較高定價政策的新交付在管物業數量增加。

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2024財年錄得收入人民幣12.7百萬元，相較於2023財年的收入人民幣36.3百萬元，下降65.0%，佔本集團2024財年總收入的5.1%。收入的下降主要是由於項目儲備中新進場房地產項目的數目持續下降。

社區增值服務：社區增值服務是指本集團向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、改造及裝修以及社區空間服務。本集團於2024財年錄得收入人民幣18.8百萬元，相較於2023財年收入人民幣18.6百萬元，同比上升1.1%，佔本集團2024財年總收入的7.6%。由於向在管項目持續提供社區增值服務，社區增值服務收入與2023財年相比維持穩定。

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2024財年錄得收入人民幣19.9百萬元，相較於2023財年收入人民幣20.5百萬元同比減少2.9%，佔本集團2024財年總收入8.0%。其他業務收入輕微減少，主要歸因於旅遊業領域正常商業競爭的影響。

銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由2023財年人民幣217.4百萬元下降12.6%至2024財年人民幣190.1百萬元，主要由於非業主增值服務需求下降，導致人力資源及外包服務成本下降。

毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於本報告期內毛利總額由2023財年人民幣44.9百萬元增長至2024財年人民幣57.5百萬元，增長28.1%。本集團的毛利率由2023財年17.1%增長至2024財年23.2%，上升6.1個百分點。

物業管理服務毛利由2023財年人民幣25.6百萬元上升39.1%至2024財年人民幣35.6百萬元，毛利率由2023財年13.7%上升至2024財年18.1%，主要是因為本集團加強對特定住宅物業的有效管理從而提升服務質量和升級智慧社區。

非業主增值服務毛利由2023財年人民幣7.4百萬元下降5.4%至2024財年人民幣7.0百萬元，2024財年毛利率相較於2023財年的20.4%上升34.7個百分點至55.1%。毛利下降主要是由於擁有高毛利的物業服務及交付前服務收入減少。

社區增值服務毛利由2023財年人民幣7.7百萬元上升27.3%至2024財年人民幣9.8百萬元，毛利率由2023財年41.4%增加10.7個百分點至2024財年52.1%。增加主要是由於增值業務多元化及高毛利業務拓展。

其他業務毛利由2023財年人民幣4.2百萬元增加至2024財年人民幣5.1百萬元，毛利率由2023財年20.5%上升5.1個百分點至2024財年25.6%。增加主要是由於酒店業務收入增長。

其他收入

本報告期內，本集團錄得其他收入人民幣0.9百萬元，較2023財年的其他收入人民幣8.6百萬元減少89.5%，主要原因為不再向幸福健控股提供財務擔保。

銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支於2024財年維持於人民幣1.0百萬元的穩定水平。

行政開支

本報告期內，本集團行政開支由2023財年的人民幣24.3百萬元增加至2024財年人民幣28.1百萬元，上升15.6%，主要由於專業顧問的服務費增加所致。

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2023財年人民幣13.7百萬元增長44.5%至2024財年人民幣19.8百萬元。增加主要由於本報告期內貿易應收款項的收款滯後所致。

融資收入淨額

本報告期內，本集團的融資收入淨額由2023財年人民幣3.2百萬元減少至2024財年人民幣1.9百萬元，主要是由於利息收入減少。

分佔一間聯營公司和合營企業收益及虧損

本報告期內，本集團錄得分佔一間聯營公司（即寧波和晟城市服務發展有限公司）收益總計約人民幣506,000元，主要是由於業務經營規模增加，成本減少。

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（「杭州宏合」）及寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥））虧損總計約人民幣1.3百萬元，主要由於杭州宏合的虧損所致。

稅前利潤

本報告期內，本集團稅前利潤為人民幣12.4百萬元，較2023財年人民幣17.1百萬元下降27.5%，主要是由於貿易應收款項的減值虧損增加。

本年度利潤

本報告期內，本集團年內利潤為人民幣7.8百萬元，較2023財年人民幣12.0百萬元減少35.0%。

流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2024財年維持良好的財務狀況。於2024年12月31日，流動資產為人民幣511.9百萬元，較2023年12月31日人民幣465.4百萬元增長10.0%，主要由於本報告期內新購入的持作出售物業增加所致。

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣175.0百萬元，同比2023財年人民幣146.7百萬元增長19.3%，主要由於本公司於2023年12月22日認購的可換股票據已償還。本集團的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）由2023年12月31日2.76倍上升至2024年12月31日3.27倍。

本集團於2024年12月31日的總權益為人民幣393.2百萬元，而2023年12月31日則為人民幣392.5百萬元，主要是由於純利及留存收益增加。

銀行借款及其他借款

於本報告期內，本集團並無任何銀行借款及其他借款。

物業、廠房及設備

截至2024年12月31日，本集團物業、廠房及設備為人民幣18.2百萬元，較2023年12月31日人民幣26.6百萬元下降31.6%，主要是由於累計折舊增加。

資本結構

於截至2024年12月31日止年度內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

本報告期內，本集團並無任何重大或然負債（2023年12月31日：無）。

庫務政策

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

資產抵押

於2024年12月31日，本集團概無任何資產抵押（2023年12月31日：無）。

貿易及其他應收款項

於2024年12月31日，本集團貿易及其他應收款項達人民幣170.3百萬元，較2023年12月31日人民幣230.3百萬元下降26.1%，主要是由於本報告期內購入資產用作抵銷貿易應收款項所致。

下表載列貿易應收款項於所示日期的賬齡分析及本報告期內貿易應收款項的後續結算情況。

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	後續結算 人民幣千元
關聯方			
0至180日	19,736	21,402	202
181至365日	22,329	17,805	—
一至兩年	16,189	56,101	—
兩年至三年	—	27,990	—
三年以上	—	4,704	—
獨立第三方			
0至180日	48,827	31,195	3,477
181至365日	31,693	23,565	77
一至兩年	3,777	19,514	1,120
總計	<u>142,551</u>	<u>202,276</u>	<u>4,876</u>

為收回賬齡較長的貿易應收款項，本集團採取了以下措施：

- 就關聯方（主要是宋都股份集團成員公司）而言，本集團定期與相關單位跟進付款情況，就賬齡較長的應收賬款，每季度或每半年發出催款通知。考慮到本集團與宋都股份集團的長期合作關係以及本集團憑藉該關係在獲取多個項目時已獲益良多，於本公告日期，本集團暫無計劃就該等應收賬款採取法律行動。同時，本集團將繼續密切關注該等應收賬款的支付情況及可收回性，並將在必要時（如相關單位未按約定時間付款）考慮並啟動對相關關聯方的法律訴訟程序，以收回該等應收賬款。本集團亦積極與關聯方協商處理應收款項，包括但不限於以其他應付款項抵償貿易應收款項，以資產抵償未付應收款項。

於2024年3月26日，本公司訂立物業收購及債務抵償框架協議。根據物業收購及債務抵償框架協議，本公司有條件同意收購而宋都股份集團有條件同意出售總代價人民幣100,050,000元的物業，以按等額基準與截至2023年12月31日止年度的貿易應收款項抵銷。物業收購及債務抵償框架協議於2024年6月14日舉行的股東特別大會上獲通過。

- 就第三方而言，根據相關客戶的歷史付款記錄及相應應收賬款的實際約定付款日期，本集團已經或將會向客戶發出催款通知，列明結清欠款的最後期限。倘客戶未在最後期限或之前結清欠款，本集團將發出正式催款函。就採取上述行動後仍未收回的應收賬款而言，本集團將啟動相應法律程序。考慮到本集團的業務性質，部分獨立第三方為業主，本集團亦會按行業慣例定期舉辦活動鼓勵該等業主及時繳交管理費，並每日向管理層匯報欠交管理費的收回情況。

貿易應收款項減值虧損

於本報告期內，本集團貿易應收款項減值虧損為人民幣19.8百萬元，較2023年同期人民幣13.7百萬元增長44.5%。

貿易及其他應付款項

於2024年12月31日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣123.0百萬元，較2023年12月31日人民幣133.5百萬元下降7.9%，主要是由於外包服務減少，導致第三方的貿易應付款項下降。

人力資源

於2024年12月31日，本集團總共僱用435名僱員（截至2023年12月31日止年度：575名僱員）。於本報告期內，本集團員工成本為人民幣60.7百萬元（2023年：人民幣72.5百萬元）。

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

本集團確保其僱員能獲得具有競爭力的薪酬待遇。本集團亦已採納購股權計劃，其詳情披露於本公司日期為2020年12月31日的招股章程（「招股章程」）附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一段。

重大投資、收購及出售

本集團之重大投資包括i)澳洲一間上市公司發行的可換股票據；ii)理財產品；iii)收購持作出售資產；及iv)出售一間附屬公司，有關詳情載列如下。

澳洲一間上市公司發行的可換股票據

誠如本公司日期為2023年12月22日之公告所披露，本公司與Black Cat Syndicate Limited（「Black Cat」，一間於澳洲註冊成立並於澳洲證券交易所上市的公司（股份代號：BC8），主要從事位於西澳洲的金礦項目的礦產勘探和經濟評估）就認購可換股票據（「可換股票據」）訂立約束性條款合同，據此，本公司同意使用內部資源認購合共9,000,000澳元的可換股票據。可換股票據將於2027年3月31日到期，且可由本公司酌情隨時轉換。利息將按每年10%按日累計（含利息預扣稅）並將按月轉為資本，直至2024年9月30日為止。

於2024年11月12日，Black Cat償還總金額約為9.0百萬澳元的可換股票據，其中包括本金額約9.0百萬澳元和利息收入約26,284.85澳元（「還款」）。於2024年12月31日，可換股票據產生的總利息收入約為0.7百萬澳元。

理財產品

- a) 誠如本公司日期為2023年11月29日之公告所披露，宋都物業與華夏銀行就機構理財產品訂立代理銷售協議，據此，宋都物業同意使用內部資源認購合共人民幣70,000,000元的華夏理財產品。

華夏理財為華夏銀行全資擁有的理財附屬公司。華夏理財的業務範圍主要包括向社會公眾發行理財產品並作為受託人投資管理投資者資產、向合格投資者發行理財產品並作為受託人投資管理投資者資產及財務顧問以及諮詢服務。華夏銀行為一間中國的持牌銀行及根據中國法律成立的股份有限公司，在中國提供企業及個人銀行業務、資金業務、融資租賃、資產管理及其他金融服務。其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600015）。

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

- b) 於2024年4月15日，宋都物業與中國工商銀行股份有限公司就機構理財產產品訂立代理銷售協議，據此，宋都物業同意使用內部資源認購工銀理財有限責任公司發售的工銀理財·周周鑫添益固收類7天定開法人理財產產品（「**工銀理財產產品**」），總金額為人民幣20,000,000元。工銀理財產產品無固定期限，預期年化回報率為2.6%至3.6%（非保證）。宋都物業已於2024年7月10日贖回工銀理財產產品。

於2024年12月31日，工銀理財產產品之公平值約為人民幣20,120,000元。工銀理財產產品之投資成本為人民幣20,000,000元。工銀理財產產品的投資總收益約為人民幣125,000元，平均年化回報率約為2.68%。

- c) 於2024年12月16日，宋都嘉和與杭州銀行股份有限公司就機構理財產產品訂立代理銷售協議，據此，宋都嘉和同意使用內部資源認購杭銀理財有限責任公司發售的杭銀理財幸福99添益（安享優選）7天持有期理財（「**杭銀理財產產品**」），總金額為人民幣6,000,000元。杭銀理財產產品無固定期限，預期年化回報率為1.9%至2.3%（非保證）。

於2024年12月31日，杭銀理財產產品之公平值約為人民幣6,005,000元。杭銀理財產產品之投資成本為人民幣6,000,000元。杭銀理財產產品的投資總收益約為人民幣5,000元，平均年化回報率約為1.9%至2.3%。

收購持作出售資產

- a) 於2024年1月5日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司宋都物業與古丈大盈礦業有限公司（「古丈大盈」）訂立物業轉讓協議（「物業轉讓協議」），據此，古丈大盈同意按總代價人民幣39,730,000元將物業（「該等物業」）的土地使用權轉讓予宋都物業。物業轉讓協議已於2024年2月26日舉行的股東特別大會上獲批准。

於2024年12月31日，該等物業之賬面值為人民幣39.1百萬元。

- b) 於2024年3月26日，本公司訂立收購物業及債務抵償框架協議。根據收購物業及債務抵償框架協議，本公司有條件同意收購及宋都股份集團有條件同意出售物業（「清償物業」），總代價為人民幣100,050,000元，將按等額基準抵銷截至2023年12月31日止年度的貿易應收款項。收購物業及債務抵償框架協議已於2024年6月14日舉行的股東特別大會上獲批准。

於2024年12月31日，清償物業之賬面值為人民幣97.7百萬元。

出售一間附屬公司

於2024年6月15日，本集團與台州陸橋旅港同鄉置業有限公司訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣2,817,000元出售宋都旅港的51%股權。

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，面對的外匯風險有限。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對沖所涉及的風險。

末期股息

董事會建議不就截至2024年12月31日止年度派付任何末期股息（2023年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司將進行的股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票的股東，本公司將於2025年6月2日（星期一）至2025年6月5日（星期四）（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2025年5月30日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責度。於本報告期內及直至本公告日期，本公司已採納並遵守上市規則附錄C1企業管治守則所載的所有適用守則條文。

審核委員會和全年業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括葉茜女士、黃恩澤先生及朱浩賢先生，而葉茜女士為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層檢討本年度業績以及本集團所採用之會計原則及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括審閱本集團2024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C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司做出特定查詢後，各董事均確認，彼等於本報告期內及直至本公告日期一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本報告期內及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、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，於本報告期內及直至本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司保持公眾持股量佔已發行總股本25%的最低水平。

本報告期後事項

於本報告期末後發生下列事件：

- 1) 於2025年2月27日，本公司附屬公司杭州興潤與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州興潤同意利用本集團內部資金向中國民生銀行認購人民幣50百萬元的結構性存款產品；及
- 2) 於2025年3月19日，本公司宣佈：(i)繆建萍女士辭任本公司的首席財務官（「首席財務官」）；(ii)張綺思女士辭任本公司的公司秘書（「公司秘書」）；(iii)陳曉敏女士獲委任為首席財務官；及(iv)徐曉麗女士獲委任為公司秘書。

上市所得款項用途

上市所得款項淨額擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節應用，有關詳情載列如下：

- 約48%用於收購、投資或與一間或多間財務狀況穩健的物業管理公司組成策略聯盟，該等公司的業務重點是為長江三角洲地區（尤其是杭州及其他本集團根據市場需要認為屬合適的城市）的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務。於本公告日期，該部分款項已動用約15.3%，主要用於投資一間合營企業和一間聯營公司，預計其將於2025年12月31日之前悉數動用；
- 約12%用於投資及擴大與未來社區試點項目相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。截至本公告日期，所有該部分款項已用於投資若干未來社區的數字化升級；

- 約15%透過利用先進科技（如使用電子巡邏系統及智能門禁、引進智能產品和服務以及利用數碼設備）創建智慧社區；及為業主及住戶開發移動應用程序。於本公告日期，所有該部分款項已用於開發及升級在線－離線移動應用程序；
- 約15%用於探索、擴展及擴大社區增值服務，包括為業主及住戶提供入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及護老服務；以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務。於本公告日期，該部分款項已動用約55.2%，主要用於投資為住戶提供托兒、保姆及護老服務，預計其將於2025年12月31日之前悉數動用；及
- 約10%用於為營運資金及其他一般企業用途提供資金。於本公告日期，所有該部分款項已用於支付上市後的中介服務費用及其他運營用途。

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司（「國富浩華」）已同意本公告所載本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的數據與本集團該年度的綜合財務報表所載金額一致。國富浩華在這方面進行的工作並不構成核證委聘，因此國富浩華並無就本公告發表任何意見或核證結論。

於聯交所及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

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

股東週年大會

股東週年大會將於2025年6月5日（星期四）舉行，而召開股東週年大會的通告及通函將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊登及寄發於本公司股東。

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港，2025年3月31日

於本公告日期，董事會由四名執行董事，分別為俞昀女士（主席）、朱軼樞先生（首席執行官）、朱從越先生及張振江先生；以及三名獨立非執行董事，分別為朱浩賢先生、黃恩澤先生及葉茜女士組成。