

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

SUNDOY 宋服務

臻 享 幸 福 +

Sundy Service Group Co. Ltd

宋都服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9608)

截至2021年6月30日止六個月中期業績公告

宋都服务集团有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2021年6月30日止六個月（「期內」）之未經審核綜合業績，連同2020年同期的比較數字。本集團期內之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2021年8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

- 期內，本集團實現收入人民幣139.4百萬元，較於2020年同期收入人民幣116.7百萬元，增長19.5%。
- 期內四類業務線的收入構成為：(i)物業管理服務收入為人民幣79.5百萬元，較2020年同期增長33.6%；(ii)非業主增值服務收入為人民幣40.1百萬元，較2020年同期增長26.5%；(iii)社區增值服務收入為人民幣9.9百萬元，較2020年同期下降49.7%；及(iv)其他業務收入為人民幣9.9百萬元，較2020年同期上升67.8%。
- 期內實現毛利人民幣47.7百萬元，較2020年同期增長48.1%。期內實現毛利率34.3%，較2020年同期上升6.7個百分點。
- 期內實現本公司權益股東應佔收益為人民幣23.4百萬元，較2020年同期人民幣16.2百萬元，增長44.4%。
- 於2021年6月30日，本集團在管總建築面積（「建築面積」）為7.7百萬平方米，較2020年6月30日增長20.3%。於2021年6月30日，本集團總合約建築面積為11.1百萬平方米。

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣元列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	139,370	116,729
銷售成本		<u>(91,632)</u>	<u>(84,546)</u>
毛利		<u>47,738</u>	<u>32,183</u>
其他收入	4	928	3,343
其他虧損淨額		(5)	—
銷售及營銷開支		(458)	(283)
行政開支		(14,666)	(11,927)
其他開支		<u>(1,913)</u>	<u>(1,380)</u>
經營收益		31,624	21,936
融資收入		758	681
融資成本		<u>(205)</u>	<u>(317)</u>
融資收入淨額	5(a)	553	364
分佔合營企業收益		<u>28</u>	<u>170</u>
除稅前收益	5	32,205	22,470
所得稅	6	<u>(8,742)</u>	<u>(6,120)</u>
期內收益		<u>23,463</u>	<u>16,350</u>
下列人士應佔收益：			
本公司權益股東		23,434	16,190
非控股權益		<u>29</u>	<u>160</u>
期內收益		<u>23,463</u>	<u>16,350</u>
每股盈利			
基本及攤薄（人民幣分）	7	<u>0.75</u>	<u>0.67</u>

綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至2021年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元
期內收益	<u>23,463</u>	<u>16,350</u>
期內其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目：		
換算以下各項的匯兌差額：		
－ 海外公司財務報表	(709)	—
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算以下各項的匯兌差額：		
－ 海外附屬公司財務報表	<u>(35)</u>	<u>—</u>
期內其他全面收益	<u>(744)</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	22,719	16,350
下列人士應佔收益：		
本公司權益股東	22,690	16,190
非控股權益	<u>29</u>	<u>160</u>
期內全面收益總額	<u>22,719</u>	<u>16,350</u>

綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審核

(以人民幣元列示)

	於2021年 6月30日 附註 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	20,010	22,347
無形資產	921	285
使用權資產	–	250
投資物業	250	734
於合營企業的投資	3,225	1,550
遞延稅項資產	3,871	3,475
非流動資產總值	28,277	28,641
流動資產		
存貨	287	202
合同資產	471	538
貿易及其他應收款項	8 115,065	51,084
受限制銀行結餘	13,225	8,501
現金及現金等價物	279,712	192,195
流動資產總值	408,760	252,520
流動負債		
合同負債	41,691	34,319
承租人墊款	378	747
貿易及其他應付款項	9 106,967	125,628
租賃負債	760	1,121
即期稅項	6,184	2,065
流動負債總額	155,980	163,880
流動資產淨值	252,780	88,640
總資產減流動負債	281,057	117,281

綜合財務狀況表 (續)

於2021年6月30日 – 未經審核

(以人民幣元列示)

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	<u>-</u>	<u>8</u>
非流動負債總額	<u>-</u>	<u>8</u>
資產淨值	<u>281,057</u>	<u>117,273</u>
資本及儲備		
股本	208	7
儲備	<u>279,542</u>	<u>115,988</u>
本公司權益股東應佔權益總額	279,750	115,995
非控股權益	<u>1,307</u>	<u>1,278</u>
權益總額	<u>281,057</u>	<u>117,273</u>

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

1 編製基準

宋都服务集团有限公司(「本公司」)於2021年6月30日及截至該日止六個月的中期財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文(包括遵守由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)採用之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」)而編製。

本公司於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2021年1月18日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

中期財務報告乃根據與2020年年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於2021年年度財務報表內反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註2。

遵照國際會計準則第34號編製中期財務報告須由管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及截至結算日資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與此等估計有所不同。

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈以下國際財務報告準則的修訂，該等修訂於本集團本會計期間首次生效：

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免*
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)，*利率基準改革 – 第二階段*

該等修訂於本中期財務報告中概無對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式造成重大影響。除國際財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團尚未應用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入

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

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

於綜合損益及其他全面收益表中確認的各類重大收入金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
國際財務報告準則第15號		
範圍內客戶合同收入：		
隨時間確認的收入：		
物業管理服務	79,491	59,500
非業主增值服務	40,069	31,659
社區增值服務	9,859	19,656
酒店業務		
－ 客房營運服務	7,835	4,155
	<u>137,254</u>	<u>114,970</u>
於某個時間點確認的收入：		
酒店業務		
－ 銷售食品及飲料	57	98
	<u>57</u>	<u>98</u>
其他來源的收入		
投資物業的租金總額：		
長租公寓業務	1,030	803
酒店業務		
－ 租賃商業購物商場	1,029	858
	<u>1,029</u>	<u>858</u>
	<u>2,059</u>	<u>1,661</u>
	<u>139,370</u>	<u>116,729</u>

截至2021年6月30日止六個月，本集團與一名客戶的交易個別超過其總收入的10%（截至2020年6月30日止六個月：一名）。

(b) 分部報告

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

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

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部間分配資源，本集團高級行政管理層按以下基準監察各可報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形、無形資產及流動資產。分部負債包括全部由分部直接管理的業務營運應佔的合同負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他負債。

收入及開支參考可報告分部所得銷售額以及該等分部產生或源自該等分部應佔資產折舊或攤銷的開支，分配至該等分部。分部收益包括本集團應佔本集團合營企業活動產生的收益。

(ii) 地理資料

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團於期內的所有收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

就截至2021年及2020年6月30日止六個月的資源分配及分部表現評估向本集團最高行政管理層提供有關本集團可報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務及 相應增值服務		酒店業務服務		長租公寓服務		對賬項目		總計	
	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自外部客戶的收入	129,419	110,815	8,921	5,111	1,030	803	-	-	139,370	116,729
分部間收入	85	10	-	-	-	-	(85)	(10)	-	-
可報告分部收入	<u>129,504</u>	<u>110,825</u>	<u>8,921</u>	<u>5,111</u>	<u>1,030</u>	<u>803</u>	<u>(85)</u>	<u>(10)</u>	<u>139,370</u>	<u>116,729</u>
可報告分部收益/ (虧損)(除稅前 收益/(虧損))	32,141	23,748	(124)	(1,336)	188	58	-	-	32,205	22,470
利息收入	752	677	4	-	2	4	-	-	758	681
利息開支	185	231	-	-	20	86	-	-	205	317
折舊及攤銷	<u>1,622</u>	<u>216</u>	<u>763</u>	<u>1,962</u>	<u>486</u>	<u>486</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,871</u>	<u>2,664</u>
於2021年6月30日/ 2020年12月31日 可報告分部資產	<u>438,333</u>	<u>264,478</u>	<u>5,964</u>	<u>26,651</u>	<u>2,240</u>	<u>2,247</u>	<u>(9,500)</u>	<u>(12,215)</u>	<u>437,037</u>	<u>281,161</u>
於2021年6月30日/ 2020年12月31日 可報告分部負債	<u>147,762</u>	<u>155,661</u>	<u>16,522</u>	<u>18,670</u>	<u>1,196</u>	<u>1,772</u>	<u>(9,500)</u>	<u>(12,215)</u>	<u>155,980</u>	<u>163,888</u>

4 其他收入

其他收入	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助	321	2,901
其他	<u>607</u>	<u>442</u>
	<u>928</u>	<u>3,343</u>

截至2021年6月30日止六個月，本集團收取有關政府就2019年冠狀病毒病(「COVID-19」)的影響而發放的補助收入零(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,497,000元)。

5 除稅前收益

除稅前收益經(計入)/扣除下列各項後釐定：

(a) 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	(758)	(681)
租賃負債的利息開支	24	103
合同負債的利息開支	181	214
	<u>181</u>	<u>214</u>
融資收入淨額	<u>(553)</u>	<u>(364)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他福利	31,015	24,138
界定供款計劃的供款(i)	2,117	328
	<u>2,117</u>	<u>328</u>
	<u>33,132</u>	<u>24,466</u>

- (i) 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。截至2021年6月30日止六個月，本集團自政府收取的寬免供款為零(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,356,000元)。

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊費用		
— 物業、廠房及設備	2,258	2,029
— 使用權資產	83	125
— 投資物業	484	484
無形資產攤銷	46	26
貿易應收款項減值虧損	1,717	1,258
上市開支	2,990	7,618
短期租賃相關開支	157	237
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	1,995	626

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	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	9,138	6,367
遞延稅項		
產生暫時差額	<u>(396)</u>	<u>(247)</u>
	<u>8,742</u>	<u>6,120</u>

7 每股盈利

每股基本盈利根據截至2021年6月30日止六個月本公司權益股東應佔收益人民幣23,434,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣16,190,000元)及普通股加權平均數3,124,861,878股(截至2020年6月30日止六個月：股份加權平均數2,400,000,000股已就與被視為於2020年1月1日已發行的資本化股份有關之股份發行的影響作出追溯調整)計算如下：

	2021年 6月30日	2020年 6月30日
於1月1日已發行普通股	100,000,000	100,000,000
於2021年1月18日首次公開發售時發行 800,000,000股股份的影響	724,861,878	—
2021年1月18日資本化發行的影響	<u>2,300,000,000</u>	<u>2,300,000,000</u>
於6月30日的普通股加權平均數	<u>3,124,861,878</u>	<u>2,400,000,000</u>

由於截至2021年及2020年6月30日止六個月並無已發行在外的潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

8 貿易及其他應收款項

於報告期末，根據收入確認日期並扣除貿易應收款項減值虧損撥備的應收第三方貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	35,163	19,822
1至2年	1,406	1,328
應收第三方貿易款項總額，扣除虧損撥備	36,569	21,150
應收關聯方款項		
— 貿易性質	36,425	8,545
— 非貿易性質	3,422	3,422
應收關聯方貿易及其他款項總額	39,847	11,967
其他應收款項	33,131	4,191
按攤銷成本計量的金融資產	109,547	37,308
按金及預付款項		
— 上市開支預付款項	—	7,768
— 其他	5,518	6,008
按金及預付款項總額	5,518	13,776
	115,065	51,084

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

除將於收到資產時抵銷未來支出或轉至相關資產類別的若干預付款項外，所有分類為流動資產的貿易及其他應收款項預計將在一年內收回。

9 貿易及其他應付款項

於報告期末，根據發票日期的應付第三方貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	35,770	43,629
一年後但兩年內	3,449	2,132
兩年後但三年內	3,680	3,581
三年以上	741	666
應付第三方貿易款項總額	43,640	50,008
應付關聯方款項		
— 貿易性質	1,469	2,242
— 非貿易性質	134	1,711
應付關聯方貿易及其他款項總額	1,603	3,953
第三方其他應付款項		
— 按金	5,316	4,847
— 應付其他稅項及附加費	1,769	2,187
— 代表業主委員會收取的現金	10,663	8,501
— 來自業主的暫時收款	25,638	24,746
— 上市開支	-	11,767
— 其他	3,990	3,841
應付第三方其他款項總額	47,376	55,889
按攤銷成本計量的金融負債	92,619	109,850
— 應計工資及其他福利	14,348	15,778
	106,967	125,628

應付關聯方款項為無抵押且不計息。

管理層討論與分析

業務回顧

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，上市籌得所得款項淨額約為133.2百萬港元。

本集團成立於1995年，擁有超過二十年物業管理服務行業經驗。本集團總部位於浙江杭州，擁有國家一級物業管理資質，是中國物業管理協會會員，就物業管理綜合實力而言，本集團於2021年榮獲「中國物業服務百強企業」第49名，中國指數院評選的2021城市服務Top10企業，易居研究院評選的2021杭州市物業服務企業綜合實力Top10。本集團在管江乾區採荷街道未來社區試點項目（「未來社區試點項目」）榮獲易居研究院評選的2021年度服務力標桿項目。

於2021年6月30日，本集團在中國的19個城市設有13間附屬公司及19間分公司，向49項物業（包括31項住宅物業及18項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積為7.7百萬平方米，較2020年6月30日增長20.3%，總合約建築面積為11.1百萬平方米，較2020年6月30日增長5.7%。本集團以「採荷街道金牌管家大物業基層治理模式」為起點，積極探索老舊小區的管理運營模式，並以此為經驗積極開展潛在獨立第三方客戶外拓，致力於成長為長三角地區的頂尖物業管理服務供應商之一。

下表載列本集團於所示期間的在管總建築面積及合約建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	合約建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)	合約建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)
期初	11,334	8,152	10,008	5,948
加：期內開始的 新項目	531	253	482	415
減：期內終止的 項目	717 ⁽¹⁾	717 ⁽¹⁾	—	—
期末	<u>11,148</u>	<u>7,688</u>	<u>10,490</u>	<u>6,363</u>

註釋：

- (1) 截至2021年6月30日止六個月終止項目包括本集團三個非住宅物業管理服務項目，其中(i)一個非住宅項目由於開發商擬更改項目商業性質，不再需要物業管理服務；及(ii)本集團自願選擇於到期後不續約兩份非住宅物業管理服務合同，以將資源重新分配給收益更高的項目，以優化本集團的物業管理組合。

下表載列於所示日期按區域劃分的在管建築面積：

	於6月30日					
	2021年		數目	2020年		數目
	建築面積 (千平方米)	%		建築面積 (千平方米)	%	
杭州	4,881	63.5	28	4,361	68.5	24
浙江省(不包括杭州)	1,272	16.5	11	1,056	16.6	5
長三角地區(不包括浙江省)	1,195	15.5	8	946	14.9	4
其他地區	340	4.5	2	-	-	-
總計	<u>7,688</u>	<u>100.0</u>	<u>49</u>	<u>6,363</u>	<u>100.0</u>	<u>33</u>

本集團的收入主要來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)其他業務。

期內，本集團實現收入人民幣139.4百萬元，較2020年同期收入人民幣116.7百萬元，增長19.5%。其中，物業管理服務收入為人民幣79.5百萬元，非業主增值服務收入為人民幣40.1百萬元，社區增值服務收入為人民幣9.9百萬元，其他業務收入為人民幣9.9百萬元。

物業管理服務

本集團物業管理服務主要為住宅及非住宅項目提供保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。於2021年6月30日，本集團在管項目達49個，較2020年同期新增16個項目（其中，獨立第三方物業開發商外拓項目較去年同期新增11個）。本集團立足於住宅物業管理主業，提高住宅物業品牌價值。期內，本集團住宅物業的物業管理服務收入達人民幣59.8百萬元，較2020年同期收入人民幣38.1百萬元，增長57.0%，收入的快速增長主要得益於本集團住宅物業在管建築面積的迅速擴張。同時，本集團也積極拓展獨立第三方物業開發商開發的物業，於2021年6月30日獲得由獨立第三方物業開發商開發物業的在管建築面積2.8百萬平方米，較2020年同期增長7.7%；期內，向獨立第三方物業開發商提供的物業管理服務產生的收入為人民幣19.5百萬元，較2020年同期增長8.3%，與由獨立第三方開發商開發物業的在管建築面積增長幅度保持一致。

下表載列本集團於所示期間或日期物業管理服務收入總額及在管建築面積明細（按物業類型劃分）：

	於／截至6月30日止六個月							
	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)	%
住宅物業	59,817	75.3	6,162	80.2	38,067	64.0	4,586	72.1
非住宅物業	19,674	24.7	1,526	19.8	21,433	36.0	1,777	27.9
總計	<u>79,491</u>	<u>100.0</u>	<u>7,688</u>	<u>100.0</u>	<u>59,500</u>	<u>100.0</u>	<u>6,363</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團於所示期間或日期物業管理服務收入總額及在管建築面積明細（按開發商類型劃分）：

	於／截至6月30日止六個月							
	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)	%
宋都基業集團 ⁽¹⁾								
獨立開發的物業	40,543	51.0	3,169	41.2	32,684	54.9	2,557	40.2
宋都基業集團合作 開發的物業	19,415	24.4	1,673	21.8	8,817	14.8	1,189	18.7
獨立第三方物業開 發商開發的物業	19,533	24.6	2,846	37.0	17,999	30.3	2,617	41.1
總計	<u>79,491</u>	<u>100.0</u>	<u>7,688</u>	<u>100.0</u>	<u>59,500</u>	<u>100.0</u>	<u>6,363</u>	<u>100.0</u>

註釋：

(1) 宋都基業集團指宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務，是主要為房地產開發商等非業主提供的增值服務。本集團期內實現非業主增值服務收入達人民幣40.1百萬元，佔本期總收入28.8%，較2020年同期人民幣31.7百萬元，增長26.5%。

本集團依託於與宋都基業集團的長期業務合作，獲得非業主增值服務項目。於2021年6月30日，本集團儲備項目20個，儲備建築面積3.5百萬平方米。

社區增值服務

本集團積極發展社區增值服務，基於住戶生活需求，打造多元化的生活服務場景。通過線上生活服務應用程序，本集團提供多樣化、便民化增值服務，將後台集中控制與線上平台相結合，提高管理效率，優化管理成本，實現品質提升。

期內，本集團實現社區增值服務收入人民幣9.9百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、裝修裝飾、廢物清潔、收取共用實業費用及社區空間服務。

其他業務

酒店業務

本集團通過其營運附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司（「宋都嘉和」）運營杭州西湖河坊街亞朵酒店。期內實現收入人民幣8.9百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及個人護理產品銷售。

長租公寓業務

本集團通過其營運附屬公司宋都嘉和在杭州開展長租公寓業務，其業務模式為向業主承租公寓，然後分租給租戶。期內，長租公寓業務收入為人民幣1.0百萬元。

本集團已與宋都基業集團達成協議，據此，本集團就宋都基業集團擁有的物業提供公寓管理服務。該業務模式將專注於集中式公寓管理，其收入將主要來自長租公寓業務收入的固定百分比。

未來展望

未來，本集團秉承著「讓業主家人享受和美生活」的服務理念，以客戶為核心，以品質為基石，不斷提升服務水平，致力於為業主提供安全、整潔、優美和舒適的工作及生活環境。同時，本集團緊隨「萬物智聯」時代的腳步，積極創新，以人工智慧物聯為載體，賦能生活服務，對外以業主需求為中心，拓展多種服務場景，對內通過場景智慧化，減人工，降能耗，提效率，達到有效「節流」。本集團在積極尋找拓展機會的同時，提出「向城市延伸服務邊界」的理念，重新定義老舊小區的物業管理模式，為城市物業服務提供新的治理方式。

2021年下半年本集團將專注於以下方面：

- 立足長三角地區，積極尋找合作標的。2021年上半年，本集團於第三方業務拓展方面取得了顯著的成績，並積累了寶貴的經驗。本集團計劃進一步以現有合作模式為基礎，以長三角地區為中心，通過業務合作以及收併購等形式拓充業務規模、增加市場份額。
- 打響老舊小區品牌服務，助推未來社區試點工作。本集團計劃通過採荷街道未來社區試點項目的品牌效應，未來承接更多城市老舊小區物業管理服務，以此擴大管理規模和收入基礎。
- 擴大社區增值服務服務半徑，實現多種經營模式。本集團計劃通過提供多樣化、差異化的社區增值服務，並利用智慧物聯賦能增值服務，降低運營成本，提高業主滿意度，創造額外價值。

財務回顧

收入

期內，本集團收入達人民幣139.4百萬元，較2020年同期收入人民幣116.7百萬元，增長率19.5%。

下表載列於所示期間各業務線的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年 (人民幣千元)	%	2020年 (人民幣千元)	%
物業管理服務	79,491	57.0	59,500	51.0
非業主增值服務	40,069	28.8	31,659	27.1
社區增值服務	9,859	7.1	19,656	16.8
其他業務				
酒店業務	8,921	6.4	5,111	4.4
長租公寓業務	1,030	0.7	803	0.7
總計	<u>139,370</u>	<u>100.0</u>	<u>116,729</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務：物業管理服務主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。本集團的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業。期內，本集團實現收入人民幣79.5百萬元，較2020年同期收入人民幣59.5百萬元，增長率33.6%，佔期內總收入57.0%，是集團主要收入來源。收入的增長主要得益於在管建築面積的增長和在管項目數量的增加。

非業主增值服務：非業主增值服務是指本集團向非業主（主要為房地產開發商）提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。期內，本集團實現收入人民幣40.1百萬元，較2020年同期收入人民幣31.7百萬元，增長26.5%，佔期內總收入28.8%。收入的增加主要得益於期內新交付項目的增加及儲備項目面積的增加。

下表載列於所示期間該業務分部所得收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年 收入 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2020年 收入 (人民幣千元)	% (人民幣千元)
諮詢服務	7,372	18.4	4,959	15.7
銷售協助服務	17,292	43.2	15,920	50.3
交付前服務	15,405	38.4	10,780	34.0
總計	40,069	100.0	31,659	100.0

社區增值服務：社區增值服務是指本集團向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列的社區增值服務，包括物業維修及維護、廢物清潔、收取共用實業費用及社區空間服務。期內，本集團實現收入人民幣9.9百萬元，較2020年同期收入人民幣19.7百萬元，下降49.7%，佔期內總收入7.1%。社區增值服務收入的下降，主要是由於本集團於往績開展的裝修改造服務大部分已經完工，而根據浙江省政府鼓勵房地產開發商開發及銷售精裝房，本集團未承接新的裝修改造項目。

其他業務：其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。期內，本集團實現收入人民幣9.9百萬元，較2020年同期收入人民幣5.9百萬元，增長67.8%，佔期內總收入7.1%。其他業務收入的增長，主要由於全國範圍內COVID-19疫情防控效果明顯，國內旅遊業復甦導致酒店業務收入增長。

銷售成本

期內，本集團銷售成本為人民幣91.6百萬元，較2020年同期人民幣84.5百萬元，增長率8.4%，主要是由於業務拓展帶來的成本上升。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團實現毛利人民幣47.7百萬元，較2020年同期人民幣32.2百萬元，增長48.1%。本集團的期內毛利率較2020年同期上升6.7個百分點至34.3%，主要是由於住宅物業的物業管理服務及非業主增值服務的毛利率進一步提升。

下表載列於所示期間各業務線的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年	2020年	2021年	2020年
	毛利	毛利率	毛利/(毛損)	毛利/(毛損)
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	21,293	26.8	12,334	20.7
非業主增值服務	17,062	42.6	12,205	38.6
社區增值服務	7,655	77.6	8,164	41.5
其他業務	1,728	17.4	(520)	(8.8)
長租公寓業務	362	35.1	155	19.3
酒店業務	1,366	15.3	(675)	(13.2)
總計	<u>47,738</u>	<u>34.3</u>	<u>32,183</u>	<u>27.6</u>

物業管理服務毛利為人民幣21.3百萬元，較2020年同期人民幣12.3百萬元，增長73.2%。期內毛利率達26.8%，較2020年同期20.7%，上升6.1個百分點。上升主要是由於本集團在管住宅物業的未來社區試點項目通過提高人員效率，降低運營成本，實現盈利。

非業主增值服務毛利為人民幣17.1百萬元，較2020年同期人民幣12.2百萬元，增長40.2%。期內毛利率達42.6%，較2020年同期38.6%，上升4.0個百分點。上升主要是由於本集團通過提高交付前服務品質，提高人員效率，使其毛利率上升。

社區增值服務毛利為人民幣7.7百萬元，較2020年同期人民幣8.2百萬元，下降6.1%。期內毛利率達77.6%，較2020年同期41.5%，上升36.1個百分點。上升主要是由於標準化裝修改造服務的需求減少及社區增值服務的業務結構變動所致。

其他業務毛利為人民幣1.7百萬元，較2020年同期毛損人民幣0.5百萬元，增長人民幣2.2百萬元。期內毛利率達17.4%，較2020年同期-8.8%，上升26.2個百分點。上升主要是由於全國範圍內COVID-19疫情控制得當，使酒店業務轉虧為盈。

其他收入

期內，本集團其他收入為人民幣0.9百萬元，較2020年同期人民幣3.3百萬元，下降72.7%，主要是由於政府針對COVID-19疫情防控的專項補助減少。

銷售及營銷開支

期內，本集團銷售及營銷開支達人民幣0.5百萬元，較2020年同期人民幣0.3百萬元，增長66.7%，主要是由於業務拓展導致的開支增加。

行政開支

期內，本集團行政開支達人民幣14.7百萬元，較2020年同期人民幣11.9百萬元，增長23.5%，主要是業務拓展、員工人數增加以及中介機構服務諮詢費增長所致。

融資收入／(成本)淨額

期內，本集團融資收入淨額由2020年同期人民幣0.4百萬元上升至人民幣0.6百萬元，主要是由於銀行存款的利息收入增加及合同負債的利息開支下降。

分佔合營企業收益及虧損

期內，本集團實現分佔其合營企業(即杭州宏合環境工程有限公司(「杭州宏合」)及宋都旅港(台州)物業服務有限公司)收益總計人民幣28,000元，較2020年同期人民幣170,000元，下降83.5%，主要是由於杭州宏合業績下降。

稅前收益

期內，本集團稅前收益為人民幣32.2百萬元，較2020年同期人民幣22.5百萬元，增長43.1%，基本於本集團毛利增長率保持一致。

所得稅

期內，本集團所得稅開支由2020年同期人民幣6.1百萬元上升至人民幣8.7百萬元，增長42.6%，主要是由於本集團稅前收益的上升導致所得稅開支相應增加。

期間收益

期內，本集團的期間收益為人民幣23.5百萬元，較2020年同期人民幣16.4百萬元增長43.3%。

期內，本公司控股股東應佔收益為人民幣23.4百萬元，較2020年同期人民幣16.2百萬元，增長44.4%。

流動資產、財務資源及流動比率

2021年上半年，本集團的財務狀況維持穩定。於2021年6月30日，流動資產為人民幣408.8百萬元，較2020年12月31日人民幣252.5百萬元增加61.9%。

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣279.7百萬元，較2020年12月31日人民幣192.2百萬元增加45.5%，主要由於本公司上市發行股份獲得的融資活動淨流入增加。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2020年12月31日的1.54倍增長至2.62倍。

物業、產房及設備

於2021年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣20.0百萬元，較2020年12月31日人民幣22.3百萬元下降10.3%，主要是由於累積折舊增加。

貿易及其他應收款項

於2021年6月30日，本集團貿易及其他應收款項達人民幣115.1百萬元，較2020年12月31日人民幣51.1百萬元增長125.2%，主要由於關連方貿易應收款增加以及業務拓展。

貿易及其他應付款項

於2021年6月30日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣107.0百萬元，較2020年12月31日人民幣125.6百萬元下降14.8%，主要是由於公司上市後計提上市開支減少。

或然負債

於2021年6月30日，本集團無任何或然負債（2020年12月31日：無）。

上市所得款項用途

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，上市籌得所得款項淨額約為133.2百萬港元。該等所得款項將按照本公司日期為2020年12月31日之招股章程之「未來計劃及所得款項用途」一節所載之用途分配使用：

- 約48%用於收購、投資業務專注於向長三角地區（尤其是杭州）及本集團根據市場需求認為屬合適的其他城市的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。於本公告日期，該部分款項已動用約3.0%，主要用於投資一間合營企業；
- 約12%用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。於本公告日期，該部分款項尚未動用；
- 約15%透過利用先進科技（如使用電子巡邏系統及智能門禁、引進智能產品和服務以及利用數碼設備）創建智慧社區；及為業主及住戶開發移動應用程式。於本公告日期，該部分款項尚未動用；
- 約15%用於探索、擴展及擴大社區增值服務，包括為業主及住戶提供入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及護老服務；以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務。於本公告日期，該部分款項尚未動用；及
- 約10%用於為營運資金及其他一般企業用途提供資金。於本公告日期，該部分款項已動用約35.5%，主要用於支付上市後相關中介服務費。

資產抵押

於2021年6月30日，概無本集團資產作抵押。

人力資源

於2021年6月30日，本集團共僱用740名僱員（2020年6月30日：603名僱員）。本集團截至2021年6月30日止六個月的員工成本為人民幣33.1百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣24.5百萬元）。

重大投資、收購及出售

本公司期內概無任何重大投資、收購及出售。

面對的外匯風險

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

期間後事項

除本公告所披露者外，於2021年6月30日後及直至本公告日期並無發生其他重大事項。

中期股息

董事會不建議就截至2021年6月30日止六個月派付任何中期股息（截至2020年6月30日止六個月：無）。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責度。

董事認為，自上市日期至本公告日期止期間，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及檢察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事進行的證券交易

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

自上市日期起至期末，本公司及其附屬公司概無購買、出售及贖回本公司任何上市證券。

審核委員會和中期業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括劉國輝先生、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於2021年6月30日的未經審核的中期財務報表及中期業績。

公眾持股量

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

於聯交所及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本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期內之中期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。

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港，2021年8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)、朱瑾女士(首席執行官)、朱軼樺先生及程華勇先生；以及三名獨立非執行董事，分別為章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生組成。