

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。

SUNDY 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2025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2025年6月30日止六個月（「期內」）之未經審核綜合業績，連同2024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2025年8月28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

本集團的財務業績

- 期內，本集團實現收入人民幣116.5百萬元，較2024年同期收入人民幣117.6百萬元略微下降1.0%。
- 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93.9百萬元，較2024年同期上升1.8%；(ii)非業主增值服務收入為人民幣4.5百萬元，較2024年同期下降32.9%；(iii)社區增值服務收入為人民幣8.8百萬元，較2024年同期上升2.7%；及(iv)其他業務收入為人民幣9.3百萬元，較2024年同期下降8.4%。
- 期內實現毛利人民幣30.8百萬元，較2024年同期上升40.9%。期內實現毛利率26.5%，較2024年同期上升7.9個百分點。
- 期內實現本公司擁有人應佔收益為人民幣10.6百萬元，較2024年同期人民幣5.3百萬元上升98.8%。
- 於2025年6月30日，本集團在管總建築面積（「**建築面積**」）為8.5百萬平方米，較2024年6月30日減少5.6%。於2025年6月30日，本集團總合約建築面積為9.6百萬平方米。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
收入	4	116,460	117,602
銷售成本及提供服務		(85,623)	(95,723)
毛利		30,837	21,879
利息收入		941	1,220
其他收入及收益	6	2,455	1,741
銷售及營銷開支		(532)	(487)
行政開支		(10,301)	(13,219)
貿易及其他應收款項減值虧損		(11,034)	(6,305)
其他開支		(292)	(168)
分佔一間聯營公司(虧損)/收益		(154)	402
融資成本	7	(42)	(42)
除稅前收益		11,878	5,021
所得稅開支	8	(5,585)	(682)
期內收益	9	6,293	4,339
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		(1,331)	652
		(1,331)	652
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		1,782	(442)
		1,782	(442)
期內全面收益總額		6,744	4,549

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
下列人士應佔期內收益：			
本公司擁有人	10,557	5,310	
非控股權益	(4,264)	(971)	
	<u>6,293</u>	<u>4,339</u>	
下列人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人	11,008	5,520	
非控股權益	(4,264)	(971)	
	<u>6,744</u>	<u>4,549</u>	
每股盈利			
— 基本及攤薄 (人民幣分)	10	<u>0.27</u>	<u>0.14</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

		於2025年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	13,759	18,210
無形資產		43	64
於合營企業的投資		–	900
於一間聯營公司的投資		–	5,927
遞延稅項資產		13,067	12,629
		<u>26,869</u>	<u>37,730</u>
流動資產			
存貨		192	188
持作出售物業		149,141	145,461
貿易及其他應收款項	14	174,820	170,273
按公平值變動計入損益的金融資產	13	56,020	6,005
受限制銀行結餘		13,073	14,902
現金及現金等價物		135,748	175,033
		<u>528,994</u>	<u>511,862</u>
流動負債			
合同負債		35,979	25,940
承租人墊款		95	95
貿易及其他應付款項	15	114,718	123,013
即期稅項		5,159	7,376
		<u>155,951</u>	<u>156,424</u>
流動資產淨值		<u>373,043</u>	<u>355,438</u>
總資產減流動負債		<u>399,912</u>	<u>393,168</u>

	於2025年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產淨值	<u>399,912</u>	<u>393,168</u>
資本及儲備		
股本	254	254
儲備	<u>394,798</u>	<u>383,790</u>
本公司擁有人應佔權益	395,052	384,044
非控股權益	<u>4,860</u>	<u>9,124</u>
總權益	<u>399,912</u>	<u>393,168</u>

未經審核簡明中期綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明中期綜合財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄D2的適用披露規定編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列。人民幣為本公司於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及其於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣為港元（「港元」）。本集團將本公司及其於中國內地以外的附屬公司的未經審核簡明中期綜合財務報表由港元換算為人民幣。

2. 主要會計政策

未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟於各報告期末以公平值計量之金融工具除外。除另有指明外，其以人民幣呈列，所有數值均約整至最接近千位數。

未經審核簡明中期綜合財務報表應與截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀。截至2025年6月30日止六個月未經審核簡明中期綜合財務報表所用會計政策及計算方法與編製本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所用者相同。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告會計準則

採納經修訂國際財務報告準則會計準則

於本期間，本集團已採納由國際會計準則理事會頒佈的以下與其業務有關且於2025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（「國際財務報告準則」，當中包括所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋），以編製本集團未經審核簡明中期綜合財務報表。

國際會計準則第21號（經修訂） 缺乏可兌換性

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

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第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 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）	涉及依賴自然的電力之合同 ¹
2024年國際財務報告準則的年度改進	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） ¹
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 ²
國際財務報告準則第19號及後續修訂本	無公眾問責性的附屬公司：披露 ²
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 ³

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

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於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，允許提前應用。預期應用新準則將影響綜合損益表之呈列及未來綜合財務報表之披露。本公司董事正在評估於未來年度對綜合財務報表產生的具體影響。

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於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

4. 收入

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

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

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入：		
物業管理服務	93,848	92,152
非業主增值服務	4,544	6,771
社區增值服務	8,822	8,589
酒店業務		
—客房營運服務	8,250	8,504
—銷售食品及飲料	41	633
	<u>115,505</u>	<u>116,649</u>
其他來源的收入：		
酒店業務		
—租賃商業購物商場 (附註(ii))	955	953
	<u>955</u>	<u>953</u>
收入總額	<u><u>116,460</u></u>	<u><u>117,602</u></u>
客戶類別：		
外部客戶	104,722	100,341
關聯方	11,738	17,261
	<u><u>116,460</u></u>	<u><u>117,602</u></u>

附註：

- (i) 截至2025年6月30日止六個月，來自本集團的關聯方杭州幸福健控股有限公司（「幸福健控股」）及其附屬公司（統稱「幸福健控股集團」）的收入佔本集團收入的約10%（2024年：10%）。除幸福健控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於期內，概無客戶的收入佔本集團收入的10%或以上。
- (ii) 租賃商業購物商場指與可變租賃付款相關的租賃收入，乃基於來自酒店運營及租金收入的收益。

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2025年及2024年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

截至2025年6月30日止六個月	物業	非業主	社區	酒店業務－ 客房營運 服務及銷售 食品及飲料	總計
	管理服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入確認的時間					
於某一時間點	–	–	–	41	41
隨時間	93,848	4,544	8,822	8,250	115,464
	<u>93,848</u>	<u>4,544</u>	<u>8,822</u>	<u>8,291</u>	<u>115,505</u>
截至2024年6月30日止六個月	物業	非業主	社區	酒店業務－ 客房營運 服務及銷售 食品及飲料	總計
	管理服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入確認的時間					
於某一時間點	–	–	–	633	633
隨時間	92,152	6,771	8,589	8,504	116,016
	<u>92,152</u>	<u>6,771</u>	<u>8,589</u>	<u>9,137</u>	<u>116,649</u>

5. 分部資料

(a) 分部報告

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

- 物業管理服務及相應增值服務：該分部包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務（包括諮詢及交付前服務以及其他服務）產生的收入。
- 酒店業務服務：該分部包括酒店客房營運服務、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。

(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。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、分佔於一間聯營公司投資活動所產生的（虧損）／收益、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2025年6月30日止六個月

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店 業務服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶的收入	107,214	9,246	116,460
分部間銷售	—	—	—
可報告分部收入	107,214	9,246	116,460
分部收益／(虧損)	12,452	(574)	11,878

截至2024年6月30日止六個月

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店 業務服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶的收入	107,512	10,090	117,602
分部間銷售	—	—	—
可報告分部收入	107,512	10,090	117,602
分部收益	2,941	2,080	5,021

分部資產及負債

於2025年6月30日

	物業管理 服務及相應 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店 業務服務 人民幣千元 (未經審核)	對賬項目 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	<u>539,988</u>	<u>15,875</u>	<u>—</u>	<u>555,863</u>
分部負債	<u><u>151,672</u></u>	<u><u>4,279</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>155,951</u></u>

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 (經審核)	酒店 業務服務 人民幣千元 (經審核)	對賬項目 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部資產	<u>535,776</u>	<u>13,816</u>	<u>—</u>	<u>549,592</u>
分部負債	<u><u>153,260</u></u>	<u><u>3,164</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>156,424</u></u>

有關非流動資產之資料

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團所有非流動資產（不包括按公平值計入損益之金融資產、預付款項及遞延稅項資產）均位於中國。

6. 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	110	—
匯兌收益	1,575	12
分類為持作出售的資產按公平值減出售成本計量的 虧損(附註)	—	(4,553)
按公平值計入損益之金融資產的公平值收益	51	6,042
終止使用權資產收益	—	10
出售合營企業投資的收益	—*	—
出售一間聯營公司投資的收益	226	—
其他	493	230
	<u>2,455</u>	<u>1,741</u>

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

截至2024年6月30日止六個月，分類為持作出售的資產按公平值減出售成本計量的虧損約人民幣4,553,000元已於損益中確認，乃由於其按該附屬公司資產淨值的賬面值與公平值減出售成本兩者中的較低者計量。

* 少於人民幣1,000元

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
關聯方利息支出	<u>42</u>	<u>42</u>
	<u>42</u>	<u>42</u>

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,024	2,199
遞延稅項	(439)	(1,517)
	<u>5,585</u>	<u>682</u>

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2025年及2024年6月30日止六個月，香港利得稅乃按利得稅兩級制計算，首2百萬港元估計應課稅溢利減按8.25%徵稅，而餘下估計應課稅溢利則按16.5%徵稅。由於本集團於截至2025年及2024年6月30日止六個月並無賺取任何應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

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%。期內，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%(2024年6月30日：20%)，年度應課稅收入首個人民幣1百萬元可扣減75%(2024年6月30日：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%(2024年6月30日：75%)。

9. 期內收益

本集團的期內收益已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊	4,487	4,743
無形資產攤銷	21	507
員工成本	26,052	23,610
退休福利計劃供款	2,932	3,435
	<u>28,984</u>	<u>27,045</u>

10. 每股盈利

期內每股基本盈利根據本公司擁有人應佔截至2025年6月30日止六個月的收益約人民幣10,557,000元(2024年：人民幣5,310,000元)及期內已發行股份加權平均數約3,840,000,000股(2024年：3,840,000,000股)計算。

由於本公司於截至2025年及2024年6月30日止六個月均無已發行在外的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

11. 股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派付任何中期股息(2024年：無)。

12. 物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約人民幣24,000元(2024年12月31日：人民幣595,000元)。

13. 按公平值計入損益之金融資產

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
理財及結構性產品(附註)	<u>56,020</u>	<u>6,005</u>

附註：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)。截至2025年6月30日止六個月，杭銀理財產品全額贖回人民幣6,036,000元。

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認購中國民生銀行提供的聚贏匯率一掛鉤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I」)，總金額為人民幣50,000,000元。中國民生結構性產品I的固定期限為90天，屬保本浮動利率型。預期到期年利率為1.2153%至2.1%。杭州興潤於2025年5月29日贖回中國民生結構性產品I，總投資收益約人民幣186,000元，平均年化回報率約1.51%。

於2025年4月25日，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）。

於2025年6月5日，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認購中國民生銀行提供的聚贏匯率一掛鉤歐元對美元匯率看漲二元結構性存款（「中國民生結構性產品II」），總金額為人民幣50,000,000元。中國民生結構性產品II的固定期限為91天，屬保本浮動利率型。預期到期年利率為1.0%至1.89%。

14. 貿易及其他應收款項

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項			
— 關聯方	(a)	76,636	71,114
— 第三方	(a)	146,481	124,163
減：虧損撥備	(a)	(63,760)	(52,726)
		<u>159,357</u>	<u>142,551</u>
其他債務人			
— 關聯方		528	5,538
— 第三方		14,464	16,204
		<u>14,992</u>	<u>21,742</u>
按金及預付款項			
— 其他		471	5,980
		<u>174,820</u>	<u>170,273</u>

附註：

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

於2024年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項約為人民幣202,276,000元（扣除虧損撥備約人民幣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：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
0至180日	9,935	19,736
181至365日	12,637	22,329
一至兩年	21,316	16,189
第三方		
0至180日	81,847	48,827
181至365日	14,533	31,693
一至兩年	19,089	3,777
	159,357	142,551

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

15. 貿易及其他應付款項

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
—關聯方	(a)	3,187	1,897
—第三方	(b)	47,396	50,319
		50,583	52,216
其他應付款項			
—關聯方		2,172	2,276
—按金		5,884	5,714
—應付其他稅項及附加費		—	19
—代表業主委員會收取的現金		11,009	14,305
—來自業主的暫時收款		23,196	23,964
—其他		7,179	8,811
		49,440	55,089
應計工資及其他福利		14,695	15,708
		114,718	123,013

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免息。
- (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2025年6月30日止六個月及截至2024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：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
一年內	1,348	1,897
一年後但兩年內	1,839	—
第三方		
一年內	24,891	28,899
一年後但兩年內	3,705	3,060
兩年後但三年內	2,052	9,361
三年以上	16,748	8,999
	<u>50,583</u>	<u>52,216</u>

管理層討論與分析

業務概覽

本集團為浙江省享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於1995年在杭州成立，於中華人民共和國（「中國」）物業管理服務行業擁有三十年經驗。本公司成功於2021年1月18日於聯交所主板上市（「上市」）。本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，如商業辦公樓宇、城市綜合體及工業園區。

根據億翰智庫的數據，本集團於「2025中國物業企業綜合實力百強」中排名第39位，較往年穩步提升。

於2025年6月30日，本集團在中國的20個城市設有22間附屬公司及27間分公司（當中大多數位於浙江省），向47項物業（包括36項住宅物業及11項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積約為8.5百萬平方米，總合約建築面積為9.6百萬平方米。

下表載列本集團於2025年及2024年6月30日在管建築面積及在管項目數目之變動：

	於6月30日	
	2025年	2024年
在管建築面積（千平方米）	8,505	9,006
在管項目數目	<u>47</u>	<u>49</u>

下表載列於2025年及2024年6月30日按區域劃分的在管建築面積：

	於6月30日					
	2025年		數目	2024年		數目
	建築面積 (千平方米)	%		建築面積 (千平方米)	%	
杭州	4,796	56.4	25	4,906	54.5	26
浙江省（不包括杭州）	1,403	16.5	10	1,794	19.9	11
長三角地區（不包括 浙江省）	2,166	25.5	10	2,166	24.0	10
其他地區	140	1.6	2	140	1.6	2
總計	<u>8,505</u>	<u>100.0</u>	<u>47</u>	<u>9,006</u>	<u>100.0</u>	<u>49</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116.5百萬元，較2024年同期收入人民幣117.6百萬元略微下降1.0%。其中，物業管理服務收入為人民幣93.9百萬元，非業主增值服務收入為人民幣4.5百萬元，社區增值服務收入為人民幣8.8百萬元，其他業務收入為人民幣9.3百萬元。

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2025年6月30日，本集團在管項目達47個，包括6個獨立第三方物業開發商外拓項目。本集團立足於住宅物業管理主業，提高住宅物業品牌價值。期內，本集團來自物業管理服務的收入及毛利分別佔總收入80.6%及總毛利的71.7%。

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

	於6月30日／截至該日止六個月							
	2025年				2024年			
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%
住宅物業	68,323	72.8	7,236	85.1	68,152	74.0	6,812	75.6
非住宅物業	25,525	27.2	1,269	14.9	24,000	26.0	2,194	24.4
總計	93,848	100.0	8,505	100.0	92,152	100.0	9,006	100.0

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

	於6月30日／截至該日止六個月							
	2025年				2024年			
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%
宋都股份集團 ^{附註}								
獨立開發的物業	49,422	52.7	4,048	47.6	47,315	51.3	4,030	44.7
宋都股份集團								
合作開發的物業	29,410	31.3	2,765	32.5	26,944	29.3	2,747	30.5
獨立第三方房地產								
開發商開發的物業	15,016	16.0	1,692	19.9	17,893	19.4	2,229	24.8
總計	93,848	100	8,505	100	92,152	100	9,006	100

附註：宋都股份集團指宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司。

非業主增值服務

非業主增值服務涵蓋物業開發、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。本集團期內實現非業主增值服務收入人民幣4.5百萬元，佔本期總收入3.9%，較2024年同期人民幣6.8百萬元下降32.9%。

本集團依託於與宋都股份集團的長期業務合作，獲得非業主增值服務項目。於2025年6月30日，本集團儲備項目涉及8處物業，儲備建築面積11.4百萬平方米。

社區增值服務

本集團積極發展社區增值服務，根據居民生活需求打造多元化的生活服務場景。

期內，本集團實現社區增值服務收入人民幣8.8百萬元，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、社區空間服務及零售業務。

其他業務

本集團通過其營運附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司持續運營杭州西湖河坊街亞朵酒店。期內實現收入人民幣9.3百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及銷售食品及飲料以及租賃商業購物商場。

未來展望

2025年，依然是充滿挑戰的一年，物業管理行業在複雜的市場環境中持續變革與發展，加速向高質量發展轉型，規模擴張模式持續淡化。在此充滿挑戰的環境中，本集團憑藉自身的戰略定力與不斷的創新突破，在逆境中展現韌性。

2025年下半年本集團將專注於以下方面：

- 深化精細化管理，通過成本結構優化與資源高效整合，夯實經營基礎，提升服務效率與質量。戰略性地聚焦長三角核心城市優質項目，鞏固社區服務與城市服務雙輪驅動，探索多元化業務發展。
- 品質為先，始終將客戶滿意作為最高目標，致力於服務品質的持續精進。聚焦客戶需求，在完善標準化體系的同時，積極拓展服務外延，提供更豐富、更人性化的服務選項。
- 科技賦能，將科技創新作為提升服務的關鍵，積極踐行「互聯網+」及「物業+」融合戰略，加速智慧物業平台迭代，持續開發智能化產品，以科技賦能實現服務模式的全面升級。

財務回顧

收入

期內，本集團實現收入人民幣116.5百萬元，較2024年同期收入人民幣117.6百萬元略微下降1.0%。

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			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	93,848	80.6	92,152	78.4
非業主增值服務	4,544	3.9	6,771	5.8
社區增值服務	8,822	7.6	8,589	7.3
其他業務	9,246	7.9	10,090	8.5
總計	<u>116,460</u>	<u>100</u>	<u>117,602</u>	<u>100</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93.9百萬元，較2024年同期收入人民幣92.2百萬元上升1.8%，佔期內總收入80.6%，是本集團主要收入來源。收入的增長主要由於部分項目物業費提價，聚焦於優質高價項目的經營。

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4.5百萬元，較2024年同期收入人民幣6.8百萬元下降32.9%，佔期內總收入3.9%。有關減少主要由於本集團調整業務策略以減少來自中國房地產開發商的負面影響。

社區增值服務：社區增值服務是指本集團向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列的社區增值服務，包括物業維修及維護、廢物清潔、收取共用實業費用及社區空間服務。期內，本集團實現收入人民幣8.8百萬元，較2024年同期收入人民幣8.6百萬元上升2.7%，佔期內總收入7.6%。社區增值服務收入的增長主要是由於子公司以產品化、品牌化的思路運營，提升了服務質量與市場競爭力。

其他業務：其他業務主要包括酒店業務。期內，本集團實現收入人民幣9.3百萬元，較2024年同期收入人民幣10.1百萬元下降8.4%，佔期內總收入7.9%。其他業務收入的下降主要是由於整體酒店行業消費降級，同類型競爭激烈，需要求變。

銷售成本

期內，本集團銷售成本為人民幣85.6百萬元，較2024年同期人民幣95.7百萬元下降10.6%，下降主要是由於本集團以組織變革固本增效，提升服務品質，科技賦能把項目以精益效益為目標，加快應用與迭代，重塑項目助力組織突破瓶頸，做小而美的長青項目。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團實現毛利人民幣30.8百萬元，較2024年同期人民幣21.9百萬元上升40.9%。本集團的期內毛利率較2024年同期上升7.9個百分點至26.5%。

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			
	2025年		2024年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 %
物業管理服務	22,124	23.6	17,444	18.9
非業主增值服務	2,313	50.9	888	13.1
社區增值服務	4,375	49.6	523	6.1
其他業務	2,025	21.9	3,024	30.0
總計	30,837	26.5	21,879	18.6

物業管理服務毛利為人民幣22.1百萬元，較2024年同期人民幣17.4百萬元增加26.8%。期內毛利率達23.6%，較2024年同期18.9%上升4.7個百分點。上升主要是由於本集團主動放棄了虧損項目，保留優質項目，組織變革，降本增效，產生利潤較高。

非業主增值服務毛利為人民幣2.3百萬元，較2024年同期人民幣0.9百萬元上升160.5%。期內毛利率達50.9%，較2024年同期13.1%上升37.8個百分點。上升主要是由於本集團優化業務結構，成本下降。

社區增值服務毛利為人民幣4.4百萬元，較2024年同期人民幣0.5百萬元上升736.5%。期內毛利率達49.6%，較2024年同期6.1%上升43.5個百分點。增加主要是由於增值業務多元化及高毛利業務拓展。

其他業務毛利為人民幣2.0百萬元，較2024年同期人民幣3.0百萬元下降33.0%。期內毛利率達21.9%，較2024年同期30.0%下降8.1個百分點。下降主要是由於受酒店行業消費降級影響。

其他收入及收益

期內，本集團其他收入為人民幣2.5百萬元，較2024年同期人民幣1.7百萬元上升41.0%。增長主要是由於匯兌收益增加。

銷售及營銷開支

期內，本集團銷售及營銷開支達人民幣0.5百萬元，與2024年同期的人民幣0.5百萬元保持穩定。

行政開支

期內，本集團行政開支達人民幣10.3百萬元，較2024年同期人民幣13.2百萬元減少22.1%。

利息收入

期內，本集團利息收入錄得人民幣0.9百萬元，與2024年同期人民幣1.2百萬元略微減少。

分佔聯營公司和合營企業收益及虧損

期內，本集團錄得應佔其聯營公司（即寧波和晟城市服務發展有限公司）收益總計約人民幣0.2百萬元，較2024年同期增加183.3%。

期內，本集團的合營企業（即杭州宏合環境工程有限公司及寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥））並無錄得任何收益或虧損。

稅前收益

期內，本集團稅前收益為人民幣11.9百萬元，較2024年同期人民幣5.0百萬元上升136.6%。上升主要是由於銷售成本下降，將預計虧損的項目主動放棄保留優質項目，精減龐大組織。

所得稅

期內，本集團所得稅開支由2024年同期人民幣0.7百萬元上升718.9%至人民幣5.6百萬元，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。

期內收益

期內，本集團的期內收益為人民幣6.3百萬元，較2024年同期人民幣4.3百萬元上升45.0%。

期內，本公司擁有人應佔收益為人民幣10.6百萬元，較2024年同期人民幣5.3百萬元上升98.8%。期內，本公司稅收收益增加，期內收益同比增長。

流動資產、財務資源及流動比率

於2025年6月30日，本集團流動資產為人民幣529.0百萬元，較2024年12月31日人民幣511.9百萬元增加3.3%。

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣135.7百萬元，較2024年12月31日人民幣175.0百萬元下降22.4%，主要是由於購買金融產品。有關購買該等金融產品的詳情，請參閱本公告「重大投資」一段。

本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2024年12月31日的3.27倍上升至2025年6月30日的3.39倍。

銀行貸款及其他借款

期內，本集團並無任何銀行貸款或其他借款。

物業、廠房及設備

於2025年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣13.8百萬元，較2024年12月31日人民幣18.2百萬元下降24.4%，主要是由於累計折舊增加。

資本結構

期內，本公司資本結構概無變動。本公司資本包括普通股及其他儲備。

於2025年6月30日及本公告日期，本公司共有3,840,000,000股每股面值0.00001美元的已發行股份。

貿易及其他應收款項

於2025年6月30日，本集團貿易及其他應收款項達到人民幣174.8百萬元，較2024年12月31日人民幣170.3百萬元增加2.7%，主要由於期內貿易應收款項結算遲緩所致。

下表載列貿易應收款項於所示日期的賬齡分析及期內貿易應收款項的後續結算情況。

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	後續結算 人民幣千元
關聯方			
0至180日	9,935	19,736	—
181至365日	12,637	22,329	52
一至兩年	21,316	16,189	—
第三方			
0至180日	81,847	48,827	4,085
181至365日	14,533	31,693	1,843
一至兩年	19,089	3,777	406
	159,357	142,551	6,386

為收回賬齡較長的貿易應收款項，本集團採取了以下措施：

就關聯方（主要是宋都股份集團成員公司）而言，本集團定期與相關單位跟進付款情況，就賬齡較長的應收款項，每季度或每半年發出催款通知。考慮到與宋都股份集團的長期合作關係以及本集團憑借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款項採取法律行動。同時，本集團將繼續密切關注該等應收款項的付款情況及可收回性，並將在必要時（如相關單位未按約定時間付款）考慮並啟動對相關關聯方的法律訴訟程序，以收回該等應收款項。本集團亦積極與關聯方協商處理應收款項，包括但不限於以其他應付款項抵償貿易應收款項，以資產抵償未付應收款項。

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

貿易及其他應收款項減值虧損

期內，本集團的貿易及其他應收款項減值虧損為人民幣11.0百萬元，較2024年同期人民幣6.3百萬元增加75.0%。

貿易及其他應付款項

於2025年6月30日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣114.7百萬元，較2024年12月31日人民幣123.0百萬元減少6.7%，主要是由於物業管理成本下降。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2024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2025年6月30日，本集團概無任何資產抵押（2024年12月31日：無）。

人力資源及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團共僱用408名僱員（2024年6月30日：496名僱員）。本集團於期內的員工成本為人民幣29.0百萬元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣27.0百萬元）。

於釐定本公司董事及高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮各董事的技能水平、知識、對本集團事務的參與度和表現，並參照本公司的盈利能力、行業薪酬基準以及現行市場狀況。

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

重大投資

於2025年6月30日，本集團購買理財及結構性產品作為戰略投資的有關詳情載於下文。

- (a) 如本公司日期為2025年2月27日的公告所披露，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向中國民生銀行認購人民幣50,000,000元的結構性存款產品。

中國民生銀行為中國一家總部位於北京的商業銀行。其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600016）。中國民生銀行主要從事向客戶提供各種批發及零售銀行產品和服務，亦自營及代客進行資金業務。

中國民生銀行結構性存款產品的投資成本為人民幣50,000,000元。如本公司日期為2025年5月29日之公告所披露，杭州興潤於2025年5月29日贖回中國民生銀行結構性存款產品，中國民生銀行結構性存款產品的總投資收益約為人民幣185,720.55元，平均年化回報率約為1.51%。

- (b) 如本公司日期為2025年6月5日的公告所披露，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50,000,000元的結構性存款產品。

中國民生銀行結構性存款產品的投資成本為人民幣50,000,000元，中國民生結構性產品的固定期限為91天，屬浮息保本型產品，將於2025年9月5日到期贖回，因此本集團尚未收取任何應計利息。於最後實際可行日期，結構性存款產品的公平值為人民幣166,576.39元。預計年利率為1.0%至1.89%。

本公司認為，與將閒置資金存放於中國的商業銀行賺取定期存款利息相比，上述結構性存款產品能夠產生更高回報。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

期內，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

面對的外匯風險

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

上市所得款項用途及重大投資或資本資產未來計劃

經扣除本公司就上市應付的包銷佣金、費用及估計開支後，本公司收取的上市所得款項淨額約為133.2百萬港元（基於最終發售價每股0.25港元）。上市所得款項淨額擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節應用，該等所得款項實際用途詳情載列如下：

- 約48%用於收購、投資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（定義見招股章程）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，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。

期間後事項

於2025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

董事會不建議就期內派付任何中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責度。董事認為，於期內及直至本公告日期，本公司已採納並遵守上市規則附錄C1企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及檢察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，各董事均確認，其於期內及直至本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

於期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會和中期業績審閱

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

審核委員會已與本公司管理層審閱於2025年6月30日的未經審核中期財務報表及中期業績。

公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，於期內及直至本公告日期，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 (<https://www.songdufuwu.com/ft/>)。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，2025年8月28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）、朱軼樺先生（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。