

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2025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2025年12月31日止年度（「本報告期」或「2025財年」）之綜合業績，連同截至2024年12月31日止年度（「2024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2026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2025財年實現收入人民幣231.4百萬元，較2024財年收入人民幣247.5百萬元減少6.5%。

- 四類業務線的收入構成為：(i)物業管理服務於2025財年實現收入人民幣187.8百萬元，佔總收入81.2%，較2024財年收入人民幣196.2百萬元減少4.3%；(ii)非業主增值服務於2025財年實現收入人民幣6.4百萬元，佔總收入2.8%，較2024財年收入人民幣12.7百萬元減少49.6%；(iii)社區增值服務於2025財年實現收入人民幣18.3百萬元，佔總收入7.9%，較2024財年收入人民幣18.8百萬元減少2.7%；及(iv)其他業務於2025財年實現收入人民幣18.9百萬元，佔總收入8.1%，較2024財年收入人民幣19.9百萬元減少5.0%。
- 於2025財年實現毛利人民幣67.8百萬元，較2024財年毛利人民幣57.4百萬元上升18.1%。2025財年毛利率為29.3%，較2024財年毛利率23.2%增長6.1個百分點。
- 於2025財年年內利潤為人民幣17.4百萬元，較2024財年利潤人民幣7.8百萬元增加123.1%，主要由於行政開支及成本減少。
- 截至2025年12月31日，現金及現金等價物達到人民幣139.3百萬元，相比於截至2024年12月31日的人民幣175.0百萬元同比減少20.4%。
- 截至2025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2024年12月31日的約8.4百萬平方米保持穩定。截至2025年12月31日，本集團合約建築面積達9.6百萬平方米。
- 董事會建議不就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息（2024年：無）。

綜合損益及其他全面收益表
截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	231,411	247,549
銷售及提供服務的成本		<u>(163,578)</u>	<u>(190,117)</u>
毛利		67,833	57,432
利息收入		1,022	2,028
其他收入	5	698	922
其他收益淨額	6	3,304	1,725
銷售及營銷開支		(1,099)	(954)
行政開支		(23,132)	(28,058)
貿易應收款項減值虧損		(16,853)	(19,824)
持作出售物業的減值撥備		(5,355)	–
分佔合營企業虧損		–	(1,253)
分佔一間聯營公司(虧損)/收益		(153)	506
融資成本	7	<u>(84)</u>	<u>(84)</u>
除稅前收益		26,181	12,440
所得稅開支	8	<u>(8,827)</u>	<u>(4,648)</u>
年內收益	9	<u>17,354</u>	<u>7,792</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>(2,784)</u>	<u>(237)</u>
		<u>(2,784)</u>	<u>(237)</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>2,852</u>	<u>(2,976)</u>
		<u>2,852</u>	<u>(2,976)</u>
年內全面收益總額		<u>17,422</u>	<u>4,579</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
下列人士應佔年內收益：			
本公司擁有人		17,311	2,941
非控股權益		<u>43</u>	<u>4,851</u>
		<u>17,354</u>	<u>7,792</u>
下列人士應佔年內全面收益／(開支)總額：			
本公司擁有人		17,379	(272)
非控股權益		<u>43</u>	<u>4,851</u>
		<u>17,422</u>	<u>4,579</u>
每股盈利			
—基本 (人民幣分)	10	<u>0.45</u>	<u>0.08</u>

綜合財務狀況表
於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,437	18,210
無形資產		58	64
於合營企業的投資		–	900
於一間聯營公司的投資	13	–	5,927
按公平值計入損益之金融資產		16,000	–
其他應收款項	12	3,500	–
遞延稅項資產		16,056	12,629
		<u>45,051</u>	<u>37,730</u>
流動資產			
存貨		204	188
持作出售物業		147,372	145,461
貿易及其他應收款項	12	197,191	170,273
按公平值計入損益之金融資產	13	24,800	6,005
受限制銀行結餘		18,970	14,902
現金及現金等價物		139,344	175,033
		<u>527,881</u>	<u>511,862</u>
流動負債			
合同負債		25,147	25,940
承租人墊款		137	95
貿易及其他應付款項	14	126,964	123,013
即期稅項		10,094	7,376
		<u>162,342</u>	<u>156,424</u>
流動資產淨值		<u>365,539</u>	<u>355,438</u>
總資產減流動負債		<u>410,590</u>	<u>393,168</u>
資產淨值		<u>410,590</u>	<u>393,168</u>
資本及儲備			
股本		254	254
儲備		401,169	383,790
本公司擁有人應佔權益		<u>401,423</u>	<u>384,044</u>
非控股權益		9,167	9,124
總權益		<u>410,590</u>	<u>393,168</u>

綜合財務報表附註

截至2025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

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」）（包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋），以編製本集團綜合財務報表：

國際會計準則第21號（經修訂） 缺乏可兌換性

應用該等經修訂國際財務報告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。

已頒佈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
國際財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	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
國際會計準則第21號（經修訂）	換算為惡性通脹的呈列貨幣 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

除下文所述之新訂及經修訂國際財務報告準則外，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不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）經修訂金融工具的分類及計量

國際財務報告準則第9號修訂本闡明金融資產及金融負債之確認與終止確認，並增加一項例外情況，允許實體僅於符合特定條件之情況下，若金融負債透過電子支付系統以現金結算，則可於結算日前視為該金融負債已清償。選擇應用終止確認選項的實體必須將其應用於通過同一電子支付系統進行的所有結算。

該等修訂本亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應當專注於實體獲得的補償內容而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本陳述，於若干情況下，或然特徵可能引致合約現金流量於合約現金流量變動之前及之後與基本貸款安排一致，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並無直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

國際財務報告準則第7號金融工具有關指定按公平值計入其他全面收益的權益工具的投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示於報告期內已終止確認之投資以及於報告期末持有之投資。實體亦須披露於報告期內已終止確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然事件（即使與基本借貸風險及成本沒有直接相關）之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂本於2026年1月1日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。除特定例外情況外，該等修訂本須追溯應用。鑒於有關終止確認金融資產及金融負債之修訂所作之澄清，本公司只可於支票已在收款人／付款人銀行賬戶結算當日終止確認以支票結算的金融資產及金融負債。

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列與披露

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列與披露載列財務報表的呈列與披露規定，將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。本新訂國際財務報告準則在延續國際會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，國際會計準則第1號之部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則修訂本將於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。本集團正在評估國際財務報告準則第18號對綜合財務報表產生的具體影響。

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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合同收入：		
物業管理服務	187,815	196,186
非業主增值服務	6,393	12,686
社區增值服務	18,332	18,787
酒店業務		
—客房營運服務	15,469	18,208
—銷售食品及飲料	1,522	107
	<u>229,531</u>	<u>245,974</u>
其他來源的收入：		
酒店業務		
—租賃商業購物商場 (附註(ii))	1,880	1,575
	<u>1,880</u>	<u>1,575</u>
收入總額	<u>231,411</u>	<u>247,549</u>
客戶類別：		
外部客戶	188,497	201,440
關聯方	41,034	44,534
	<u>229,531</u>	<u>245,974</u>

附註：

- (i) 截至2025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」）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14%（2024年：16%）。除幸福健控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於截至2025年及2024年12月31日止年度，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12月31日止年度內的所有收入均來自中國。

截至2025年12月31日止年度	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	增值服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	人民幣千元	
收入確認的時間					
於某一時間點	-	-	-	1,522	1,522
隨時間	<u>187,815</u>	<u>6,393</u>	<u>18,332</u>	<u>15,469</u>	<u>228,009</u>
	<u>187,815</u>	<u>6,393</u>	<u>18,332</u>	<u>16,991</u>	<u>229,531</u>
截至2024年12月31日止年度				酒店業務－ 客房營運 服務及銷售 食品及飲料	總計
	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	社區 增值服務 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	<u>196,186</u>	<u>12,686</u>	<u>18,787</u>	<u>18,208</u>	<u>245,867</u>
	<u>196,186</u>	<u>12,686</u>	<u>18,787</u>	<u>18,315</u>	<u>245,974</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、出售一間附屬公司的虧損、撇銷物業、廠房及設備、減值虧損、本集團分佔合營企業及聯營公司活動所產生的（虧損）／收益、出售於一間聯營公司投資所得收益、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	212,540	18,871	231,411
分部間銷售	—	—	—
可報告分部收入	<u>212,540</u>	<u>18,871</u>	<u>231,411</u>
分部收益	<u>24,382</u>	<u>1,799</u>	<u>26,181</u>

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>

分部資產及負債

於2025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>554,059</u>	<u>18,873</u>	<u>-</u>	<u>572,932</u>
分部負債	<u>155,943</u>	<u>6,399</u>	<u>-</u>	<u>162,342</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	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>

其他分部資料

截至2025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
物業、廠房及設備折舊	(6,753)	(2,180)	(8,933)
無形資產攤銷	-	(6)	(6)
撇銷物業、廠房及設備	(18)	-	(18)
利息收入	933	89	1,022
利息開支	(84)	-	(84)
貿易應收款項減值虧損	(16,322)	(531)	(16,853)
持作銷售物業的減值撥備	(5,355)	-	(5,355)
分佔一間聯營公司虧損	(153)	-	(153)
出售於一間聯營公司投資所得收益	226	-	226
所得稅開支	(8,276)	(551)	(8,827)
非流動資產添置	74	104	178

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
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

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及其他應收款項。

5. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助	698	899
其他	—	23
	<u>698</u>	<u>922</u>

6. 其他收益淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
匯兌收益	1,854	—
提早終止使用權資產的收益淨額	—	10
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	730	3,496
出售一間附屬公司的虧損	—	(1,657)
出售於一間合營企業投資的收益	—*	—
出售於一間聯營公司投資的收益	226	—
出售物業、廠房及設備虧損	(18)	—
其他	512	(124)
	<u>3,304</u>	<u>1,725</u>

* 少於人民幣1,000元

7. 融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付一名關聯方的利息開支	84	84
	<u>84</u>	<u>84</u>

8. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024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	12,254	8,490
遞延稅項	(3,427)	(3,842)
	<u>8,827</u>	<u>4,648</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2025年及2024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2025年及2024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%（2024年：20%），年度應課稅收入首個人民幣1百萬元可扣減75%（2024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%（2024年：75%）。

9. 年內收益

本集團的年內收益已扣除下列各項：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
確認為開支的存貨成本	747	958
核數師酬金		
— 審計服務	1,400	1,400
— 非審計服務	300	300
物業、廠房及設備折舊	8,933	8,993
無形資產攤銷	6	663
短期租賃相關開支	552	128
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	4,561	4,546
貿易應收款項減值虧損（附註(i)）	16,853	19,824
撇銷物業、廠房及設備	18	—
董事薪酬	2,908	1,910
其他員工成本	43,786	51,467
退休福利計劃供款，董事除外（附註(ii)）	6,735	7,272
員工成本總額	53,429	60,649

附註：

- (i) 截至2025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20,180,000元（2024年：人民幣10,965,000元）及撥回獨立第三方的虧損撥備約人民幣3,327,000元（2024年：計提虧損撥備人民幣8,859,000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17,311,000元（2024年：人民幣2,941,000元）及年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。

每股基本盈利的計算基於下文：

	2025年 人民幣千元	2024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>17,311</u>	<u>2,941</u>
	2025年 股份數目	2024年 股份數目
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>3,840,000,000</u>

由於本公司於截至2025年及2024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2025年及2024年12月31日止年度派付任何股息。

12. 貿易及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	90,853	71,114
— 第三方	141,256	124,163
減：虧損撥備	(69,579)	(52,726)
	<u>162,530</u>	<u>142,551</u>
其他應收賬款		
— 關聯方	9,537	5,538
— 第三方	22,928	16,204
	<u>32,465</u>	<u>21,742</u>
按金及預付款項		
— 其他	5,696	5,980
	<u>200,691</u>	<u>170,273</u>
非流動部分	<u>(3,500)</u>	<u>—</u>
流動部分	<u>197,191</u>	<u>170,273</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）。

於2025年12月31日就貿易應收款項確認呆賬撥備約人民幣60,282,000元（2024年：人民幣52,504,000元）及人民幣9,297,000元（2024年：人民幣222,000元），此乃於各報告日期經參考獨立專業估值師提供的預期信貸虧損評估（分別按貿易應收款項的賬齡進行集體組別評估及個別評估）後作出。

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯方		
0至180天	19,926	19,736
181至365天	14,105	22,329
一年至兩年	23,782	16,189
第三方		
0至180天	74,544	48,827
181至365天	20,912	31,693
一年至兩年	9,261	3,777
總計	162,530	142,551

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（定義見本公司日期為2024年5月24日之通函）（為本公司關連人士俞建午先生（「俞先生」）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（構成一項重大非現金交易）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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非即期		
於中國的非上市股本投資 (附註(i))	<u>16,000</u>	<u>–</u>
即期		
理財產品 (附註(ii))	<u>24,800</u>	<u>6,005</u>

附註：

- (i) 非上市股本投資指本集團於一家在中國成立的私營實體持有的2.54%權益。本集團不擬於報告期間結束後十二個月內出售該項投資。非上市股本投資的主要業務為：(i)提供健康諮詢服務(不包括醫療及臨床服務)；(ii)銷售日用品、包裝材料及產品、第一類醫療器械、潔具、儀器；(iii)銷售設備、化學產品(不包括許可化學產品)及消毒劑(不包括危險化學品)，及(iv)從事網上銷售及國內貨運代理服務。
- (ii) 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(「杭州銀行」)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1.80%至2.95%(非保證)。宋都物業於2025年4月17日贖回杭銀理財產品，投資總收益約為人民幣36,000元，平均年化回報率約為1.73%。

於2025年12月22日，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」)就機構理財產品訂立代理銷售協議，據此，杭州興潤同意利用內部資源認購中國民生銀行股份有限公司提供的聚贏黃金一掛鈎黃金AU9999看漲三元結構性存款(SDGA25375TV)(「民生結構性存款」)，總金額為人民幣24,800,000元。民生結構性存款期限為90天，預期年化回報率為1.0%至1.92%(非保證)。杭州興潤其後於2026年3月23日贖回民生結構性存款，投資總收益約為人民幣105,179元，平均年化回報率約為1.72%。

14. 貿易及其他應付款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	5,539	1,897
— 第三方	(b)	38,608	50,319
		<u>44,147</u>	<u>52,216</u>
其他應付款項			
— 關聯方		12,866	2,276
— 按金		6,002	5,714
— 應付其他稅項及附加費		565	19
— 代表業主委員會收取的現金		16,903	14,305
— 來自業主的暫時收款		21,177	23,964
— 其他		8,993	8,811
		<u>66,506</u>	<u>55,089</u>
應計工資及其他福利		<u>16,311</u>	<u>15,708</u>
		<u>126,964</u>	<u>123,013</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及免息。
- (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年及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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯方		
一年內	5,539	1,897
第三方		
一年內	21,689	28,899
一年後但兩年內	5,982	3,060
兩年後但三年內	994	9,361
三年以上	9,943	8,999
	<u>44,147</u>	<u>52,216</u>

15. 報告期後事項

- 於2026年1月13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」）與杭州銀行訂立結構性存款產品協議，據此，宋都物業同意利用本集團內部資金向杭州銀行認購人民幣12.0百萬元的結構性存款產品。結構性存款產品的詳情於本公司日期為2026年1月13日的公告披露。
- 於2026年1月15日，本公司間接全資附屬公司杭州啟寓生活服務有限公司（「杭州啟寓」）及浙江和辰企業管理有限公司（「浙江和辰」）與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州啟寓及浙江和辰同意利用本集團內部資金分別向中國民生銀行認購人民幣9.9百萬元及人民幣16.0百萬元的結構性存款產品。結構性存款產品的詳情於本公司日期為2026年1月15日的公告披露。
- 於2026年3月31日，本公司間接全資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（「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民生銀行認購人民幣25.0百萬元的結構性存款產品。結構性存款產品的詳情於本公司日期為2026年3月31日的公告披露。

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。

根據億瀚智庫的數據，本集團於2025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39。並獲得由億瀚智庫評選的「2025中國物業服務杭州市競爭力領先企業」、「2025中國物業行業好僱主TOP50」及「2025杭州市物業行業僱主典範」稱號。

截至2025年12月31日，本集團在中國的20個城市設有21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8.4百萬平方米，總合約面積為9.6百萬平方米。

下表載列本集團於2025年及2024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	
	2025年	2024年
在管建築面積（千平方米）	8,442	8,367
在管項目個數	<u>47</u>	<u>52</u>

下表載列本集團於2025財年及2024財年各業務線的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%
物業管理服務	187,815	81.2	196,186	79.3
非業主增值服務	6,393	2.8	12,686	5.1
社區增值服務	18,332	7.9	18,787	7.6
其他業務	18,871	8.1	19,890	8.0
總計	231,411	100.0	247,549	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，並聚焦於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2025財年及2024財年物業管理服務收入總額及於2025年及2024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							
	2025年		2024年		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 %	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 %
住宅物業	133,149	70.9	7,173	85.0	137,745	70.2	7,098	84.8
非住宅物業	54,666	29.1	1,269	15.0	58,441	29.8	1,269	15.2
總計	187,815	100.0	8,442	100.0	196,186	100.0	8,367	100.0

下表載列本集團於2025財年及2024財年物業管理服務收入總額及於2025年及2024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							
	2025年			2024年				
	收入 (人民幣 千元)	在管建築面積 % (千平方米)	在管建築面積 %	收入 (人民幣 千元)	在管建築面積 % (千平方米)	在管建築面積 %		
宋都股份集團獨立開發及合作開發的物業 (附註1)	157,794	84.0	6,750	80.0	164,464	83.8	6,675	79.8
獨立第三方房地產開發商開發的物業	30,021	16.0	1,692	20.0	31,722	16.2	1,692	20.2
總計	187,815	100.0	8,442	100.0	196,186	100.0	8,367	100.0

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6.4百萬元，較2024財年人民幣12.7百萬元下降49.6%。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2025年12月31日，儲備項目總建築面積約1.2百萬平方米。

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18.3百萬元，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

本集團繼續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。2025財年酒店業務實現收入人民幣18.9百萬元，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

2025年，是中國房地產行業的一個分水嶺，物業管理行業的發展由「規模為王」轉為「質效優先」。在此充滿挑戰的環境下，本集團主動順應行業變革趨勢，以「專業、品質、溫馨」深化物業服務，在變局中謀篇布局，尋找新的增長機遇。

本集團將在以下方面做出努力：

持續推進管理模式優化

2026年，我們將推進倒金字塔管理模型，重塑公司管理體系，賦能一線，直達客戶。堅持以人才建設為核心，持續推動人才素質提升，助力人才隊伍升級，加強員工培訓，挖掘潛力，提質增效。

持續推進服務品質提升

本集團始終堅持以客戶為中心，聚焦客戶需求，前置服務意識、閉環責任意識、精益經營意識，從被動響應服務轉向主動預判服務，為客戶提供更加優質的服務體驗。

持續推進數字科技賦能

本集團將堅持推進數智賦能，落實「互聯網+」及「物業+」相結合的戰略，使科技運用更加精細化落地，探索人機協同等新模式，以實現成本優化和服務體驗的提升。

財務回顧

收入

於2025財年，本集團收入達人民幣231.4百萬元，較2024財年247.5百萬元下降6.5%。

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2025財年錄得收入人民幣187.8百萬元，較2024財年收入人民幣196.2百萬元同比減少4.3%，佔本集團2025財年總收入81.2%，是本集團主要收入來源。收入減少主要由於本集團在管項目的數目減少。

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2025財年錄得收入人民幣6.4百萬元，相較於2024財年的收入人民幣12.7百萬元，下降49.6%，佔本集團2025財年總收入的2.8%。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2025財年錄得收入人民幣18.3百萬元，相較於2024財年收入人民幣18.8百萬元，下降2.7%，佔本集團2025財年總收入的7.9%。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2024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2025財年錄得收入人民幣18.9百萬元，相較於2024財年收入人民幣19.9百萬元同比減少5.0%，佔本集團2025財年總收入8.1%。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2024財年人民幣190.1百萬元下降13.9%至2025財年人民幣163.6百萬元，主要由於本集團主動收縮退出低質項目，以收定支成本管理革新，導致項目人力資源及管理成本下降。

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2024財年人民幣57.4百萬元增長至2025財年人民幣67.8百萬元，增長18.1%。本集團的毛利率由2024財年23.2%增長至2025財年29.3%，上升6.1個百分點。

物業管理服務毛利由2024財年人民幣35.6百萬元上升34.0%至2025財年人民幣47.7百萬元，毛利率由2024財年18.1%上升7.3個百分點至2025財年25.4%，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。

非業主增值服務毛利由2024財年人民幣7.0百萬元下降62.9%至2025財年人民幣2.6百萬元，2025財年毛利率相較於2024財年的55.1%下降14.5個百分點至40.6%。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2024財年人民幣9.8百萬元上升27.6%至2025財年人民幣12.5百萬元，毛利率由2024財年52.1%增加16.2個百分點至2025財年68.3%。增加主要是由於增值高毛利業務拓展。

其他業務毛利由2024財年人民幣5.1百萬元減少至2025財年人民幣5.0百萬元，毛利率由2024財年25.6%上升0.9個百分點至2025財年26.5%。減少主要是由於酒店業務市場波動所致。

其他收入

本報告期內，本集團錄得其他收入人民幣0.7百萬元，較2024財年的其他收入人民幣0.9百萬元減少22.2%，主要原因為政府補貼收入減少。

銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支於2025財年維持於人民幣1.1百萬元的穩定水平。

行政開支

本報告期內，本集團行政開支由2024財年的人民幣28.1百萬元減少至2025財年人民幣23.1百萬元，下降17.8%，主要由於管理費用減少所致。

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2024財年人民幣19.8百萬元減少14.6%至2025財年人民幣16.9百萬元。減少主要由於與去年同期相比，賬齡在2至3年的第三方貿易應收款項總額有所減少。

融資收入淨額

本報告期內，本集團的融資收入淨額由2024財年人民幣2.0百萬元減少至2025財年人民幣1.0百萬元，主要是由於利息收入減少所致。

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）虧損總計約人民幣153,000元，主要是由於縮減聯營公司規模所致。

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寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥））（「寧波宋捷」）並無收益/虧損，主要是由於寧波宋捷已在本報告期內出售。

稅前利潤

本報告期內，本集團稅前利潤為人民幣26.2百萬元，較2024財年人民幣12.4百萬元增加111.3%，主要是由於行政開支及成本減少。

本年度利潤

本報告期內，本集團年內利潤為人民幣17.4百萬元，較2024財年人民幣7.8百萬元增加123.1%。

流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2025財年維持良好的財務狀況。於2025年12月31日，流動資產為人民幣527.9百萬元，較2024年12月31日人民幣511.9百萬元增長3.1%，主要由於貿易及其他應收款增加所致。

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣139.3百萬元，同比2024財年人民幣175.0百萬元減少20.4%，主要由於認購理財產品所致。本集團的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）2025年12月31日3.25倍較2024年12月31日3.27倍保持穩定。

本集團於2025年12月31日的總權益為人民幣410.6百萬元，而2024年12月31日則為人民幣393.2百萬元，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2025年12月31日，本集團物業、廠房及設備為人民幣9.4百萬元，較2024年12月31日人民幣18.2百萬元下降48.4%，主要是由於本報告期內折舊。

資本結構

於截至2025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（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12月31日，本集團概無任何資產抵押（2024年12月31日：無）。

貿易及其他應收款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣197.2百萬元，較2024年12月31日人民幣170.3百萬元上升15.8%，主要是由於業務增長及第三方延遲結付所致。

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2025年 12月31日 人民幣千元	於2024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	19,926	19,736	1,253
181至365日	14,105	22,329	37
一至兩年	23,782	16,189	290
獨立第三方			
0至180日	74,544	48,827	1,137
181至365日	20,912	31,693	2,111
一至兩年	9,261	3,777	640
總計	162,530	142,551	5,468

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，就賬齡較長的貿易應收款項，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貿易應收款項採取法律行動。同時，本集團將繼續密切關注該等貿易應收款項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，以收回該等貿易應收款項。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。

- 一 就第三方而言，根據相關客戶的歷史付款記錄及相應貿易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。就採取上述行動後仍未收回的貿易應收款項而言，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。

貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣127.0百萬元，較2024年12月31日人民幣123.0百萬元上升3.3%，主要是由於關聯方應付款項增加。

人力資源及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團總共僱用402名僱員（截至2024年12月31日止年度：435名僱員）。於本報告期內，本集團員工成本為人民幣53.4百萬元（2024年：人民幣60.7百萬元）。

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理財產品，有關詳情載列如下。

理財產品

- a) 誠如本公司日期為2025年2月27日的公告所披露，本公司的間接全資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50.0百萬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50.0百萬元。誠如本公司日期為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投資總收益約為人民幣185,720.55元，平均年化回報率約為1.51%。

- b) 誠如本公司日期為2025年6月5日之公告所披露，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50.0百萬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50.0百萬元。杭州興潤於2025年9月5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投資總收益約為人民幣235,602.74元，平均年化回報率約為1.86%。

- c) 誠如本公司日期為2025年9月10日之公告所披露，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50.0百萬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50.0百萬元。杭州興潤於2025年12月11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投資總收益約為人民幣229,788.44元，平均年化回報率約為1.86%。

- d) 誠如本公司日期為2025年12月22日之公告所披露，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24.8百萬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24.8百萬元。杭州興潤於2026年3月23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投資總收益約為人民幣105,179.18元，平均年化回報率約為1.78%。

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。除上文所披露者外，本集團於報告期內並無持有任何其他重大投資，亦無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

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，面對的外匯風險有限。然而，由於本公司股份上市（「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2025年12月31日止年度派付任何末期股息（2024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2026年6月1日（星期一）至2026年6月5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2026年5月29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2025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深知，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2026年1月13日，本公司的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」）與杭州銀行股份有限公司（「杭州銀行」）訂立結構性存款產品協議，據此，宋都物業同意利用本集團內部資金向杭州銀行認購人民幣12.0百萬元的結構性存款產品；
- (2) 於2026年1月15日，本公司的間接全資附屬公司杭州啟寓生活服務有限公司（「杭州啟寓」）及浙江和辰企業管理有限公司（「浙江和辰」）與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州啟寓及浙江和辰同意利用本集團內部資金分別向中國民生銀行認購人民幣9.9百萬元及人民幣16.0百萬元的結構性存款產品；及
- (3) 於2026年3月31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向中國民生銀行認購人民幣25.0百萬元的結構性存款產品。

上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃

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2026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2026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2025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2026年6月5日（星期五）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予本公司股東。

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港，2026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。