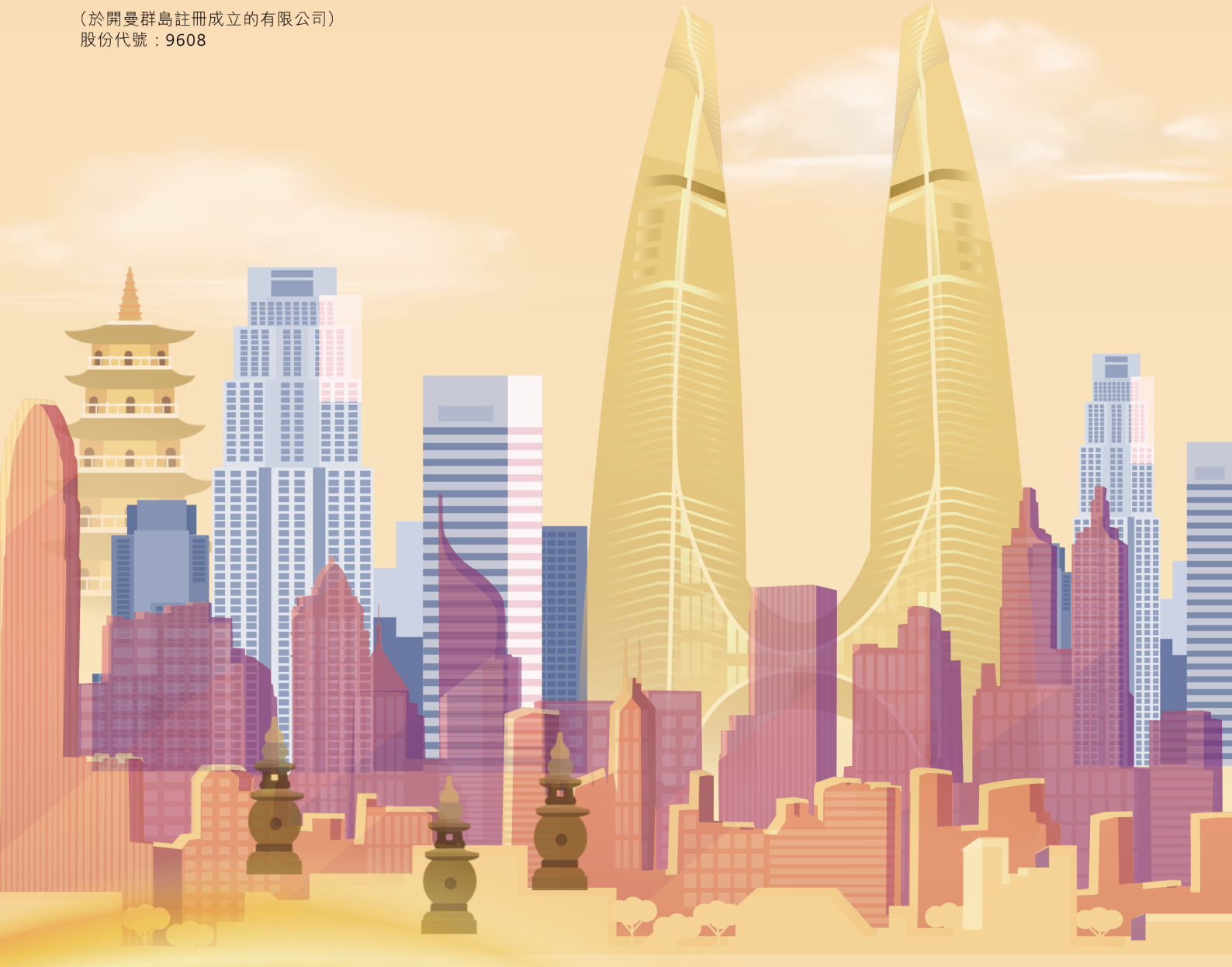
SUNDY 宋服務

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



2026
中期報告

目錄

2 公司資料

4 財務摘要

5 主席報告

6 管理層討論與分析

19 企業管治及其他資料

23 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

24 未經審核簡明綜合財務狀況表

25 未經審核簡明綜合權益變動表

26 未經審核簡明綜合現金流量表

27 未經審核簡明中期綜合財務報表附註

董事會

執行董事

俞昀女士（*董事會主席*）
朱軼樺先生（*首席執行官*）
朱從越先生
張振江先生

獨立非執行董事

葉茜女士
黃恩澤先生
朱浩賢先生

審核委員會

葉茜女士（*主席*）
黃恩澤先生
朱浩賢先生

薪酬委員會

朱浩賢先生（*主席*）
黃恩澤先生
葉茜女士

提名委員會

俞昀女士（*主席*）
葉茜女士
黃恩澤先生
朱浩賢先生

聯席公司秘書

徐曉麗女士
曾浩賢先生

股份代號

9608

授權代表

朱從越先生
曾浩賢先生

香港法律顧問

史蒂文生黃律師事務所
與錦天城（香港）律師事務所有限法律責任合夥聯營
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈18樓1801-08室及1810室

核數師

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心9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

http://songduwuye.com

開曼群島股份過戶登記總處

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

開曼群島註冊辦事處

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

總部及中華人民共和國主要營業地點

中國
浙江省
杭州市
上城區
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18樓1801-08室及1810室

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17樓1712-1716號舖

投資者關係聯絡方式

ir9608@songduwuye.comm

以下為宋都服務集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於截至2026年6月30日止六個月(「**期內**」)及2025年同期各個期間的業績以及資產與負債概要。

業績

	附註	截至6月30日止六個月 **2026年** **(未經審核)**	2025年 (未經審核)	變動 (%/百分點) (「**百分點**」)
收入(人民幣千元)		**108,330**	116,460	-7.0%
毛利(人民幣千元)		**35,396**	30,837	14.8%
毛利率	(1)	**32.7%**	26.5%	6.2 p.p.
期內收益(人民幣千元)		**7,920**	6,293	25.9%
利潤率	(2)	**7.3%**	5.4%	1.9 p.p.
本公司擁有人應佔收益(人民幣千元)		**4,652**	10,557	-55.9%

附註:

(1) 毛利率乃以毛利除以收入計算。

(2) 利潤率乃以期內收益除以收入計算。

資產與負債

	附註	**於2026年6月30日 (未經審核)**	於2025年12月31日 (經審核)	變動 (%)
現金及現金等價物(人民幣千元)		**160,669**	139,344	15.3%
流動資產(人民幣千元)		**489,123**	527,881	-7.3%
總資產(人民幣千元)		**576,230**	572,932	0.6%
流動負債(人民幣千元)		**159,211**	162,342	-1.9%
總負債(人民幣千元)		**159,211**	162,342	-1.9%
本公司擁有人應佔總權益(人民幣千元)		**404,584**	401,423	0.8%
流動比率	(3)	**3.07**	3.25	-5.5%
資產負債率	(4)	**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總權益計算。由於本公司於2026年6月30日及2025年12月31日錄得淨現金狀況,故資產負債率並不適用。

致各位股東：

2026年上半年，中國房地產行業持續築底、結構性分化加劇，正式邁入存量住房時代。物業管理行業整合加速，隨著政策的頂層加持，從依附地產開發轉向獨立空間運營賽道。同時隨著「十五五」規劃的開啟，實施提升物業服務質量將成為物業服務公司的重點目標。客戶需求也從基礎服務向全方位生活體驗轉變，高品質、便捷化、個性化的服務將成為業主評判服務的標準。應對這一變化，本集團秉持著穩健經營，創新突破的目標，未來將繼續在做好標準化服務的基礎上，創新破局，以科技賦能，滿足業主多元化需求。

精細化模式化管理

本集團將持續深化精細化模式化管理，以倒金字塔管理模型優化公司內部管理體系，以高層管理賦能一線，服務直達客戶，讓基礎服務規範化、模式化、精細化。築牢人才根基，將員工視為企業發展和價值創造的源泉，加強員工培訓和人才建設，提升人才素質，為企業可持續增長注入長效動力。

持續提升服務品質

本集團始終堅持以客戶為中心，不斷優化服務品質，堅守「用服務煥新和美生活」的使命。聚焦客戶需求，將服務意識前置，閉環服務責任意識，從被動響應服務向主動預判服務轉變。拓展服務範圍，使服務更加多元化、個性化，打造差异化競爭力，為客戶提供更優質的服務體驗。

創新推進數智賦能

本集團將持續推進數智化賦能，順應時代科技發展的浪潮，緊跟AI發展趨勢，堅守「互聯網+」及「物業+」相結合的理念，整合線上線下資源，使科技運用更加精細化落地。進一步優化智慧物業系統，在現有保修、繳費等標準服務的基礎上，積極拓展更豐富、更多元化的服務功能，提升服務效率和便捷性。

本集團始終以客戶的需求為己任，將品質服務作為企業行穩致遠的根本。未來，我們將始終堅守初心使命，於變革之中尋機遇，於創新之中謀發展。

最後，本人在此謹向董事會同仁及全體員工付出之努力、業務夥伴及各股東給予的長期支持，致以衷心感謝。

俞昀
董事會主席
杭州，2026年8月31日

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。

於2026年6月30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48項物業（包括36項住宅物業及12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9.4百萬平方米。

下表載列本集團於2026年及2025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	
	2026年	2025年
在管建築面積（千平方米）	**8,532**	8,505
在管項目數目	**48**	47

下表載列於2026年及2025年6月30日按區域劃分的在管建築面積：

	於6月30日					
	2026年			2025年		
	建築面積（千平方米）	**%**	**數目**	建築面積（千平方米）	%	數目
杭州	**4,659**	**54.6**	**25**	4,796	56.4	25
浙江省（不包括杭州）	**1,567**	**18.4**	**11**	1,403	16.5	10
長三角地區（不包括浙江省）	**2,166**	**25.4**	**10**	2,166	25.5	10
其他地區	**140**	**1.6**	**2**	140	1.6	2
總計	**8,532**	**100.0**	**48**	8,505	100.0	47

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108.3百萬元，較2025年同期收入人民幣116.5百萬元下降7.0%。其中，物業管理服務收入為人民幣87.9百萬元，非業主增值服務收入為人民幣1.8百萬元，社區增值服務收入為人民幣9.6百萬元，其他業務收入為人民幣9.0百萬元。

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2026年6月30日，本集團在管項目達48個，包括7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81.1%及總毛利的76.3%。

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							
	2026年				2025年			
	收入		**在管建築面積**		收入		在管建築面積	
	（人民幣千元）	**%**	**（千平方米）**	**%**	（人民幣千元）	%	（千平方米）	%
住宅物業	**58,729**	**66.8**	**7,263**	**85.1**	68,323	72.8	7,236	85.1
非住宅物業	**29,175**	**33.2**	**1,269**	**14.9**	25,525	27.2	1,269	14.9
總計	**87,904**	**100.0**	**8,532**	**100.0**	93,848	100.0	8,505	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							
	2026年				2025年			
	收入		**在管建築面積**		收入		在管建築面積	
	（人民幣千元）	**%**	**（千平方米）**	**%**	（人民幣千元）	%	（千平方米）	%
宋都股份集團*附註*								
獨立開發的物業	**46,230**	**52.6**	**3,912**	**45.9**	49,422	52.7	4,048	47.6
宋都股份集團								
合作開發的物業	**32,751**	**37.2**	**2,765**	**32.4**	29,410	31.3	2,765	32.5
獨立第三方房地產								
開發商開發的物業	**8,923**	**10.2**	**1,855**	**21.7**	15,016	16.0	1,692	19.9
總計	**87,904**	**100**	**8,532**	**100**	93,848	100	8,505	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1.8百萬元，佔本期總收入1.7%，較2025年同期人民幣4.5百萬元下降60.3%。

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2026年6月30日，本集團儲備項目涉及6處物業，儲備建築面積0.9百萬平方米。

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9.6百萬元，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9.0百萬元，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

2026年，物業管理行業存量競爭加劇、成本持續上行、監管日趨規範，在此發展環境中，本集團始終堅持穩健經營、提質增效、創新突破的主線，夯實生存底座，推動企業向高質量可持續發展方向轉型。

2026年下半年本集團將專注於以下方面：

- 守住基本盤，築牢企業經營安全底線。基礎物業管理服務是公司生存發展的根基，下半年本集團將持續深耕在管項目，堅持「穩規模、提收繳、控風險、優結構」，抓實安全生產與客戶服務，理性拓展優質項目。

- 落地標準化服務，提質增效，構建可持續品質能力與品牌競爭力。全面推行品質服務標準化、規範化、模式化、精細化，前置客戶需求，提升客戶滿意度。

- 以科技賦能創新發展輕資產增值服務，打造第二增長曲線。優化智慧物業系統，創新更貼合業主需求的個性化服務，盤活社區公共空間資源，打造新型社區資源經營業務。同時加速資產變現，盤活存量資源，優化資金結構，改善公司資金流動性，為增值業務的拓展提供資金支持。

財務回顧

收入

期內，本集團實現收入人民幣108.3百萬元，較2025年同期收入人民幣116.5百萬元下降7.0%。

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			
	2026年		2025年	
	（人民幣千元）	**%**	（人民幣千元）	%
物業管理服務	**87,904**	**81.1**	93,848	80.6
非業主增值服務	**1,805**	**1.7**	4,544	3.9
社區增值服務	**9,574**	**8.8**	8,822	7.6
其他業務	**9,048**	**8.4**	9,246	7.9
總計	**108,331**	**100**	116,460	100

*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87.9百萬元，較2025年同期收入人民幣93.9百萬元下降6.3%，佔期內總收入81.1%，是本集團主要收入來源。收入的減少主要由於期內在管物業大項目數量減少所致。

*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1.8百萬元，較2025年同期收入人民幣4.5百萬元下降60.3%，佔期內總收入1.7%。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9.6百萬元，較2025年同期收入人民幣8.8百萬元上升8.5%，佔期內總收入8.8%。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9.0百萬元，較2025年同期收入人民幣9.3百萬元下降2.1%，佔期內總收入8.4%。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72.9百萬元，較2025年同期人民幣85.6百萬元下降14.8%，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35.4百萬元，較2025年同期人民幣30.8百萬元上升14.8%。本集團的期內毛利率較2025年同期上升6.2個百分點至32.7%。

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			
	2026年		2025年	
	毛利	**毛利率**	毛利	毛利率
	（人民幣千元）	**%**	（人民幣千元）	%
物業管理服務	**27,020**	**30.7**	22,124	23.6
非業主增值服務	**449**	**24.9**	2,313	50.9
社區增值服務	**5,376**	**56.2**	4,375	49.6
其他業務	**2,552**	**28.2**	2,025	21.9
總計	**35,397**	**32.7**	30,837	26.5

物業管理服務毛利為人民幣27.0百萬元，較2025年同期人民幣22.1百萬元增加22.1%。期內毛利率達30.7%，較2025年同期23.6%上升7.1個百分點。上升主要是由於本集團主動放棄了低利潤項目，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0.4百萬元，較2025年同期人民幣2.3百萬元下降80.6%。期內毛利率達24.8%，較2025年同期50.9%下降26.1個百分點。下降的主要原因是交付前服務及銷售協助服務的減少。

社區增值服務毛利為人民幣5.4百萬元，較2025年同期人民幣4.4百萬元上升22.9%。期內毛利率達56.2%，較2025年同期49.6%上升6.6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2.6百萬元，較2025年同期人民幣2.0百萬元上升26.0%。期內毛利率達28.2%，較2025年同期21.9%上升6.3個百分點。上升主要是由於酒店業務成本的減少。

其他收入及收益

期內，本集團其他收入為人民幣1.8百萬元，較2025年同期人民幣2.5百萬元減少28.6%。主要是由於政府補助和出售一間聯營公司投資的收益減少。

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，與2025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9.0百萬元，較2025年同期人民幣10.3百萬元減少13.0%。

利息收入

期內，本集團利息收入錄得人民幣0.8百萬元，與2025年同期人民幣0.9百萬元略微減少。

税前收益

期內，本集團税前收益為人民幣4.3百萬元，較2025年同期人民幣11.9百萬元下降63.5%。下降主要是由於貿易及其他應收款項減值虧損增加，以及持作銷售物業減值撥備與投資物業公平值變動虧損的增加所致。

所得税

期內，本集團錄得所得税抵免約人民幣3.6百萬元，2025年同期則錄得所得税開支人民幣5.6百萬元。此乃主要由於期內確認之遞延税項增加所致。

期內收益

期內，本集團的期內收益為人民幣7.9百萬元，較2025年同期人民幣6.3百萬元上升25.9%。

期內，本公司擁有人應佔收益為人民幣4.7百萬元，較2025年同期人民幣10.6百萬元下降55.9%。期內本公司擁有人應佔收益下降是由於貿易及其他應收款項減值虧損增加。

流動資產、財務資源及流動比率

於2026年6月30日，本集團流動資產為人民幣489.1百萬元，較2025年12月31日人民幣527.9百萬元下降7.3%。

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣160.7百萬元，較2025年12月31日人民幣139.3百萬元上升15.3%，主要是由於期內贖回金融產品。

本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2025年12月31日的3.25倍下降至2026年6月30日的3.07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2026年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣5.2百萬元，較2025年12月31日人民幣9.4百萬元下降44.7%，主要是由於折舊支出增加。

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2026年6月30日及本報告日期，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2026年6月30日，本集團貿易及其他應收款項達到人民幣211.7百萬元，較2025年12月31日人民幣200.7百萬元增加5.5%，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2026年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2025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	**9,808**	19,926	1
181至365日	**11,773**	14,105	–
一至兩年	**29,410**	23,782	316
第三方			
0至180日	**80,633**	74,544	5,223
181至365日	**28,225**	20,912	457
一至兩年	**17,168**	9,261	838
	177,017	162,530	6,835

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，於本報告日期，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20.3百萬元，較2025年同期人民幣11.0百萬元增加84.3%，主要是由於貿易應收款項增加。

貿易及其他應付款項

於2026年6月30日，本集團貿易及其他應付款項達人民幣121.6百萬元，較2025年12月31日人民幣127.0百萬元減少4.2%，主要是由於應付第三方的貿易應付款項以及應計工資及其他福利減少。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2025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2026年6月30日，本集團概無任何資產抵押（2025年12月31日：無）。

人力資源及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團共僱用355名僱員（2025年6月30日：408名僱員）。本集團於期內的員工成本為人民幣26.2百萬元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣29.0百萬元）。

於釐定本公司董事及高級管理人員的薪酬及酌情花紅時，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。

本公司亦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培訓及技術培訓，以從前線到後台全面提升服務質素。

重大投資

於2026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) 誠如本公司日期為2026年1月13日之公告所披露，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。

杭州銀行為中國一家總部位於浙江杭州的商業銀行。其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600926）。杭州銀行主要從事提供存貸款、外匯交易、資金結算、投資理財、國際金融等綜合商業銀行解決方案。

杭州銀行結構性存款產品的投資成本為人民幣12.0百萬元。宋都物業於2026年4月30日贖回杭州銀行結構性存款產品，杭州銀行結構性存款產品的投資總收益約為人民幣60,213.71元，平均年化回報率約為1.85%。

(b) 誠如本公司日期為2026年1月15日之公告所披露，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。

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分別為人民幣9.9百萬元及人民幣16.0百萬元。杭州啟寓及浙江和辰分別於2026年4月17日及2026年6月22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分別約為人民幣40,231.97元及人民幣99,428.65元，平均年化回報率分別約為1.63%及1.47%。

(c) 誠如本公司日期為2026年3月31日之公告所披露，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。

(d) 誠如本公司日期為2026年4月30日之公告所披露，杭州啟寓與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州啟寓同意利用本集團內部資金向中國民生銀行認購人民幣9.94百萬元的結構性存款產品。

(e) 誠如本公司日期為2026年5月20日之公告所披露，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。

杭州銀行結構性存款產品的投資成本為人民幣12.0百萬元。宋都物業於2026年8月31日贖回杭州銀行結構性存款產品，杭州銀行結構性存款產品的投資總收益約為人民幣57,057.53元，平均年化回報率約為1.87%。

(f) 誠如本公司日期為2026年6月30日之公告所披露，浙江和辰與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，浙江和辰同意利用本集團內部資金向中國民生銀行認購人民幣14.8百萬元的結構性存款產品。

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。於本報告日期，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（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。於本報告日期，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。於本報告日期，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。於本報告日期，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。於本報告日期，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2026年6月30日後及直至本報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2025年6月30日止六個月：無）。

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2026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，於期內及直至本報告日期，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。

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2026年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「**《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聯交所的權益或淡倉（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條須予儲存的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2026年6月30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分部須向本公司披露的權益或淡倉及須登記於本公司根據《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	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
俞建午先生（「**俞先生**」）	(1)	信託財產授予人	2,280,000,000	好倉	59.38%
招商永隆信託有限公司（「**招商永隆**」）	(1)	受託人	2,280,000,000	好倉	59.38%
順基集團有限公司（「**順基**」）	(1)	受控法團權益	2,280,000,000	好倉	59.38%
宋都和業有限公司（「**宋都和業**」）	(1)	實益擁有人	2,280,000,000	好倉	59.38%
王翔宇	(2)	受控法團權益	307,190,000	好倉	8.00%
上海明堇國際貿易有限公司（「**上海明堇國際**」）	(2)	受控法團權益	307,190,000	好倉	8.00%
上海明堇新能源開發有限公司（「**上海明堇新能源**」）	(2)	受控法團權益	307,190,000	好倉	8.00%
阜陽明堇新能源開發有限公司（「**阜陽明堇新能源**」）	(2)	實益擁有人	307,190,000	好倉	8.00%

姓名	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
林明清	(3)	受控法團權益	300,000,000	好倉	7.81%
東南明清供應鏈（廈門）有限公司（「**東南廈門**」）	(3)	受控法團權益	300,000,000	好倉	7.81%
東南明清供應鏈（阜陽）有限公司（「**東南阜陽**」）	(3)	實益擁有人	300,000,000	好倉	7.81%

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。招商永隆為一個由俞先生與招商永隆成立的全權信託（即俞建午信託）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。

(2) 阜陽明董新能源由上海明董新能源全資擁有，而上海明董新能源由上海明董國際全資擁有。上海明董國際由王翔宇擁有90%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，上海明董新能源、上海明董國際及王翔宇被視為或當作於阜陽明董新能源擁有權益的股份中擁有權益。

(3) 東南阜陽由東南廈門全資擁有，而東南廈門由林明清擁有90%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，東南廈門及林明清被視為或當作於東南阜陽擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，就董事所深知，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，旨在肯定及嘉許購股權計劃合資格參與者（「**合資格參與者**」）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。

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。

於直至授出日期止任何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）而獲發行及可能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取得股東的批准及／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授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全權酌情決定的價格，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年內有效及生效，其後不會再授出或要約授出購股權。

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。

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，於期內及直至本報告日期，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監察其企業管治常規，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，於期內及直至本報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

於期內及直至本報告日期，本公司及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。

董事資料變更

董事確認，於期內及直至本報告日期，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港，2026年8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。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 **2026年** **人民幣千元** **（未經審核）**	2025年 人民幣千元 （未經審核）
收入	4	**108,331**	116,460
銷售及提供服務成本		**(72,934)**	(85,623)
毛利		**35,397**	30,837
利息收入		**774**	941
其他收入及收益	6	**1,752**	2,455
銷售及營銷開支		**(505)**	(532)
行政開支		**(8,961)**	(10,301)
貿易應收款項減值虧損		**(20,340)**	(11,034)
其他開支		**(119)**	(292)
分佔一間聯營公司虧損		**–**	(154)
持作銷售物業減值撥備		**(2,355)**	–
投資物業公平值變動虧損		**(1,264)**	–
融資成本	7	**(42)**	(42)
除稅前收益		**4,337**	11,878
所得稅抵免／（開支）	8	**3,583**	(5,585)
期內收益	9	**7,920**	6,293
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兑差額		**(5,731)**	(1,331)
		(5,731)	(1,331)
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兑差額		**4,240**	1,782
		4,240	1,782
期內全面收益總額		**6,429**	6,744
下列人士應佔期內收益：			
本公司擁有人		**4,652**	10,557
非控股權益		**3,268**	(4,264)
		7,920	6,293
下列人士應佔期內全面收益／（開支）總額：			
本公司擁有人		**3,161**	11,008
非控股權益		**3,268**	(4,264)
		6,429	6,744
每股盈利			
－基本及攤薄（人民幣分）	10	**0.12**	0.27

未經審核簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2025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	**5,220**	9,437
投資物業		**38,304**	–
無形資產		**16**	58
按公平值計入損益的金融資產	13	**16,000**	16,000
其他應收款項	14	**3,500**	3,500
遞延稅項資產		**24,067**	16,056
		87,107	45,051
流動資產			
存貨		**121**	204
持作出售物業		**105,449**	147,372
貿易及其他應收款項	14	**208,179**	197,191
按公平值計入損益的金融資產	13	**–**	24,800
受限制銀行結餘		**14,705**	18,970
現金及現金等價物		**160,669**	139,344
		489,123	527,881
流動負債			
合同負債		**34,950**	25,147
承租人墊款		**171**	137
貿易及其他應付款項	15	**121,585**	126,964
即期稅項		**2,505**	10,094
		159,211	162,342
流動資產淨值		**329,912**	365,539
總資產減流動負債		**417,019**	410,590
資產淨值		**417,019**	410,590
資本及儲備			
股本	16	**254**	254
儲備		**404,330**	401,169
本公司擁有人應佔權益		**404,584**	401,423
非控股權益		**12,435**	9,167
總權益		**417,019**	410,590

第24頁至第48頁的簡明綜合財務報表於2026年8月31日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

朱軼樺
董事

朱從越
董事

未經審核簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	中國法定儲備* 人民幣千元	匯兑儲備* 人民幣千元	保留收益* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2025年1月1日（經審核）	254	209,966	(33,780)	25,199	(1,692)	184,097	384,044	9,124	393,168
期內收益	–	–	–	–	–	10,557	10,557	(4,264)	6,293
期內其他全面收益	–	–	–	–	451	–	451	–	451
期內全面收益總額	–	–	–	–	451	10,557	11,008	(4,264)	6,744
轉撥至法定儲備	–	–	–	2,175	–	(2,175)	–	–	–
於2025年6月30日（未經審核）	254	209,966	(33,780)	27,374	(1,241)	192,479	395,052	4,860	399,912

	本公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元	**股份溢價* 人民幣千元**	**資本儲備* 人民幣千元**	**中國法定儲備* 人民幣千元**	**匯兑儲備* 人民幣千元**	**保留收益* 人民幣千元**	**總計 人民幣千元**	**非控股權益 人民幣千元**	**總權益 人民幣千元**
於2026年1月1日（經審核）	**254**	**209,966**	**(33,780)**	**28,325**	**(1,624)**	**198,282**	**401,423**	**9,167**	**410,590**
期內收益	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**4,652**	**4,652**	**3,268**	**7,920**
期內其他全面收益	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1,491)**	**–**	**(1,491)**	**–**	**(1,491)**
期內全面收益總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1,491)**	**4,652**	**3,161**	**3,268**	**6,429**
轉撥至法定儲備	**–**	**–**	**–**	**1,271**	**–**	**(1,271)**	**–**	**–**	**–**
於2026年6月30日（未經審核）	**254**	**209,966**	**(33,780)**	**29,596**	**(3,115)**	**201,663**	**404,584**	**12,435**	**417,019**

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

未經審核簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
經營活動產生的現金流量		
經營所得的現金	**9,335**	10,651
已付所得稅	**(12,017)**	(8,240)
經營活動（所用）／所得的現金淨額	**(2,682)**	2,411
投資活動產生的現金流量		
購置物業、廠房及設備	**(181)**	(24)
購買按公平值計入損益之金融資產	**–**	(56,000)
出售按公平值計入損益之金融資產的所得款項	**24,905**	6,036
出售合營企業所得款項	**–**	900
出售一間聯營公司所得款項	**–**	6,000
已收利息	**774**	941
投資活動所得／（所用）的現金淨額	**25,498**	(42,147)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	**22,816**	(39,736)
期初現金及現金等價物	**139,344**	175,033
匯率變動的影響	**(1,491)**	451
期末現金及現金等價物	**160,669**	135,748
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	**160,669**	135,748
	160,669	135,748

未經審核簡明中期綜合財務報表附註

截至2026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**」）適用披露條文編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表乃以人民幣（「**人民幣**」）呈列，且除另有指明外，所有數值均約整至最接近千位數。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。

未經審核簡明中期綜合財務報表應與截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀。截至2026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2025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準則會計準則

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2026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
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
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）

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。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則（續）

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[1]
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[1]
國際財務報告準則第20號	監管資產及監管負債[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[1]
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2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

[2] 於2029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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
客戶合同收入：		
物業管理服務	**87,904**	93,848
非業主增值服務	**1,805**	4,544
社區增值服務	**9,574**	8,822
酒店業務		
－客房營運服務	**7,522**	8,250
－銷售食品及飲料	**601**	41
	107,406	115,505
其他來源的收入：		
酒店業務		
－租賃商業購物商場（附註(ii)）	**925**	955
	925	955
收入總額	**108,331**	116,460
客戶類別：		
外部客戶	**96,566**	104,722
關聯方	**11,765**	11,738
	108,331	116,460

附註：

(i) 截至2026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%（2025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。

4. 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2026年及2025年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

截至2026年6月30日止六個月	**物業管理服務 人民幣千元 （未經審核）**	**非業主增值服務 人民幣千元 （未經審核）**	**社區增值服務 人民幣千元 （未經審核）**	**酒店業務－客房營運服務及銷售食品及飲料 人民幣千元 （未經審核）**	**總計 人民幣千元 （未經審核）**
收入確認的時間					
於某一時間點	**–**	**–**	**–**	**601**	**601**
隨時間	**87,904**	**1,805**	**9,574**	**7,522**	**106,805**
	87,904	**1,805**	**9,574**	**8,123**	**107,406**

截至2025年6月30日止六個月	物業管理服務 人民幣千元 （未經審核）	非業主增值服務 人民幣千元 （未經審核）	社區增值服務 人民幣千元 （未經審核）	酒店業務－客房營運服務及銷售食品及飲料 人民幣千元 （未經審核）	總計 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
	93,848	4,544	8,822	8,291	115,505

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、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。

5. 分部資料（續）

(a) 分部報告（續）

(i) 分部業績、資產及負債（續）

分部收入及業績

截至2026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	**99,283**	**9,048**	**108,331**
分部間銷售	**–**	**–**	**–**
可報告分部收入	**99,283**	**9,048**	**108,331**
分部收益／（虧損）	**6,349**	**(2,012)**	**4,337**

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

5. 分部資料(續)

(a) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

分部資產及負債

於2026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	**553,206**	**23,024**	**–**	**576,230**
分部負債	**150,343**	**8,868**	**–**	**159,211**

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 (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	554,059	18,873	–	572,932
分部負債	155,943	6,399	–	162,342

有關非流動資產之資料

於2026年6月30日及2025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、其他應收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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
政府補助	**7**	110
匯兑收益	**1,673**	1,575
按公平值計入損益之金融資產的公平值收益	**105**	51
出售一間聯營公司投資的收益	**–**	226
其他	**(33)**	493
	1,752	2,455

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
支付予關聯方的利息支出	**42**	42

8. 所得税抵免／（開支）

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
即期税項－中國企業所得税（「**企業所得税**」）	**4,428**	6,024
遞延税項	**(8,011)**	(439)
	(3,583)	5,585

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税。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，香港利得税乃按利得税兩級制計算，首2百萬港元估計應課税溢利減按8.25%徵税，而餘下估計應課税溢利則按16.5%徵税。由於本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月並無賺取任何應課税收入，故並無就香港利得税作出撥備。

8. 所得稅抵免／(開支)(續)

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%(2025年6月30日：20%)，年度應課稅收入不超過人民幣3百萬元可扣減75%(2025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	
	2026年	2025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	**4,352**	4,487
無形資產攤銷	**42**	21
員工成本	**23,104**	26,052
退休福利計劃供款	**3,117**	2,932
	26,221	28,984

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2026年6月30日止六個月的收益約人民幣4,652,000元(2025年：人民幣10,557,000元)及期內已發行股份加權平均數約3,840,000,000股(2025年：3,840,000,000股)計算。

由於本公司於截至2026年及2025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2026年6月30日止六個月派付任何中期股息(2025年：無)。

12. 物業、廠房及設備

截至2026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181,000元(2025年12月31日：人民幣178,000元)。

13. 按公平值計入損益之金融資產

	於2026年6月30日 人民幣千元（未經審核）	於2025年12月31日 人民幣千元（經審核）
非即期		
於中國的非上市股本投資（附註(i)）	**16,000**	16,000
即期		
理財產品（附註(ii)）	**–**	24,800

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2.45%（2025年：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）；及(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－掛鈎黃金AU9999看漲三元結構性存款(SDGA253757V)（「**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. 貿易及其他應收款項

	附註	於2026年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2025年12月31日人民幣千元（經審核）
貿易應收款項			
－關聯方	(a)	**99,400**	90,853
－第三方	(a)	**167,536**	141,256
減：虧損撥備	(a)	**(89,919)**	(69,579)
		177,017	162,530
其他應收賬款			
－關聯方		**9,537**	9,537
－第三方	(b)	**19,409**	22,928
		28,946	32,465
按金及預付款項			
－其他	(c)	**5,716**	5,696
		211,679	200,691
非流動部分		**(3,500)**	(3,500)
流動部分		**208,179**	197,191

14. 貿易及其他應收款項（續）

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2025年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項約為人民幣142,551,000元（扣除虧損撥備約人民幣52,726,000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2026年6月30日 人民幣千元（未經審核）	於2025年12月31日 人民幣千元（經審核）
關聯方		
0至180日	**9,808**	19,926
181至365日	**11,773**	14,105
一至兩年	**29,410**	23,782
第三方		
0至180日	**80,633**	74,544
181至365日	**28,225**	20,912
一至兩年	**17,168**	9,261
	177,017	162,530

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

(b) 其他應收賬款主要包括(i)支付予業主委員會的物業管理按金約人民幣4,461,000元（2025年：人民幣4,007,000元）；(ii)可退回增值稅約人民幣5,440,000元（2025年：人民幣5,805,000元）；(iii)其他公用事業服務按金約人民幣506,000元（2025年：人民幣677,000元）；及(iv)應收一名獨立第三方本金總額為零（2025年：人民幣9,000,000元）的貸款。該貸款按3%的年利率計息並已於2026年1月4日結清。

本集團就根據國際財務報告準則第9號須予減值評估之其他應收款項及按金按預期信貸虧損進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映自初始確認以來信貸風險的變動。預期信貸虧損乃參考債務人信貸評級及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料，就債務人進行個別評估。管理層已評估其他應收款項的預期信貸虧損撥備，認為有關撥備並不重大，因此並無確認虧損撥備。

(c) 按金及預付款項主要包括(i)保養服務預付款約人民幣1,329,000元（2025年：人民幣1,337,000元）；(ii)其他按金零（2025年：人民幣109,000元）；及(iii)投資預付款人民幣3,500,000元（2025年：人民幣3,500,000元），涉及建議收購一間主要從事物業管理服務的非上市公司的全部股權。

15. 貿易及其他應付款項

	附註	於2026年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2025年12月31日人民幣千元（經審核）
貿易應付款項			
－關聯方	(a)	**7,987**	5,539
－第三方	(b)	**32,926**	38,608
		40,913	44,147
其他應付款項			
－關聯方	(c)	**13,512**	12,866
－按金	(d)	**6,112**	6,002
－應付其他稅項及附加費		**886**	565
－代表業主委員會收取的現金		**19,305**	16,903
－來自業主的暫時收款	(e)	**19,250**	21,177
－其他	(f)	**7,951**	8,993
		67,016	66,506
應計工資及其他福利		**13,656**	16,311
		121,585	126,964

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。應付關聯方款項的詳情載於附註20(d)。

(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2026年6月30日止六個月及截至2025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。

(c) 有關金額主要包括：

- 應付關聯方金額包括貸款約人民幣2,000,000元（2025年：人民幣2,000,000元），該金額為無抵押、按4.2%（2025年：4.2%）計息並須於2026年9月30日或之前償還（2025年：須於2026年9月30日或之前償還）。剩餘結餘為無抵押、免息及須按要求償還。有關應付關聯方金額之詳情載於附註20(d)；及

- 收購持作出售物業產生的應付代價約人民幣10,587,000元（2025年：人民幣10,587,000元）。

(d) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。

(e) 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。

(f) 該等金額主要包括(i)應計經營開支約人民幣7,107,000元（2025年：人民幣4,588,000元）；及(ii)業主墊款約人民幣844,000元（2025年：人民幣844,000元），該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

15. 貿易及其他應付款項（續）

根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2026年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2025年12月31日人民幣千元（經審核）
關聯方		
一年內	**4,892**	5,539
一年後但兩年內	**3,095**	–
	7,987	5,539
第三方		
一年內	**18,599**	21,689
一年後但兩年內	**4,731**	5,982
兩年後但三年內	**759**	994
三年以上	**8,837**	9,943
	40,913	44,147

16. 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2025年1月1日（經審核）、2025年12月31日（經審核）及2026年6月30日（未經審核）	5,000,000,000	350
已發行及繳足：		
於2025年1月1日（經審核）、2025年12月31日（經審核）及2026年6月30日（未經審核）	3,840,000,000	254

17. 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相同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2026年6月30日及2025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：	**第二層級：**	**第三層級：**	**總計**
	人民幣千元	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**
於2026年6月30日	**（未經審核）**	**（未經審核）**	**（未經審核）**	**（未經審核）**
經常性公平值計量：				
按公平值計入損益之金融資產				
於中國的非上市股權投資	**–**	**–**	**16,000**	**16,000**
經常性公平值計量總額	**–**	**–**	**16,000**	**16,000**

	使用以下層級作出之公平值計量			
	第一層級：	第二層級：	第三層級：	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年12月31日	（經審核）	（經審核）	（經審核）	（經審核）
經常性公平值計量：				
按公平值計入損益之金融資產				
於中國的非上市股權投資	–	–	16,000	16,000
理財產品	–	24,800	–	24,800
經常性公平值計量總額	–	24,800	16,000	40,800

17. 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。本集團財務總監於必要時與合資格外聘估值師緊密合作，以釐定公平值計量所用的合適估值技術及輸入數據。本集團財務總監直接向董事會報告該等公平值計量。本集團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	**於2026年6月30日人民幣千元（未經審核）**	於2025年12月31日人民幣千元（經審核）
理財產品	估計可贖回金額	金融機構公佈的每日報價	**–**	24,800

第三層級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	範圍	**於2026年6月30日人民幣千元（未經審核）**	於2025年12月31日人民幣千元（經審核）
於中國的非上市股本投資	市場法－基於源自與標的公司類似的公開交易公司的交易倍數（即市銷率）	經調整市銷率	3.64-6.62（2025年：1.45-5.65）	**16,000**	16,000
		缺乏市場流通性折讓	35%（2025年：20%）		

截至2026年6月30日止六個月，不同公平值層級之間並無轉移。

17. 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：（續）

敏感度分析

下表展示在所有其他變量保持不變的情況下，本集團除税前收益對其中一項主要不可觀察輸入數據的合理可能變動的敏感度：

主要不可觀察輸入數據	**截至2026年6月30日止六個月** 主要不可觀察輸入數據增加／（減少）	除税前收益增加／（減少） 人民幣千元
經調整市銷率	**5%/(5%)**	**808,000/(808,000)**

主要不可觀察輸入數據	截至2025年12月31日止年度 主要不可觀察輸入數據增加／（減少）	除税前收益增加／（減少） 人民幣千元
經調整市銷率	5%/(5%)	716,000/(716,000)

18. 資本承擔

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

19. 或然負債

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

20. 關聯方交易

除未經審核簡明中期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2026年6月30日止六個月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

截至2026年6月30日止六個月，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
幸福健控股集團包括杭州幸福健控股有限公司及其附屬公司	由俞建午先生控制的公司
(i) 宋都股份及其附屬公司；及	
(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	幸福健控股的合營企業
舟山榮都置業有限公司	幸福健控股的合營企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	幸福健控股的合營企業
柳州雙都置業有限公司	幸福健控股的合營企業
古丈大盈礦業有限公司	幸福健控股的合營企業
衢州融晟置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
舟山弘都置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
紹興廣都房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司
貴港大龍置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
杭州金興房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司
杭州軒都房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司

20. 關聯方交易（續）

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係（續）

關聯方姓名／名稱	與本集團的關係
寧波奉化花祺置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
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**」）	杭州宋雅物業服務有限公司的非控股股東

(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的款項）如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
薪金、津貼及實物利益	**1,443**	1,342
酌情花紅	**796**	588
退休計劃供款	**112**	89
	2,351	2,019

總酬金計入「員工成本」（見附註9）。

20. 關聯方交易（續）

(c) 重大關聯方交易

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
物業管理服務及相應增值服務		
(i) 物業管理服務		
—幸福健控股集團		
—宋都股份及其附屬公司	**9,702**	8,828
—致中和實業及其附屬公司	**–**	16
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**721**	876
—宋都陽光幼兒園	**86**	86
(ii) 非業主增值服務		
—宋都股份及其附屬公司	**566**	1,073
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**595**	940
(iii) 其他社區增值服務		
—宋都股份及其附屬公司	**46**	4
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**49**	2
酒店業務服務		
支付予以下公司的可變租賃開支：		
—宋都股份及其附屬公司	**2,135**	2,242
利息開支撥至		
—綠地物業	**42**	42

(a) 酒店業務

於2017年，本集團為其酒店業務按附帶可變租金付款（基於其酒店運營產生的收入及租金收入釐定）的可變租賃條款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年起租金收入的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。

20. 關聯方交易（續）

(d) 與關聯方的結餘

	於2026年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2025年12月31日人民幣千元（經審核）
貿易相關		
貿易應收款項		
－宋都股份及其附屬公司	**40,789**	47,027
－幸福健控股的聯營公司及合營企業	**10,172**	10,737
－致中和實業及其附屬公司	**30**	49
	50,991	57,813
貿易應付款項		
－幸福健控股集團		
－宋都股份及其附屬公司	**6,028**	3,861
－幸福健控股的聯營公司及合營企業	**1,822**	1,674
－綠地物業	**72**	–
－致中和實業及其附屬公司	**65**	4
	7,987	5,539
非貿易相關		
其他應收款項		
－宋都股份及其附屬公司	**9,149**	9,149
－幸福健控股的合營企業（附註i）	**388**	388
	9,537	9,537
其他應付款項		
－綠地物業	**2,126**	2,084
－幸福健控股的聯營公司及合營企業	**294**	195
－宋都股份及其附屬公司（附註(ii)）	**11,092**	10,587
	13,512	12,866

附註：

(i) 於2026年6月30日，其他應收幸福健控股的合營企業款項結餘包括若干履約擔保按金約人民幣388,000元（2025年12月31日：人民幣388,000元）（為免息及須按要求償還），以保證向雙塔置業提供物業管理服務的質量。

(ii) 於2026年6月30日來自宋都股份及其附屬公司的其他應付款項結餘包括因收購持作出售物業而產生的應付代價約人民幣10,587,000元（2025年12月31日：人民幣10,587,000元）。

21. 直接及最終控股方

於2026年6月30日及2025年12月31日，董事認為直接及最終母公司分別為宋都和業有限公司及招商永隆信託有限公司（均於英屬處女群島註冊成立）。本集團的最終控股方為俞建午先生。

22. 報告期後事項

除未經審核簡明中期綜合財務報表其他部分所披露者外，於報告期後並無其他須予呈報的重大事件。

23. 批准簡明中期綜合財務報表

未經審核簡明中期綜合財務報表已於2026年8月31日獲董事會批准及授權刊發。