

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。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：873)

截至2020年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 收入為人民幣5,025.7百萬元，與截至2019年12月31日止年度人民幣2,489.1百萬元相比，同比增長101.9%。
2. 本公司收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。年內，(i)物業管理服務收入達人民幣2,712.4百萬元，佔本公司收入的54.0%，相較於2019年全年人民幣1,199.4百萬元，同比增長126.1%；(ii)社區增值服務收入達人民幣1,600.6百萬元，佔本公司收入的31.8%，相較於2019年全年人民幣648.6百萬元，同比增長146.8%；及(iii)非業主增值服務收入達人民幣712.7百萬元，佔本公司收入的14.2%，相較於2019年全年人民幣641.1百萬元，同比增長11.2%。
3. 毛利達人民幣1,577.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度人民幣838.1百萬元增長88.3%。
4. 經營利潤為人民幣897.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度人民幣521.2百萬元增長72.1%。

5. 年度利潤為人民幣724.3百萬元，較2019年全年的人民幣384.5百萬元增長88.4%。年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣693.0百萬元，較2019年的人民幣384.5百萬元增長80.2%。
6. 於2020年12月31日，本公司物業管理服務的在管建築面積為146.1百萬平方米，較2019年12月31日約68.2百萬平方米增長約114.4%；本公司的合約建築面積約為201.1百萬平方米，較2019年12月31日約100.9百萬平方米增長約99.4%。
7. 於2020年12月31日，本公司現金及現金等價物為人民幣5,830.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣849.6百萬元，增長586.2%。
8. 董事會建議派發之2020年末期股息為每股11港仙，派息比率為31%。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司(「世茂服務」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2020年12月31日止全年業績報告。

市場和展望

2020年，新冠疫情之下，物業服務企業勇挑重擔，為業主駐守起堅固防線，外守安全，內保生活，成為業主不可或缺的生活助手，為保障社會穩定和安寧做出重要貢獻。

由此2021年，住建部、發改委等十部委聯合發布《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，提出加快發展物業服務業，推動物業服務向高品質和多樣化升級。物業服務行業受到政府的重視和社會的矚目，行業發展迎來歷史性的機遇時刻。

相信，物業管理服務企業會通過科技應用，管理改進，運營提升等多種手段，不斷提高行業管理服務水平。持續探索物業服務新模式和新領域，進入到城市服務、養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀等更多領域，在實現自身發展的同時，滿足居民多樣化多層次居住生活需求，協助政府構建現代智慧城市，實現美好生活的願景。

全年業績

2020年，注定不平凡，世茂服務迎難而上戰疫情，勇攀高峰，不斷超越自我，實現收入人民幣5,025.7百萬元，同比上升101.9%。淨利潤實現人民幣724.3百萬元，同比上升88.4%；歸母淨利潤實現人民幣693.0百萬元，同比上升80.2%。在管建築面積實現146.1百萬平方米，同比上升114.4%；合約建築面積實現201.1百萬平方米，同比上升99.4%。

三年有所成

2020年，是世茂服務第一個「三年發展規劃」的收官之年。通過三年建設，世茂服務取得矚目成果。

實現有質量高增長

三年來，世茂服務不斷變革與突破，實現連續有質量的高速增長。營業收入從2018年的人民幣1,329.3百萬元到2020年的人民幣5,025.7百萬元，期間複合增長率94.3%；淨利潤從2018年的人民幣146.2百萬元到2020年的人民幣724.3百萬元，期間複合增長率122.7%。三年時間實現五倍增長，居行業領先地位。

社區增值服務收入從2018年的人民幣94.7百萬元，增長到2020年的人民幣1,600.6百萬元，增長約16倍；佔總收入的比例從7.1%提升到了31.8%；業務結構實現升級，業務能力實現巨大提升。成功培育了「物聯科技」，「世集新生活」等增值服務品牌。

管理規模由2018年的在管建築面積45.0百萬平方米，提升到了2020年146.1百萬平方米，期間複合增長率80.3%。合約建築面積增加更加快速，期間複合增長率82.5%，由2018年的60.4百萬平方米，增長到2020年的201.1百萬平方米。

組建起專業高效的團隊，透過打造基礎服務品質和優化服務體系，實現服務品質和業主滿意度的飛躍。第三方滿意度由2018年的81分，提升到2020年的89分，躍居行業龍頭水平。

世茂集團支持

世茂服務背靠母公司世茂集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「世茂集團」)，不斷發展壯大。世茂集團是全國前八大綜合地產公司，合約銷售金額過去四年複合增長率43.8%，是發展速度最快的地產公司之一。世茂集團聚焦一線、新一線、二線城市，面向中高端客戶，提供高品質居住產品。母公司的快速發展，為世茂服務帶來大量優質潛在管理面積；中高端的定位，為世茂服務提前鎖定優質用戶及資產，為增值服務發展奠定基礎，創造更大空間。

世茂集團的品牌優勢，為本公司帶來了豐富的資源。在上市前，引入戰略投資人紅杉和騰訊；導入合作資源，成功收購海亮物業管理有限公司(「海亮物業」)、廣州市粵泰物業服務有限公司、北京冠城酒店物業管理有限公司等；提供更豐富的內外部業務承接機會。

擴展規模

第三方市場外拓，從無到有。世茂服務建立起了市拓的能力與管理體系。通過組建專業團隊，完善管理體系，設立領先的激勵機制等，迅速成型機制，實現行業內及跨行業的有效外拓。2020年，第三方物業管理服務拓展取得飛躍性發展，增加合約建築面積23.5百萬平方米，成功覆蓋住宅、學校、醫院、產業園等多種業態。

把握市場機遇，通過收併購有效擴大管理規模，從2019年7月第一單海亮物業開始，世茂服務已成功收購12間物業管理公司，增加合約建築面積約89.6百萬平方米，在學校等細分領域取得龍頭地位，建立起綜合物業管理服務商的能力，為進軍城市服務做好充分鋪墊。

建設能力

- 精益化管理的行業先行者

管理提升效率。通過「內部市場化」，「網格化管理」和「網格獨立核算」等管理手段，改變原有的物業管理行業基層管理方式，網格內相互監督，相互促進，有效提升基層運營效率；設計領先的激勵與考評體系，實現效率與品質的統一。

- 行業一流的一體化整合能力

能力創造機遇。我們在行業領先的精細化管理能力，為收併購一體化保駕護航。在進行組織架構調整，標準貫徹，管理賦能和運營提升等一系列的一體化整合後，被收併購公司達到近似「世茂標準」。絕大部份被收併購公司的淨利率均獲得提升，平均提升30.3%。世茂服務實現了管理能力的對外輸出和賦能。

- 建設支柱能力

增值服務持續打造競爭力。我們從「百花齊放」式試點，走向支柱能力建設。由此，世茂服務形成智慧社區解決方案、校園增值服務、車位資產運營服務和新零售，四大亮點業務。在多維度空間下，圍繞用戶、資產和空間開展全生命周期服務。建支柱，育新能，未來局面更開闊。

新三年戰略

秉持「以用戶為先，以品質為核，以數智驅動」的服務理念，世茂服務將推行全新發展戰略，圍繞「中心城市」，「產品優化」，「成本管控」，「精益化管理」，「人才開發」五大核心，將管理與業務發展升維。

美好生活智造者

以「美好生活智造者」為理念，圍繞用戶、資產、城市開展服務，打造基礎物業管理服務，增值服務和智慧城市服務三大業務板塊，形成「1+1+X」業務體系。我們的業務體系聚焦基礎物業服務，通過「內生+外延」做大規模，同時做優品質和效率。另外，圍繞用戶和資產布局高潛力賽道打造專業化能力，驅動增值服務發展。未來，我們將滿足政府對城市服務的需求，同時探索向政府和企業提供更深程度的服務，以布局智慧城市服務這一賽道。

增長新引擎

城市服務，將成為本公司發展增長新引擎。我們目標成為城市市政服務管家，提供環衛綠化、道橋養護、城市照明等一站式管家服務。成為城市資產經營助手，激活社區閒置資源，拓展城市空間增值服務。成為城市發展合作夥伴，參與重大項目招商引資，助力新城新區發展。

五大核心戰略

中心城市戰略，我們將以「武漢、西安、天津、杭州、福州」，五大中心城市為據點，大力開展外拓，成為本公司規模增長的重要引擎。

產品優化戰略，我們將基於用戶需求，不斷優化產品設計。能夠滿足高階的、豐富的客戶需求，提供穩定卓越的品質，在技術、管理和資源上消除壁壘，為用戶帶來超越期望的產品價值和體驗，實現與客戶間雙贏的良好局面。

成本管控戰略，我們將通過流程優化、集中採購、一崗多能、平台賦能等供應鏈整合，實現降本增效。

精益管理戰略，我們將從組織、流程、業績評價及改進、企業文化等方面完善管理體系建設。強化重點職能管控，加強重點權限授權；精簡流程，提升效率；優化業績評價原則和考核模式，平衡短期與中長期業績；建立健全各級經營分析體系，形成發現問題、分析問題及解決問題的閉環，實現業績提升。

人才開發戰略，基於業務發展對不同類型人才能力的要求，我們將開展人才培養及選、任體系的建設。動態管理、統一標準，實現人才戰略共識；崗位競聘，實現跨區域流動。在盤點與選拔中，明確任用標準，圍繞「戰略達成，業績提升」有步調的實現人才流動。

世茂服務，第一個「三年發展戰略」已完美收官，取得了規模與質量的雙提升。2021年，世茂服務將開啟新征程，圍繞「用戶」與「資產」提供品質服務，成為智慧城市服務商，實踐第二個「三年發展規劃」。

社會責任

有實力，有擔當。世茂服務時刻關注企業社會責任的落實，踐行責任與擔當。當疫情來襲，約有12,000世茂服務人自願放棄假期，奮戰在抗疫一線，累計超126萬服務時長，守護全國近320萬業主與用戶安全。我們積極參與國家扶貧工作，榮獲「中國社區扶貧聯盟副主席單位」稱號；參與「藏區青苗牽手計劃」，認購60畝西藏青稞地，為藏區扶貧工作做貢獻。

末期股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）建議派發末期股息每股11港仙，與各位股東一起分享公司增長的喜悅。

致謝

2020年，世茂服務成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，得到資本市場的認可，成為當時發行規模最大的物業管理公司首次公開發售。本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶，致以衷心的感謝和深切的敬意。

2021年，世茂服務將繼續秉承「敢為人先，腳踏實地，行穩致遠」的世茂精神，繼續勇攀高峰，實現更大的突破。

許世壇
主席

香港，2021年3月15日

管理層討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團是中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。2020年本集團取得了有質量的高增長，在各項財務指標及在管建築面積都實現快速增長的同時，仍然維持著高質量的物業管理服務。截至2020年12月31日止年度，本集團營業收入達到了人民幣5,025.7百萬元，同比增長101.9%；年度利潤達到了人民幣724.3百萬元，同比增長88.4%。於2020年12月31日，我們的簽約建築面積和在管建築面積分別達到201.1百萬平方米和146.1百萬平方米，相較2019年分別同比增長99.4%和114.4%。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業(如學校、醫院、政府樓宇等)，以及其他專項優質的定製服務。

我們秉承「美好生活智造者」的理念，致力於打造成為圍繞「用戶」和「資產」提供品質服務的城市服務商。我們始終關注著每一位業主與用戶的居住體驗與感受，以自是不變的真心與精益化的服務，提升客戶滿意度。

本集團擁有三條主要的業務線：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**54.0%**，佔總毛利**46.7%**

年內，本集團物業管理服務收入達到人民幣2,712.4百萬元，較2019年的人民幣1,199.4百萬元增長126.1%，主要原因是來自在管面積的快速增長。

物業管理服務毛利為人民幣736.1百萬元，較2019年的人民幣348.3百萬元增長111.3%，毛利率為27.1%，較2019年的29.0%相比，略降1.9個百分點，繼續保持行業高水平。

- 面積規模持續高速增長

年內，本集團在管建築面積和合約建築面積均錄得高速增長，為本集團收入實現跨越式增長打下堅實基礎。截至2020年12月31日，本集團在管建築面積為146.1百萬平方米，較2019年12月31日的68.2百萬平方米增長114.4%，或淨增加77.9百萬平方米。在管項目達到535個，覆蓋了全國28個省、直轄市和自治區、以及104個城市。

截至2020年12月31日，本集團合約建築面積為201.1百萬平方米，較2019年12月31日的100.9百萬平方米增長99.4%，或淨增加100.2百萬平方米。

下表列載截至所示日期的本集團在管建築面積與簽約建築面積，分別於2020年12月31日及2019年12月31日按物業開發商類型劃分：

於12月31日	2020年	佔比	2019年	佔比
在管建築面積(百萬平方米)	146.1	100.0%	68.2	100.0%
其中：				
來自世茂集團	51.5	35.2%	46.9	68.8%
來自獨立第三方開發商	94.6	64.8%	21.3	31.2%
合約建築面積(百萬平方米)	201.1	100.0%	100.9	100.0%
其中：				
來自世茂集團	71.0	35.3%	64.5	64.0%
來自獨立第三方開發商	130.1	64.7%	36.4	36.0%

- 多業態的物管組合

本集團管理住宅及非住宅物業等多種業態。非住宅業態主要涵蓋學校、政府樓宇、綜合體、醫院及工業園區等。2020年，我們抓住非住宅物業管理的市場機遇，收購了浙江浙大新宇物業集團有限公司（「浙大新宇」），該集團於2016年按綜合實力計獲中國教育後勤協會評為「中國校園物業服務百強企業」的第三位，該收購使本集團在校園物業這一非住宅物業細分領域中進一步提升了市場份額。

截至2020年12月31日，我們的非住宅物業在管建築面積達59.2百萬平方米，佔本集團在管建築面積的40.5%，非住宅物業在管建築面積佔比相比2019年提升了36.3個百分點。

下表列載截至所示日期的本集團在管建築面積與簽約建築面積，分別截至2020年12月31日及2019年12月31日按物業業態類型劃分：

於12月31日

	2020年		2019年	
	在管 建築面積 千平方米	佔比	在管 建築面積 千平方米	佔比
住宅物業	86,939	59.5%	65,332	95.8%
非住宅物業	59,183	40.5%	2,835	4.2%
合計	146,122	100.0%	68,167	100.0%

- **完善的獨立第三方項目與收併購項目管理體系**

2020年，本集團大力發展第三方市場拓展，獲取新增合約建築面積23.5百萬平方米，相較與2019年的1.8百萬平方米，增長顯著。第三方市場外拓項目品質較高，平均物業費可達人民幣2.1元／平方米／月；儲備建築面積佔比相對較高。本集團在發展第三方外拓的第二年，就取得飛躍性增長，未來對對市拓發展充滿信心，預計2021年，將獲取更多第三方市拓面積。與此同時，本集團把握市場機遇，通過收併購新增合約建築面積71.0百萬平方米。

截至2020年12月31日，本集團一共收購12間物業管理公司。收購之初，12間公司的基礎物業管理服務毛利率水平均低於世茂內生項目，經過有效的「一體化整合」，貫徹世茂標準，提升前線運營效率，所有被收購公司的基礎物業管理服務毛利率，均獲得提升。

- **精益化運營管理的行業先行者**

本集團已建立一個具有一系列政策、機制、標準及工具全周期多層面及多維度管理系統，我們認為該系統有助我們實現標準化、目標化、有效及強勁的管理及營運能力。通過推行「內部市場化」，「網格化管理」和「網格獨立核算」，本集團建立起了行之有效的精益化管理體系，能夠對物業管理服務進行標準化和模塊化的拆解。我們就各網格單元編製單獨的每月財務報告及營運分析報告，將各網格單元的經營及財務業績可視化，據此，各網格單元會編製其差異分析並更新下個月的預算及業績目標。有關機制旨在激勵僱員，以就業務營運承擔更多責任，而非被動跟進指示。同時，我們密切監察各網格單元的表現，將有關表現與其財務及營運表現的指定業績目標及客戶滿意度水平進行比較。另外，我們的人員亦能監察其本身表現，並與其他網格單元比較，有助推動網格單元的良性競爭。

我們的管理機制及管理工具已有效優化我們的營運效率。對新收購公司應用該等政策、機制及工具亦有助於加強我們的能力，將其整合至本集團並提高其營運效率及毛利率。

➤ 社區增值服務

- 佔總收入**31.8%**，佔總毛利**40.7%**

年內，收入達到人民幣1,600.6百萬元，較2019年的人民幣648.6百萬元，增長146.8%，實現高速增長。

社區增值服務主要圍繞用戶和資產布局高潛力賽道，打造專業化能力。2020年，本集團在管建築面積錄得快速增長，淨增77.9百萬平方米，為社區增值服務帶來了巨大的發展基礎。

年內，本集團成功收購浙大新宇集團公司，正式進軍高校物業，新增學校類增值服務(餐飲服務，住宿服務和商貿服務等)，大大拓寬了增值服務賽道。「物聯科技」和車位資產運營等服務，發展日漸成熟，開始貢獻較多收入。2020年8月，「世集」新生活品牌正式發佈，本集團布局新零售業務，打造線下綜合文化生活體驗中心，線下線上聯動，推進新零售業務。

下表列載分別截至2020及2019年12月31日止年度的社區增值服務收入明細：

	2020年		2019年	
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比	收入 (人民幣 百萬元)	佔比
社區資產管理服務	217.8	13.6%	111.1	17.2%
智慧社區解決方案	451.3	28.2%	51.5	7.9%
車位資產運營服務	454.1	28.4%	409.3	63.1%
美居服務	147.6	9.2%	74.2	11.4%
新零售服務	99.1	6.2%	2.5	0.4%
校園增值服務	230.7	14.4%	N/A	N/A
社區增值服務小計	1,600.6	100.0%	648.6	100.0%

- 社區資產管理服務，收入為人民幣217.8百萬元，與去年相比上升96.2%。考慮到季節性因素影響，在管面積在下半年新增較多，實際收入增長比率遠高於面積增長比率。本集團積極發掘社區內可利用的場地資源，新拓展停車棚廣告展示等服務。同時，不斷提升已開展業務的綜合運營能力，以降低綜合成本。
- 智慧社區解決方案，收入為人民幣451.3百萬元，與去年相比上升775.6%。2020年，世茂服務依托物聯科技公司：(1)在現有在管項目中發掘業務機會之外，還積極向外拓展，提供整體智慧解決方案，包括：方案設計；設施設備安裝、調試和維護；應用系統、軟件安裝和維護等，成功拓展上海復旦大學科技園項目、衣戀智慧工廠等項目；(2)拓展外部銷售渠道，與重要客戶建立戰略合作關係，涵蓋運營商、互聯網巨頭。成功加入中國移動，騰訊雲，中鐵建等供應商庫，有效拓寬收入來源；及(3)與商湯、雲知聲等獨角獸集團建立戰略合作，成為其綜合解決方案的一部分，擴大收入來源，提升利潤率水平。
- 車位資產運營服務，收入為人民幣454.1百萬元，與去年相比上升10.9%。2020年，車位資產運營服務內容全面升級，形成車位銷售，車位管理，車位租賃，車位改造，車輛養護等鏈條式服務，為業主提供有關車位的全方位服務。周期性的銷售收入佔比大幅下降，持續性的服務收入佔比上升，業務結構更加合理。

- 美居服務，涵蓋一系列家裝服務及向第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務。收入為人民幣147.6百萬元，與去年相比增長98.9%。2020年，本集團與紅星美凱龍合作，設立「世茂美凱龍」平台，結合雙方優勢，發展美居業務，不畏疫情困難，通過提升產品、拓寬銷售渠道，增加合作等方式，快速發展業務。
- 新零售服務，涵蓋線上及線下社區商品零售服務。年內收入為人民幣99.1百萬元。2020年，本集團成功布局新零售業務，依托「世集」品牌，積極開展線下線上聯動服務。在上海世茂濱江和南京世茂濱江項目，開設線下旗艦店，引入社區圖書館，美容水療，鄰里廚房，健身中心等多種業態，為業主創造社區文化生活交流空間。依托「茂家」移動應用程式，社區微信群等多種方式，拓展線上產品銷售業務，取得良好開局。截至2020年12月31日，「茂家」移動應用程式總註冊用戶數量為770,170人，相較於2019的18,000人，上升41.2倍；其中活躍用戶數量達350,189人，相較於2019年的10,000人，上升34倍。
- 校園增值服務，年內收入為人民幣230.7百萬元。依托浙大新宇集團公司，圍繞校園生活開展多種增值服務，包括：餐飲服務，住宿服務，商貿服務等，在行業中享有龍頭地位。餐飲業務全國每天服務超過一百萬人，是「中國團餐百強企業」和「中國高校團餐十大品牌」。同時積極向外拓展，行業內，開發初中，高中等學校客戶；行業外，開發廣電中心，產業園等客戶，拓寬物業業態，擴大收入基礎。

➤ 非業主增值服務

- 佔總收入**14.2%**，佔總毛利**12.6%**

年內，收入達到人民幣712.7百萬元，較2019年的人民幣641.1百萬元，增長11.2%；佔總收入的比例從2019年的25.8%，下降到2020年的14.2%，收入結構更加優化。

年內，本集團在繼續承接世茂集團開發項目的案場服務的基礎上，積極對外拓展。通過打造區域標杆，做城市裏最好的案場，來提升行業知名度，吸引客戶關注。打造「M+Service」高端服務團隊，確立行業地位。不斷擴大客戶基礎，拓寬市場，成功外拓鹽城市迎新馬拉松活動，華孚河西汽車銷售展廳，南航貴賓廳等多個跨行業的項目。年內，對外拓展業務錄得收入人民幣83.0百萬元，相較於2019年的人民幣7.54百萬元，提升了1,001.2%。

此外，還成功實現對外管理輸出，新簽青島德州和濟南西悅城項目，提供顧問諮詢服務。服務品質高，戰略戰術優，運營管控強，是非業主增值服務實現成功外拓的前提，在擴大收入來源的同時，也不斷提升了自身的行業話語權。

財務回顧

年內，本集團實現：

收入

收入為人民幣5,025.7百萬元，與2019年的人民幣2,489.1百萬元相比，同比增長101.9%。本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。年內：(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣2,712.4百萬元，佔整體收入的54.0%，相較於2019年的人民幣1,199.4百萬元，同比增長126.1%；(ii)社區增值服務收入達人民幣1,600.6百萬元，佔整體收入的31.8%，相較於2019年的人民幣648.6百萬元，同比增長146.8%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣712.7百萬元，佔整體收入的14.2%，相較於2019年的人民幣641.1百萬元，同比增長11.2%。

銷售成本

本集團銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、停車位銷售成本、智慧社區解決方案成本及其他。年內，銷售成本為人民幣3,447.9百萬元，較2019年的人民幣1,651.0百萬元同比增長108.8%。銷售成本的增加主要由於本集團在管建築面積和業務規模的不斷擴大伴隨而來的人員及各項成本的增加。

毛利及毛利率

毛利達到人民幣1,577.7百萬元，較2019年的人民幣838.1百萬元同比增長88.3%。毛利率為31.4%，較2019年的33.7%相比略降了2.3個百分點。三個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務27.1%、社區增值服務40.1%及非業主增值服務28.1%。該等板塊的毛利率於2019年全年分別為29.0%、47.5%和28.3%。

物業管理服務毛利率為27.1%，比2019年全年29.0%略有下降。主要原因是由於集團在2020年積極進行市場拓展，並於年內成功收購9間物業管理公司。對於新收購公司和新承接的項目在收購之初，毛利率水平普遍較世茂內生項目低，在前期需要投入更多資源進行一體化整合。同時，整合也需要一定時間，從而導致年內毛利率的下降。

社區增值服務的毛利率為40.1%，比2019年全年的47.5%略有下降。原因是本集團在2020年引入了校園增值業務及拓展了新零售業務，毛利率水平相對較低。

非業主增值服務毛利率為28.1%，2019年全年的28.3%相比，基本持平。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣52.4百萬元，較2019年全年人民幣17.8百萬元，同比增長194.2%。年內營銷費用佔收入的比例為1.0%，較2019年的0.7%增長0.3個百分點，增長主要原因是本集團多項社區增值業務(如智慧解決方案、新零售、美居業務)的拓展、市場拓展員工成本以及營銷推廣費用的增加。

行政開支

行政開支為人民幣562.3百萬元，其中上市費用為人民幣33.6百萬元，剔除上市費用後的行政開支為人民幣528.7百萬元。2020年行政開支較2019年全年人民幣303.9百萬元，同比增長85.0%，年內行政開支佔收入的比例為11.2%，較2019年的12.2%下降1.0個百分點。主要原因為本集團針對收併購公司執行區域集約化管理，產生管理協同效應；及本集團進一步精簡了管理結構，提升管理效率，有效降低了管理費用。

經營利潤

經營利潤為人民幣897.1百萬元，較2019年全年人民幣521.2百萬元增長72.1%。經營利潤率為17.8%，較2019年全年的20.9%下降3.1個百分點。

融資成本淨額

年內，融資成本淨額為人民幣3.2百萬元，較2019年全年人民幣13.9百萬元降低了77.1%，主要由於銀行存款利息收入的增加，及償還資產擔保證券而導致的利息支出減少的共同影響。

除所得稅開支前利潤

年內，稅前利潤達到人民幣904.8百萬元，較2019年全年的人民幣506.1百萬元增加人民幣398.7百萬元，同比增長78.8%。主要是由於本集團在管項目及在管面積的快速增長及社區增值服務取得較快發展。

所得稅

年內，所得稅為人民幣180.5百萬元，對比2019年全年的人民幣121.5百萬元，同比增長48.5%。有效稅率為19.9%，與2019年的24.0%相比下降4.1個百分點，主要原因是享受稅收優惠政策所致。

本集團的下屬物聯科技公司，享受「二免三減半」稅收優惠政策，2020年度為享受優惠政策第一年；海亮物業總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2020年1月1日至2020年12月31日止12個月內，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

年度利潤

年度利潤為人民幣724.3百萬元，較2019年全年的人民幣384.5百萬元增長88.4%。年內，本集團權益股東應佔溢利為人民幣693.0百萬元，較2019年的人民幣384.5百萬元增長80.2%。

年內淨利率為14.4%，較2019年全年的15.4%，同比下降1.0個百分點。

投資物業、物業、機器及設備

於2020年12月31日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣226.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣117.0百萬元，同比增長93.2%。主要原因是由於年內收併購浙大新宇及成都信誼而增加了學生公寓，在建辦公用房等物業金額約為人民幣105.6百萬、增加設備設施金額約為人民幣19.8百萬元、增加辦公設備和車輛約為人民幣21.9百萬元，和年內新增的租賃物業裝修開支為人民幣37.0百萬元。另外，年內由於業務重組而處置了投資物業金額為人民幣103.0百萬元。

無形資產

截至2020年12月31日，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣1,873.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣283.3百萬元增加561.2%。本集團無形資產主要包括(i)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,213.8百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係產生人民幣593.6百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣65.9百萬元；及(iv)部分被客戶關係及軟件攤銷所抵銷。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

截至2020年12月31日，本集團商譽達到人民幣1,213.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣176.3百萬元增長588.5%。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

截至2020年12月31日，管理層未發現有重大商譽減值風險。

應收貿易賬款及其他應收賬款

於2020年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款達人民幣2,232.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,953.2百萬元同比增加14.3%。其中，應收貿易賬款達人民幣1,863.2百萬元，較2019年全年的人民幣747.3百萬元增加149.3%。主要是因為本集團擴大業務規模，及新增業務內容所致。

應付貿易賬款及其他應付賬款

於2020年12月31日，應付貿易賬款及其他應付賬款達人民幣2,987.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,913.1百萬元同比增加56.1%，主要是由於業務規模增長和新增業務而帶來的採購規模的擴大。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2020年12月31日流動資產為人民幣8,416.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣3,130.4百萬元增加168.9%。於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,830.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣849.6百萬元，同比增長586.2%，增長主要來自於首次公開發售所得款項金額為人民幣5,125.9百萬元。年內，經營活動所得現金淨額保持穩定的上升趨勢，達人民幣964.1百萬元，較2019年的經營活動所得現金淨額人民幣537.1百萬元增加了人民幣427.0百萬元。

本集團於2020年12月31日的流動資產淨值為人民幣4,390.5百萬元，年內流動比率為2.1。較於2019年12月31日的淨流動負債金額人民幣184.7百萬元，處於非常穩健的水平。

本集團於2020年12月31日的借貸金額為人民幣30.0百萬元，均為收併購公司轉入的銀行借貸。

上市所得款項

本公司於2020年10月30日成功在聯交所主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，首次公開發售募集所得款項總額約為5,917.4百萬港元(等同人民幣5,125.9百萬元)。截至2020年12月31日，已被使用款項為579.4百萬港元(等同人民幣486.7百萬元)，已使用款項用途均為收購以繼續擴大業務規模；未被使用款項為5,338.0百萬港元(等同人民幣4,639.2百萬元)。該等款項將按照本公司於2020年10月20日之招股章程所載之用途分配使用：

- 約65%用於通過多種渠道繼續擴大業務規模
- 約15%用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類
- 約5%用於改善信息技術系統及智慧技術
- 約5%用於吸納及培養人才
- 約10%用作營運資金及其他一般企業用途。

重大收購

年內，本集團把握市場機會，在現有管理半徑內，篩選細分領域和區域內的龍頭，成功收購9間公司。有效提升了單區域內的項目管理密度。例如：將杭州單城市的管理項目數量由之前的9個，提升到了107個；將西安單城市的在管項目數量由之前的3個，提升到了56個；大大提升了單城市的市場話語權。同時，通過收併購，有效開拓細分市場。本集團在2020年8月，成功收購高校物業龍頭品牌，浙大新宇。借助浙大新宇平台，本集團成功進入校園物業細分市場。強強聯合，通過整合雙方資源與能力，擴大業務範圍(拓展福建和上海市場)，進入相似細分領域，如產業園、公建場館等。

下表列載了本集團於2020年內收購公司的收購股權比例和交易對價：

時間	公司名稱	收購股權 比例 (%)	交易對價 (人民幣 百萬元)
2020年1月	廣州市粵泰物業服務有限公司	100	110.0
2020年3月	福晟生活服務集團有限公司	51	0
2020年6月	成都信誼物業有限公司	67	74.4
2020年7月	北京冠城酒店物業有限公司	100	127.5
2020年8月	浙江浙大新宇物業集團有限公司	51	614.7
2020年11月	天津和興物業管理有限公司	70	95.8
2020年11月	康橋物業有限公司	80	292.0
2020年11月	杭州近湖物業管理有限公司	100	61.7
2020年11月	西安方瑞物業管理有限公司	70	139.8

未來展望

本集團進行收購時重點考慮目標公司與集團之間的契合度。目標公司需要在本集團現有管理半徑之內，是區域或細分行業的龍頭公司，不觸及安全等紅線問題，能夠接受本集團的一體化整合要求。同時關注目標公司客戶群體屬於當地的中高收入人群，以便於後期開展社區增值服務。

本集團會更加關注能力的拓展與培養。收併購能夠有效提升本集團在特定區域裏的項目管理密度，為實現提升項目內的服務濃度，區域綜合成本管控，供應鏈能力輸出，打下堅實基礎。

同時，本集團借助收併購增加賽道。例如，通過收購浙大新宇公司，成功進入校園物業領域，進而憑藉浙大新宇在細分領域中的龍頭優勢，擴展其他相似賽道業務，如產業園、公建等項目。

本集團相信，通過收購及有效的一體化整合，能夠快速有效擴大我們的業務規模，提升行業話語權，構建核心業務能力，為未來發展提供更大助力。本集團不會一味追求單一的規模擴張，更加注重有質量的能力建設，通過收併購建立起綜合能力，進而減少收併購的比例，最終實現自我有效增長。

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。但由於年內在聯交所上市發行成功，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沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

年內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放的酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定。根據僱員表現支付酌情花紅，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2020年12月31日，本集團有24,334名員工，較2019年12月31日人數增長210.2%；總員工成本人民幣1,664.0百萬元，較截至2019年12月31日止年度的人民幣1,013.2百萬元增長64.2%，年內收入和在管面積的增長率分別為101.9%和114.4%。

或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2019年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

綜合全面收入報表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	5,025,688	2,489,086
銷售及服務成本	5、6	<u>(3,447,939)</u>	<u>(1,651,005)</u>
毛利		1,577,749	838,081
銷售及營銷開支	6	(52,444)	(17,823)
行政開支	6	(562,336)	(303,907)
金融資產減值虧損撥備—淨額		(70,527)	(3,372)
其他收入	7	40,873	17,478
其他虧損—淨額		(24,662)	(2,606)
其他經營開支		<u>(11,601)</u>	<u>(6,694)</u>
經營利潤		<u>897,052</u>	<u>521,157</u>
融資收入		11,407	37,935
融資成本		<u>(14,587)</u>	<u>(51,833)</u>
融資成本—淨額		<u>(3,180)</u>	<u>(13,898)</u>
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績		<u>10,915</u>	<u>(1,208)</u>
除所得稅前利潤		904,787	506,051
所得稅開支	8	<u>(180,469)</u>	<u>(121,520)</u>
年度利潤		<u>724,318</u>	<u>384,531</u>

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔利潤：		
—本公司權益持有人	692,952	384,531
—非控制性權益	31,366	—
	<u>724,318</u>	<u>384,531</u>
年度其他全面收入		
可重新分類至損益的項目		
—換算海外業務的匯兌差額	(166,508)	—
年度其他全面收入總額，扣除稅項	<u>(166,508)</u>	<u>—</u>
年度全面收入總額	<u>557,810</u>	<u>384,531</u>
應佔全面收入總額：		
—本公司權益持有人	526,444	384,531
—非控制性權益	31,366	—
	<u>557,810</u>	<u>384,531</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利		
—每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	9 <u>0.34</u>	<u>0.19</u>

綜合資產負債表
於2020年12月31日

	於12月31日	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	206,143	14,029
使用權資產	27,212	15,858
投資物業	19,931	103,003
無形資產	11 1,873,297	283,294
遞延稅項資產	67,533	24,619
使用權益法入賬的於聯營公司的投資	34,074	3,692
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產	356	—
預付款項	259,567	—
非流動資產總值	2,488,113	444,495
流動資產		
存貨	267,233	276,775
應收貿易賬款	12 1,863,164	747,305
預付款項、按金及其他應收賬款	13 454,422	1,256,765
受限制現金	2,045	—
現金及現金等價物	5,830,046	849,591
流動資產總值	8,416,910	3,130,436
總資產	10,905,023	3,574,931

		於12月31日	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	14	20,499	–
儲備	15	6,427,488	233,795
		<u>6,447,987</u>	<u>233,795</u>
非控制性權益		292,858	–
總權益		<u>6,740,845</u>	<u>233,795</u>
負債			
非流動負債			
借貸		4,400	–
租賃負債		7,896	8,622
遞延稅項負債		122,162	14,354
其他負債及費用撥備		3,297	2,998
		<u>137,755</u>	<u>25,974</u>
非流動負債總額			
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	16	2,986,951	1,913,052
合約負債		815,334	445,602
應付股息		–	559,247
所得稅負債		185,729	150,576
借貸		25,600	239,789
租賃負債		12,809	6,896
		<u>4,026,423</u>	<u>3,315,162</u>
流動負債總額			
總負債		<u>4,164,178</u>	<u>3,341,136</u>
流動資產淨值／(負債淨額)		<u>4,390,487</u>	<u>(184,726)</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

1.1 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、增值服務及非業主增值服務。本公司的最終控股公司為世茂集團控股有限公司，其股份自2006年7月5日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司於2020年10月30日以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

於本公司上市前，本集團為籌備上市而進行重組，曾向世茂集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「世茂集團」)連串收購多間附屬公司。就此而言，本集團於2019年以代價人民幣840,000,000元向世茂集團收購世茂天成物業服務集團有限公司(「世茂天成」)及其附屬公司，本集團亦於2020年以總代價人民幣11,510,000元向世茂集團收購多間附屬公司。該等代價列賬為儲備扣減。此外，作為重組一部分，本公司透過向Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」，本公司的直接控股公司)發行一股股份收購若干附屬公司。該等附屬公司當時賬面值超出面值的部分已計入股份溢價，金額為人民幣212,275,000元。

除非另有說明，否則該等綜合財務報表以人民幣呈列。

2. 重大會計政策概要

本附註載列於編製該等綜合財務報表時採納的重大會計政策。除另有指明外，該等政策於所呈列的所有年度貫徹使用。

2.1 編製基準

本集團的該等綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章《公司條例》的披露要求編製。除按公允價值列賬的若干金融資產與負債外，綜合財務報表按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於附註3披露。

2.1.1 會計政策的變更及披露

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則已適用於本報告期間。本集團並無因採納該等準則而變更其會計政策或作出追溯調整。

		於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
經修訂概念框架	經修訂財務報告概念 框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	新冠肺炎相關 租金優惠	2020年6月1日

(ii) 尚未採納的新訂及經修訂準則

已頒布但尚未生效且未獲本集團提早採納的新準則及現有準則的修訂本如下：

		於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港會計準則第1號 (修訂本)	將負債分類為流動 或非流動	2022年1月1日
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、機器及設備： 作擬定用途前的所得 款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約—履行合約 的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	保險合約 投資者與其聯營公司 或合營企業之間的資 產出售或注資	2023年1月1日 待定
香港財務報告準則2018年至 2020年的年度改進		2022年1月1日

3. 主要會計估計及判斷

本集團作出有關未來的估計及假設。顧名思義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設具有導致下一個財政年度資產與負債賬面值出現大幅調整的重大風險。

(a) 應收呆賬撥備

本集團根據有關違約風險及預期虧損率的假設對應收賬款進行撥備。本集團作出上述假設及選擇輸入參數計算減值時，根據本集團過往記錄、現有市況及各報告期末的前瞻性估計作出判斷。

當預期情況與原來估計不同，該差異將影響估計變動期間的應收貿易賬款及其他應收賬款以及呆賬開支的賬面值。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定稅項撥備金額及相關稅項的支付時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算所涉及的最終稅項釐定並不確定。倘該等事項的最終稅務結果與最初入賬的金額不同，則該等差額將影響作出該等決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產於管理層認為可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時性差異或稅項虧損時確認。實際使用的結果可能有所不同。

(c) 業務合併採購價格分配的公允價值評估

業務合併採購價格分配的公允價值評估涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括在估值(主要包括毛利率、除稅後貼現率及客戶關係的預期可使用年期)中採納適當估值方法(貼現未來現金流量法)及使用重要假設。有關更多詳情，請見附註11。

(d) 商譽減值

就商譽減值評估而言，管理層視各收購物業管理組別為一組獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)，而商譽已獲分配至各收購物業管理組別。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額評估商譽減值。重大判斷及估計涉及商譽減值評估。該等重大判斷及估計包括於估值時採納適當估值方法及使用主要假設，其主要包括年度收入增長率、毛利率及除稅前貼現率。有關更多詳情，請見附註11。

(e) 存貨的撥備

本集團根據存貨的可變現價值淨額評估其賬面值。當發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法變現時，會作出撥備。是項評估須運用判斷及估計。

4. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確定為執行董事及非執行董事。

於截至2020年12月31日止年度，本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將業務經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此，本公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

本集團的主要營運實體位於中國。因此，本集團於截至2020年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

於2020年及2019年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

5. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2020年 人民幣千元		2019年 人民幣千元	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
來自客戶並於一段時間內確認的 收入：				
物業管理服務	2,712,395	1,976,259	1,199,398	851,071
社區增值服務	353,377	201,737	171,918	82,475
非業主增值服務	712,670	512,638	641,130	459,456
	<u>3,778,442</u>	<u>2,690,634</u>	<u>2,012,446</u>	<u>1,393,002</u>
來自客戶並於某一時間點 確認的收入：				
社區增值服務	1,247,246	757,305	476,640	258,003
	<u>5,025,688</u>	<u>3,447,939</u>	<u>2,489,086</u>	<u>1,651,005</u>
按總額／淨額基準確認的收入：				
按總額基準確認的收入	4,637,224	3,340,388	2,112,299	1,461,974
按淨額基準確認的收入	388,464	107,551	376,787	189,031
	<u>5,025,688</u>	<u>3,447,939</u>	<u>2,489,086</u>	<u>1,651,005</u>

6. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支	1,664,036	1,013,210
清潔費	464,976	228,458
辦公費用	240,218	109,578
保安費用	244,031	123,623
公用事業	260,629	129,498
綠化及園藝費用	114,176	44,587
維修費	281,540	150,952
停車位銷售成本	138,258	61,527
社區活動費用	27,194	21,154
稅費及附加費	25,127	14,107
折舊及攤銷費用	75,189	14,010
用於餐飲服務的原材料	65,926	–
已售商品成本	384,710	49,451
上市開支(不包括審計費用)	27,009	–
核數師酬金		
–與上市有關的審計服務	6,600	–
–年度及其他審計服務	2,580	823
–非審計服務	6,440	–
其他開支	34,080	11,757
	4,062,719	1,972,735

7. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助	28,205	4,958
可抵扣增值稅	6,668	6,092
租金收入	6,000	4,667
其他	–	1,761
	40,873	17,478

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
–中國企業所得稅及預扣所得稅	233,118	123,151
遞延所得稅抵免		
–中國企業所得稅	(52,649)	(1,631)
	180,469	121,520

9. 每股盈利

截至2020年及2019年12月31日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以普通股及可轉換可贖回優先股(「可轉換可贖回優先股」)的加權平均數計算。

每股可轉換可贖回優先股較普通股持有人有優先權利在宣派任何非累計股息時收取有關股息。此外，在本公司分派清算資產、清盤或解散時，可轉換可贖回優先股持有人將較普通股持有人優先收取本公司可供分派資產及資金，以相當於已發行可轉換可贖回優先股總面額的金額為限。因此，可轉換可贖回優先股收取股息及資產分派的權利與本公司普通股的權利大致相同。故此，可轉換可贖回優先股入賬列作權益工具，且於計算每股盈利時將包括在內。

所用普通股加權平均數已就發行94,999股股份(附註14(i)(a))及就資本化發行而發行的1,999,900,000股股份(附註14(i)(c))的影響作出追溯調整，該等股份被視作自2019年1月1日起已發行。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本公司概無任何潛在發行在外的普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	692,952	384,531
普通股的加權平均數(千股)	<u>2,061,866</u>	<u>1,999,995</u>
年內本公司權益持有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元呈列)	<u>0.34</u>	<u>0.19</u>

10. 股息

董事會建議派付2020年末期股息每股11港仙，合計260,037,030港元，有關股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。該等財務報表並未反映此應付股息。

11. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽 (a) 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日				
成本	5,204	–	–	5,204
累計攤銷	(691)	–	–	(691)
賬面淨值	4,513	–	–	4,513
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	4,513	–	–	4,513
添置	13,643	–	–	13,643
收購附屬公司的添置	136	176,318	95,800	272,254
攤銷費用	(1,128)	–	(5,988)	(7,116)
年末賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
於2019年12月31日				
成本	18,983	176,318	95,800	291,101
累計攤銷	(1,819)	–	(5,988)	(7,807)
賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
收購附屬公司的添置	3,027	1,037,461	539,000	1,579,488
添置	49,877	–	–	49,877
出售	(14)	–	–	(14)
攤銷費用	(4,152)	–	(35,196)	(39,348)
年末賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	1,873,297
於2020年12月31日				
成本	71,948	1,213,779	634,800	1,920,527
累計攤銷	(6,046)	–	(41,184)	(47,230)
賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	1,873,297

(a) 商譽

商譽人民幣1,213,779,000元(2019年：人民幣176,318,000元)已獲分配至所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2020年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算而釐定。下表載列管理層對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

預測期間的收入增長率	2% – 17%
預測期間的毛利率	13% – 32%
除稅前貼現率	15% – 22%

下表載列管理層對於2019年12月31日的商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

預測期間的收入增長率	3% – 11%
預測期間的毛利率	24% – 30%
除稅前貼現率	20% – 29%

管理層已進行商譽減值測試的敏感性分析。下表載列於2020年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中獨立發生將剔除剩餘限額的變動：

	於12月31日	
	2020年	2019年
年度收入增長率	-2% – -7%	-5%
貼現率	<u>+2% – +6%</u>	<u>+2% – +5%</u>

本公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

經參考獨立估值師於2020年12月31日評估的可收回金額後，本公司董事確定毋須就截至2020年12月31日止年度作出商譽減值撥備。

12. 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))		
—關聯方	197,094	406,687
—第三方	<u>1,595,208</u>	<u>275,871</u>
	<u>1,792,302</u>	<u>682,558</u>
應收票據		
—關聯方	173,995	105,317
—第三方	<u>13,039</u>	<u>773</u>
	<u>187,034</u>	<u>106,090</u>
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(116,172)</u>	<u>(41,343)</u>
	<u>1,863,164</u>	<u>747,305</u>

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自按包幹制管理的物業管理服務及增值服務。包幹制物業管理服務收入根據相關物業服務協議的條款收取。業主於獲提供服務後到期支付物業管理服務的服務收入。

於2020年及2019年12月31日，基於發票日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	1,666,064	607,738
一至兩年	76,843	32,144
兩至三年	18,909	16,859
三至四年	10,416	10,620
四至五年	7,292	6,171
五年以上	<u>12,778</u>	<u>9,026</u>
	<u>1,792,302</u>	<u>682,558</u>

於2020年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值，且應收貿易賬款的公允價值與其賬面值相若。物業管理服務及增值服務按相關服務協議的條款收取，並於簽發發票後到期支付。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。截至2020年12月31日止年度，就應收貿易賬款總額作出的撥備為人民幣116,172,000元(2019年：人民幣41,343,000元)。截至2020年12月31日止年度，由於應收貿易賬款增加，減值撥備亦隨之增加。

於2020年12月31日，本集團應收貿易賬款人民幣5,000,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(2019年：零)。

13. 預付款項、按金及其他應收賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付款項		
非流動預付款項		
—向客戶預付款項(附註(a))	74,075	—
—收購附屬公司的預付款項(附註(b))	185,492	—
流動預付款項		
—向客戶預付款項(附註(a))	257	—
—公用事業	14,342	5,869
—增值服務原材料	3,996	10,005
—其他預付款項	66,224	35,000
小計	344,386	50,874
其他應收賬款		
—向關聯方墊款	175,639	1,106,098
—向僱員墊款	8,483	8,196
—代業主付款(附註(c))	130,898	77,966
—按金	34,054	—
—其他	24,925	22,329
小計	373,999	1,214,589
總計	718,385	1,265,463
減：其他應收賬款減值撥備	(4,396)	(8,698)
	713,989	1,256,765

附註：

- (a) 向客戶預付款項是向該等學校支付的原始代價，以獲准經營學生公寓。基於有關經營期的攤銷期限為31至42年。
- (b) 於2020年12月29日，世茂天成與浙江新宇的第三方少數股東達成協議，以總代價人民幣234,984,000元收購浙江新宇的19%股權。於2020年12月31日，該交易尚未完成，而世茂天成已支付人民幣185,492,000元作為收購事項的預付款項。19%股權的收購隨後於2021年1月完成。
- (c) 於2020年12月31日，該等款項指就物業的主要公用事業及電梯保養成本而代業主支付的款項。

14. 股本

(i) 普通股

	普通股數目	股本	
		港元	人民幣元
法定			
於2019年12月31日	38,000,000	380,000	340,404
於2020年12月31日	<u>3,500,000,000</u>	<u>35,000,000</u>	<u>30,350,583</u>
已發行及繳足			
於2019年12月31日(附註(a))	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
發行股份予當時的控股公司(附註(a))	94,999	950	869
重新指定為可轉換可贖回優先股(附註14(ii))	(5,000)	(50)	(45)
可轉換可贖回優先股轉換為普通股 (附註14(ii))	10,000	100	87
資本化發行(附註(b))	1,999,900,000	19,999,000	17,344,064
根據首次公開發售發行普通股(附註(c))	352,942,000	3,529,420	3,060,877
行使超額配股權(附註(d))	<u>11,031,000</u>	<u>110,310</u>	<u>93,565</u>
於2020年12月31日	<u>2,363,973,000</u>	<u>23,639,730</u>	<u>20,499,417</u>

附註：

- (a) 於2019年12月3日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人(為一名獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予Best Cosmos。

於2020年5月7日，Best Cosmos獲配發及發行94,999股普通股，該等股份與當時已發行股份享有同等權益。

- (b) 根據日期為2020年10月14日的股東決議案，本公司將其其他儲備賬的進賬額19,999,000港元(約人民幣17,344,000元)資本化，並將該金額撥作資本，以按本公司當時股東各自於本公司的股權比例為彼等按面值悉數繳足1,999,900,000股普通股。
- (c) 於2020年10月30日，本公司就其全球發售以每股16.60港元發行352,942,000股每股面值0.01港元的新普通股，該等股份於同日在聯交所開始上市，所籌集所得款項總額約為5,858,837,000港元(相當於人民幣5,081,056,000元)。扣除交易成本約人民幣113,596,000元後，超出面值3,529,420港元(相當於人民幣3,060,877元)的部分已計入股份溢價，金額為人民幣4,967,460,000元。
- (d) 於2020年11月25日，本公司行使超額配股權以每股16.60港元發行11,031,000股每股面值0.01港元的新普通股，所籌集所得款項總額約為183,114,600港元(相當於人民幣155,318,000元)。扣除交易成本約人民幣63,000元後，超出面值110,310港元(相當於人民幣93,565元)的部分已計入股份溢價，金額為人民幣155,255,000元。

(ii) 可轉換可贖回優先股

於2020年4月30日，(i) SCC Growth V 2020-B, L.P. 及 SCC Growth IV Holdco A, Ltd. 及(ii) 意像架構投資(香港)有限公司(統稱「首次公開發售前投資者」)與本公司及其若干附屬公司以及 Best Cosmos 及世茂集團訂立A系列優先股購買協議(「股份協議」)，據此，首次公開發售前投資者同意以總代價人民幣864,500,000元(以美元支付)認購合共5,000股A系列可轉換可贖回優先股(「A系列可轉換優先股」)。進行此認購的同時，首次公開發售前投資者亦以總代價人民幣864,500,000元(以美元支付)向 Best Cosmos 購買合共5,000股普通股，此等股份將按一股換一股基準重新指定為A系列可轉換優先股。

按股份協議規定，於本公司股份的首次公開發售或A系列可轉換優先股持有人的自願轉換完成後，每股A系列可轉換優先股將按當時有效且適用的轉換價自動轉換為已繳足且無應課稅普通股，而毋須支付任何額外代價。

於2020年10月30日，合共10,000股A系列可轉換優先股於本公司上市後轉換為普通股。超過每股面值100港元(相當於人民幣87元)的部分約為人民幣1,729,000,000元，已計入股份溢價。

A系列可轉換優先股變動載列如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日	-
發行A系列可轉換優先股	864,500
重新指定為A系列可轉換優先股的普通股	864,500
轉換為普通股	<u>(1,729,000)</u>
於2020年12月31日	<u>-</u>

15. 儲備

	股份溢價 人民幣 千元	法定儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元	其他儲備 總額 人民幣 千元	保留盈利 人民幣 千元	儲備總額 人民幣 千元
於2019年1月1日的結餘	-	29,182	810,500	839,682	407,829	1,247,511
年度利潤	-	-	-	-	384,531	384,531
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易						
注資(附註(a))	-	-	1,000	1,000	-	1,000
視作向擁有人分派(附註1)	-	-	(840,000)	(840,000)	-	(840,000)
分配至法定儲備(附註(b))	-	43,949	-	43,949	(43,949)	-
世茂天成宣派的股息	-	-	-	-	(559,247)	(559,247)
於2019年12月31日的結餘	-	73,131	(28,500)	44,631	189,164	233,795
於2020年1月1日的結餘	-	73,131	(28,500)	44,631	189,164	233,795
年度利潤	-	-	-	-	692,952	692,952
其他全面收入 換算儲備	-	-	(166,508)	(166,508)	-	(166,508)
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易						
重組產生的視作分派 (附註1)	-	-	(11,510)	(11,510)	-	(11,510)
重組	212,275	-	(212,275)	-	-	-
豁免應付關聯方款項	-	-	1,358	1,358	-	1,358
發行及重新指定為可轉換 可贖回優先股(附註14(ii))	-	-	(864,500)	(864,500)	-	(864,500)
將可轉換可贖回優先股轉 換為普通股(附註14(ii))	1,729,000	-	-	1,729,000	-	1,729,000
資本化發行(附註14(i)(b))	-	-	(17,344)	(17,344)	-	(17,344)
根據首次公開發售發行普 通股及行使超額配股權 (附註14(i))	5,122,715	-	-	5,122,715	-	5,122,715
牡丹江茂家居用品有限 公司宣派的股息	-	-	-	-	(720)	(720)
迅起有限公司宣派的股息	-	-	-	-	(9,745)	(9,745)
收購附屬公司	-	-	(282,005)	(282,005)	-	(282,005)
分配至法定儲備(附註(b))	-	39,942	-	39,942	(39,942)	-
於2020年12月31日的結餘	7,063,990	113,073	(1,581,284)	5,595,779	831,709	6,427,488
即：						
建議末期股息					217,695	217,695
其他					614,014	6,209,793
					831,709	6,427,488

附註：

- (a) 於2019年6月18日，牡丹江茂居收到其當時股東的注資人民幣1,000,000元。該金額作為其他儲備入賬。
- (b) 根據中國《公司法》及於中國的附屬有限責任公司組織章程細則所訂條文，於扣除過往年度累計虧損後的淨利潤，須由該等公司先行撥款予各自的法定盈餘公積金及任意公積金，其後方可分配予擁有人。分配予法定盈餘公積金的百分比為10%。撥入任意公積金的金額由該等公司的權益擁有人決定。當法定盈餘公積金結餘達到註冊資本50%時即毋須撥款。法定盈餘公積金及任意公積金可撥作企業的資本，惟剩餘法定盈餘公積金不得少於實繳註冊資本的25%。

16. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))		
—關聯方	38,756	27,018
—第三方	<u>640,647</u>	<u>141,131</u>
	<u>679,403</u>	<u>168,149</u>
其他應付賬款		
—應付關聯方賬款	207,492	1,001,292
—應計費用	866,893	372,867
—代業主收款	542,774	341,738
—非控股股東的認沽期權產生的應付代價	320,344	19,997
—購買代價	320,295	5,959
—按金	25,621	—
—其他應付賬款	<u>24,129</u>	<u>—</u>
	<u>2,307,548</u>	<u>1,741,853</u>
應付利息	<u>—</u>	<u>3,050</u>
	<u>2,986,951</u>	<u>1,913,052</u>

附註

(a) 於2020年及2019年12月31日，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	670,056	148,753
一至兩年	6,065	13,967
兩至三年	1,826	1,965
三至四年	723	2,422
四至五年	733	19
五年以上	-	1,023
	679,403	168,149

於2020年12月31日，應付貿易賬款及其他應付賬款以人民幣列值。

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10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」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於2020年10月30日(「上市日期」)起至2020年12月31日止期間內一直遵守標準守則內列載的所須標準。

遵守企業管治守則

於上市日期起至本公告日期止期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則項下的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於上市日期起至2020年12月31日止期間，本公司或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。

股東週年大會

本公司2021年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年5月26日(星期三)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

末期股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股普通股11港仙(2019年：無)。建議之末期股息，倘於2021年5月26日(星期三)舉行之應屆股東週年大會上獲得通過，將於2021年7月9日(星期五)派發予於2021年6月3日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由2021年5月20日(星期四)至2021年5月26日(星期三)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年5月18日(星期二)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (ii) 於2021年6月2日(星期三)及2021年6月3日(星期四)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議之末期股息的資格。為確保合資格獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月1日(星期二)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上文分段(i))。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2021年3月15日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事許世壇先生(主席)、葉明杰先生(總裁)、曹士揚先生及蔡文為先生；兩名非執行董事湯沸女士及孫岩先生；以及三名獨立非執行董事簡麗娟女士、顧雲昌先生及周心怡女士。