

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2021年6月30日止六個月  
中期業績公告

#### 業績摘要

1. 收入為人民幣4,233.8百萬元，較2020年同期的人民幣1,564.6百萬元增長170.6%。
2. 本集團收入來自四個業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。期內(i)物業管理服務收入約為人民幣2,321.9百萬元，佔總收入比重約為54.8%，較去年同期的人民幣819.7百萬元，實現同比增長183.3%；(ii)社區增值服務收入達人民幣1,393.4百萬元，佔整體收入的32.9%，相較於去年同期的人民幣417.3百萬元，同比增長233.9%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣384.3百萬元，佔整體收入的9.1%，較去年同期的人民幣327.6百萬元，同比增長17.3%；及(iv)城市服務收入達人民幣134.2百萬元，主要源於期內新的賽道佈局及收購深圳深兄。
3. 毛利達人民幣1,255.3百萬元，較2020年同期的人民幣531.8百萬元同比增長136.1%。
4. 經營利潤為人民幣732.9百萬元，較2020年同期的人民幣314.1百萬元增長133.3%。

5. 期內利潤為人民幣639.1百萬元，較2020年同期的人民幣254.7百萬元增長150.9%。期內，本集團權益股東應佔溢利為人民幣578.2百萬元，較2020年同期的人民幣245.4百萬元增長135.6%。
6. 期內，每股基本盈利約為人民幣0.24元，較2020年同期的人民幣0.12元增長100.0%。
7. 截至2021年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣5,621.6百萬元，較2020年12月31日人民幣5,830.0百萬元下降3.6%。
8. 截至2021年6月30日，本集團物業管理服務的在管建築面積達175.0百萬平方米，較2020年同期約85.7百萬平方米增長約104.2%；本集團的合約建築面積約為239.2百萬平方米，較2020年同期約125.5百萬平方米增長約90.6%。

## 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2021年6月30日止六個月中期業績報告。

## 市場和行業展望

自1981年第一家物業公司在深圳成立，物業行業至今已經走過40年。回顧過往，物業公司以其市場化、專業化的能力服務社區；與業主一起共創美好生活，配合政府參與基層社會治理與服務。

2020年，中共十九屆五中全會上，習近平總書記提出「加強和創新社會治理，推動社會治理重心向基層下移，推動生活性服務業向高品質和多樣化升級，要加快發展健康、養老、育幼、文化、旅遊、家政及物業等服務業」。

自此，各級政府開始重視與支持物業行業的發展。2021年1月，住建部等十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業企業向養老、托幼、快遞收發等領域延伸。2021年7月，住建部等八部委發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，督促行業規範。

政府正通過各種方式積極促進行業進步，鼓勵行業發展。頭部公司迎來了前所未有的發展機遇。

物業行業的邊界正在不斷擴寬，客戶基礎持續擴大，客戶類型持續豐富。

從增量走向存量，越來越多的業主認識到物業服務的價值，願意為好服務付費。巨大的存量市場，為物業公司提供了龐大的客戶基礎。

從住宅走向非住宅，物業公司在做好傳統住宅項目的同時，將眼光放到更為廣闊的非住宅市場，進一步豐富客戶類型，擴充客戶來源。

物業公司不再局限於傳統的某一類型的客戶，而是開闊視野，放眼全中國的建築。巨量的中國市場，將為物業行業發展提供最強有力的保障。

與此同時，中國物業行業仍然極其分散，頭部公司的市場份額依然非常小。目前，行業整合在加速，頭部公司憑藉自身能力和優勢，將更有機會在行業變革與進步中取得更大的發展，而物業行業也將緊跟國家戰略，繼續深度參與國家社會治理和城市治理。

## 中期業績

2021年中期實現收入人民幣4,233.8百萬元，同比上升170.6%。淨利潤實現人民幣639.1百萬元，同比上升150.9%；歸母淨利潤實現人民幣578.2百萬元，同比上升135.6%。在管建築面積實現175.0百萬平方米，同比上升104.2%；合約建築面積實現239.2百萬平方米，同比上升90.6%。

## 新征程，新開始

2021年，是世茂服務「新三年發展規劃」的開局之年。站在過往基礎之上，世茂服務越戰越勇，攀高峰，創佳績，不斷超越自我。

業績增長率行業領先，物業管理服務收入人民幣2,321.9百萬元，同比增長183.3%，社區增值服務收入人民幣1,393.4百萬元，同比增長233.9%。

業務結構進一步優化，社區增值服務收入佔比從2020年全年的31.8%，進一步提升到2021年中期的32.9%；非業主增值服務從2020年全年的14.2%，進一步下降到2021年中期的9.1%。

新增城市服務板塊，錨定大灣區、長三角，快速搭建起平台，構建自身能力。

## 世茂集團對世茂服務的發展給予了極大的支持

本集團持續推進「大飛機」戰略，積極加強第二增長曲線，以多元化業務維持收入和利潤的持續增長。世茂服務是世茂集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「世茂集團」)「大飛機」戰略中的重要一翼，是世茂集團整體發展戰略中核心組成部分。在世茂集團積極建設輕資產平台的過程中，世茂服務將發揮重要作用。

世茂集團除了源源不斷地提供管理項目之外，還與世茂服務全方位聯動，持續賦能。得益於世茂集團強大的資源網絡，世茂服務在城市服務、第三方競標外拓及增值服務等業務拓展上得到了強有力的支持，長久發展得到了重要保障。

### 競標能力加強第三方服務外拓

世茂服務自2019年底開始培育第三方競標外拓能力，不到兩年時間，已進入行業第一梯隊。本公司快速建立起外拓組織和機制。通過拆解業務鏈條，以公式化思維構建標準化業務能力。建立端到端的產品體系和中心城市織網，不斷疊代戰略戰術。2021年上半年，外拓合約建築面積超越去年全年水平，達到27.1百萬平方米，完成全年目標的87%。外拓業態種類豐富，客戶大而優質。

### 聚焦五大中心城市，深耕戰略初見成效

世茂服務集中力量，著力提升單市場競爭力，形成區域相對優勢。透過收併購及第三方市場競標外拓等方式，提升區域項目密度，進而提升區域綜合實力，為各項業務的進一步發展奠定堅實基礎。截至2021年6月30日，五大中心城市在管建築面積佔比達到36%，相較於截至2020年全年的27%，提升9個百分點，管理密度提升明顯。

### 發力細分領域

世茂服務旗下浙江浙大新宇物業集團有限公司(「浙大新宇」)，是中國領先的高校和園區服務商。在鞏固高校後勤服務龍頭地位的同時，積極向產業園區做橫向延伸，為用戶提供全周期高品質服務。2021年上半年，浙大新宇表現亮眼，成功進入廣東、江西和安徽三省，中標「211」安徽大學磬苑校區項目；成功獲取國家稅務總局北京市朝陽區稅務局、浙江良渚實驗室等優質項目，實現多維度突破。

### 佈局城市服務新賽道

於2021年，世茂服務成功收購深圳深兄環境有限公司(「深圳深兄」)和無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)，戰略性佈局中國經濟最發達的兩大區域，即大灣區和長三角區域。由此快速構建起城市服務綜合能力，具備了在全國推廣的

管理基礎和人才隊伍儲備。世茂服務已經與九個市、縣、區政府簽定戰略框架合作協議，共同推進城市服務，並率先在宿遷市宿城區和哈爾濱阿城區實現項目落地。有戰略、有平台、有抓手，城市服務業務將持續落地並做大做強。

## 綜合能力不斷提升

### 世茂服務精益化管理能力在行業內首屈一指

在「內部市場化」，「網格化管理」和「網格獨立核算」的基礎之上，世茂服務正在往更深處探索。拆解保安、保潔等基礎崗位的標準動作，採集作業數據，梳理解作業標準，試驗「工單制」運營模式。以精益管理和技術賦能實現優本增效。

### 世茂服務珍惜每一位合作夥伴

通過多維度、多層次的賦能，使得合作夥伴有更好的發展。2021年上半年，有10間被收購公司成功實現外拓，業務獲得新發展。所有被收購公司的淨利率均獲得提升。世茂服務與合作夥伴一起，真正實現雙贏。

### 世茂服務在社區增值服務板塊已經形成支柱能力

智慧場景解決方案和團餐業務已經實現單獨外拓，獲取優質大額的合同，不斷拓寬客戶邊界。世茂服務將繼續圍繞客戶、資產和空間開展全生命周期服務。業務能力更扎實、產品組合更優化、發展前景更廣闊。

## 新高點，新任務

過往三年，世茂奮勇爭先，各項業務均取得長足發展。2021年，世茂服務繼續秉持「以用戶為先，以品質為核，以數智驅動」的服務理念，再次升維業務與管理，切實打好開局之戰，為未來再立新標杆。

世茂服務定位「中國領先的城市全場景生活服務商」，立志在未來邁入物業管理行業頭部梯隊

打造「1+1+X」業務體系，形成基礎物業管理服務，增值服務和智慧城市服務三大業務組合。

基礎物業管理服務，通過「內生+外延」做大規模，做優品質和效率。增值服務，圍繞用戶和資產佈局高潛力賽道，打造專業化能力。智慧城市服務，面向政府，做好市政服務管家、資產經營助手和發展合作夥伴。

## 世茂服務將持續推進五大關鍵能力建設

中心城市深耕發展，以五大中心城市為據點，迅速形成組織經營發展戰鬥力；以投資拓展作為突破口，著重系統性能力建設。

基於用戶需求的產品體系，完善全業務場景下的用戶需求洞察體系建設；探索建設用戶產品評價反饋閉環，提升綜合營銷能力。

供應鏈整合成本管理，通過業務全流程解構重構，先試點再複製推廣，實現三保(即：保安、保潔、保綠、保修)專業化能力建設和降本增效。

精益化管理提升，繼續堅持內部市場化作為精細化管理的底層邏輯；繼續以項目網格作為最小組織單元疊代精細化考核激勵機制；以構建客戶反應型的敏捷組織為目標，完善管理體系。

人才體系建設創新任務，匹配業務組合發展需要，完善選育用留多維的人才體系；加大對創新業務人才吸引力度。

## 戰略有定力，執行有韌性

成長性戰略和更新戰略是本公司高速增長的基礎。世茂服務堅持五大核心策略，即橫向一體化、相關多元化、縱向一體化、集中化和更新策略。專注建築面積規模的增長，多元業務的有機延伸，以及在重點領域做深打透，著力提升管理濃密度。將戰略、策略與業務相結合，形成四大業務板塊，多種業務組合。

世茂服務將著力建設企業文化與公司氛圍；搭建支持業務的合理組織；發展多維人才體系；明確「落地有聲」的關鍵任務，最終實現「鏗鏘有力」的執行。

## 社會責任

世茂服務時刻關注企業社會責任的落實，踐行責任與擔當。

疫情反復變幻莫測，世茂服務以高標準的服務為業主鑄就安全圍牆。從未鬆懈，時刻戒備，世茂服務始終奮戰在前線，以實際行動贏得多地政府贊揚。

鄭州突發暴雨災情，世茂服務第一時間啟動應急措施，搶險救災，緊急調動生活物資，連續奮戰，盡最大可能保障業主人身與財產安全。前線同事表現英勇，受到業主的廣泛好評。

## 致謝

2021年，是世茂服務成功上市後的第一年，多得資本市場厚愛，公司成功入選恒生綜合指數、MSCI中國指數、富時羅素全球股票指數。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。

「守初心、善經營、勇開拓、展宏圖」，世茂服務同心同德，上下一心，賡續前行，奮楫爭先。

未來，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，勤勉奮進，持續為股東創造更大價值。

許世壇  
主席

香港，2021年8月25日



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 業務概覽

本集團定位於中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供商。打造「1+1+X」業務體系，形成基礎物業管理服務、增值服務和智慧城市服務三大業務組合。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

截至2021年6月30日，世茂服務為661個項目提供種類豐富的服務；客戶類型多樣，包括住宅項目、學校、產業園及醫院等。

2021年中期實現收入人民幣4,233.8百萬元，同比上升170.6%。淨利潤實現人民幣639.1百萬元，同比上升150.9%；歸母淨利潤實現人民幣578.2百萬元，同比上升135.6%。在管面建築積實現175.0百萬平方米，同比上升104.2%；合約建築面積實現239.2百萬平方米，同比上升90.6%。相比去年同期，2021年中期業績完成進度大幅提升，本集團對完成引入戰略投資者時制定的2021全年業績目標充滿信心。

#### ➤ 物業管理服務

- 佔總收入**54.8%**，佔總毛利潤**49.3%**

期內，本集團物業管理服務收入達到人民幣2,321.9百萬元，較2020年同期的人民幣819.7百萬元，同比增長183.3%，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618.8百萬元，較2020年同期的人民幣222.8百萬元，同比增長177.7%，毛利率為26.6%，較2020年同期的27.2%相比，略降0.6個百分點，基本保持平穩。

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
收入(人民幣百萬元)	<b>2,321.9</b>	819.7
毛利潤(人民幣百萬元)	<b>618.8</b>	222.8
毛利率(%)	<b>26.6%</b>	27.2%

- 面積規模持續高速增長

期內，本集團在管建築面積和合約建築面積均取得高速增長，為本集團綜合收入的增長打下堅實基礎，為發展各項增值服務創造了重要基礎。截至2021年6月30日止，本集團在管建築面積為175.0百萬平方米，較2020年同期的85.7百萬平方米，同比增長104.2%，或淨增加89.3百萬平方米。在管項目達到661個，覆蓋了全國29個省、直轄市和自治區、以及117個城市。

截至2021年6月30日止，本集團合約建築面積為239.2百萬平方米，較2020年同期的125.5百萬平方米，同比增長90.6%，或淨增加113.7百萬平方米。

下表載列本集團分別截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2021		2020	
	(百萬 平方米)	佔比	(百萬 平方米)	佔比
在管建築面積	<b>175.0</b>	<b>100.0%</b>	85.7	100.0%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	<b>52.9</b>	<b>30.2%</b>	49.8	58.1%
來自獨立第三方開發商	<b>122.1</b>	<b>69.8%</b>	35.9	41.9%
合約建築面積	<b>239.2</b>	<b>100.0%</b>	125.5	100.0%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	<b>73.8</b>	<b>30.9%</b>	69.1	55.1%
來自獨立第三方開發商	<b>165.4</b>	<b>69.1%</b>	56.4	44.9%

截至2021年6月30日止，我們的非住宅物業在管建築面積達71.4百萬平方米，佔本集團在管建築面積的40.8%，非住宅物業在管建築面積佔比相比2020年同期，提升了36.1個百分點。

下表載列本集團分別截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月的在管建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2021		2020	
	在管建築 面積 (百萬 平方米)	佔比	在管建築 面積 (百萬 平方米)	佔比
住宅物業	103.6	59.2%	81.7	95.3%
非住宅物業	71.4	40.8%	4.0	4.7%
合計	<b>175.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.7</b>	<b>100.0%</b>

- **第三方競標外拓能力提升顯著**

本集團自2019底開始培育發展第三方競標外拓能力，經過一年多的努力，成效顯著。

2021年上半年，本集團新增第三方競標外拓面積27.1百萬平方米，較2020年全年的23.5百萬平方米，增長15.3%。第三方競標外拓的平均物業費從2020年底的2.1元/平方米/月，提升到2021年中期的2.2元/平方米/月。

本集團外拓質量提升，中標多個標杆項目，取得溫州大公館、獵德淨水廠(為華南最大城市污水處理廠)、中央民族大學、成都地鐵2號線等優質標的。

能夠取得如此優異的外拓成績得益於：

- (1) 以公式化思維，構建起標準化市場拓展能力。聯動世茂集團及供應商，開展全民營銷；善用市拓信息全生命周期跟踪篩選漏斗；
- (2) 打造端到端的產品體系。疊代完善產品圖譜，打造標杆示範項目，提供快速響應客戶核心訴求的解決方案；

- (3) 建立中心城市外拓織網。建立城市深度掃描工具，積累樓盤項目數據字典等，打通關鍵合作渠道；
- (4) 組織團隊保障。實施「百將計劃」，組織能打硬仗的鐵軍；及
- (5) 數字化支撐。優化疊代市拓全周期數字化系統工具，實現有效賦能。

- **收併購整合提升**

2021年上半年，本集團新收購兩間標的公司，截至2021年6月30日，本集團一共收購14間公司。透過收併購，本集團有效提升了重點區域內業務規模和項目濃密度，成功卡位關鍵賽道，建立起核心能力。

世茂服務對所有被收併購公司，都實行了一體化整合提升。通過財務一體化、人力一體化、風控一體化和業務信息一體化，使得所有標的公司能夠對齊世茂服務的標準，實行內部市場化機制，與世茂服務資源共享，實現運營能力提升，服務品質提升，客戶滿意度提升。

- **提升在細分領域的能力**

2020年下半年，本集團成功收購浙大新宇，佈局高校及園區物業新賽道。高校及園區物業服務前景廣闊，增值服務種類多，需求大，對企業綜合能力要求高。

經過近一年的業務整合和賦能提升，浙大新宇公司整體能力獲得提升。在2021年上半年新進入3個省，拓展安徽大學磬苑校區等優質標的。整體外拓年飽和收入同比提升40%。

在不斷提升自身校園運營能力的同時，充分發揮管理校園所累計的能力，積極拓展產業園等類似業態，實現降維打擊。

## ➤ 社區增值服務

- 佔總收入**32.9%**，佔總毛利潤**40.6%**

期內，收入達到人民幣1,393.4百萬元，較2020年同期人民幣417.3百萬元，同比增長233.9%，增長迅速。

社區增值服務主要圍繞用戶和資產展開佈局，重點關注高潛力賽道，打造核心競爭能力。本集團在管建築面積迅速擴張，覆蓋戶數快速增長，為增值服務的發展創造了良好基礎。與此同時，本集團還積極拓展多種業態增值服務，向學校、醫院及產業園等多種非住宅類項目提供種類豐富多樣的增值服務。

下表載列本集團分別截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至6月30日止六個月					
	2021		2020		收入變動	佔比變動
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比	收入 (人民幣 百萬元)	佔比		
智慧場景解決方案	594.6	42.7%	135.0	32.3%	340.4%	提升10.3個 百分點
校園增值服務	222.3	16.0%	0.0	0.0%	不適用	不適用
車位資產運營服務	221.3	15.9%	198.1	47.5%	11.7%	下降31.6個 百分點
社區資產管理服務	113.9	8.2%	68.0	16.3%	67.5%	下降8.1個 百分點
美居服務	45.1	3.2%	11.0	2.6%	310.0%	提升0.6個 百分點
新零售服務	196.2	14.1%	5.2	1.3%	3,601.9%	提升12.8個 百分點
社區增值服務小計	<b>1,393.4</b>	<b>100%</b>	<b>417.3</b>	<b>100%</b>	<b>233.9%</b>	<b>N/A</b>

- **智慧場景解決方案，收入為人民幣594.6百萬元，與去年同期的人民幣135.0百萬元相比，同比增長340.4%**

本集團積極拓展智慧場景解決方案業務。一是，為客戶提供包括：方案設計；設施設備安裝、調試和維護；應用系統、軟件安裝和維護等一攬子的服務；二是，向客戶提供與物業管理場景強相關的軟件、程序等，切實解決客戶需求。

世茂服務依託公司、世茂集團、合作夥伴的資源，同時不斷建設自身能力，提高產品力，滿足客戶需求，有效實現外拓：

- (1) 與多個大型集團建立戰略合作，入庫供應商，例如：中國移動，騰訊雲，中鐵建，華潤等，拓寬收入來源；及
- (2) 成功拓展優質客戶，例如，商湯、浪潮等，為其提供質優價廉的產品，成為其整體解決方案的一部分。

- **校園增值服務，收入為人民幣222.3百萬元，去年同期未開展此項業務**

依託浙大新宇，立足高校，為師生提供包括餐飲服務，住宿服務，零售服務等多種圍繞校園學習生活而展開的各類增值服務。

與此同時，浙大新宇還憑藉在高校中累積的豐富經驗，積極向外拓展，為產業園等辦公集群提供各類服務，為杭州蕭山機場，嘉興智慧產業創新園等優質客戶提供服務。

- **車位資產運營服務，收入為人民幣221.3百萬元，與去年同期的人民幣198.1百萬元相比，同比增長11.7%**

2021年，本集團有意識地控制周期性業務，著力提升非周期性業務的發展，為業主提供車位管理，車位租賃，車位改造，車輛養護等多種服務，非周期性業務佔比持續提升。車位銷售業務作為周期性業務佔比不斷下降，佔車位資產運營管理服務收入的66.9%，佔總收入的比例進一步大幅下降至3.6%，業務結構持續優化提升。

- **社區資產管理服務，收入為人民幣113.9百萬元，與去年同期的人民幣68.0百萬元相比，同比增加67.5%**

社區資產管理服務，由入戶服務、社區場地資源經營及其他組成。社區場地經營業務收入為人民幣101.7百萬元，佔總收入的比例僅為2.4%，佔比非常低。

世茂服務積極與全體業主分享經營成果，定期公佈各項收入情況，鼓勵業主參與社區事務管理監督，共同建設幸福美好家園。

- **美居服務，收入為人民幣45.1百萬元，與去年同期的人民幣11.0百萬元相比，同比增加310.0%**

世茂服務為業主提供包括精裝、家裝、拎包入住，以及家居產品推介等服務。

2021上半年，本集團著力打造產品力，為業主提供極具競爭力的產品，提供完善的售後服務保障，解決客戶後顧之憂。實現收入快速增長。

- **新零售服務，收入為人民幣196.2百萬元，與去年同期的人民幣5.3百萬元相比，同比增加3,601.9%**

世茂服務憑藉自身高水平服務，贏得業主滿意，為新零售業務創造重要基礎。2021年上半年，本集團積極發掘客戶需求，為業主提供有特色有質量保障的商品，逐漸打開社區市場。

世茂服務打造「世集」品牌，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，為業主建設鄰里中心，提供社區交流的公共空間。在創造社區文化生活的同時，積極開展線下線上聯動，實現多樣化的商品銷售。

## ➤ 非業主增值服務

- 佔總收入**9.1%**，佔總毛利潤**8.5%**

期內，收入達到人民幣384.3百萬元，較2020年同期人民幣327.6百萬元，同比增長17.3%；佔總收入的比例從2020年中期的20.9%，下降到2021年的9.1%，比例持續降低，收入結構更加優化。

2021年上半年，世茂服務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，成功簽約48個案場項目。團隊定位高端團隊，通過不斷提升自身能力，為客戶提供有差異化的產品，在滿足客戶需求的同時，幫助其提升企業風格，優化企業形象，助力客戶自身業務發展。

## ➤ 城市服務

- 佔總收入**3.2%**，佔總毛利潤**1.6%**

2021年上半年，收入達到人民幣134.2百萬元，實現業務成功開局。

期內，世茂服務成功收購深圳深兄，錨定中國經濟最發達的區域之一，大灣區。深圳深兄是一家深耕於深圳的城鄉環衛一體化服務公司。在管項目獲得殊榮頗多，其中所服務龍城街道項目，連續13次獲得深圳環評指數榜首位，公司業態涵蓋城市環衛、垃圾分類處理、路政設施安裝、園林綠化工程、智慧街區等。

收購後，世茂服務可快速構建城市服務的綜合能力，並進入核心市場，構建在全國推廣的業務管理基礎和人才隊伍儲備。借助深圳深兄在城市服務、環衛業態的優勢地位，擴大市場佔有率，快速匹配本集團發展戰略，快速做大做強城市服務業務。



## 財務回顧

期內，本集團實現：

### 收入

收入為人民幣4,233.8百萬元，與去年同期的人民幣1,564.6百萬元相比，同比增長170.6%。本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。期內：(i)物業管理服務收入約為人民幣2,321.9百萬元，較去年同期的人民幣819.7百萬元，實現同比增長183.3%，佔總收入比重約為54.8%；(ii)社區增值服務收入達人民幣1,393.4百萬元，佔整體收入的32.9%，相較於去年同期的人民幣417.3百萬元，同比增長233.9%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣384.3百萬元，佔整體收入的9.1%，較去年同期的人民幣327.6百萬元，同比增長17.3%；及(iv)城市服務收入達人民幣134.2百萬元，主要源於期內新的賽道布局及收購深圳深兄。

### 銷售成本

本集團銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施運營成本、停車位銷售成本、智慧場景解決方案成本及其他。期內，銷售成本約為人民幣2,978.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1,032.8百萬元增加約188.4%。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

期內，整體毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣531.8百萬元增加約人民幣723.5百萬元至約人民幣1,255.3百萬元，漲幅約136.1%。毛利率為29.7%，較去年同期的34.0%相比下降了4.3個百分點。

物業管理服務毛利率為26.6%，較去年同期的27.2%下降了0.6個百分點。主要原因是由於部分收併購公司公建類項目佔比較高及相關目的毛利率和住宅物業相比略有下降，致使物業管理服務毛利率有所降低。

社區增值服務毛利率為36.6%，較去年同期的49.4%下降了12.8個百分點。主要原因為零售及餐飲服務業務佔比提升，相關業務毛利相比其他社區增值業務較低。

非業主增值服務毛利率為27.8%，較去年同期的31.4%下降了3.6個百分點，較2020年全年的28.1%持平。主要原因為本集團於期內提升案場服務品質，從而導致人力及其他成本有所增加。

城市服務業務為公司佈局的新業務，期內毛利率為14.9%。

### 銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣48.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣19.8百萬元增加約143.9%。銷售及營銷開支增加的主要原因為本集團於期內重點推進第三方競標拓展業務，推行市場拓展「百將計劃」，市場拓展員工數量由年初的約50人增長至年中的約150人，市場拓展員工成本隨之提升；另外，本集團社區增值業務持續發展，相關營銷及推廣費用也有所提升。

### 行政開支

期內，行政開支約人民幣416.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣203.0百萬元增加約105.0%。期內行政開支佔收入比重由2020年同期約13.0%下降3.2個百分點至約9.8%。主要原因為本集團於期內持續擴大業務使行政開支有所增加；同時，本集團持續開展組織架構優化，推行中心城市戰略以加強集約化管理。另外，本集團於期內持續對信息化系統如數據中台、全生命週期系統、採購系統等進行開發與升級，助力本集團降本增效。此外，本集團對股權合作企業進行資源協同、集中採購等手段，有效降低管理費用率。

### 金融資產減值損失

本集團金融資產減值損失主要包含預期壞賬損失費用。期內，金融資產減值損失達人民幣125.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣7.3百萬元增長約1,631.1%。主要由於期內營業收入的大幅增加引起的應收貿易賬款增長，導致壞賬撥備隨之增加。另外，隨著業主數量的大幅增加及當期公司新拓展的公建類物業服務、城市服務等新業務類型的收款方式由傳統物業業務的預收為主變為同時存在預收和賒銷，公司整體收款賬期相比傳統住宅物業有一定延長，從而導致期內公司預期壞賬損失費用上升。

## 經營利潤

期內，經營利潤為人民幣732.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣314.1百萬元增長133.3%。經營利潤率為17.3%，較去年同期的20.1%下降2.8個百分點。

## 融資收入／(成本)淨額

期內，融資收入淨額約人民幣1.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的融資成本淨額約人民幣10.6百萬元增長約115.4%。融資收入淨額增加主要由於(i)較去年同期較高的現金水平及更有效的庫存資金管理，存款利息收入上升；及(ii)較去年同期減少了部分資產證券化相關的利息支出。

## 除所得稅開支前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣736.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣303.6百萬元增加人民幣433.0百萬元，同比增長142.6%。主要由於本集團管理規模的快速增長及社區增值服務的大幅提升。

## 所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣97.5百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣49.0百萬元增加約99.2%。所得稅費用的增加主要由於本集團截至2021年6月30日止六個月稅前利潤總額增加導致所得稅費用相應增加。

有效稅率為13.2%，較去年同期的16.1%相比減少了2.9個百分點，主要原因為本集團持續享受一定的稅收優惠政策：(i)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；(ii)本集團部分位於中西部的業務享受15%的稅收優惠政策；及(iii)本集團於期內收購的公司獲有國家高新技術企業認證，享受15%的稅收優惠政策。

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就期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2021年1月1日至2021年6月30日止6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。

## 期內利潤

期內，本集團的淨利潤約人民幣639.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣254.7百萬元增加約150.9%。本集團股東應佔利潤約人民幣578.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣245.4百萬元增加約135.6%。

期內淨利率為15.1%，較截至2020年6月30日止六個月的16.3%下降約1.2個百分點。

## 物業、廠房及設備

期內，本集團物業、廠房及設備賬面淨值達人民幣293.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣206.1百萬元增長42.2%，主要由於本集團於期內收購深圳深兄增加了環衛車輛、機械設備等固定資產。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、客戶關係、軟件資產如自研軟件、各類業務信息化系統例如數據中台、全生命週期系統等。截至2021年6月30日，本集團的無形資產約人民幣2,444.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣1,873.3百萬元增長約30.5%，主要由於收併購公司產生的商譽及客戶關係增長。

截至2021年6月30日，本集團商譽達到人民幣1,590.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,213.8百萬元增長31.0%。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。

## 應收貿易賬款及其他應收賬款

於2021年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約為人民幣3,348.7百萬元，較2020年12月31日約人民幣2,232.8百萬元增長約50.0%。其中，應收貿易賬款達人民幣2,741.2百萬元，較截至2020年12月31日約人民幣1,863.2百萬元增加47.1%。主要原因為(i)本集團於期內業務的高速增長帶來的業主數量的增長及開展城市服務，依據行業慣例，該類業務賬期相比傳統物業業務較長；及(ii)本集團於2020年下半年及2021年上半年收購了部分公建類業態為主的物業管理公司，該部分公司賬期與客戶的資金規劃嚴格相關，收款賬期相對較長。

期內，本集團貿易應收賬款周轉天數達105天，較去年同期的99天有所增加，增長幅度和業務增長及客戶賬期比較一致。

### 應付貿易賬款及其他應付賬款

於2021年6月30日，本集團應付貿易賬款及其他應付賬款達人民幣3,689.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣2,987.0百萬元同比增加23.5%，主要由於期內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、儲備和資本架構

期內，本集團維持優良的財務狀況。於2021年6月30日，流動資產為人民幣9,369.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣8,416.9百萬元增加11.3%。於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,621.6百萬元，較2020年12月31日約人民幣5,830.0百萬元下降約3.6%，主要因為本集團於期內支付了以前年度收併購公司及期內新收併購公司股權轉讓款。

期內，經營活動所得現金淨額達人民幣249.6百萬元，較2020年同期經營活動所得現金淨額人民幣415.5百萬元下降39.9%，主要由於本集團於期內的應收貿易賬款淨額的增加。

截至2021年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣4,222.4百萬元，截至2020年12月31日的流動資產淨值約人民幣4,390.5百萬元。流動比率為1.8，較2020年12月31日的2.1下降約0.3，主要由於本集團於期內的業務擴張使得合約負債較2020年12月31日增加約人民幣191.0百萬元，應付貿易賬款較2020年12月31日增加約人民幣534.6百萬元，及應付股息較2020年12月31日增加約人民幣213.3百萬元。

本集團於2021年6月30日的借貸金額為人民幣13.2百萬元，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后，首次公開發售募集所得款項總額約為人民幣5,125.9百萬元。截至2021年6月30日，其中：(i)約人民幣960.6百萬元用於通過多種渠道繼續擴大業務規模；(ii)約人民幣73.1百萬元用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類；(iii)約人民幣10.0百萬元用於改善信息技術系統及智慧技術；及(iv)約人民幣10.8百萬元用

於吸納及培養人才；未被使用款項約為人民幣4,071.4百萬元。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。

### 收購事項

期內，本集團持續關注市場上的收併購機會，並謹慎考慮每個標的公司與本集團的業務協同與戰略規劃的契合程度。於2021年4月，本集團訂立了有關收購深圳深兄的股權轉讓協議，以對價約人民幣511百萬元收購深圳深兄67%的股權，雙方將共同拓展城市服務新版圖。深圳深兄是一家深耕於深圳的城鄉環衛一體化服務公司，業態涵蓋城市環衛、垃圾分類處理、路政設施安裝、園林綠化工程、智慧街區等。本次股權合作事項將與本集團的現有營運及業務佈局相輔相成，有利於產生協同效應，加速公司發展。

於2021年5月，本集團把握市場機會，成功收購浙江野風物業服務有限公司（「野風物業」），本次合作是世茂服務中心城市深耕戰略的落地實踐。野風物業的在管項目，均位於大杭州及周邊地區，項目集中度高。

於2021年8月，本集團以對價約人民幣842百萬元成功收購無錫市金沙田科技有限公司60%的股權，戰略佈局長三角區域作為集團未來城市服務的重點區域。金沙田總部在無錫，為客戶提供城市智慧環保整體解決方案服務。業務覆蓋環衛設備的研發製造、城市環衛的運營管理服務，污水處理、再生資源回收利用等領域。

通過本次收購，世茂服務可快速構建城市服務的綜合能力，並進入核心市場，構建在全國推廣的業務管理基礎和人才隊伍儲備。借助深圳深兄和金沙田在城市服務、環衛業態的優勢地位，擴大市場佔有率，快速匹配公司發展戰略，快速做大做強城市服務業務。

## 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。但由於本公司於2020年10月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

於2021年6月30日，本集團共有28,597名在職員工，較2020年6月30日的13,864名在職員工增加106.3%。總員工成本為人民幣1,243.3百萬元，較去年同期的人民幣600.8百萬元增加106.9%。員工成本的增長主要由於(i)股權合作企業帶來的增長；及(ii)本集團業務發展對增值服務，投資及市場拓展等領域的高素質人才的需求增加。

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

本公司董事會(「董事會」)已於2021年6月28日採納本公司股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的乃為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

## 或然負債

於2021年6月30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。

## 未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數據。該等中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

### 中期簡明綜合全面收入報表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
收入	5	4,233,757	1,564,636
銷售及服務成本	5、6	<u>(2,978,412)</u>	<u>(1,032,841)</u>
毛利		1,255,345	531,795
銷售及營銷開支	6	(48,220)	(19,774)
行政開支	6	(416,132)	(202,956)
金融資產減值虧損撥備—淨額		(125,834)	(7,269)
其他收入	7	29,228	20,976
其他收益／(虧損)—淨額		42,351	(5,648)
其他經營開支		<u>(3,809)</u>	<u>(2,979)</u>
經營利潤		732,929	314,145
融資收入		12,100	2,626
融資成本		<u>(10,460)</u>	<u>(13,259)</u>
融資收入／(成本)—淨額		<u>1,640</u>	<u>(10,633)</u>
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績		<u>2,036</u>	<u>117</u>
除所得稅前利潤		736,605	303,629
所得稅開支	8	<u>(97,525)</u>	<u>(48,958)</u>
期間利潤		<u>639,080</u>	<u>254,671</u>



	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	未經審核	經審核
附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔利潤：		
—本公司權益持有人	578,156	245,420
—非控制性權益	60,924	9,251
	<u>639,080</u>	<u>254,671</u>
期間其他全面收入		
<u>可重新分類至損益的項目</u>		
—換算海外業務的匯兌差額	(33,396)	—
期間其他全面收入總額，扣除稅項	(33,396)	—
期間全面收入總額	<u>605,684</u>	<u>254,671</u>
應佔全面收入總額：		
—本公司權益持有人	544,760	245,420
—非控制性權益	60,924	9,251
	<u>605,684</u>	<u>254,671</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>0.24</u>	<u>0.12</u>

中期簡明綜合資產負債表  
於2021年6月30日

		2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
附註			
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
		293,174	206,143
		35,027	27,212
		19,617	19,931
	11	2,444,046	1,873,297
		100,310	67,533
		36,110	34,074
		356	356
	13	64,970	259,567
		<u>2,993,610</u>	<u>2,488,113</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
		283,729	267,233
	12	2,741,246	1,863,164
		23,138	–
	13	699,205	454,422
		100	2,045
		5,621,582	5,830,046
		<u>9,369,000</u>	<u>8,416,910</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>12,362,610</u>	<u>10,905,023</u>
<b>總資產</b>			
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
	14	20,499	20,499
		6,633,843	6,427,488
		<u>6,654,342</u>	<u>6,447,987</u>
<b>非控制性權益</b>			
		381,487	292,858
<b>總權益</b>			
		<u>7,035,829</u>	<u>6,740,845</u>

		2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		7,508	4,400
租賃負債		16,074	7,896
遞延稅項負債		153,583	122,162
其他負債及費用撥備		3,060	3,297
		<u>180,225</u>	<u>137,755</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>180,225</u>	<u>137,755</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	15	3,689,152	2,986,951
合約負債		1,006,370	815,334
應付股息		213,334	-
所得稅負債		209,842	185,729
借貸		5,700	25,600
租賃負債		22,158	12,809
		<u>5,146,556</u>	<u>4,026,423</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>5,146,556</u>	<u>4,026,423</u>
<b>總負債</b>		<u>5,326,781</u>	<u>4,164,178</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>12,362,610</u>	<u>10,905,023</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,222,444</u>	<u>4,390,487</u>

## 截至2021年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料附註摘要

### 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、非業主增值服務及城市服務。本公司的最終控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」)，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，曾向世茂集團控股及其附屬公司(統稱「世茂集團」)連申收購多間附屬公司。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。

本中期簡明綜合財務資料未經審核，除非另有說明，否則以人民幣呈列。

### 2. 編製基準

截至2021年6月30日止半年度報告期間的中期簡明綜合財務報告根據會計準則國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期報告並未包括年度財務報告中通常包含的所有類型附註。因此，本報告應與截至2020年12月31日止年度的年報以及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

### 3. 重大會計政策

除於截至2021年6月30日止六個月首次適用於本集團的新生效準則、修訂本及詮釋以及下文附註3.1(iii)外，所採納的會計政策與截至12月31日止年度的年報所述有關報告所採用者一致。

中期所得稅按預期年度盈利總額適用的稅率累計。

### 3.1 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
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 —第二階段	2021年1月1日

#### (ii) 以下新準則、新詮釋以及準則及詮釋的修訂本已頒布但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效且並未獲本集團提前採納：

		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28號(修訂本)	財務報表的呈報、 會計政策、會計 估計變動及差錯	2023年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備： 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	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年的 年度改進		2022年1月1日

#### (iii) 以權益結算的股份支付交易

本集團設有一項以權益結算的股份支付報酬計劃，據此，實體獲僱員提供服務，作為本集團權益工具的代價。僱員提供服務以換取獲授股份／購股權的公允價值，確認為接受僱員服務的實體的資產成本或開支。

根據長期獎勵計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授的股份的公允價值，根據授出日期的股價釐定。

根據購股權計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授的購股權的公允價值，參考下列各項釐定：

- 包括任何市場表現情況(例如實體的股價)；

- 不包括任何有關服務及非市場表現的歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及有關人士於一段特定時間內是否仍為該實體的僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員進行儲蓄)的影響。

非市場表現及服務條件計入有關預期歸屬的購股權數目的假設。成本／開支總額在歸屬期確認，歸屬期為待達成所有特定歸屬條件的期間。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的股份／購權數目的估計，並於收入表內確認有關修訂對原有估計的影響(如有)，並就權益進行相關調整。

本公司於股份歸屬時自庫存股份或現有股份發行股份。於庫存股份的購股權獲行使時，本公司發行新股份。所收取的所得款項(扣除任何直接應佔的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。於現有股份的購股權獲行使時，任何直接應佔的交易成本均由儲備轉入股份溢價。

#### 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2021年6月30日止期間，本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。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2021年6月30日止期間的所有收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團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2021年及2020年6月30日止六個月，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6月30日止六個月			
	2021年 未經審核 人民幣千元		2020年 經審核 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	2,321,876	1,703,122	819,707	596,882
社區增值服務	396,292	92,346	66,798	33,527
非業主增值服務	384,312	277,464	327,637	224,919
城市服務(附註(a))	134,178	114,198	—	—
	<b>3,236,658</b>	<b>2,187,130</b>	<b>1,214,142</b>	<b>855,328</b>
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	997,099	791,282	350,494	177,513
	<b>4,233,757</b>	<b>2,978,412</b>	<b>1,564,636</b>	<b>1,032,841</b>
按總額／淨額基準確認的收入：				
按總額基準確認的收入	3,865,461	2,721,918	1,427,031	982,331
按淨額基準確認的收入	368,296	256,494	137,605	50,510
	<b>4,233,757</b>	<b>2,978,412</b>	<b>1,564,636</b>	<b>1,032,841</b>

- (a) 本集團為城鄉地區提供城市服務，如綜合環境衛生服務、一般垃圾處理、路政設施安裝。本集團在提供服務時按總額確認收入。

## 6. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
僱員福利開支(附註(a))	1,243,281	600,813
保養及工程成本	674,817	148,682
綠化及園藝費用	57,984	25,309
清潔費	276,764	134,971
辦公費用	165,807	72,017
保安費用	197,738	89,764
公用事業	130,510	50,254
停車位銷售成本	67,213	60,008
社區活動費用	5,595	4,293
稅費及附加費	15,473	10,006
折舊及攤銷費用	87,634	21,735
用於餐飲服務的原材料	64,994	–
已售商品成本	441,962	9,747
核數師酬金		
– 一年度服務	2,100	644
– 非審核服務	3,050	–
上市開支	–	15,605
其他	7,842	11,723
	<u>3,442,764</u>	<u>1,255,571</u>

(a) 股份支付報酬為數7,321,000計入僱員福利開支(附註14)。

## 7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
政府補助	22,332	11,305
可抵扣增值稅	6,847	4,077
其他	49	5,594
	<u>29,228</u>	<u>20,976</u>

## 8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅及預扣所得稅	135,606	61,791
遞延所得稅抵免		
– 中國企業所得稅	(38,081)	(12,833)
	<u>97,525</u>	<u>48,958</u>



## 9. 每股盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以截至2021年及2020年止六個月的普通股及截至2020年止六個月的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。

截至2020年6月30日止六個月的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股股份的影響作出追溯調整,該等股份被視作自2020年1月1日起已發行。

截至2021年及2020年6月30日止期間,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6月30日止六個月	
	2021年 未經審核	2020年 經審核
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>578,156</u>	<u>245,420</u>
權益股的加權平均數(千股)	<u>2,363,973</u>	<u>1,999,996</u>
期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>0.24</u>	<u>0.12</u>

## 10. 股息

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
	應付末期股息每股普通股11港仙(2020年:無)(附註(a))	<u>213,334</u>
建議中期股息每股普通股零(2020年:無)(附註(b))	<u>–</u>	<u>217,695</u>
	<u>213,334</u>	<u>217,695</u>

(a) 本公司已於2021年3月15日舉行的董事會會議上建議宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股11港仙,金額約為260,037,030港元(相當於人民幣213,344,379元),並已於2021年5月26日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。

(b) 本公司董事會並不建議派付截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息(2020年6月30日:無)。

## 11. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽 (附註(a)) 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2021年1月1日(未經審核)</b>				
成本	71,948	1,213,779	634,800	1,920,527
累計攤銷	(6,046)	—	(41,184)	(47,230)
<b>賬面淨值</b>	<b>65,902</b>	<b>1,213,779</b>	<b>593,616</b>	<b>1,873,297</b>
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>				
期初賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	1,873,297
收購附屬公司的添置	—	376,459	230,000	606,459
添置	9,203	—	—	9,203
攤銷費用	(5,063)	—	(39,850)	(44,913)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>70,042</b>	<b>1,590,238</b>	<b>783,766</b>	<b>2,444,046</b>
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>				
成本	81,151	1,590,238	864,800	2,536,189
累計攤銷	(11,109)	—	(81,034)	(92,143)
<b>賬面淨值</b>	<b>70,042</b>	<b>1,590,238</b>	<b>783,766</b>	<b>2,444,046</b>
<b>於2020年1月1日(經審核)</b>				
成本	18,983	176,318	95,800	291,101
累計攤銷	(1,819)	—	(5,988)	(7,807)
<b>賬面淨值</b>	<b>17,164</b>	<b>176,318</b>	<b>89,812</b>	<b>283,294</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月(經審核)</b>				
期初賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
添置	2,400	175,754	114,000	292,154
收購附屬公司的添置	8,525	—	—	8,525
出售	(14)	—	—	(14)
攤銷費用	(3,590)	—	(9,300)	(12,890)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>24,485</b>	<b>352,072</b>	<b>194,512</b>	<b>571,069</b>
<b>於2020年6月30日(經審核)</b>				
成本	29,965	352,072	209,800	591,837
累計攤銷	(5,480)	—	(15,288)	(20,768)
<b>賬面淨值</b>	<b>24,485</b>	<b>352,072</b>	<b>194,512</b>	<b>571,069</b>

(a) 商譽

由於在2021年6月30日，過往年度所收購附屬公司的現金產生單位(「現金產生單位」)並無減值跡象，故管理層並無就此更新任何減值計算。

商譽人民幣376,459,000元已獲分配至本期所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2021年6月30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	8%–18%
預測期間的毛利率	22%–35%
除稅前貼現率	17%–20%

管理層根據期內所作的評估，認為於2021年6月30日毋須作出減值撥備。

12. 應收貿易賬款

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))		
— 關聯方	351,335	197,094
— 第三方	<u>2,479,674</u>	<u>1,595,208</u>
	<u>2,831,009</u>	<u>1,792,302</u>
應收票據		
— 關聯方	137,174	173,995
— 第三方	<u>5,250</u>	<u>13,039</u>
	<u>142,424</u>	<u>187,034</u>
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(232,187)</u>	<u>(116,172)</u>
	<u>2,741,246</u>	<u>1,863,164</u>

- (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2021年6月30日及2020年12月31日，基於發票日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	2,408,567	1,666,064
一至兩年	305,517	76,843
兩至三年	68,618	18,909
三至四年	16,429	10,416
四至五年	9,987	7,292
五年以上	21,891	12,778
	<u>2,831,009</u>	<u>1,792,302</u>

於2021年6月30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2021年6月30日止六個月，就應收貿易賬款總額作出的撥備為人民幣232,187,000元(2020年：人民幣116,172,000元)。截至2021年6月30日止六個月期間，主要由於應收貿易賬款增加，減值撥備亦隨之增加。

於2021年6月30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(2020年：人民幣5,000,000元)。

### 13. 預付款項、按金及其他應收賬款

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 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))	64,970	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))	309	257
— 公用事業	31,453	14,342
— 增值服務原材料	13,333	3,996
— 其他預付款項	46,699	66,224
小計	<u>156,764</u>	<u>344,386</u>
其他應收賬款		
— 向關聯方墊款	155,591	175,639
— 向僱員墊款	11,526	8,483
— 代業主付款(附註(c))	296,792	130,898
— 收購產生的其他應收賬款(附註(d))	65,263	—
— 按金	47,887	34,054
— 其他	44,567	24,925
小計	<u>621,626</u>	<u>373,999</u>
總計	<u>778,390</u>	<u>718,385</u>
減：其他應收賬款減值撥備	<u>(14,215)</u>	<u>(4,396)</u>
	<u>764,175</u>	<u>713,989</u>

- (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，世茂天成與附屬公司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19%股權。於2020年6月30日，該交易已完成。
- (c) 於2021年6月30日及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。
- (d) 於2021年6月30日，該應收款項屬收購前的墊款，為應收一名第三方的款項。根據收購協議，其將於2021年底前予以退還。

## 14. 股本

(i) 本公司股本詳情如下：

	普通股數目	股本	
		港元	人民幣元
法定 於2021年6月30日及2020年12月31日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足 於2021年1月1日及2021年6月30日 (未經審核)	2,363,973,000	23,639,730	20,499,417
於2020年1月1日(經審核)	1	-	-
發行股份(附註a)	94,999	950	869
重新指定為可轉換可贖回優先股(附註b)	(5,000)	(50)	(45)
於2020年6月30日(經審核)	90,000	900	824

(a) 於2020年5月7日發行的股份與當時已發行現有股份享有同等權益。

(b) 根據可轉換可贖回優先股協議，5,000股普通股重新指定為可轉換可贖回優先股。

### (ii) 股份獎勵計劃

(a) 根據世茂集團於2021年5月3日採納的股份獎勵計劃(「世茂集團股份計劃」)，世茂集團可向本公司獎勵的股份數目最多為於採納日期本公司已發行股本的0.3%(即7,091,919股本公司股份)。

世茂集團董事會(「集團董事會」)可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括集團董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加世茂集團股份計劃，以及決定獎勵股份數目。

截至2021年6月30日止六個月，已根據世茂集團股份計劃向世茂集團若干董事及入選僱員授出6,865,821股本公司股份，其中4,866,137股授予本集團若干董事及入選僱員。截至2021年6月30日止六個月，概無獎勵股份已予歸屬。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前服務至授出函內所訂明的指定期間及進行非市場表現評估。於全面達成歸屬條件而轉交予僱員前，已授出股份由Best Cosmos持有。由於根據世茂集團股份計劃授出的股份為現有股份，因此對每股盈利並無攤薄影響。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出但 尚未歸屬的 股份數目 截至 2021年6月30日 止六個月
期初尚未歸屬的股份	—
已授出	<u>4,866,137</u>
期末尚未歸屬的股份	<u>4,866,137</u>

截至2021年6月30日止期間，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為76,374,020港元(相當於人民幣63,359,050元)(2020年：無)。

- (b) 本公司董事會(「董事會」)已於2021年6月28日批准及採納股份獎勵計劃(「集團股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則集團股份計劃於2021年6月28日起十年期間內有效及生效。可予獎勵的股份數目最多不得超過70,919,190股(即於2021年6月28日本公司已發行股份總數的3%)。

董事會可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加集團股份計劃，以及決定獎勵股份數目。

根據集團股份計劃，本公司已設立信託以管理集團股份計劃，並指定本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人，以信託方式持有獎勵股份，直至該等股份獲歸屬為止。截至2021年6月30日，概無根據集團股份計劃授出股份。

## 15. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))		
— 關聯方	26,646	38,756
— 第三方	<u>1,187,387</u>	<u>640,647</u>
	<u>1,214,033</u>	<u>679,403</u>
其他應付賬款		
— 應付關聯方賬款	90,333	207,492
— 應計費用	596,237	866,893
— 代業主收款	687,562	542,774
— 非控股股東認沽期權產生的應付代價	347,351	320,344
— 購買代價	646,381	320,295
— 按金	71,658	25,621
— 其他應付賬款	<u>35,597</u>	<u>24,129</u>
	<u>2,475,119</u>	<u>2,307,548</u>
	<u>3,689,152</u>	<u>2,986,951</u>

(a) 於2021年6月30日及2020年12月31日，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	1,056,970	670,056
一至兩年	153,456	6,065
兩至三年	1,247	1,826
三至四年	2,036	723
四至五年	255	733
五年以上	<u>69</u>	<u>-</u>
	<u>1,214,033</u>	<u>679,403</u>

於2021年6月30日，應付貿易賬款及其他應付賬款以人民幣列值。

## 16. 結算日後事項

於2021年8月20日，本集團與第三方訂立股權轉讓協議，以在達成若干條件後購買無錫市金沙田科技有限公司的60%股權，代價為人民幣842,400,000元。



## 中期股息

董事會不建議派發截至2021年6月30日止六個月的中期股息(2020年6月30日：無)。

## 企業管治守則

截至2021年6月30日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則的所有守則條文。

## 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄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守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2021年6月30日止六個月內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2021年6月30日止六個月內，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。

代表董事會  
世茂服務控股有限公司  
主席  
許世壇

香港，2021年8月25日

於本公告日期，本公司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。