

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12月31日止年度之經審核全年業績
及
恢復買賣

業績摘要

1. 收入為人民幣8,343.4百萬元，較2020年同期的人民幣5,025.7百萬元增長66.0%。
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。年內(i)物業管理服務收入約為人民幣4,169.6百萬元，佔總收入比重約為50.0%，較去年同期的人民幣2,703.6百萬元，實現同比增長54.2%；(ii)社區增值服務收入達人民幣2,448.2百萬元，佔整體收入的29.3%，相較於去年同期的人民幣1,600.6百萬元，同比增長53.0%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣870.5百萬元，佔整體收入的10.4%，較去年同期的人民幣712.7百萬元，同比增長22.1%；及(iv)城市服務收入達人民幣855.1百萬元，主要源於期內新的賽道佈局及收購世路源和金沙田。
3. 毛利達人民幣2,390.1百萬元，較2020年同期的人民幣1,577.7百萬元同比增長51.5%。
4. 經營利潤為人民幣1,505.3百萬元，較2020年同期的人民幣897.1百萬元增長67.8%。

5. 年度利潤為人民幣1,216.8百萬元，較2020年同期的人民幣724.3百萬元增長68.0%。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣1,110.4百萬元，較2020年同期的人民幣693.0百萬元增長60.2%。
6. 年內每股基本盈利約為人民幣0.46元，較2020年同期的人民幣0.34元增長35.3%。
7. 截至2021年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣9,842.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣5,830.0百萬元上升68.8%。
8. 截至2021年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積達240.5百萬平方米，較2020年同期約146.1百萬平方米增長約64.6%；本集團的合約建築面積約為308.0百萬平方米，較2020年同期約201.1百萬平方米增長約53.2%。

經審核全年業績

茲提述世茂服務控股有限公司(「世茂服務」或「本公司」), 連同其附屬公司統稱「本集團») 日期為2022年3月31日之公告, 內容有關本集團截至2021年12月31日止年度之未經審核綜合全年業績(「未經審核業績公告」)。

本公司之董事會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合全年業績, 連同2020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2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	5	8,343,432	5,025,688
銷售及服務成本	5	<u>(5,953,343)</u>	<u>(3,447,939)</u>
毛利		2,390,089	1,577,749
銷售及營銷開支		(184,342)	(52,444)
行政開支		(688,990)	(562,336)
金融資產減值虧損撥備—淨額		(251,148)	(70,527)
其他收入	7	75,301	40,873
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動		144,746	—
其他收益/(虧損)—淨額		26,492	(24,662)
其他經營開支		<u>(6,855)</u>	<u>(11,601)</u>
經營利潤		<u>1,505,293</u>	<u>897,052</u>
融資收入		30,775	11,407
融資成本		<u>(53,761)</u>	<u>(14,587)</u>
融資成本—淨額		<u>(22,986)</u>	<u>(3,180)</u>
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績		<u>13,396</u>	<u>10,915</u>
除所得稅前利潤	6	1,495,703	904,787
所得稅開支	8	<u>(278,857)</u>	<u>(180,469)</u>
年度利潤		<u>1,216,846</u>	<u>724,318</u>

		截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
附註		人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
應佔利潤：			
	—本公司權益持有人	1,110,447	692,952
	—非控制性權益	106,399	31,366
		<u>1,216,846</u>	<u>724,318</u>
年度其他全面虧損			
<i>可重新分類至損益的項目</i>			
	—換算海外業務的匯兌差額	(80,841)	(166,508)
		<u>(80,841)</u>	<u>(166,508)</u>
	年度其他全面虧損總額，扣除稅項	<u>(80,841)</u>	<u>(166,508)</u>
	年度全面收入總額	<u>1,136,005</u>	<u>557,810</u>
應佔全面收入總額：			
	—本公司權益持有人	1,029,606	526,444
	—非控制性權益	106,399	31,366
		<u>1,136,005</u>	<u>557,810</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
	—基本(人民幣元)	<u>0.46</u>	<u>0.34</u>
	—攤薄(人民幣元)	<u>0.46</u>	<u>0.34</u>

9

綜合資產負債表

於2021年12月31日

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	11	511,745	206,143
使用權資產		43,942	27,212
投資物業		20,177	19,931
無形資產	12	3,276,926	1,873,297
遞延稅項資產		95,236	67,533
使用權益法入賬的於聯營公司的投資		42,184	34,074
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
合約資產		173,926	-
預付款項		62,388	259,567
非流動資產總值		4,226,524	2,488,113
流動資產			
存貨		218,469	267,233
應收貿易賬款	13	3,154,942	1,863,164
預付款項、按金及其他應收賬款		688,971	454,422
受限制現金		29,452	2,045
現金及現金等價物		9,842,099	5,830,046
流動資產總值		13,933,933	8,416,910
流動負債			
應付貿易賬款	15	1,143,127	679,403
已收按金、應計款項及其他應付款項		2,065,830	2,307,548
合約負債		1,550,393	815,334
所得稅負債		390,864	185,729
可轉換債券	16	2,389,029	-
嵌入衍生工具的可轉換債券	16	57	-
借貸		270,812	25,600
租賃負債		21,071	12,809
流動負債總值		7,831,183	4,026,423
流動資產淨值		6,102,750	4,390,487
總資產減流動負債		10,329,274	6,878,600

	於12月31日	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
非流動負債		
借貸	546,529	4,400
租賃負債	10,302	7,896
遞延稅項負債	207,389	122,162
其他負債及費用撥備	4,796	3,297
其他應付款項	333,135	—
非流動負債總值	1,102,151	137,755
資產淨值	9,227,123	6,740,845
權益		
股本	14 21,445	20,499
儲備	8,505,592	6,427,488
本公司權益持有人應佔總權益	8,527,037	6,447,987
非控制性權益	700,086	292,858
總權益	9,227,123	6,740,845

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

本公司為投資控股公司。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、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)，其股份自2006年7月5日起於聯交所主板上市。本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「許先生」/「最終控股股東」)全資擁有的公司。

2. 編製基準

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」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港《公司條例》及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露要求編製。

除於報告期末按公允價值列賬的若干金融工具外，綜合財務報表按照歷史成本慣例編製。

除另有指明外，該等綜合財務報表以人民幣呈列。除另有說明外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

已收按金、應計款項及其他應付款項的比較數字已從「應付貿易賬款及其他應付賬款」重新分類以符合本年度呈列方式。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用若干主要會計估計。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綜合財務報表附註披露。

3. 會計政策的變更及披露

截至2021年12月31日止年度，本集團於編製綜合財務報表使用的主要會計政策及計算方法與截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表採用者一致，惟應用下文所解釋的香港財務報告準則修訂本除外。

應用香港財務報告準則修訂本

於編製截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表時，本集團首次應用以下於2021年1月1日或之後開始的會計期間強制生效的香港財務報告準則修訂本：

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

另外，本集團提早應用於2021年4月1日或之後開始的年度報告期間強制生效的香港財務報告準則第16號(修訂本)「2021年6月30日後新冠肺炎相關租金優惠」。

於本年度應用該等香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「2021年6月30日後新冠肺炎相關租金優惠」(「2021年修訂本」)的影響

本集團已於上年度提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「新冠肺炎相關租金優惠」及於本年度提早應用2021年修訂本。2021年修訂本擴展香港財務報告準則第16號第46A段所載對2022年6月30日或之前的租金優惠適用的可行權宜方法的範圍。提早應用2021年修訂本對2021年1月1日的年初保留盈利以及本年度的財務狀況及財務表現並無影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於綜合財務報表提早應用以下任何已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則或準則修訂本：

		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17號 會計指引第5號(修訂本)	保險合約及相關修訂本 共同控制合併之會計指引第5號 合併會計法(修訂本)	2023年1月1日 2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本) 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)* 香港會計準則第1號(修訂本)	引用概念框架 投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資 將負債分類為流動或非流動及 相關香港詮釋第5號修訂本 (2020年)	2022年1月1日 待定 2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	2023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(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年 的年度改進	2022年1月1日

* 該等修訂本原計劃於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。生效日期現已遞延。提早應用修訂本仍獲准許。

本集團正評估預期該等發展於首次應用期間的影響。迄今為止，本公司董事認為，應用該等修訂本不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

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。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

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。管理層將業務的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。

於本年度，本集團開始在中國提供城市服務。主要經營決策者審閱的報告新增城市服務經營業績，以作績效評估及資源分配之用。分部資料的若干比較數字已因此重新分類以符合本年度呈列方式。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及
- 城市服務，包括衛生、清潔及污水以及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營利潤計量評估經營分部的業績，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益／（虧損）淨額、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、使用權益法入賬的分佔聯營公司業績及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、使用權益法入賬的於聯營公司的投資、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債、可轉換債券、嵌入衍生工具的可轉換債券、借貸及其他公司負債外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2021年12月31日止年度的所有收入均來自中國（2020年：相同）。

於2021年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2020年：相同)。

分部收入及業績如下：

	物業管理及 相關服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度(經審核)			
可報告分部收入	7,488,378	855,054	8,343,432
可報告分部業績	1,258,395	94,297	1,352,692
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損撥備－淨額	(210,877)	(40,271)	(251,148)
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(27,241)	(33,172)	(60,413)
無形資產攤銷	(102,744)	(14,100)	(116,844)
截至2020年12月31日止年度(經審核)			
可報告分部收入	5,016,914	8,774	5,025,688
可報告分部業績	948,330	1,183	949,513
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損撥備－淨額	(70,527)	—	(70,527)
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(45,470)	—	(45,470)
無形資產攤銷	(39,348)	—	(39,348)

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
分部業績	1,352,692	949,513
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	144,746	—
其他收益／(虧損)－淨額	26,492	(24,662)
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	13,396	10,915
融資成本	(53,761)	(14,587)
融資收入	30,775	11,407
未分配開支	(18,637)	(27,799)
除所得稅前利潤	<u>1,495,703</u>	<u>904,787</u>

分部資產及負債如下：

	物業管理及 相關服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日(經審核)			
分部資產	13,189,403	1,580,514	14,769,917
分部負債	4,388,779	729,911	5,118,690
於2020年12月31日(經審核)			
分部資產	6,308,781	–	6,308,781
分部負債	3,817,822	–	3,817,822

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
分部資產	14,769,917	6,308,781
遞延稅項資產	95,236	67,533
使用權益法入賬的於聯營公司的投資	42,184	34,074
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
其他公司資產	3,253,120	4,494,279
總資產	<u>18,160,457</u>	<u>10,905,023</u>
分部負債	5,118,690	3,817,822
遞延稅項負債	207,389	122,162
可轉換債券	2,389,029	–
嵌入衍生工具的可轉換債券	57	–
所得稅負債	390,864	185,729
借貸	817,341	30,000
其他公司負債	9,964	8,465
總負債	<u>8,933,334</u>	<u>4,164,178</u>

5. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值稅及附加費)以及折扣撥備。於報告期間，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			
	2021年		2020年	
	收入	銷售及	收入	銷售及
	人民幣千元	服務成本	人民幣千元	服務成本
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
來自客戶並於一段時間內				
確認的收入：				
物業管理服務	4,169,630	3,019,608	2,703,621	1,968,668
社區增值服務	474,303	195,652	353,377	201,737
非業主增值服務	870,513	631,542	712,670	512,638
城市服務	855,054	746,166	8,774	7,591
	<u>6,369,500</u>	<u>4,592,968</u>	<u>3,778,442</u>	<u>2,690,634</u>
來自客戶並於某一時間點				
確認的收入：				
社區增值服務	1,973,932	1,360,375	1,247,246	757,305
	<u>8,343,432</u>	<u>5,953,343</u>	<u>5,025,688</u>	<u>3,447,939</u>
總額基準	7,715,477	5,628,670	4,637,224	3,340,388
淨額基準	<u>627,955</u>	<u>324,673</u>	<u>388,464</u>	<u>107,551</u>
	<u>8,343,432</u>	<u>5,953,343</u>	<u>5,025,688</u>	<u>3,447,939</u>

6. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤是在扣除以下費用後計算的：

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)		2,322,750	1,664,036
金融資產減值虧損撥備—淨額			
— 第三方			
應收貿易賬款減值虧損撥備	13	131,607	75,534
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產 減值虧損撥備		40,661	351
— 關聯方			
應收貿易賬款減值虧損撥備/(撥回)	13	65,077	(705)
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產 減值虧損撥備/(撥回)		13,803	(4,653)
金融資產減值虧損撥備—淨額		<u>251,148</u>	<u>70,527</u>
折舊及攤銷：			
物業、機器及設備折舊	11	33,125	26,300
計入行政開支的使用權資產折舊		26,745	9,541
計入銷售及服務成本的投資物業折舊		543	9,629
無形資產攤銷	12	116,844	39,348
		<u>177,257</u>	<u>84,818</u>
不包括審核費用的上市開支		—	27,009
核數師酬金			
— 與上市有關的審核服務		—	6,600
— 年度及其他審核服務(附註)		7,500	2,580
— 非審核服務		—	6,440
		<u>7,500</u>	<u>15,620</u>
已售存貨成本		975,413	384,710
停車場銷售成本		89,261	138,258
用於餐飲服務的原材料		<u>135,196</u>	<u>65,926</u>

附註：截至2021年12月31日止年度，核數師酬金包括分別應付現任及前任核數師的酬金約人民幣3,300,000元及人民幣4,200,000。

7. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
政府補助	43,728	28,205
可抵扣增值稅	31,573	6,668
租金收入	—	6,000
	<u>75,301</u>	<u>40,873</u>

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅—中國		
—企業所得稅	317,841	232,087
—預扣稅	—	1,031
—過往年度撥備不足	4,460	—
	<u>322,301</u>	<u>233,118</u>
遞延所得稅抵免		
—中國企業所得稅	(43,444)	(52,649)
	<u>278,857</u>	<u>180,469</u>

9. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。截至2021年12月31日止年度，普通股加權平均數相當於年內已發行2,478,973,000股普通股，且包括本公司於2021年11月2日發行的115,000,000股普通股的影響(附註14(i)(e))、未認購的10,800,000股回購普通股(附註14(i)(g))及於2021年5月3日獎勵的4,866,137股未歸屬股份。

截至2020年12月31日止年度，普通股加權平均數相當於年內已發行2,363,973,000股普通股，且包括可轉換可贖回優先股的影響。

每股可轉換可贖回優先股在宣派任何非累計股息時較普通股持有人有優先權利收取有關股息。此外，在本公司清算、清盤或解散而分派資產時，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。

	截至12月31日止年度	
	2021年 (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>1,110,447</u>	<u>692,952</u>
權益股的加權平均數(千股)	<u>2,388,262</u>	<u>2,061,866</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.46</u>	<u>0.34</u>

每股攤薄盈利按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外權益股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃及可轉換債券而產生潛在攤薄普通股。

就股份獎勵計劃而言，假設股份獎勵獲行使而應已發行的股份數目減就相同所得款項總額而可能按公允價值(釐定為每股平均市場價格)發行的股份數目，為無償發行的股份數目。因此產生的無償發行股份數目計入權益股份加權平均數作為計算每股攤薄盈利的分母。假設可轉換債券均已轉換為普通股。可轉換債券節省的利息以自本公司權益持有人應佔利潤扣除的金額作出調整(如適用)。按以上方式計算的股份數目與假設股份獎勵獲行使及可轉換債券獲轉換而應會發行的股份數目作比較。

	截至12月31日止年度	
	2021年 (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>1,110,447</u>	<u>692,952</u>
加：可轉換債券節省的利息(人民幣千元)	<u>-#</u>	<u>-</u>
本公司擁有人應佔每股攤薄盈利的年度利潤(人民幣千元)	<u>1,110,447</u>	<u>692,952</u>
每股基本盈利的權益股加權平均數(千股)	<u>2,388,262</u>	<u>2,061,866</u>
調整：股份獎勵計劃(千股)	<u>1,842</u>	<u>-</u>
調整：潛在攤薄普通股的影響：轉換可轉換債券(千股)	<u>-#</u>	<u>-</u>
每股攤薄盈利的權益股加權平均數(千股)	<u>2,390,104</u>	<u>2,061,866</u>

截至2021年12月31日止年度，由於本公司的未償還可轉換債券對計算每股基本盈利具反攤薄影響，故計算每股攤薄盈利時並無假設轉換上述潛在普通股。

10. 股息

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息(2020年：11港仙)。

截至2020年12月31日止年度股息約為人民幣217,695,000元，已於報告日期後經董事會批准，亦已於本公司在2021年5月26日舉行的股東週年大會上獲批准。相關股息金額約人民幣213,336,000元已按支付日期匯率確認為分派。

11. 物業、機器及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日							
成本	-	13,083	13,882	2,416	1,188	-	30,569
累計折舊	-	(8,619)	(5,538)	(1,724)	(659)	-	(16,540)
賬面淨值	-	4,464	8,344	692	529	-	14,029
截至2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	-	4,464	8,344	692	529	-	14,029
收購附屬公司的添置	46,945	7,985	14,602	13,432	4,860	58,569	146,393
添置	1,094	8,151	15,101	7,870	49,895	1,802	83,913
折舊費用(附註6)	(841)	(3,658)	(7,127)	(2,841)	(11,833)	-	(26,300)
出售一間附屬公司	-	(8)	-	-	-	-	(8)
出售	-	(3,859)	(2,823)	(5,202)	-	-	(11,884)
年末賬面淨值	47,198	13,075	28,097	13,951	43,451	60,371	206,143
於2020年12月31日及 2021年1月1日							
成本	48,188	21,144	40,938	16,648	55,284	60,371	242,573
累計折舊	(990)	(8,069)	(12,841)	(2,697)	(11,833)	-	(36,430)
賬面淨值	47,198	13,075	28,097	13,951	43,451	60,371	206,143
截至2021年12月31日止年度							
年初賬面淨值	47,198	13,075	28,097	13,951	43,451	60,371	206,143
收購附屬公司的添置	12,883	16,946	55,564	149,236	-	27,049	261,678
添置	483	848	64,516	-	43,251	10,549	119,647
折舊費用(附註6)	(445)	(2,189)	(9,997)	(4,236)	(16,258)	-	(33,125)
出售一間附屬公司	-	-	-	(38,862)	-	-	(38,862)
出售	-	(1,442)	(165)	(2,129)	-	-	(3,736)
年末賬面淨值	60,119	27,238	138,015	117,960	70,444	97,969	511,745
於2021年12月31日							
成本	61,554	36,382	159,570	124,677	98,535	97,969	578,687
累計折舊	(1,435)	(9,144)	(21,555)	(6,717)	(28,091)	-	(66,942)
賬面淨值	60,119	27,238	138,015	117,960	70,444	97,969	511,745

12. 無形資產

	電腦軟件	商譽	客戶關係	特許經營 無形資產	品牌名稱	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))		
於2020年1月1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(附註6)	(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日及2021年1月1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
截至2021年12月31日止年度						
年初賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	-	-	1,873,297
收購附屬公司的添置	185	915,704	436,000	79,058	16,000	1,446,947
添置	73,526	-	-	-	-	73,526
攤銷費用(附註6)	(10,694)	-	(101,320)	(4,163)	(667)	(116,844)
年末賬面淨值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926
於2021年12月31日						
成本	145,659	2,129,483	1,070,800	79,058	16,000	3,441,000
累計攤銷	(16,740)	-	(142,504)	(4,163)	(667)	(164,074)
賬面淨值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926

附註：

(a) 商譽

根據管理層對過往年度及本年度已收購附屬公司可回收金額的評估，概無對截至2021年12月31日止年度的商譽作出減值撥備(2020年：無)。

(b) 客戶關係

已識別客戶關係源自收購多家物業管理及環衛公司，其指於收購日期被收購公司客戶可使用年期介乎8至10年的有效合約安排。

(c) 特許經營無形資產

截至2021年12月31日止年度，本集團收購環衛公司。所收購可使用年期介乎15至25年的已識別特許經營無形資產指與當地政府訂立的特許經營服務協議，由本集團確認為無形資產。

13. 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 關聯方	528,460	197,094
— 第三方	2,784,809	1,595,208
	<u>3,313,269</u>	<u>1,792,302</u>
應收票據		
— 關聯方	143,978	173,995
— 第三方	11,091	13,039
	<u>155,069</u>	<u>187,034</u>
	<u>3,468,338</u>	<u>1,979,336</u>
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(313,396)</u>	<u>(116,172)</u>
	<u>3,154,942</u>	<u>1,863,164</u>

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單時到期支付。並無授出信貸期(2020年：無)。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日內(2020年：60日)。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若的信貸條款償付。

年末的應收貿易賬款按發票日期及減值前的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,919,781	1,666,064
1至2年	340,563	76,843
2至3年	33,261	18,909
3至4年	3,612	10,416
4至5年	2,698	7,292
5年以上	13,354	12,778
	<u>3,313,269</u>	<u>1,792,302</u>

於2021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(2020年：相同)。

14. 股本

(i) 普通股

	每股面值 0.01港元的 普通股數目	股本	
		港元	人民幣元
法定			
於2020年1月1日(經審核)(附註(a))	38,000,000	380,000	340,404
添置(附註(f))	<u>3,462,000,000</u>	<u>34,620,000</u>	<u>30,010,179</u>
於2020年12月31日、2021年1月1日及 2021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2020年1月1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)) 重新指定為可轉換可贖回優先股	94,999	950	869
「A系列可轉換優先股」(附註14(ii))	(5,000)	(50)	(45)
A系列可轉換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(經審核)及 2021年1月1日	2,363,973,000	23,639,730	20,499,417
配售新股份(附註(e))	<u>115,000,000</u>	<u>1,150,000</u>	<u>945,553</u>
於2021年12月31日(經審核)	<u>2,478,973,000</u>	<u>24,789,730</u>	<u>21,444,970</u>

附註：

- (a) 於2019年12月3日，本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。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(相當於約人民幣17,344,064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股的新普通股，其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(相當於約人民幣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(相當於約人民幣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股的新普通股，所籌集所得款項總額約為183,114,600港元(相當於約人民幣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(相當於約人民幣93,565元)的部分已計入股份溢價，金額為人民幣155,255,000元。
- (e) 於2021年11月2日，合共115,000,000股配售股份已根據配售協議的條款及條件以配售價每股配售股份15.18港元配售予不少於六名承配人。配售所得款項總額約為1,745,700,000港元，而所得款項淨額(經扣除所有適用費用及開支後)則約為1,735,000,000港元(相當於約人民幣1,427,718,000元)，當中約人民幣946,000元及人民幣1,426,772,000元分別計入股本及股份溢價。
- (f) 根據於2020年10月14日通過的股東書面決議案，本公司法定股本由380,000港元(分為37,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列可轉換優先股)增加至35,000,000港元(分為3,499,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列可轉換優先股)。透過增設額外3,462,000,000股每股面值0.01港元的普通股，有關股份將與現有普通股於各方面享有同等權益。
- (g) 截至2021年12月31日止年度，本公司自市場購回其10,800,000股股份，有關股份其後於2022年3月10日註銷。該等股份按4.68港元至13.68港元的價格購回，平均價格為每股6.69港元。

(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對價人民幣864,500,000元(以美元支付)認購合共5,000股A系列可轉換優先股。進行此認購的同時，首次公開發售前投資者亦以總對價人民幣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及不增繳普通股，而毋須支付任何額外對價。

於2020年10月30日，合共10,000股發行在外A系列可轉換優先股於本公司上市後轉換為普通股。超過該等普通股面值100港元(相當於人民幣87元)的部分合共約為人民幣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、2021年1月1日及2021年12月31日	<u>-</u>

15. 應付貿易賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
—關聯方	207	38,756
—第三方	<u>1,142,920</u>	<u>640,647</u>
	<u>1,143,127</u>	<u>679,403</u>

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2020年：30至90日)。於2021年12月31日，應付貿易賬款的賬面值與其公允價值相若(2020年：相同)。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
1年內	949,747	670,056
1-2年	189,407	6,065
2-3年	2,391	1,826
3-4年	979	723
4-5年	288	733
5年以上	<u>315</u>	<u>-</u>
	<u>1,143,127</u>	<u>679,403</u>

於2021年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值(2020年：相同)。

16. 可轉換債券

於2021年11月2日，本公司發行於2022年10月31日到期的2.25%可轉換債券，本金總額為3,110,000,000港元(相當於約人民幣2,536,858,000元)。可轉換債券已於新加坡證券交易所上市。

可轉換債券的主要條款載列如下：

(1) 轉換權

可轉換債券將按持有人的選擇，於2021年12月13日或之後至到期日前10個交易日，按無固定匯率的初始轉換價每股18.22港元轉換為每股面值0.01港元的已繳足普通股(先前已贖回、轉換或購買並註銷者除外)。轉換價受反攤薄調整及若干事件影響，主要包括：股份合併、拆細或重新分類、利潤或儲備資本化、資本分派、供股或授出股份購股權、發行其他證券及按低於當前市價發行。

(2) 贖回

到期時贖回

除非先前已贖回、轉換或購買並註銷，否則本公司將於到期日2022年10月31日按未償還本金額的100%贖回每份可轉換債券。

按本公司選擇贖回

本公司於發出不少於30日但不超過60日的通知後，

- (a) 如原發行的可轉換債券本金額至少90%已被轉換、贖回或購買並註銷，本公司可按本金額(連同截至指定贖回日期(但不包括該日)應計但未付的任何利息)贖回當時未償付的全部(但非僅部分)可轉換債券；或
- (b) 在以下情況，本公司可隨時選擇贖回全部但非部分：*(i)*由於英屬處女群島或(在各情況下)中國或(在任何相關情況下)有關地區任何政治分支機構或有徵稅權的任何當局的法律或法規發生變化或修訂，或該等法律或法規的一般應用或官方詮釋發生變化(該變化或修訂於2021年10月19日或之後生效)，本公司已經或將有義務支付額外款項；及*(ii)*該義務無法由本公司透過採取合理措施而規避。

按債券持有人選擇贖回

當(a)股份停止於聯交所上市或獲准買賣，或暫停買賣等於或超過連續30個交易日的期間時；或(b)發生控制權變更，持有人可於發生任何相關事件後不遲於30日或(如較遲)本公司發出該事件的通知後30日，要求本公司於該30日期間屆滿後第14日贖回全部或僅部分可轉換債券，贖回價等於其本金額(連同截至指定贖回日期(但不包括該日)應計但未付的任何利息)。

可轉換債券包括兩個部分：債務部分及衍生工具部分。由於贖回金額、於到期日應付的本金以港元計值及結算，而港元與本公司的功能貨幣人民幣不同，轉換期權將不會導致以固定現金額(以本公司的功能貨幣)交換固定數量股份，因此轉換期權不符合適用會計準則對權益工具的定義。

衍生工具部分以公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。衍生工具部分參考獨立專業估值師公司進行的估值，按公允價值計量。

截至2021年12月31日止年度，可轉換債券的債務及衍生工具部分變動載列如下：

	債務部分 人民幣千元	衍生工具 部分 人民幣千元
於2021年11月2日發行	2,392,055	144,803
發行時的交易成本(附註)	(19,136)	—
實際利息開支(附註)	31,340	—
應付利息	(9,219)	—
公允價值變動	—	(144,746)
外匯調整	(6,011)	—
	<u>2,389,029</u>	<u>57</u>
於2021年12月31日(經審核)		

附註：

初步確認債務部分及其後確認債券利息開支的實際利率使用實際年利率8.32%計算。

交易成本根據發行日期相應的賬面值於債務部分和衍生工具部分之間分配。與衍生工具部分有關的部分直接自損益扣除。

可轉換債券由本公司擔保。直至2021年12月31日，概無轉換或贖回可轉換債券。

本公司股份自2022年5月3日起於聯交所暫停買賣，根據認購協議的條款，當本公司股份於聯交所暫停買賣等於或超過連續30個交易日，可轉換債券持有人有權向本公司發出通知以贖回彼等持有的全部或部分可轉換債券，贖回價等於其本金額，連同截至指定贖回日期前應計但未付的利息。截至本報告日期，本公司正評估贖回通知的影響，直至通知期結束(即2022年6月29日)方會量化對綜合財務報表的財務影響。

未經審核與經審核全年業績之重大差異

由於未經審核業績公告所載財務資料於刊發當日尚未經本公司核數師審核及核對一致，且該等資料其後已作出調整，故本公司股東及潛在投資者務請注意本集團未經審核與經審核全年業績所載財務資料之間的若干差異。下文載列該等財務資料之重大差異的主要詳情及原因。

綜合全面收入報表

截至2021年12月31日止年度

	截至12月31日止年度			附註
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (差異)	
收入	8,343,432	8,425,776	(82,344)	1、2及3
銷售及服務成本	(5,953,343)	(5,956,073)	2,730	1、2、 3、4及9
毛利	2,390,089	2,469,703	(79,614)	
銷售及營銷開支	(184,342)	(172,265)	(12,077)	2
行政開支	(688,990)	(826,708)	137,718	2、4及5
金融資產減值虧損撥備－淨額	(251,148)	(210,804)	(40,344)	6
其他收入	75,301	76,177	(876)	
嵌入衍生工具的可轉換債券 公允價值變動	144,746	115,597	29,149	7
其他收益／(虧損)－淨額	26,492	54,908	(28,416)	8
其他經營開支	(6,855)	(5,285)	(1,570)	
經營利潤	1,505,293	1,501,323	3,970	
融資收入	30,775	30,775	–	
融資成本	(53,761)	(46,609)	(7,152)	7及8
融資成本－淨額	(22,986)	(15,834)	(7,152)	
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	13,396	13,617	(221)	
除所得稅前利潤	1,495,703	1,499,106	(3,403)	
所得稅開支	(278,857)	(262,616)	(16,241)	4、6、 9及13
年度利潤	1,216,846	1,236,490	(19,644)	

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (差異)
應佔利潤：			
—本公司權益持有人	1,110,447	1,130,039	(19,592)
—非控制性權益	106,399	106,451	(52)
	1,216,846	1,236,490	(19,644)
年度其他全面虧損 可重新分類至損益的項目			
—換算海外業務的匯兌差額	(80,841)	(93,525)	12,684
年度其他全面虧損總額，扣除稅項	(80,841)	(93,525)	12,684
年度全面收入總額	1,136,005	1,142,965	(6,960)
應佔全面收入總額：			
—本公司權益持有人	1,029,606	1,036,514	(6,908)
—非控制性權益	106,399	106,451	(52)
	1,136,005	1,142,965	(6,960)
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
—基本(人民幣元)	0.46	0.47	(0.01)
—攤薄(人民幣元)	0.46	0.47	(0.01)

綜合資產負債表

於2021年12月31日

	於12月31日			附註
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (差異)	
資產及負債				
非流動資產				
物業、機器及設備	511,745	511,745	–	
使用權資產	43,942	43,942	–	
投資物業	20,177	20,177	–	
無形資產	3,276,926	3,336,781	(59,855)	9
遞延稅項資產	95,236	96,675	(1,439)	6及13
使用權益法入賬的於聯營公司的 投資	42,184	43,441	(1,257)	
合約資產	173,926	–	173,926	10
預付款項	62,388	63,345	(957)	
非流動資產總值	4,226,524	4,116,106	110,418	
流動資產				
存貨	218,469	299,471	(81,002)	1
合約資產	–	228,868	(228,868)	9及10
應收貿易賬款	3,154,942	3,180,768	(25,826)	6、9及11
預付款項、按金及其他應收賬款	688,971	1,208,472	(519,501)	5、9及11
受限制現金	29,452	29,452	–	
現金及現金等價物	9,842,099	9,842,099	–	
流動資產總值	13,933,933	14,789,130	(855,197)	
總資產	18,160,457	18,905,236	(744,779)	
權益				
股本	21,445	21,445	–	
儲備	8,505,592	8,512,501	(6,909)	5、6、7、9及13
本公司權益持有人應佔權益	8,527,037	8,533,946	(6,909)	
非控制性權益	700,086	735,604	(35,518)	9
總權益	9,227,123	9,269,550	(42,427)	

	於12月31日			附註
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (差異)	
負債				
非流動負債				
借貸	546,529	546,529	–	
租賃負債	10,302	10,302	–	
遞延稅項負債	207,389	163,596	43,793	9及13
其他負債及費用撥備	4,796	4,796	–	
其他應付款項	333,135	–	333,135	12
非流動負債總額	1,102,151	725,223	376,928	
流動負債				
應付貿易賬款	1,143,127	1,171,780	(28,653)	11
已收按金、應計款項及 其他應付款項	2,065,830	3,078,336	(1,012,506)	1、7、9、11及12
合約負債	1,550,393	1,550,461	(68)	
所得稅負債	390,864	390,864	–	
借貸	270,812	270,812	–	
可轉換債券	2,389,029	2,427,139	(38,110)	7
嵌入衍生工具的可轉換債券	57	–	57	
租賃負債	21,071	21,071	–	
流動負債總額	7,831,183	8,910,463	(1,079,280)	
總負債	8,933,334	9,635,686	(702,352)	
總權益及負債	18,160,457	18,905,236	(744,779)	

附註：

1. 差異是由於調整收入及相應成本(從總額基準改為淨額基準)約人民幣85,600,000元以及調整本集團作為代理人的停車位庫存及重新分配相應應付款項約人民幣81,000,000元所致。
2. 差異是由於分別就收入、銷售及服務成本、銷售及營銷開支及行政開支抵銷集團內公司間交易約人民幣17,098,000元、人民幣11,671,000元、人民幣45,000元及人民幣5,382,000元所致。
3. 差異是由於分別就取消合約調整收入及相應銷售及服務成本約人民幣20,400,000元及人民幣16,841,000元所致。
4. 差異是由於(a)將行政開支約人民幣86,922,000元重新分類至銷售及服務成本；及(b)將其他稅項(計入所得稅開支)約人民幣43,516,000元重新分類至行政開支所致。
5. 差異是由於計入行政開支的按金及其他應收款項的減值撥備撥回約人民幣70,560,000元所致。
6. 差異主要是由於(a)經計及獨立估值師的最終估值後調整應收貿易賬款預期信貸虧損的額外撥備約人民幣40,884,000元；及(b)調整相應的遞延稅項影響約人民幣10,221,000元所致。
7. 差異是由於(a)獨立估值師落實估值後調整嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動約人民幣29,149,000元；及(b)透過確認可轉換債券應收利息及應計利息開支約人民幣9,219,000元及人民幣31,340,000元，使用實際利率法調整債務部分所致。
8. 差異是由於來自業務合併的應付對價公允價值變動約人民幣24,188,000元從融資成本重新分類至其他收益/(損失)-淨額所致。
9. 差異主要是由於(a)獨立估值師落實購買價格分攤相關估值後，調整年內因收購附屬公司所得的無形資產、應收貿易賬款、合約資產、按金及其他應收款項、應計費用及其他應付款項以及非控制性權益與相應的遞延稅項影響約人民幣8,519,000元；及(b)在銷售及服務成本調整新收購附屬公司無形資產攤銷約人民幣5,520,000元所致。
10. 差異是由於城市服務所得合約資產流動部分約人民幣173,926,000元重新分類至非流動部分所致。
11. 差異主要是由於(a)抵銷集團內公司間結餘約人民幣593,796,000元；及(b)將香港財務報告準則第7號範圍內的應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款、應付貿易賬款及已收按金、應計費用及其他應付款項重新分類或抵銷所致。
12. 差異是由於業務合併的應付對價約人民幣333,135,000元由流動部分重新分類至非流動部分所致。
13. 差異是由於分別調整遞延稅項資產及遞延稅項負債約人民幣11,612,000元及人民幣54,140,000元所致。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至2021年12月31日止全年業績報告。

市場和行業展望

2021年，房地產市場整體動盪下行，但物業服務行業依然發展迅速，展現出蓬勃生命力。

各級政府發佈多項有關物業服務行業的利好政策，積極鼓勵物業服務企業更好更快發展。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》，鼓勵物業服務企業向養老、托幼、快遞收發等領域延伸。2021年4月，中共中央、國務院發佈《關於加強基層治理體系和治理能力現代化建設的意見》中指出，要開展「新時代新社區新生活」服務品質提升活動，推進社區服務標準化。2021年5月，商務部等十二部委發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，明確城市一刻鐘便民生活圈建設的主要任務，鼓勵物業服務企業補齊設施短板，豐富商業業態。2021年10月，發改委發佈《關於推動生活性服務業補短板上水平提高人民生活品質的若干意見》，明確要加強公益性基础性服務供給，大力發展社區便民服務。各級政府認可物業服務行業在基層治理和提高人民生活品質上的重要作用，鼓勵促進行業發展。行業頭部企業迎來了更加廣闊的發展機遇和發展空間。

2021年，物業服務企業更加注重培養獨立發展的能力。在依託房地產行業承接開發項目的同時，積極地尋求更廣闊的發展空間。

收併購熱度空前，頭部企業積極擴大管理規模，出現了上市公司間的和大中型公司間的收併購案例，行業整合速度明顯加快。收併購標的越發多元化，不再限於住宅類標的。龍頭公司將潛在收併購標的擴展到了專業類服務公司，城市服務公司和多元增值服務公司。頭部企業通過收併購，提升區域管理密度，補強管理業態短板，增強綜合服務能力，積極打造第二增長曲線。

第三方競標拓展發展迅速，越來越多的企業意識到了第三方競標拓展的重要性，紛紛傾斜內部資源，提升實力，積極參與市場招投標，以培養獨立的、可持續的內生增長能力。第三方競標拓展的邊界在不斷延展，從住宅項目，向辦公樓、高校、產業園、公建等細分領域拓展，非住宅項目的廣闊市場成為新的關注方向。

城市服務成為龍頭公司新的發力方向，通過收併購來搭建平台、建立抓手。打破物業服務企業現有的業務範圍，從單個項目走向更為廣闊的城市公共空間，嘗試城市綜合管理運營，探索新業務模式。

2021年，物業服務行業的業務基礎在不斷地擴大，客戶群體變得更加多樣，服務種類持續豐富，新業務機會也不斷湧現。行業經歷40年發展，迎來了最好的發展期。

全年業績

本集團全年實現收入人民幣8,343.4百萬元，同比上升66.0%。年度利潤實現人民幣1,216.8百萬元，同比上升68.0%；本公司權益持有人應佔利潤實現人民幣1,110.4百萬元，同比上升60.2%。

在管建築面積實現240.5百萬平方米，同比上升64.6%；合約建築面積實現308.0百萬平方米，同比上升53.2%。

實現「有品質·高增長」

業務規模

2021年，世茂服務面對行業動盪，無懼艱難，砥礪前行，不斷夯實業務基礎，提升運營水準，增強獨立發展能力。

四大業務板塊協同高效，有效支撐本集團實現有品質的高增長。物業管理服務實現收入人民幣4,169.6百萬元，同比增長54.2%，社區增值服務實現收入人民幣2,448.2百萬元，同比增長53.0%；非業主增值服務實現收入人民幣870.5百萬元，同比增長22.1%；城市服務實現收入人民幣855.1百萬元。

四大業務板塊佈局合理，物業管理服務收入佔比50.0%，「壓艙石」作用顯著；社區增值服務收入佔比29.3%，為行業領先，持續貢獻高利潤。

獨立發展

第三方市場競標拓展能力取得長足進步

世茂服務建立起了極具自身特色的市場外拓體系，有效地培養和提升外拓能力。2021年，集團上下齊心，奮力拼搏，實現市場外拓合約建築面積61.6百萬平方米，同比增長162.1%，成績斐然。

與開發商相關的業務收入進一步減少

非業主增值服務佔總收入的比例，從2019年的25.8%，下降到2020年的14.2%，2021年進一步下降到10.4%。車位資產運營業務收入佔總收入的比例，也從2019年的16.4%，下降到2020年的9.0%，再進一步下降到2021年的5.1%。週期性業務對總收入的貢獻比例持續減小，業務結構更加健康，更顯獨立性。

管理運營

建立起「橫向一體化」發展能力，實現規模增長

通過收併購和第三方競標外拓，世茂服務快速擴大了管理面積，豐富了管理業態，扎扎實實做大做強物業管理服務基本盤。

2021年，世茂服務繼續貫徹執行既定的投資收併購策略，在現有的管理半徑內，著力提升管理密度和業務濃度。成功簽約收購6家物業管理公司，有效補充長三角，大灣區和中西部區域內的管理面積。

2021年，世茂服務第三方市場拓展優先發力高能級城市，當年新增合約建築面積中，71%位於一二線城市。同時，向多元業態綜合發力，當年新增合約建築面積中，住宅項目佔比40%，高校項目佔比11%，產業園項目佔比6%，豐富了業態種類，為發展增值服務提供基礎。

建立起「縱向一體化」發展能力，深耕細分領域

通過持續培養專業發展能力，世茂服務在高校物業領域，取得亮眼成績。本集團附屬公司浙大新宇，高校業務規模體量居全國第一，在管項目數量超過240個，服務師生和使用者超過200萬人。2021年，浙大新宇積極開拓新市場，進入江蘇，遼寧和山東三省，中標9所大學綜合管理服務合同。成功獲取北京大學(萬柳校區)，北京郵電大學和中央民族大學(豐台校區)等優質標杆項目。

2021年，世茂服務積極佈局新業務。成功收購2家城市服務公司，建立平台，獲得業務抓手，戰略性佈局中國經濟最發達的大灣區和長三角區域的城市服務業務。成功收購1家養老服務公司，佈局輕資產養老業務，發展居家養老服務，社區養老服務等業務。

通過「集中化」策略，提升區域綜合能力

2021年，世茂服務設立五大中心城市，並以此為基礎，執行單城市深耕計畫。在已進入的城市中，不斷提升管理濃度和業務密度，實現單城市規模效應最大化，釋放價值。以杭州單城市為例，合約建築面積從2019年2.3百萬平方米，提升到了2021的15.4百萬平方米，實現了跨越式發展，大大提升了杭州單城市的業務綜合運營實力。

通過「高品質服務」，提升客戶滿意度和黏性

2021年，世茂服務全面構建「使用者回應型」組織，通過全業態、全場景和全週期三個維度，維護用戶關係，提升使用者體驗，重點提升服務的廣度與深度；通過全管道的用戶滿意度數據監測，理解用戶的重要關切和核心訴求；縮小預期差；取得了客戶滿意度94.2分的好成績。增強客戶黏性，降低獲客成本，為推廣增值服務創造更多機會。

發展「高品質的增長」

公司願景

世茂服務的願景是成為「中國領先的城市全場景生活服務商」，為客戶創造美好生活。定位於「中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供者」並立志在未來邁入物業管理行業頭部梯隊。

形成「三大業務組合」，不斷完善綜合物業管理服務，多元增值服務，城市服務三大業務組合，創新發展數字科技業務內容。

綜合物業管理服務，圍繞住宅物業和非住宅物業，通過「內生+外延」做大規模，做優品質和提升效率。多元增值服務，圍繞使用者和資產佈局高潛力賽道，打造專業化能力。城市服務，面向個人使用者、企業和政府展開業務。通過面向政府的城市服務需求探索向企業使用者和個人用戶提供程度更深的服務。數字科技服務，將以專業公司形式做模式試跑和業務培育。

未來展望

過往三年，世茂服務奮勇爭先，各項業務均取得長足發展，取得了收入年複合增長率83.1%的傲人成績。

2022年，世茂服務將更加關注業務品質，在保持相對高速增長的前提下，深度夯實業務，發掘更多內在價值。將從2021年的「有品質·高增長」轉向2022年的「高品質的增長」：

在業務規模上，兼顧總量、結構和品質指標；在經營能力上，更加關注經營效率，經營性現金流和長期可持續性；在客戶價值上，通過提升服務滿意度和客戶黏性，創造更高價值；在運營管理上，從戰略、運營、組織機制和人才四方面入手，全面實現運營管理的高品質。

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。

2021年，世茂服務作為物業管理行業唯一的公司，受邀與其他19家學術界和產業界單位共同參與指南的編寫《工業互聯網碳達峰碳中和園區指南(2021)》，為實現「雙碳」目標，發展綠色經濟做貢獻。

新冠疫情持續反復，變幻莫測。世茂服務第一時間加入到社區防疫第一線，為業主提供防疫物資和蔬菜配送、義務跑腿、代購生活用品等線下服務，創新開設親子課堂、心理諮詢、健康問診、健身直播等線上服務，滿足業主宅家抗疫的各項生活所需。投入社區防疫第一線12,000人；為業主免費贈送蔬菜145.7噸；累計服務時長1,267萬小時；免費跑腿460,407次；贈送口罩220,000隻。

致謝

2021年，資本市場表現動盪，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。多謝各位的過去一年來的支持與堅守。

世茂服務也將戮力同心，賡續前行，奮楫爭先。將繼續秉承「敢為人先，腳踏實地，行穩致遠」的世茂精神，務實求是，勤勉奮進，持續為股東創造價值。

主席
許世壇

香港，2022年6月22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城市全場景生活服務商。打造綜合物業管理服務、多元增值服務及城市服務三大業務組合，培育數字化服務能力。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12月31日止，世茂服務為830個項目提供種類豐富的服務；客戶類型多樣，包括住宅、高校、產業園及醫院等。

於2021年12月31日，本集團收入達到人民幣8,343.4百萬元，同比增長66.0%；年度利潤達到人民幣1,216.8百萬元，同比增長68.0%。在管建築面積實現240.5百萬平方米，同比上升64.6%；合約建築面積實現308.0百萬平方米，同比上升53.2%。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**50.0%**，佔總毛利**48.1%**

年內，本集團物業管理服務收入達到人民幣4,169.6百萬元，較2020年同期的人民幣2,703.6百萬元增長54.2%，主要原因是來自在管建築面積的快速增長。

物業管理服務毛利為人民幣1,150.0百萬元，較2020年同期的人民幣735.0百萬元增長56.5%，毛利率為27.6%，較2020年同期的27.2%相比，上升0.4個百分點，保持平穩。本集團承接的項目業態更加多元化，第三方項目佔比數量更高，精益化管理能力更強，整體毛利繼續保持行業高水平。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
收入(人民幣百萬元)	4,169.6	2,703.6
毛利(人民幣百萬元)	1,150.0	735.0
毛利率(%)	27.6%	27.2%

- 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12月31日止，本集團在管建築面積為240.5百萬平方米，較2020年同期的146.1百萬平方米，同比增長64.6%，或淨增加94.4百萬平方米。在管項目達到830個，覆蓋了全國107個城市。

截至2021年12月31日止，本集團合約建築面積為308.0百萬平方米，較2020年同期的201.1百萬平方米，同比增長53.2%，或淨增加106.9百萬平方米。

下表載列本集團分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度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12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
在管建築面積	240.5	100%	146.1	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	58.1	24.2%	51.5	35.2%
來自獨立第三方開發商	182.4	75.8%	94.6	64.8%
合約建築面積	308.0	100%	201.1	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	76.1	24.7%	71.0	35.3%
來自獨立第三方開發商	231.9	75.3%	130.1	64.7%

- 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。2021年，我們擴大對非住宅項目的市場拓展，成績突出，非住宅業態主要涵蓋高校、醫院及工業園區等。

截至2021年12月31日止，本集團的非住宅物業在管建築面積達101.7百萬平方米，佔本集團在管建築面積的42.3%，非住宅物業在管建築面積佔比相比2020年同期提升1.8個百分點。

下表載列本集團分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按物業業態類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	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	138.8	57.7%	86.9	59.5%
非住宅物業	<u>101.7</u>	<u>42.3%</u>	<u>59.2</u>	<u>40.5%</u>
合計	<u>240.5</u>	<u>100%</u>	<u>146.1</u>	<u>100%</u>
	合約建築 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	合約建築 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
住宅物業	184.8	60.0%	129.3	64.3%
非住宅物業	<u>123.2</u>	<u>40.0%</u>	<u>71.8</u>	<u>35.7%</u>
合計	<u>308.0</u>	<u>100%</u>	<u>201.1</u>	<u>100%</u>

- **第三方競標外拓成績突出**

本集團2021年第三方競標外拓成績斐然，新增第三方競標外拓面積達61.6百萬平方米，較2020年同期的23.5百萬平方米，同比增長162.1%。第三方競標外拓面積、年飽和收入等各項指標均有較大提升，取得北京郵電大學，成都大熊貓基地等優質標的。

2022年，世茂服務將繼續大力拓展市場，獲取更多第三方項目，繼續夯實能力，全面升級策略，持續提升戰鬥力：

- (1) 分城市分業態的業務規劃能力。選擇管理半徑區域內的城市來發展第三方市場拓展業務，明確「深耕型城市」、「突破型城市」和「機會型城市」的標準。根據三類城市的特點，匹配公司資源，選擇有效的「主攻」業態；
- (2) 清晰長效的體系化管理能力。明確業務和業態的規劃，進一步完善激勵制度，提升操作方式的有效性；
- (3) 組織的專業度與戰鬥力。進行三級城市評估，形成有效的戰鬥單元，進一步分級分工，在「深耕型城市」安排「前中台」市場拓展人員，形成屬地化管理；
- (4) 項目全生命周期的精細化調度能力。調度更加精細化，設置各項監測和預警與處置機制；明確「重」、「急」項目的跟蹤機制；協調跨經營單元的業務分工；跨職能部門的業務配合；
- (5) 產品方案整合與輸出能力。升級不同部門的類型服務產品體系及規範素材，形成有效的產品輸出和方案輸出；及
- (6) 「多渠道」的資源挖掘和維護能力。豐富信息渠道，充分利用公共平台，付費信息，上門客戶，關係介紹和地方合夥人等多重信息渠道。維護戰略客戶資源，積極與地產公司、商管公司、工商企業以及合資合作單位等的合作。

- **通過收併購提升區域綜合能力，佈局關鍵賽道**

2021年，本集團新收購(包括新簽署收購協議)9間公司，其中物業服務類公司6間，城市服務類公司2間，養老服務類公司1間，其中有5家公司在年內完成收併購，剩餘4間公司已在2022年1月完成收併購。透過收併購，本集團有效提升了重點區域內的業務規模和項目濃密度，迅速佈局城市服務的業務網絡，成功卡位增值服務的關鍵賽道，建立起核心能力。

2021年，本集團成功收購深圳深兄環境有限公司(現已更名為深圳世路源環境有限公司(「世路源」))和無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)，佈局城市服務賽道，打造城市全場景綜合業務能力。

2021年下半年，本集團成功收購上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)，佈局居家養老服務細分賽道。椿熙堂以輕資產模式開展居家養老業務和社區養老業務。

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，實行資源共享，全面賦能，從而實現運營能力提升，服務品質提升，客戶滿意度提升。

- **社區增值服務**

- **佔總收入29.3%，佔總毛利37.3%**

年內，收入達到人民幣2,448.2百萬元，較2020年同期人民幣1,600.6百萬元，增長53.0%，實現高速增長。

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，向高校、醫院、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12月31日及2020年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2020年		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 (%)		
社區資產管理服務	299.0	12.2%	217.8	13.6%	37.3%	下降1.4個百分點
智慧場景解決方案	610.2	24.9%	451.3	28.2%	35.2%	下降3.3個百分點
車位資產運營服務	428.1	17.5%	454.1	28.4%	-5.7%	下降10.9個百分點
美居服務	190.5	7.8%	147.6	9.2%	29.1%	下降1.4個百分點
新零售服務	433.9	17.7%	99.1	6.2%	337.8%	提升11.5個百分點
校園增值服務	462.2	18.9%	230.7	14.4%	100.3%	提升4.5個百分點
養老服務	24.3	1.0%	不適用	不適用	不適用	不適用
社區增值服務小計	<u>2,448.2</u>	<u>100%</u>	<u>1,600.6</u>	<u>100%</u>	<u>53.0%</u>	<u>不適用</u>

- **社區資產管理服務**，收入為人民幣**299.0**百萬元，與去年同期人民幣**217.8**百萬元相比，**同比增長37.3%**

2021年，本集團在管項目和在管建築面積數量增長迅速，為社區增值服務業務的發展，創造了基礎。本集團進一步深挖存量項目的可利用資源。針對新增項目進行資源梳理，利用現有的成熟管理經驗與運營能力，在保持低運營成本的基礎上，積極發掘社區內可利用的場地資源，開發新業務種類。

世茂服務積極與業主分享經營成果，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。

- **智慧場景解決方案，收入為人民幣610.2百萬元，與去年同期人民幣451.3百萬元相比，同比增長35.2%**

2021年，本集團積極提升業務能力，進行業務多元化升級：

- (1) 從提供智能單品及單一場景服務，發展成為多產品組合、多場景佈局的綜合解決方案服務商，形成智慧校園、智慧園區、智慧樓宇、智慧酒店、智慧車場等多套綜合解決方案，滿足不同客戶的需求；
- (2) 打造標杆項目，為各條產品線的業務規模化複製提供實踐和推廣案例；
- (3) 從提供系統解決方案向後端設計延伸，初步構建起業務生命週期服務能力，支撐業務快速拓展；及
- (4) 持續在數字科技，智能化領域深耕，獲得高新雙軟企業認證，ISO9000管理體系認證，成功申請專利39項，軟著98項，並獲得智能化領域專業獎項，積極參與行業標準制定，共同編製「智慧雙碳園區指南」。

- **車位資產運營服務，收入為人民幣428.1百萬元，與去年同期人民幣454.1百萬元相比，同比降低5.7%**

2021年，本集團注重非周期性業務的增長。車位資產運營服務收入中有31.8%來自非周期性的車位運營管理服務，是重複性收入。周期性的車位銷售業務收入盡佔總收入的5.1%，業務結構進一步得到優化提升。

- **美居服務，收入為人民幣190.5百萬元，與去年同期人民幣147.6百萬元相比，同比增長29.1%**

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；及為第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務。

世茂服務嚴控品質標準，用心服務用戶。以數字化為驅動，提高服務效率；以平台化為手段，打造高效供應鏈；以家為核心，延伸服務能力，真正實現全維度家裝，為業主創造美好生活。

- **新零售服務，收入為人民幣433.9百萬元，與去年同期人民幣99.1百萬元相比，同比增長337.8%**

世茂服務打造「世集」品牌，定位本地生活服務平台，將客戶定位在「樂享青年」，「高知爹媽」和「慧享祖輩」，為業主提供有差異化和有針對性的產品，建立起高品質和高體驗的銷售能力。

依託「世集」品牌，構建線上平台與線下空間，聚合包括親子、教育、健康、飲品餐食、生活、零售等多種生活服務業態，打造了包含圖書館、匯客廳、X空間等特色服務空間，以活動運營、內容運營、社群運營與用戶運營，為世茂業主及用戶帶來「世集」獨有的人文社區生活。

本集團積極開展線下線上聯動服務，新增「世集」小程序，拓展線上產品銷售渠道，取得良好開局。自2021年8月至2021年12月，「世集」小程序總註冊用戶數量為16萬人，平均客單價為人民幣108元。

2022年，公司將繼續拓寬銷售渠道，建立自身供應鏈體系，增加品牌優勢，提高市場佔有率。

- **校園增值服務，收入為人民幣462.2百萬元，與去年同期人民幣230.7百萬元相比，同比增長100.3%**

依託浙江浙大新宇物業集團有限公司，立足高校，為師生提供包括餐飲服務，住宿服務，商貿服務等多種圍繞校園學習生活的各類增值服務。

未來，本集團將重點發展團餐業務，以高校團餐業務為基礎，抓緊高校後勤社會化改革大趨勢，在擴大規模的同時，提升區域團餐項目密度；以企事業單位、醫院、各類園區等團餐業務作為有效的補充，提高團餐業務的利潤率和行業競爭力。

- **養老服務，年收入為人民幣24.3百萬元**

本集團於2021年8月成功收購椿熙堂，佈局養老服務。椿熙堂以輕資產模式，專注社區居家長期照護養老服務，為客戶提供安全健康照護和生活照料服務。椿熙堂與社區合作，提供社區養老服務，開展集中照料和養生康樂服務業務；輔以機構養老服務，提供失能失智護理和康復專業服務。

目前，椿熙堂業務已覆蓋上海、南京、無錫、蘇州等長三角地區發達城市，一共運營278個社區養老服務站點和8個養老服務機構，服務約10萬老年人。

➤ **非業主增值服務**

- **佔總收入10.4%，佔總毛利10.0%**

年內，收入達到人民幣870.5百萬元，較2020年同期人民幣712.7百萬元，增長22.1%，佔總收入的比例從2020年的14.2%，下降到2021年的10.4%，收入結構更加優化。

年內，本集團繼續加大對外拓展力度，品牌效益初具成效，通過打造區域標杆，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，成功外拓蘭州煙草公司，義烏海關大樓，溫州理工學院等多個跨行業的項目。

此外，本集團還成功實現對外管理能力輸出，新簽約北京工體私宴、福州帝封江私宴、石家莊榮鼎項目，提供顧問諮詢服務。產品品質高，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。

➤ 城市服務

- 佔總收入**10.2%**，佔總毛利**4.6%**

2021年，收入達到人民幣855.1百萬元，業務開局良好。

年內，世茂服務成功收購世路源，錨定中國經濟最發達的區域之一，大灣區。世路源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。於2021年8月，本集團成功收購金沙田，鎖定長三角區域。金沙田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。

收購後，世茂服務快速構建起城市服務的綜合能力，並進入核心市場，具備了在全國推廣業務的管理基礎和人才隊伍儲備。借助世路源和金沙田在城市服務、環衛業態的優勢地位，世茂服務將擴大市場佔有率，快速匹配本集團的發展戰略，快速做大做強城市服務業務。

2019冠狀病毒病(「新冠病毒」)大流行的影響

2021年，全國多地疫情反復，本集團積極響應政府號召，配合街道社區開展相關檢測工作，為業主提供人性化便利服務，協助配送生活物資等。

本集團各項業務均正常開展，收入和年度利潤都取得了高速的增長，運營資金充足，在業務發展和運營層面沒有受到新冠疫情影响的影響。

2022年，新冠病毒再次大規模爆發。集團總部所在地上海市，在2022年3月28日至2022年5月31日，靜默「封城」管理。集團克服困難，保障各項業務正常開展；積極調配資源，滿足業主宅家抗疫的各項生活所需。

財務回顧

年內，本集團實現：

收入

收入為人民幣8,343.4百萬元，與2020年同期的人民幣5,025.7百萬元相比，同比增長66.0%。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。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4,169.6百萬元，佔整體收入的50.0%，相較於2020年同期人民幣2,703.6百萬元，同比增長54.2%；(ii)社區增值服務收入達人民幣2,448.2百萬元，佔整體收入的29.3%，相較於2020年同期人民幣1,600.6百萬元，同比增長53.0%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣870.5百萬元，佔整體收入的10.4%，相較於2020年同期人民幣712.7百萬元，同比增長22.1%；及(iv)城市服務收入達人民幣855.1百萬元，主要源於年內新的賽道佈局及收購世路源和金沙田。

銷售及服務成本

本集團銷售及服務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，銷售及服務成本為人民幣5,953.3百萬元，較2020年同期的人民幣3,447.9百萬元同比增長72.7%，銷售及服務成本的增加主要由於本集團在管建築面積和業務規模及種類的不斷擴大和增加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2,390.1百萬元，較2020年同期的人民幣1,577.7百萬元同比增長51.5%。毛利率為28.6%，較2020年同期的31.4%相比略降了2.8個百分點。四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務27.6%、社區增值服務36.4%、非業主增值服務27.5%及城市服務12.7%。該等板塊的毛利率於2020年全年分別為27.2%、40.1%、28.1%及13.5%。

物業管理服務毛利率27.6%，相比2020年全年27.2%基本持平，主要原因是由於集團在歷年的收購及整合過程中積累了豐富的一體化經驗，通過人員、信息系統等資源共享，2021年度收購的兩家以物業管理服務為主的物業公司在業務及財務上實現平穩過度，避免了毛利的大幅波動。

社區增值服務的毛利率為36.4%，相比2020年全年的40.1%略有下降，主要原因是本集團在2021年中，校園餐飲服務比例增加，同時由於對社區資源的不斷深入挖掘與開發，新零售等低毛利的業務規模較上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27.5%，相比2020年全年的28.1%相比，基本持平。

城市服務業務為公司2021年佈局的新業務，年內，毛利率為12.7%，2020年類似業務規模較小，毛利率為13.5%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣184.3百萬元，較2020年全年人民幣52.4百萬元，同比增長251.5%。年內銷售及營銷開支佔收入的比例為2.2%，較2020年的1.0%增長1.2個百分點，增長主要原因是本集團多項社區增值業務(如智慧場景解決方案、新零售、美居業務)的拓展、市場拓展員工成本以及品牌營銷推廣費用的增加。

行政開支

年內，行政開支為人民幣689.0百萬元，2021年行政開支較2020年全年人民幣562.3百萬元，同比增長22.5%，年內行政開支佔收入的比例為8.3%，較2020年的11.2%下降2.9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

年內，經營利潤為人民幣1,505.3百萬元，較2020年全年人民幣897.1百萬元增長67.8%。經營利潤率為18.0%，較2020年全年的17.8%略有上升。

融資成本－淨額

年內，融資成本－淨額為人民幣23.0百萬元，較2020年全年人民幣3.2百萬元上升了618.8%，主要由於年內銀行貸款餘額增加及可轉換債券按實際利率計提的利息所致。

除所得稅前利潤

年內，除所得稅前利潤達到人民幣1,495.7百萬元，較2020年全年的人民幣904.8百萬元增加人民幣590.9百萬元，同比增長65.3%，主要是由於本集團在管項目及在管建築面積的快速增長及社區增值服務取得較快發展。

所得稅開支

年內，所得稅開支為人民幣278.9百萬元，對比2020年全年的人民幣180.5百萬元，同比增長54.5%。有效稅率為18.6%，與2020年全年的19.9%相比降低了1.3個百分點。

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，2021年為享受優惠政策第二年；海亮物業總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」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2021年1月1日至2021年12月31日止12個月，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1,216.8百萬元，較2020年全年的人民幣724.3百萬元增長68.0%。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣1,110.4百萬元，較2020年同期的人民幣693.0百萬元增長60.2%。

年內淨利率為14.6%，較2020年全年的14.4%相比上升了0.2個百分點。

投資物業、物業、機器及設備

於2021年12月31日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣531.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣226.1百萬元，同比增長135.3%，主要原因是由於年內收併購世路源和金沙田而增加了車輛、機器及設備約為人民幣261.7百萬元。

無形資產

於2021年12月31日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣3,276.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,873.3百萬元增加74.9%。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2,129.5百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣928.3百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣128.9百萬元；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。

於2021年12月31日，本集團商譽達到人民幣2,129.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,213.8百萬元增長75.4%。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。

於2021年12月31日，本集團管理層未發現有重大商譽減值風險。

應收貿易賬款

於2021年12月31日，應收貿易賬款達人民幣3,154.9百萬元，較2020年全年的人民幣1,863.2百萬元增加69.3%，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

於2021年12月31日，應付貿易賬款達人民幣1,143.1百萬元，較2020年同期的人民幣679.4百萬元同比增加68.3%，主要是因為本集團擴大業務規模及新增業務內容所致。

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2021年12月31日流動資產為人民幣13,933.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣8,416.9百萬元增加65.5%。於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣9,842.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣5,830.0百萬元，同比增長68.8%，增長主要來自於配售股份及發行可轉換債券所得款項金額約為人民幣3,940.9百萬元。

本集團於2021年12月31日的流動資產淨值為人民幣6,102.8百萬元，流動比率為1.78，較於2020年12月31日的流動資產淨值人民幣4,390.5百萬元，處於非常穩健的水平。

資本開支承諾

於2021年12月31日，本集團已簽約但未撥備之資本承諾約為人民幣410.5百萬元，主要用於收併購交易對價的支付。

股份獎勵計劃

本公司董事會已於2021年6月28日（「該採納日期」）採納本公司的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的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。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%（即70,919,190股股份）。於截至2021年12月31日止十二個月內，概無根據股份獎勵計劃授出股份獎勵給予本集團的任何僱員。

上市所得款項

本公司於2020年10月30日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬港元(等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項 可供動用額度 (人民幣 百萬元)	分配 百分比 %	截至2021年 12月31日止的 已動用額度 (人民幣 百萬元)	截至2021年 12月31日止的 未動用額度 (人民幣 百萬元)	動用餘下 尚未動用 額度的 預期時間表
(1) 用於通過多種渠道 繼續擴大業務規模	3,332	65%	2,139	1,193	2022年
(2) 用於增加用戶和資產 為核心的增值服務種類	769	15%	88	681	2023年
(3) 用於改善信息技術 系統及智慧技術	256	5%	73	183	2023年
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	22	234	2023年
(5) 用作營運資金及 其他一般企業用途	513	10%	213	300	2023年
合計	<u>5,126</u>	<u>100%</u>	<u>2,535</u>	<u>2,591</u>	

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團控股有限公司及賣方Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股15.18港元之配售價配售115,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Best Cosmos有條件同意認購且本公司有條件同意按配售價向Best Cosmos配發及發行與配售代理所配售的配售股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。

經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,735百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴展、一般營運資金及一般企業用途。董事認為配售事項及認購事項為本公司集資並擴大其股東及資本基礎的良機，及將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告。

根據一般授權發行可轉換債券(「債券發行」)

於2021年10月19日，本公司與發行人Crystal Idea Group Limited(「Crystal Idea」，為本公司之一家全資附屬公司)及Morgan Stanley & Co. International plc(「牽頭經辦人」)就有關發行優先無抵押有擔保可轉換債券(「債券」)訂立協議(「該協議」)，據此，牽頭經辦人同意認購或促使認購人認購Crystal Idea發行本金總額為3,110百萬港元的債券。債券由本公司無條件及不可撤回地擔保。按初始轉換價每股18.22港元計算，假設債券按初始轉換價獲悉數轉換，債券將可轉換成170,691,547股普通股股份。轉換價由本公司與牽頭經辦人參考股份於聯交所的價格，經公平磋商及入標定價程序後釐定。轉換股份的面值為每股0.01港元，及按簽立該協議之日的收市價每股16.82港元計算，市值約為2,871百萬港元。每股轉換股份的淨價格約為18.07港元。債券轉換時可能須予發行的股份將根據一般授權發行。由於債券悉數轉換時將在一般授權限額內，發行債券或轉換股份毋須獲股東批准。有關債券已於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市及報價，其發售通函可於新交所網站查閱。

債券發行的所得款項總額為3,110百萬港元。經扣除相關費用及開支，債券發行所得款項淨額約為3,085百萬港元。本公司擬將所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴張、一般營運資金及一般企業用途。董事認為債券發行是為本公司集資的良機，並為本公司的業務擴張提供足夠資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日、2021年11月2日及2021年11月3日之公告。

有關以上先舊後新配股及債券發行的股本集資活動之所得款項淨額合共約為4,820百萬港元(相等於約為人民幣3,941百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額 擬定用途	可供動用 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	分配 百分比 %	截至2021年 12月31日止的 已動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	截至2021年 12月31日止的 未動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	動用餘下 尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
(1)潛在收併購	3,153	80%	-	3,153	2023年
(2)業務擴展	394	10%	-	394	2022年
(3)一般營運資金及 一般企業用途	394	10%	-	394	2023年
合計	<u>3,941</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>3,941</u>	

載列於上文的所得款項還未動用的主要原因是本集團未能成功收購之前潛在的標的，本集團將繼續尋求合適的收購及投資目標或合作。我們將採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益和發展有效及高效動用所得款項淨額。

重大收購

年內，本集團成功把握市場機會，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5間公司並於2021年12月簽約4家公司(於2022年1月完成收併購)，有效提升了單區域內的項目管理密度，提升了單城市內的市場話語權。同時，通過收併購，有效開拓細分市場。本集團於2021年4月及8月，分別成功收購大灣區和長三角的城市服務領域龍頭品牌，世路源及金沙田，並於2021年9月，成功收購養老領域優秀企業椿熙堂。借助世路源、金沙田及椿熙堂平台，本集團成功進入城市服務和養老服務細分市場。強強聯合，通過整合雙方資源與能力，擴大業務範圍。

下表列載本集團於2021年內收購公司的收購股權比例和交易對價：

簽約時間	公司名稱	收購股權 比例 (%)	交易對價 (人民幣 百萬元)
2021年4月	深圳深兄環境有限公司(現已更名為 深圳世路源環境有限公司)	67.00	498.64
2021年6月	浙江野風物業服務有限公司	100.00	169.16
2021年8月	無錫市金沙田科技有限公司	60.00	862.80
2021年8月	上海椿祺集養老服務有限公司	56.36	59.68
2021年9月	武漢瑞征新大地物業管理有限公司	60.00	16.43
2021年12月	蘇州市天翔物業管理有限公司	70.00	245.70
2021年12月	湖南吉立物業管理有限公司	70.00	99.65
2021年12月	泉州友達置業管理有限公司	51.00	4.00
2021年12月	浙江新大地物業管理有限公司	100.00	61.14

未來展望

本集團進行收購時，除了重點考慮目標公司與本集團之間的契合度之外，還兼顧對業務規模增長的支撐和佈局新賽道，建立新能力：

- (1) 基本要求：目標公司需要在本集團現有管理半徑之內，是區域或細分領域的龍頭公司，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，目標公司客戶是當地的中高收入人群，以便於後期開展社區增值服務；
- (2) 橫向一體化：注重管理規模的擴大，提升重點區域內業務規模和項目濃密度，提升區域綜合成本管控能力和供應鏈輸出能力；及
- (3) 縱向一體化：注重目標公司在細分領域中的專業化運營能力和項目經驗，實現有效賦能和協同。

本集團相信，通過收購及有效的一體化整合，能夠快速有效擴大本集團的業務規模，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。

本集團不會只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。但由於年內在港交所上市發行成功，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2021年12月31日，本集團有41,643名員工，較2020年同期增長71.1%；總員工成本人民幣2,834.2百萬元，較2020年同期的人民幣1,664.0百萬元增長70.3%。

或然負債

於2021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。

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

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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截至2021年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

遵守企業管治守則

於截至2021年12月31日止年度內，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守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2021年12月31日止年度，

- (1) 本公司於聯交所以總對價72,302,910港元(未計費用)購回合共10,800,000股股份。有關購回股份之詳情如下：

購回月份	購回的 股份數目	每股最高價 港元	每股最低價 港元	總對價 (未計費用) 港元
2021年9月	500,000	13.68	13.40	6,784,460
2021年11月	2,300,000	12.16	10.06	24,194,920
2021年12月	<u>8,000,000</u>	6.11	4.68	<u>41,323,530</u>
	<u>10,800,000</u>			<u>72,302,910</u>

上述所有購回股份於2022年3月10日已註銷。董事會認為上述購回股份乃符合本公司及其股東之最佳利益，並且可提高本公司之每股股份的資產淨值及／或盈利；及

- (2) 股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總對價約8,327,380港元(未計費用)在市場購入合共500,000股股份。

除上文所披露外，於截至2021年12月31日止年度，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2022年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2022年8月18日(星期四)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

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息(2020年：11港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年8月12日(星期五)至2022年8月18日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。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2022年8月11日(星期四)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以作登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本公司核數師的工作範圍

本公告所載列有關本集團截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入報表、綜合資產負債表及相關附註之數據，已經由本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司與本集團的本年度綜合財務報表所載的金額進行核對並且同意。本公司核數師向本公司表示，不反對對本公司截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表的真實及公平情況發表無保留意見。本公司核數師就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則而進行的核證委聘工作，故此本公司核數師並無就本公告發表任何保證。

刊登經審核全年業績及2021年年報

本經審核全年業績公告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shimaofuwu.com)刊登。2021年年報預計將於2022年7月8日或之前寄發予本公司股東，該報告亦將於聯交所及本公司網站刊登。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份於2022年5月3日上午九時正起在聯交所暫停買賣，直至刊發本公告為止。本公司已提出申請本公司股份於2022年6月23日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2022年6月22日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事許世壇先生(主席)、葉明杰先生(總裁)、曹士揚先生、蔡文為先生及劉羽先生；一名非執行董事湯沸女士；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。