

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2022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4,265.7百萬元，較2021年同期的人民幣3,779.1百萬元增長12.9%。
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2,342.2百萬元，佔總收入比重約為54.9%，較去年同期的人民幣2,014.2百萬元，實現同比增長16.3%；(ii)社區增值服務收入達人民幣931.0百萬元，佔整體收入的21.8%，相較於去年同期的人民幣1,246.5百萬元，同比下降25.3%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣321.6百萬元，佔整體收入的7.5%，較去年同期的人民幣384.3百萬元，同比下降16.3%；及(iv)城市服務收入達人民幣671.0百萬元，佔整體收入的15.8%，較去年同期的人民幣134.2百萬元，同比增長400.0%。
3. 毛利達人民幣1,113.6百萬元，較2021年同期的人民幣1,255.3百萬元同比下降11.3%。
4. 經營利潤為人民幣318.4百萬元，較2021年同期的人民幣732.9百萬元下降56.6%。

5. 期間利潤為人民幣185.8百萬元，較2021年同期的人民幣639.1百萬元下降70.9%。期內，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣139.6百萬元，較2021年同期的人民幣578.2百萬元下降75.9%。
6. 期內，每股基本盈利約為人民幣0.06元，較2021年同期的人民幣0.24元下降75.0%。
7. 截至2022年6月30日，本集團現金及現金等價物為人民幣7,047.2百萬元，較截至2021年12月31日人民幣9,842.1百萬元下降28.4%。
8. 截至2022年6月30日，本集團物業管理服務的在管建築面積達255.9百萬平方米，較2021年同期約175.0百萬平方米增長約46.2%；本集團的合約建築面積約為333.1百萬平方米，較2021年同期約239.2百萬平方米增長約39.3%。

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2022年6月30日止中期業績報告。

市場和行業展望

2022年上半年，房地產市場延續2021年整體動蕩下行的態勢，不可避免地對下游物業服務行業的業務發展造成一定影響，但物業服務行業依然展現出十足的韌性，持續穩步發展。

2022年4月和7月的中共中央政治局會議，重申「堅持房子是用來住的、不是用來炒的」。物業服務行業，緊貼百姓生活，是基層社區治理的重要幫手，是建設美好生活的重要助手。在「房住不炒」的基本前提之下，提升居住水平，改善百姓生活，豐富社區功能，正是物業服務行業發揮所長，大展身手的好時機。而物業服務行業因自身的服務內容和業務特點，將成為「房住不炒」的最好詮釋。

2022年上半年，對於房地產行業的憂慮蔓延到了物業服務行業，資本市場表現動蕩。面對來自市場的壓力，龍頭企業將更加堅定信心，沉著毅勇，穩步發展業務。

更加注重基礎能力建設。過去幾年，物業服務企業從房地產行業岌岌無名的下游服務商，成為了在資本市場上與房地產齊名的細分投資賽道，物業服務行業受到了前所未有的重視。龍頭企業抓住機遇，紛紛擴大業務規模，經過幾年的超高速發展，無論是從管理規模還是業務種類上，都得到了極大的擴張。而本輪房地產行業下行，將從管理面積交付和開發商相關增值服務兩個方面對物業服務行業造成影響。增長速度的放緩將為物業服務企業騰出更多的管理空間，將重點放到打磨和提升基礎能力建設上。不積跬步無以至千里，越是扎實的根基，越是能走得更長遠。

更看重精細化的運營能力。物業行業經過40多年的發展，依然處於初級階段，至今還未有行業標準。當不再過於追求增長速度之後，企業能將更多的注意力放到提升自身運營能力上面。如何從之前粗放式管理模式，升級到標準化、精益化的管理模式，是每一個優秀企業都需要不斷探索的課題。進步永無止境，無論是基層管理的模塊化，服務流程的標準化，管控手段的數智化，還是業態服務標準建立，成本模型制定管控，乃至再提升到因項目施策，都需要龍頭企業的不斷努力。建立標準，再超越標準；促進行業規範，推動行業進步。

更加注重業務協同發展。過去幾年，龍頭公司通過收併購極大地擴展了業務規模和種類。規模與種類的增加，並不能直接帶來利潤率的上升。企業還有很大的空間去改善和提升內部業務協同。打破業務界限，從更高的維度做全面整合提升，使得被收購標的能真正融入收購方，實現雙贏；增值服務與基礎物業服務之間，也需要更多的模式探索，將兩者真正糅合到一起，能形成1+1大於2的效果。

更加注重內生式增長。龍頭企業已經傾斜內部資源，積極參與市場招投標，大力培育拓展能力。隨著房地產行業下行，銷售與投資雙降，第三方競標拓展，或將成為最重要的新增項目來源，其重要性不言而喻。為了獲取更多的管理面積，龍頭企業加大了對非住宅領域和細分市場的拓展。二手住宅市場也因為居民對物業服務認可度的提升，有了更多的拓展可能。

機遇與挑戰並存。2022年，雖然行業面臨一定困難，但是，物業服務企業的客戶群體仍在豐富，業務基礎仍在擴大；物業服務行業依然是廣闊的藍海，長期發展趨勢沒有改變。當關聯房地產公司的庇蔭逐漸褪去，物業服務企業將更加關注自身能力的建設。轉變與調整之後，厚積而薄發，或將迎來真正意義上的大發展。

中期業績

2022年中期實現收入人民幣4,265.7百萬元，同比上升12.9%。在管建築面積實現255.9百萬平方米，同比上升46.2%；合約建築面積實現333.1百萬平方米，同比上升39.3%。毛利潤實現人民幣1,113.6百萬元，毛利率為26.1%，保持行業領先水平。

實現有質量的增長

業務規模穩步增長

2022年上半年，行業面臨前所未有的壓力，上游房地產行業下行，新冠疫情反覆爆發，中國經濟發展進入新常態。世茂服務依舊奮勇拼搏，努力發展業務，取得總收入和合約建築面積的穩步增長，新業務增長迅速。物業管理服務實現收入人民幣2,342.2百萬元，同比增長16.3%；收入佔比為54.9%，充分發揮了「壓艙石」的作用。城市服務業務實現收入人民幣671.0百萬元，同比增長400.0%；收入佔比達到15.8%，成為第三大支柱業務。社區增值服務收入，受到新冠疫情影響有所下降，但其收入佔比為21.8%，持續維持行業高水平。

第三方競標全面提升

2022年上半年，東部沿海城市疫情頻發，世茂服務克服多重困難，取得第三方外拓好成績，各項指標全面提升。新增合約建築面積30.6百萬平方米，比去年同期相比，增長12.9%；新增住宅合約建築面積佔比首次超過非住宅項目；新建住宅合約建築面積佔比首次超過二手住宅項目。高校外拓，新增物業管理服務及增值服務項目合計45個，新增合約建築面積5.7百萬平方米。

城市服務平台搭建卓有成效

世茂服務憑藉深圳世路源環境有限公司（「深圳世路源」）和無錫市金沙田科技有限公司（「無錫金沙田」）兩家城市服務公司，快速構建起業務平台；迅速提升綜合能力，強強聯合拓展市場。2022年上半年，新增城市服務項目33個，中標總金額合計高達人民幣1,051.8百萬元。獲取多個超億元的大型城市服務項目，例如：藍田縣城鄉環衛一體化服務項目（東北片區），總中標金額為人民幣348.0百萬元；洋縣城鄉環衛一體化服務項目，總中標金額為人民幣122.0百萬元；金海湖新區城區環衛作業市場化服務項目，總中標金額為人民幣119.6百萬元。

中心城市深耕效果顯著

世茂服務通過集中化戰略，提升區域綜合實力，不斷提升管理濃度和業務密度。根據能級高低細分一級和二級中心城市，有側重、有區分地完善業務能力，提升城市價值。2022年上半年，第三方競標外拓新增年飽和收入，一級中心城市貢獻19.0%，二級中心城市貢獻46.0%。截至2022年上半年，四大一級中心城市公司合約建築面積合計高達67.1百萬平方米；其中，杭州中心城市公司合約建築面積由2021年底的15.4百萬平方米，進一步增加到21.6百萬平方米，成為項目密度和服務濃度最高的城市。

客戶滿意度和粘性持續提升

2022年上半年，世茂服務繼續「標桿項目」建設，通過分類升級，從不同驗收維度打造「品質標桿」、「提升標桿」、「明星標桿」項目，層層升級，高效全覆蓋。貫徹「美好生活智造者」品牌理念，圍繞「美好100+1，服務不止滿意」，更加關注業務品質，為業主創造更優美的生活環境，更溫暖的服務體驗，更美好的社區生活。憑藉高品質服務，世茂服務榮獲「2022年上半年物業服務滿意度TOP 1」。

持續「有質量的高增長」

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商」。打磨「四大業務組合」，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，適當創新發展數智科技業務。

未來展望

2022年，由於房地產行業整體下行，中國經濟整體發展進入新常態，同時疊加新冠疫情持續影響，將對公司業務發展造成一定壓力。

戰略有定力，管理有毅力，執行有韌性

世茂服務將進一步提升自身運營能力，夯實前綫基礎，打磨管理細節，提高業務質量，發掘更多內在價值。從戰略、運營、組織機制和人才四方面入手，爭取實現「有質量的高增長」。

綜合物業管理服務

第一，將夯實項目管理能力，保持品質穩定；持續深化「精益化」運營管理，提升經營效率；兼顧總量與結構，全方位提升質量；爭取做好壓艙石，為其他業務發展創造條件。第二，第三方競標外拓，將繼續把住宅業態作為主要拓展方向，增加衍生服務空間；繼續深化城市深耕，不斷提升中心城市項目數量和飽和收入佔比；推進戰略合作，通過設立合資公司和合資項目等多種方式積極獲取項目；打造標誌性項目，完善全業態全生態產品目錄。

多元增值服務

第一，社區增值服務，將進一步梳理社區資源，提升坪效，聚焦項目，開拓升級商家資源；貼進業主需求，不斷提升產品力，豐富服務外延；增加對非周期性業務的傾斜，控制與地產相關的周期性物業發展。第二，積極培育創新型業務，做好利潤與現金流的平衡，當前與未來的平衡。第三，針對細分賽道業務，充分發揮戰略管控型公司的作用，做大做強浙江浙大新宇物業集團有限公司（「浙大新宇」）高校服務平台和上海椿祺集養老服務有限公司（「椿熙堂」）養老服務平台等；持續賦能，深化與戰略管控型公司之間的合作，提升協同效應。第四，非業主增值服務，將從「營銷空間」服務升級為「公共空間」服務，走出關聯地產營銷框架，拓展第三方市場，探索更加廣泛意義上的空間運營及後勤服務等。

智慧城市服務

進一步整合和提升兩大城市服務平台，移植和複製城市服務綜合能力，發展成為「城市的大管家」，加強與綜合物業協同。

數智科技服務

進一步深化主數據治理，由內至外，探索業務模式，小規模試跑，有側重地做業務培育。

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。

2022年上半年，新冠疫情來勢汹汹，在多個城市爆發。世茂服務克服困難，為業主生活保駕護航，滿足業主居家抗疫各項所需。

世茂服務持續將最新的科技應用於能耗管理、環境建設等服務當中，實施節能減排等多項措施，並在社區大力倡導綠色低碳生活方式，積極營造節能降碳濃厚氛圍，例如，合肥翡翠府邸項目實現電梯空調能耗降低50%，晉江御龍灣實現一年節水6,358.3噸等。為促進經濟社會發展全面綠色轉型貢獻自己的一份力量。

致謝

2022年，資本市場頗為動蕩，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。多謝各位的支持與堅守，與世茂服務相守同行。

世茂服務必將堅定信心，奮勇拼搏。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，持續為股東創造更多價值。

許世壇
主席

香港，2022年8月31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2022年6月30日，世茂服務為915個項目提供種類豐富的服務；客戶類型多樣，包括住宅、公建、產業園及學校等。

2022年中期收入實現人民幣4,265.7百萬元，同比上升12.9%；毛利潤實現人民幣1,113.6百萬元，同比下降11.3%。在管面建築積實現255.9百萬平方米，同比上升46.2%；合約建築面積實現333.1百萬平方米，同比上升39.3%。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**54.9%**，佔總毛利潤**55.3%**

期內，本集團物業管理服務收入達到人民幣2,342.2百萬元，較2021年同期的人民幣2,014.2百萬元，同比增長16.3%，主要原因是來自在管建築面積的穩步增長。

期內，本集團物業管理服務毛利潤為人民幣616.3百萬元，較2021年同期的人民幣618.7百萬元，同比下降0.4%，毛利率為26.3%，較2021年同期的30.7%相比，下降4.4個百分點。主要原因是，其一，第三方項目比例提升較快，相較於來自世茂集團控股有限公司（「世茂集團」）的項目，第三方項目的毛利率比較低；其二，公建類項目佔比快速提升，相較於住宅類項目，公建類項目的毛利率比較低。

下表載列本集團分別截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月的物業管理服務收入、毛利潤及毛利率：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
收入(人民幣百萬元)	2,342.2	2,014.2
毛利潤(人民幣百萬元)	616.3	618.7
毛利率(%)	26.3%	30.7%

- 面積規模持續穩步增長

期內，本集團在管建築面積和合約建築面積均取得穩步增長。面積的持續增長為本集團的各項業務發展提供了基礎，不僅能夠直接貢獻物業管理服務收入，還能夠為增值服務提供客戶來源，創造業務機會。

截至2022年6月30日止，本集團在管建築面積為255.9百萬平方米，較2021年同期的175.0百萬平方米，同比增長46.2%，或淨增加80.9百萬平方米。在管項目達到915個，覆蓋了全國29個省、直轄市和自治區、以及98個城市。

截至2022年6月30日止，本集團合約建築面積為333.1百萬平方米，較2021年同期的239.2百萬平方米，同比增長39.3%，或淨增加93.9百萬平方米。

下表載列本集團分別截至2022年6月30日及2021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			
	2022年		2021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	255.9	100%	175.0	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	60.0	23.4%	52.9	30.2%
來自獨立第三方開發商	195.9	76.6%	122.1	69.8%
合約建築面積	333.1	100%	239.2	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	79.0	23.7%	73.8	30.9%
來自獨立第三方開發商	254.1	76.3%	165.4	69.1%

截至2022年6月30日止，本集團非住宅項目在管建築面積達110.7百萬平方米，佔本集團總在管建築面積的43.3%，非住宅項目在管建築面積佔比相較於2021年同期，提升了2.5個百分點。

下表載列本集團分別截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	255.9	100%	175.0	100%
其中：				
住宅	145.2	56.7%	103.6	59.2%
非住宅	110.7	43.3%	71.4	40.8%
合約建築面積	333.1	100%	239.2	100%
其中：				
住宅	194.2	58.3%	151.5	63.3%
非住宅	138.9	41.7%	87.7	36.7%

- **第三方競標外拓項目品質提升明顯**

2022年上半年，本集團新增第三方競標外拓合約建築面積30.6百萬平方米，較去年同期的27.1百萬平方米，增長12.9%，第三方競標外拓的平均物業費維持在人民幣2.0元/平方米/月，與去年同期的人民幣2.2元/平方米/月基本持平。

2022年，面對行業動盪和市場競爭加劇，世茂服務第三方外拓依然取得了非常優異的成績。新增住宅項目合約建築面積佔比達到51.7%，全新項目和二手項目的新增面積比大約為1:1，配比合理。新增非住宅項目合約建築面積中，約有50.0%為產業園，學校和醫院等有較高業務價值的項目；其中高校類項目合約建築面積佔比達到非住宅類的32.8%。

2022年上半年，世茂服務中標多個合同金額高、示範效應強的標桿項目，例如：北京中醫藥大學良鄉及和平街校區項目，西交利物浦大學太倉校區項目，宜家·理想城，中國工商銀行嘉興分行項目，中國移動天津公司項目四平電商物流小鎮，渠縣EGO經濟綜合體項目等。透過標桿項目的進一步促進第三方項目拓展。經過兩年多的不斷打磨，世茂服務已經具備了非常完善的第三方外拓體系，組織架構和人才隊伍：

- (1) 聯動世茂集團，各地供應商和合作夥伴，打通關鍵合作渠道，開展全民行銷；以公式化思維，構建起標準化，模組化，可複製的專業市場拓展能力；
- (2) 精準提供滿足客戶核心需求的服務方案。打造標桿示範項目，完善產品圖譜，進化產品體系，快速響應客戶要求；
- (3) 完善第三方外拓織網。以中心城市為基點，完善城市深度掃描工具，建立屬於世茂服務自己的外拓「樓盤字典」和項目資料庫；
- (4) 「百將計劃」。打造能打硬仗能打勝仗的鐵軍，做好組織團隊保障和資源傾斜；及
- (5) 數智賦能。優化反復運算升級市場拓展資訊全生命週期系統，實現智慧化項目分析，自動化進展跟蹤，實現有效賦能。

- **收併購整合提升**

2022年上半年，本集團成功收購5家公司。通過收併購，本集團進一步提升了在長三角、大灣區等重點區域內業務規模和項目濃密度。補充了在醫院等專業領域的服務能力，卡位關鍵賽道，轉化培育核心能力。

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、風控一體化和業務資訊一體化，使得所有目標公司能夠對齊世茂服務的標準，實行內部市場化機制，與世茂服務資源分享，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**21.8%**，佔總毛利潤**27.5%**

期內，收入達到人民幣931.0百萬元，較2021年同期人民幣1,246.5百萬元，同比下降25.3%。

社區增值服務收入同比降低，主要是因為(1)受到新冠疫情封控影響，智慧場景解決方案業務、新零售業務以及校園增值服務業務無法正常開展，業務規模下降；以及(2)因為受到房地產行業波動影響，車位銷售業務規模收縮，成交量下降所致。

社區增值服務毛利潤同比下降超過收入同比下降的幅度，主要是因為(1)新冠疫情封控所導致的物流成本，以及防疫開支大幅增加，侵蝕部分利潤；以及(2)智慧場景解決方案和車位銷售兩項高毛利率業務規模下降而致使毛利潤結構改變所致。

下表載列本集團分別截至2022年6月30日及2021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					
	2022年		2021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	116.7	12.5%	113.9	9.1%	2.5%	提升3.4個 百分點
智慧場景解決方案	276.8	29.7%	469.6	37.7%	-41.1%	下降8.0個 百分點
校園增值服務	190.2	20.4%	222.3	17.9%	-14.4%	提升2.5個 百分點
車位資產運營服務	163.7	17.6%	199.4	16.0%	-17.9%	提升1.6個 百分點
美居服務	86.9	9.3%	45.1	3.6%	92.7%	提升5.7個 百分點
新零售服務	47.2	5.1%	196.2	15.7%	-75.9%	下降10.6個 百分點
養老服務	49.5	5.4%	不適用	不適用	不適用	不適用
社區增值服務小計	931.0	100%	1,246.5	100%	-25.3%	不適用

- **社區資產管理服務，收入為人民幣116.7百萬元，與去年同期的人民幣113.9百萬元相比，同比增長2.5%**

本集團的在管建築面積持續穩步增長，為社區資產管理業務開展創造了基礎。期內，世茂服務通過建立業務標準，規劃系統建設，開拓商家資源以及搭建指示提升等舉措，有效提升業務能力。通過不斷「做加法」，豐富業務種類。例如，2022年上半年，租售業務規模快速擴大，收入大幅增加。

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，共同分享社區經營成果。

- **智慧場景解決方案，收入為人民幣276.8百萬元，與去年同期的人民幣469.6百萬元相比，同比下降41.1%**

智慧場景解決方案業務定位為多產品、多場景佈局的綜合解決方案服務商，產品系列包括：智慧校園、智慧園區、智慧樓宇、智慧酒店、智慧車場等，提升樓宇性能，提升使用體驗，以期實現物業的保值與增值。

為客戶提供包括：(1)方案設計；設施設備安裝、調試和滿足不同客戶的需求維護；應用系統、軟體安裝和維護等一攬子的服務；以及(2)向客戶提供與物業管理場景強相關的軟體、程式等切實解決客戶需求。

2022年上半年，全國各地新冠疫情的爆發對本集團業務的正常開展造成嚴重影響，不論是業務推廣還是安裝施工等，均不能及時開展；同時，又因為新冠疫情之下，經濟受創，客戶對樓宇物業的升級需求降低，導致業務收入減少。

2022年下半年，世茂服務將克服困難：

- (1) 開發更加貼合客戶需求的產品，提供多產品組合、多場景佈局的綜合解決方案，滿足不同客戶的需求；
- (2) 發揮標桿項目作用，通過標桿項目來推廣和規模化複製各條產品線的業務；
- (3) 深化業務全生命週期服務能力，為客戶提供更多後端服務。通過提供一攬子的綜合服務，支撐業務拓展；及
- (4) 持續創新，深耕數字科技和智慧化領域。開發自有專利產品，提升產品競爭力，推動行業創新。

- **校園增值服務，收入為人民幣190.2百萬元，與去年同期的人民幣222.3百萬元相比，同比下降14.4%**

通過浙大新宇平台，本集團立足高校，為師生提供包括餐飲服務，住宿服務，零售服務，校園文娛等多種圍繞校園學習生活而展開的各類增值服務。

2022年上半年，由於全國各地均有新冠疫情復發，加之，高校園區的疫情防控管理比一般場所更加嚴格，影響公司正常業務開展。例如，冬令營、興趣小組、美食節等活動暫停開展，使得收入同比減少。

- **車位資產運營服務，收入為人民幣163.7百萬元，與去年同期的人民幣199.4百萬元相比，同比減少17.9%**

本集團重點發展與車位相關的非週期性業務，例如，車位管理，車位租賃，車位改造，車輛養護等，著力提升非週期性業務的發展。車位銷售業務作為週期性業務，本集團一直在有意識地持續控制其發展，持續優化提升業務結構。

由於地產行業動盪，對車位銷售業務造成影響，貨源減少伴隨成交量下降，使得2022年上半年收入同比減少較多。

- **美居服務**，收入為人民幣**86.9**百萬元，與去年同期的人民幣**45.1**百萬元相比，**同比增加92.7%**

2022上半年，世茂美居業務換新升級，新亮相「茂品智家」品牌。通過打造產品力，為業主提供極具競爭力的產品；提升運營力，通過美居數智平台，完善業務運營標準；升級招商，為供應商賦能，提升轉化率；完善的售後服務保障，解決客戶後顧之憂，以實現收入較快速增長，為業主創造美好生活。

- **新零售服務**，收入為人民幣**47.2**百萬元，與去年同期的人民幣**196.2**百萬元相比，**同比下降75.9%**

世茂服務著力打造「世集」品牌，定位本地生活服務平台，為業主提供有差異化和有針對性的產品。基於物業服務的高客戶滿意度，不斷發掘客戶需求，打開更多市場，建立客戶黏性。

通過打造線下社區旗艦店，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，積極開展線下線上聯動服務。

疫情期間，「世集」業務團隊，克服困難，為封控社區業主提供物資保障。特別是上海封城期間，世茂服務打通供應鏈和物流，為社區業主提供各種團購服務，為業主生活創造了極大的便利，深受業主好評。

與此同時，正是因為新冠疫情反復爆發，嚴重影響公司正常業務開展，出於防控管制要求，多處經營場所長期關閉，銷售宣傳推廣活動暫停，導致收入同比大幅下降。

- **養老服務，收入為人民幣49.5百萬元**

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、常州、蘇州、寧波等長三角地區發達城市，一共運營325個小區養老服務站點，10個養老服務機構和50個居家長護險定點服務網點，服務約20萬老年人。

➤ **非業主增值服務**

- **佔總收入7.5%，佔總毛利潤7.6%**

期內，收入達到人民幣321.6百萬元，較2021年同期人民幣384.3百萬元，同比下降16.3%；佔總收入的比例從2021年同期的10.2%，下降到2022年中期的7.5%，比例持續降低，收入結構更加優化。

2022年上半年，受到地產行業下行，商品房銷售量下降，導致本集團案場業務較上年萎縮較多。同時，由於高端案場數量減少，防疫支出增加，業務毛利率減低，毛利潤下降幅度超過收入下降幅度。

世茂服務努力升級現有業務，將「案場運營」升級為「空間運營」，不再僅僅著眼於地產商品房營銷空間；進而向公司會所、展廳、私人宴會等更加廣泛意義上的營銷空間拓展業務機會，發展內部會所運營，行政前臺，行政後勤等服務。

同時，破除思維局限，重新梳理戰略規劃，調整團隊；從「營銷空間」服務向「公共空間」服務轉變，開發醫院、學校、國企、事業單位、辦公樓等公共空間服務業務。

➤ 城市服務

- 佔總收入**15.8%**，佔總毛利潤**9.6%**

期內，收入達到人民幣671.0百萬元，較2021年同期人民幣134.2百萬元，同比上升400.0%；佔總收入的比例從去年同期的3.6%，提升到2022年中期的15.8%。城市服務已經超越非業主增值服務，成為本集團第三大的收入和利潤來源。

2021年，世茂服務成功收購深圳世路源和無錫金沙田兩家城市服務公司。收購完成後，世茂服務立即對兩家公司進行組織融合、業務整合和運營提升。

通過2021年的磨合與提升，世茂服務快速構建起了發展城市服務的綜合能力，進入核心市場。

憑藉兩大平台的運營管理基礎，人才隊伍儲備和業務拓展優勢，2022年上半年，本集團屢次中標大項城市服務項目。例如，藍田縣城鄉環衛一體化服務項目(東北片區)，中標金額總計約人民幣348.0百萬元，服務期限為10年。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣4,265.7百萬元，與去年同期的人民幣3,779.1百萬元相比，同比增長12.9%。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2,342.2百萬元，較去年同期的人民幣2,014.2百萬元，實現同比增長16.3%，佔總收入比重約為54.9%；(ii)社區增值服務收入達人民幣931.0百萬元，佔整體收入的21.8%，相較於去年同期的人民幣1,246.5百萬元，同比下降25.3%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣321.6百萬元，佔整體收入的7.5%，較去年同期的人民幣384.3百萬元，同比下降16.3%；及(iv)城市服務收入達人民幣671.0百萬元，佔整體收入的15.8%，較去年同期的人民幣134.2百萬元，同比增長400.0%。

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，銷售及服務成本約為人民幣3,152.1百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2,523.8百萬元增加約24.9%。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2021年6月30日止六個月的約人民幣1,255.3百萬元減少約人民幣141.7百萬元至約人民幣1,113.6百萬元，降幅約11.3%。毛利率為26.1%，較去年同期的33.2%相比下降了7.1個百分點。

物業管理服務毛利率為26.3%，較去年同期的30.7%下降了4.4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項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32.9%，較去年同期的40.9%下降了8.0個百分點。主要原因為(1)疫情導致服務成本上升；以及(2)疫情導致智慧場景解決方案及車位銷售等高毛利業務開展受阻，從而影響了毛利結構。

非業主增值服務毛利率為26.5%，較去年同期的27.8%下降了1.3個百分點，基本持平。

城市服務業務為公司2021年佈局的新業務，期內毛利率為15.8%，較去年同期的14.9%略有上升。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣107.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣48.2百萬元增加約122.4%。銷售及營銷開支增加的主要原因是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」，員工人數增加，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470.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣416.1百萬元增加約13.0%。期內，行政開支佔收入比約為11.0%，與去年同期的11.0%持平。

金融資產減值虧損撥備－淨額

本集團金融資產減值虧損撥備淨額主要包含預期壞賬損失費用。期內，金融資產減值虧損撥備淨額達人民幣380.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣125.8百萬元增加約202.2%。主要由於期內與本集團關聯方之間的應收貿易款項增加及關聯方預期信用損失率增加所致。

經營利潤

期內，經營利潤為人民幣318.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣732.9百萬元下降56.6%。經營利潤率為7.5%，較去年同期的19.4%下降11.9個百分點，主要是由於期內大額計提金融資產減值準備所致。

融資(成本)／收入－淨額

期內，融資成本淨額約人民幣99.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的融資收入淨額約人民幣1.6百萬元下降約6,312.5%。融資成本淨額增加主要由於期內可轉換債券按照實際利率計提的利息所致。

除所得稅前利潤

期內，除所得稅前利潤達到人民幣222.1百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣736.6百萬元減少人民幣514.5百萬元，同比下降69.8%。主要由於期內大額計提金融資產減值準備及可轉換債券的利息費用增加所致。

所得稅開支

期內，所得稅開支約人民幣36.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣97.5百萬元減少約人民幣61.2百萬元。所得稅開支的減少主要由於本集團截至2022年6月30日止六個月除所得稅前利潤減少導致所得稅開支相應減少。

有效稅率為16.3%，較去年同期的13.2%相比提升了3.1個百分點，主要原因為期內商譽減值損失，可轉換債券利息等不可稅前抵扣項導致有效稅率提高。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2022年1月1日至2022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。

期間利潤

本集團的期間利潤約人民幣185.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣639.1百萬元減少約70.9%。本公司權益持有人應佔利潤約人民幣139.6百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣578.2百萬元下降約75.9%。

期間利潤率4.4%，較截至2021年6月30日止六個月的16.9%下降約12.5個百分點。

物業、機器及設備

期內，本集團物業、機器及設備賬面淨值達人民幣555.2百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣511.7百萬元增長8.5%。

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、全生命周期系統等。截至2022年6月30日，本集團的無形資產約人民幣3,681.9百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣3,276.9百萬元增長約12.4%，主要由於收併購公司產生的商譽及客戶關係增長導致。

截至2022年6月30日，本集團商譽達到人民幣2,422.8百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣2,129.5百萬元增長13.8%。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

於2022年6月30日，本集團的應收貿易賬款淨額約為人民幣3,386.0百萬元，較於2021年12月31日約人民幣3,154.9百萬元增長約7.3%。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2022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，本集團應收貿易賬款周轉天數達138天，較去年同期的110天有所增加，原因是(1)關聯方賬期延長；及(2)公建類、城服類業務賬期相對較長。

應付貿易賬款和已收按金、應計款項及其他應付款項

於2022年6月30日，本集團應付貿易賬款和已收按金、應計款項及其他應付款項達人民幣3,545.1百萬元，較於2021年12月31日約人民幣3,542.1百萬元增加0.1%基本持平。

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2022年6月30日，流動資產為人民幣12,498.9百萬元，較於2021年12月31日約人民幣13,933.9百萬元下降10.3%。於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣7,047.2百萬元，較於2021年12月31日約人民幣9,842.1百萬元下降約28.4%，主要原因為本集團於期內(1)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；及(2)經營性活動現金流流出。

截至2022年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣4,337.3百萬元，流動比率為1.5，較於2021年12月31日流動比率1.8基本持平。

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 2022年 6月30日 止的已 動用額度 (人民幣 百萬元)	截至 2022年 6月30日 止的未動 用額度 (人民幣 百萬元)	動用 餘下尚未 動用的預 期時間表
(1) 用於通過多種渠道繼續擴大業務規模	3,332	65%	2,534	798	2022年
(2) 用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類	769	15%	125	644	2023年
(3) 用於改善信息技術系統及智慧技術	256	5%	98	158	2023年
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	30	226	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	5,126	100%	3,000	2,126	

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」)訂立協定(「該協定」)，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式後厘定。轉換股份的面值為每股0.01港元，及按簽立該協定之日的收市價每股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 2022年 6月30日 止的已 動用額度 (人民幣 百萬元)	截至 2022年 6月30日 止的未動 用額度 (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%	-	-	2023年
(2) 業務擴展	394	10%	-	-	2022年
(3) 一般營運資金及 一般企業用途	394	10%	-	-	2023年
合計	3,941	100%	-	-	

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目標，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。

債券的同意徵求之選擇性贖回

根據債券的條款及條件，債券持有人有權要求Crystal Idea(為債券的發行人)贖回其全部或僅部分債券，倘本公司股份於聯交所暫停買賣等於或超過30個連續交易日。由於發生未能預期的事件，本公司股份於2022年5月3日在聯交所暫停買賣及其後於2022年6月23日恢復股份買賣。鑒於股份暫停買賣超過30個連續交易日，其已觸發債券持有人要求贖回債券的權利。於2022年7月6日，發行人進行同意徵求，以尋求豁免根據債券項下觸發的贖回義務(「建議豁免」)及修訂發行人於債券項下的贖回選擇權(「建議修訂」)。

於2022年8月1日舉行的會議上通過了特別決議案，以批准並執行債券項下的建議豁免及建議修訂，而建議豁免及建議修訂於2022年8月3日已生效，發行人於2022年8月4日向債券持有人支付總金額為7,625,000港元作為同意費。於2022年8月18日(「贖回日期」)，發行人以其本金額按比例贖回1,399,500,000港元或債券存續本金總額的45%(連同直至贖回日期(不包括該日)的應計但未付利息)，且該等已贖回債券已被註銷。

發行人將根據債券的條款及條件，於到期日按本金額連同應計但未付利息贖回存續債券。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月6日、2022年7月22日、2022年8月1日、2022年8月3日、2022年8月4日及2022年8月18日的公告。

收購事項

於2022年1月，本集團分別以對價約人民幣61.1百萬元和人民幣4.0百萬元成功收購浙江新大地物業管理有限公司100%的股權及泉州友達置業管理有限公司51%的股權，本次收購將進一步擴大本集團在住宅物業領域的版圖。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2022年1月，本集團把握市場機會，成功以對價人民幣245.7百萬元收購蘇州市天翔物業管理有限公司(「蘇州天翔」)70%的股權。蘇州天翔為江蘇省50強物業服務企業，且項目主要位於江蘇省，借助其品牌影響力，有利於提升本集團、蘇州地區項目管理密度，增強區域資源和競爭能力，增加深耕長三角核心區域競爭優勢。

於2022年1月，本集團以對價約人民幣99.6百萬元成功收購湖南吉立物業管理有限公司(「湖南吉立」)70%的股權，湖南吉立屬於當地龍頭企業，在湖南醫院物業市場具有領先地位，有利於本集團拓展醫院細分賽道，深耕湖南物業市場。

於2022年6月，本集團以對價約人民幣86.9百萬元成功收購天津市戎威保安服務有限公司(「天津戎威」)70%的股權，天津戎威具備天津市保安許可證，在天津民營保安公司排名第一。作為茂鏈保安版塊平台公司，輻射京津冀地區業務，合作有助於補強世茂服務在安保服務業務的增量拓展以及在公建類業態的服務能力，同時能夠作為茂鏈供應鏈平台賦能及精益智慧化業務試點的屬地緊密合作夥伴。

下表列載了本集團於2022年上半年收購併表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)
2022年1月	浙江新大地物業管理有限公司	100.00%	61.14
2022年1月	蘇州市天翔物業管理有限公司	70.00%	245.70
2022年1月	湖南吉立物業管理有限公司	70.00%	99.65
2022年1月	泉州友達置業管理有限公司	51.00%	4.00
2022年6月	天津市戎威保安服務有限公司	70.00%	86.93

收購及未來展望

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，還兼顧對規模增長的支撐和佈局新賽道，建立新能力等。

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的輸入當地的中高收入人群，以便於後期開展社區增值服務。

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。

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。

2022年，由於地產行業動盪下行，業務萎縮嚴重，影響下游物業管理行業發展，本集團將更加審慎對待收併購，將更關注現有業務的能力打磨與提升，以期實現自我有效增長。

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2022年6月30日，本集團共有46,550名在職員工，較2021年6月30日的28,597名在職員工增加62.8%。總員工成本為人民幣2,065.3百萬元，較去年同期的人民幣1,243.3百萬元增加66.1%。員工成本的增長主要由於(i)被收購企業帶來的增長；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、僱員表現及貢獻而厘定。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。

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2022年6月30日止六個月內，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。

或然負債

於2022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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收入	5	4,265,677	3,779,140
銷售及服務成本	5	(3,152,057)	(2,523,795)
毛利		1,113,620	1,255,345
銷售及營銷開支		(107,238)	(48,220)
行政開支		(470,202)	(416,132)
金融資產減值虧損撥備—淨額	6	(380,207)	(125,834)
商譽減值損失		(22,594)	—
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	13	57	—
應付或然對價的公允價值變動		108,175	—
其他收入	7	56,058	29,228
其他收益—淨額		25,120	42,351
其他經營開支		(4,390)	(3,809)
經營利潤		318,399	732,929
融資收入		36,625	12,100
融資成本		(135,994)	(10,460)
融資(成本)/收入—淨額		(99,369)	1,640
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績		3,041	2,036
除所得稅前利潤	6	222,071	736,605
所得稅開支	8	(36,253)	(97,525)

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及經重列)
期間利潤	<u>185,818</u>	<u>639,080</u>
應佔利潤：		
—本公司權益持有人	<u>139,613</u>	<u>578,156</u>
—非控制性權益	<u>46,205</u>	<u>60,924</u>
	<u>185,818</u>	<u>639,080</u>
期間其他全面虧損		
<u>可重新分類至損益的項目</u>		
—換算海外業務的匯兌差額	<u>(40,304)</u>	<u>(33,396)</u>
期間其他全面虧損總額，扣除稅項	<u>(40,304)</u>	<u>(33,396)</u>
期間全面收入總額	<u>145,514</u>	<u>605,684</u>
應佔全面收入總額：		
—本公司權益持有人	<u>99,309</u>	<u>544,760</u>
—非控制性權益	<u>46,205</u>	<u>60,924</u>
	<u>145,514</u>	<u>605,684</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利	9	
—基本(人民幣元)	<u>0.06</u>	<u>0.24</u>
—攤薄(人民幣元)	<u>0.06</u>	<u>0.24</u>

中期簡明綜合資產負債表
2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		555,206	511,745
使用權資產		43,201	43,942
投資物業		19,948	20,177
無形資產	10	3,681,910	3,276,926
遞延稅項資產		182,690	95,236
使用權益法入賬的於聯營公司的投資		50,178	42,184
合約資產		183,870	173,926
預付款項和按金		1,240,710	62,388
非流動資產總值		5,957,713	4,226,524
流動資產			
存貨		215,700	218,469
應收貿易賬款	11	3,386,007	3,154,942
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		13,976	–
預付款項、按金及其他應收賬款		1,792,425	688,971
受限制現金		43,612	29,452
現金及現金等價物		7,047,187	9,842,099
流動資產總值		12,498,907	13,933,933
流動負債			
應付貿易賬款	14	1,174,941	1,143,127
已收按金、應計款項及其他應付款項		2,292,224	2,065,830
合約負債		1,281,380	1,550,393
所得稅負債		513,557	390,864
可轉換債券	13	2,611,141	2,389,029
嵌入衍生工具的可轉換債券		–	57
借貸		272,497	270,812
租賃負債		15,905	21,071
流動負債總額		8,161,645	7,831,183
流動資產淨值		4,337,262	6,102,750
總資產減流動負債		10,294,975	10,329,274

		於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借貸		513,533	546,529
租賃負債		17,720	10,302
遞延稅項負債		233,630	207,389
其他應付款項		77,891	333,135
遞延收入		3,714	–
其他負債及費用撥備		4,781	4,796
		<u>851,269</u>	<u>1,102,151</u>
非流動負債總額		851,269	1,102,151
資產淨值		9,443,706	9,227,123
權益			
股本	12	21,358	21,445
儲備		8,613,820	8,505,592
		<u>8,635,178</u>	<u>8,527,037</u>
本公司權益持有人應佔總權益		8,635,178	8,527,037
非控制性權益		808,528	700,086
		<u>808,528</u>	<u>700,086</u>
總權益		9,443,706	9,227,123
		<u>9,443,706</u>	<u>9,227,123</u>

截至2022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。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、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

截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則的適用披露規定編製。

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表中規定的所有資料及披露，應與本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表及本公司於中期報告期間發表的任何公告一併閱讀。

若干比較數字已經重新分類，以符合本年度的呈列方式。除按公允價值計量的若干金融工具外，中期簡明綜合財務資料按照歷史成本法編製。由於本集團主要於中國運營，人民幣(「人民幣」)用作中期簡明綜合財務資料的呈列貨幣，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)。

收入以及銷售及服務成本的比較數字已重列，以符合本年度的呈列方式。除本集團截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合全面收入報表所披露的比較數字及若干附註解釋已重列外，於2021年6月30日的保留盈利及截至2021年6月30日止六個月的財務狀況並無受到影響。

3. 會計政策的變更及披露

編製本中期簡明綜合財務資料採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表採用者一致，惟就本期間財務資料首次採用新訂香港財務報告準則或準則修訂本而引致的會計政策變更除外。

會計指引第5號(經修訂) 香港財務報告準則第3號 (修訂本)	共同控制合併之經修訂會計指引第5號合併會計法 引用概念框架
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂本)	狹義範圍修訂
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
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
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

採納該等新訂香港財務報告準則或準則修訂本並無對本集團中期簡明綜合財務資料產生重大財務影響。

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。

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—淨額、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、應付或然對價的公允價值變動、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損益的金融資產以及其他公司資產外，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2022年6月30日止六個月的所有收入均來自中國(截至2021年6月30日止六個月：相同)。

於2022年6月30日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2021年12月31日：相同)。

	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2022年6月30日止六個月			
可報告分部收入	3,594,717	670,960	4,265,677
可報告分部業績	152,797	56,160	208,957
計入分部損益計量的金額：			
金融資產減值虧損撥備－淨額	(299,666)	(80,541)	(380,207)
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(81,861)	(9,467)	(91,328)
無形資產攤銷	(88,378)	(7,275)	(95,653)
截至2021年6月30日止六個月			
可報告分部收入	3,644,962	134,178	3,779,140
可報告分部業績	684,087	19,980	704,067
計入分部損益計量的金額：			
金融資產減值虧損撥備－淨額	(125,834)	–	(125,834)
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(35,581)	(7,454)	(43,035)
無形資產攤銷	(38,646)	(6,267)	(44,913)

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
分部業績	208,957	704,067
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	57	–
其他收益－淨額	25,120	42,351
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	3,041	2,036
應付或然對價的公允價值變動	108,175	–
融資成本	(135,994)	(10,460)
融資收入	36,625	12,100
未分配開支	(23,910)	(13,489)
除所得稅前利潤	222,071	736,605

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2022年6月30日(未經審核)			
分部資產	<u>13,551,409</u>	<u>1,572,604</u>	<u>15,124,013</u>
分部負債	<u>4,164,825</u>	<u>693,781</u>	<u>4,858,606</u>
於2021年12月31日(經審核)			
分部資產	<u>13,189,403</u>	<u>1,580,514</u>	<u>14,769,917</u>
分部負債	<u>4,388,779</u>	<u>729,911</u>	<u>5,118,690</u>

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產	15,124,013	14,769,917
遞延稅項資產	182,690	95,236
使用權益法入賬的於聯營公司的投資	50,178	42,184
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13,976	-
其他公司資產	<u>3,085,763</u>	<u>3,253,120</u>
總資產	<u>18,456,620</u>	<u>18,160,457</u>
分部負債	4,858,606	5,118,690
遞延稅項負債	233,630	207,389
可轉換債券	2,611,141	2,389,029
嵌入衍生工具的可轉換債券	-	57
所得稅負債	513,557	390,864
借貸	786,030	817,341
其他公司負債	<u>9,950</u>	<u>9,964</u>
總負債	<u>9,012,914</u>	<u>8,933,334</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6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	(未經審核)		(未經審核)	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	2,342,195	1,725,929	2,014,176	1,395,432
社區增值服務	211,042	119,721	159,790	54,581
非業主增值服務	321,553	236,438	384,312	277,464
城市服務	670,960	565,274	134,178	114,198
	3,545,750	2,647,362	2,692,456	1,841,675
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	719,927	504,695	1,086,684	682,120
	4,265,677	3,152,057	3,779,140	2,523,795
總額基準	4,136,843	3,105,240	3,542,568	2,422,712
淨額基準	128,834	46,817	236,572	101,083
	4,265,677	3,152,057	3,779,140	2,523,795

截至2022年6月30日止六個月，來自最終控股股東所控制實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入，分別佔本集團收入約8.93%(截至2021年6月30日止六個月：11.33%)。除最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有眾多客戶而該等客戶於截至2022年6月30日止六個月概無佔本集團收入10%或以上(截至2021年6月30日止六個月：無)。

6. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤是在扣除／(計入)以下各項後計算的：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)		2,065,305	1,243,281
以權益結算的股份支付(附註)			
—董事以外僱員		13,930	5,495
—董事		5,262	1,825
		19,192	7,320
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	11	12,396	115,225
計入按金及其他應收賬款的 其他金融資產減值虧損(撥回)／撥備		(20,459)	8,154
—關聯方			
應收貿易賬款減值虧損撥備	11	144,095	790
計入按金及其他應收賬款的 其他金融資產減值虧損撥備		244,175	1,665
金融資產減值虧損撥備—淨額		380,207	125,834
折舊及攤銷：			
物業、機器及設備折舊		76,388	32,569
計入行政開支的使用權資產折舊		14,711	10,152
計入銷售及服務成本的投資物業折舊		229	314
無形資產攤銷	10	95,653	44,913
		186,981	87,948
核數師酬金			
—年度及其他審核服務		—	2,100
—非審核服務		1,000	3,050
		1,000	5,150
已售存貨成本		124,280	441,962
停車場銷售成本		21,946	67,213
用於餐飲服務的原材料		66,202	64,994

附註：根據世茂集團於2021年5月3日採納的股份獎勵計劃，本集團合共136名董事及僱員無償獲得合共4,866,137股股份。有關獎勵股份分別於2022年4月30日及2023年4月30日分為60%及40%兩批歸屬。截至2022年6月30日止六個月，本集團確認與所授股份有關的以股份為基礎的付款約人民幣19,190,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣7,320,000元)。

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補助(附註(a))	45,208	22,332
可抵扣增值稅(附註(b))	10,850	6,847
其他	—	49
	<u>56,058</u>	<u>29,228</u>

附註：

(a) 主要指來自當地政府的財政資助，並根據「增值稅即徵即退」政策退回增值稅(「增值稅」)。截至2022年6月30日止六個月確認的政府補助並無附加未達成條件或其他或然事件(截至2021年6月30日止六個月：相同)。

(b) 可抵扣增值稅主要包括適用於中國若干附屬公司的額外進項增值稅抵扣。

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅—中國		
—企業所得稅	<u>146,684</u>	<u>135,606</u>
遞延稅項抵免		
—中國企業所得稅	<u>(110,431)</u>	<u>(38,081)</u>
	<u>36,253</u>	<u>97,525</u>

9. 每股盈利

截至2022年止六個月，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6月30日止六個月：相同)。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>139,613</u>	<u>578,156</u>
權益股的加權平均數(千股)	<u>2,468,173</u>	<u>2,363,973</u>
每股基本盈利(以每股人民幣元列示)	<u>0.06</u>	<u>0.24</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普通股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃及可轉換債券(附註13)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6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>139,613</u>	<u>578,156</u>
每股基本盈利的權益股加權平均數(千股)	<u>2,468,173</u>	2,363,973
調整：股份獎勵計劃(千股)	<u>2,442</u>	<u>-</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>2,470,615</u>	<u>2,363,973</u>
每股攤薄盈利(以每股人民幣元呈列)	<u>0.06</u>	<u>0.24</u>

* 截至2022年6月30日止六個月，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. 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	特許經營 無形資產 人民幣千元	品牌名稱 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)						
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6月30日止六個月						
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	1,112	–	–	–	–	1,112
攤銷費用(附註6)	(5,063)	–	(39,850)	–	–	(44,913)
資本化	8,091	–	–	–	–	8,091
期末賬面淨值	70,042	1,590,238	783,766	–	–	2,444,046
於2021年6月30日(未經審核)						
成本	81,151	1,590,238	864,800	–	–	2,536,189
累計攤銷	(11,109)	–	(81,034)	–	–	(92,143)
賬面淨值	70,042	1,590,238	783,766	–	–	2,444,046
於2022年1月1日(經審核)						
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
截至2022年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926
收購附屬公司的添置	–	315,898	194,200	–	–	510,098
添置	13,133	–	–	–	–	13,133
商譽減值	–	(22,594)	–	–	–	(22,594)
攤銷費用(附註6)	(8,283)	–	(67,809)	(18,561)	(1,000)	(95,653)
期末賬面淨值	133,769	2,422,787	1,054,687	56,334	14,333	3,681,910
於2022年6月30日(未經審核)						
成本	158,792	2,422,787	1,265,000	79,058	16,000	3,941,637
累計攤銷	(25,023)	–	(210,313)	(22,724)	(1,667)	(259,727)
賬面淨值	133,769	2,422,787	1,054,687	56,334	14,333	3,681,910

附註：

(a) 商譽

於2022年6月30日，於過往年度所收購若干附屬公司計入若干現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額根據使用價值計算而釐定，當中參考基於管理層批准的5年期最近期財務預算作出的現金流量預測。根據管理層的評估，於截至2022年6月30日止六個月確認商譽減值虧損約人民幣22,594,000元（截至2021年6月30日止六個月：無）。

於截至2022年6月30日止六個月收購附屬公司所產生的商譽約人民幣315,898,000元已分配至本期間所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。根據管理層的評估，概無就該等附屬公司的商譽計提減值虧損。

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：

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
預測期間的收入增長率	2%-7%	2%-14%
預測期間的毛利率	12%-27%	12%-27%
除稅前貼現率	18%-22%	18%-22%

11. 應收貿易賬款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 關聯方	753,162	528,460
— 第三方	<u>3,066,474</u>	<u>2,784,809</u>
	<u>3,819,636</u>	<u>3,313,269</u>
應收票據		
— 關聯方	30,408	143,978
— 第三方	<u>5,850</u>	<u>11,091</u>
	<u>36,258</u>	<u>155,069</u>
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(469,887)</u>	<u>(313,396)</u>
	<u>3,386,007</u>	<u>3,154,942</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(2021年12月31日：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(2021年12月31日：60日)。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶者相若的信貸條款償付。

於報告期末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	3,144,203	2,919,781
1至2年	619,735	340,563
2至3年	53,003	33,261
3至4年	925	3,612
4至5年	514	2,698
5年以上	1,256	13,354
	3,819,636	3,313,269

於2022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(2021年12月31日：相同)。

12. 股本

	普通股數目	股本	
		港元	人民幣元
法定 於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年6月30日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足			
於2021年1月1日	2,363,973,000	23,639,730	20,499,417
配售新股份(附註(a))	115,000,000	1,150,000	945,553
於2021年12月31日及2022年1月1日(經審核)	2,478,973,000	24,789,730	21,444,970
註銷已購回股份(附註(b))	(10,800,000)	(108,000)	(87,158)
於2022年6月30日(未經審核)	2,468,173,000	24,681,730	21,357,812

附註：

- (a) 於2021年10月22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。
- (b) 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。購回股份支付的總金額約為72,303,000港元(相當於約人民幣66,414,000元)。

13. 可轉換債券

	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	(19,136)	-
實際利息開支	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日及2022年1月1日(經審核)	2,389,029	57
實際利息開支	111,457	-
應付利息	(29,073)	-
公允價值變動	-	(57)
外匯調整	139,728	-
	<u>2,611,141</u>	<u>-</u>
於2022年6月30日	<u>2,611,141</u>	<u>-</u>

可轉換債券由本公司擔保。直至2022年6月30日，概無轉換或贖回可轉換債券(2021年12月31日：無)。

本公司股份自2022年5月3日起於聯交所暫停買賣，根據可轉換債券的條款及條件，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。

於2022年8月1日舉行的會議上通過了特別決議案，以批准並實施豁免可轉換債券下已觸發的贖回責任以及修訂本集團的贖回選擇權，據此，本集團已於2022年8月4日向債券持有人支付約7,625,000港元作為同意費，並以本金額連同直至贖回日期(即2022年8月18日，不包括該日)的任何應計但未付利息按比例贖回1,399,500,000港元或可轉換債券存續本金總額的45%，且該等已贖回可轉換債券已被註銷。

本集團將於到期日按本金額連同應計但未付利息贖回存續債券。該安排的詳情載於本公司日期為2022年7月6日、2022年7月22日、2022年8月1日、2022年8月3日、2022年8月4日及2022年8月18日的公告。

14. 應付貿易賬款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
— 關聯方	207	207
— 第三方	<u>1,174,734</u>	<u>1,142,920</u>
應付貿易賬款	<u>1,174,941</u>	<u>1,143,127</u>

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	899,401	949,747
1至2年	225,877	189,407
2至3年	48,188	2,391
3至4年	531	979
4至5年	409	288
5年以上	<u>535</u>	<u>315</u>
	<u>1,174,941</u>	<u>1,143,127</u>

中期股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年6月30日：無)。

企業管治守則

截至2022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2022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2022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，2022年8月31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；一名非執行董事湯沸女士；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。