

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2024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4,031.8百萬元，較2023年同期的人民幣4,098.1百萬元下降1.6%。
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2,761.0百萬元，佔總收入比重約為68.5%，較去年同期的人民幣2,612.6百萬元，實現同比增長5.7%；(ii)社區增值服務收入達人民幣586.7百萬元，佔整體收入的14.5%，相較於去年同期的人民幣709.3百萬元，同比下降17.3%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣80.9百萬元，佔整體收入的2.0%，較去年同期的人民幣121.1百萬元，同比下降33.2%；及(iv)城市服務收入達人民幣603.2百萬元，佔整體收入的15.0%，較去年同期的人民幣655.1百萬元，同比下降7.9%。
3. 毛利達人民幣811.5百萬元，較2023年同期的人民幣862.7百萬元，同比下降5.9%。
4. 經營利潤為人民幣252.0百萬元，較2023年同期的人民幣268.7百萬元同比下降6.2%。

5. 期間利潤為人民幣210.8百萬元，較2023年同期的人民幣203.9百萬元，同比上升3.4%。期內，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣184.0百萬元，較2023年同期的人民幣154.8百萬元，同比上升18.9%。
6. 期內，每股基本盈利約為人民幣7.46分，較2023年同期的人民幣6.36分，同比上升17.3%。
7. 截至2024年6月30日，本集團包含到期日超過三個月的定期存款現金及現金等價物為人民幣4,410.0百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣4,788.3百萬元下降7.9%，減少原因主要是由於服務費回款率不達預期，同時支付了部分剩餘的股權收購對價款。

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」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）截至2024年6月30日止六個月中期業績。

市場和行業

2024年上半年，國內經濟發展保持新常態，全國房地產市場延續調整態勢，房地產投資和銷售仍在小幅收縮，房價受到壓制。房地產行業的弱勢表現也體現在物業管理服務行業的業務發展過程中。隨著整體住宅新開工面積和竣工面積的減少，物業管理服務企業的營收增長將更多地依靠存量住宅市場及非住宅市場的拓展。在上市公司業務組成中，非業主增值服務規模減小，部分與房地產相關的社區增值服務收入收縮明顯，基礎物業管理服務的佔比重新提升，成為重要的增長動力。

在變化的市場環境中，物業管理服務行業的增長模式發生了變化。大型企業率先行動，將重點轉向服務和品質，聚焦客戶需求，打造產品標杆，建立服務特色，在市場競爭中取得優勢，實現市場地位的提升。通過強化業務能力及提升管理水平，增強客戶滿意度與忠誠度，為多元化的增值服務建立堅實的發展基礎，持續擴大整體業務規模。

進入2024年，各地各級部門積極出台房地產行業利好政策，逐步放開限制，持續優化限購政策，政策強度不斷增加，住房市場總需求保持相對平穩，新房和二手房銷售呈現出分化走勢。

作為房地產開發的後端服務，物業管理服務是持續性的，貫穿於房地產項目的整個使用週期。優質的物業管理服務能夠提升房產的附加值，起到資產保值增值的效果。

隨著二手房交易量佔比的提升，高品質物業管理服務的作用將得到進一步的體現，促使業主對物業管理服務關注度的提升，以及對優質物業管理服務需求的增加。行業迎來了新的發展機遇，優質公司有機會持續擴大住宅市場份額。

同時，中國巨大的非住宅建築存量也為物業管理服務行業的發展，提供了巨大的增長來源。在非住宅領域中，事業單位(即學校、醫院及專業協會等受政府資助的機構)後勤服務社會化率的提升，將為行業注入新的增長動力，龍頭公司可以憑藉實力，有效拓展高校、醫院、康養等細分領域，實現多賽道協同發展。

長遠來看，物業管理服務行業擁有最堅實的客戶基礎和最持續的客戶需求。無論是新交付住宅項目、成熟社區，還是寫字樓、商業中心，都需要物業管理服務公司提供穩定、優質的服務。物業管理服務企業將長期服務並伴隨業主和客戶，具有穿越週期的能力。

深耕社區，致力於營造溫馨和諧的居住環境，物業管理服務企業不僅是城市美好生活的建設者，更是提升居民幸福感的關鍵力量。在行業變革的過程中，堅定信心，錘煉自身，蓄積力量，定能實現長久的大發展。

中期業績

2024年中期，收入為人民幣4,031.8百萬元，毛利潤為人民幣811.5百萬元，淨利潤為人民幣210.8百萬元。實現在管建築面積246.9百萬平方米，合約建築面積332.6百萬平方米。毛利率為20.1%，淨利率為5.2%。

基石業務發展穩健

物業管理服務是世茂服務最重要的業務板塊，多年來一直保持穩健的發展。在整體經濟發展承壓，房地產行業下行的背景下，2024年上半年，物業管理服務仍然實現收入為人民幣2,761.0百萬元，同比增長5.7%的好成績，體現了公司最重要的競爭力。截至2024年上半年止，在管項目組合中的住宅物業佔比為58.5%，項目類型結構合理。住宅物業中有73.3%的項目位於一線、新一線及二線城市，高能級城市項目佔比高，能夠為多元化的增值服務注入更多增長動力。

市場拓展表現優秀

2024年上半年，世茂服務著力提升市場拓展能力。看重項目條件，通過設立投拓委員會，建立多部門聯合評審機制，嚴格把關，優中選優，為交付後的項目管理及整體盈利做保障。劃定重點城市，集中力量在優勢區域中的深耕市場。加強不同業務板塊之間的協同，結合世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)內的優勢資源與特色，精準定位，為客戶提供高品質的服務產品，形成更好的經營成果及可持續發展。

2024年上半年，第三方競標外拓實現新增年飽和合同金額為人民幣620.1百萬元，新增合約建築面積17.7百萬平方米。2024年6月單月的市拓項目年飽和合同金額為人民幣230.0百萬元，創公司月度新高。2024年上半年，在市拓獲取的項目中年飽和合同金額大於人民幣1千萬元的項目13個，中標「中國移動貴州公司」、「國家會展中心(天津)」及「浙江大學海南先進技術與產業創新平台」等標杆項目。

現金流管理持續升級

2024年上半年，世茂服務聚焦現金流管理，緊抓基礎物業管理服務收繳率，提升多元增值服務回款率。深入分析回款卡點及難點，分級分類制定有針對性的措施。世茂服務想客戶所想，解業主之憂，全面提升服務品質，通過提升客戶滿意度來促進收繳率的提高。加強跨部門的溝通與協作，全面升級各項現金流管控標準，完善收繳回款制度。

盈利能力提升

2024年上半年，世茂服務著力提升經營管理能力，聚焦核心業務，開源節流，降本增效，促進利潤率提升。將管理重點集中到物業管理服務及相對成熟的社區增值服務上，積極拓展優質新項目，提高拓展項目的轉化率，優化在管項目組合。對社區增值服務各業務線做再平衡，增強資產銷售能力，提升公共空間管理的運營水平，發展貼近客戶需求的新業務。健全及迭代成本管控體系，完善分城分級的採購價格指導清單，控制成本總價。提升前線綜合管理能力，降低成本，提升利潤。2024年上半年，本集團各利潤率指標表現提升，實現淨利率5.2%，相較於去年同期提升0.2個百分點。

未來展望

扎實的品質

聚焦服務品質提升，將以客戶需求為中心，把提升「服務力」作為一切工作的出發點和落腳點。在住宅領域，進一步完善服務體系，分類型積極打造保障型、基礎型及改善型創優項目。在非住宅領域，進一步提升甲方客戶關係綜合滿意度，建立更多非住宅綜合體標杆。

深刻理解及把握客戶需求敏感點，形成世茂服務獨有的品質服務，提升客戶滿意度。逐步打造一批具有代表性和特色亮點的標杆項目，樹立行業口碑，擴大行業影響，形成綜合的市場競爭能力。

精細的管理

進一步打造精簡高效的組織管理架構，更好地提升及釋放產能。調整管理模式，更新管理思維。加強體系化、標準化及制度化的管理能力建設，樹立標準，強調執行。做精做細前線管理，促進服務品質提升的同時，更好地形成現金流及利潤率之間的平衡。對在管項目進行分析與定位，調整及優化各區域在住宅與非住宅項目之間的比例，對利潤型項目及現金流型項目實施分類管控，實現各區域的健康可持續發展，構建世茂服務的競爭力。

長久的發展

快速提升市場拓展能力。重視客戶滿意度，視服務品質為核心，以住宅物業為主，積極做好在管項目續簽及新項目拓展。

社區增值服務，將注重業務能力提升及業務板塊融合。通過更新模式及創新辦法，圍繞社區業主的生活和需求，以為業主提供便利為核心，形成品牌特色與業態優勢。積極聯動世茂集團，深挖各項目內的資源，並結合居家養老及團餐食堂等優勢內部資源，實現各項社區增值服務業務有效發展。

社會責任

世茂服務作為一家深具社會責任感的企業，在不斷追求自身發展的同時，始終銘記企業肩負的社會責任，實現與社會、員工、客戶及投資者的共同繁榮，積極踐行責任與擔當。

以改善居住水平，創造溫馨安全的居住環境為出發點，將可持續發展的理念與本公司的日常運營管理深度融合，認真傾聽並回應來自各方的期望與需求，積極將有益之事付諸實踐。

世茂服務不斷審視和優化自身在經濟、社會和環境方面的影響，努力促進企業與社會的和諧共生與可持續發展，力求創造更大的綜合價值。

2024年上半年，世茂服務獲摩根士丹利資本國際公司(MSCI)上調ESG評級，由BB級提升至BBB級。

致謝

2024年，國內經濟仍處於恢復和轉型升級期，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、客戶以及努力付出的世茂服務同事們，致以衷心的感謝和深切的敬意。感謝各位的理解、支持與幫助，與世茂服務相守同行。

當前行業形勢變化劇烈，世茂服務將以積極的心態擁抱變化，堅守信心，整合資源，發揮優勢，舉上下之力迎接新的挑戰與機遇，持續為股東創造更多價值。

許世壇
主席

香港，2024年8月29日

管理層討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團的目標是成為中國領先的綜合物業管理服務提供商，為業主提供高品質的物業管理服務及貼近客戶需求的增值服務。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2024年6月30日止，本集團收入實現人民幣4,031.8百萬元，毛利潤實現人民幣811.5百萬元；淨利潤實現人民幣210.8百萬元，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣184.0百萬元。毛利率為20.1%，淨利潤率為5.2%，本公司權益持有人應佔利潤率為4.6%。經營業務活動所用現金淨額為人民幣45.8百萬元。

於2024年6月30日，本集團為1,491個項目提供種類豐富的服務；客戶類型多樣，包括住宅、高校、公建、產業園及醫院等。在管建築面積實現246.9百萬平方米；合約建築面積實現332.6百萬平方米。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**68.5%**，佔總毛利潤**68.1%**

2024年上半年，本集團物業管理服務收入規模增加，利潤率保持穩定。

截至2024年6月30日止，本集團物業管理服務收入實現人民幣2,761.0百萬元，較2023年同期的人民幣2,612.6百萬元，同比上升5.7%，主要得益於本集團積極開展市場拓展，第三方競標外拓在管建築面積得到提升；以及世茂集團交付給本集團的管理建築面積的增加，促進物業管理服務收入的增長。

截至2024年6月30日止，本集團物業管理服務毛利潤實現人民幣553.1百萬元，較2023年同期的人民幣541.8百萬元，同比上升2.1%，毛利率為20.0%，較2023年同期的20.7%，同比下降0.7個百分點，主要是因為本集團在2024年上半年，聚焦服務品質，提升項目管理標準，建設標杆項目，增加了針對前線的投入。

下表載列本集團分別截至2024年6月30日及2023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	
	2024年	2023年
收入(人民幣百萬元)	2,761.0	2,612.6
毛利潤(人民幣百萬元)	553.1	541.8
毛利率(%)	20.0%	20.7%

2024年下半年，本集團將重點提升管理效能，優化在管項目組合；著力提升項目經營管理能力，降本增效，嚴格控制前線管理成本；推進節能改造，降低能耗開支，促進提升物業管理服務利潤率水平。

- **管理規模保持穩健**

2024年上半年，本集團管理規模保持穩健，項目結構整體進一步提升。

於2024年6月30日，本集團在管建築面積為246.9百萬平方米，較2023年同期的260.7百萬平方米，同比下降5.3%；本集團合約建築面積為332.6百萬平方米，較2023年同期的346.2百萬平方米，同比下降3.9%，主要是因為本集團為提高綜合競爭力，主動優化在管項目組合，退出部分管理難度較大，管理成本較高的項目，促進整體在管項目質量的提升。

於2024年6月30日，來自獨立第三方開發商的在管建築面積為185.6百萬平方米，佔比高達75.2%；來自獨立第三方開發商的合約建築面積為256.8百萬平方米，佔比高達77.2%，主要得益於本集團市場拓展業務能力的持續提升，第三方競標外拓成為本集團最重要的在管及合約建築面積來源，為本集團的業務發展提供動力。

下表載列本集團分別於2024年6月30日及2023年6月30日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：

	於6月30日			
	2024年 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	2023年 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
在管建築面積	246.9	100%	260.7	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	61.3	24.8%	59.7	22.9%
來自獨立第三方開發商	185.6	75.2%	201.0	77.1%
合約建築面積	332.6	100%	346.2	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	75.8	22.8%	77.6	22.4%
來自獨立第三方開發商	256.8	77.2%	268.6	77.6%

於2024年6月30日，本集團住宅物業在管建築面積為144.5百萬平方米，佔比為58.5%，相較於2023年同期的53.2%，提升5.3個百分點；住宅物業合約建築面積為191.8百萬平方米，佔比為57.7%，相較於2023年同期的55.9%，提升1.8個百分點，主要得益於本集團聚焦住宅物業，加大對優質住宅物業項目的拓展力度，優化調整項目組合，提升住宅物業佔比，促使整體業態結構更加合理。

於2024年6月30日，本集團在管建築面積中，有73.3%的住宅物業項目位於中國一線、新一線及二線城市。優質的管理項目及穩健的管理規模，不僅為本集團持續貢獻物業管理服務收入，也為各項社區增值服務業務提供了發展基礎及增長機會。

下表載列本集團分別於2024年6月30日及2023年6月30日的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	於6月30日			
	2024年 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	2023年 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
在管建築面積	246.9	100%	260.7	100%
其中：				
住宅物業	144.5	58.5%	138.6	53.2%
非住宅物業	102.4	41.5%	122.1	46.8%
合約建築面積	332.6	100%	346.2	100%
其中：				
住宅物業	191.8	57.7%	193.4	55.9%
非住宅物業	140.8	42.3%	152.8	44.1%

截至2024年6月30日止，本集團終止在管建築面積為17.5百萬平方米，較2023年同期的19.1百萬平方米，同比下降8.4%；本集團終止合約建築面積為17.5百萬平方米，較2023年同期的22.2百萬平方米，同比下降21.2%，主要是因為本集團為提升整體的管理效能，對在管項目組合進行優化調整，主動退出部分利潤率較低，發展潛力較小的項目，提升整體在管項目的質量。同時，本集團加強服務品質管理，提升客戶滿意度，合理控制終止項目數量。

下表載列本集團分別截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月的終止在管建築面積與終止合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
終止在管建築面積	17.5	100%	19.1	100%
其中：				
住宅物業	5.5	31.4%	9.1	47.6%
非住宅物業	12.0	68.6%	10.0	52.4%
終止合約建築面積	17.5	100%	22.2	100%
其中：				
住宅物業	5.5	31.4%	10.3	46.4%
非住宅物業	12.0	68.6%	11.9	53.6%

調整項目組合使得本集團的整體在管項目更加優質，業態結構更加合理，促進利潤率水平的進一步提升，有助於本集團長期穩健發展。

- **第三方競標外拓質量高**

2024年上半年，在低迷市場背景下，本集團主動放慢外拓腳步，著力於提升外拓質量，憑藉優質的服務產品，贏得市場認可。截至2024年6月30日止，本集團第三方競標外拓新增年飽和合同金額為人民幣620.1百萬元，相較於2023年同期的人民幣727.0百萬元，同比下降14.7%；新增合約建築面積17.7百萬平方米，相較於2023年同期的26.4百萬平方米，同比下降33.0%；新增在管建築面積9.8百萬平方米，相較於2023年同期的16.7百萬平方米，同比下降41.3%；第三方競標外拓新增項目平均物業管理費為人民幣2.3元/平方米/月，相較於2023年同期持平。

第三方競標外拓新增住宅物業合約建築面積佔比達到44.1%，其中全新住宅物業佔比為17.5%，二手住宅物業佔比為26.6%，對平均物業管理費和利潤率產生積極影響。

面對低迷的房地產市場，本集團第三方競標外拓年飽和合同金額依然能夠保持較高水平，中標項目的質量持續提高，示範效應不斷增強。

下表載列本集團分別截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月的第三方競標外拓新增在管建築面積與新增合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
新增在管建築面積	9.8	100%	16.7	100%
其中：				
住宅物業	3.5	35.7%	5.6	33.5%
非住宅物業	6.3	64.3%	11.1	66.5%
新增合約建築面積	17.7	100%	26.4	100%
其中：				
住宅物業	7.8	44.1%	11.7	44.3%
非住宅物業	9.9	55.9%	14.7	55.7%

➤ 社區增值服務

- 佔總收入14.5%，佔總毛利潤19.5%

截至2024年6月30日止，本集團社區增值服務收入實現人民幣586.7百萬元，較2023年同期的人民幣709.3百萬元，同比下降17.3%，主要是因為(1)受到房地產行業整體下行的影響，部分與房地產行業關聯度較高的業務規模下降明顯，例如：車位資產運營服務和美居服務；以及(2)國內經濟形勢發生變化，整體的消費環境發生改變，消費意願趨於謹慎，使得社區資產管理服務面臨一定的挑戰。

本集團自2024年5月起，調整社區增值服務發展方向，聚焦貼近生活的業務，發展新業務模式，為客戶打造「5分鐘生活圈」；暫停部分優勢不明顯及利潤率偏低的業務，例如，新零售服務。重點提升業務能力，抓住客戶需求敏感點，做深、做細、做精各項社區增值服務。

截至2024年6月30日止，本集團社區增值服務毛利潤實現人民幣158.2百萬元，較2023年同期的人民幣206.7百萬元，同比下降23.5%，主要是由於板塊業務規模下降以及毛利潤結構變化所致。

下表載列本集團分別截至2024年6月30日及2023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					
	2024年		2023年		收入變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	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	113.7	19.4%	142.4	20.1%	-20.2%	下降0.7個 百分點
智慧場景解決方案	47.3	8.1%	25.7	3.6%	84.0%	提升4.5個 百分點
車位資產運營服務	125.6	21.4%	189.0	26.7%	-33.5%	下降5.3個 百分點
美居服務	38.6	6.5%	83.4	11.7%	-53.7%	下降5.2個 百分點
校園增值服務	175.8	30.0%	196.9	27.8%	-10.7%	提升2.2個 百分點
養老服務	85.7	14.6%	71.9	10.1%	19.2%	提升4.5個 百分點
社區增值服務小計	586.7	100%	709.3	100%	-17.3%	不適用

- **社區資產管理服務**，收入為人民幣113.7百萬元，與2023年同期的人民幣142.4百萬元相比，同比下降20.2%

2024年上半年，由於受到房地產行業整體市場低迷，以及經濟形勢變化導致的消費趨勢改變等多種因素影響，致使客戶對於社區公共空間服務及到家服務的需求減弱，影響收入。

- **智慧場景解決方案**，收入為人民幣47.3百萬元，與2023年同期的人民幣25.7百萬元相比，同比增長84.0%

2024年上半年，本集團積極開展多場景智慧化解決方案業務，提供解決方案、設計、工程、調試、運維一站式服務；開展智能化產品研發、銷售業務，提供全屋智能設備、智慧停車及智慧通行等產品，取得收入增長。

- **車位資產運營服務**，收入為人民幣125.6百萬元，與2023年同期的人民幣189.0百萬元相比，同比下降33.5%

2024年上半年，由於受到國內房地產行業依舊整體下行的影響，業主對停車位的購買需求降低，影響停車位銷售業務的收入及利潤率。

- **美居服務**，收入為人民幣38.6百萬元，與2023年同期的人民幣83.4百萬元相比，同比下降53.7%

2024年上半年，由於受到房地產行業持續低迷的影響，市場整體新建項目和新交付項目持續減少，導致業務規模萎縮，影響收入及利潤率。

- **校園增值服務**，收入為人民幣175.8百萬元，與2023年同期的人民幣196.9百萬元相比，同比下降10.7%

2024年上半年，由於受到整體經濟形勢變化的影響，部分事業單位收縮服務需求，影響收入。本集團積極應對市場變化，增強經營管理能力，有效控制成本，實現毛利率略有上升。

- **養老服務**，收入為人民幣**85.7**百萬元，與**2023**年同期的人民幣**71.9**百萬元相比，**同比增長19.2%**

2024年上半年，上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)團隊積極發展業務，新開闢浙江舟山市場，擴大了收入來源。椿熙堂與世茂服務聯動，共同開發市場，共享客戶資源，有效提升了整體的運營效率。藉著2024年國務院辦公廳印發的《關於發展銀髮經濟增進老年人福祉的意見》，椿熙堂積極發展銀髮經濟。朝著規模化、標準化、集群化、品牌化的方向發展，建立高效的服務模式，向客戶提供高品質的服務產品，抓住發展的好時機，取得收入增長。

➤ **非業主增值服務**

- **佔總收入2.0%**，**佔總毛利潤1.7%**

截至2024年6月30日止，本集團非業主增值服務收入實現人民幣80.9百萬元，較2023年同期的人民幣121.1百萬元，同比下降33.2%，主要原因是受到房地產行業持續低迷影響，商品房新開工數量下降，導致案場服務業務大幅萎縮，影響收入及利潤率。

➤ **城市服務**

- **佔總收入15.0%**，**佔總毛利潤10.7%**

截至2024年6月30日止，本集團城市服務收入實現人民幣603.2百萬元，較2023年同期的人民幣655.1百萬元，同比下降7.9%，主要原因是受到宏觀經濟環境改變的影響，部分地區政府收縮了對城市服務的需求。面對市場變化，本集團及時應對，積極調整，主動退出了部分利潤率較低及信用期較長的項目，著力提升管理經營能力，維持毛利率。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣4,031.8百萬元，與2023年同期的人民幣4,098.1百萬元相比，同比下降1.6%。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)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣2,761.0百萬元，佔整體收入的68.5%，相較於2023年同期人民幣2,612.6百萬元，同比增長5.7%；(ii)社區增值服務收入達人民幣586.7百萬元，佔整體收入的14.5%，相較於2023年同期人民幣709.3百萬元，同比下降17.3%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣80.9百萬元，佔整體收入的2.0%，相較於2023年同期人民幣121.1百萬元，同比下降33.2%；及(iv)城市服務收入達人民幣603.2百萬元，佔整體收入的15.0%，相較於2023年同期人民幣655.1百萬元，同比下降7.9%。

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。期內，銷售及服務成本為人民幣3,220.3百萬元，較2023年同期的人民幣3,235.5百萬元同比下降0.5%，基本持平。

毛利及毛利率

期內，毛利達到人民幣811.5百萬元，較2023年同期的人民幣862.7百萬元同比下降5.9%。毛利率為20.1%，較2023年同期的21.1%相比下降了1.0個百分點。四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務20.0%、社區增值服務27.0%、非業主增值服務16.9%及城市服務14.3%。該等板塊的毛利率於2023年同期分別為20.7%、29.1%、19.0%及13.9%。

物業管理服務毛利率20.0%，相比2023年同期20.7%下降0.7個百分點，主要原因是其一，本集團為提升項目品質，針對標杆項目增加了設施設備更新改造投入；其二，第三方項目的佔比提升較快，相較於來自世茂集團的項目，第三方項目的毛利率比較低；其三，公建類項目佔比持續提升，相較於住宅類項目，公建類項目的毛利率比較低。

社區增值服務的毛利率為27.0%，相比2023年同期的29.1%下降2.1個百分點，主要原因是受房地產行業及經濟形勢變化影響，裝修服務業務、智慧社區業務等高毛利業務板塊結構調整，佔比下降。

非業主增值服務毛利率為16.9%，相比2023年同期的19.0%下降2.1個百分點，原因是2024年上半年，受到地產行業持續下行影響，商品房新開工數量巨幅下降，導致本集團案場業務持續大幅萎縮，收入及毛利同比下降明顯。

城市服務業務毛利率為14.3%，相比2023年同期的13.9%略微提升0.4個百分點，基本持平。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支為人民幣59.6百萬元，較2023年同期人民幣63.3百萬元，同比下降5.8%。期內，銷售及營銷開支佔收入的比例為1.5%，較2023年同期的1.5%持平。

行政開支

期內，行政開支為人民幣418.9百萬元，較2023年同期人民幣448.7百萬元，同比下降6.6%。期內，行政開支佔收入的比例為10.4%，較2023年同期的10.9%，下降0.5個百分點，主要是由於本集團組織架構調整，減少行政管理人員開支所致。

經營利潤

期內，經營利潤為人民幣252.0百萬元，較2023年同期人民幣268.7百萬元下降6.2%。經營利潤率為6.3%，較2023年同期的6.6%下降0.3個百分點。

融資收入－淨額

期內，融資收入－淨額為人民幣2.9百萬元，較2023年同期融資收入－淨額人民幣12.2百萬元減少人民幣9.3百萬元，主要是由於2024年存款利率降低以及定期存款減少導致融資利息收入減少所致。

除所得稅前利潤

期內，除所得稅前利潤達到人民幣262.0百萬元，較2023年同期的人民幣284.6百萬元下降人民幣22.6百萬元，同比下降7.9%，主要是由於本集團在期內聚焦基礎物業服務，加大項目投入，提升服務品質。

所得稅開支

期內，所得稅開支為人民幣51.2百萬元，對比2023年同期的人民幣80.7百萬元，同比下降36.6%。上期所得稅開支較高的原因是發生本集團收購對價調整等不得抵扣所得稅的開支導致，而本期該項不得抵扣開支較少。

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，2024年為享受優惠政策第五年；西藏世茂天成物業總部在西藏，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。

於香港註冊成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2024年1月1日至2024年6月30日止六個月，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。

期間利潤

期間利潤為人民幣210.8百萬元，較2023年同期的人民幣203.9百萬元上升3.4%。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣184.0百萬元，較2023年同期的人民幣154.8百萬元上升18.9%。

期間利潤率為5.2%，較2023年同期的5.0%相比上升了0.2個百分點。

投資物業、物業、機器及設備

於2024年6月30日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣562.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣590.2百萬元下降了4.8%，主要是因為資產正常折舊及攤銷所致。

無形資產

於2024年6月30日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣2,584.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,657.7百萬元下降2.7%。本集團無形資產主要包括(i)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,724.9百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣680.6百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣126.1百萬元。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2024年6月30日，本集團商譽達到人民幣1,724.9百萬元，於期內商譽未發生減值。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2024年6月30日，應收貿易賬款達人民幣3,763.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣3,209.2百萬元增加17.3%，主要是因為宏觀經濟下行，導致客戶現金流緊縮，回款不達預期。

應付貿易賬款

於2024年6月30日，應付貿易賬款達人民幣1,447.4百萬元，較2023年12月31日的人民幣1,212.5百萬元增加19.4%，主要是因為回款不達預期，導致增加了對供應商的支付賬期。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。於2024年6月30日的流動資產為人民幣10,737.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣9,182.5百萬元，上升16.9%。於2024年6月30日，本集團包含到期日超過三個月的定期存款現金及現金等價物為人民幣4,410.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣4,788.3百萬元下降7.9%，主要是由於期內服務費回款率不達預期，同時支付了部分剩餘的股權收購對價款。

本集團於2024年6月30日的流動資產淨值為人民幣5,323.4百萬元，流動比率為1.98，較於2023年12月31日的流動資產淨值人民幣3,938.8百萬元，流動比率1.75，處於非常穩健的水平。

資本開支承諾

於2024年6月30日，本集團並無已簽約但未撥備之資本承諾。

股份獎勵計劃

本公司董事會（「董事會」）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目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2024年6月30日止六個月內，本公司概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關股份獎勵計劃的進一步詳情將適時於本公司之2024年中期報告內列載。

上市所得款項

本公司於2020年10月30日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(約等同人民幣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		截至2024年	截至2024年	動用餘下
	可供動用額度 (人民幣 百萬元)	分配百分比 %	6月30日止的 已動用額度 (人民幣 百萬元)	6月30日止的 未動用額度 (人民幣 百萬元)	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%	3,212	120	2024年
(2) 用於增加用戶和資產為核心的 增值服務種類	769	15%	303	466	2024年
(3) 用於改善信息技術系統及 智能技術	256	5%	178	78	2024年
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	58	198	2024年
(5) 用作營運資金及其他一般 企業用途	513	10%	213	300	2024年
合計	5,126	100%	3,964	1,162	

上文載列的所得款項還未動用的主要原因是本集團未能成功收購此前潛在的目標項目。本集團管理層將繼續尋找合適的收購標的及投資目標，並繼續本著審慎進取的原則綜合考慮，促進募集資金動用，以實現業務穩健發展及股東長遠利益。

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年股東周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合併及收購(「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。

有關以上股本集資活動之所得款項淨額合共約為1,735百萬港元(約等同人民幣1,426百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	先舊後新配股 可供動用所得		截至2024年 6月30日止的 已動用所得	截至2024年 6月30日止的 未動用所得	動用餘下 尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
	款項淨額 (人民幣 百萬元)	分配百分比 %	款項淨額 (人民幣 百萬元)	款項淨額 (人民幣 百萬元)	
(1) 潛在收併購	1,140	80%	-	1,140	2024年
(2) 業務擴展	143	10%	-	143	2024年
(3) 一般營運資金及 一般企業用途	143	10%	-	143	2024年
合計	<u>1,426</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>1,426</u>	

由於房地產行業整體下行導致物業管理服務行業的發展受到影響，行業整體增長率明顯放緩。因此，本集團管理層將戰略重心由收併購轉移至第三方競標外拓，如項目招標、市場渠道擴展及營銷團隊建設上，發展自身的市場拓展能力。本集團管理層將在行業復蘇或時機理想之時，繼續物色合適的收購目標，以審慎靈活的原則，有效使用所得款項，促進本集團業務長遠穩健發展。

關連交易－車位及倉儲單位購買協議

於2024年4月24日，上海潤尚房地產經紀有限公司(為本公司間接全資附屬公司)的若干分公司與世茂集團的若干間接全資附屬公司訂立若干協議，據此，本集團將自世茂集團收購若干停車位及倉儲單位(「目標資產」)。目標資產包括世茂集團兩個項目合共180個停車位及10個倉儲單位，總對價約為人民幣36,473,237元。

目標資產所在的兩個項目均已竣工，並交付予業主。由於該等項目的房地產營銷團隊即將撤出該等項目，而本集團為提供持續物業管理服務的供應商，本集團認為收購事項及接管目標資產將更方便本集團未來管理、銷售或租賃該等資產。此外，該等項目的住戶對停車位及倉儲單位仍有穩定需求，本集團認為該等收購事項將為該等項目的業主提供更佳服務，亦將為本集團提供機會變現有關資產，並為股東帶來有價值的回報。有關以上關連交易之詳情，請參閱本公司日期為2024年4月24日之公告。

收購事項及未來展望

於2024年6月30日，本集團並無任何收購事項。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，新賽道佈局，以及新能力建立等發展需求。

對於潛在的收購標的，本集團將綜合考慮：(1)在本集團現有管理半徑之內；(2)為區域或細分行業的龍頭公司；(3)無觸及紅線問題，例如安全問題等；(4)能夠接受本集團的一體化整合要求；以及(5)客戶群體為當地的中高收入人群，以保障在收併購完成後，能夠有效地經營管理目標公司，並有所發展。

2024年上半年，房地產行業持續低迷，影響下游物業管理服務行業發展，本集團因此未能成功收購任何標的。未來，本集團將繼續尋找適合的標的，審慎對待收併購，促進本集團業務長遠穩健發展。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共有44,011名在職員工，較2023年同期的46,125名在職員工，同比減少4.6%。總員工成本為人民幣1,815.3百萬元，較2023年同期的人民幣1,950.5百萬元，同比減少6.9%。員工成本的降低，主要得益於本集團(1)精簡組織設置，優化配置結構；及(2)著力提升經營管理能力，降本增效。

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。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數字。該等中期財務報表未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2024年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	4,031,765	4,098,139
銷售及服務成本	5	<u>(3,220,257)</u>	<u>(3,235,465)</u>
毛利		811,508	862,674
銷售及營銷開支		(59,551)	(63,255)
行政開支		(418,856)	(448,688)
金融資產減值虧損－淨額	6	(86,516)	(13,085)
其他收入	7	5,971	32,445
其他收益及虧損－淨額		(51)	(97,031)
其他營運開支		<u>(473)</u>	<u>(4,354)</u>
經營利潤		<u>252,032</u>	<u>268,706</u>
融資收入		22,115	31,760
融資成本		<u>(19,171)</u>	<u>(19,562)</u>
融資收入－淨額		<u>2,944</u>	<u>12,198</u>
分佔聯營公司業績		<u>7,050</u>	<u>3,745</u>
除所得稅前利潤	6	262,026	284,649
所得稅開支	8	<u>(51,189)</u>	<u>(80,703)</u>
期間利潤		<u>210,837</u>	<u>203,946</u>
應佔利潤：			
－本公司權益持有人		183,965	154,780
－非控制性權益		<u>26,872</u>	<u>49,166</u>
		<u>210,837</u>	<u>203,946</u>

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期間其他全面收入，扣除稅項 <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>13,503</u>	<u>4,282</u>
期間全面收入總額	<u>224,340</u>	<u>208,228</u>
應佔全面收入總額：		
— 本公司權益持有人	197,468	159,062
— 非控制性權益	<u>26,872</u>	<u>49,166</u>
	<u>224,340</u>	<u>208,228</u>
每股盈利	9	
— 基本(人民幣分)	<u>7.46</u>	<u>6.36</u>
— 攤薄(人民幣分)	<u>7.43</u>	<u>6.34</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		544,242	571,929
使用權資產		66,489	80,217
投資物業		17,804	18,271
無形資產		2,584,730	2,657,718
遞延稅項資產		288,721	255,538
聯營公司權益		58,569	61,019
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		-	124,178
合約資產		158,096	165,406
預付款項、按金及其他應收賬款		78,804	1,123,223
非流動資產總值		3,797,455	5,057,499
流動資產			
存貨		242,645	210,883
應收貿易賬款	10	3,763,168	3,209,178
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		124,178	-
合約資產		22,533	10,828
預付款項、按金及其他應收賬款		2,076,790	926,452
受限制銀行結餘		98,352	36,898
到期日超過三個月的定期存款		-	1,000,000
現金及現金等價物		4,410,010	3,788,300
流動資產總值		10,737,676	9,182,539
流動負債			
應付貿易賬款	12	1,447,402	1,212,521
已收按金、應計款項及其他應付款項		2,057,759	2,120,108
合約負債		1,251,842	1,253,358
所得稅負債		399,047	393,199
借貸		231,840	232,154
租賃負債		26,357	32,383
流動負債總額		5,414,247	5,243,723
流動資產淨值		5,323,429	3,938,816
總資產減流動負債		9,120,884	8,996,315

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借貸		54,638	67,788
租賃負債		31,723	35,954
遞延稅項負債		165,413	156,631
其他負債及費用撥備		30,153	30,311
其他應付款項		5,330	59,478
非流動負債總額		287,257	350,162
資產淨值		8,833,627	8,646,153
權益			
股本	11	21,358	21,358
儲備		8,150,308	7,895,082
本公司權益持有人應佔權益		8,171,666	7,916,440
非控制性權益		661,961	729,713
總權益		8,833,627	8,646,153

中期簡明綜合財務報表附註摘要

截至2024年6月30日止六個月

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2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表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。

中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所需提供的所有資料及披露，且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2023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刊發的任何公告一併閱讀。

除按公允價值計量的若干金融工具外，中期簡明綜合財務報表按照歷史成本法編製。由於本集團主要於中國運營，故此人民幣(「人民幣」)用作中期簡明綜合財務報表的呈列貨幣，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)。

3. 會計政策的變更及披露

編製該等中期簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表採用者一致，惟就本期間財務報表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。

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債

採納該等新訂香港財務報告準則或準則修訂本對本集團中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

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、清潔以及污水及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營業績計量評估經營分部的業績，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損—淨額、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、聯營公司權益及其他公司資產外，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、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2024年6月30日止六個月的所有收入均來自中國(截至2023年6月30日止六個月：相同)。

於2024年6月30日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2023年12月31日：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2024年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,428,574	603,191	4,031,765
可報告分部業績	218,580	35,910	254,490
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(75,496)	(11,020)	(86,516)
物業、機器及設備處置(虧損)/收益淨額	(142)	3,831	3,689
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(57,842)	(44,564)	(102,406)
無形資產攤銷	(62,487)	(12,471)	(74,958)
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,443,080	655,059	4,098,139
可報告分部業績	359,284	8,235	367,519
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(8,731)	(4,354)	(13,085)
物業、機器及設備處置收益/(虧損)淨額	2,817	(1,854)	963
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(59,239)	(39,837)	(99,076)
無形資產攤銷	(68,516)	(26,842)	(95,358)

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
分部業績	254,490	367,519
其他收益及虧損－淨額	(51)	(97,031)
分佔聯營公司業績	7,050	3,745
融資成本	(19,171)	(19,562)
融資收入	22,115	31,760
未分配開支	(2,407)	(1,782)
除所得稅前利潤	262,026	284,649

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2024年6月30日(未經審核)			
分部資產	<u>8,946,415</u>	<u>1,673,006</u>	<u>10,619,421</u>
分部負債	<u>4,189,314</u>	<u>661,252</u>	<u>4,850,566</u>
於2023年12月31日(經審核)			
分部資產	<u>9,615,366</u>	<u>1,866,551</u>	<u>11,481,917</u>
分部負債	<u>3,923,212</u>	<u>820,901</u>	<u>4,744,113</u>

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產	10,619,421	11,481,917
遞延稅項資產	288,721	255,538
聯營公司權益	58,569	61,019
其他公司資產	<u>3,568,420</u>	<u>2,441,564</u>
總資產	<u>14,535,131</u>	<u>14,240,038</u>
分部負債	4,850,566	4,744,113
遞延稅項負債	165,413	156,631
所得稅負債	399,047	393,199
借貸	<u>286,478</u>	<u>299,942</u>
總負債	<u>5,701,504</u>	<u>5,593,885</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，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			
	2024年 (未經審核)		2023年 (未經審核)	
	收入 人民幣千元	銷售及 服務成本 人民幣千元	收入 人民幣千元	銷售及 服務成本 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	2,760,965	2,207,873	2,612,604	2,070,828
社區增值服務	212,348	139,398	226,184	145,834
非業主增值服務	80,870	67,212	121,140	98,161
城市服務	603,191	516,675	655,059	563,816
	<u>3,657,374</u>	<u>2,931,158</u>	<u>3,614,987</u>	<u>2,878,639</u>
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	374,391	289,099	483,152	356,826
	<u>4,031,765</u>	<u>3,220,257</u>	<u>4,098,139</u>	<u>3,235,465</u>
總額基準	3,929,817	3,173,927	3,957,267	3,164,719
淨額基準	101,948	46,330	140,872	70,746
	<u>4,031,765</u>	<u>3,220,257</u>	<u>4,098,139</u>	<u>3,235,465</u>

截至2024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佔本集團收入約2.90%(截至2023年6月30日止六個月：5.33%)。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2024年6月30日止六個月概無貢獻本集團收入10%或以上(截至2023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以下費用後計算的：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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)	1,815,305	1,950,505
以權益結算的股份支付		
—董事以外僱員	394	5,174
—董事	257	1,962
	<u>651</u>	<u>7,136</u>
金融資產減值虧損—淨額		
—第三方		
應收貿易賬款減值虧損	100,677	20,520
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	(93)	1,033
—關聯方		
應收貿易賬款減值虧損	216	747
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產 減值虧損撥回	(14,284)	(9,215)
	<u>86,516</u>	<u>13,085</u>
金融資產減值虧損總額—淨額		
折舊及攤銷：		
物業、機器及設備折舊	83,079	73,111
計入行政開支的使用權資產折舊	18,860	25,460
投資物業折舊	467	505
無形資產攤銷	74,958	95,358
	<u>177,364</u>	<u>194,434</u>
核數師酬金		
—非核數服務	500	500
已售存貨成本	83,811	155,204
停車位銷售成本	3,356	28,702
用於餐飲服務的原材料	56,445	54,921

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註(a))	5,971	25,029
可抵扣增值稅(附註(b))	—	7,416
	<u>5,971</u>	<u>32,445</u>

附註：

(a) 政府補助主要指來自地方政府的財政資助及根據「增值稅即徵即退」政策退回的增值稅(「增值稅」)。截至2024年6月30日止六個月確認的政府補助並無未達成條件或附帶其他或然事件(截至2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅—中國 —企業所得稅	75,590	63,585
遞延所得稅(抵免)/開支	<u>(24,401)</u>	<u>17,118</u>
	<u>51,189</u>	<u>80,703</u>

9. 每股盈利

截至2024年6月30日止六個月，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2023年6月30日止六個月：相同)。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	183,965	154,780
普通股的加權平均數(千股)	2,467,624	2,435,332
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	7.46	6.36

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而產生潛在普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利的 期間利潤(人民幣千元)	183,965	154,780
每股基本盈利的權益股加權平均數(千股)	2,467,624	2,435,332
調整：股份獎勵計劃(千股)	8,768	4,015
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,476,392	2,439,437
每股攤薄盈利(以每股人民幣分列示)	7.43	6.34

10. 應收貿易賬款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 關聯方	749,000	748,477
— 第三方	4,005,901	3,354,689
	4,754,901	4,103,166
應收票據		
— 關聯方	1,300	1,437
— 第三方	1,903	1,558
	3,203	2,995
減：應收貿易賬款減值虧損撥備	(994,936)	(896,983)
	3,763,168	3,209,178

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，且有關費用一般於發出繳款單時到期支付，並無授出信貸期(2023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(2023年12月31日：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸條款償付。

於期／年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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,995,201	2,396,233
1至2年	773,169	790,945
2至3年	643,734	758,392
3至4年	273,544	148,100
4至5年	67,053	8,330
5年以上	2,200	1,166
	<u>4,754,901</u>	<u>4,103,166</u>

於2024年6月30日，應收貿易賬款以人民幣計值(2023年12月31日：相同)。

於2024年6月30日，本集團為未來結算應收貿易賬款持有應收票據總額(減值前)人民幣3,203,000元(2023年12月31日：人民幣2,995,000元)。本集團所收取的所有應收票據的到期日均為一年內。

11. 股本

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2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年6月30日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足 於2023年1月1日(經審核)、 2023年12月31日(經審核)、 2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)	2,468,173,000	24,681,730	21,357,812

12. 應付貿易賬款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
—關聯方	6,541	6,291
—第三方	1,440,861	1,206,230
	<u>1,447,402</u>	<u>1,212,521</u>

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2023年12月31日：30至90日)。於2024年6月30日，應付貿易賬款的賬面值與其公平值相若(2023年12月31日：相同)。於2024年6月30日，應付貿易賬款以人民幣計值(2023年12月31日：相同)。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,136,083	968,851
1至2年	153,762	103,603
2至3年	98,687	111,234
3至4年	54,987	26,143
4至5年	2,838	1,702
5年以上	1,045	988
	<u>1,447,402</u>	<u>1,212,521</u>

中期股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

企業管治守則

截至2024年6月30日止六個月內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)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2024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2024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。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2024年8月29日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事許世壇先生(主席)、邵亮先生(總裁)及曹士揚先生；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。