



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED
世茂服務控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 873



2022 中期報告
Interim Report



目錄

| | | | |
|-----------|--------------|-----------|--------------|
| 2 | 公司資料 | 38 | 中期簡明綜合資產負債表 |
| 4 | 主席報告 | 40 | 中期簡明綜合權益變動表 |
| 10 | 管理層討論與分析 | 42 | 中期簡明綜合現金流量表 |
| 28 | 企業管治及其他資料 | 43 | 中期簡明綜合財務資料附註 |
| 37 | 中期簡明綜合全面收入報表 | | |

公司 資料

董事會

執行董事

許世壇(主席)
葉明杰(總裁)
曹士揚
蔡文為

非執行董事

湯沸

獨立非執行董事

顧雲昌
周心怡
許偉文

審核委員會

許偉文(委員會主席)
顧雲昌
周心怡

薪酬委員會

周心怡(委員會主席)
顧雲昌
許偉文

提名委員會

顧雲昌(委員會主席)
周心怡
許偉文

公司秘書

陳家欣

核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港九龍
尖沙咀廣東道30號
新港中心1座801-806室

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座
38樓3820室

總部及中國主要營業地點

中國
上海市
滌坊西路55號
上海世茂大廈
26樓
互聯網址：www.shimaofuwu.com

註冊辦事處

4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands



股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要股份過戶登記處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：873

投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵： ir@shimaowy.com
電話： (86) 21 3861 1216



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日止六個月中期業績報告。

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。



主席報告

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。



主席報告

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，新冠疫情反復爆發，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。

客戶滿意度和黏性持續提升

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」。



主席報告

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% |



管理層討論與分析

- 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 | 佔比 | 面積 | 佔比 |
| | (百萬平方米) | (%) | (百萬平方米) | (%) |
| 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較於2021年同期，提升了2.5個百分點。

管理層討論與分析

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；

管理層討論與分析

- (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。



管理層討論與分析

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。



管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

- 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年上半年，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。



管理層討論與分析

➤ 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。

管理層討論與分析

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。



管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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擬定及實際用途詳情如下：

| 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 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% | 2,534 | 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。

管理層討論與分析

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釐定。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。



管理層討論與分析

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，加速本公司發展。

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 |

管理層討論與分析

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。



股份獎勵計劃

本公司董事會(「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。



企業管治及 其他資料

董事及高級管理層簡介

執行董事

許世壇(主席)

許世壇先生，45歲，自2020年6月1日起出任世茂服務控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)主席及執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及業務管理。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾23年經驗。許世壇先生為上海市中國人民政治協商會議委員及香港新家園協會會長。許世壇先生現為本公司之最終控股公司世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，及其附屬公司統稱「世茂集團」)的執行董事、副主席及總裁。許世壇先生亦為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)及世茂集團控股的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間於上海證券交易所上市之公司)的董事。許世壇先生為本公司最終控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。

葉明杰(總裁)

葉明杰先生，44歲，於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及營運。葉先生於2009年7月加盟本集團，並於2020年4月獲委任為本公司總裁。葉先生現為世茂集團控股非執行董事。葉先生於2004年2月加盟世茂集團，並先後出任世茂集團助理總裁及世茂集團工程管理中心負責人，於2018年1月獲晉升為世茂集團副總裁，負責監督世茂集團的工程管理及本集團的業務營運。葉先生畢業於中國同濟大學的工程管理專業，於物業管理及相關行業擁有超過16年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6月年間獲中國房地產協會委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家，並於2021年3月30日獲當選為中國物業管理協會第五屆理事會的名譽副會長。

曹士揚

曹士揚先生，曾用名曹世揚，48歲，於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，並自2020年1月擔任本集團副總裁。曹先生主要負責本集團於長三角地區的整體營運及管理。曹先生於2009年7月加盟本集團，並於2018年1月至2019年12月出任本集團助理總裁及蘇滬區域總經理。曹先生於物業管理行業有逾15年經驗。曹先生自2009年7月至2019年12月於本集團先後出任多個職位，包括項目負責人、業務管理部負責人以及江蘇省蘇州區域負責人。於加盟本集團前，曹先生曾分別於1995年10月至2003年5月及於2003年5月至2009年7月於上海萬科物業服務有限公司及南京萬科物業管理有限公司(兩者均為萬科企業股份有限公司的全資附屬公司，該公司股份分別於深圳證券交易所及聯交所上市)工作，彼曾出任多個職位，包括業務管理部主管及項目負責人。曹先生於2008年7月在中國北京京橋大學透過函授學習計劃取得工業與民用建築學專科文憑，並於2013年6月在中國的中國人民解放軍陸軍軍官學院取得工程管理(經濟管理學)學士學位。曹先生現正攻讀中國南京大學高級工商管理碩士精選課程。



董事及高級管理層簡介(續)

執行董事(續)

蔡文為

蔡文為先生，47歲，於2020年9月18日獲委任為本公司執行董事。蔡先生自2020年2月起擔任本集團助理總裁兼首席財務官，負責本集團會計管理、稅務計劃及內部監控管理。蔡先生於會計及財務管理方面擁有逾23年經驗。蔡先生於2020年2月加入本集團，在此之前，他曾擔任安永會計師事務所的核數師及畢馬威會計師事務所的高級經理。蔡先生自2011年7月至2015年10月於濠信節能科技(上海)有限公司工作，其最後職位為首席財務官。蔡先生自2014年9月至2015年10月為香港建屋貸款有限公司的執行董事，並自2016年7月至2019年4月擔任新城悅服務集團有限公司(前稱新城悅控股有限公司)財務總監，該兩間公司均於聯交所主板上市。自2015年10月至2016年6月以及自2019年4月至2020年1月，彼於聯交所主板上市的新城發展控股有限公司的上海分公司任職。蔡先生於1997年7月在中國上海大學國際商學院取得國際金融學學士學位，並於2020年6月在中國上海財經大學取得經濟學碩士學位。彼於2000年12月獲中國註冊會計師協會認證為註冊會計師，並為香港註冊會計師公會的執業會計師。

非執行董事

湯沸

湯沸女士，51歲，於2020年6月1日獲委任為本公司非執行董事，主要負責就本集團整體發展提供指引。湯女士現為世茂集團控股執行董事、世茂集團副總裁及根據《證券及期貨條例》第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)的董事。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過28年經驗。加盟本集團及世茂集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。湯女士為國際財務管理協會的高級國際財務管理師及國際會計師公會(「AIA」)的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師之一。



企業管治及其他資料

董事及高級管理層簡介(續)

獨立非執行董事

顧雲昌

顧雲昌先生，曾用名顧勇闖，78歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。顧先生於1998年出任中國房地產業協會秘書長，於2005年出任中國房地產及住宅研究會副會長及於2009年出任中國房地產研究會第五屆委員會副會長。彼曾於中華人民共和國城鄉建設環境保護部出任多個職位，包括於1982年及1985年分別出任城市住宅局綜合處副處長及住宅局綜合處處長，以及於1988年至1998年出任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任。顧先生目前於聯交所主板上市的陽光100中國控股有限公司及佳源國際控股有限公司出任獨立非執行董事。顧先生曾於2012年4月至2018年6月出任大悅城控股集團股份有限公司(前稱中糧地產(集團)股份有限公司)獨立董事及於2013年5月至2019年5月出任浙江亞廈裝飾股份有限公司獨立董事，該兩間公司均於深圳證券交易所上市。彼亦於2012年10月至2021年12月於聯交所主板上市的旭輝控股(集團)有限公司出任獨立非執行董事。顧先生於1966年7月畢業於中國同濟大學城市規劃專業。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

周心怡

周心怡女士，曾用名周小榮，59歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。周女士為前海勤博教育科技(深圳)有限公司董事長兼總裁。周女士自1996年8月至2017年10月擔任深圳房地產和物業管理進修學院有限公司院長，並自2017年3月至2018年1月擔任深圳市深投教育有限公司(一間提供教育及職業培訓服務的教育機構)副總經理。周女士現任中國物業管理協會第五屆理事會的名譽駐會副會長。周女士於1984年7月在中國南京大學取得英語語言與文學學士學位，並於1989年6月在美國斯坦福大學取得教育心理學碩士學位。

許偉文

許偉文先生，65歲，於2022年8月24日獲委為本公司獨立非執行董事。許偉文先生於1982年取得英國曼徹斯特理工學院(現稱為曼徹斯特城市大學)的文學士學位，在企業財務、項目融資、稅務、會計及審計方面擁有超過39年經驗。許偉文先生曾於多間公司工作，包括粵海制革有限公司、廣南(集團)有限公司(現稱為粵海廣南(集團)有限公司)及金威啤酒集團有限公司(現稱為粵海置地控股有限公司)的執行董事及首席財務官；長江實業(集團)有限公司(現重組為長江和記實業有限公司)的財務經理、信和置業有限公司的總經理(負責企業融資、租賃及物業銷售)，以及麗豐有限公司的集團財務總監。許偉文先生自2005年11月至2013年4月曾出任本公司之最終控股公司世茂集團控股(一間於聯交所上市之公司)的副總裁兼首席財務官。彼為香港會計師公會資深會員，英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。



高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司2021年年報刊發以來的董事資料之變更載列如下：

| 董事姓名 | 變動詳情 |
|-------|---|
| 劉羽先生 | 於2022年7月31日辭任本公司執行董事職務 |
| 簡麗娟女士 | 於2022年8月24日辭任本公司獨立非執行董事職務，並不再擔任本公司審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員 |
| 許偉文先生 | 於2022年8月24日獲委任為本公司獨立非執行董事、本公司審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員 |

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

股份獎勵計劃

本公司董事會（「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。

企業管治及其他資料

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2022年6月30日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄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」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份的好倉

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 持有的 普通股數目 | 佔已發行股本 概約百分比 |
|------|------------|----------------------------|-----------------|
| 許世壇 | 實益擁有人 | 57,129 ^(附註1) | 0.002% |
| 葉明杰 | 實益擁有人 | 1,904,728 ^(附註2) | 0.077% |
| 曹士揚 | 實益擁有人／配偶權益 | 227,981 ^(附註3) | 0.009% |
| 蔡文為 | 實益擁有人 | 143,062 ^(附註1) | 0.006% |
| 湯沸 | 實益擁有人 | 53,418 ^(附註1) | 0.002% |

附註：

- 該等披露的權益乃根據世茂集團控股有限公司（「世茂集團控股」）的董事會於2021年5月3日所採納的股份獎勵計劃（「2021年世茂集團股份獎勵計劃」）所授予但尚未歸屬的股份被視為擁有的權益。
- 該等披露的權益包括根據2021年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的1,104,728股被視為擁有的權益。
- 該等披露的權益包括根據2021年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的185,981股被視為擁有的權益，以及由曹士揚先生的配偶持有22,000股股份。



證券權益披露(續)**董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉(續)****(ii) 相聯法團股份的好倉 – 世茂集團控股**

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 持有的 普通股數目 | 佔已發行股本 概約百分比 |
|------|---------|----------------------------|-----------------|
| 許世壇 | 實益擁有人 | 3,682,198 ^(附註1) | 0.100% |
| 葉明杰 | 實益擁有人 | 265,086 ^(附註2) | 0.007% |
| 曹士揚 | 實益擁有人 | 93,202 ^(附註3) | 0.003% |
| 湯沸 | 實益擁有人 | 1,241,103 ^(附註4) | 0.033% |

附註：

1. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股的董事會於2011年12月30日所採納的股份獎勵計劃(「2011年世茂集團股份獎勵計劃」)所授予但尚未歸屬的119,493股被視為擁有的權益。
2. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的41,518股被視為擁有的權益。
3. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的7,984股被視為擁有的權益。
4. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的124,003股被視為擁有的權益。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於截至2022年6月30日止六個月內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。



企業管治及其他資料

證券權益披露(續)

主要股東權益

於2022年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

| 名稱 | 權益性質 | 持有的股份或 股份數目 | 佔已發行股本 概約百分比 |
|--|------|----------------|-----------------|
| 好倉 | | | |
| Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」) | 附註1 | 1,557,352,000 | 63.097% |
| 世茂集團控股 | 附註1 | 1,557,352,000 | 63.097% |
| 海外投資集團國際有限公司(「海外投資」) | 附註2 | 1,557,352,000 | 63.097% |
| Gemfair Investments Limited(「Gemfair」) | 附註3 | 1,589,286,159 | 64.391% |
| 許榮茂先生 | 附註4 | 1,600,142,501 | 64.831% |

附註：

- 該等披露的權益包括(i) 1,550,486,179股股份由世茂集團控股直接全資擁有的公司Best Cosmos持有，而世茂集團控股由Gemfair(一間由許榮茂先生直接全資擁有的公司)擁有約53.87%權益；及(ii) 6,865,821股股份由Best Cosmos作為受託人以信託形式持有直至該等獎勵股份根據2021年世茂集團股份獎勵計劃歸屬為止。
- 該等披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於世茂集團控股30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於世茂集團控股股東大會上投票的權利。
- 該等披露的權益包括(i) 31,934,159股股份由Gemfair直接擁有；(ii) 1,550,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iii) 6,865,821股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。
- 該等披露的權益包括(i) 10,856,342股股份由許榮茂先生直接全資擁有的世盈財經有限公司持有；(ii) 31,934,159股股份由Gemfair持有；(iii) 1,550,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iv) 6,865,821股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

企業管治

本公司致力維持高水平的商業道德標準及企業管治。本公司堅信高企業管治水平為本集團保障股東利益、提升企業價值、制定業務戰略及政策，以及加強透明度和問責性的關鍵。

董事會

董事會共有八名董事，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本中期報告「董事及高級管理層簡介」一節。本公司董事擁有多元化的業務及專業知識，確保董事會具備所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察其事務。

董事會(續)

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。

董事會負責履行上市規則附錄14所載的《企業管治守則》(「守則」)守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。董事會的主要企業管治職責及職能為制定及檢討本公司企業管治之政策及常規、檢討及監察本公司董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規、制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則以及檢討本公司遵守守則之情況及審閱載於本公司年報的企業管治報告所披露的資料。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括許偉文先生(審核委員會主席)、顧雲昌先生及周心怡女士。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後的合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，以討論任何在核數期間的重要事項，並適當考慮任何由本公司負責會計及財務匯報之職員、監察主任或核樓師提出的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審核委員會審閱本公司中期及全年報告時，委員會不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守情況。

審核委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括周心怡女士(薪酬委員會主席)、顧雲昌先生及許偉文先生。

薪酬委員會的主要職能包括但不限於評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

企業管治及其他資料

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括顧雲昌先生(提名委員會主席)、周心怡女士及許偉文先生。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉，如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

公司秘書

陳家欣小姐為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則為董事進行證券交易的操守守則。於本集團公布中期及年度業績前，本公司會向董事發出通告，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。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日止六個月內已遵守標準守則內列載的所需標準。

企業管治守則

截至2022年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的所有守則條文。

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。

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)。

選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印副本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本中期報告，但(i)仍欲收取印副本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至873-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17樓向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(「卓佳證券」)，要求索取本報告印副本，費用全免。

股東如欲更改收取本公司日後公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

代表董事會

許世壇

主席

香港，2022年8月31日



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 | 7 | 4,265,677 | 3,779,140 |
| 銷售及服務成本 | 7 | (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 | 8 | (380,207) | (125,834) |
| 商譽減值虧損 | 17(a) | (22,594) | – |
| 嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動 | 25 | 57 | – |
| 應付或然對價的公允價值變動 | | 108,175 | – |
| 其他收入 | 9 | 56,058 | 29,228 |
| 其他收益－淨額 | 10 | 25,120 | 42,351 |
| 其他經營開支 | 11 | (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 | 12 | (99,369) | 1,640 |
| 使用權益法入賬的分佔聯營公司業績 | 15 | 3,041 | 2,036 |
| 除所得稅前利潤 | 8 | 222,071 | 736,605 |
| 所得稅開支 | 13 | (36,253) | (97,525) |
| 期間利潤 | | 185,818 | 639,080 |
| 應佔利潤： | | | |
| －本公司權益持有人 | | 139,613 | 578,156 |
| －非控制性權益 | | 46,205 | 60,924 |
| | | 185,818 | 639,080 |
| 期間其他全面虧損 | | | |
| <i>可重新分類至損益的項目</i> | | | |
| －換算海外業務的匯兌差額 | | (40,304) | (33,396) |
| 期間其他全面虧損總額，扣除稅項 | | (40,304) | (33,396) |
| 期間全面收入總額 | | 145,514 | 605,684 |
| 應佔全面收入總額： | | | |
| －本公司權益持有人 | | 99,309 | 544,760 |
| －非控制性權益 | | 46,205 | 60,924 |
| | | 145,514 | 605,684 |
| 本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 | 14 | | |
| －基本(人民幣元) | | 0.06 | 0.24 |
| －攤薄(人民幣元) | | 0.06 | 0.24 |

第43至80頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的一部分。

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 | 16 | 555,206 | 511,745 |
| 使用權資產 | 27 | 43,201 | 43,942 |
| 投資物業 | 16 | 19,948 | 20,177 |
| 無形資產 | 17 | 3,681,910 | 3,276,926 |
| 遞延稅項資產 | 28 | 182,690 | 95,236 |
| 使用權益法入賬的於聯營公司的投資 | 15 | 50,178 | 42,184 |
| 合約資產 | | 183,870 | 173,926 |
| 預付款項和按金 | 20 | 1,240,710 | 62,388 |
| 非流動資產總值 | | 5,957,713 | 4,226,524 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 18 | 215,700 | 218,469 |
| 應收貿易賬款 | 19 | 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 | 20 | 1,792,425 | 688,971 |
| 受限制現金 | 21 | 43,612 | 29,452 |
| 現金及現金等價物 | 21 | 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 | 26 | 1,174,941 | 1,143,127 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | 26 | 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 | 25 | 2,611,141 | 2,389,029 |
| 嵌入衍生工具的可轉換債券 | 25 | – | 57 |
| 借貸 | 24 | 272,497 | 270,812 |
| 租賃負債 | 27 | 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 |

中期簡明綜合資產負債表(續)

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) |
|----------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 24 | 513,533 | 546,529 |
| 租賃負債 | 27 | 17,720 | 10,302 |
| 遞延稅項負債 | 28 | 233,630 | 207,389 |
| 其他應付款項 | 26 | 77,891 | 333,135 |
| 遞延收入 | | 3,714 | – |
| 其他負債及費用撥備 | 23 | 4,781 | 4,796 |
| 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 | 22 | 21,358 | 21,445 |
| 儲備 | | 8,613,820 | 8,505,592 |
| 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 |
| 總權益 | | 9,443,706 | 9,227,123 |

第43至80頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

| 附註 | 未經審核 | | | | | | | | |
|---------------------------|------------|-----------|----------|-------------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | | 非控制性權益 | 總權益 |
| | 股本 | 股份溢價* | 法定儲備* | 其他儲備* | 庫存儲備* | 保留盈利* | 總計 | | |
| 人民幣千元 (附註22) | 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 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 於2022年1月1日的結餘 | 21,445 | 8,490,762 | 184,490 | (1,681,078) | (145,985) | 1,657,403 | 8,527,037 | 700,086 | 9,227,123 |
| 全面收入 | | | | | | | | | |
| 期間利潤 | - | - | - | - | - | 139,613 | 139,613 | 46,205 | 185,818 |
| 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 | - | - | - | (40,304) | - | - | (40,304) | - | (40,304) |
| 期間全面(虧損)/收入總額 | - | - | - | (40,304) | - | 139,613 | 99,309 | 46,205 | 145,514 |
| 與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易 | | | | | | | | | |
| 收購附屬公司 | 31(a)(v) | - | - | - | - | - | - | 51,234 | 51,234 |
| 收購非控制性權益 | 31(d) | - | - | - | (10,360) | - | (10,360) | 8,155 | (2,205) |
| 附屬公司非控制性權益的注資 | | - | - | - | - | - | - | 6,780 | 6,780 |
| 已付非控制性權益股息 | | - | - | - | - | - | - | (3,932) | (3,932) |
| 註銷已購回股份 | 22 | (87) | (66,327) | - | - | 66,414 | - | - | - |
| 以權益結算的股份支付 — 股份獎勵計劃 | 8 | - | - | - | 19,192 | - | 19,192 | - | 19,192 |
| 與擁有人的交易總額 | | (87) | (66,327) | - | 8,832 | 66,414 | 8,832 | 62,237 | 71,069 |
| 於2022年6月30日的結餘 | 21,358 | 8,424,435 | 184,490 | (1,712,550) | (79,571) | 1,797,016 | 8,635,178 | 808,528 | 9,443,706 |

* 該等儲備賬包括中期簡明綜合資產負債表中的中期簡明綜合儲備約人民幣8,613,820元(2021年12月31日：人民幣8,505,592元)。

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2022年6月30日止六個月

| 附註 | 未經審核 | | | | | | | |
|---------------------------|------------|-----------|---------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | 非控制性 | |
| | 股本 | 股份溢價* | 法定儲備* | 其他儲備* | 保留盈利* | 總計 | 權益 | 總權益 |
| 人民幣千元 (附註22) | 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 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2021年1月1日的結餘 | 20,499 | 7,063,990 | 113,073 | (1,581,284) | 831,709 | 6,447,987 | 292,858 | 6,740,845 |
| 全面收入 | | | | | | | | |
| 期間利潤 | - | - | - | - | 578,156 | 578,156 | 60,924 | 639,080 |
| 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 | - | - | - | (33,396) | - | (33,396) | - | (33,396) |
| 期間全面收入總額 | - | - | - | (33,396) | 578,156 | 544,760 | 60,924 | 605,684 |
| 與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易 | | | | | | | | |
| 股息 | 29 | - | - | - | (213,334) | (213,334) | - | (213,334) |
| 出售一間附屬公司 | 31(c) | - | - | - | - | - | (12,091) | (12,091) |
| 收購非控制性權益 | 31(e) | - | - | - | (132,391) | (132,391) | (102,374) | (234,765) |
| 收購附屬公司 | 31(b)(iii) | - | - | - | - | - | 128,670 | 128,670 |
| 非控制性權益注資 | | - | - | - | - | - | 13,500 | 13,500 |
| 以權益結算的股份支付 | | | | | | | | |
| — 股份獎勵計劃 | 8 | - | - | - | 7,320 | - | - | 7,320 |
| 與擁有人的交易總額 | - | - | - | (125,071) | (213,334) | (338,405) | 27,705 | (310,700) |
| 於2021年6月30日的結餘 | 20,499 | 7,063,990 | 113,073 | (1,739,751) | 1,196,531 | 6,654,342 | 381,487 | 7,035,829 |

* 該等儲備賬包括於2021年6月30日的中期簡明綜合資產負債表中的中期簡明綜合儲備約人民幣6,633,843元。

第43至80頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合現金流量表

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) |
| 經營活動(所用)/所得現金流量 | | | |
| 經營業務(所用)/所得現金 | | (2,416,884) | 346,352 |
| 已收銀行存款利息 | | 36,625 | 13,475 |
| 已付所得稅 | | (23,991) | (110,215) |
| 經營業務活動(所用)/所得現金淨額 | | (2,404,250) | 249,612 |
| 投資活動所用現金流量 | | | |
| 收購附屬公司付款·扣除所收現金 | 31(a) | (271,918) | (336,347) |
| 購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | | (13,976) | (470,460) |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項 | | - | 494,460 |
| 使用權益法入賬的投資付款 | 15 | (2,450) | - |
| 出售一間附屬公司現金流入淨額 | 31(c) | - | 91,383 |
| 物業、機器及設備付款 | | (133,707) | (58,737) |
| 出售物業、機器及設備現金流入/(流出)淨額 | | 18,811 | (332) |
| 軟件開發成本付款 | | (13,133) | (1,113) |
| 投資活動所用現金淨額 | | (416,373) | (281,146) |
| 融資活動所用現金流量 | | | |
| 收購非控制性權益的付款 | 31(d) | (2,205) | (117,274) |
| 附屬公司非控制性權益的注資 | | 6,780 | 13,500 |
| 已付非控制性權益股息 | | (3,932) | - |
| 新增借貸所得款項 | | 12,000 | - |
| 已付借貸利息 | | (26,198) | (5,778) |
| 償還借貸 | | (46,781) | (20,000) |
| 租賃負債付款 | 27(c) | (11,718) | (10,769) |
| 已付租賃負債利息 | 27(c) | (1,017) | (183) |
| 可轉換債券票息付款 | 25 | (29,073) | - |
| 融資活動所用現金淨額 | | (102,144) | (140,504) |
| 現金及現金等價物減少淨額 | | (2,922,767) | (172,038) |
| 期初現金及現金等價物 | | 9,842,099 | 5,830,046 |
| 現金及現金等價物的匯率變動影響 | | 127,855 | (36,426) |
| 期末現金及現金等價物 | | 7,047,187 | 5,621,582 |

第43至80頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022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(「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要求編製。

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。

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及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) | 共同控制合併之經修訂會計指引第5號合併會計法 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 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。



中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

4. 估計

編製符合香港會計準則第34號的中期簡明綜合財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及本年至今的資產與負債、收入及開支的報告金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所述者相同。

5. 財務風險管理的目標及政策

5.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露內容，應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自年末起，風險管理政策概無重大變動。

5.2 資金管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為所有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息、發行新股份或出售資產以減低債務。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。自年末起，資本管理的目標、政策或過程均無變動。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。總權益按中期簡明綜合資產負債表所示的「權益」加債務淨額計算。

截至2022年6月30日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債(2021年12月31日：相同)。

5.3 公允價值估計

(i) 並非按公允價值計量的金融工具

除以下情況外，本公司董事認為中期簡明綜合資產負債表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

(ii) 按公允價值計量的金融工具

下表以估值法分析以公允價值列賬的金融工具。不同的層級定義如下：

—活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；

—層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；

—並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

5. 財務風險管理的目標及政策(續)

5.3 公允價值估計(續)

(ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

下表呈列本集團於各報告期末以公允價值計量的金融資產及負債。

| | 層級1 人民幣千元 | 層級2 人民幣千元 | 層級3 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 於2022年6月30日(未經審核) | | | | |
| 資產 | | | | |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(「以公允價值計量且其變動計入損益」)(附註(a)) | - | - | 13,976 | 13,976 |
| 負債 | | | | |
| 非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註26)(附註(b)) | - | - | 328,700 | 328,700 |
| 購買代價(附註26)(附註(c)) | - | - | 503,544 | 503,544 |
| 嵌入衍生工具的可轉換債券(附註25) | - | - | - | - |
| | - | - | 832,244 | 832,244 |
| 於2021年12月31日(經審核) | | | | |
| 負債 | | | | |
| 非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註26)(附註(b)) | - | - | 344,532 | 344,532 |
| 購買對價(附註26) | - | - | 464,888 | 464,888 |
| 嵌入衍生工具的可轉換債券(附註25)(附註(c)) | - | - | 57 | 57 |
| | - | - | 809,477 | 809,477 |

附註：

- (a) 結餘指自中國一家商業銀行購買的金融產品。於2022年6月30日的金融產品公允價值，由本公司管理層基於按貼現率計算的未來現金流量合約部分現值採用貼現現金流量法進行估計(2021年12月31日：不適用)。
- (b) 結餘指本集團若干附屬公司的非控股股東擔保的若干認沽期權，彼等有權將剩餘的股權出售予本集團。於2022年6月30日的認沽期權公允價值，由本公司管理層按其擬備的若干財務預測情景使用浮動溢價的概率加權平均值進行估計(2021年12月31日：相同)。
- (c) 結餘指以現金支付的額外對價，視乎被收購附屬公司的稅後收入或利潤是否達到規定目標而定。於2022年6月30日的對價公允價值，由本公司管理層按不同財務預測下可能出現的情景使用概率法進行估計(2021年12月31日：相同)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

5. 財務風險管理的目標及政策(續)

5.3 公允價值估計(續)

下表呈列於報告期層級3工具的變動。

| | 以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入的 金融資產 (「以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入」) 人民幣千元 | 非控股產生的 應付對價 人民幣千元 | 應付購買對價 人民幣千元 | 嵌入 衍生工具的 可轉換債券 人民幣千元 |
|-------------------|--|-------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 於2021年1月1日 | – | 320,344 | 320,295 | – |
| 添置 | – | – | 391,590 | 144,803 |
| 付款 | – | – | (246,997) | – |
| 公允價值變動 | – | 24,188 | – | (144,746) |
| 於2021年12月31日(經審核) | – | 344,532 | 464,888 | 57 |
| 年度(虧損)/收益淨額 | – | (24,188) | – | 144,746 |
| 於2022年1月1日 | – | 344,532 | 464,888 | 57 |
| 添置 | 13,976 | – | 127,598 | – |
| 付款 | – | – | (88,942) | – |
| 公允價值變動 | – | (15,832) | – | (57) |
| 於2022年6月30日(未經審核) | 13,976 | 328,700 | 503,544 | – |
| 期間收益淨額 | – | 15,832 | – | 57 |

截至2022年6月30日止六個月(截至2021年12月31日止年度：相同)，三個層級之間概無轉移。計量公允價值的方法及估值技術與上一報告期間相比並無變化。

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團至少每報告年度使用估值技術評估一次層級3工具的公允價值。

6. 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、其他收益一淨額、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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

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。

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。

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(未經審核) | | | |
| 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(未經審核) | | | |
| 可報告分部收入(重列) | 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) |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

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 | 13,551,409 | 1,572,604 | 15,124,013 |
| 分部負債 | 4,164,825 | 693,781 | 4,858,606 |
| 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 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

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 | 3,085,763 | 3,253,120 |
| 總資產 | 18,456,620 | 18,160,457 |
| 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 | 9,950 | 9,964 |
| 總負債 | 9,012,914 | 8,933,334 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

7. 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 (未經審核) | | 2021年 (未經審核) | |
| | 收入 人民幣千元 | 銷售成本 人民幣千元 | 收入 人民幣千元 (重列) | 銷售成本 人民幣千元 (重列) |
| 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)。

收入的若干比較數字已由總額基準重新分類為淨額基準，以符合本年度的呈列方式。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

8. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤是在扣除/(計入)以下費用後計算的：

| | 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 | 19 | 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 | (20,459) | 8,154 |
| — 關聯方 | | | |
| 應收貿易賬款減值虧損撥備 | 19 | 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 | 20 | 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 | 16 | 76,388 | 32,569 |
| 計入行政開支的使用權資產折舊 | 27(b) | 14,711 | 10,152 |
| 計入銷售及服務成本的投資物業折舊 | 16 | 229 | 314 |
| 無形資產攤銷 | 17 | 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19,192,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣7,320,000元)。有關股份獎勵計劃的詳情，請參閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表附註35。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

9. 其他收入

| | 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) |
| 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 |
| | 56,058 | 29,228 |

(a) 政府補助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。

10. 其他收益－淨額

| | 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) |
| 出售一家附屬公司收益淨額(附註31(c)) | - | 69,059 |
| 非控股股東認沽期權公允價值收益/(虧損)淨額(附註5.3) | 15,832 | (27,007) |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益 | - | 64 |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益 | - | 2,346 |
| 出售物業、機器及設備收益/(虧損)淨額 | 6,686 | (74) |
| 匯兌收益/(虧損)淨額 | 253 | (3,028) |
| 其他 | 2,349 | 991 |
| | 25,120 | 42,351 |

11. 其他經營開支

| | 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) |
| 投資物業折舊(附註16) | 229 | 314 |
| 補償開支 | 4,161 | 3,495 |
| | 4,390 | 3,809 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

12. 融資(成本)/收入－淨額

| | 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) |
| 銀行存款利息收入 | 36,625 | 12,100 |
| 融資收入 | 36,625 | 12,100 |
| 可轉換債券利息開支(附註25) | (111,457) | – |
| 就借貸及租賃負債以及其他已付/應付利息及融資費用 | (24,537) | (10,460) |
| 融資成本 | (135,994) | (10,460) |
| 融資(成本)/收入－淨額 | (99,369) | 1,640 |

13. 所得稅開支

| | 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) |
| 即期所得稅－中國 | | |
| －企業所得稅 | 146,684 | 135,606 |
| 遞延稅項抵免(附註28) | | |
| －中國企業所得稅 | (110,431) | (38,081) |
| | 36,253 | 97,525 |

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬維爾京群島所得稅

根據英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何英屬維爾京群島的所得稅。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

13. 所得稅開支(續)

(c) 香港利得稅

香港利得稅按年度估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。由於本集團於截至2022年6月30日止六個月並無產生任何須繳納香港利得稅的收入(截至2021年6月30日止六個月：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團就中國的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按期間估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2022年6月30日止六個月的法定稅率為25%(截至2021年6月30日止六個月：相同)。

海亮物業管理有限公司於2017年12月19日將其註冊成立地點從上海遷往西藏後，作為西部大開發策略的一部分，其西藏總部可享受15%的優惠稅率至2030年。

成都信誼物業有限公司及海亮物業管理有限公司於西部省份的總部可享受15%的優惠稅率至2030年。

根據財稅[2012]27號通知(「27號通知」)，世茂物聯網符合軟件企業的條件，自2021年起(於抵扣過往年度的全部稅項虧損後)享受5年稅項優惠期(兩免三減半)。世茂物聯網於2020年至2021年的所得稅率為0%，及於2022年至2024年的稅率為12.5%。

截至2021年12月31日止年度已收購於中國成立的上海椿祺集養老服務有限公司、深圳世路源環境有限公司(「世路源」)(前稱深圳深兄環境有限公司)及無錫市金沙田科技有限公司符合「高新技術企業」資格，分別自2020年12月1日、2020年12月11日、2019年11月7日起三年可享受15%的優惠所得稅率。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，位於西部地區以外中國內地的實體的適用企業所得稅率為25%(截至2021年6月30日止六個月：25%)。

(e) 中國預扣所得稅

根據新的《中華人民共和國企業所得稅法》，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

於2022年6月30日，本集團中國附屬公司的未分派盈利約為人民幣3,563,259,000元(2021年12月31日：人民幣2,975,583,000元)，倘作為股息派付，則接收方將須繳納稅項。應課稅暫時性差異存在，惟概無確認遞延稅項負債，原因為母公司實體能夠控制來自其中國附屬公司分派股息的時間，且預期不會於可見將來分配該等利潤。



中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

14. 每股盈利

截至2022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2021年6月30日止六個月：相同)。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 (未經審核) | 2021年 (未經審核) |
| 本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元) | 139,613 | 578,156 |
| 權益股的加權平均數(千股) | 2,468,173 | 2,363,973 |
| 每股基本盈利(以每股人民幣元列示) | 0.06 | 0.24 |

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(附註8)及可轉換債券(附註25)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。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 (未經審核) | 2021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) | 139,613 | 578,156 |
| 每股基本盈利的權益股加權平均數(千股) | 2,468,173 | 2,363,973 |
| 調整：股份獎勵計劃(千股) | 2,442 | — |
| 每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股) | 2,470,615 | 2,363,973 |
| 每股攤薄盈利(以每股人民幣元列示) | 0.06 | 0.24 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

15. 使用權益法入賬的於聯營公司的投資

| | 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) |
| 於期初 | 42,184 | 34,074 |
| 收購附屬公司的添置(附註31(a)(v)) | 2,503 | — |
| 期間額外投資 | 2,450 | — |
| 應佔利潤－淨額 | 3,041 | 2,036 |
| 於期末 | 50,178 | 36,110 |

下文載列本集團的主要聯營公司：

| 實體名稱 | 業務地點/ 註冊地區 | 所有權權益百分比 | | 主要活動 |
|----------------|---------------|--------------------------|--------------------------|--------|
| | | 2022年 6月30日 (未經審核) | 2021年 12月31日 (經審核) | |
| 浙江新宇貿易有限公司 | 中國 | 40 | 40 | 學校超市營運 |
| 浙江新宇教育後勤管理有限公司 | 中國 | 30 | 30 | 學校後勤服務 |
| 昆明睿信城市運營管理有限公司 | 中國 | 33 | 33 | 物業管理服務 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

16. 物業、機器及設備以及投資物業

| | 物業、機器及 設備 人民幣千元 | 投資物業 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| 於2021年1月1日(經審核) | | | |
| 成本 | 242,573 | 34,562 | 277,135 |
| 累計折舊 | (36,430) | (14,631) | (51,061) |
| 賬面淨值 | 206,143 | 19,931 | 226,074 |
| 截至2021年6月30日止六個月 | | | |
| 期初賬面淨值 | 206,143 | 19,931 | 226,074 |
| 收購附屬公司的添置(附註31(b)) | 106,556 | – | 106,556 |
| 添置 | 52,035 | – | 52,035 |
| 折舊費用(附註8) | (32,569) | (314) | (32,883) |
| 出售一間附屬公司(附註31(c)) | (38,862) | – | (38,862) |
| 出售 | (129) | – | (129) |
| 期末賬面淨值 | 293,174 | 19,617 | 312,791 |
| 於2021年6月30日(未經審核) | | | |
| 成本 | 431,869 | 34,562 | 466,431 |
| 累計折舊 | (138,695) | (14,945) | (153,640) |
| 賬面淨值 | 293,174 | 19,617 | 312,791 |
| 於2022年1月1日(經審核) | | | |
| 成本 | 578,687 | 22,131 | 600,818 |
| 累計折舊 | (66,942) | (1,954) | (68,896) |
| 賬面淨值 | 511,745 | 20,177 | 531,922 |
| 截至2022年6月30日止六個月 | | | |
| 期初賬面淨值 | 511,745 | 20,177 | 531,922 |
| 收購附屬公司的添置(附註31(a)(v)) | 11,639 | – | 11,639 |
| 添置 | 133,707 | – | 133,707 |
| 折舊費用(附註8) | (76,388) | (229) | (76,617) |
| 出售 | (25,497) | – | (25,497) |
| 期末賬面淨值 | 555,206 | 19,948 | 575,154 |
| 於2022年6月30日(未經審核) | | | |
| 成本 | 643,556 | 22,131 | 665,687 |
| 累計折舊 | (88,350) | (2,183) | (90,533) |
| 賬面淨值 | 555,206 | 19,948 | 575,154 |

於2022年6月30日，概無抵押任何投資物業(2021年12月31日：若干樓宇約人民幣8,387,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(附註24))。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

16. 物業、機器及設備以及投資物業(續)

折舊開支於中期簡明綜合全面收入報表自以下類別扣除：

| | 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) |
| 銷售及服務成本 | 39,156 | 27,398 |
| 行政開支 | 37,232 | 5,171 |
| 其他經營開支(附註11) | 229 | 314 |
| | 76,617 | 32,883 |

17. 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(附註31(b)) | - | 376,459 | 230,000 | - | - | 606,459 |
| 添置 | 1,112 | - | - | - | - | 1,112 |
| 攤銷費用(附註8) | (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(附註31(a)(v)) | - | 315,898 | 194,200 | - | - | 510,098 |
| 添置 | 13,133 | - | - | - | - | 13,133 |
| 商譽減值(附註(a)) | - | (22,594) | - | - | - | (22,594) |
| 攤銷費用(附註8) | (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 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

17. 無形資產(續)

於中期簡明綜合全面收入報表扣除的無形資產攤銷如下：

| | 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) |
| 銷售及服務成本 | 46,329 | 43,206 |
| 行政開支 | 49,324 | 1,707 |
| | 95,653 | 44,913 |

(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 (未經審核) | 於2021年 12月31日 (經審核) |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| 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% |

18. 存貨

| | 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) |
|-----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 自第三方購買停車位 | 178,642 | 181,012 |
| 其他存貨 | 37,058 | 37,457 |
| | 215,700 | 218,469 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

19. 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(附註32(c)) | 753,162 | 528,460 |
| — 第三方 | 3,066,474 | 2,784,809 |
| | 3,819,636 | 3,313,269 |
| 應收票據 | | |
| — 關聯方(附註32(c)) | 30,408 | 143,978 |
| — 第三方 | 5,850 | 11,091 |
| | 36,258 | 155,069 |
| 減：應收貿易賬款減值撥備 | (469,887) | (313,396) |
| | 3,386,007 | 3,154,942 |

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：相同)。

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)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

19. 應收貿易賬款(續)

應收賬款減值撥備變動情況如下：

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2022年 | | 2021年 | |
| | 第三方 人民幣千元 (未經審核) | 關聯方 人民幣千元 (未經審核) | 第三方 人民幣千元 (未經審核) | 關聯方 人民幣千元 (未經審核) |
| 於期初 | 246,464 | 66,932 | 114,317 | 1,855 |
| 期間計提(附註8) | 12,396 | 144,095 | 115,225 | 790 |
| 於期末 | 258,860 | 211,027 | 229,542 | 2,645 |

於2022年6月30日，應收貿易賬款約人民幣222,500,000元(2021年12月31日：人民幣222,500,000元)已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(附註24)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款

| | 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) |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 預付款項 | | |
| 非流動預付款項 | | |
| — 向客戶預付款項(附註(a)) | 75,078 | 61,353 |
| — 其他預付款項 | 1,035 | 1,035 |
| | 76,113 | 62,388 |
| 流動預付款項 | | |
| — 公用事業 | 56,466 | 32,384 |
| — 增值服務原材料 | 62,926 | 12,613 |
| — 其他預付款項 | 178,703 | 82,507 |
| | 298,095 | 127,504 |
| 小計 | 374,208 | 189,892 |
| 其他應收賬款 | | |
| — 向關聯方墊款(附註(c)及32(c)) | 1,050,744 | 303,143 |
| — 向僱員墊款 | 48,138 | 6,552 |
| — 代業主付款(附註(b)) | 453,387 | 138,120 |
| — 按金 | 195,670 | 129,049 |
| — 已付停車位按金(附註(d)) | 1,164,597 | — |
| — 其他 | 28,967 | 43,463 |
| 小計 | 2,941,503 | 620,327 |
| 總計 | 3,315,711 | 810,219 |
| 減：其他應收賬款減值撥備 | (282,576) | (58,860) |
| | 3,033,135 | 751,359 |
| 非流動 | 1,240,710 | 62,388 |
| 流動 | 1,792,425 | 688,971 |
| | 3,033,135 | 751,359 |

- (a) 向客戶預付款項主要指向該等學校支付的原始對價，以獲准經營學生公寓。基於有關經營期的攤銷期限為31至42年(2021年12月31日：相同)。
- (b) 結餘指就物業的主要公用事業及電梯維修費而代業主支付的款項。
- (c) 來自關聯方的其他應收賬款為無抵押、免息及須按要求償還。結餘主要指就銷售車位權向關聯方支付的按金，將於相關停車位售出後退還予本集團。
- (d) 結餘指就訂立停車位代理協議(「協議」)向第三方支付按金，根據協議，本集團擔任多個停車位的銷售代理。該金額可於協議終止日期或協議屆滿日期(2025年6月30日)(以較早者為準)悉數退還。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

預付款項及其他應收賬款減值撥備變動如下：

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2022年 | | 2021年 | |
| | 第三方 人民幣千元 (未經審核) | 關聯方 人民幣千元 (未經審核) | 第三方 人民幣千元 (未經審核) | 關聯方 人民幣千元 (未經審核) |
| 於期初 | 44,179 | 14,681 | 3,518 | 878 |
| 期間(抵免)/支出(附註8) | (20,459) | 244,175 | 8,154 | 1,665 |
| 於期末 | 23,720 | 258,856 | 11,672 | 2,543 |

本集團透過參考本集團的歷史虧損記錄，使用虧損率方法估計預期信貸虧損。虧損率經調整以適當反映現時狀況及未來經濟狀況的預測。

以下所載為有關本集團就評估其他應收關聯方款項的預期信貸虧損所採用主要假設的資料：

| | 於2022年 6月30日 (未經審核) | 於2021年 12月31日 (經審核) |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| 違約概率 | 33.15% | 13.17% |
| 違約損失率 | 72.83% | 61.60% |
| 前瞻性因素 | 6.00% | 23.25% |
| 預期信貸虧損率 | 25.59% | 10.00% |

21. 現金及現金等價物及受限制現金

| | 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) |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 手頭現金 | 6,521 | 806 |
| 銀行現金 | 7,084,278 | 9,870,745 |
| | 7,090,799 | 9,871,551 |
| 受限制現金(附註(a)) | (43,612) | (29,452) |
| 現金及現金等價物 | 7,047,187 | 9,842,099 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

21. 現金及現金等價物及受限制現金(續)

(a) 受限制現金為於2022年6月30日的履約擔保的現金存款(2021年12月31日：相同)。

現金及現金等價物結餘的賬面值按以下貨幣列值：

| | 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) |
|-----|------------------------------------|------------------------------------|
| 人民幣 | 4,774,886 | 7,024,307 |
| 港元 | 2,282,955 | 2,791,033 |
| 美元 | 32,958 | 56,211 |
| | 7,090,799 | 9,871,551 |

22. 股本

| | 普通股數目 | 股本 | |
|---|---------------|------------|------------|
| | | 港元 | 人民幣 |
| 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(經審核) | 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)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

23. 其他負債及費用撥備

| | 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) |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 索償撥備－非流動 | 4,781 | 4,796 |

於2022年6月30日，本集團有數項未結清法定索償，管理層已評估可能須計提撥備人民幣4,781,000元(2021年12月31日：人民幣4,796,000元)。

24. 借貸

| | 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) |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 計入非流動負債的借貸 | | |
| 長期銀行借貸 | | |
| －無抵押 | 5,000 | 20,000 |
| －有抵押(附註) | 742,230 | 752,541 |
| | 747,230 | 772,541 |
| 減：一年內到期的長期銀行借貸部分 | (233,697) | (226,012) |
| | 513,533 | 546,529 |
| 計入流動負債的借貸 | | |
| 短期銀行借貸 | | |
| －無抵押 | — | 5,000 |
| －有抵押 | 38,800 | 39,800 |
| 非流動借貸即期部分 | 233,697 | 226,012 |
| | 272,497 | 270,812 |

附註：本集團於2022年6月30日的銀行借貸約為人民幣781,030,000元(2021年12月31日：人民幣792,341,000元)，主要以某些城市服務項目的若干應收貿易賬款及本集團持有的若干附屬公司股權作抵押(2021年12月31日：以一間附屬公司一名董事的兩項物業、若干樓宇、某些城市服務項目的若干應收貿易賬款以及本集團持有的若干附屬公司股權作抵押)。

於2022年6月30日，已抵押應收貿易賬款及股權的賬面淨值分別約為人民幣222,500,000元(附註19)及人民幣844,081,000元(2021年12月31日：已抵押樓宇、應收貿易賬款及股權的賬面淨值分別約為人民幣8,387,000元、人民幣222,500,000元及人民幣716,990,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

24. 借貸(續)

借貸的到期日分析如下：

| | 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 | 272,497 | 270,812 |
| 1至2年 | 352,080 | 358,230 |
| 2至5年 | 134,073 | 151,769 |
| 5年以上 | 27,380 | 36,530 |
| | 786,030 | 817,341 |

截至2022年6月30日止六個月，借貸的加權平均實際利率為5.37%(截至2021年6月30日止六個月：9.74%)。

25. 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。

(a) 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。

(b) 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)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

25. 可轉換債券(續)

(b) 贖回(續)

按本公司選擇贖回(續)

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。

| | 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(附註26) | (9,219) | - |
| 公允價值變動 | - | (144,746) |
| 外匯調整 | (6,011) | - |
| 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(附註12) | 111,457 | - |
| 支付票息 | (29,073) | - |
| 公允價值變動 | - | (57) |
| 外匯調整 | 139,728 | - |
| 於2022年6月30日(未經審核) | 2,611,141 | - |

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。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，以批准並執行可轉換債券項下已觸發贖回責任的豁免以及對本集團贖回選擇權的修訂，據此，本集團於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，並以其本金額按比例贖回1,399,500,000港元或可轉換債券存續本金總額的45%(連同直至贖回日期(即2022年8月18日，不包括該日)的應計但未付利息，且已贖回可轉換債券已被註銷。

本集團將於到期日連同應計但未付利息贖回存續債券本金額。有關安排的詳情，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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

26. 應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項

| | 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(附註) | | |
| — 關聯方(附註32(c)) | 207 | 207 |
| — 第三方 | 1,174,734 | 1,142,920 |
| 應付貿易賬款 | 1,174,941 | 1,143,127 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | | |
| — 應付關聯方賬款(附註32(c)) | 224,536 | 470,616 |
| — 應計費用 | 814,893 | 674,958 |
| — 代業主收款 | 79,589 | 83,576 |
| — 非控股股東認沽期權產生的應付對價 | 328,700 | 344,532 |
| — 購買對價 | 503,544 | 464,888 |
| — 應付利息 | 11,816 | 9,219 |
| — 已收按金 | 186,870 | 207,871 |
| — 應付非控制性權益的股息 | 89,331 | 46,845 |
| — 其他借貸 | 50,000 | 66,312 |
| — 其他應付款項 | 80,835 | 30,148 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | 2,370,114 | 2,398,965 |
| 非即期 | 77,891 | 333,135 |
| 即期 | 2,292,223 | 2,065,830 |
| | 2,370,114 | 2,398,965 |

附註：

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 | 535 | 315 |
| | 1,174,941 | 1,143,127 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

27. 租賃

(a) 於中期簡明綜合資產負債表中確認的金額

| | 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) |
|---------|------------------------------------|------------------------------------|
| 使用權資產 | | |
| — 土地使用權 | 8,473 | 8,701 |
| — 樓宇 | 34,728 | 35,241 |
| | 43,201 | 43,942 |
| 租賃負債 | | |
| — 流動 | 15,905 | 21,071 |
| — 非流動 | 17,720 | 10,302 |
| | 33,625 | 31,373 |

(b) 於中期簡明綜合全面收入報表中確認的金額

| | 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) |
| 折舊費用(附註8) | | |
| — 土地使用權 | 228 | 401 |
| — 樓宇 | 14,483 | 9,751 |
| | 14,711 | 10,152 |
| 租賃融資成本 | 10,325 | 8,945 |
| 與短期租賃及低價值資產相關的費用(計入行政開支) | 1,084 | 7,582 |

(c) 於中期簡明綜合現金流量表中確認的金額

| | 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) |
| 融資活動所得現金流量 | | |
| — 租賃負債利息部分付款 | 1,017 | 183 |
| — 租賃負債本金部分付款 | 11,718 | 10,769 |
| | 12,735 | 10,952 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

28. 遞延稅項

中期簡明綜合資產負債表的遞延稅項資產分析如下：

| | 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) |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 遞延稅項資產： | | |
| — 不會於12個月內收回的遞延稅項資產 | 197,345 | 122,739 |
| 扣除遞延稅項負債 | (14,655) | (27,503) |
| | 182,690 | 95,236 |
| 遞延稅項負債： | | |
| — 不會於12個月以後收回的遞延稅項負債 | (248,285) | (234,892) |
| 扣除遞延稅項資產 | 14,655 | 27,503 |
| | (233,630) | (207,389) |

遞延稅項賬目的淨變動如下：

| | 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) |
| 於1月1日 | (112,153) | (54,629) |
| 收購附屬公司的添置(附註31(a)、(b)) | (49,218) | (38,700) |
| 業務合併中識別的無形資產超額價值 | 35,596 | 9,179 |
| 出售一間附屬公司(附註31(c)) | — | 1,816 |
| 在中期簡明綜合全面收入報表計入 | 74,835 | 28,902 |
| 於6月30日 | (50,940) | (53,432) |

29. 股息

(a) 本公司已於2021年3月15日舉行的董事會會議上建議宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股11港仙，金額約為260,037,030港元(相當於約人民幣213,344,000元)，並已於2021年5月26日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。

(b) 本公司董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

30. 承擔

(a) 經營租賃承擔

租賃承擔—作為承租人

於2022年6月30日，本集團並無任何未確認為使用權資產的重大租賃承擔(2021年12月31日：無)。

租賃安排—作為出租人

於2022年6月30日，本集團並無任何重大租賃安排(2021年12月31日：無)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

30. 承擔(續)

(b) 資本承擔

於報告期末訂約但未確認為負債的重大資本開支如下：

| | 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) |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| 收購附屬公司 | - | 415,200 |
| 在建資產 | 35,610 | 36,300 |
| | 35,610 | 451,500 |

31. 收購或出售附屬公司及與非控制性權益的交易

(a) 截至2022年6月30日止六個月的收購概要

- (i) 於2022年1月，世茂天成物業服務集團有限公司(「世茂天成」)完成收購蘇州市天翔物業管理有限公司(「蘇州天翔」)的70%股權，總對價約為人民幣211,147,000元，其中包括現金對價約人民幣147,420,000元及估計可調整對價約人民幣63,727,000元。

總對價將分五期支付，最後一期款項包括基於完成日期經審核賬目的可調整部分，將於本集團指定的核數師完成對蘇州天翔的年度審核並出具無保留意見後，並在下文所述的業績承諾條件達成時支付。

根據收購協議，賣方已就蘇州天翔截至2022年及2023年12月31日止年度的指定淨利潤增長率提供擔保。賣方將就上述擔保所產生的任何差額向本集團提供補償。本集團為收購而轉讓的對價包括自或然對價安排所產生的任何資產或負債。本集團已將收購日期的或然對價公允價值確認為就蘇州天翔所轉讓對價的一部分。

- (ii) 於2022年1月，世茂天成完成收購湖南吉立物業管理有限公司(「湖南吉立」)的70%股權，總對價約為人民幣96,331,000元，其中包括現金對價約人民幣69,751,000元及估計可調整對價約人民幣26,580,000元。

總對價將分四期支付，最後一期款項包括基於完成日期經審核賬目的可調整部分，將於本集團指定的核數師完成對湖南吉立的年度審核並出具無保留意見後，並在下文所述的業績承諾條件達成時支付。

根據收購協議，賣方已就(i)湖南吉立截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的指定收入增長率；及(ii)湖南吉立截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的經審核淨利潤提供擔保。賣方將就上述擔保所產生的任何差額向本集團提供補償。本集團為收購而轉讓的對價包括自或然對價安排所產生的任何資產或負債。本集團已將收購日期的或然對價公允價值確認為就湖南吉立所轉讓對價的一部分。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

31. 收購或出售附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(a) 截至2022年6月30日止六個月的收購概要(續)

- (iii) 於2022年6月，世茂天成完成收購天津市戎威保安服務有限公司(「天津戎威」)的70%股權，總對價約為人民幣86,933,000元，其中包括現金對價約人民幣83,456,000元及估計可調整對價約人民幣3,477,000元。

總對價將分六期支付，第二期款項包括基於完成日期經審核賬目的可調整部分，將於本集團指定的核數師完成對天津戎威的年度審核並出具無保留意見後，並在下文所述的業績承諾條件達成時支付。

根據收購協議，賣方已就(i)天津戎威截至2021年、2022年、2023年及2024年12月31日止年度的經審核收入；及(ii)天津戎威截至2021年、2022年、2023年及2024年12月31日止年度的經審核淨利潤提供擔保。賣方將就上述擔保所產生的任何差額向本集團提供補償。本集團為收購而轉讓的對價包括自或然對價安排所產生的任何資產或負債。本集團已將收購日期的或然對價公允價值確認為就天津戎威所轉讓對價的一部分。

- (iv) 本集團亦於截至2022年6月30日止六個月以總對價約人民幣61,404,000元收購獨立第三方的其他兩家物業管理公司。

(v) 收購概要

上述所收購公司已自其各自的收購日期起入賬列為本集團的附屬公司。

所收購業務自其各自的收購日期起至2022年6月30日止期間為本集團貢獻總收入人民幣201,399,000元及淨利潤人民幣10,549,000元。

所收購應收貿易賬款及其他應收賬款的公允價值約為人民幣212,939,000元，包括公允價值約為人民幣144,857,000元的應收貿易賬款。

倘有關收購事項已於2022年1月1日發生，本集團截至2022年6月30日止六個月的綜合備考收入及淨利潤將分別約為人民幣4,323,435,000元及人民幣193,297,000元。

收購對價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

| | 蘇州天翔 (附註(i)) | 湖南吉立 (附註(ii)) | 天津戎威 (附註(iii)) | 其他 (附註(iv)) | 總計 |
|--------|-----------------|------------------|-------------------|----------------|---------|
| 收購對價 | 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 |
| 對價 | | | | | |
| — 已付現金 | 147,420 | 69,751 | 83,456 | 27,590 | 328,217 |
| — 應付款項 | 63,727 | 26,580 | 3,477 | 33,814 | 127,598 |
| | 211,147 | 96,331 | 86,933 | 61,404 | 455,815 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

31. 收購或出售附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(a) 截至2022年6月30日止六個月的收購概要(續)

(v) 收購概要(續)

| | 總計 未經審核 人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|
| 對價 | 455,815 |
| 所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額 | |
| 現金及現金等價物 | 56,299 |
| 應收貿易賬款 | 144,857 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 70,609 |
| 使用權益法入賬的於聯營公司的投資(附註15) | 2,503 |
| 其他流動資產 | 2,460 |
| 物業、機器及設備(附註16) | 11,639 |
| 無形資產：客戶關係(附註17) | 194,200 |
| 其他非流動資產 | 736 |
| 減：應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項 | (242,934) |
| 遞延稅項負債(附註28) | (49,218) |
| | |
| 所收購可識別資產淨值 | 191,151 |
| 減：非控制性權益 | (51,234) |
| 加：商譽(附註17) | 315,898 |
| | |
| 所收購資產淨值 | 455,815 |

商譽歸屬於所收購業務的業務前景，其將不可扣稅。

(vi) 收購對價－現金流出

| | 總計 未經審核 人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|
| 收購附屬公司的現金流出(扣除所收購現金) | |
| 已付現金對價 | 328,217 |
| 減：所收購結餘－現金及現金等價物 | (56,299) |
| | |
| 收購事項的現金流出淨額 | 271,918 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

31. 收購或出售附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(b) 截至2021年6月30日止六個月的收購概要

- (i) 於2021年4月22日，世茂天成以現金對價人民幣511,028,000元完成收購世路源的67%股權。已轉讓對價及於被收購公司的非控制性權益金額超過所收購的已識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。
- (ii) 於2021年5月31日，世茂天成以現金對價人民幣168,170,000元完成收購浙江野風物業服務有限公司(「浙江野風」)的100%股權。已轉讓對價超過所收購的已識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。

(iii) 收購概要

上述所收購公司已自其各自的收購日期起入賬列為本集團的附屬公司。

所收購業務自其各自的收購日期起至2021年6月30日止期間為本集團貢獻總收入人民幣87,022,000元及淨利潤人民幣9,153,000元。

收購對價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

| 收購對價 | 世路源 | 浙江野風 | 人民幣千元 |
|--------|---------|----------|---------|
| | (附註(i)) | (附註(ii)) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 對價 | | | |
| — 已付現金 | 87,877 | 24,458 | 112,335 |
| — 應付賬款 | 423,151 | 143,712 | 566,863 |
| | 511,028 | 168,170 | 679,198 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

31. 收購或出售附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(b) 截至2021年6月30日止六個月的收購概要(續)

(iii) 收購概要(續)

| | 總計 未經審核 人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|
| 對價 | 679,198 |
| 所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額 | |
| 現金及現金等價物 | 16,765 |
| 應收貿易賬款 | 85,630 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 186,683 |
| 其他流動資產 | 47,505 |
| 物業、機器及設備(附註16) | 106,556 |
| 無形資產：客戶關係(附註17) | 230,000 |
| 遞延所得稅資產 | 159 |
| 其他非流動資產 | 510 |
| 減：應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項 | (197,879) |
| 借貸 | (3,392) |
| 合約負債 | (2,428) |
| 遞延所得稅負債(附註28) | (38,700) |
| 所收購可識別資產淨值 | 431,409 |
| 減：非控制性權益 | (128,670) |
| 加：商譽(附註17) | 376,459 |
| 所收購資產淨值 | 679,198 |

商譽歸屬於所收購業務的業務前景，其將不可扣稅。

(iv) 收購對價－現金流出

| | 總計 未經審核 人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|
| 收購附屬公司的現金流出(扣除所收購現金) | |
| 已付現金對價 | 112,335 |
| 減：所收購結餘－現金及現金等價物 | (16,765) |
| 收購事項的現金流出淨額 | 95,570 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

31. 收購或出售附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(c) 截至2021年6月30日止六個月出售一間附屬公司而失去控制權

截至2021年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售一間附屬公司的股權。該項出售產生現金流入淨額人民幣91,383,000元及收益淨額人民幣69,059,000元。

所出售資產淨值與出售收益及出售時現金流入的對賬如下：

| | 2021年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|
| 物業、機器及設備(附註16) | 38,862 |
| 使用權資產(附註27) | 1,385 |
| 現金及現金等價物 | 3,602 |
| 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項 | 6,463 |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | (3,191) |
| 合約負債 | (288) |
| 遞延稅項負債(附註28) | (1,816) |
| 可識別資產淨值總額 | 45,017 |
| 減：非控制性權益 | (12,091) |
| 本公司權益持有人應佔資產淨值 | 32,926 |
| 出售收益(附註10) | 69,059 |
| 對價 | 101,985 |
| 減：於所出售實體的現金及現金等價物 | (3,602) |
| 減：應收買方對價 | (7,000) |
| 出售所得現金流入淨額 | 91,383 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

31. 收購或出售附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(d) 截至2022年6月30日止六個月與非控制性權益的交易

截至2022年6月30日止六個月，本集團以總對價人民幣2,205,000元收購一間附屬公司的額外49%股權。

本集團已確認非控制性權益減少人民幣4,443,000元及本公司權益持有人應佔權益增加人民幣2,238,000元。本集團所有權權益變動對本公司權益持有人年內應佔權益的影響概述如下：

| | 人民幣千元 |
|----------------|--------|
| 對價： | |
| 本期已付總對價 | 2,205 |
| 所收購非控制性權益的賬面值 | 8,155 |
| 於權益確認所得賬面值超額部分 | 10,360 |

(e) 截至2021年6月30日止六個月與非控制性權益的交易

截至2021年12月31日止年度，本集團收購一間附屬公司的額外19%股權，總對價為人民幣234,765,000元，其中部分對價由本集團於截至2020年12月31日止年度支付，已列入預付款項。

本集團已確認非控制性權益減少人民幣102,374,000元及本公司權益持有人應佔權益減少人民幣132,391,000元。本集團所有權權益變動對本公司權益持有人年內應佔權益的影響概述如下：

| | 人民幣千元 |
|------------------|-----------|
| 對價： | |
| 過往年度已付非控制性權益的總代價 | 234,765 |
| 所收購非控制性權益的賬面值 | (102,374) |
| 於權益確認所得賬面值超額部分 | 132,391 |

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

32. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

本集團由世茂集團控股有限公司(於開曼群島註冊成立並擁有本公司65.59%的股份)控制。董事視Gemfair Investments Limited為最終控股公司，而本集團的最終控股股東為許榮茂先生。

(b) 關聯方交易

持續交易

| | 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) |
| 向關聯方提供服務 | | |
| — 世茂集團 | 306,562 | 395,512 |
| — 世茂集團的合營企業及聯營公司 | 74,178 | 84,079 |
| | 380,740 | 479,591 |
| 已付關聯方租賃負債利息 | | |
| — 世茂集團 | 162 | 352 |
| 有關與關聯方的租賃的租賃負債付款 | | |
| — 世茂集團 | 4,353 | 4,655 |

本集團就本集團關聯方物業訂立若干租賃。本集團根據該等租賃應付的租金約為每月人民幣726,000元(於2021年12月31日：人民幣569,000元)，租期將於1至3年到期。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

32. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘－貿易

| | 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) |
|--------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| 應收關聯方賬款 | | | |
| 應收貿易賬款 | | | |
| — 世茂集團 | | 623,647 | 515,595 |
| — 世茂集團的合營企業及聯營公司 | | 159,923 | 156,843 |
| | 19 | 783,570 | 672,438 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款(附註) | | | |
| — 世茂集團 | | 1,013,609 | 273,546 |
| — 世茂集團的合營企業及聯營公司 | | 37,135 | 29,597 |
| | 20 | 1,050,744 | 303,143 |
| 應收關聯方賬款總額 | | 1,834,314 | 975,581 |
| 應付關聯方賬款 | | | |
| 合約負債 | | | |
| — 世茂集團 | | 44,868 | 48,256 |
| — 世茂集團的合營企業及聯營公司 | | 12,300 | 6,429 |
| | | 57,168 | 54,685 |
| 應付貿易賬款 | | | |
| — 世茂集團 | 26 | 207 | 207 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | | | |
| — 世茂集團 | | 191,329 | 134,769 |
| — 世茂集團的合營企業及聯營公司 | | 33,207 | 335,847 |
| | 26 | 224,536 | 470,616 |
| 應付關聯方租賃款項 | | | |
| — 世茂集團 | | 4,434 | 13,643 |
| 應付關聯方賬款總額 | | 286,345 | 539,151 |

附註：

金額中包括本集團就停車位銷售權向世茂集團支付的按金約人民幣342,052,000元(2021年12月31日：人民幣252,637,000元)。有關已付按金連同銷售停車位所得佣金收入約人民幣17,887,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣53,582,000元)構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

32. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘－非貿易

除綜合財務報表其他地方所披露者外，於2022年6月30日，本集團並無應付關聯方的非貿易結餘(2021年12月31日：無)。

(e) 關聯方提供的擔保

於2022年6月30日，本集團的銀行借貸包括一項固定年利率為4%於2026年到期的借貸約人民幣157,044,000元(2021年12月31日：人民幣157,044,000元)，由世茂集團作擔保。

(f) 主要管理人員薪酬

| | 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) |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 606 | 1,403 |

33. 或然事項

於2022年6月30日，本集團並無有關向第三方付款責任的任何重大或然負債或未結擔保(2021年12月31日：無)。

34. 批准中期簡明綜合財務資料

未經審核中期簡明綜合財務資料經董事會於2022年8月31日批准及授權刊發。





美好生活智造者
BETTER SMART LIFE