

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：873)

截至2022年12月31日止全年業績

#### 業績摘要

1. 收入為人民幣8,636.8百萬元，較2021年同期的人民幣8,343.4百萬元增長3.5%。
2. 本集團收入來自四個業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。年內(i)物業管理服務收入約為人民幣5,042.0百萬元，佔總收入比重約為58.4%，較去年同期的人民幣4,169.6百萬元，實現同比增長20.9%；(ii)社區增值服務收入達人民幣1,688.3百萬元，佔整體收入的19.5%，相較於去年同期的人民幣2,448.2百萬元，同比下降31.0%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣525.1百萬元，佔整體收入的6.1%，較去年同期的人民幣870.5百萬元，同比下降39.7%；及(iv)城市服務收入達人民幣1,381.4百萬元，佔整體收入的16.0%，較去年同期的人民幣855.1百萬元，同比增長61.5%。
3. 毛利達人民幣1,943.0百萬元，較2021年同期的人民幣2,390.1百萬元同比下降18.7%。
4. 經營虧損為人民幣809.8百萬元，而2021年同期的經營利潤為人民幣1,505.3百萬元。

5. 年度虧損為人民幣876.7百萬元，而2021年同期的年度利潤為人民幣1,216.8百萬元。本公司權益持有人應佔虧損為人民幣927.1百萬元，而2021年同期的權益持有人應佔利潤為人民幣1,110.4百萬元。本公司權益持有人應佔核心淨利潤<sup>(註)</sup>為人民幣499.6百萬元。
6. 年內每股基本虧損約為人民幣0.38元，而2021年同期的每股基本盈利為人民幣0.46元。
7. 截至2022年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣2,307.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣9,842.1百萬元下降76.6%。
8. 截至2022年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積達261.6百萬平方米，較2021年同期約240.5百萬平方米增長約8.8%；本集團的合約建築面積約為341.3百萬平方米，較2021年同期約308.0百萬平方米增長約10.8%。

註：指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、可轉換債券產生的實際利息、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、商譽減值損失以及收併購公司業績補償款後歸屬於本公司權益持有人的核心淨利潤。

## 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12月31日止全年業績報告。

### 市場和行業

在過去的一年，物業服務行業面臨諸多挑戰，受到了多重超預期因素的衝擊。房地產行業整體下行，對物業服務行業的發展造成一定影響，行業增長率整體明顯放緩；全國經濟面臨下行壓力，業主消費意願降低，影響社區增值服務業務的開展；疫情反復封城頻繁，使得物業管理難度與管理成本大幅上升。資本市場表現也頗為動蕩，恒生物業服務及管理指數經歷了有記錄以來的最低值。

自2014年6月第一家物業服務企業在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，到2021年4月，恒生物業服務及管理指數發佈，過去八年間，物業服務板塊經歷了從不為資本市場所知，到受到市場熱烈追捧，再到板塊深度調整的大變化。

市場變幻，但物業服務行業一直在積極發展業務。八年浪潮，行業實現了此前30年都未曾有的跨越式大發展。龍頭企業得到了長足發展，建立起豐富完整的業務體系，從僅有基礎物業管理發展到覆蓋多元增值服務和城市服務的綜合性生活服務集團；從理論和實踐的雙重角度進行了深度探索，從物業服務到底是對「物的管理」還是對「人的服務」展開的行業大討論，到面向「資產和用戶」開展多元增值服務，優秀企業始終保持前進的腳步。

物業服務行業依舊非常年輕，市場仍然分散；物業企業的客戶群體還在持續豐富，業務基礎不斷擴大；行業處於發展上升的階段，充滿機遇。

2022年底開始，房地產市場政策回暖，強調住房消費屬性，重新凸顯房地產行業的支柱產業地位。剛剛召開的「兩會」提出，要「著力擴大國內需求。把恢復和擴大消費擺在優先位置」。物業服務行業，因其緊貼百姓生活，服務居民，一直都受到政策的鼓勵和支持，從中央到地方，已經出台多項政策鼓勵物業服務企業服務居民生活，發展多元增值服務，服務基層社區治理，建設美好社區。

行業長期向好的發展趨勢沒有改變，依然是廣闊的藍海。挑戰帶來的是轉變與升級的可能，不斷的內省能讓企業更加注重自身能力建設，厚積而薄發，行穩而致遠。

## 全年業績

2022年全年實現收入人民幣8,636.8百萬元，同比上升3.5%。在管建築面積實現261.6百萬平方米，同比上升8.8%；合約建築面積實現341.3百萬平方米，同比上升10.8%。毛利潤實現人民幣1,943.0百萬元，毛利率為22.5%，保持行業領先水平。

## 實現高質量發展

- **核心業務連續多年增長**

物業管理服務是本集團最重要的業務「壓艙石」，也是其他相關多元化業務的生長土壤。管理面積持續增加為收入增長帶來源源不斷的動力。過去5年，世茂服務合約建築面積與在管建築面積均持續增長，帶動收入增加，實現收入5年複合增長率56.1%，為世茂服務的長久發展提供了最重要基礎和保障。

- **業務獨立性不斷增強**

2022年，房地產行業整體下行給物業服務行業帶來了前所未有的挑戰。世茂服務迎難而上，憑藉自身實力，實現業務獨立發展，成績亮眼。在總收入同比增加的基礎上，與房地產產業鏈相關的收入佔比下降，整體業務獨立性不斷增強。2022年，非業主增值服務收入佔比為6.1%，相比去年同期下降4.3個百分點；社區增值服務中與房地產產業鏈相關的業務收入佔比為46.5%，相比去年同期下降3.7個百分點；城市服務收入佔比為16.0%，相比去年同期增長5.8個百分點。

- **第三方競標成績穩居行業前列**

2022年在全國各地疫情頻發多地封城的情況下，世茂服務不畏艱難，取得外拓好成績。新增合約建築面積40.1百萬平方米，新增項目平均物業費為人民幣2.2元/平方米/月，新增項目年飽和收入高達人民幣1,039百萬元。浙江浙大新宇物業集團有限公司(「浙大新宇」)克服疫情影響，新增項目年飽和收入人民幣289百萬元，比去年同期上升24.0%。第三方市場拓展成為世茂服務最重要的新增項目來源。截至2022年，第三方市場拓展合約建築面積佔總合約建築面積的比例提升到37.9%，超越收併購項目，成為世茂服務最大的面積來源。

- **城市服務成為重要支撐**

世茂服務自2021年起搭建城市服務業務平台，通過近兩年時間的建設，現城市服務業務已經成為重要的收入支撐。截至2022年12月31日，城市服務收入佔比已達16.0%，成為公司第三大收入來源。通過世茂服務總部進行資源導入與賦能，兩大城市服務平台無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)和深圳世路源環境有限公司(「世路源」)承接具體業務的模式積極發展，服務覆蓋中國經濟最發達的東部沿海區域。2022年，新增項目38個，新增合同金額近人民幣1,000百萬元，其中中標合同金額超過人民幣50百萬元的大項目5個。

- **客戶滿意度和客戶口碑持續提升**

2022年，世茂服務重點提升客戶滿意度，全面構建用戶響應型組織，實現了企業端和政府端客戶滿意度持續提升；連續兩年獲得「中國物業服務滿意度百強企業」名單榜首榮譽；連續兩年獲得江蘇省房地產協會頒發的「江蘇省物業服務行業綜合實力50強」第一名。

**戰略有定力 管理有毅力 執行有韌性**

- **橫向一體化**

通過「橫向一體化」建設，世茂服務實現對物業管理服務客戶種類全覆蓋；積極建設細分賽道，打造了高校物業和醫院物業兩個高附加值特色業務。下屬浙大新宇為中國學校物業管理企業第一名，覆蓋校園物業服務的全業態，形成業務發展矩陣。服務浙江大學、北京大學(萬柳學區)、北京師範大學等中國一流名校，擁有一流的服務品質和服務能力。世茂服務積極發展特色醫院物業，目前已實現對「湘雅系」醫院的全覆蓋，擁有服務國家級大型三甲醫院的能力。

- **縱向一體化**

通過「縱向一體化」建設，世茂服務實現了向產業鏈上游延伸。通過打造「茂鏈」物業供應鏈數字化服務平台，建立了標準化的服務體系，採取數字化管理方式，通過精細化管理，大數據排班等，實現成本與品質的最佳平衡，賦能行業供給側升級。城市服務實現了從設備研發製造到服務投資運營的全產業鏈覆蓋。在上游，擁有一家產品研發中心，兩家製造工廠，七大類產品系列，36種智慧型設備產品；擁有超過30項國家級證書，50多項專利。在下游，成為城市大管家，產品綫覆蓋四大類場景，提供環境管家、空間管家、智慧管家和煥新管家等服務，積累起超過人民幣6,500百萬元的總合同金額。

- **相關多元化**

通過「相關多元化」建設，世茂服務圍繞物業服務主業聚焦相關生活服務賽道，打造了多個全國領先的增值服務，逐步跳出房地產產業鏈，實現獨立多元化發展。浙大新宇團餐業務榮獲中國團餐企業百強稱號，綜合服務能力強。截至2022年年底，服務項目59個，服務客戶超過1百萬人，其中超過68%的客戶均為高校大型學生食堂。2022年，團餐業務實現新拓展項目13個，提供餐飲全場景解決方案，為各類型客戶提供靈活定制化的服務。世茂服務積極響應國家號召，發展養老服務，專注於長期照護等輕資產型業務，發展多層級長期照護服務體系，實現綫上和綫下養老服務全覆蓋。2022年，椿熙堂業務新拓展6個城市，新增服務站點47個，新增養老機構2個；服務覆蓋人數超過30萬人，相比去年增長近20萬人。

- **集中化**

通過「集中化」建設，世茂服務全面提升管理項目組合的綜合價值。向高價值項目聚焦，住宅類和高校類可疊加多種多元增值服務的優質面積佔總合約建築面積的比例高達66%，可以帶來更高單位面積收益。向高能級城市聚集，2022年，南京和煙台替換了阜陽和蕪湖，進入世茂服務合約建築面積前十大城市名單；面積前十大城市增長速度更快，合約建築面積佔比不斷提升至52%，單城市規模效應顯著。

- **更新化**

通過「更新」策略的實施建設，世茂服務實現了對20餘家被收併購公司的投後一體化管理。將所有被收購公司分為「完全一體化」、「屬地一體化」和「戰略管控型」三大類；依託其原有業務基礎，植入世茂管理體系與管理能力，達到資源併軌、信息化併軌、管控併軌、機制併軌、戰略併軌和文化併軌；激發收併購公司活力，促進專業能力，實現管理和業務的融合，實現協同發展。

## 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、智慧城市服務和數字科技業務。

## 未來展望

2022年是世茂服務上市的第三年。經過三年努力，世茂服務已經從綜合物業與社區生活服務提供商升級成為全場景生活服務商，業務佈局全方位升級；第三方市場拓展合約建築面積累計高達130百萬平方米；收入結構實現根本性升級，第三方貢獻比例最高。

面對複雜多變的未來，世茂服務不忘初心，以物業管理服務為主，培養自己的核心競爭力。堅持業務獨立發展，提升拓展能力和市場化競爭優勢，減少對關聯方資源的依賴。不唯規模論，持續精益化管理變革，深化投後一體化管理，追求有利潤的收入和有現金流回報的利潤，以可持續的業績目標引領高質量發展；規避管理短視，主動擁抱變化；收斂聚焦，從百花齊放到深耕細作，依託專業化業務能力賺取「經營」的利潤。

2023年，世茂服務將通過關鍵「八大戰役」來實現戰略和管理目標，聚焦現金流管理、盈利能力升級、市場發展、業務能力精進、運營體系升級能力升維、數字化能力突破以及組織團隊優化，通過業務的全面覆蓋，收購後一體化及全生命周期管理和全組織層級參與來實現全面高質量發展。

## 社會責任

世茂服務積極應對氣候變化，主動承擔企業社會責任，並深耕公益事業，時刻關注各項企業社會責任的落實，踐行責任與擔當。我們持續推進氣候變化的應對工作，並圍繞社區環境足跡管理和綠色辦公，攜手員工和業主共同推動生活方式革新和綠色發展轉型；同時投身公益慈善事業，通過「藏區青苗牽手計劃」及「愛心童萌會」等活動，持續關注困難人群，並帶動利益相關方共同為公益助力，傳遞社會正能量。



未來，我們將繼續秉持「美好生活智造者」的理念，以高標準的服務精神、嚴謹的工作流程和先進的智慧技術，持續開展環境、社會與管治工作，攜手員工、業主和用戶、供應商等合作夥伴，共同助力全社會的可持續發展。

## 致謝

2022年，面對國內新冠疫情反復、經濟增速放緩以及房地產行業遭遇流動性危機等多重衝擊，資本市場表現面臨壓力，本人謹代表董事會，向給予我們大力支持股東、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。感謝各位的理解、支持與幫助，與世茂服務相守同行。

「力量源於團結，奮鬥創造奇蹟」，世茂服務在外部環境困難和經營壓力下必將堅定信心，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，2023年3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社區生活服務提供商。打造綜合物業服務、多元增值服務及智慧城市服務三大業務組合，大力培育數字科技服務。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。

於2022年12月31日，本集團收入達到人民幣8,636.8百萬元，同比增長3.5%；年度虧損為人民幣876.7百萬元。

截至2022年12月31日止，世茂服務為1,289個項目提供種類豐富的服務；客戶類型多樣，包括住宅、高校、產業園及醫院等。在管建築面積實現261.6百萬平方米，同比上升8.8%；合約建築面積實現341.3百萬平方米，同比上升10.8%。

#### ➤ 物業管理服務

- 佔總收入**58.4%**，佔總毛利**58.0%**

年內，本集團物業管理服務收入達到人民幣5,042.0百萬元，較2021年同期的人民幣4,169.6百萬元增長20.9%。在管建築面積的持續增加帶動物業管理服務收入持續上升。

物業管理服務毛利為人民幣1,126.8百萬元，較2021年同期的人民幣1,150.0百萬元下降2.0%；毛利率為22.3%，較2021年同期的27.6%相比，下降5.3個百分點。毛利率下降明顯的原因主要是，第一，由於2022年新冠疫情反復爆發，各地不時封城管理，致使日常管理難度上升和管理成本增加；第二，由於來自第三方的項目數量佔比日漸增加，且第三方項目利潤率不及世茂集團控股有限公司（「世茂集團」）所開發的項目；第三，非住宅項目佔在管項目的比例增加明顯，且非住宅項目利潤率較住宅項目低。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
收入(人民幣百萬元)	<b>5,042.0</b>	4,169.6
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,126.8</b>	1,150.0
毛利率(%)	<b>22.3%</b>	27.6%

- 面積規模持續增長

年內，本集團在管建築面積和合約建築面積均取得增長。持續增長的管理面積是推動本集團收入整體上升的主要動力，為物業管理服務帶來直接的收入增加，為其他各項增值服務提供業務發展的土壤。

截至2022年12月31日止，本集團在管建築面積為261.6百萬平方米，較2021年同期的240.5百萬平方米，同比增長8.8%，或淨增加21.1百萬平方米。在管項目達到1,289個，覆蓋了全國112個城市。

截至2022年12月31日止，本集團合約建築面積為341.3百萬平方米，較2021年同期的308.0百萬平方米，同比增長10.8%，或淨增加33.3百萬平方米。

下表載列本集團分別截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	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	<b>261.6</b>	<b>100%</b>	240.5	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	<b>59.9</b>	<b>22.9%</b>	58.1	24.2%
來自獨立第三方開發商	<b>201.7</b>	<b>77.1%</b>	182.4	75.8%
合約建築面積	<b>341.3</b>	<b>100%</b>	308.0	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	<b>77.8</b>	<b>22.8%</b>	76.1	24.7%
來自獨立第三方開發商	<b>263.5</b>	<b>77.2%</b>	231.9	75.3%

- **管理項目組合業態多元化**

本集團在管項目主要分為住宅類及非住宅類物業。自2021年起，世茂服務加大了對非住宅類項目的拓展，通過收併購和第三方市場競標，有效提升了非住宅類項目的面積佔比，成績突出。按在管建築面積看，非住宅類項目中佔比最高的為高校類項目，其次為公建及產業園項目。

截至2022年12月31日止，本集團的非住宅類物業在管建築面積達120.0百萬平方米，佔本集團在管建築面積的45.9%，非住宅物業在管建築面積佔比相比2021年同期提升3.6個百分點。

下表載列本集團分別截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按物業業態類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	在管建築 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	在管建築 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
住宅物業	141.6	54.1%	138.8	57.7%
非住宅物業	120.0	45.9%	101.7	42.3%
合計	<b>261.6</b>	<b>100%</b>	<b>240.5</b>	<b>100%</b>
	合約建築 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	合約建築 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
住宅物業	191.8	56.2%	184.8	60.0%
非住宅物業	149.5	43.8%	123.2	40.0%
合計	<b>341.3</b>	<b>100%</b>	<b>308.0</b>	<b>100%</b>

- **第三方市場競標成績突出**

本集團2022年第三方市場競標外拓成績突出。在經歷上海總部「封城三月」，各地「封控」不斷的情況下，實現新增市場競標合約建築面積40.1百萬平方米，較2021年同期的61.6百萬平方米相比有所下降，但依然處於行業前列水平，市場競標實力顯著。

2022年，由於受到房地產行業整體下行以及新冠疫情的影響，第三方市場競標外拓，成為本集團最主要的新增建築面積來源。世茂服務成功地依靠自身能力拓展市場，壯大業務規模，新增管理合約年飽和收入高達人民幣1,075.0百萬元，取得深圳豐湖大廈及武漢黃陂區人民法院等優質目標。

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	合約建築 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	合約建築 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
住宅物業	15.1	37.7%	24.3	39.4%
非住宅物業	25.0	62.3%	37.3	60.6%
合計	<b>40.1</b>	<b>100%</b>	<b>61.6</b>	<b>100%</b>

世茂服務深知市場競標外拓的重要性。2023年，將繼續夯實業務能力，不斷打磨(1)分城市分業態的業務規劃能力，(2)清晰長效的市場拓展體系化管理能力，(3)項目全生命周期的精細化調度能力，(4)差異化的資質歸集能力，(5)組織和團隊的專業度與戰鬥力，(6)產品方案的整合與輸出能力，(7)多渠道資源挖掘和維護的能力，以及(8)業務流的標準化能力。繼續大力拓展市場，積極獲取更多第三方項目，為集團發展持續提供動力。

## ➤ 社區增值服務

- 佔總收入**19.5%**，佔總毛利**27.0%**

世茂服務圍繞「用戶」和「資產」展開佈局，重點關注社區增值服務中的高潛力賽道，打造世茂服務特有的核心競爭能力。隨著在管建築面積的不斷增加和用戶數量的持續提升，未來可發展社區增值服務的機會也在持續增長。

本集團在不斷精進住宅物業增值服務的同時還積極拓展多元業態下的增值服務業務，豐富服務種類，提升服務能力，向高校、醫院、產業園等多種非住宅類物業快速發展業務。

年內，社區增值服務收入為人民幣1,688.3百萬元，較2021年同期人民幣2,448.2百萬元，下降31.0%。

2022年，由於新冠疫情反復爆發，多地封城，對本集團的業務正常開展造成嚴重影響，加之房地產行業下行，整體經濟疲軟等因素，致使部分業務如智慧場景業務、新零售業務、車位資產運營業務等開展難度明顯增加，使得板塊收入和利潤同比下降明顯。

下表載列本集團分別截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至12月31日止年度					
	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	235.8	14.0%	299.0	12.2%	-21.1%	上升1.8個百份點
智慧場景解決方案	338.3	20.0%	610.2	24.9%	-44.6%	下降4.9個百份點
車位資產運營服務	323.0	19.1%	428.1	17.5%	-24.6%	上升1.6個百份點
美居服務	123.9	7.3%	190.5	7.8%	-35.0%	下降0.5個百份點
新零售服務	127.9	7.6%	433.9	17.7%	-70.5%	下降10.1個百份點
校園增值服務	397.9	23.6%	462.2	18.9%	-13.9%	上升4.7個百份點
養老服務	141.5	8.4%	24.3	1.0%	482.3%	上升7.4個百份點
社區增值服務小計	<u>1,688.3</u>	<u>100%</u>	<u>2,448.2</u>	<u>100%</u>	<u>-31.0%</u>	<u>不適用</u>

- **社區資產管理服務**，收入為人民幣**235.8**百萬元，與去年同期人民幣**299.0**百萬元相比，**同比下降21.1%**

2022年，世茂服務通過梳理業務清單，制定社區資源點位錄入標準，將社區資源點位個數提升46.3%。升級專項業務操作指引，升級迭代業務系統，賦能培訓一線員工。

在供給端，重構社區上游產業鏈業務流，結合社區業主需求嫁接資源，幫助合作商家最大化實現產品價值。通過為合作夥伴實現增收降本提升效率，贏得長久穩定合作。

年內，儘管世茂服務採取了上述業務措施，提升了供應端的業務能力，但由於受到新冠疫情和業主消費意願降低的影響，部分社區增值服務不能正常開展，導致2022年收入同比下降。

- **智慧場景解決方案，收入為人民幣338.3百萬元，與去年同期人民幣610.2百萬元相比，同比下降44.6%**

2022年，面對嚴峻的外部環境，本集團積極轉型破局，平衡戰略定力與策略的靈活性，針對市場變化及時調整經營策略，集中資源發展第二增長曲線，聚焦細分賽道、找準切入點參與競爭。

通過提升產品方案能力、外拓銷售能力、交付能力與資質水平，以及供應鏈能力，來實現業務綜合實力的提升：

- (1) 產品能力，發佈20套標準化解決方案，落地非地產多元化業態項目，積極推動外部生態合作；
- (2) 外拓銷售能力，建立銷售標準化流程，提升外部市場拓展能力，落地大型第三方標杆項目，逐步擴大行業影響力，例如，海南鴻寶總部智慧樓宇項目；
- (3) 交付能力與資質水平，第一，為了拓寬業務範圍，參與高質量項目招標，提升中標概率，著力完善並提升各項專業資質；第二，提升設計優化能力，通過圖紙優化，精準選型，配置優化等方式，實現降本增效、設計優化水平持續提升；第三，提升項目交付工程管理能力，實現保質保量零風險高效率交付；及
- (4) 供應鏈能力，通過提升招標、分包簽證嚴審、產品集採將本等方式，實現供應鏈綜合成本節降。建設並完善通用系統供應商庫，共入庫147個品牌，覆蓋25個通用系統。



2022年，由於房地產行業下行，二手房成交萎縮，以及宏觀經濟整體承壓等多種因素影響，使得地產類客戶對於智能化改造提升的需求減弱和延期，從而延遲了相關部分的當年工程收入和利潤確認。本集團積極應對市場環境變化，調整經營策略和業務結構，積極拓展非地產多元業態、多元場景的智能化業務，為後續聚焦高質量可持續發展奠定了良好的基礎。

- **車位資產運營服務，收入為人民幣323.0百萬元，與去年同期人民幣428.1百萬元相比，同比下降24.6%**

2022年，由於房地產行業下行，新增貨源明顯減少，致使車位銷售收入同比下降；以及各地新冠疫情封控嚴重影響市民出行，使得停車位服務收入也較往年下降明顯。

板塊毛利率與往年持平。得益於前線同事加大營銷推廣，通過提高推廣覆蓋率，開展月度推廣活動等方式，吸引業主關注；完善佣金制度，提升以業績及利潤目標為導向的考核，加快業務經營目標達成。

- **美居服務，收入為人民幣123.9百萬元，與去年同期人民幣190.5百萬元相比，同比下降35.0%**

美居服務業務主要包括精裝家裝和家居產品推介服務。2022年，由於受到地產行業下行影響，新交付項目減少，精裝和家裝業務收入同比減少，同時由於新冠疫情影響所致，業務成本上升，毛利率下降明顯。家具產品推介服務，收入以及毛利率與上年基本持平。

- **新零售服務，收入為人民幣127.9百萬元，與去年同期人民幣433.9百萬元相比，同比下降70.5%**

2022年，由於受到新冠疫情影響所致，社區封控管理嚴格，嚴重影響日常業務開展，致使新零售收入急劇下降。疫情期間，新零售團隊為部分封閉管理小區的業主提供了物資「保障供應」服務，客戶滿意度極高，有效地拉近了業務團隊與客戶之間的距離，彼此間建立了夥伴信任關係，為後續業務開展打下基礎。

通過做深做透傳統節日營銷專項活動提升收入，僅端午、中秋、金秋三個節日貢獻全年銷售收入的45%。業務聚焦，有效提升業務毛利率，相較於去年同期毛利率提升13.8個百分點。

大力發展C端業務，做好社區客戶運營。所有在管住宅項目均開展新零售服務，「線上商城」覆蓋率達到100%；在部分在管小區佈局了線下的前置倉，以「線上+線下」聯動的模式搭建和完善銷售渠道。注重「私域」客戶資源，未來以「私域運營」營銷模式為主，目前計劃在全國587個項目中培育約1.5萬名分銷員。

- **校園增值服務，收入為人民幣397.9百萬元，與去年同期人民幣462.2百萬元相比，同比下降13.9%**

校園增值服務主要依托浙大新宇高校綜合物業服務平台開展業務，主要包括食堂團餐服務，住宿服務，以及商貿服務等，圍繞校園學習和生活，為廣大師生提供種類豐富的增值服務。

2022年，由於新冠疫情反復，高校出於防控管制的考慮，紛紛推遲開學，提早放假，使得師生在校時間大大縮短；部分高校採用遠程模式線上開課，全體師生居家無需到校，導致業務無法正常開展，影響團餐和住宿服務收入。

由於疫情封控期間防疫物品需求增加，商貿服務(超市業務)收入同比上升近300%，由於收入佔比較小，無法帶動整體收入上升。

隨著新冠疫情結束，業務經營環境明顯好轉，相信在2023年裡，校園增值服務業務將回歸正軌。

- **養老服務，收入為人民幣141.5百萬元，與去年同期人民幣24.3百萬元相比，同比增長482.3%**

養老服務依托於椿熙堂居家養老服務平台開展業務。

2022年，養老業務收入快速增加，一是由於公司於2021年9月收購椿熙堂，2021年度貢獻了3個月的併表收入，但2022年貢獻了12個月的收入；二是因為椿熙堂團隊積極擴大業務，增加服務網點。截至2022年底，椿熙堂已覆蓋23個城市，運營10個機構養老服務中心，325個社區服務站點，服務人數覆蓋超過30萬人次。

因為業務快速擴張，較多服務站點依舊處於業務爬坡期，對利潤率造成負面影響，毛利率下降近10個百分點。隨著站點運營日漸成熟，利潤率將逐步提升至趨於穩定。

## ➤ 非業主增值服務

- 佔總收入**6.1%**，佔總毛利**5.8%**

年內，收入達到人民幣525.1百萬元，較2021年同期人民幣870.5百萬元，同比下降39.7%。非業主增值服務收入佔總收入的比例從2021年的10.4%，持續下降至2022年的6.1%。

2022年，由於受到地產行業整體下行影響所致，新開工和新銷售項目數量急劇減少，對業務拓展造成重大影響。年內，新增案場項目數量有限，服務收入主要來自存續項目。

2022年，板塊毛利率為21.4%，相較於去年同期的27.5%，下降6.1個百分點，主要是由於地產銷售整體低迷，客戶對於各類高利潤率的案場增值服務需求急劇減少，影響了業務毛利率。

## ➤ 城市服務

- 佔總收入**16.0%**，佔總毛利**9.2%**

年內，收入達到人民幣1,381.4百萬元，較2021年同期人民幣855.1百萬元，同比增長61.5%；毛利率為13.0%，與去年同期的12.7%基本持平。

世茂服務通過收併購快速搭建城市服務綜合能力，現有兩大城市服務平台公司，金沙田和世路源。

金沙田提供智慧環保整體解決方案，業務包括環衛服務，污水處理服務，餐廚垃圾處理，再生資源服務，以及小型環衛機具設備製造。金沙田設有研究院，擁有自主研發智能機器人的能力，榮獲多項國家專利。

2022年，城市服務收入快速增加，主要由於第一，收購時點和併表時間影響，2021年，金沙田併表4個月的收入，世路源併表約8個月的收入，2022年，兩間公司均貢獻了12個月的收入；第二，金沙田市場競標外拓成績突出，2022年新簽總合同金額超過人民幣850.0百萬元，對該業務板塊未來發展提供重要支撐。

## 2019冠狀病毒病(「新冠病毒」)大流行的影響

由於2022年疫情嚴重，防疫要求高，標準嚴格，各地區都有封城管理，不可避免地對本集團業務的正常開展造成影響，使得管理難度增加，管理成本上升，對收入和利潤造成影響。

### 財務回顧

年內，本集團實現：

#### 收入

收入為人民幣8,636.8百萬元，與2021年同期的人民幣8,343.4百萬元相比，同比增長3.5%。本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。年內：(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣5,042.0百萬元，佔整體收入的58.4%，相較於2021年同期人民幣4,169.6百萬元，同比增長20.9%；(ii)社區增值服務收入達人民幣1,688.3百萬元，佔整體收入的19.5%，相較於2021年同期人民幣2,448.2百萬元，同比下降31.0%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣525.1百萬元，佔整體收入的6.1%，相較於2021年同期人民幣870.5百萬元，同比下降39.7%；及(iv)城市服務收入達人民幣1,381.4百萬元，佔整體收入的16.0%，相較於2021年同期人民幣855.1百萬元，同比上升61.5%，主要源於年內世路源和金沙田併表期間為12個月。

#### 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、智能社區解決方案成本及其他。年內，銷售及服務成本為人民幣6,693.9百萬元，較2021年同期的人民幣5,953.3百萬元同比增長12.4%，成本上升明顯的原因主要是，第一，由於2022年新冠疫情反復爆發，基於各地疫情防控政策的要求，致使日常項目運營及管理成本增加；第二，由於疫情影響，勞動力穩定性下降，導致供應商用工成本上升；第三，城市服務板塊併表期間為12個月，較上年併表期增加，導致整體城市服務成本增加。

## 毛利及毛利率

毛利達到人民幣1,943.0百萬元，較2021年同期的人民幣2,390.1百萬元同比下降18.7%。毛利率為22.5%，較2021年同期的28.6%相比下降了6.1個百分點。四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務22.3%、社區增值服務31.1%、非業主增值服務21.4%及城市服務13.0%。該等板塊的毛利率於2021年全年分別為27.6%、36.4%、27.5%及12.7%。

物業管理服務毛利率為22.3%，相比2021年全年的27.6%下降5.3個百分點，主要原因是第一，由於2022年新冠疫情反復爆發，基於各地疫情防控政策的要求，致使日常項目運營及管理成本增加；第二，由於來自第三方的項目數量佔比日漸增加，且第三方項目利潤率不及世茂集團所開發的項目；第三，非住宅項目佔在管項目的比例增加明顯，且非住宅項目利潤率較住宅項目低。

社區增值服務的毛利率為31.1%，相比2021年全年的36.4%下降5.3個百分點，主要原因是，第一，2022年由於新冠疫情反復爆發，多地封城，導致社區場地、學校餐飲等增值業務無法正常開展；第二，受房地產行業影響，間接導致車位運營管理業務開展受阻，使得板塊利潤同比下降明顯。

非業主增值服務毛利率為21.4%，相比2021年全年的27.5%相比，下降6.1個百分點，原因是受地產經營影響，收費標準降低，新開案場及項目減少；同時受2022年度疫情影響，人員成本上升，導致整體毛利率降低。

城市服務業務毛利率為13.0%，相比2021年全年的12.7%基本持平。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣233.5百萬元，較2021年全年人民幣184.3百萬元，同比增長26.7%。年內銷售及營銷開支佔收入的比例為2.7%，較2021年的2.2%增長0.5個百分點，增長主要原因是本集團為宣傳公司形象、建設市拓團隊能力，而導致的市場拓展員工成本以及品牌營銷推廣費用的增加。

## 行政開支

年內，行政開支為人民幣1,356.5百萬元，2022年行政開支較2021年全年人民幣689.0百萬元，同比增長96.9%，年內行政開支佔收入的比例為15.7%，較2021年的8.3%上升7.4個百分點，主要原因：

- (1) 金沙田及2022年新併表的5家收併購公司的本年併購期12個月，較上年併表期分別增加了8個月及12個月，導致管理人員開支增加；
- (2) 新收購公司客戶關係攤銷增加；
- (3) 由於人員增加導致的辦公室房租增加；
- (4) 可轉換債券提前償還及贖回的管理費用；及
- (5) 本集團架構調整產生的戰略管控體系諮詢費及業務調整導致的人員成本的上升。

隨著本集團和收併購公司的一體化進程，組織架構存在進一步整合和優化的空間。

## 金融資產減值虧損－淨額

年內，本集團的金融資產減值虧損－淨額約為人民幣743.7百萬元，較2021年全年人民幣251.1百萬元大幅增加約人民幣492.6百萬元。金融資產減值虧損－淨額增加主要由於考慮2022年地產行業整體下行和關聯方面臨的流動性問題導致信用風險變化因素，本集團基於謹慎評估的基礎針對關聯方應收款項較2021年全年計提更多的減值撥備。

## 無形資產減值虧損

年內，本集團的商譽減值虧損淨額約為人民幣705.1百萬元。商譽減值虧損淨額增加主要由於考慮到2022年整體經濟增速放緩，房地產行業動蕩下行的變化引起的環衛市場的業績增速不達預期，城市服務的市場拓展項目和部分收購公司的非住宅市場拓展項目數量及收入少於收併購時的預測金額，本集團基於謹慎評估的基礎對收併購公司的商譽計提了減值撥備。

## 經營(虧損)／利潤

年內，經營虧損為人民幣809.8百萬元，而截至2021年全年經營利潤為人民幣1,505.3百萬元。

## 融資成本－淨額

年內，融資成本－淨額為人民幣161.7百萬元，較2021年全年人民幣23.0百萬元上升了603.0%，主要由於年內可轉換債券按實際利率計提的利息所致。

## 除所得稅前(虧損)／利潤

年內，除所得稅前虧損達到人民幣958.7百萬元，而2021年全年除所得稅前利潤為人民幣1,495.7百萬元，減少人民幣2,454.4百萬元，主要是由於本集團在年內計提了大額的壞賬損失及商譽減值。

## 所得稅抵免／(開支)

年內，所得稅抵免為人民幣82.1百萬元，而截至2021年全年所得稅開支為人民幣278.9百萬元。原因是年內計提的壞賬損失導致的遞延所得稅費用減少。

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，2022年為享受優惠政策第三年；海亮物業總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2022年1月1日至2022年12月31日止12個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。



## 年度(虧損)/利潤

年度虧損為人民幣876.7百萬元，而2021年年度利潤為人民幣1,216.8百萬元。本公司權益持有人應佔虧損為人民幣927.1百萬元，而2021年同期本公司權益持有人應佔利潤為人民幣1,110.4百萬元。

若剔除應收款項計提的減值、股份獎勵計劃開支、可轉換債券產生的實際利息、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、商譽減值損失以及收併購公司業績補償款後，截至2022年12月31日止年度，本公司權益持有人核心淨利潤約為人民幣499.6百萬元；截至2021年12月31日止年度，本公司權益持有人核心淨利潤約為人民幣1,288.2百萬元。本公司權益持有人核心淨利潤的減少主要是由於年內社區增值及非業主增值服務業務規模的減少。

## 投資物業、物業、機器及設備

於2022年12月31日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣609.8百萬元，較2021年12月31日的人民幣531.9百萬元，同比增長14.6%，主要原因是由於年內收併購蘇州天翔、湖南吉立等公司而增加了房屋、車輛、機器及設備約為人民幣11.6百萬元。

## 無形資產

於2022年12月31日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣2,912.8百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,276.9百萬元下降11.1%。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1,740.3百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣986.3百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣123.4百萬元；及(iv)部分被客戶關係及軟件攤銷所抵銷。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

於2022年12月31日，本集團商譽達到人民幣1,740.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣2,129.5百萬元降低18.3%。本集團商譽主要產生自對收購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

於2022年12月31日，本集團管理層已計提商譽減值損失人民幣705.1百萬元。

### 應收貿易賬款

於2022年12月31日，應收貿易賬款達人民幣3,218.3百萬元，較2021年全年的人民幣3,154.9百萬元增加2.0%，主要是因為本集團擴大業務規模及新增業務內容所致。

### 應付貿易賬款

於2022年12月31日，應付貿易賬款達人民幣1,175.1百萬元，較2021年同期的人民幣1,143.1百萬元同比基本持平。

### 流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2022年12月31日，流動資產為人民幣9,286.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣13,933.9百萬元，降低33.4%。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,307.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣9,842.1百萬元，同比下降76.6%，減少主要由於償還可轉換債券本金及利息金額約為人民幣2,777.6百萬元及投資於定期存單約人民幣2,360.0百萬元。

本集團於2022年12月31日的流動資產淨值為人民幣3,733.2百萬元，流動比率為1.67，較於2021年12月31日的流動資產淨值人民幣6,102.8百萬元，仍舊處於非常穩健的水平。

### 資本開支承諾

於2022年12月31日，本集團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12月31日止十二個月內，根據股份獎勵計劃向本集團若干董事及合資格僱員授予4,017,105股獎勵股份。

## 上市所得款項

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

所得款項淨額擬定用途	所得款項 可供動用額度 (人民幣 百萬元)	分配 百分比 %	截至2022年 12月31日止的 已動用額度 (人民幣 百萬元)	截至2022年 12月31日止的 未動用額度 (人民幣 百萬元)	動用餘下 尚未動用 額度的 預期時間表
(1)用於通過多種渠道 繼續擴大業務規模	3,332	65%	2,579	753	2024年
(2)用於增加用戶和資產 為核心的增值服務種類	769	15%	197	572	2024年
(3)用於改善信息技術 系統及智能技術	256	5%	124	132	2024年
(4)用於吸納及培養人才	256	5%	40	216	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	<u>5,126</u>	<u>100%</u>	<u>3,153</u>	<u>1,973</u>	

## 股本集資活動及所得款項用途

### 根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

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

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

## 根據一般授權發行可轉換債券(「債券發行」)

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

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

## 可轉換債券之同意徵求

根據債券的條款及條件，於相關事件發生後，債券持有人有權要求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超過或等於30個連續交易日，則發生「相關事件」。

根據聯交所證券上市規則，本公司須不遲於2022年3月31日公佈本集團截至2021年12月31日止年度的經審核全年業績（「2021年經審核全年業績」）。然而，由於延遲刊發2021年經審核全年業績，本公司股份於2022年5月3日在聯交所暫停買賣。於2022年6月22日刊發2021年經審核全年業績後，本公司股份其後於2022年6月23日恢復買賣。因此，本公司股份於連續35個交易日期間暫停買賣。鑒於股份暫停買賣超過30個連續交易日，根據債券的條款及條件觸發相關事件。該相關事件已觸發債券持有人要求贖回債券的權利。

由於該意外事件導致相關事件，本公司於2022年7月6日刊發公告進行同意徵求，以尋求豁免根據債券觸發的贖回義務，並修訂發行人於債券項下的贖回選擇權。

於2022年8月1日，本公司公告宣佈，就債券而言，同意條件已獲達成，並已於2022年8月1日舉行的會議上就批准及執行特別決議案並使建議豁免及建議修訂生效獲得所需同意。

2022年8月4日，發行人向債券持有人全數支付總金額為6,635,000港元的所有同意費及總金額為990,000港元的所有不合資格實益擁有人款項，完成同意徵求。

### 可轉換債券之選擇性贖回

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%，該等已贖回債券已被註銷。發行人於贖回日期支付的總贖回價為1,408,771,687.5港元。於註銷已贖回債券後，本金總額為1,710,500,000港元的債券仍然存續。

### 可轉換債券之到期贖回

債券於2022年10月31日(「到期日」)到期，發行人已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悉數贖回所有存續債券。於到期日完成贖回後，債券已被註銷，且概無存續的債券。該債券隨後已從新交所的正式名單中退市。

有關以上可轉換債券之到期贖回之後的股本集資活動之所得款項淨額合共約為1,735百萬港元(相等於約為人民幣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	截至2022年 10月31日止的		分配 百分比 %	截至2022年	截至2022年	動用餘下 尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
	可供動用 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	可供動用 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)		已動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	未動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	
(1)潛在收併購	3,153	1,140	80%	-	1,140	2024年
(2)業務擴展	394	143	10%	-	143	2024年
(3)一般營運資金及 一般企業用途	394	143	10%	-	143	2024年
合計	<u>3,941</u>	<u>1,426</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>1,426</u>	

載列於上文的所得款項還未動用的主要原因是本集團未能成功收購之前潛在的目標，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。

## 關連交易

### 終止須予披露及關連交易

於2021年12月13日，本公司與上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）訂立資產出售協議（「資產出售協議」）。據此，本公司有條件同意收購，而上海世茂有條件同意出售其在中國從事的物業管理服務業務及相關增值服務，代價為人民幣1,653.5百萬元（「收購事項」）。本公司自2021年12月13日公佈收購事項後，收到大量來自獨立股東的意見回饋，明確反對收購事項。而後，董事會鑒於該資產出售協議簽訂之時有關收購事項的估值基礎已經不再適用於現時之市場情況，而當時所商定之收購事項的代價和目前市場情況相比有較大背離，據此，本公司與上海世茂於2022年12月23日已在雙方同意下終止有關收購事項的資產出售協議，而雙方在資產出售協議項下的各自權利和責任將被解除和免除。

以上關連交易之詳情請參閱本公司日期為2021年12月13日、2021年12月24日、2022年1月5日、2022年3月31日、2022年6月30日、2022年9月30日，以及2022年12月23日之公告。

### 持續關連交易－保證金

於2020年10月16日，本公司與世茂集團訂立車位經紀服務協議，據此，本集團同意向世茂集團及其聯營公司所開發停車位提供車位經紀服務。根據該經紀安排，本集團以房地產開發商代理身份行事，並就成功銷售停車位賺取佣金。此類經紀服務在中國的常見市場慣例為物業管理服務公司向房地產開發商支付免息保證金，以確保作為銷售停車位代理的權利。本集團亦根據此市場模式營運，並將與房地產開發商訂立銷售代理協議及支付保證金，有關保證金隨本集團協助房地產開發商出售停車位後退還予本集團。



根據車位經紀服務協議，本集團向世茂集團及其聯營公司提供車位經紀服務，以確保取得獨家權利以出售有關停車位。自本公司於2020年10月30日在聯交所上市起及直至2021年12月31日，本集團就執行車位經紀服務協議已向世茂集團支付車位保證金合共約人民幣252.6百萬元。保證金為不計息，並涵蓋相關項目停車位銷售期1至3年的期限。由於支付予開發商以確保獲取停車位的不計息保證金在中國屬普遍接受的市場慣例，且支付保證金旨在讓本集團提供車位經紀服務，從中就成功銷售停車位收取佣金，故本公司認為不計息的安排乃按一般商業條款進行，其不遜於第三方開發商提供予本集團的交易條款，並符合本公司及其股東的整體利益。保證金涵蓋世茂集團及其聯營公司所開發30個項目中逾21,800個停車位。

以上關連交易之詳情請參閱本公司招股書，以及日期為2022年11月8日之公告。

於2022年12月31日，本集團就執行車位經紀服務協議已向世茂集團支付車位保證金合共約人民幣304.4百萬元。

#### **持續關連交易－與世茂集團簽訂多項服務總協議**

本公司於2020年10月16日與世茂集團訂立多項協議，該些協議於上市後將構成本公司的持續關連交易。該些協議將於2022年12月31日到期。為以切合本公司當前營商環境及情況的方式與世茂集團繼續業務往來，本公司與世茂集團於2022年12月6日訂立以下該等協議：

1. 租賃總協議：根據租賃總協議，本集團將不時向世茂集團租賃多項住宅或非住宅物業。本集團租賃之目的為(1)將部分物業用作辦公室；及(2)發展其他小區增值服務。
2. 案場營運總協議：根據案場營運總協議，世茂集團將委聘本集團營運多個案場及樣板房，本集團的責任包括但不限於人力資源管理、制定各項管理政策及程序、案場清潔及保安，以及有關案場營運的其他服務。

3. 物聯網服務總協議：根據物聯網服務總協議，世茂集團將就其參與(包括但不限於)設計、開發、實行、營運及銷售相關物聯網產品及零件的物業開發項目，委聘本集團為該等項目提供有關物聯網系統的建設、開發及系統組成的服務。物聯網系統及零件乃用作提升居住在相關物業的生活體驗。
4. 工程服務總協議：根據工程服務總協議，本集團將向世茂集團參與的物業開發項目提供多項工程服務，(1)美居，本集團將為世茂集團的物業開發項目提供傢俱、傢電、裝修及裝飾材料，並將根據個別協議規定提供安裝、物流、維修及本集團涵蓋範圍的其他售後服務。(2)電梯供應、安裝及維修，本集團將為世茂集團的物業開發項目提供電梯，並將根據個別協議規定提供安裝、維修及其他相關服務。
5. 物業管理服務總協議：根據物業管理服務總協議，本集團將為世茂集團擁有或使用的物業(包括停車位)向世茂集團提供物業管理服務。
6. 車位經紀服務總協議：根據車位經紀服務總協議，本集團將為世茂集團提供車位經紀服務，包括但不限於為世茂集團所開發停車位提供營銷、推廣及銷售服務，並安排與停車位買家的文件。
7. 非業主增值服務總協議：根據非業主增值服務總協議，本集團將為世茂集團參與的物業開發項目向世茂集團提供以下非業主增值服務：(1)為世茂集團的物業開發項目從物業管理角度提供設計及諮詢服務；(2)住宅物業及其他物業售出後，代表世茂集團於保修期內向有關物業的買家提供維修保養的管理；及(3)於交付前為物業開發項目作好準備，包括但不限於家居及公共設施的缺陷檢查、私家路及道路的清潔、綠化以及相關用品的採購，致使交付予業主的物業開發項目符合銷售手冊(將按個別協議提述)所規定的一定標準。

8. 信息科技服務總協議：根據資訊科技服務總協議，本集團將為滿足世茂集團的內部管理需求及相關物業開發項目向世茂集團提供以下資訊科技服務：(i)本集團將為世茂集團開發及執行SAP系統，以滿足其管理銷售、採購、運營及財務職能的需求；(ii)本集團將按個別項目向世茂集團提供雲服務，以便進行(1)預售至簽立交易協議的銷售活動；(2)物業開發項目施工現場管理；(3)客戶服務活動；及(4)辦公室應用及網站管理；及(iii)本集團將向世茂集團提供資訊科技維護服務，包括工作站、網絡基礎設施及伺服器。
9. 採購及供貨總協議：根據採購及供貨總協議，本集團將向世茂集團供應若干商品，包括但不限於(1)用於世茂集團營銷及銷售的材料；及(2)給予購房者或作為客戶服務的紀念品。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財年，有關上述各總協議項下總費用的年度上限如下：

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業租賃總協議	65,000	70,000	79,000
案場營運服務總協議	146,000	128,000	115,000
物聯網服務總協議	156,000	142,000	128,000
工程服務總協議	89,000	90,000	90,000
物業管理服務總協議	151,000	173,000	169,000
車位銷售經紀總協議—代理佣金	236,000	258,000	264,000
車位銷售經紀總協議—保證金	300,000	268,000	245,000
非業主增值服務總協議	160,000	94,000	81,000
資訊科技服務總協議	33,000	22,000	22,000
採購及供貨框架協議	32,000	33,000	28,000

上述該等協議中，有關(1)案場營運總協議；(2)物聯網服務總協議；(3)工程服務總協議；(4)物業管理服務總協議；(5)非業主增值服務總協議；(6)信息科技服務總協議；及(7)採購及供貨總協議(「不獲豁免持續關連交易協議」)項下擬進行交易之年度上限的最高適用百分比率合計超過5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定，而該等不獲豁免持續關連交易協議及各自的年度上限已於2023年3月28日召開的本公司股東特別大會上獲審批通過。

有關以上持續關連交易之詳情，請參閱本公司日期為2022年12月6日、2023年1月19日、2023年2月22日、2023年3月6日、2023年3月10日，以及2023年3月28日之公告。

## 經審核全年業績

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合全年業績，連同2021年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

### 綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	8,636,811	8,343,432
銷售及服務成本	5	<u>(6,693,853)</u>	<u>(5,953,343)</u>
毛利		1,942,958	2,390,089
銷售及營銷開支		(233,485)	(184,342)
行政開支		(1,356,454)	(688,990)
金融資產減值虧損—淨額		(743,659)	(251,148)
無形資產減值虧損		(725,620)	—
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動		57	144,746
其他收入	7	94,412	75,301
其他收益及虧損—淨額		252,791	26,492
其他經營開支		<u>(40,789)</u>	<u>(6,855)</u>
經營(虧損)/利潤		<u>(809,789)</u>	<u>1,505,293</u>
融資收入		54,616	30,775
融資成本		<u>(216,298)</u>	<u>(53,761)</u>
融資成本—淨額		<u>(161,682)</u>	<u>(22,986)</u>
分佔聯營公司業績		<u>12,749</u>	<u>13,396</u>
除所得稅前(虧損)/利潤	6	(958,722)	1,495,703
所得稅抵免/(開支)	8	<u>82,050</u>	<u>(278,857)</u>
年度(虧損)/利潤		<u>(876,672)</u>	<u>1,216,846</u>

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔(虧損)/利潤：		
—本公司權益持有人	(927,120)	1,110,447
—非控制性權益	<u>50,448</u>	<u>106,399</u>
	<u>(876,672)</u>	<u>1,216,846</u>
年度其他全面開支，扣除稅項 可重新分類至損益的項目		
—換算海外業務的匯兌差額	<u>(63,005)</u>	<u>(80,841)</u>
年度全面(開支)/收益總額	<u>(939,677)</u>	<u>1,136,005</u>
應佔全面(開支)/收益總額：		
—本公司權益持有人	(990,125)	1,029,606
—非控制性權益	<u>50,448</u>	<u>106,399</u>
	<u>(939,677)</u>	<u>1,136,005</u>
每股(虧損)/盈利	9	
—基本(人民幣元)	<u>(0.38)</u>	<u>0.46</u>
—攤薄(人民幣元)	<u>(0.38)</u>	<u>0.46</u>

# 綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	於12月31日	
	2022年 附註 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	590,555	511,745
使用權資產	101,965	43,942
投資物業	19,243	20,177
無形資產	2,912,837	3,276,926
遞延稅項資產	257,529	95,236
聯營公司權益	59,786	42,184
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	84,250	–
合約資產	173,853	173,926
預付款項、按金及其他應收賬款	1,113,583	62,388
<b>非流動資產總值</b>	<b>5,313,601</b>	<b>4,226,524</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	193,763	218,469
應收貿易賬款	11 3,218,266	3,154,942
合約資產	7,851	–
預付款項、按金及其他應收賬款	1,106,658	688,971
受限制銀行結餘	92,122	29,452
到期日超過三個月的定期存款	2,360,000	–
現金及現金等價物	2,307,301	9,842,099
<b>流動資產總值</b>	<b>9,285,961</b>	<b>13,933,933</b>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	13 1,175,103	1,143,127
已收按金、應計款項及其他應付款項	2,445,879	2,065,830
合約負債	1,227,899	1,550,393
所得稅負債	393,989	390,864
可轉換債券	–	2,389,029
嵌入衍生工具的可轉換債券	–	57
借貸	275,504	270,812
租賃負債	34,403	21,071
<b>流動負債總值</b>	<b>5,552,777</b>	<b>7,831,183</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,733,184</b>	<b>6,102,750</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>9,046,785</b>	<b>10,329,274</b>

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
借貸	251,365	546,529
租賃負債	53,900	10,302
遞延稅項負債	176,012	207,389
其他負債及費用撥備	30,893	4,796
其他應付款項	167,388	333,135
<b>非流動負債總值</b>	<b>679,558</b>	<b>1,102,151</b>
<b>資產淨值</b>	<b>8,367,227</b>	<b>9,227,123</b>
<b>權益</b>		
股本	12 21,358	21,445
儲備	7,546,186	8,505,592
本公司權益持有人應佔權益	7,567,544	8,527,037
非控制性權益	799,683	700,086
<b>總權益</b>	<b>8,367,227</b>	<b>9,227,123</b>



# 綜合財務報表附註

## 截至2022年12月31日止年度

### 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」)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」)註冊成立的有限公司；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。本公司董事認為，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

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

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

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

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干主要會計估計。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於年度財務報表中披露。

### 3. 會計政策的變更及披露

截至2022年12月31日止年度，本集團於編製綜合財務報表使用的主要會計政策及計算方法與截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表採用者一致，惟應用下文所解釋的香港財務報告準則修訂本除外。

#### 於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於2022年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架
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

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

#### 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則或準則修訂本

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

香港財務報告準則第17號 (包括香港財務報告準則 第17號2020年10月及2022年2月的修訂本)	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號修訂本(2020年) <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團正在評估首次應用該等新訂香港財務報告準則及準則修訂本的潛在影響。

#### 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、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、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、可轉換債券、嵌入衍生工具的可轉換債券、借貸及其他公司負債外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2022年12月31日止年度的所有收入均來自中國(2021年：相同)。

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

分部收入及業績如下：

	物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>			
可報告分部收入	7,255,371	1,381,440	8,636,811
可報告分部業績	(698,977)	(286,984)	(985,961)
計入分部業績計量的金額：			
無形資產減值虧損	(305,048)	(420,572)	(725,620)
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值收益	13,678	161,657	175,335
金融資產減值虧損－淨額	(722,058)	(21,601)	(743,659)
物業、機器及設備處置收益淨額	31,399	3,155	34,554
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(86,999)	(92,913)	(179,912)
無形資產攤銷	<u>(118,442)</u>	<u>(50,983)</u>	<u>(169,425)</u>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>			
可報告分部收入	7,488,378	855,054	8,343,432
可報告分部業績	1,258,395	94,297	1,352,692
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(210,877)	(40,271)	(251,148)
物業、機器及設備處置收益淨額	4,714	82	4,796
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(27,241)	(33,172)	(60,413)
無形資產攤銷	<u>(102,744)</u>	<u>(14,100)</u>	<u>(116,844)</u>

分部業績與除所得稅前(虧損)/利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部業績	(985,961)	1,352,692
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	57	144,746
其他收益及虧損－淨額	252,791	26,492
分佔聯營公司業績	12,749	13,396
融資成本	(216,298)	(53,761)
融資收入	54,616	30,775
未分配開支	<u>(76,676)</u>	<u>(18,637)</u>
除所得稅前(虧損)/利潤	<u>(958,722)</u>	<u>1,495,703</u>

分部資產及負債如下：

	物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日			
分部資產	11,637,549	1,875,152	13,512,701
分部負債	4,238,561	814,130	5,052,691
於2021年12月31日			
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

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部資產	13,512,701	14,769,917
遞延稅項資產	257,529	95,236
聯營公司權益	59,786	42,184
其他公司資產	769,546	3,253,120
總資產	<u>14,599,562</u>	<u>18,160,457</u>
分部負債	5,052,691	5,118,690
遞延稅項負債	176,012	207,389
可轉換債券	–	2,389,029
嵌入衍生工具的可轉換債券	–	57
所得稅負債	393,989	390,864
借貸	526,869	817,341
其他公司負債	82,774	9,964
總負債	<u>6,232,335</u>	<u>8,933,334</u>

## 5. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值稅及附加費)以及折扣撥備。於本年度，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	收入	銷售及	收入	銷售及
	人民幣千元	服務成本	人民幣千元	服務成本
		人民幣千元		人民幣千元
來自客戶並於一段時間內				
確認的收入：				
物業管理服務	5,042,007	3,915,218	4,169,630	3,019,608
社區增值服務	414,747	256,577	474,303	195,652
非業主增值服務	525,096	412,722	870,513	631,542
城市服務	1,381,440	1,201,933	855,054	746,166
	<u>7,363,290</u>	<u>5,786,450</u>	<u>6,369,500</u>	<u>4,592,968</u>
來自客戶並於某一時間點				
確認的收入：				
社區增值服務	1,273,521	907,403	1,973,932	1,360,375
	<u>8,636,811</u>	<u>6,693,853</u>	<u>8,343,432</u>	<u>5,953,343</u>
總額基準	8,425,520	6,601,216	7,715,477	5,628,670
淨額基準	211,291	92,637	627,955	324,673
	<u>8,636,811</u>	<u>6,693,853</u>	<u>8,343,432</u>	<u>5,953,343</u>

## 6. 除所得稅前(虧損)/利潤

本集團的除所得稅前(虧損)/利潤是在扣除以下費用後計算的：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支(不包括董事及執行總裁薪酬)	4,199,528	2,821,736
以權益結算的股份支付		
—董事以外僱員	17,011	25,456
—董事	12,762	8,411
	<u>29,773</u>	<u>33,867</u>
金融資產減值虧損—淨額		
—第三方		
應收貿易賬款及合同資產減值虧損	122,143	131,607
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損	47,751	40,661
—關聯方		
應收貿易賬款減值虧損	339,915	65,077
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損	233,850	13,803
	<u>743,659</u>	<u>251,148</u>
金融資產減值虧損—淨額		
折舊及攤銷：		
物業、機器及設備折舊	130,673	33,125
計入行政開支的使用權資產折舊	48,305	26,745
計入銷售及服務成本的投資物業折舊	934	543
無形資產攤銷	169,425	116,844
	<u>349,337</u>	<u>177,257</u>
核數師酬金		
—年度及其他審核服務	3,300	7,500
—非審核服務	1,100	2,264
	<u>4,400</u>	<u>9,764</u>
已售存貨成本	393,508	975,413
停車場銷售成本	54,177	89,261
用於餐飲服務的原材料	109,526	135,196
	<u>393,508</u>	<u>975,413</u>

## 7. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助	73,227	43,728
可抵扣增值稅	<u>21,185</u>	<u>31,573</u>
	<u><b>94,412</b></u>	<u><b>75,301</b></u>

## 8. 所得稅抵免／(開支)

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅開支－中國		
－企業所得稅	(156,526)	(317,841)
－過往年度撥備不足	<u>(4,312)</u>	<u>(4,460)</u>
	<u><b>(160,838)</b></u>	<u><b>(322,301)</b></u>
遞延稅項抵免	<u>242,888</u>	<u>43,444</u>
	<u><b>82,050</b></u>	<u><b>(278,857)</b></u>

## 9. 每股(虧損)／盈利

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司權益持有人應佔(虧損)／利潤(人民幣千元)	<u>(927,120)</u>	<u>1,110,447</u>
普通股的加權平均數(千股)	<u>2,464,126</u>	<u>2,388,262</u>
每股基本(虧損)／盈利(以每股人民幣元列示)	<u><b>(0.38)</b></u>	<u><b>0.46</b></u>

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



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

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司普通持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(927,120)	1,110,447
加：可轉換債券節省的利息(人民幣千元)	— <sup>#</sup>	— <sup>#</sup>
本公司擁有人應佔每股攤薄(虧損)/盈利的年度利潤 (人民幣千元)	(927,120)	1,110,447
每股基本(虧損)/盈利的權益股加權平均數(千股)	2,464,126	2,388,262
調整：股份獎勵計劃(千股)	— <sup>*</sup>	1,842
調整：潛在攤薄普通股的影響：轉換可轉換債券(千股)	— <sup>#</sup>	— <sup>#</sup>
每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數(千股)	2,464,126	2,390,104

<sup>#</sup> 截至2022年12月31日止年度，由於本公司的未償還可轉換債券對計算每股基本(虧損)/盈利具反攤薄影響，故計算每股攤薄(虧損)/盈利時並無假設轉換上述潛在普通股(2021年：相同)。

<sup>\*</sup> 截至2022年12月31日止年度，由於根據股份獎勵計劃歸屬股份將使每股虧損有所減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設進行有關歸屬。

## 10. 股息

董事會並不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

## 11. 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收貿易賬款		
—關聯方	781,044	528,460
—第三方	3,205,927	2,784,809
	<u>3,986,971</u>	<u>3,313,269</u>
應收票據		
—關聯方	5,519	143,978
—第三方	1,230	11,091
	<u>6,749</u>	<u>155,069</u>
減：應收貿易賬款及應收票據減值虧損撥備	<u>(775,454)</u>	<u>(313,396)</u>
	<u>3,218,266</u>	<u>3,154,942</u>

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單時到期支付，並無授出信貸期(2021年：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(2021年：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期償付。

年末的應收貿易賬款按發票日期或收入確認日期(以較早者為準)及減值前的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	2,641,297	2,919,781
1至2年	1,045,831	340,563
2至3年	289,169	33,261
3至4年	9,016	3,612
4至5年	370	2,698
5年以上	1,288	13,354
	<u>3,986,971</u>	<u>3,313,269</u>

於2022年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值(2021年：相同)。

於2022年12月31日，本集團持有人民幣6,749,000元的應收票據總額(減值前)，待未來結算應收貿易賬款。本集團收取的所有應收票據均於一年內到期。

## 12. 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2021年12月31日、於2022年1月1日及 於2022年12月31日	<u>3,500,000,000</u>	<u>35,000,000</u>	<u>30,350,583</u>
已發行及繳足			
於2021年1月1日	2,363,973,000	23,639,730	20,499,417
配售新股份(附註(a))	<u>115,000,000</u>	<u>1,150,000</u>	<u>945,553</u>
於2021年12月31日及於2022年1月1日	<u>2,478,973,000</u>	<u>24,789,730</u>	<u>21,444,970</u>
購回及註銷股份(附註(b))	<u>(10,800,000)</u>	<u>(108,000)</u>	<u>(87,158)</u>
於2022年12月31日	<u><b>2,468,173,000</b></u>	<u><b>24,681,730</b></u>	<u><b>21,357,812</b></u>

#### 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港元(相當於約人民幣1,427,718,000元)，當中約人民幣946,000元及人民幣1,426,772,000元分別計入股本及股份溢價。
- (b) 截至2021年12月31日止年度，本公司自市場購回其10,800,000股股份，有關股份於2022年3月10日註銷。該等股份按4.68港元至13.68港元的價格購回，平均價格為每股6.69港元。購回股份支付的總金額約為72,303,000港元(相當於約人民幣66,414,000元)。

### 13. 應付貿易賬款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付貿易賬款		
—關聯方	19,750	207
—第三方	<u>1,155,353</u>	<u>1,142,920</u>
	<u>1,175,103</u>	<u>1,143,127</u>

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2021年：30至90日)。於2022年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值(2021年：相同)。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	924,628	949,747
1至2年	182,699	189,407
2至3年	64,536	2,391
3至4年	2,170	979
4至5年	805	288
5年以上	<u>265</u>	<u>315</u>
	<u>1,175,103</u>	<u>1,143,127</u>

## 企業管治及其他資料

### 遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2022年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

### 遵守企業管治守則

於截至2022年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則項下的所有守則條文。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2022年12月31日止年度內，Crystal Idea(為本公司之一間全資擁有的附屬公司)贖回於2022年10月31日到期的全部續存債券。

除上文所披露外，於截至2022年12月31日止年度內，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。

### 股東週年大會

本公司2023年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2023年6月6日(星期二)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

### 末期股息

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息(2021年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年5月31日(星期三)至2023年6月6日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年5月30日(星期二)下午4時30分前送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

代表董事會  
世茂服務控股有限公司  
主席  
許世壇

香港，2023年3月31日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事許世壇先生(主席)、葉明杰先生(總裁)、曹士揚先生及蔡文為先生；一名非執行董事湯沸女士；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。