



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



2021
INTERIM REPORT
中期報告



目錄

2	公司資料
4	主席報告
10	管理層討論與分析
21	企業管治及其他資料
29	中期財務資料審閱報告
30	中期簡明綜合資產負債表
32	中期簡明綜合全面收入報表
33	中期簡明綜合權益變動表
35	中期簡明綜合現金流量表
36	中期簡明綜合財務資料附註

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
孫岩

獨立非執行董事

簡麗娟
顧雲昌
周心怡

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
顧雲昌
周心怡

薪酬委員會

周心怡(委員會主席)
簡麗娟
顧雲昌

提名委員會

顧雲昌(委員會主席)
簡麗娟
周心怡

公司秘書

陳家欣

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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

公司資料

總部及中國主要營業地點

中國
上海市
濰坊西路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
皇后大道東183號
合和中心54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@shimaowwy.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2021年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和行業展望

自1981年第一家物業公司在深圳成立，物業行業至今已經走過40年。回顧過往，物業公司以其市場化、專業化的能力服務社區；與業主一起共創美好生活，配合政府參與基層社會治理與服務。

2020年，中共十九屆五中全會上，習近平總書記提出「加強和創新社會治理，推動社會治理重心向基層下移，推動生活性服務業向高品質和多樣化升級，要加快發展健康、養老、育幼、文化、旅遊、家政及物業等服務業」。



主席報告

自此，各級政府開始重視與支持物業行業的發展。2021年1月，住建部等十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業企業向養老、托幼、快遞收發等領域延伸。2021年7月，住建部等八部委發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，督促行業規範。

政府正通過各種方式積極促進行業進步，鼓勵行業發展。頭部公司迎來了前所未有的發展機遇。

物業行業的邊界正在不斷擴寬，客戶基礎持續擴大，客戶類型持續豐富。

從增量走向存量，越來越多的業主認識到物業服務的價值，願意為好服務付費。巨大的存量市場，為物業公司提供了龐大的客戶基礎。

從住宅走向非住宅，物業公司在做好傳統住宅項目的同時，將眼光放到更為廣闊的非住宅市場，進一步豐富客戶類型，擴充客戶來源。

物業公司不再局限於傳統的某一類型的客戶，而是開闊視野，放眼全中國的建築。巨量的中國市場，將為物業行業發展提供最強有力的保障。

與此同時，中國物業行業仍然極其分散，頭部公司的市場份額依然非常小。目前，行業整合在加速，頭部公司憑藉自身能力和優勢，將更有機會在行業變革與進步中取得更大的發展，而物業行業也將緊跟國家戰略，繼續深度參與國家社會治理和城市治理。

中期業績

2021年中期實現收入人民幣4,233.8百萬元，同比上升170.6%。淨利潤實現人民幣639.1百萬元，同比上升150.9%；歸母淨利潤實現人民幣578.2百萬元，同比上升135.6%。在管建築面積實現175.0百萬平方米，同比上升104.2%；合約建築面積實現239.2百萬平方米，同比上升90.6%。



主席報告

新征程，新開始

2021年，是世茂服務「新三年發展規劃」的開局之年。站在過往基礎之上，世茂服務越戰越勇，攀高峰，創佳績，不斷超越自我。

業績增長率行業領先，物業管理服務收入人民幣2,321.9百萬元，同比增長183.3%，社區增值服務收入人民幣1,393.4百萬元，同比增長233.9%。

業務結構進一步優化，社區增值服務收入佔比從2020年全年的31.8%，進一步提升到2021年中期的32.9%；非業主增值服務從2020年全年的14.2%，進一步下降到2021年中期的9.1%。

新增城市服務板塊，鉅定大灣區、長三角，快速搭建起平台，構建自身能力。

世茂集團對世茂服務的發展給予了極大的支持

本集團持續推進「大飛機」戰略，積極加強第二增長曲線，以多元化業務維持收入和利潤的持續增長。世茂服務是世茂集團控股有限公司及其附屬公司（統稱「世茂集團」）「大飛機」戰略中的重要一翼，是世茂集團整體發展戰略中核心組成部分。在世茂集團積極建設輕資產平台的過程中，世茂服務將發揮重要作用。

世茂集團除了源源不斷地提供管理項目之外，還與世茂服務全方位聯動，持續賦能。得益於世茂集團強大的資源網絡，世茂服務在城市服務、第三方競標外拓及增值服務等業務拓展上得到了強有力的支持，長久發展得到了重要保障。

競標能力加強第三方服務外拓

世茂服務自2019年底開始培育第三方競標外拓能力，不到兩年時間，已進入行業第一梯隊。本公司快速建立起外拓組織和機制。通過拆解業務鏈條，以公式化思維構建標準化業務能力。建立端到端的產品體系和中心城市織網，不斷疊代戰略戰術。2021年上半年，外拓合約建築面積超越去年全年水平，達到27.1百萬平方米，完成全年目標的87%。外拓業態種類豐富，客戶大而優質。

聚焦五大中心城市，深耕戰略初見成效

世茂服務集中力量，著力提升單市場競爭力，形成區域相對優勢。透過收併購及第三方市場競標外拓等方式，提升區域項目密度，進而提升區域綜合實力，為各項業務的進一步發展奠定堅實基礎。截至2021年6月30日，五大中心城市在管建築面積佔比達到36%，相較於截至2020年全年的27%，提升9個百分點，管理密度提升明顯。

主席報告

發力細分領域

世茂服務旗下浙江浙大新宇物業集團有限公司(「浙大新宇」)，是中國領先的高校和園區服務商。在鞏固高校後勤服務龍頭地位的同時，積極向產業園區做橫向延伸，為用戶提供全周期高品質服務。2021年上半年，浙大新宇表現亮眼，成功進入廣東、江西和安徽三省，中標「211」安徽大學磬苑校區項目；成功獲取國家稅務總局北京市朝陽區稅務局、浙江良渚實驗室等優質項目，實現多維度突破。

佈局城市服務新賽道

於2021年，世茂服務成功收購深圳深兄環境有限公司(「深圳深兄」)和無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)，戰略性佈局中國經濟最發達的兩大區域，即大灣區和長三角區域。由此快速構建起城市服務綜合能力，具備了在全國推廣的管理基礎和人才隊伍儲備。世茂服務已經與九個市、縣、區政府簽定戰略框架合作協議，共同推進城市服務，並率先在宿遷市宿城區和哈爾濱阿城區實現項目落地。有戰略、有平台、有抓手，城市服務業務將持續落地並做大做強。

綜合能力不斷提升**世茂服務精益化管理能力在行業內首屈一指**

在「內部市場化」，「網格化管理」和「網格獨立核算」的基礎之上，世茂服務正在往更深處探索。拆解保安、保潔等基礎崗位的標準動作，採集作業數據，梳理作業標準，試驗「工單制」運營模式。以精益管理和技術賦能實現優本增效。

世茂服務珍惜每一位合作夥伴

通過多維度、多層次的賦能，使得合作夥伴有更好的發展。2021年上半年，有10間被收購公司成功實現外拓，業務獲得新發展。所有被收購公司的淨利率均獲得提升。世茂服務與合作夥伴一起，真正實現雙贏。

世茂服務在社區增值服務板塊已經形成支柱能力

智慧場景解決方案和團餐業務已經實現單獨外拓，獲取優質大額的合同，不斷拓寬客戶邊界。世茂服務將繼續圍繞客戶、資產和空間開展全生命周期服務。業務能力更扎實、產品組合更優化、發展前景更廣闊。

主席報告

新高點，新任務

過往三年，世茂奮勇爭先，各項業務均取得長足發展。2021年，世茂服務繼續秉持「以用戶為先，以品質為核，以數智驅動」的服務理念，再次升維業務與管理，切實打好開局之戰，為未來再立新標杆。

世茂服務定位「中國領先的城市全場景生活服務商」，立志在未來邁入物業管理行業頭部梯隊

打造「1+1+X」業務體系，形成基礎物業管理服務，增值服務和智慧城市服務三大業務組合。

基礎物業管理服務，通過「內生+外延」做大規模，做優品質和效率。增值服務，圍繞用戶和資產佈局高潛力賽道，打造專業化能力。智慧城市服務，面向政府，做好市政服務管家、資產經營助手和發展合作夥伴。

世茂服務將持續推進五大關鍵能力建設

中心城市深耕發展，以五大中心城市為據點，迅速形成組織經營發展戰鬥力；以投資拓展作為突破口，著重系統性能力建設。

基於用戶需求的產品體系，完善全業務場景下的用戶需求洞察體系建設；探索建設用戶產品評價反饋閉環，提升綜合營銷能力。

供應鏈整合成本管理，通過業務全流程解構重構，先試點再複製推廣，實現三保（即：保安、保潔、保綠、保修）專業化能力建設和降本增效。

精益化管理提升，繼續堅持內部市場化作為精細化管理的底層邏輯；繼續以項目網格作為最小組織單元疊代精細化考核激勵機制；以構建客戶反應型的敏捷組織為目標，完善管理體系。

人才體系建設創新任務，匹配業務組合發展需要，完善選育用留多維的人才體系；加大對創新業務人才吸引力度。



主席報告

戰略有定力，執行有韌性

成長性戰略和更新戰略是本公司高速增長的基礎。世茂服務堅持五大核心策略，即橫向一體化、相關多元化、縱向一體化、集中化和更新策略。專注建築面積規模的增長，多元業務的有機延伸，以及在重點領域做深打透，著力提升管理濃密度。將戰略、策略與業務相結合，形成四大業務板塊，多種業務組合。

世茂服務將著力建設企業文化與公司氛圍；搭建支持業務的合理組織；發展多維人才體系；明確「落地有聲」的關鍵任務，最終實現「鏗鏘有力」的執行。

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。

疫情反復變幻莫測，世茂服務以高標準的服務為業主鑄就安全圍牆。從未鬆懈，時刻戒備，世茂服務始終奮戰在前線，以實際行動贏得多地政府贊揚。

鄭州突發暴雨災情，世茂服務第一時間啟動應急措施，搶險救災，緊急調動生活物資，連續奮戰，盡最大可能保障業主人身與財產安全。前線同事表現英勇，受到業主的廣泛好評。

致謝

2021年，是世茂服務成功上市後的第一年，多得資本市場厚愛，本公司成功入選恒生綜合指數、MSCI中國指數、富時羅素全球股票指數。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。

「守初心、善經營、勇開拓、展宏圖」，世茂服務同心同德，上下一心，廣續前行，奮楫爭先。

未來，世茂服務將繼續秉承「敢為人先，腳踏實地，行穩致遠」的世茂精神，勤勉奮進，持續為股東創造更大價值。

許世壇

主席

香港，2021年8月25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「1+1+X」業務體系，形成基礎物業管理服務、增值服務和智慧城市服務三大業務組合。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

截至2021年6月30日，世茂服務為661個項目提供種類豐富的服務；客戶類型多樣，包括住宅項目、學校、產業園及醫院等。

2021年中期實現收入人民幣4,233.8百萬元，同比上升170.6%。淨利潤實現人民幣639.1百萬元，同比上升150.9%；歸母淨利潤實現人民幣578.2百萬元，同比上升135.6%。在管面建築積實現175.0百萬平方米，同比上升104.2%；合約建築面積實現239.2百萬平方米，同比上升90.6%。相比去年同期，2021年中期業績完成進度大幅提升，本集團對完成引入戰略投資者時制定的2021全年業績目標充滿信心。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**54.8%**，佔總毛利潤**49.3%**

期內，本集團物業管理服務收入達到人民幣2,321.9百萬元，較2020年同期的人民幣819.7百萬元，同比增長183.3%，主要原因是來自在管面積的快速增長。

物業管理服務毛利為人民幣618.8百萬元，較2020年同期的人民幣222.8百萬元，同比增長177.7%，毛利率為26.6%，較2020年同期的27.2%相比，略降0.6個百分點，基本保持平穩。

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
收入(人民幣百萬元)	2,321.9	819.7
毛利潤(人民幣百萬元)	618.8	222.8
毛利率(%)	26.6%	27.2%

- 面積規模持續高速增長

期內，本集團在管建築面積和合約建築面積均取得高速增長，為本集團綜合收入的增長打下堅實基礎，為發展各項增值服務創造了重要基礎。截至2021年6月30日止，本集團在管建築面積為175.0百萬平方米，較2020年同期的85.7百萬平方米，同比增長104.2%，或淨增加89.3百萬平方米。在管項目達到661個，覆蓋了全國29個省、直轄市和自治區、以及117個城市。

截至2021年6月30日止，本集團合約建築面積為239.2百萬平方米，較2020年同期的125.5百萬平方米，同比增長90.6%，或淨增加113.7百萬平方米。

管理層討論與分析

下表載列本集團分別截至2021年6月30日及2020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			
	2021 (百萬平方米)	佔比	2020 (百萬平方米)	佔比
在管建築面積	175.0	100.0%	85.7	100.0%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	52.9	30.2%	49.8	58.1%
來自獨立第三方開發商	122.1	69.8%	35.9	41.9%
合約建築面積	239.2	100.0%	125.5	100.0%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	73.8	30.9%	69.1	55.1%
來自獨立第三方開發商	165.4	69.1%	56.4	44.9%

截至2021年6月30日止，我們的非住宅物業在管建築面積達71.4百萬平方米，佔本集團在管建築面積的40.8%，非住宅物業在管建築面積佔比相比2020年同期，提升了36.1個百分點。

下表載列本集團分別截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月的在管建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2021 在管建築面積 (百萬平方米)	佔比	2020 在管建築面積 (百萬平方米)	佔比
住宅物業	103.6	59.2%	81.7	95.3%
非住宅物業	71.4	40.8%	4.0	4.7%
合計	175.0	100.0%	85.7	100.0%

• 第三方競標外拓能力提升顯著

本集團自2019底開始培育發展第三方競標外拓能力，經過一年多的努力，成效顯著。

2021年上半年，本集團新增第三方競標外拓面積27.1百萬平方米，較2020年全年的23.5百萬平方米，增長15.3%。第三方競標外拓的平均物業費從2020年底的2.1元／平方米／月，提升到2021年中期的2.2元／平方米／月。

本集團外拓質量提升，中標多個標杆項目，取得溫州大公館、獵德淨水廠（為華南最大城市污水處理廠）、中央民族大學、成都地鐵2號線等優質標的。

管理層討論與分析

能夠取得如此優異的外拓成績得益於：

- (1) 以公式化思維，構建起標準化市場拓展能力。聯動世茂集團及供應商，開展全民營銷；善用市拓信息全生命周期跟踪篩選漏斗；
- (2) 打造端到端的產品體系。疊代完善產品圖譜，打造標杆示範項目，提供快速響應客戶核心訴求的解決方案；
- (3) 建立中心城市外拓織網。建立城市深度掃描工具，積累樓盤項目數據字典等，打通關鍵合作渠道；
- (4) 組織團隊保障。實施「百將計劃」，組織能打硬仗的鐵軍；及
- (5) 數字化支撐。優化疊代市拓全周期數字化系統工具，實現有效賦能。

• 收併購整合提升

2021年上半年，本集團新收購兩間標的公司，截至2021年6月30日，本集團一共收購14間公司。透過收併購，本集團有效提升了重點區域內業務規模和項目濃密度，成功卡位關鍵賽道，建立起核心能力。

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、風控一體化和業務信息一體化，使得所有標的公司能夠對齊世茂服務的標準，實行內部市場化機制，與世茂服務資源共享，實現運營能力提升，服務品質提升，客戶滿意度提升。

• 提升在細分領域的能力

2020年下半年，本集團成功收購浙大新宇，佈局高校及園區物業新賽道。高校及園區物業服務前景廣闊，增值服務種類多，需求大，對企業綜合能力要求高。

經過近一年的業務整合和賦能提升，浙大新宇公司整體能力獲得提升。在2021年上半年新進入3個省，拓展安徽大學磬苑校區等優質標的。整體外拓年飽和收入同比提升40%。

在不斷提升自身校園運營能力的同時，充分發揮管理校園所累計的能力，積極拓展產業園等類似業態，實現降維打擊。

➤ 社區增值服務

• 佔總收入32.9%，佔總毛利潤40.6%

期內，收入達到人民幣1,393.4百萬元，較2020年同期人民幣417.3百萬元，同比增長233.9%，增長迅速。

社區增值服務主要圍繞用戶和資產展開佈局，重點關注高潛力賽道，打造核心競爭能力。本集團在管建築面積迅速擴張，覆蓋戶數快速增長，為增值服務的發展創造了良好基礎。與此同時，本集團還積極拓展多種業態增值服務，向學校、醫院及產業園等多種非住宅類項目提供種類豐富多樣的增值服務。

管理層討論與分析

下表載列本集團分別截至2021年6月30日及2020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					
	2021		2020			
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比	收入 (人民幣 百萬元)	佔比	收入變動	佔比變動
智慧場景解決方案	594.6	42.7%	135.0	32.3%	340.4%	提升10.3個百分點
校園增值服務	222.3	16.0%	0.0	0.0%	不適用	不適用
車位資產運營服務	221.3	15.9%	198.1	47.5%	11.7%	下降31.6個百分點
社區資產管理服務	113.9	8.2%	68.0	16.3%	67.5%	下降8.1個百分點
美居服務	45.1	3.2%	11.0	2.6%	310.0%	提升0.6個百分點
新零售服務	196.2	14.1%	5.2	1.3%	3,601.9%	提升12.8個百分點
社區增值服務小計	1,393.4	100%	417.3	100%	233.9%	N/A

- 智慧場景解決方案，收入為人民幣594.6百萬元，與去年同期的人民幣135.0百萬元相比，同比增長340.4%
本集團積極拓展智慧場景解決方案業務。一是，為客戶提供包括：方案設計；設施設備安裝、調試和維護；應用系統、軟件安裝和維護等一攬子的服務；二是，向客戶提供與物業管理場景強相關的軟件、程序等，切實解決客戶需求。

世茂服務依託公司、世茂集團、合作夥伴的資源，同時不斷建設自身能力，提高產品力，滿足客戶需求，有效實現外拓：

- (1) 與多個大型集團建立戰略合作，入庫供應商，例如：中國移動，騰訊雲，中鐵建，華潤等，拓寬收入來源；及
- (2) 成功拓展優質客戶，例如，商湯、浪潮等，為其提供質優價廉的產品，成為其整體解決方案的一部分。

管理層討論與分析

- **校園增值服務**，收入為人民幣**222.3百萬元**，去年同期未開展此項業務

依託浙大新宇，立足高校，為師生提供包括餐飲服務，住宿服務，零售服務等多種圍繞校園學習生活而展開的各類增值服務。

與此同時，浙大新宇還憑藉在高校中累積的豐富經驗，積極向外拓展，為產業園等辦公集群提供各類服務，為杭州蕭山機場，嘉興智慧產業創新園等優質客戶提供服務。

- **車位資產運營服務**，收入為人民幣**221.3百萬元**，與去年同期的人民幣**198.1百萬元**相比，同比增長**11.7%**

2021年，本集團有意識地控制周期性業務，著力提升非周期性業務的發展，為業主提供車位管理，車位租賃，車位改造，車輛養護等多種服務，非周期性業務佔比持續提升。車位銷售業務作為周期性業務佔比不斷下降，佔車位資產運營管理服務收入的66.9%，佔總收入的比例進一步大幅下降至3.6%，業務結構持續優化提升。

- **社區資產管理服務**，收入為人民幣**113.9百萬元**，與去年同期的人民幣**68.0百萬元**相比，同比增加**67.5%**

社區資產管理服務，由入戶服務、社區場地資源經營及其他組成。社區場地經營業務收入為人民幣101.7百萬元，佔總收入的比例僅為2.4%，佔比非常低。

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，共同建設幸福美好家園。

- **美居服務**，收入為人民幣**45.1百萬元**，與去年同期的人民幣**11.0百萬元**相比，同比增加**310.0%**

世茂服務為業主提供包括精裝、家裝、拎包入住，以及家居產品推介等服務。

2021上半年，本集團著力打造產品力，為業主提供極具競爭力的產品，提供完善的售後服務保障，解決客戶後顧之憂，實現收入快速增長。

- **新零售服務**，收入為人民幣**196.2百萬元**，與去年同期的人民幣**5.3百萬元**相比，同比增加**3,601.9%**

世茂服務憑藉自身高水平服務，贏得業主滿意，為新零售業務創造重要基礎。2021年上半年，本集團積極發掘客戶需求，為業主提供有特色有質量保障的商品，逐漸打開社區市場。

世茂服務打造「世集」品牌，在上海世茂濱江和南京世茂濱江項目，開設線下旗艦店，引入社區圖書館、美容水療、鄰里廚房、健身中心等多種業態，為業主建設鄰里中心，提供社區交流的公共空間。在創造社區文化生活的同時，積極開展線下線上聯動，實現多樣化的商品銷售。

管理層討論與分析

➤ 非業主增值服務

- 佔總收入**9.1%**，佔總毛利潤**8.5%**

期內，收入達到人民幣384.3百萬元，較2020年同期人民幣327.6百萬元，同比增長17.3%；佔總收入的比例從2020年中期的20.9%，下降到2021年的9.1%，比例持續降低，收入結構更加優化。

2021年上半年，世茂服務在繼續承接世茂集團開發項目的案場服務的基礎上，積極對外拓展，成功簽約48個案場項目。團隊定位高端團隊，通過不斷提升自身能力，為客戶提供有差異化的產品，在滿足客戶需求的同时，幫助其提升企業風格，優化企業形象，助力客戶自身業務發展。

➤ 城市服務

- 佔總收入**3.2%**，佔總毛利潤**1.6%**

2021年上半年，收入達到人民幣134.2百萬元，實現業務成功開局。

期內，世茂服務成功收購深圳深兄，錨定中國經濟最發達的區域之一，大灣區。深圳深兄是一家深耕於深圳的城鄉環衛一體化服務公司。在管項目獲得殊榮頗多，其中所服務龍城街道項目，連續13次獲得深圳環評指數榜首位，公司業態涵蓋城市環衛、垃圾分類處理、路政設施安裝、園林綠化工程、智慧街區等。

收購後，世茂服務可快速構建城市服務的綜合能力，並進入核心市場，構建在全國推廣的業務管理基礎和人才隊伍儲備。借助深圳深兄在城市服務、環衛業態的優勢地位，擴大市場佔有率，快速匹配本集團發展戰略，快速做大做強城市服務業務。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣4,233.8百萬元，與去年同期的人民幣1,564.6百萬元相比，同比增長170.6%。本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。期內：(i)物業管理服務收入約為人民幣2,321.9百萬元，較去年同期的人民幣819.7百萬元，實現同比增長183.3%，佔總收入比重約為54.8%；(ii)社區增值服務收入達人民幣1,393.4百萬元，佔整體收入的32.9%，相較於去年同期的人民幣417.3百萬元，同比增長233.9%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣384.3百萬元，佔整體收入的9.1%，較去年同期的人民幣327.6百萬元，同比增長17.3%；及(iv)城市服務收入達人民幣134.2百萬元，主要源於期內新的賽道布局及收購深圳深兄。

管理層討論與分析

銷售成本

本集團銷售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，銷售成本約為人民幣2,978.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1,032.8百萬元增加約188.4%。銷售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2020年6月30日止六個月的約人民幣531.8百萬元增加約人民幣723.5百萬元至約人民幣1,255.3百萬元，漲幅約136.1%。毛利率為29.7%，較去年同期的34.0%相比下降了4.3個百分點。

物業管理服務毛利率為26.6%，較去年同期的27.2%下降了0.6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36.6%，較去年同期的49.4%下降了12.8個百分點。主要原因為零售及餐飲服務業務佔比提升，相關業務毛利相比其他社區增值業務較低。

非業主增值服務毛利率為27.8%，較去年同期的31.4%下降了3.6個百分點，較2020年全年的28.1%持平。主要原因為本集團於期內提升案場服務品質，從而導致人力及其他成本有所增加。

城市服務業務為公司佈局的新業務，期內毛利率為14.9%。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣48.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣19.8百萬元增加約143.9%。銷售及營銷開支增加的主要原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」，市場拓展員工數量由年初的約50人增長至年中的約150人，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416.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣203.0百萬元增加約105.0%。期內行政開支佔收入比重由2020年同期約13.0%下降3.2個百分點至約9.8%。主要原因為本集團於期內持續擴大業務使行政開支有所增加；同時，本集團持續開展組織架構優化，推行中心城市戰略以加強集約化管理。另外，本集團於期內持續對信息化系統如數據中台、全生命週期系統、採購系統等進行開發與升級，助力本集團降本增效。此外，本集團對股權合作企業進行資源協同、集中採購等手段，有效降低管理費率。

金融資產減值損失

本集團金融資產減值損失主要包含預期壞賬損失費用。期內，金融資產減值損失達人民幣125.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣7.3百萬元增長約1,631.1%。主要由於期內營業收入的大幅增加引起的應收貿易賬款增長，導致壞賬撥備隨之增加。另外，隨著業主數量的大幅增加及當期公司新拓展的公建類物業服務、城市服務等新業務類型的收款方式由傳統物業業務的預收為主變為同時存在預收和賒銷，公司整體收款賬期相比傳統住宅物業有一定延長，從而導致期內公司預期壞賬損失費用上升。

經營利潤

期內，經營利潤為人民幣732.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣314.1百萬元增長133.3%。經營利潤率為17.3%，較去年同期的20.1%下降2.8個百分點。

融資收入／（成本）淨額

期內，融資收入淨額約人民幣1.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的融資成本淨額約人民幣10.6百萬元增長約115.4%。融資收入淨額增加主要由於(i)較去年同期較高的現金水平及更有效的庫存資金管理，存款利息收入上升；及(ii)較去年同期減少了部分資產證券化相關的利息支出。

除所得稅開支前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣736.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣303.6百萬元增加人民幣433.0百萬元，同比增長142.6%。主要由於本集團管理規模的快速增長及社區增值服務的大幅提升。

所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣97.5百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣49.0百萬元增加約99.2%。所得稅費用的增加主要由於本集團截至2021年6月30日止六個月稅前利潤總額增加導致所得稅費用相應增加。

有效稅率為13.2%，較去年同期的16.1%相比減少了2.9個百分點，主要原因為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之適用所得稅稅率為16.5%。由於從2021年1月1日至2021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。

管理層討論與分析

期內利潤

期內，本集團的淨利潤約人民幣639.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣254.7百萬元增加約150.9%。本集團股東應佔利潤約人民幣578.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣245.4百萬元增加約135.6%。

期內淨利率為15.1%，較截至2020年6月30日止六個月的16.3%下降約1.2個百分點。

物業、廠房及設備

期內，本集團物業、廠房及設備賬面淨值達人民幣293.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣206.1百萬元增長42.2%，主要由於本集團於期內收購深圳深兄增加了環衛車輛、機械設備等固定資產。

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、全生命週期系統等。截至2021年6月30日，本集團的無形資產約人民幣2,444.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣1,873.3百萬元增長約30.5%，主要由於收併購公司產生的商譽及客戶關係增長。

截至2021年6月30日，本集團商譽達到人民幣1,590.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,213.8百萬元增長31.0%。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。

應收貿易賬款及其他應收賬款

於2021年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約為人民幣3,348.7百萬元，較2020年12月31日約人民幣2,232.8百萬元增長約50.0%。其中，應收貿易賬款達人民幣2,741.2百萬元，較截至2020年12月31日約人民幣1,863.2百萬元增加47.1%。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)本集團於2020年下半年及2021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，本集團貿易應收賬款周轉天數達105天，較去年同期的99天有所增加，增長幅度和業務增長及客戶賬期比較一致。

應付貿易賬款及其他應付賬款

於2021年6月30日，本集團應付貿易賬款及其他應付賬款達人民幣3,689.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣2,987.0百萬元同比增加23.5%，主要由於期內業務規模增長和新增業務而帶來的採購規模的擴大。

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2021年6月30日，流動資產為人民幣9,369.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣8,416.9百萬元增加11.3%。於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,621.6百萬元，較2020年12月

管理層討論與分析

31日約人民幣5,830.0百萬元下降約3.6%，主要因為本集團於期內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。

期內，經營活動所得現金淨額達人民幣249.6百萬元，較2020年同期經營活動所得現金淨額人民幣415.5百萬元下降39.9%，主要由於本集團於期內的應收貿易賬款淨額的增加。

截至2021年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣4,222.4百萬元，截至2020年12月31日的流動資產淨值約人民幣4,390.5百萬元。流動比率為1.8，較2020年12月31日的2.1下降約0.3，主要由於本集團於期內的業務擴張使得合約負債較2020年12月31日增加約人民幣191.0百萬元，應付貿易賬款較2020年12月31日增加約人民幣534.6百萬元，及應付股息較2020年12月31日增加約人民幣213.3百萬元。

本集團於2021年6月30日的借貸金額為人民幣13.2百萬元，均為收併購公司轉入的銀行借貸。

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，首次公開發售募集所得款項總額約為人民幣5,125.9百萬元。截至2021年6月30日，其中：(i)約人民幣960.6百萬元用於通過多種渠道繼續擴大業務規模；(ii)約人民幣73.1百萬元用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類；(iii)約人民幣10.0百萬元用於改善信息技術系統及智慧技術；及(iv)約人民幣10.8百萬元用於吸納及培養人才；未被使用款項約為人民幣4,071.4百萬元。該等款項將按照本公司於2020年10月20日之招股章程所載之用途分配使用：

- 約65%用於通過多種渠道繼續擴大業務規模；
- 約15%用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類；
- 約5%用於改善信息技術系統及智慧技術；
- 約5%用於吸納及培養人才；
- 約10%用作營運資金及其他一般企業用途。

收購事項

期內，本集團持續關注市場上的收併購機會，並謹慎考慮每個標的公司與本集團的業務協同與戰略規劃的契合程度。於2021年4月，本集團訂立了有關收購深圳深兄的股權轉讓協議，以對價約人民幣511百萬元收購深圳深兄67%的股權，雙方將共同拓展城市服務新版圖。深圳深兄是一家深耕於深圳的城鄉環衛一體化服務公司，業態涵蓋城市環衛、垃圾分類處理、路政設施安裝、園林綠化工程、智慧街區等。本次股權合作事項將與本集團的現有營運及業務佈局相輔相成，有利於產生協同效應，加速公司發展。

管理層討論與分析

於2021年5月，本集團把握市場機會，成功收購浙江野風物業服務有限公司（「野風物業」），本次合作是世茂服務中心城市深耕戰略的落地實踐。野風物業的在管項目，均位於大杭州及周邊地區，項目集中度高。

於2021年8月，本集團以對價約人民幣842百萬元成功收購金沙田60%的股權，戰略佈局長三角區域作為集團未來城市服務的重點區域。金沙田總部在無錫，為客戶提供城市智慧環保整體解決方案服務。業務覆蓋環衛設備的研發製造、城市環衛的運營管理服務，污水處理、再生資源回收利用等領域。

通過本次收購，世茂服務可快速構建城市服務的綜合能力，並進入核心市場，構建在全國推廣的業務管理基礎和人才隊伍儲備。借助深圳深兄和金沙田在城市服務、環衛業態的優勢地位，擴大市場佔有率，快速匹配公司發展戰略，快速做大做強城市服務業務。

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2021年6月30日，本集團共有28,597名在職員工，較2020年6月30日的13,864名在職員工增加106.3%。總員工成本為人民幣1,243.3百萬元，較去年同期的人民幣600.8百萬元增加106.9%。員工成本的增長主要由於(i)股權合作企業帶來的增長；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。

本公司董事會（「董事會」）已於2021年6月28日採納本公司股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的乃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。

或然負債

於2021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，44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22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，43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15年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6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，47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14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。

企業管治及其他資料

董事及高級管理層簡介(續)

執行董事(續)

蔡文為

蔡文為先生，46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22年經驗。蔡先生於2020年2月加入本集團，在此之前，彼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，50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27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。

孫岩

孫岩先生，41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。孫先生於2011年4月加入本集團。彼亦於2011年1月加盟世茂集團，出任世茂集團助理總裁及內部審計與信息管理中心負責人。孫先生亦於世茂集團旗下多間附屬公司出任監事。孫先生自2012年4月起出任上海世茂監事，負責監督上海世茂的整體管理。於加入世茂集團前，彼於2008年在普華永道中天會計師事務所審計部門工作，並自2017年3月起出任於深圳證券交易所上市的上海飛凱光電材料股份有限公司的獨立董事。孫先生於2002年7月在中國上海財經大學取得國際會計學士學位，並於2018年12月在中國上海交通大學取得工商管理碩士學位。孫先生於2011年3月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格，並於2018年9月獲委任為廣東企業內部控制協會副會長。

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

簡麗娟

簡麗娟女士，66歲，自2020年10月13日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有逾30年經驗。簡女士為亞洲資產管理有限公司董事總經理及控股股東。彼為獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的持牌負責人員。簡女士目前於以下於聯交所上市的公司出任獨立非執行董事：世茂集團控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、四海國際集團有限公司及映美控股有限公司。簡女士曾於2017年至2019年於茂宸集團控股有限公司及於2008年至2020年於中國航天萬源國際(集團)有限公司出任獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所上市。彼亦於2011年至2020年於中航國際船舶控股有限公司(曾於新加坡證券交易所有限公司凱利版上市的公司，於2020年3月4日私有化及除牌)出任獨立董事。簡女士亦是香港會計師公會會員、香港董事學會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

顧雲昌

顧雲昌先生，曾用名顧勇闖，77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旭輝控股(集團)有限公司、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。此外，顧先生於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。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，58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。

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。

企業管治及其他資料

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2020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
葉明杰先生	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

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2021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。

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2021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	1,104,728 ^(附註1)	0.047%
曹士揚	實益擁有人／配偶權益	227,981 ^(附註2)	0.010%
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%
孫岩	實益擁有人	21,089 ^(附註1)	0.001%

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185,981股，以及由曹士揚先生的配偶徐貴林女士持有22,000股股份被視為擁有的權益。

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	3,537,177 ^(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)	0.035%
孫岩	實益擁有人	109,896 ^(附註5)	0.003%

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。
5. 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43,889股被視為擁有的權益。

除上文披露外，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2021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2021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 相關股份數目	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	65.879%
世茂集團控股	附註1	1,557,352,000	65.879%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,557,352,000	65.879%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註3	1,589,286,159	67.229%
許榮茂先生	附註4	1,600,142,501	67.689%

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55.06%權益；及(ii) 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以信託形式持有該獎勵股份直至歸屬為止。
- 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

董事會共有九名董事，包括四名執行董事、兩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D.3.1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，包括簡麗娟女士(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。

審核委員會與本公司核數師已審閱本集團截至2021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)、簡麗娟女士及顧雲昌先生。

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)、簡麗娟女士及周心怡女士。

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2021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2021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2021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2021年6月30日止六個月的中期股息(2020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或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心54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，2021年8月25日

中期財務資料審閱報告

致世茂服務控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第30至64頁的中期財務資料，包括世茂服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2021年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合全面收入報表、於2021年6月30日的中期簡明綜合資產負債表、截至該日止六個月期間的中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」擬備及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並僅按照我們的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年8月25日

中期簡明綜合資產負債表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	16	293,174	206,143
使用權資產	26	35,027	27,212
投資物業	16	19,617	19,931
無形資產	17	2,444,046	1,873,297
遞延稅項資產	27	100,310	67,533
使用權益法入賬的於聯營公司的投資	15	36,110	34,074
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		356	356
預付款項	20	64,970	259,567
非流動資產總值		2,993,610	2,488,113
流動資產			
存貨	18	283,729	267,233
應收貿易賬款	19	2,741,246	1,863,164
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		23,138	—
預付款項、按金及其他應收賬款	20	699,205	454,422
受限制現金	21	100	2,045
現金及現金等價物	21	5,621,582	5,830,046
流動資產總值		9,369,000	8,416,910
總資產		12,362,610	10,905,023
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	22	20,499	20,499
儲備		6,633,843	6,427,488
		6,654,342	6,447,987
非控制性權益		381,487	292,858
總權益		7,035,829	6,740,845

中期簡明綜合資產負債表(續)

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	24	7,508	4,400
租賃負債	26	16,074	7,896
遞延稅項負債	27	153,583	122,162
其他負債及費用撥備	23	3,060	3,297
非流動負債總額		180,225	137,755
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	25	3,689,152	2,986,951
合約負債		1,006,370	815,334
應付股息	28	213,334	—
應付所得稅		209,842	185,729
借貸	24	5,700	25,600
租賃負債	26	22,158	12,809
流動負債總額		5,146,556	4,026,423
總負債		5,326,781	4,164,178
總權益及負債		12,362,610	10,905,023

第36至64頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合全面收入報表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
收入	7	4,233,757	1,564,636
銷售及服務成本	7、8	(2,978,412)	(1,032,841)
毛利		1,255,345	531,795
銷售及營銷開支	8	(48,220)	(19,774)
行政開支	8	(416,132)	(202,956)
金融資產減值虧損撥備－淨額		(125,834)	(7,269)
其他收入	9	29,228	20,976
其他收益／(虧損)－淨額	10	42,351	(5,648)
其他經營開支	11	(3,809)	(2,979)
經營利潤		732,929	314,145
融資收入		12,100	2,626
融資成本		(10,460)	(13,259)
融資收入／(成本)－淨額	12	1,640	(10,633)
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	15	2,036	117
除所得稅前利潤		736,605	303,629
所得稅開支	13	(97,525)	(48,958)
期間利潤		639,080	254,671
應佔利潤：			
－本公司權益持有人		578,156	245,420
－非控制性權益		60,924	9,251
		639,080	254,671
期間其他全面收入			
<u>可重新分類至損益的項目</u>			
－換算海外業務的匯兌差額		(33,396)	—
期間其他全面收入總額，扣除稅項		(33,396)	—
期間全面收入總額		605,684	254,671
應佔全面收入總額：			
－本公司權益持有人		544,760	245,420
－非控制性權益		60,924	9,251
		605,684	254,671
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	14	0.24	0.12

第36至64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2021年6月30日止六個月

附註	未經審核							
	本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	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
	(附註21)							
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
截至2021年6月30日止 六個月								
全面收入								
期間利潤	-	-	-	-	578,156	578,156	60,924	639,080
其他全面收入								
可重新分類至損益的項目								
換算儲備	-	-	-	(33,396)	-	(33,396)	-	(33,396)
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								
股息及分派 28	-	-	-	-	(213,334)	(213,334)	-	(213,334)
出售一間附屬公司 30(b)	-	-	-	-	-	-	(12,091)	(12,091)
收購非控制性權益 30(c)	-	-	-	(132,391)	-	(132,391)	(102,374)	(234,765)
收購附屬公司 30(a)	-	-	-	-	-	-	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								
一僱員服務價值 22	-	-	-	7,320	-	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

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2021年6月30日止六個月

	經審核								
	本公司權益持有人應佔								總權益 人民幣千元
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	保留盈利	可轉換 可贖回	總計	非控制性 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	
於2020年1月1日的結餘	–	–	73,131	(28,500)	189,164	–	233,795	–	233,795
截至2020年6月30日止六個月									
全面收入									
期間利潤	–	–	–	–	245,420	–	245,420	9,251	254,671
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易									
重組產生的視作分派	–	–	–	(11,510)	–	–	(11,510)	–	(11,510)
重組	–	212,275	–	(212,275)	–	–	–	–	–
豁免應付關聯方款項	–	–	–	1,358	–	–	1,358	–	1,358
發行普通股	1	–	–	–	–	–	1	–	1
發行及重新指定為可轉換可贖回 優先股	–	–	–	(864,500)	–	1,729,000	864,500	–	864,500
牡丹江茂居家居用品有限公司 宣派的股息	–	–	–	–	(720)	–	(720)	–	(720)
迅起有限公司宣派的股息	–	–	–	–	(9,745)	–	(9,745)	–	(9,745)
收購附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	(53,863)	(53,863)
與擁有人的交易總額	1	212,275	–	(1,086,927)	(10,465)	1,729,000	843,884	(53,863)	790,021
於2020年6月30日的結餘	1	212,275	73,131	(1,115,427)	424,119	1,729,000	1,323,099	(44,612)	1,278,487

第36至64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2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
經營業務活動所得現金流量			
經營業務所得現金		346,352	432,999
已收銀行存款利息		13,475	2,626
已付所得稅		(110,215)	(20,114)
經營業務活動所得現金淨額		249,612	415,511
投資活動(所用)/所得現金流量			
本期間收購附屬公司付款，扣除所收現金	30(a)	(95,570)	(107,484)
過往期間收購附屬公司付款		(240,777)	—
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(470,460)	(68,789)
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	—
出售一間附屬公司現金流入/(流出)淨額	30(b)	91,383	(71)
物業、機器及設備付款		(58,737)	(7,001)
出售物業、機器及設備所得款項		(332)	—
軟件開發成本付款		(1,113)	(9,632)
向關聯方提供貸款	31(b)	—	(362,140)
收取向關聯方墊款	31(b)	—	1,251,547
投資活動(所用)/所得現金淨額		(281,146)	696,430
融資活動所用現金流量			
收購非控制性權益付款		(117,274)	—
附屬公司非控制性權益的注資		13,500	—
已付借貸利息		(5,778)	(12,746)
償還借貸		(20,000)	(159,352)
租賃負債付款		(10,769)	(3,625)
已付租賃負債利息		(183)	(513)
已付上市開支		—	(1,546)
發行可轉換可贖回優先股所得款項		—	864,500
於首次公開發售前擁有人的注資		—	1
已付世茂天成當時股東的股息		—	(569,712)
重組對價付款		—	(221,510)
償還關聯方現金墊款	31(b)	—	(97,172)
融資活動所用現金淨額		(140,504)	(201,675)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
期初現金及現金等價物		5,830,046	849,591
現金及現金等價物的匯率變動影響		(36,426)	(6,276)
期末現金及現金等價物		5,621,582	1,753,581

第36至64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

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。

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、增值服務、非業主增值服務及城市服務。本公司的最終控股公司為世茂集團控股有限公司，其股份自2006年7月5日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司於2020年10月30日以香港聯合交易所有限公司主板為第一上市地。

於本公司上市前，本集團為籌備上市而進行重組，曾向世茂集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「世茂集團」)連串收購多間附屬公司。就此而言，本集團於2019年以對價人民幣840,000,000元向世茂集團收購世茂天成物業服務集團有限公司(「世茂天成」)及其附屬公司，本集團亦於2020年以總對價人民幣11,510,000元向世茂集團收購多間附屬公司。該等對價列賬為儲備扣減。此外，作為重組一部分，本公司透過向Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」，本公司的直接控股公司)發行一股份收購若干附屬公司。該等附屬公司當時賬面值超出面值的部分已計入股份溢價，金額為人民幣212,275,000元。

本中期簡明綜合財務資料未經審核，除非另有說明，否則以人民幣呈列。

2 編製基準

截至2021年6月30日止半年度報告期間的中期簡明綜合財務資料根據會計準則國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期報告並未包括年度財務報告中通常包含的所有類型附註。因此，本報告應與截至2020年12月31日止年度的年報以及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

3 重大會計政策

除於截至2021年6月30日止六個月首次適用於本集團的新生效準則、修訂本及詮釋以及下文附註3.1(iii)外，所採納的會計政策與截至2020年12月31日止年度的年報所述有關報告所採用者一致。

中期所得稅按預期年度盈利總額適用的稅率累計。

3.1 會計政策的變更及披露

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則已適用於本報告期間。本集團並無因採納該等準則而變更其會計政策或作出追溯調整。

於以下日期或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號、
香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號(修訂本)

利率基準改革—第二階段

2021年1月1日

中期簡明綜合財務資料附註(續)

3 重大會計政策(續)

3.1 會計政策的變更及披露(續)

- (ii) 以下新準則、新詮釋以及準則及詮釋的修訂本已頒佈但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效且並未獲本集團提前採納：

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第28號(修訂本)	財務報表的呈報、會計政策、 會計估計變動及差錯	2023年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備： 作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則2018年至 2020年的年度改進		2022年1月1日

(iii) 以權益結算的股份支付交易

本集團設有一項以權益結算的股份支付報酬計劃，據此，實體獲僱員提供服務，作為本集團權益工具的對價。僱員提供服務以換取獲授股份／購股權的公允價值，確認為接受僱員服務的實體的資產成本或開支。

根據長期獎勵計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授的股份的公允價值，根據授出日期的股價釐定。

根據購股權計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授的購股權的公允價值，參考下列各項釐定：

- 包括任何市場表現情況(例如實體的股價)；
- 不包括任何有關服務及非市場表現的歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及有關人士於一段特定時間內是否仍為該實體的僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員進行儲蓄)的影響。

非市場表現及服務條件計入有關預期歸屬的購股權數目的假設。成本／開支總額在歸屬期確認，歸屬期為待達成所有特定歸屬條件的期間。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的股份／購股權數目的估計，並於收入表內確認有關修訂對原有估計的影響(如有)，並就權益進行相關調整。

本公司於股份歸屬時自庫存股份或現有股份發行股份。於庫存股份的購股權獲行使時，本公司發行新股份。所收取的所得款項(扣除任何直接應佔的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。於現有股份的購股權獲行使時，任何直接應佔的交易成本均由儲備轉入股份溢價。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

4 估計

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產與負債、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。

編製本中期財務資料期間，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截至2020年12月31日止年度年報所應用者相同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：公允價值利率風險、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，應與截至2020年12月31日止年度的年報一併閱讀。

自年末起，風險管理政策概無重大變動。

5.2 流動資金風險

與年末相比，金融負債的合約未貼現現金流出概無發生重大變動。

5.3 資本管理

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金額、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率乃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。總權益按綜合資產負債表所示的「權益」加債務淨額計算。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.4 公允價值估計

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)。

下表呈列本集團於2021年6月30日及2020年12月31日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2021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	—	—	23,138	23,138
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	—	356	356
負債				
非控股股東認沽期權產生的應付對價	—	—	347,351	347,351
於2020年12月31日(經審核)				
資產				
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	—	356	356
負債				
非控股股東認沽期權產生的應付對價	—	—	320,344	320,344

於2021年6月30日計入層級3的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產為對一間非上市實體的13%股權投資，其公允價值採用估值模型釐定，該模型並非所有的輸入數據均為市場可觀察利率。

於2021年6月30日計入層級3的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為理財產品，其公允價值根據不可觀察輸入數據估計。

於2021年6月30日計入層級3的非控股股東認沽期權產生的應付對價為非控股股東據此有權向本集團出售剩餘股權的認沽期權，其公允價值採用估值模型釐定，該模型並非所有的輸入數據均為市場可觀察利率。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.4 公允價值估計(續)

下表呈列截至2021年6月30日止六個月及2020年12月31日止全年層級3工具的變動：

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入的金融資產 人民幣千元	非控股股東的 認沽期權產生的 應付對價 人民幣千元
於2020年1月1日	—	—	19,997
添置	68,789	—	282,004
收購附屬公司的添置	50,483	356	—
公允價值變動	2,062	—	18,343
出售	(121,334)	—	—
於2020年12月31日(經審核)	—	356	320,344
年內收益／(虧損)淨額	2,062	—	(18,343)
於2021年1月1日	—	356	320,344
添置	470,460	—	—
收購附屬公司的添置	47,074	—	—
公允價值變動	64	—	27,007
出售	(494,460)	—	—
於2021年6月30日(未經審核)	23,138	356	347,351
期內收益／(虧損)淨額	64	—	(27,007)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(層級3)的定量資料如下：

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：預期回報率越高，公允價值越高。

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團將於每個報告年度至少一次使用估值技術評估本集團層級3工具的公允價值。

截至2021年6月30日止六個月，層級3工具並無變動。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確定為執行董事及非執行董事。

本集團主要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。管理層將業務經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此，本公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

本集團的主要營運實體位於中國。因此，本集團於截至2021年6月30日止期間的所有收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

7 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。截至2021年及2020年6月30日止六個月，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			
	2021年 未經審核 人民幣千元		2020年 經審核 人民幣千元	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	2,321,876	1,703,122	819,707	596,882
社區增值服務	396,292	92,346	66,798	33,527
非業主增值服務	384,312	277,464	327,637	224,919
城市服務(附註(a))	134,178	114,198	—	—
	3,236,658	2,187,130	1,214,142	855,328
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	997,099	791,282	350,494	177,513
	4,233,757	2,978,412	1,564,636	1,032,841
按總額／淨額基準確認的收入：				
按總額基準確認的收入	3,865,461	2,721,918	1,427,031	982,331
按淨額基準確認的收入	368,296	256,494	137,605	50,510
	4,233,757	2,978,412	1,564,636	1,032,841

- (a) 本集團為城鄉地區提供城市服務，如綜合環境衛生服務、一般垃圾處理、路政設施安裝。本集團在提供服務時按總額確認收入。

截至2021年6月30日止六個月，由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產生的收入分別佔本集團收入的11.33%(截至2020年6月30日止六個月：29.54%)。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，本集團擁有大量客戶且當中概無任何客戶於截至2021年及2020年6月30日止六個月佔本集團10%或以上的收入。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
僱員福利開支(附註(a))	1,243,281	600,813
保養及工程成本	674,817	148,682
綠化及園藝費用	57,984	25,309
清潔費	276,764	134,971
辦公費用	165,807	72,017
保安費用	197,738	89,764
公用事業	130,510	50,254
停車位銷售成本	67,213	60,008
社區活動費用	5,595	4,293
稅費及附加費	15,473	10,006
折舊及攤銷費用	87,634	21,735
用於餐飲服務的原材料	64,994	—
已售商品成本	441,962	9,747
核數師酬金		
— 年度服務	2,100	644
— 非審核服務	3,050	—
上市開支	—	15,605
其他	7,842	11,723
	3,442,764	1,255,571

(a) 股份支付報酬為數7,321,000計入僱員福利開支(附註22)。

9 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
政府補助(附註(a))	22,332	11,305
可抵扣增值稅(附註(b))	6,847	4,077
其他	49	5,594
	29,228	20,976

(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」)。該等補助並無附加未達成條件或其他或然事件。

(b) 可抵扣增值稅主要包括適用於本公司及其若干附屬公司的額外進項增值稅抵扣。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

10 其他收益／(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
出售一間附屬公司收益淨額	69,059	511
認沽期權公允價值虧損淨額	(27,007)	(7,192)
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	1,079
出售物業、機器及設備虧損淨額	(74)	(20)
匯兌(虧損)/收益淨額	(3,028)	1,745
其他	991	(1,771)
	42,351	(5,648)

11 其他經營開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
投資物業折舊	314	2,471
補償開支	3,495	14
其他	—	494
	3,809	2,979

12 融資收入／(成本)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
銀行存款利息收入	12,100	2,626
融資收入	12,100	2,626
資產擔保證券利息開支	—	(12,746)
借貸利息開支	(1,515)	—
就租賃負債應付利息及融資費用	(8,945)	(513)
融資成本開支	(10,460)	(13,259)
融資收入／(成本)－淨額	1,640	(10,633)

中期簡明綜合財務資料附註(續)

13 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅及預扣所得稅	135,606	61,791
遞延所得稅抵免(附註27)		
－中國企業所得稅	(38,081)	(12,833)
	97,525	48,958

(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) 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2021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，故並無就香港利得稅計提撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2021年6月30日止六個月的法定稅率為25%。

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%。

本集團於中國的若干附屬公司位於中國西部城市，因此該等公司於若干年期可享有15%優惠所得稅率。

上海世茂物聯網科技有限公司符合軟件企業的條件，自2020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%。

由於深圳深兄環境有限公司(「深圳深兄」)在2020年認可為高新技術企業，故獲得優惠稅務待遇，並於2020年至2022年三年期間可享有15%優惠稅率。

(d) 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。

海外控股公司出售於中國投資的收益，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

14 每股盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以截至2021年及2020年止六個月的普通股及截至2020年止六個月的可轉換可贖回優先股(「可轉換可贖回優先股」)的加權平均數計算。

截至2020年6月30日止六個月的所用普通股加權平均數已就發行94,999股股份(附註22(i)(a))及就資本化發行而發行的1,999,900,000股股份的影響作出追溯調整，該等股份被視作自2020年1月1日起已發行。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本公司概無任何潛在發行在外的普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核	2020年 經審核
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	578,156	245,420
權益股的加權平均數(千股)	2,363,973	1,999,996
期內本公司權益持有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元呈列)	0.24	0.12

15 使用權益法入賬的於聯營公司的投資

下文載列本集團於2021年6月30日的聯營公司：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權 權益百分比 %	賬面值 人民幣千元
浙江新宇貿易有限公司	中國	40	21,692
上海茂源物業管理有限公司	中國	49	5,999
浙江新宇教育後勤管理有限公司	中國	30	5,355
昆明睿信城市運營管理有限公司	中國	33	3,064
雲茂互聯智能科技(廈門)有限公司	中國	49	-
			36,110

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
於期初	34,074	3,692
收購附屬公司的添置	-	2,328
應佔溢利－淨額	2,036	117
於期末	36,110	6,137

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 資本開支

	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2020年1月1日(經審核)			
成本	30,569	108,005	138,574
累計折舊	(16,540)	(5,002)	(21,542)
賬面淨值	14,029	103,003	117,032
截至2020年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	14,029	103,003	117,032
收購附屬公司的添置	13,073	–	13,073
添置	6,196	–	6,196
出售	(108)	–	(108)
折舊費用	(3,942)	(2,471)	(6,413)
出售一間附屬公司	(8)	–	(8)
期末賬面淨值	29,240	100,532	129,772
於2020年6月30日(經審核)			
成本	57,657	108,005	165,662
累計折舊	(28,417)	(7,473)	(35,890)
賬面淨值	29,240	100,532	129,772
於2021年1月1日(未經審核)			
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30(a))	106,556	–	106,556
添置	52,035	–	52,035
折舊費用	(32,569)	(314)	(32,883)
出售一間附屬公司	(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

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 資本開支(續)

折舊開支於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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
銷售及服務成本	27,398	1,650
行政開支	5,171	2,292
其他經營開支	314	2,471
	32,883	6,413

於2020年12月31日，本集團正在取得投資物業的所有權證。

於2021年6月30日及2020年12月31日，概無抵押任何物業、機器及設備以及投資物業。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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	總計 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)				
成本	18,983	176,318	95,800	291,101
累計攤銷	(1,819)	–	(5,988)	(7,807)
賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
截至2020年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
添置	2,400	175,754	114,000	292,154
收購附屬公司的添置	8,525	–	–	8,525
出售	(14)	–	–	(14)
攤銷費用	(3,590)	–	(9,300)	(12,890)
期末賬面淨值	24,485	352,072	194,512	571,069
於2020年6月30日(經審核)				
成本	29,965	352,072	209,800	591,837
累計攤銷	(5,480)	–	(15,288)	(20,768)
賬面淨值	24,485	352,072	194,512	571,069
於2021年1月1日(未經審核)				
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30(a))	–	376,459	230,000	606,459
添置	1,112	–	–	1,112
攤銷費用	(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

中期簡明綜合財務資料附註(續)

17 無形資產(續)

於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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
銷售及服務成本	43,206	—
行政開支	1,707	12,890
	44,913	12,890

(a) 商譽

由於在2021年6月30日，過往年度所收購附屬公司的現金產生單位(「現金產生單位」)並無減值跡象，故管理層並無就此更新任何減值計算。

商譽人民幣376,459,000元已獲分配至本期所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2021年6月30日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算而釐定。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：

預測期間的收入增長率	8%-18%
預測期間的毛利率	22%-35%
除稅前貼現率	17%-20%

管理層根據期內所作的評估，認為於2021年6月30日毋須作出減值撥備。

18 存貨

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
自第三方購買停車位	276,810	263,653
其他存貨	6,919	3,580
	283,729	267,233

中期簡明綜合財務資料附註(續)

19 應收貿易賬款

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))		
— 關聯方(附註31(c))	351,335	197,094
— 第三方	2,479,674	1,595,208
	2,831,009	1,792,302
應收票據		
— 關聯方(附註31(c))	137,174	173,995
— 第三方	5,250	13,039
	142,424	187,034
減：應收貿易賬款減值撥備	(232,187)	(116,172)
	2,741,246	1,863,164

- (a) 應收貿易賬款主要來自按包幹制管理的物業管理服務及增值服務。包幹制物業管理服務收入根據相關物業服務協議的條款收取。業主於獲提供服務後到期支付物業管理服務的服務收入。

於2021年6月30日及2020年12月31日，基於發票日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	2,408,567	1,666,064
一至兩年	305,517	76,843
兩至三年	68,618	18,909
三至四年	16,429	10,416
四至五年	9,987	7,292
五年以上	21,891	12,778
	2,831,009	1,792,302

於2021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。物業管理服務及增值服務按相關服務協議的條款接收，並於簽發發票後到期支付。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。截至2021年6月30日止六個月，就應收貿易賬款總額作出的撥備為人民幣232,187,000元(2020年：人民幣116,172,000元)。截至2021年6月30日止六個月期間，主要由於應收貿易賬款增加，減值撥備亦隨之增加。

於2021年6月30日，本集團應收貿易賬款人民幣5,000,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(2020年：人民幣5,000,000元)(附註24)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

20 預付款項、按金及其他應收賬款

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
預付款項		
非流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	64,970	74,075
— 收購附屬公司的預付款項(附註(b))	—	185,492
流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	309	257
— 公用事業	31,453	14,342
— 增值服務原材料	13,333	3,996
— 其他預付款項	46,699	66,224
小計	156,764	344,386
其他應收賬款		
— 向關聯方墊款(附註31(c))	155,591	175,639
— 向僱員墊款	11,526	8,483
— 代業主付款(附註(c))	296,792	130,898
— 收購產生的其他應收賬款(附註(d))	65,263	—
— 按金	47,887	34,054
— 其他	44,567	24,925
小計	621,626	373,999
總計	778,390	718,385
減：其他應收賬款減值撥備	(14,215)	(4,396)
	764,175	713,989

(a) 向客戶預付款項是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。

(b) 於2020年12月29日，世茂天成與附屬公司的第三方少數股東達成協議，以總對價人民幣234,984,000元收購19%股權。於2021年6月30日，該交易已完成。

(c) 於2021年6月30日及2020年12月31日，該等款項指就物業的主要公用事業及電梯保養成本而代業主支付的款項。

(d) 於2021年6月30日，該應收款項屬收購前的墊款，為應收一名第三方的款項。根據收購協議，其將於2021年底前予以退還。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

21 現金及現金等價物及定期存款

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
手頭現金	3,748	4,052
銀行現金	5,617,934	5,828,039
	5,621,682	5,832,091
受限制現金(附註(a))	(100)	(2,045)
	5,621,582	5,830,046

(a) 受限制現金為於2021年6月30日及2020年12月31日的履約擔保的現金存款。

現金及現金等價物結餘的賬面值按以下貨幣列值：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	2,669,355	1,409,306
港元	2,841,714	4,311,331
美元	110,613	111,454
	5,621,682	5,832,091

22 股本

(i) 本公司股本詳情如下：

	普通股數目	股本	
		港元	人民幣
法定 於2021年6月30日及2020年12月31日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足 於2021年1月1日及2021年6月30日(未經審核)	2,363,973,000	23,639,730	20,499,417
於2020年1月1日(經審核)	1	—	—
發行股份(附註a) 重新指定為可轉換可贖回優先股(附註b)	94,999 (5,000)	950 (50)	869 (45)
於2020年6月30日(經審核)	90,000	900	824

(a) 於2020年5月7日發行的股份與當時已發行現有股份享有同等權益。

(b) 根據可轉換可贖回優先股協議，5,000股普通股重新指定為可轉換可贖回優先股。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

22 股本(續)

(ii) 股份獎勵計劃

- (a) 根據世茂集團於2021年5月3日採納的股份獎勵計劃(「世茂集團股份計劃」)，世茂集團可向本公司獎勵的股份數目最多為於採納日期本公司已發行股本的0.3%(即7,091,919股本公司股份)。

世茂集團董事會(「集團董事會」)可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括集團董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加世茂集團股份計劃，以及決定獎勵股份數目。

截至2021年6月30日止六個月，已根據世茂集團股份計劃向世茂集團若干董事及入選僱員授出6,865,821股本公司股份，其中4,866,137股授予本集團若干董事及入選僱員。截至2021年6月30日止六個月，概無獎勵股份已予歸屬。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成服務至授出函內所訂明的指定期間及進行非市場表現評估。於全面達成歸屬條件而轉交予僱員前，已授出股份由Best Cosmos持有。由於根據世茂集團股份計劃授出的股份為現有股份，因此對每股盈利並無攤薄影響。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出 但尚未歸屬的 股份數目 截至2021年 6月30日止六個月
期初尚未歸屬的股份	—
已授出	4,866,137
期末尚未歸屬的股份	4,866,137

截至2021年6月30日止期間，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為76,374,020港元(相當於人民幣63,359,050元)(2020年：無)。

- (b) 本公司董事會(「董事會」)已於2021年6月28日批准及採納股份獎勵計劃(「集團股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則集團股份計劃於2021年6月28日起十年期間內有效及生效。可予獎勵的股份數目最多不得超過70,919,190股(即於2021年6月28日本公司已發行股份總數的3%)。

董事會可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加集團股份計劃，以及決定獎勵股份數目。

根據集團股份計劃，本公司已設立信託以管理集團股份計劃，並指定本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人，以信託方式持有獎勵股份，直至該等股份獲歸屬為止。截至2021年6月30日，概無根據集團股份計劃授出股份。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

23 其他負債及費用撥備

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元		2020年 12月31日 經審核 人民幣千元	
	流動	非流動	流動	非流動
索償撥備	-	3,060	-	3,297

於2021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3,060,000元(2020年：人民幣3,297,000元)。

24 借貸

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
— 無抵押	8,208	5,000
減：一年內到期的長期銀行借貸部分	(700)	(600)
	7,508	4,400
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
— 有抵押(附註(a))	5,000	9,000
— 無抵押	-	16,000
非流動借貸即期部分	700	600
	5,700	25,600

(a) 於2021年6月30日，本集團貿易應收賬款人民幣5,000,000元已予質押，以取得本集團公司的銀行借貸總額人民幣5,000,000元(2020年12月31日：5,000,000)(附註19)。

借貸到期日分析如下：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	5,700	25,600
一至兩年	4,300	4,400
兩至三年	3,208	-
	13,208	30,000

截至2021年6月30日止六個月，借貸的加權平均實際利率為9.74%(截至2020年6月30日止六個月：9.76%)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

25 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(b))		
— 關聯方(附註31(c))	26,646	38,756
— 第三方	1,187,387	640,647
小計	1,214,033	679,403
其他應付賬款		
— 應付關聯方賬款(附註31(c))	90,333	207,492
— 應計費用	596,237	866,893
— 代業主收款	687,562	542,774
— 非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註(a))	347,351	320,344
— 購買對價	646,381	320,295
— 按金	71,658	25,621
— 其他應付賬款	35,597	24,129
小計	2,475,119	2,307,548
總計	3,689,152	2,986,951

(a) 本集團部分附屬公司的非控股股東有多種認沽期權，據此，彼等有權將剩餘的股權出售予本集團。

(b) 於2021年6月30日及2020年12月31日，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	1,056,970	670,056
一至兩年	153,456	6,065
兩至三年	1,247	1,826
三至四年	2,036	723
四至五年	255	733
五年以上	69	—
	1,214,033	679,403

於2021年6月30日，應付貿易賬款及其他應付賬款以人民幣列值。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

26 租賃

本附註提供本集團為承租人的租賃資料。

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

資產負債表列示與租賃相關的金額如下：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
使用權資產		
— 土地使用權	—	1,786
— 物業	35,027	25,426
	35,027	27,212
租賃負債		
流動	22,158	12,809
非流動	16,074	7,896
	38,232	20,705

(b) 於綜合全面收入報表中確認的金額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
折舊費用		
— 土地使用權	401	—
— 物業	9,751	4,903
	10,152	4,903
租賃融資成本	8,945	1,348
與短期租賃及低價值資產相關的費用(計入行政開支)	7,582	840

期內租賃總現金流出為人民幣10,769,000元。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

27 遞延所得稅

綜合資產負債表的遞延稅項資產分析如下：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
遞延稅項資產：		
一 將於12個月內收回的遞延稅項資產	122,164	93,265
扣除遞延稅項負債	(21,854)	(25,732)
	100,310	67,533
遞延稅項負債：		
一 將於12個月以後收回的遞延稅項負債	(157,044)	(128,736)
一 將於12個月內收回的遞延稅項負債	(18,393)	(19,158)
扣除遞延稅項資產	21,854	25,732
	(153,583)	(122,162)

尚未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2021年6月30日止六個月遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	撥備 人民幣千元	可抵扣 稅項虧損 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	認沽期權 公允價值 變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	36,289	674	51,716	4,586	93,265
收購一間附屬公司的添置(附註30(a))	159	—	—	—	159
在綜合全面收入報表計入	17,453	51	4,484	6,752	28,740
於2021年6月30日	53,901	725	56,200	11,338	122,164

中期簡明綜合財務資料附註(續)

27 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	收購附屬公司時 對資產及負債的 公允價值調整 人民幣千元	折舊 人民幣千元	以公允價值計量 且其變動計入損益 的金融資產的 公允價值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	(147,240)	(654)	—	(147,894)
收購附屬公司的添置	(38,700)	—	—	(38,700)
出售一間附屬公司的扣減	1,816	—	—	1,816
在綜合全面收入報表計入／(扣除)	9,197	160	(16)	9,341
於2021年6月30日	(174,927)	(494)	(16)	(175,437)

28 股息

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
應付末期股息每股普通股11港仙(2020年：無)(附註(a))	213,334	—
建議中期股息每股普通股零(2020年：無)(附註(b))	—	217,695
	213,334	217,695

(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(相當於人民幣213,344,379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2021年6月30日止六個月的任何中期股息(2020年6月30日：無)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

29 承擔

(a) 經營租賃承擔

租賃承擔－作為承租人

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無任何未確認為使用權資產的重大租賃承擔。

經營租賃承擔－作為出租人

本集團與承租人就租賃樓宇訂立不可撤銷經營租賃協議。

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應收賬款總額如下：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	27	111
一年至五年內	12	18
	39	129

(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：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
在建資產	214,000	148,500

30 重大收購或出售一間附屬公司及與非控制性權益的交易

(a) 收購附屬公司

- (i) 於2021年4月22日，世茂天成以現金對價人民幣511,028,000元完成收購深圳深兄的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可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可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

30 重大收購或出售一間附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(a) 收購附屬公司(續)

(iii) 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	深圳深兄 未經審核 人民幣千元	浙江野風 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 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

a) 收購概要

	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(附註27)	159
其他非流動資產	510
減：應付貿易賬款及其他應付賬款	(197,879)
借貸	(3,392)
合約負債	(2,428)
遞延所得稅負債(附註27)	(38,700)
所收購可識別資產淨額	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，其不可扣稅。本集團已確認包括有關收購事項的可識別客戶關係人民幣230,000,000元的無形資產(附註17)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

30 重大收購或出售一間附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(a) 收購附屬公司(續)

b) 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

(b) 出售一間附屬公司而失去控制權

截至2021年6月30日止六個月，本集團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：

	未經審核 人民幣千元
現金及現金等價物	3,602
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	6,463
物業及設備(附註16)	38,862
使用權資產	1,385
應付貿易賬款及其他應付賬款	(3,191)
合約負債	(288)
遞延所得稅負債	(1,816)
可識別資產淨額總計	45,017
非控制性權益	(12,091)
本公司權益持有人的資產淨值	32,926
總對價	101,985
出售收益(附註10)	69,059
總對價	101,985
減：所出售實體的現金及現金等價物	(3,602)
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)

30 重大收購或出售一間附屬公司及與非控制性權益的交易(續)

(c) 與非控制性權益的交易

截至2021年6月30日止六個月，本集團以總對價人民幣234,765,000元收購一間附屬公司的額外權益。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應佔權益的影響概述如下：

	收購日期 未經審核 人民幣千元
對價：前期預付非控制性權益	117,491
本期已付非控制性權益	117,274
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

31 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

(i) 持續交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
向關聯方提供服務		
— 世茂集團	395,512	375,577
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	84,079	86,650
	479,591	462,227
自關聯方獲取服務		
— 世茂集團	—	174
租金開支		
— 世茂集團	3,698	2,608

中期簡明綜合財務資料附註(續)

31 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

(ii) 非持續交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
自關聯方獲取服務 — 世茂集團	—	1,072
分派及視作分派 — 世茂集團	—	10,465
償還關聯方現金墊款 — 世茂集團	—	97,172
向關聯方墊款 — 世茂集團	—	362,140
收取向關聯方墊款 — 世茂集團	—	1,251,547

上述服務費及其他交易的價格根據合約各方互相協定的條款釐定。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

31 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘－貿易

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
應收關聯方賬款		
應收貿易賬款(附註19)		
— 世茂集團	408,041	322,686
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	80,468	48,403
	488,509	371,089
預付款項、按金及其他應收賬款		
— 世茂集團	132,800	167,011
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	23,287	9,124
	156,087	176,135
應收關聯方賬款總額	644,596	547,224
應付關聯方賬款		
合約負債		
— 世茂集團	42,038	13,589
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	10,325	4,553
	52,363	18,142
應付貿易賬款及其他應付賬款		
— 世茂集團	54,402	215,449
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	62,577	30,799
	116,979	246,248
應付關聯方賬款總額	169,342	264,390

(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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無應付關聯方的非貿易結餘。

32 或然事項

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無有關第三方付款責任的任何重大或然負債或未結擔保。

33 結算日後事項

於2021年8月20日，本集團與第三方訂立股權轉讓協議，以在達成若干條件後購買無錫市金沙田科技有限公司的60%股權，對價為人民幣842,400,000元。



美好生活智造者
BETTER SMART LIFE