



世茂服務

SHIMAO SERVICE

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



2024 中期報告
Interim Report



目錄

- | | | | |
|----|------------------|----|--------------|
| 2 | 公司資料 | 32 | 中期簡明綜合財務狀況表 |
| 4 | 主席報告 | 34 | 中期簡明綜合權益變動表 |
| 8 | 管理層討論與分析 | 36 | 中期簡明綜合現金流量表 |
| 22 | 企業管治及其他資料 | 37 | 中期簡明綜合財務報表附註 |
| 31 | 中期簡明綜合損益及其他全面收入表 | | |



公司 資料

董事會

執行董事

許世壇(主席)
邵亮(總裁)
曹士揚

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

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師



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

市場和行業

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

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

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

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

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

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

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



主席報告

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

中期業績

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

基石業務發展穩健

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

市場拓展表現優秀

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

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

現金流管理持續升級

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



主席報告

盈利能力提升

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

未來展望

扎實的品質

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

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

精細的管理

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

長久的發展

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

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



社會責任

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

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

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

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

致謝

2024年，國內經濟仍處於恢復和轉型升級期，資本市場表現動盪，本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶以及努力付出的世茂服務同事們，致以衷心的感謝和深切的敬意。感謝各位的理解、支持與幫助，與世茂服務相守同行。

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

許世壇

主席

香港，2024年8月29日



管理層 討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團的目標是成為中國領先的綜合物業管理服務提供商，為業主提供高品質的物業管理服務及貼近客戶需求的增值服務。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

截至2024年6月30日止，本集團收入實現人民幣4,031.8百萬元，毛利潤實現人民幣811.5百萬元；淨利潤實現人民幣210.8百萬元，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣184.0百萬元。毛利率為20.1%，淨利潤率為5.2%，本公司權益持有人應佔利潤率為4.6%。經營業務活動所用現金淨額為人民幣45.8百萬元。

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

物業管理服務

- 佔總收入**68.5%**，佔總毛利潤**68.1%**

2024年上半年，本集團物業管理服務收入規模增加，利潤率保持穩定。

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

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

下表載列本集團分別截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月的物業管理服務收入、毛利潤及毛利率：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|----------------|---------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 收入(人民幣百萬元) | 2,761.0 | 2,612.6 |
| 毛利潤(人民幣百萬元) | 553.1 | 541.8 |
| 毛利率(%) | 20.0% | 20.7% |

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



管理層討論與分析

- **管理規模保持穩健**

2024年上半年，本集團管理規模保持穩健，項目結構整體進一步提升。

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

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

下表載列本集團分別於2024年6月30日及2023年6月30日的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

| | 於6月30日 | | | |
|---------------------|------------------------|--------------|------------------------|-----------|
| | 2024年 面積 (百萬平方米) | 佔比 (%) | 2023年 面積 (百萬平方米) | 佔比 (%) |
| 在管建築面積 | 246.9 | 100% | 260.7 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 來自世茂集團控股 及其合作開發商 | 61.3 | 24.8% | 59.7 | 22.9% |
| 來自獨立第三方開發商 | 185.6 | 75.2% | 201.0 | 77.1% |
| 合約建築面積 | 332.6 | 100% | 346.2 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 來自世茂集團控股 及其合作開發商 | 75.8 | 22.8% | 77.6 | 22.4% |
| 來自獨立第三方開發商 | 256.8 | 77.2% | 268.6 | 77.6% |

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



管理層討論與分析

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

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

| | 於6月30日 | | | |
|--------|------------------------|--------------|------------------------|-----------|
| | 2024年 面積 (百萬平方米) | 佔比 (%) | 2023年 面積 (百萬平方米) | 佔比 (%) |
| 在管建築面積 | 246.9 | 100% | 260.7 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 144.5 | 58.5% | 138.6 | 53.2% |
| 非住宅物業 | 102.4 | 41.5% | 122.1 | 46.8% |
| 合約建築面積 | 332.6 | 100% | 346.2 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 191.8 | 57.7% | 193.4 | 55.9% |
| 非住宅物業 | 140.8 | 42.3% | 152.8 | 44.1% |

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



管理層討論與分析

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

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|----------|------------------------|--------------|------------------------|-----------|
| | 2024年 面積 (百萬平方米) | 佔比 (%) | 2023年 面積 (百萬平方米) | 佔比 (%) |
| 終止在管建築面積 | 17.5 | 100% | 19.1 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 5.5 | 31.4% | 9.1 | 47.6% |
| 非住宅物業 | 12.0 | 68.6% | 10.0 | 52.4% |
| 終止合約建築面積 | 17.5 | 100% | 22.2 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 5.5 | 31.4% | 10.3 | 46.4% |
| 非住宅物業 | 12.0 | 68.6% | 11.9 | 53.6% |

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

- **第三方競標外拓質量高**

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

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

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



管理層討論與分析

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

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|----------|------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| | 2024年 面積 (百萬平方米) | 佔比 (%) | 2023年 面積 (百萬平方米) | 佔比 (%) |
| 新增在管建築面積 | 9.8 | 100% | 16.7 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 3.5 | 35.7% | 5.6 | 33.5% |
| 非住宅物業 | 6.3 | 64.3% | 11.1 | 66.5% |
| 新增合約建築面積 | 17.7 | 100% | 26.4 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 7.8 | 44.1% | 11.7 | 44.3% |
| 非住宅物業 | 9.9 | 55.9% | 14.7 | 55.7% |

➤ 社區增值服務

- 佔總收入14.5%，佔總毛利潤19.5%

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

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

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



管理層討論與分析

下表載列本集團分別截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

| | 2024年 | | 截至6月30日止六個月 | | 收入變動 | 佔比變動 |
|----------|--------------------|-----------|-----------------------------|-----------|--------|-----------|
| | 收入 (人民幣 百萬元) | 佔比 (%) | 2023年 收入 (人民幣 百萬元) | 佔比 (%) | | |
| 社區資產管理服務 | 113.7 | 19.4% | 142.4 | 20.1% | -20.2% | 下降0.7個百分點 |
| 智慧場景解決方案 | 47.3 | 8.1% | 25.7 | 3.6% | 84.0% | 提升4.5個百分點 |
| 車位資產運營服務 | 125.6 | 21.4% | 189.0 | 26.7% | -33.5% | 下降5.3個百分點 |
| 美居服務 | 38.6 | 6.5% | 83.4 | 11.7% | -53.7% | 下降5.2個百分點 |
| 校園增值服務 | 175.8 | 30.0% | 196.9 | 27.8% | -10.7% | 提升2.2個百分點 |
| 養老服務 | 85.7 | 14.6% | 71.9 | 10.1% | 19.2% | 提升4.5個百分點 |
| 社區增值服務小計 | 586.7 | 100% | 709.3 | 100% | -17.3% | 不適用 |

- **社區資產管理服務**，收入為人民幣113.7百萬元，與2023年同期的人民幣142.4百萬元相比，同比下降20.2%。2024年上半年，由於受到房地產行業整體市場低迷，以及經濟形勢變化導致的消費趨勢改變等多種因素影響，致使客戶對於社區公共空間服務及到家服務的需求減弱，影響收入。
- **智慧場景解決方案**，收入為人民幣47.3百萬元，與2023年同期的人民幣25.7百萬元相比，同比增長84.0%。2024年上半年，本集團積極開展多場景智慧化解決方案業務，提供解決方案、設計、工程、調試、運維一站式服務；開展智能化產品研發、銷售業務，提供全屋智能設備、智慧停車及智慧通行等產品，取得收入增長。
- **車位資產運營服務**，收入為人民幣125.6百萬元，與2023年同期的人民幣189.0百萬元相比，同比下降33.5%。2024年上半年，由於受到國內房地產行業依舊整體下行的影響，業主對停車位的購買需求降低，影響停車位銷售業務的收入及利潤率。



管理層討論與分析

- **美居服務**，收入為人民幣**38.6**百萬元，與**2023**年同期的人民幣**83.4**百萬元相比，**同比下降53.7%**
2024年上半年，由於受到房地產行業持續低迷的影響，市場整體新建項目和新交付項目持續減少，導致業務規模萎縮，影響收入及利潤率。
- **校園增值服務**，收入為人民幣**175.8**百萬元，與**2023**年同期的人民幣**196.9**百萬元相比，**同比下降10.7%**
2024年上半年，由於受到整體經濟形勢變化的影響，部分事業單位收縮服務需求，影響收入。本集團積極應對市場變化，增強經營管理能力，有效控制成本，實現毛利率略有上升。
- **養老服務**，收入為人民幣**85.7**百萬元，與**2023**年同期的人民幣**71.9**百萬元相比，**同比增長19.2%**
2024年上半年，上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)團隊積極發展業務，新開闢浙江舟山市場，擴大了收入來源。椿熙堂與世茂服務聯動，共同開發市場，共享客戶資源，有效提升了整體的運營效率。藉著2024年國務院辦公廳印發的《關於發展銀髮經濟增進老年人福祉的意見》，椿熙堂積極發展銀髮經濟。朝著規模化、標準化、集群化、品牌化的方向發展，建立高效的服務模式，向客戶提供高品質的服務產品，抓住發展的好時機，取得收入增長。

➤ 非業主增值服務

- **佔總收入2.0%**，**佔總毛利潤1.7%**
截至2024年6月30日止，本集團非業主增值服務收入實現人民幣80.9百萬元，較2023年同期的人民幣121.1百萬元，同比下降33.2%，主要原因是受到房地產行業持續低迷影響，商品房新開工數量下降，導致案場服務業務大幅萎縮，影響收入及利潤率。

➤ 城市服務

- **佔總收入15.0%**，**佔總毛利潤10.7%**
截至2024年6月30日止，本集團城市服務收入實現人民幣603.2百萬元，較2023年同期的人民幣655.1百萬元，同比下降7.9%，主要原因是受到宏觀經濟環境改變的影響，部分地區政府收縮了對城市服務的需求。面對市場變化，本集團及時應對，積極調整，主動退出了部分利潤率較低及信用期較長的項目，著力提升管理經營能力，維持毛利率。



財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣4,031.8百萬元，與2023年同期的人民幣4,098.1百萬元相比，同比下降1.6%。本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。期內，(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣2,761.0百萬元，佔整體收入的68.5%，相較於2023年同期人民幣2,612.6百萬元，同比增長5.7%；(ii)社區增值服務收入達人民幣586.7百萬元，佔整體收入的14.5%，相較於2023年同期人民幣709.3百萬元，同比下降17.3%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣80.9百萬元，佔整體收入的2.0%，相較於2023年同期人民幣121.1百萬元，同比下降33.2%；及(iv)城市服務收入達人民幣603.2百萬元，佔整體收入的15.0%，相較於2023年同期人民幣655.1百萬元，同比下降7.9%。

銷售及服務成本

本集團銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、停車位銷售成本、智慧社區解決方案成本及其他。期內，銷售及服務成本為人民幣3,220.3百萬元，較2023年同期的人民幣3,235.5百萬元同比下降0.5%，基本持平。

毛利及毛利率

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

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



管理層討論與分析

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

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

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

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

經營利潤

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

融資收入－淨額

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

除所得稅前利潤

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



所得稅開支

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

本集團的下屬物聯科技公司，享受「二免三減半」稅收優惠政策，2024年為享受優惠政策第五年；西藏世茂天成物業總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2024年1月1日至2024年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

期間利潤

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

期間利潤率為5.2%，較2023年同期的5.0%相比上升了0.2個百分點。

投資物業、物業、機器及設備

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

無形資產

於2024年6月30日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣2,584.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,657.7百萬元下降2.7%。本集團無形資產主要包括(i)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,724.9百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣680.6百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣126.1百萬元。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

於2024年6月30日，本集團商譽達到人民幣1,724.9百萬元，於期內商譽未發生減值。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。



管理層討論與分析

應收貿易賬款

於2024年6月30日，應收貿易賬款達人民幣3,763.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣3,209.2百萬元增加17.3%，主要是因為宏觀經濟下行，導致客戶現金流緊縮，回款不達預期。

應付貿易賬款

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

流動資金、儲備及資本架構

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

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

資本開支承諾

於2024年6月30日，本集團並無已簽約但未撥備之資本承諾。

股份獎勵計劃

本公司董事會（「董事會」）於2021年6月28日（「該採納日期」）採納本公司的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%（即70,919,190股股份）。於截至2024年6月30日止六個月內，本公司概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於本報告「企業管治及其他資料」一節內。



管理層討論與分析

上市所得款項

本公司於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬港元(約等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

| 所得款項淨額擬定用途 | 所得款項 可供動用額度 (人民幣百萬元) | 分配百分比 % | 截至2024年 6月30日止的 已動用額度 (人民幣百萬元) | 截至2024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% | 3,212 | 120 | 2024年 |
| (2) 用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類 | 769 | 15% | 303 | 466 | 2024年 |
| (3) 用於改善信息技術系統及智能技術 | 256 | 5% | 178 | 78 | 2024年 |
| (4) 用於吸納及培養人才 | 256 | 5% | 58 | 198 | 2024年 |
| (5) 用作營運資金及其他一般企業用途 | 513 | 10% | 213 | 300 | 2024年 |
| 合計 | 5,126 | 100% | 3,964 | 1,162 | |

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

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團控股及賣方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股股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東周年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。



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合併及收購（「收併購」）、業務擴展、一般營運資金及一般企業用途。董事認為配售事項及認購事項為本公司集資並擴大其股東及資本基礎的良機，及將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告。

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

| 所得款項淨額擬定用途 | 先舊後新股 可供動用所得 | | 截至2024年 6月30日止的 已動用所得 | 截至2024年 6月30日止的 未動用所得 | 動用餘下 尚未動用所得 |
|-------------------|------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| | 款項淨額 (人民幣百萬元) | 分配百分比 % | 款項淨額 (人民幣百萬元) | 款項淨額 (人民幣百萬元) | 款項淨額的 預期時間表 |
| (1) 潛在收併購 | 1,140 | 80% | - | 1,140 | 2024年 |
| (2) 業務擴展 | 143 | 10% | - | 143 | 2024年 |
| (3) 一般營運資金及一般企業用途 | 143 | 10% | - | 143 | 2024年 |
| 合計 | 1,426 | 100% | - | 1,426 | |

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

關連交易－車位及倉儲單位購買協議

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

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



收購事項及未來展望

於2024年6月30日，本集團並無任何收購事項。本集團進行收購時，除了重點考慮目標公司與本集團之間的契合度之外，還兼顧對規模增長，新賽道佈局，以及新能力建立等發展需求。

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

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

僱員及薪酬政策

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

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。



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，47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25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、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)的董事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2024年6月在上海證券交易所終止上市之公司)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。

邵亮(總裁)

邵亮先生，46歲，於2024年4月26日獲委任為本公司執行董事兼總裁，主要負責本集團的整體策略規劃及營運。邵先生現為世茂集團控股非執行董事，並亦為世茂集團之集團副總裁及生產運營管理中心負責人，負責全面管理世茂集團的生產運營。邵先生於2001年取得經濟管理學士學位並於同年加入世茂集團，及先後出任世茂集團助理總裁、營銷管理中心負責人及區域銷售管理人員，在營銷及運營管理方面已累積超過23年豐富經驗。

曹士揚

曹士揚先生，曾用名曹世揚，50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住宅發展中心的業務營運，並亦曾負責本集團於南部戰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17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，他曾出任多個職位，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，以及於2021年12月在中國南京大學完成高級工商管理精選課程。



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，80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。彼曾於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，61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，67歲，於2022年8月24日獲委任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41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(現稱為南粵控股有限公司)、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。



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2023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 |
|-------|---|
| 許世壇先生 | 於2024年9月1日獲委任為世茂集團控股董事會主席 |
| 邵亮先生 | 於2024年4月26日獲委任為本公司執行董事、總裁及就聯交所上市規則第3.05條而言之授權代表職務 |
| 葉明杰先生 | 於2024年4月26日辭任本公司執行董事、總裁及就聯交所上市規則第3.05條而言之授權代表職務 |
| 湯沸女士 | 於2024年9月1日辭任本公司非執行董事職務 |

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

董事會於2021年6月28日（「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營運和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。股份獎勵計劃由採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於採納日期之已發行股份總數的3%（即70,919,190股股份）。

授出之獎勵股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。根據股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過本公司於採納日期之已發行股份總數的3%。倘獲授人因（其中包括）終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的獎勵股份將自動失效。根據股份獎勵計劃，於接納獎勵股份時無須支付獎勵股份的接納價格，且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。根據股份獎勵計劃規則及信託契約的條款，受託人將從市場購買股份以滿足獎勵股份的分配，並以信託形式持有該等股份直至歸屬為止。



股份獎勵計劃(續)

於截至2024年6月30日止六個月內，概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。期內，有關獎勵股份的變動詳情如下：

| 獲授人姓名 | 授出日期 | 獎勵股份數目 | | | | 於2024年 6月30日 尚未歸屬 |
|------------------------------|------------------|------------------------|----------|----------|------------------------|-------------------------|
| | | 於2024年 1月1日 尚未歸屬 | 期內已授出 | 期內已歸屬 | 期內 已失效/註銷 | |
| 執行董事 | | | | | | |
| 葉明杰先生(總裁) (於2024年4月26日辭任) | 2023年6月19日(附註2) | 374,610 | - | - | (149,844) | 224,766 |
| 曹士揚先生 | 2022年11月16日(附註1) | 96,945 | - | - | - | 96,945 |
| | 2023年6月19日(附註2) | 127,907 | - | - | - | 127,907 |
| 小計 | | 599,462 | - | - | (149,844) | 449,618 |
| 本集團之其他入選僱員 | 2022年11月16日(附註1) | 1,483,338 | - | - | (235,827) | 1,247,511 |
| | 2023年6月19日(附註2) | 2,636,161 | - | - | (468,128) | 2,168,033 |
| 小計 | | 4,119,499 | - | - | (703,955) | 3,415,544 |
| 合計 | | 4,718,961 | - | - | (853,799) (附註3) | 3,865,162 |

附註：

- 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。
- 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。
- 該等未歸屬的獎勵股份於期內已失效。

自採納日期起直至本報告日期止，根據股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股獎勵股份，佔本公司於採納日期的已發行股份總數約0.32%。根據股份獎勵計劃可供日後授出的股份數目合共為63,376,639股，佔本公司於本報告日期的已發行股份總數約2.57%。



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2024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C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）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 | 0.002% |
| 邵亮 | 實益擁有人 | 35,016 | 0.001% |
| 曹士揚 | 實益擁有人／配偶權益 | 829,967 ^(附註) | 0.034% |
| 湯沸(於2024年9月1日辭任) | 實益擁有人 | 53,418 | 0.002% |

附註：

該等披露的權益包括根據本公司股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的224,852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。

(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) | 0.097% |
| 邵亮 | 實益擁有人 | 61,388 ^(附註2) | 0.002% |
| 曹士揚 | 實益擁有人 | 93,202 ^(附註3) | 0.002% |
| 湯沸(於2024年9月1日辭任) | 實益擁有人 | 1,241,103 ^(附註4) | 0.033% |

附註：

- 該等披露的權益包括根據世茂集團控股於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。
- 該等披露的權益乃根據2011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。
- 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。



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)

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2024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。

主要股東權益

於2024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 | 1,551,776,591 | 62.871% |
| 世茂集團控股 | 附註1 | 1,551,776,591 | 62.871% |
| 海外投資集團國際有限公司(「海外投資」) | 附註2 | 1,551,776,591 | 62.871% |
| Gemfair Investments Limited(「Gemfair」) | 附註3 | 1,583,710,750 | 64.165% |
| 許榮茂先生 | 附註4 | 1,594,567,092 | 64.605% |

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) 1,290,412股股份由Best Cosmos根據世茂集團控股於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」)作為受託人以信託形式持有，直至該等獎勵股份歸屬為止。
- 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) 1,290,412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) 1,290,412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。



企業管治及其他資料

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對於為本集團提供框架以保障股東利益、制定業務戰略及政策，以及提升企業價值、透明度和問責性至關重要。

董事會

董事會現時共有六名董事，包括三名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要的均衡技能及經驗，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C1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」）全部由三名獨立非執行董事組成，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。

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、監察主任或核數師提出的事項。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2024年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表。



薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)全部由三名獨立非執行董事組成，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。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)全部由三名獨立非執行董事組成，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C3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2024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2024年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2024年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

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



企業管治及其他資料

選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，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)仍欲收取印刷本；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」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

我們鼓勵股東透過本公司網站以電子形式閱覽本公司的通訊，以支持環保。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。



中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2024年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 7 | 4,031,765 | 4,098,139 |
| 銷售及服務成本 | 7 | (3,220,257) | (3,235,465) |
| 毛利 | | 811,508 | 862,674 |
| 銷售及營銷開支 | | (59,551) | (63,255) |
| 行政開支 | | (418,856) | (448,688) |
| 金融資產減值虧損－淨額 | 8 | (86,516) | (13,085) |
| 其他收入 | 9 | 5,971 | 32,445 |
| 其他收益及虧損－淨額 | 10 | (51) | (97,031) |
| 其他營運開支 | 11 | (473) | (4,354) |
| 經營利潤 | | 252,032 | 268,706 |
| 融資收入 | | 22,115 | 31,760 |
| 融資成本 | | (19,171) | (19,562) |
| 融資收入－淨額 | 12 | 2,944 | 12,198 |
| 分佔聯營公司業績 | 15 | 7,050 | 3,745 |
| 除所得稅前利潤 | 8 | 262,026 | 284,649 |
| 所得稅開支 | 13 | (51,189) | (80,703) |
| 期間利潤 | | 210,837 | 203,946 |
| 應佔利潤： | | | |
| －本公司權益持有人 | | 183,965 | 154,780 |
| －非控制性權益 | | 26,872 | 49,166 |
| | | 210,837 | 203,946 |
| 期間其他全面收入，扣除稅項 | | | |
| <u>可重新分類至損益的項目</u> | | | |
| －換算海外業務的匯兌差額 | | 13,503 | 4,282 |
| 期間全面收入總額 | | 224,340 | 208,228 |
| 應佔全面收入總額： | | | |
| －本公司權益持有人 | | 197,468 | 159,062 |
| －非控制性權益 | | 26,872 | 49,166 |
| | | 224,340 | 208,228 |
| 每股盈利 | 14 | | |
| －基本(人民幣分) | | 7.46 | 6.36 |
| －攤薄(人民幣分) | | 7.43 | 6.34 |

第37至66頁的附註構成本中期簡明綜合財務報表的一部分。

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

| | 附註 | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 16 | 544,242 | 571,929 |
| 使用權資產 | 26 | 66,489 | 80,217 |
| 投資物業 | 16 | 17,804 | 18,271 |
| 無形資產 | 17 | 2,584,730 | 2,657,718 |
| 遞延稅項資產 | 27 | 288,721 | 255,538 |
| 聯營公司權益 | 15 | 58,569 | 61,019 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | | - | 124,178 |
| 合約資產 | | 158,096 | 165,406 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 20 | 78,804 | 1,123,223 |
| 非流動資產總值 | | 3,797,455 | 5,057,499 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 18 | 242,645 | 210,883 |
| 應收貿易賬款 | 19 | 3,763,168 | 3,209,178 |
| 合約資產 | | 22,533 | 10,828 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | | 124,178 | - |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 20 | 2,076,790 | 926,452 |
| 受限制銀行結餘 | 21 | 98,352 | 36,898 |
| 到期日超過三個月的定期存款 | 21 | - | 1,000,000 |
| 現金及現金等價物 | 21 | 4,410,010 | 3,788,300 |
| 流動資產總值 | | 10,737,676 | 9,182,539 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 25 | 1,447,402 | 1,212,521 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | 25 | 2,057,759 | 2,120,108 |
| 合約負債 | | 1,251,842 | 1,253,358 |
| 所得稅負債 | | 399,047 | 393,199 |
| 借貸 | 24 | 231,840 | 232,154 |
| 租賃負債 | 26 | 26,357 | 32,383 |
| 流動負債總額 | | 5,414,247 | 5,243,723 |
| 流動資產淨值 | | 5,323,429 | 3,938,816 |
| 總資產減流動負債 | | 9,120,884 | 8,996,315 |



中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

| | 附註 | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 借貨 | 24 | 54,638 | 67,788 |
| 租賃負債 | 26 | 31,723 | 35,954 |
| 遞延稅項負債 | 27 | 165,413 | 156,631 |
| 其他負債及費用撥備 | 23 | 30,153 | 30,311 |
| 其他應付款項 | 25 | 5,330 | 59,478 |
| 非流動負債總額 | | 287,257 | 350,162 |
| 資產淨值 | | 8,833,627 | 8,646,153 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 22 | 21,358 | 21,358 |
| 儲備 | | 8,150,308 | 7,895,082 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | 8,171,666 | 7,916,440 |
| 非控制性權益 | | 661,961 | 729,713 |
| 總權益 | | 8,833,627 | 8,646,153 |

第37至66頁的附註構成本中期簡明綜合財務報表的一部分。



中期簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

| | 未經審核 | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|------------|-----------|
| | 本公司權益持有人應佔 | | | | | | | 非控制性 權益 | 總權益 |
| | 股本 人民幣千元 (附註22) | 股份溢價 人民幣千元 | 法定儲備 人民幣千元 | 其他儲備 人民幣千元 | 庫存股票 人民幣千元 | 保留盈利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | | |
| 於2024年1月1日的結餘 | 21,358 | 8,371,502 | 249,499 | (1,659,306) | (5,132) | 938,519 | 7,916,440 | 729,713 | 8,646,153 |
| 全面收入 | | | | | | | | | |
| 期間利潤 | - | - | - | - | - | 183,965 | 183,965 | 26,872 | 210,837 |
| 其他全面收入 | - | - | - | 13,503 | - | - | 13,503 | - | 13,503 |
| 期間全面收入總額 | - | - | - | 13,503 | - | 183,965 | 197,468 | 26,872 | 224,340 |
| 與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易 | | | | | | | | | |
| 向非控制性權益收購附屬公司股權 | 30(a) | - | - | 57,107 | - | - | 57,107 | (57,107) | - |
| 附屬公司非控制性權益的注資 | | - | - | - | - | - | - | 2,000 | 2,000 |
| 已付非控制性權益的股息 | | - | - | - | - | - | - | (39,517) | (39,517) |
| 以權益結算的股份支付 | | | | | | | | | |
| — 股份獎勵計劃 | 8 | - | - | 651 | - | - | 651 | - | 651 |
| 以權益結算的股份支付 | | | | | | | | | |
| — 股份獎勵計劃項下的股份失效 | | - | 243 | (1,760) | 1,517 | - | - | - | - |
| 與擁有人的交易總額 | | - | 243 | 55,998 | 1,517 | - | 57,758 | (94,624) | (36,866) |
| 於2024年6月30日的結餘 | 21,358 | 8,371,745 | 249,499 | (1,589,805) | (3,615) | 1,122,484 | 8,171,666 | 661,961 | 8,833,627 |



中期簡明綜合權益變動表(續)
截至2024年6月30日止六個月

| | 未經審核 | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------|--------|-----------|---------|-------------|----------|---------|-----------|----------|-----------|
| | 本公司權益持有人應佔 | | | | | | | 非控制 | | |
| | 股本 | 股份溢價 | 法定儲備 | 其他儲備 | 庫存股票 | 保留盈利 | 總計 | 性權益 | 總權益 | |
| 附註 | 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2023年1月1日的結餘 | | 21,358 | 8,416,063 | 219,366 | (1,752,621) | (32,029) | 695,407 | 7,567,544 | 799,683 | 8,367,227 |
| 全面收入 | | | | | | | | | | |
| 期間利潤 | | - | - | - | - | - | 154,780 | 154,780 | 49,166 | 203,946 |
| 其他全面收入 | | | | | | | | | | |
| 其他全面收入 | | - | - | - | 4,282 | - | - | 4,282 | - | 4,282 |
| 期間全面收入總額 | | | | | | | | | | |
| 期間全面收入總額 | | - | - | - | 4,282 | - | 154,780 | 159,062 | 49,166 | 208,228 |
| 與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易 | | | | | | | | | | |
| 向非控制性權益收購附屬公司股權 | 30(b) | - | (41,672) | - | 32,594 | - | - | (9,078) | (45,483) | (54,561) |
| 附屬公司非控制性權益的注資 | | - | - | - | - | - | - | - | 3,335 | 3,335 |
| 已付非控制性權益的股息 | | - | - | - | - | - | - | - | (57,514) | (57,514) |
| 已購回股份 | | - | - | - | - | (14,271) | - | (14,271) | - | (14,271) |
| 以權益結算的股份支付 | | | | | | | | | | |
| — 股份獎勵計劃 | 8 | - | - | - | 7,136 | - | - | 7,136 | - | 7,136 |
| 以權益結算的股份支付 | | | | | | | | | | |
| — 股份獎勵計劃項下的股份歸屬 | | - | (8,428) | - | (30,243) | 38,671 | - | - | - | - |
| 以權益結算的股份支付 | | | | | | | | | | |
| — 股份獎勵計劃項下的股份失效 | | - | - | - | (303) | 303 | - | - | - | - |
| 與擁有人的交易總額 | | | | | | | | | | |
| 與擁有人的交易總額 | | - | (50,100) | - | 9,184 | 24,703 | - | (16,213) | (99,662) | (115,875) |
| 於2023年6月30日的結餘 | | 21,358 | 8,365,963 | 219,366 | (1,739,155) | (7,326) | 850,187 | 7,710,393 | 749,187 | 8,459,580 |

第37至66頁的附註構成本中期簡明綜合財務報表的一部分。



中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| | | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營業務活動(所用)/所得現金流量 | | | |
| 經營業務所得現金 | | 1,825 | 375,938 |
| 已收銀行存款利息 | | 22,115 | 31,760 |
| 已付所得稅 | | (69,741) | (57,130) |
| 經營業務活動(所用)/所得現金淨額 | | (45,801) | 350,568 |
| 投資活動所得現金流量 | | | |
| 收購附屬公司付款，扣除所收現金 | | (100,908) | (63,606) |
| 物業、機器及設備付款 | | (65,491) | (53,991) |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | | 11,818 | 45,505 |
| 軟件開發成本付款 | | (4,368) | (5,335) |
| 來自聯營公司的股息 | | 9,500 | 9,500 |
| 贖回到期日超過三個月的定期存款 | | 1,000,000 | 1,660,000 |
| 投資活動所得現金淨額 | | 850,551 | 1,592,073 |
| 融資活動所得現金流量 | | | |
| 收購非控制性權益的付款 | 30(a) | (57,107) | (32,234) |
| 附屬公司非控制性權益的注資 | | 2,000 | 3,335 |
| 已付非控制性權益股息 | | (39,517) | (28,505) |
| 新增借貸所得款項 | | 27,000 | 32,000 |
| 已付借貸利息 | | (14,005) | (15,173) |
| 償還借貸 | | (40,465) | (121,356) |
| 租賃負債付款 | 26(c) | (15,387) | (16,612) |
| 已付租賃負債利息 | 26(c) | (1,660) | (2,241) |
| 購回股份付款 | | - | (14,271) |
| 其他借貸所得款項 | | - | 33,790 |
| 償還其他借貸 | | (40,406) | (27,178) |
| 已付其他借貸利息 | | (3,506) | (2,148) |
| 融資活動所用現金淨額 | | (183,053) | (190,593) |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | 621,697 | 1,752,048 |
| 期初現金及現金等價物 | | 3,788,300 | 2,307,301 |
| 現金及現金等價物的匯率變動影響 | | 13 | 16,550 |
| 期末現金及現金等價物 | | 4,410,010 | 4,075,899 |

第37至66頁的附註構成本中期簡明綜合財務報表的一部分。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

1. 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box. 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)，其股份自2006年7月5日起於聯交所主板上市。本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「許先生」/「最終控股股東」)全資擁有的公司。

2. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則的適用披露規定編製。

中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所需提供的所有資料及披露，且應與本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表及本公司於中期報告期刊發的任何公告一併閱讀。

除按公允價值計量的若干金融工具外，中期簡明綜合財務報表按照歷史成本法編製。由於本集團主要於中國運營，故此人民幣(「人民幣」)用作中期簡明綜合財務報表的呈列貨幣，除另有說明外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

3. 會計政策的變更及披露

編製該等中期簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表採用者一致，惟就本期間財務報表首次採用新訂香港財務報告準則或準則修訂本而引致的會計政策變更除外。

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

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



中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024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報表需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響政策的應用以及本年至今的資產與負債、收入及開支的呈報金額。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2023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。

中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所需提供的所有財務風險管理資料及披露，應與本集團截至2023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 資本管理

本集團管理資本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。總資本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2024年6月30日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債比率(2023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)；及
- 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)。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024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2024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 (「以公允價值計量且其變動計入損益」) 的金融資產 | - | - | 124,178 | 124,178 |
| 負債 | | | | |
| 非控股股東認沽期權產生的應付對價 (附註25) | - | - | 50,513 | 50,513 |
| 購買對價(附註25) | - | - | 254,249 | 254,249 |
| | - | - | 304,762 | 304,762 |
| 於2023年12月31日(經審核) | | | | |
| 資產 | | | | |
| 以公允價值計量且其變動計入損益 (「以公允價值計量且其變動計入損益」) 的金融資產 | - | - | 124,178 | 124,178 |
| 負債 | | | | |
| 非控股股東認沽期權產生的應付對價 (附註25) | - | - | 50,513 | 50,513 |
| 購買對價(附註25) | - | - | 412,264 | 412,264 |
| | - | - | 462,777 | 462,777 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024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 損益的金融資產 人民幣千元 | 非控股 股東認沽期權 產生的 應付對價 人民幣千元 | 購買對價 人民幣千元 |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 於2023年1月1日 | 84,250 | (331,261) | (387,535) |
| 添置 | - | - | (94,858) |
| 付款 | - | - | 301,590 |
| 非現金交易 | (4,410) | - | 4,410 |
| 轉移 | - | 147,502 | (147,502) |
| 收購非控制性權益 | - | 115,679 | - |
| 於損益確認的公允價值變動 | 44,338 | 17,567 | (88,369) |
| 於2023年12月31日(經審核) | 124,178 | (50,513) | (412,264) |
| 於2024年1月1日 | 124,178 | (50,513) | (412,264) |
| 付款 | - | - | 158,015 |
| 於2024年6月30日(未經審核) | 124,178 | (50,513) | (254,249) |

截至2024年6月30日止六個月，三個層級之間概無轉移(2023年12月31日：相同)。計量公允價值的方法及估值技術與上一報告期相比並無變化。

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、清潔以及污水及廢物處理業務。

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、其他收益及虧損一淨額、分佔聯營公司業績及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、聯營公司權益及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債、借貸及其他公司負債外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

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。因此，本集團於截至2024年6月30日止六個月的所有收入均來自中國(截至2023年6月30日止六個月：相同)。

於2024年6月30日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2023年12月31日：相同)。

| | 物業管理及 相關服務 人民幣千元 | 城市服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|------------------|
| 截至2024年6月30日止六個月(未經審核) | | | |
| 可報告分部收入 | 3,428,574 | 603,191 | 4,031,765 |
| 可報告分部業績 | 218,580 | 35,910 | 254,490 |
| 計入分部業績計量的金額： | | | |
| 金融資產減值虧損－淨額 | (75,496) | (11,020) | (86,516) |
| 物業、機器及設備處置(虧損)/收益淨額 | (142) | 3,831 | 3,689 |
| 物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊 | (57,842) | (44,564) | (102,406) |
| 無形資產攤銷 | (62,487) | (12,471) | (74,958) |
| 截至2023年6月30日止六個月(未經審核) | | | |
| 可報告分部收入 | 3,443,080 | 655,059 | 4,098,139 |
| 可報告分部業績 | 359,284 | 8,235 | 367,519 |
| 計入分部業績計量的金額： | | | |
| 金融資產減值虧損－淨額 | (8,731) | (4,354) | (13,085) |
| 物業、機器及設備處置收益/(虧損)淨額 | 2,817 | (1,854) | 963 |
| 物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊 | (59,239) | (39,837) | (99,076) |
| 無形資產攤銷 | (68,516) | (26,842) | (95,358) |

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 分部業績 | 254,490 | 367,519 |
| 其他收益及虧損－淨額 | (51) | (97,031) |
| 分佔聯營公司業績 | 7,050 | 3,745 |
| 融資成本 | (19,171) | (19,562) |
| 融資收入 | 22,115 | 31,760 |
| 未分配開支 | (2,407) | (1,782) |
| 除所得稅前利潤 | 262,026 | 284,649 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

分部資產及負債如下：

| | 物業管理及 相關服務 人民幣千元 | 城市服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------------|------------------------|------------------|-------------------|
| 於2024年6月30日(未經審核) | | | |
| 分部資產 | 8,946,415 | 1,673,006 | 10,619,421 |
| 分部負債 | 4,189,314 | 661,252 | 4,850,566 |
| 於2023年12月31日(經審核) | | | |
| 分部資產 | 9,615,366 | 1,866,551 | 11,481,917 |
| 分部負債 | 3,923,212 | 820,901 | 4,744,113 |

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| 分部資產 | 10,619,421 | 11,481,917 |
| 遞延稅項資產 | 288,721 | 255,538 |
| 聯營公司權益 | 58,569 | 61,019 |
| 其他公司資產 | 3,568,420 | 2,441,564 |
| 總資產 | 14,535,131 | 14,240,038 |
| 分部負債 | 4,850,566 | 4,744,113 |
| 遞延稅項負債 | 165,413 | 156,631 |
| 所得稅負債 | 399,047 | 393,199 |
| 借貸 | 286,478 | 299,942 |
| 總負債 | 5,701,504 | 5,593,885 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024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，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|--------------------------|------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| | 2024年 (未經審核) | | 2023年 (未經審核) | |
| | 收入 人民幣千元 | 銷售及 服務成本 人民幣千元 | 收入 人民幣千元 | 銷售及 服務成本 人民幣千元 |
| 來自客戶並於一段時間內確認的收入： | | | | |
| 物業管理服務 | 2,760,965 | 2,207,873 | 2,612,604 | 2,070,828 |
| 社區增值服務 | 212,348 | 139,398 | 226,184 | 145,834 |
| 非業主增值服務 | 80,870 | 67,212 | 121,140 | 98,161 |
| 城市服務 | 603,191 | 516,675 | 655,059 | 563,816 |
| | 3,657,374 | 2,931,158 | 3,614,987 | 2,878,639 |
| 來自客戶並於某一時間點確認的收入： | | | | |
| 社區增值服務 | 374,391 | 289,099 | 483,152 | 356,826 |
| | 4,031,765 | 3,220,257 | 4,098,139 | 3,235,465 |
| 總額基準 | 3,929,817 | 3,173,927 | 3,957,267 | 3,164,719 |
| 淨額基準 | 101,948 | 46,330 | 140,872 | 70,746 |
| | 4,031,765 | 3,220,257 | 4,098,139 | 3,235,465 |

截至2024年6月30日止六個月，來自最終控股股東所控制實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入佔本集團收入約2.90%(截至2023年6月30日止六個月：5.33%)。除最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有眾多客戶，而該等客戶於截至2024年6月30日止六個月概無貢獻本集團收入10%或以上(截至2023年6月30日止六個月：無)。



中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024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以下費用後計算的：

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| | | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬) | | 1,815,305 | 1,950,505 |
| 以權益結算的股份支付 | 29 | | |
| — 董事以外僱員 | | 394 | 5,174 |
| — 董事 | | 257 | 1,962 |
| | | 651 | 7,136 |
| 金融資產減值虧損—淨額 | | | |
| — 第三方 | | | |
| 應收貿易賬款減值虧損 | 19 | 100,677 | 20,520 |
| 計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損(撥回)/撥備 | 20 | (93) | 1,033 |
| — 關聯方 | | | |
| 應收貿易賬款減值虧損 | 19 | 216 | 747 |
| 計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥回 | 20 | (14,284) | (9,215) |
| 金融資產減值虧損總額—淨額 | | 86,516 | 13,085 |
| 折舊及攤銷： | | | |
| 物業、機器及設備折舊 | 16 | 83,079 | 73,111 |
| 計入行政開支的使用權資產折舊 | 26(b) | 18,860 | 25,460 |
| 投資物業折舊 | 16 | 467 | 505 |
| 無形資產攤銷 | 17 | 74,958 | 95,358 |
| | | 177,364 | 194,434 |
| 核數師酬金 | | | |
| — 非核數服務 | | 500 | 500 |
| 已售存貨成本 | | 83,811 | 155,204 |
| 停車位銷售成本 | | 3,356 | 28,702 |
| 用於餐飲服務的原材料 | | 56,445 | 54,921 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

9. 其他收入

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

(a) 政府補助主要指來自地方政府的財政資助及根據「增值稅即徵即退」政策退回的增值稅(「增值稅」)。截至2024年6月30日止六個月確認的政府補助並無未達成條件或附帶其他或然事件(截至2023年6月30日止六個月：相同)。

(b) 可抵扣增值稅主要包括適用於中國若干附屬公司的額外進項增值稅抵扣。

10. 其他收益及虧損－淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 非控股股東認沽期權的公允價值(虧損)/收益淨額(附註5.3) | - | (6,749) |
| 應付對價公允價值變動 | - | (88,369) |
| 物業、機器及設備處置收益淨額 | 3,689 | 963 |
| 匯兌收益淨額 | 13 | 77 |
| 其他 | (3,753) | (2,953) |
| | (51) | (97,031) |

11. 其他營運開支

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 投資物業折舊(附註16) | 467 | 505 |
| 補償開支 | 6 | 3,849 |
| | 473 | 4,354 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

12. 融資收入－淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銀行存款利息收入 | 22,115 | 31,760 |
| 融資收入 | 22,115 | 31,760 |
| 就借貸、租賃負債及其他已付／應付利息及融資費用 | (19,171) | (19,562) |
| 融資成本 | (19,171) | (19,562) |
| 融資收入－淨額 | 2,944 | 12,198 |

13. 所得稅開支

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 即期所得稅－中國 －企業所得稅 | 75,590 | 63,585 |
| 遞延所得稅(抵免)／開支(附註27) －中國企業所得稅 | (24,401) | 17,118 |
| | 51,189 | 80,703 |

(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，本集團毋須繳納任何英屬維爾京群島的所得稅。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024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2024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(截至2023年6月30日止六個月：無)。

(d) 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2024年6月30日止六個月的法定稅率為25%。

西藏世茂天成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，於2030年12月31日前西藏總部沿用15%的優惠稅率。

西安方瑞物業管理有限公司、成都信誼物業有限公司及海亮物業管理有限公司對其西部省份總部採用15%的優惠稅率。

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%，而於2022年至2024年的稅率為12.5%。

於2021年所收購於中國成立的上海椿祺集養老服務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2023年12月8日、2022年11月18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》，位於西藏自治區以外中國內地的實體的適用企業所得稅率為25%(2023年：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。

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。



中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

14. 每股盈利

截至2024年6月30日止六個月，每股基本盈利按本公司權益持有人應佔利潤除以普通股的加權平均數計算(截至2023年6月30日止六個月：相同)。

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

每股攤薄盈利按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外普通股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃而產生潛在攤薄普通股(附註29)。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2024年 (未經審核) | 2023年 (未經審核) |
| 本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利的期間利潤(人民幣千元) | 183,965 | 154,780 |
| 每股基本盈利的權益股加權平均數(千股) | 2,467,624 | 2,435,332 |
| 調整：股份獎勵計劃(千股) | 8,768 | 4,105 |
| 每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股) | 2,476,392 | 2,439,437 |
| 每股攤薄盈利(以每股人民幣分列示) | 7.43 | 6.34 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

15. 聯營公司權益

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------|------------------------------------|------------------------------------|
| 於期初／年初 | 61,019 | 59,786 |
| 期間額外投資 | 8,000 | - |
| 應佔利潤－淨額 | 7,050 | 12,102 |
| 撤銷註冊 | - | (869) |
| 股息 | (17,500) | (10,000) |
| 於期末／年末 | 58,569 | 61,019 |

下文載列本集團的主要聯營公司：

| 實體名稱 | 業務地點／ 註冊成立國家 | 所有權權益百分比 | | 主要業務 |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| | | 於2024年 6月30日 (未經審核) | 於2023年 12月31日 (經審核) | |
| 雲茂互聯智能科技(廈門)有限公司 | 中國 | 49 | 49 | 人工智能科技發展及技術支援服務 |
| 昆明睿信城市運營管理有限公司 | 中國 | 33 | 33 | 物業管理服務 |
| 上海茂源物業管理有限公司 | 中國 | 49 | 49 | 物業管理服務 |
| 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 |
| 福州福旅世茂物業有限公司 | 中國 | 49 | 49 | 物業管理服務 |
| 蘇州市相旅物業管理有限公司 | 中國 | 40 | 40 | 物業管理服務 |
| Right Goal Global Limited | 中國 | 48.5 | 48.5 | 商務服務 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024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2023年1月1日(經審核) | | | |
| 成本 | 788,386 | 22,131 | 810,517 |
| 累計折舊 | (197,831) | (2,888) | (200,719) |
| 賬面值 | 590,555 | 19,243 | 609,798 |
| 截至2023年6月30日止六個月 | | | |
| 期初賬面值 | 590,555 | 19,243 | 609,798 |
| 添置 | 53,991 | – | 53,991 |
| 折舊費用(附註8) | (73,111) | (505) | (73,616) |
| 出售 | (21,887) | – | (21,887) |
| 期末賬面值 | 549,548 | 18,738 | 568,286 |
| 於2023年6月30日(未經審核) | | | |
| 成本 | 820,490 | 22,131 | 842,621 |
| 累計折舊 | (270,942) | (3,393) | (274,335) |
| 賬面值 | 549,548 | 18,738 | 568,286 |
| 於2024年1月1日(經審核) | | | |
| 成本 | 932,613 | 22,131 | 954,744 |
| 累計折舊 | (354,227) | (3,860) | (358,087) |
| 減值虧損 | (6,457) | – | (6,457) |
| 賬面值 | 571,929 | 18,271 | 590,200 |
| 截至2024年6月30日止六個月 | | | |
| 期初賬面值 | 571,929 | 18,271 | 590,200 |
| 添置 | 63,521 | – | 63,521 |
| 折舊費用(附註8) | (83,079) | (467) | (83,546) |
| 出售 | (8,129) | – | (8,129) |
| 期末賬面值 | 544,242 | 17,804 | 562,046 |
| 於2024年6月30日(未經審核) | | | |
| 成本 | 988,005 | 22,131 | 1,010,136 |
| 累計折舊 | (437,306) | (4,327) | (441,633) |
| 減值虧損 | (6,457) | – | (6,457) |
| 賬面值 | 544,242 | 17,804 | 562,046 |

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

16. 物業、機器及設備以及投資物業(續)

於2024年6月30日，並無抵押樓宇以作為本集團獲授借貸的擔保(2023年12月31日：無)。

於2024年6月30日，用於城市服務分部的若干機器及設備、車輛總額約人民幣35,875,579.22元已予抵押，以作為本集團其他借貸的擔保(2023年12月31日：人民幣62,554,650元)。

於2024年6月30日，概無抵押任何投資物業(2023年12月31日：無)。

折舊開支於中期簡明綜合全面收入表自以下類別扣除：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銷售及服務成本 | 78,628 | 64,073 |
| 行政開支 | 4,451 | 9,038 |
| 其他營運開支(附註11) | 467 | 505 |
| | 83,546 | 73,616 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

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2023年1月1日(經審核) | | | | | | |
| 成本 | 166,517 | 1,740,300 | 1,244,461 | 79,058 | 16,000 | 3,246,336 |
| 累計攤銷 | (43,077) | - | (271,527) | (16,228) | (2,667) | (333,499) |
| 賬面值 | 123,440 | 1,740,300 | 972,934 | 62,830 | 13,333 | 2,912,837 |
| 截至2023年6月30日止六個月 | | | | | | |
| 期初賬面值 | 123,440 | 1,740,300 | 972,934 | 62,830 | 13,333 | 2,912,837 |
| 攤銷費用(附註8) | (17,726) | - | (68,005) | (8,627) | (1,000) | (95,358) |
| 期末賬面值 | 105,714 | 1,740,300 | 904,929 | 54,203 | 12,333 | 2,817,479 |
| 於2023年6月30日(未經審核) | | | | | | |
| 成本 | 166,517 | 1,740,300 | 1,244,461 | 79,058 | 16,000 | 3,246,336 |
| 累計攤銷 | (60,803) | - | (339,532) | (24,855) | (3,667) | (428,857) |
| 賬面值 | 105,714 | 1,740,300 | 904,929 | 54,203 | 12,333 | 2,817,479 |
| 於2024年1月1日(經審核) | | | | | | |
| 成本 | 216,863 | 2,445,381 | 1,265,000 | 82,852 | 16,000 | 4,026,096 |
| 無形資產減值虧損 | - | (720,472) | (126,464) | - | - | (846,936) |
| 累計攤銷 | (81,089) | - | (407,537) | (28,149) | (4,667) | (521,442) |
| 賬面值 | 135,774 | 1,724,909 | 730,999 | 54,703 | 11,333 | 2,657,718 |
| 截至2024年6月30日止六個月 | | | | | | |
| 期初賬面值 | 135,774 | 1,724,909 | 730,999 | 54,703 | 11,333 | 2,657,718 |
| 添置 | 1,970 | - | - | - | - | 1,970 |
| 攤銷費用(附註8) | (11,694) | - | (57,033) | (1,564) | (4,667) | (74,958) |
| 期末賬面值 | 126,050 | 1,724,909 | 673,966 | 53,139 | 6,666 | 2,584,730 |
| 於2024年6月30日(未經審核) | | | | | | |
| 成本 | 218,833 | 2,445,381 | 1,265,000 | 82,852 | 16,000 | 4,028,066 |
| 累計攤銷 | (92,783) | - | (464,570) | (29,713) | (9,334) | (596,400) |
| 無形資產減值虧損 | - | (720,472) | (126,464) | - | - | (846,936) |
| 賬面值 | 126,050 | 1,724,909 | 673,966 | 53,139 | 6,666 | 2,584,730 |

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

17. 無形資產(續)

於中期簡明綜合損益及其他全面收入表扣除的無形資產攤銷如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銷售及服務成本 | 4,389 | 9,137 |
| 行政開支 | 70,569 | 86,221 |
| | 74,958 | 95,358 |

附註：

(a) 商譽

於2024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2024年6月30日止六個月並無確認商譽減值虧損(截至2023年6月30日止六個月：無)。

18. 存貨

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 自第三方購買停車位 | 210,510 | 175,476 |
| 其他存貨 | 32,135 | 35,407 |
| | 242,645 | 210,883 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

19. 應收貿易賬款

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

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且有關費用一般於發出繳款單時到期支付，並無授出信貸期(2023年12月31日：無)。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日(2023年12月31日：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸條款償付。



中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

19. 應收貿易賬款(續)

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

於2024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(2023年12月31日：相同)。

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

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

| | 第三方 | | | 關聯方 | | |
|-------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------|
| | 全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元 | 全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元 | 全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 於2023年1月1日(經審核) | 361,928 | 6,679 | 368,607 | - | 406,847 | 406,847 |
| 轉撥至信貸減值 | - | - | - | - | - | - |
| 撤銷 | - | (6,063) | (6,063) | - | - | - |
| 年內扣除/(抵免) | 27,999 | 86,488 | 114,487 | - | 13,105 | 13,105 |
| 於2024年1月1日(經審核) | 389,927 | 87,104 | 477,031 | - | 419,952 | 419,952 |
| 撤銷 | - | (2,940) | (2,940) | - | - | - |
| 期內扣除 | (22,241) | 122,918 | 100,677 | - | 216 | 216 |
| 於2024年6月30日(未經審核) | 367,686 | 207,082 | 574,768 | - | 420,168 | 420,168 |

於2024年6月30日，應收貿易賬款約人民幣45,691,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(2023年12月31日：人民幣83,011,000元)(附註24)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 預付款項 | | |
| 非流動預付款項 | | |
| — 向客戶預付款項(附註(a)) | 19,113 | 20,234 |
| — 其他預付款項 | 59,691 | 17,861 |
| | 78,804 | 38,095 |
| 流動預付款項 | | |
| — 關聯方(附註31(c)) | 45,292 | 32,147 |
| — 公用事業 | 79,678 | 54,615 |
| — 增值服務原材料 | 70,565 | 38,726 |
| — 其他預付款項 | 187,058 | 191,025 |
| | 382,593 | 316,513 |
| 小計 | 461,397 | 354,608 |
| 其他應收賬款 | | |
| — 向關聯方墊款(附註(b)及附註31(c)) | 330,356 | 355,865 |
| — 向僱員墊款 | 25,719 | 23,038 |
| — 代業主付款(附註(c)) | 7,397 | 7,397 |
| — 按金 | 189,686 | 175,828 |
| — 就停車位獨家銷售權所付的按金(附註(d)) | 1,154,439 | 1,164,597 |
| — 其他 | 262,332 | 258,451 |
| 小計 | 1,969,929 | 1,985,176 |
| 總計 | 2,431,326 | 2,339,784 |
| 減：其他應收賬款減值撥備 | (275,732) | (290,109) |
| | 2,155,594 | 2,049,675 |
| 非流動 | 78,804 | 1,123,223 |
| 流動 | 2,076,790 | 926,452 |
| | 2,155,594 | 2,049,675 |

附註：

- (a) 向客戶預付款項主要指為獲准經營學生公寓而向學校支付的原始對價。
- (b) 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。有關款項主要指就銷售停車位的權利向關聯方支付的款項，將於相關停車位售出後退還予本集團。
- (c) 結餘指就物業的公用事業及電梯維護費而代業主支付的款項。
- (d) 結餘指就停車位的獨家銷售權及賺取佣金而支付予第三方的按金。預期有關按金將於2025年6月退還。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

其他應收賬款減值撥備變動如下：

| | 第三方 | 關聯方 | | 總計 |
|-------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| | 12個月 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元 | 12個月 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元 | 全期 預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元 | |
| 於2023年1月1日 | 91,930 | - | 248,531 | 340,461 |
| 撤銷 | (9,611) | - | - | (9,611) |
| 年內扣除/(撥回) | 8,506 | - | (49,247) | (40,741) |
| 於2024年1月1日 | 90,825 | - | 199,284 | 290,109 |
| 年內抵免 | (93) | - | (14,284) | (14,377) |
| 於2024年6月30日 | 90,732 | - | 185,000 | 275,732 |

21. 現金及現金等價物/到期日超過三個月的定期存款/受限制銀行結餘

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 手頭現金 | 1,294 | 2,029 |
| 到期日超過三個月的定期存款 | - | 1,000,000 |
| 銀行現金 | 4,507,068 | 3,823,169 |
| | 4,508,362 | 4,825,198 |
| 到期日超過三個月的定期存款 | - | (1,000,000) |
| 受限制銀行結餘 | (98,352) | (36,898) |
| 現金及現金等價物 | 4,410,010 | 3,788,300 |

現金及現金等價物包括銀行現金及三個月內到期的短期定期存款。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七日至一年不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各短期定期存款利率賺取利息。

受限制銀行結餘為於2024年6月30日的履約擔保的現金存款(2023年12月31日：相同)。

於2024年6月30日，本集團以人民幣計值的受限制銀行結餘、到期日超過三個月的定期存款及現金及現金等價物約為人民幣2,223,970,000.00元(2023年12月31日：人民幣2,555,559,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元、美元及英鎊計值的現金及現金等價物分別約為人民幣664,031,000.00元(2023年12月31日：人民幣657,640,000元)、人民幣1,412,293,000.00元(2023年12月31日：人民幣1,403,497,000元)及人民幣208,069,000.00元(2023年12月31日：人民幣208,502,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

22. 股本

| | 普通股數目 | 股本 港元 | 人民幣元 |
|---|---------------|------------|------------|
| 法定 於2023年1月1日、2023年12月31日、2024年1月1日及 2024年6月30日 | 3,500,000,000 | 35,000,000 | 30,350,583 |
| 已發行及繳足： 於2023年1月1日(經審核)、2023年12月31日(經審核)、 2024年1月1日(經審核)及2024年6月30日(未經審核) | 2,468,173,000 | 24,681,730 | 21,357,812 |

23. 其他負債及費用撥備

| | 於2024年 6月30日 (未經審核) 非流動 人民幣千元 | 於2023年 12月31日 (經審核) 非流動 人民幣千元 |
|------|---|---|
| 索償撥備 | 30,153 | 30,311 |

於2024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30,153,000元(2023年12月31日：人民幣30,311,000元)。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

24. 借貸

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 計入非流動負債的借貸 | | |
| 長期銀行借貸 | | |
| — 無抵押 | 8,000 | 15,000 |
| — 有抵押(附註) | 224,498 | 237,407 |
| | 232,498 | 252,407 |
| 減：一年內到期的長期銀行借貸部分 | (177,860) | (184,619) |
| | 54,638 | 67,788 |
| 計入流動負債的借貸 | | |
| 短期銀行借貸 | | |
| — 有抵押 | 29,980 | 29,980 |
| — 無抵押 | 24,000 | 17,555 |
| 非流動借貸即期部分 | 177,860 | 184,619 |
| | 231,840 | 232,154 |
| 借貸總額 | 286,478 | 299,942 |

附註：

於2024年6月30日，銀行借貸人民幣254,478,000元(2023年12月31日：人民幣267,387,000元)以本集團附屬公司董事的若干物業、若干項目及應收賬款以及本集團附屬公司的股權作抵押。

截至2024年6月30日止六個月，借貸的加權平均實際利率為5.52%(2023年12月31日：5.2%)。

借貸的到期日分析如下：

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1年內 | 231,840 | 232,154 |
| 1至2年 | 17,150 | 15,150 |
| 2至5年 | 37,488 | 48,408 |
| 5年以上 | - | 4,230 |
| | 286,478 | 299,942 |



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

25. 應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 應付貿易賬款 | | |
| — 關聯方(附註31(c)) | 6,541 | 6,291 |
| — 第三方 | 1,440,861 | 1,206,230 |
| 應付貿易賬款 | 1,447,402 | 1,212,521 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | | |
| — 應付關聯方賬款(附註31(c)) | 69,185 | 143,890 |
| — 應計費用 | 550,999 | 573,015 |
| — 代業主收款 | 377,090 | 264,873 |
| — 非控股股東認沽期權產生的應付對價 | 50,513 | 50,513 |
| — 購買對價(附註b) | 254,249 | 412,264 |
| — 應付利息 | 6,353 | 7,144 |
| — 已收按金 | 445,517 | 442,513 |
| — 其他借貸 | 93,992 | 134,398 |
| — 其他應付款項 | 215,191 | 150,976 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | 2,063,089 | 2,179,586 |
| 非即期 | 5,330 | 59,478 |
| 即期 | 2,057,759 | 2,120,108 |
| | 2,063,089 | 2,179,586 |

附註：

(a) 應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

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

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

25. 應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項(續)

附註：(續)

- (b) 於2024年6月30日，業務合併的尚未結算應付或然對價約為人民幣254,249,000元(2023年12月31日：人民幣412,264,000元)，按公允價值計量。

收購協議規定本集團須視乎所收購附屬公司的稅後收入或利潤是否達到規定目標，以現金向非控制性權益或賣方支付額外對價。在各收購日期及各報告期末，使用概率法按不同財務預測下可能出現的情景進行估值，並根據估計貼現率進行調整，以按公允價值計量應付或然對價。應付或然對價公允價值的其後變動將於損益中確認。

應付或然對價的公允價值分類為層級3，相關重大不可觀察輸入數據的詳情載於附註5(5.3)。

26. 租賃

(a) 於中期簡明綜合財務狀況中確認的金額

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------|------------------------------------|------------------------------------|
| 使用權資產 | | |
| — 土地使用權 | 8,123 | 8,210 |
| — 樓宇 | 58,366 | 72,007 |
| | 66,489 | 80,217 |
| 租賃負債 | | |
| 流動 | 26,357 | 32,383 |
| 非流動 | 31,723 | 35,954 |
| | 58,080 | 68,337 |

(b) 於中期簡明綜合損益及其他全面收入表中確認的金額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 折舊費用(附註8) | | |
| — 土地使用權 | 87 | 87 |
| — 樓宇 | 18,773 | 25,373 |
| | 18,860 | 25,460 |
| 租賃融資成本 | 1,660 | 2,241 |
| 與短期租賃及低價值資產相關的費用(計入行政開支) | 7,628 | 8,110 |

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

26. 租賃(續)

(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 | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 1,660 | 2,241 |
| — 租賃負債本金部分付款 | 15,387 | 16,612 |
| | 17,047 | 18,853 |

27. 遞延稅項

中期簡明綜合財務狀況的遞延稅項資產分析如下：

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 遞延稅項資產： | | |
| — 不會於12個月內收回的遞延稅項資產 | 329,549 | 321,451 |
| 扣除遞延稅項負債 | (40,828) | (65,913) |
| | 288,721 | 255,538 |
| 遞延稅項負債： | | |
| — 將於12個月以後收回的遞延稅項負債 | (179,873) | (193,408) |
| — 將於12個月內收回的遞延稅項負債 | (26,368) | (29,136) |
| 扣除遞延稅項資產 | 40,828 | 65,913 |
| | (165,413) | (156,631) |

遞延稅項賬目的淨變動如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 於1月1日 | 98,907 | 81,517 |
| 在損益計入 | 24,401 | (17,118) |
| 於6月30日 | 123,308 | 64,399 |

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

28. 股息

本公司董事會並不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

29. 股份獎勵計劃

世茂集團運作限制性股份獎勵計劃(「2021世茂集團股份計劃」)，其主要目的為表彰入選僱員之貢獻，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。該計劃的承授人包括本公司董事、高級行政人員及僱員。該計劃由世茂集團董事會(「集團董事會」)於2021年5月3日(「採納日期I」)採納，且自採納日期起生效，有效期為三年。可作獎勵的本公司股份之最高數目為本公司於採納日期I已發行股本的0.3%(即7,091,919股本公司股份)。

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)挑選有關僱員參加計劃，以及決定獎勵股份數目。

於採納日期I，世茂集團與Best Cosmos訂立信託契據，據此，世茂集團委任Best Cosmos為信託人以持有獎勵股份。世茂集團授予本公司股份被視作權益注資(計入「其他儲備」)。

自採納日期I起直至2024年6月30日止，根據2021世茂集團股份獎勵計劃已授出合共6,865,821股本公司股份予本集團及世茂集團的相關董事及僱員(各為「2021年承授人」)，所有上述股份均無償授予2021年承授人。截至2024年6月30日，剩餘的33,381股股份(金額為人民幣546,000元)仍未歸屬。在該批計劃中，4,866,137股是授予本公司董事及僱員，其中4,075,309股股份(金額為人民幣66,639,000元)及757,447股股份(金額為人民幣12,713,000元)已分別歸屬及失效。由於2021世茂集團股份計劃已於2024年5月3日終止，故不會再授出本公司股份。

本公司董事會(「董事會」)於2021年6月28日(「採納日期II」)採納本公司的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務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。世茂服務股份獎勵計劃由採納日期II起生效，有效期為十年。根據世茂服務股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於採納日期II已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於2022年11月16日，在世茂服務股份獎勵計劃下，本集團合共169名僱員(當中包括兩名董事)(各為「2022年承授人」)獲授合共4,017,105股股份。所有上述股份均無償授予2022年承授人。待世茂服務股份獎勵計劃的歸屬標準及條件獲滿足後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。截至2024年6月30日，2022年授出的4,017,105股股份中的1,826,554股股份及846,095股股份已分別歸屬及失效，而剩餘的1,344,456股股份仍未歸屬。

於2023年6月19日，在世茂服務股份獎勵計劃下，本集團合共125名僱員(當中包括三名董事)(各為「2023年承授人」)獲授合共3,525,446股股份。所有上述股份均無償授予2023年承授人。待世茂服務股份獎勵計劃的歸屬標準及條件獲滿足後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。截至2024年6月30日，2023年授出的3,525,446股股份中的1,004,740股股份已失效，而剩餘的2,520,706股股份仍未歸屬。

2023年承授人、2022年承授人及2021年承授人為獲授股份所提供的服務的公允價值分別約為5,923,000港元、10,645,000港元及97,323,000港元(相當於約人民幣5,391,000元、人民幣9,566,000元及人民幣79,571,000元)，參考本公司股份於授出日期的市價計量。股份的其他特徵概無納入公允價值的計量中。

截至2024年6月30日止六個月，本集團於損益中確認與根據該計劃授出股份有關的股份支付開支約人民幣651,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣7,136,000元)。

截至2024年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為3,001,878港元，相當於人民幣2,739,754元(2023年12月31日：5,655,000港元，相當於人民幣5,125,000元)。



中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

30. 收購或出售附屬公司及與非控制性權益的交易

(a) 截至2024年6月30日止六個月與非控制性權益的交易

截至2024年6月30日止六個月，本集團收購一間附屬公司額外11.85%股權，總對價為人民幣57,106,763.88元。本集團確認非控制性權益減少人民幣57,106,763.88元。

(b) 截至2023年6月30日止六個月與非控制性權益的交易

截至2023年6月30日止六個月，本集團分別收購三間附屬公司額外30%、33%及2.1%股權，總對價為人民幣87,155,000元。

本集團確認非控制性權益減少人民幣45,483,000元及本公司權益持有人應佔權益增加人民幣41,672,000元。本集團所有權益變動對年內本公司權益持有人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 | 87,155 |
| 所收購非控制性權益的賬面值 | (45,483) |
| 於權益確認所得賬面值超額部分 | 41,672 |

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約62.87%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 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 向關聯方提供服務 | | |
| — 世茂集團 | 104,884 | 193,590 |
| — 世茂集團的合營企業及聯營公司 | 12,073 | 24,748 |
| | 116,957 | 218,338 |
| 已付關聯方租賃負債利息 | | |
| — 世茂集團 | 572 | 583 |
| 有關與關聯方的租賃的租賃負債付款 | | |
| — 世茂集團 | 2,972 | 3,277 |

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525,000元(於2023年12月31日：人民幣661,000元)，租期將於1至4年到期。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

31. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘－應收貿易賬款

| | 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 應收關聯方賬款 | | |
| 應收貿易賬款(附註19) | | |
| －世茂集團 | 654,466 | 658,778 |
| －世茂集團的合營企業及聯營公司 | 95,834 | 91,136 |
| | 750,300 | 749,914 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款(附註20)(附註) | | |
| －世茂集團 | 359,999 | 355,007 |
| －世茂集團的合營企業及聯營公司 | 15,649 | 33,005 |
| | 375,648 | 388,012 |
| 應收關聯方賬款總額(計提信貸虧損撥備前) | 1,125,948 | 1,137,926 |
| 減：撥備 | (604,668) | (619,236) |
| 應收關聯方賬款總額(扣除信貸虧損撥備後) | 521,280 | 518,690 |
| 應付關聯方賬款 | | |
| 合約負債 | | |
| －世茂集團 | 33,325 | 47,512 |
| －世茂集團的合營企業及聯營公司 | 8,837 | 14,051 |
| | 42,162 | 61,563 |
| 應付貿易賬款 | | |
| －世茂集團 | 6,541 | 6,291 |
| －世茂集團的合營企業及聯營公司 | – | – |
| | 6,541 | 6,291 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | | |
| －世茂集團 | 48,902 | 124,208 |
| －世茂集團的合營企業及聯營公司 | 20,283 | 19,682 |
| | 69,185 | 143,890 |
| 應付關聯方租賃款項 | | |
| －世茂集團 | 22,789 | 17,016 |
| 應付關聯方賬款總額 | 140,677 | 232,653 |

附註：

金額中包括本集團就銷售停車位的權利向世茂集團支付的按金約人民幣169,668,000元(2023年12月31日：人民幣295,366,000元)。有關已付按金連同銷售停車位所得佣金收入約人民幣6,243,000元(2023年：人民幣34,028,000元)構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。



中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

31. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘－非貿易

除中期簡明綜合財務報表其他地方所披露者外，於2024年6月30日，本集團並無應付關聯方的非貿易結餘(2023年12月31日：無)。

(e) 關聯方提供的擔保

於2024年6月30日，本集團的銀行借貸包括一項固定年利率為5.55%於2024年到期的借貸約人民幣163,710,000元(2023年12月31日：人民幣166,010,000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 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 5,666 | 7,042 |

32. 或然事項

於2024年6月30日，本集團並無有關向第三方付款的責任的任何重大或然負債或未結擔保(2023年12月31日：無)。

33. 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2024年8月29日批准及授權刊發。



美好生活智造者
BETTER SMART LIFE

