



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





目錄

- | | | | |
|----|------------------|----|--------------|
| 2 | 公司資料 | 36 | 中期簡明綜合財務狀況表 |
| 4 | 主席報告 | 38 | 中期簡明綜合權益變動表 |
| 10 | 管理層討論與分析 | 40 | 中期簡明綜合現金流量表 |
| 25 | 企業管治及其他資料 | 41 | 中期簡明綜合財務報表附註 |
| 35 | 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)
葉明杰(總裁)
曹士揚
蔡文為

非執行董事

湯沸

獨立非執行董事

顧雲昌
周心怡
許偉文

審核委員會

許偉文(委員會主席)
顧雲昌
周心怡

薪酬委員會

周心怡(委員會主席)
顧雲昌
許偉文

提名委員會

顧雲昌(委員會主席)
周心怡
許偉文

公司秘書

陳家欣

核數師

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
香港九龍
尖沙咀
天文台道8號10樓



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」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2023年6月30日止六個月中期業績。

市場和行業展望

2023年上半年，物業服務行業依然面臨諸多挑戰，整體經濟形勢發生變化，面臨較大的下行壓力，房地產行業持續動蕩下行，對物業服務行業的發展造成一定影響。行業內企業的策略明顯地展現出不同程度的收縮態勢，行業內的兼併和收購基本停止，增值服務一改往日「百花齊放」的發展模式；轉而聚焦確定性更強，利潤率更高的業務；基本不再新增業務綫。行業內企業不約而同地將更多的重點放到提升經營能力，修煉內功上面，更看重利潤質量和長期穩定的增長。



主席報告

適時放緩增長的腳步，為物業服務行業提供了一次絕好的自省與調整的機會。根據自身的積累和優勢，明確新的戰略方向；企業間的分化在未來將更加明顯。

物業服務行業是充滿希望的。中國廣袤的土地和巨大的建築存量為行業發展提供了一切的可能。行業長期向好的發展趨勢沒有改變，是一片充滿機遇的藍海。

2023年7月，中共中央政治局召開會議，對於房地產領域提出「要切實防範化解重點領域風險，適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。要加大保障性住房建設和供給，積極推動城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施建設，盤活改造各類閑置房產」。最高層會議的表態將助力房地產行業基本面指標緩慢築底並逐步改善，施惠予下游物業服務行業。

冬去春又回。積累蘊育希望，耕耘帶來收穫。

物業服務行業擁有最龐大的客戶基礎，最豐富的客戶群體，以及最「實實在在」的客戶需求，足以支撐行業的持久發展。龍頭企業在經歷了過去幾年的高低起伏，感受了資本市場的動蕩之後，相信將變得更加沉穩，以平和的心態和扎實的積累去擁抱未來的挑戰和機遇。

中期業績

2023年中期實現收入為人民幣4,098.1百萬元，毛利潤為人民幣862.7百萬元，本公司權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣316.5百萬元。在管建築面積實現260.7百萬平方米，合約建築面積實現346.2百萬平方米。毛利率為21.1%，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率7.7%，在行業內繼續領先。

持續夯實高質量發展

核心業務連續多年增長

作為世茂服務最重要的壓艙石業務，物業管理服務的收入多年來一直保持增長，六年來其複合增長率高達47.0%。2023年上半年，在業務規模不斷擴大，以及收入基數快速提高的情況下，依舊錄得雙位數增長，充分體現了業務的穩健發展，為其他多元化業務的生長提供了土壤，為本集團整體的高質量發展提供了最重要基礎和保障。

業務獨立性不斷增強

世茂服務深刻理解獨立自主發展的重要性。2023年上半年，非業主增值服務收入佔比僅為3.0%，相比去年同期下降4.5個百分點，為歷史新低。總收入中來自關聯方的收入佔比僅為5.3%，相比去年同期下降3.6個百分點，也是歷史新低。整體業務獨立性不斷增強。



主席報告

第三方競標拓展表現穩居行業前列

2023年上半年，世茂服務憑藉不斷提升的服務品質和持續累積的拓展經驗，取得外拓好成績。新增合約建築面積26.4百萬平方米，新增項目平均物業費創出新高，提升至人民幣2.3元／平方米／月。新增項目年飽和收入高達人民幣727.0百萬元。1個項目合同總金額超過人民幣1億元，11個項目年飽和收入超過人民幣1千萬元，第三方市場競標外拓質量提升顯著，團隊綜合能力持續增強。

自2022年起，世茂服務新增重大項目幾乎全部來自於第三方市場拓展，截至2023年6月30日，第三方市場拓展合約建築面積佔總合約面積的比例提升至39.5%。世茂服務自2019年開始嘗試第三方市場拓展，於4年間取得矚目的成果，為本集團貢獻近一半的合約建築面積。

客戶認可度持續提升

2023年，世茂服務注重理解客戶需求，通過深化對價值敏感點的把握，提升客戶滿意度。上半年，通過對聚焦服務現場品質的管理和對客戶服務能力的建設，客戶評價在各個維度上均得到提升，獲得「中國物業服務滿意度百強TOP 1」，「中國學校物業服務領先企業TOP 1」等榮譽。

戰略有定力、管理有毅力、執行有韌性

2023年初，世茂服務制定規劃，將通過關鍵「八大戰役」來實現戰略和管理目標，聚焦現金流管理、盈利能力升級、市場發展等關鍵問題。經過半年奮鬥，已頗有成效。

現金流管理

2023年上半年，本集團狠抓收繳率，根據項目類型分類管理。針對居住類項目，著力提升項目基礎品質，設計有針對性的收繳方案；針對非居類項目，通過提升專業服務能力，跟踪關鍵客戶，設立分類分級回款機制等方式，增加現金流入。

本集團全面升級現金流預算管理體系平台，持續夯實動態管理，按照日、週、月、年的不同維度跟踪現金流目標達成進度。本集團亦改革考核和激勵機制，持續監測各項現金流指標等來進一步提升本集團整體現金流管理水平。

通過卓有成效的現金流管理，世茂服務在2023年中期實現了經營活動所得現金淨額人民幣350.6百萬元，相比2022年上半年的經營活動所用現金淨額2,404.3百萬元，快速大幅增加人民幣2,754.9百萬元。淨現比創出新高，達1.7，能產生充沛經營性現金流的利潤才真正體現了高質量發展。



盈利能力提升

2023年上半年，世茂服務著力業務能力建設和組織能力建設。聚焦服務方案提升，根據不同項目類型(候鳥型、高空置、低交付及一般項目等)，針對性地提升管理方案；將各類業務動作可視化，提升閉環管控能力；完善市拓立項機制，著力解決部分市拓項目利潤率和收繳率較低的問題。2023年上半年，本集團各項利潤率指標築底回升，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率從2022年全年的5.8%，提升至2023年中期的7.7%，進步明顯。

市場發展能力提升

2023年，世茂服務重點關注市場拓展的集中化和協同性問題。設定38個地級市作為重點城市，深耕19個城市，推動跨經營單元的聯合拓展和交叉銷售，以此來降低整體的營銷成本，提升綜合拓展能力。2023年上半年，新增年飽和收入人民幣727.0百萬元，其中55%來自深耕城市；項目營銷費用佔年飽和收入的比例從2022年全年的平均2.0%，下降至2023年的1.4%，成效明顯。

全業務能力精進

業務佈局維持綜合物業、多元業務、智慧城服、數字科技作為四大引擎驅動增長。夯實綜合物業的「壓艙石」作用，重點關注利潤和現金流，之後在場景延伸、服務疊加方向上積極探索。社區增值業務由「百花齊放、高舉高打」向「收斂聚焦、高質量發展」轉變，對社區增值業務進行選擇，以業務能力精進、建立市場化競爭優勢為最終目標，實現從「大而全」向「小而美」的過渡。

大運營體系建設

形成「目標鋪排、達成分析、策略輸出、執行監控、核算、考核、複盤」的標準化目標管理體系，實現經營目標分級管理，經營職責明確分工，提升節點管控與策略執行跟蹤機制。2023年上半年，世茂服務各項管理活動效率提昇明顯，行政開支率從2022年底的15.7%，快速下降至2023年中期的10.9%；銷售及營銷開支率從2022年底的2.7%，下降至2023年中期的1.5%，成果顯著。

投後管理能力升維

世茂服務重視與收購公司的融合和協同，與各被收購公司建立起了共識和互信，共享資源，相互賦能；逐步形成對被收購公司的三種投後管控模式，「完全一體化」、「屬地一體化」和「戰略管控型」；打造出了高校物業服務和醫院物業服務等細分領域的龍頭企業。各被收購公司基於其自身發展特色和定位與世茂服務進行聯合拓展、聯合運營，實現了業務與管理的能力共建，共同成長。



主席報告

數字化能力突破

通過提升「數字化」思維和意識，提升數字化建設的規劃頂層設計和部署，分步有序推進各項系統性建設工作，提升本集團數字化平台的功能性和穩定性。2023年上半年，世茂服務完善了主數據管理系統，針對12類主數據，統籌規劃與建立相應的數據標準、管理平台及治理閉環機制，夯實數據底座，支撐業務發展。從預算管理、架構管理、產品分析、制度建設四方面完善數字體系治理。

組織團隊建設

2023年，世茂服務圍繞組織氛圍，組織管理能力，以及組織變革和發展來建設團隊。依據「戰建分離」，「戰略管控」以及「精簡配置」的組織變革思路，深化組織架構改革，完善體系建設，標準建設和能力建設。進一步明確分工協作，匹配業務現狀對組織進行瘦身，提高各組織的自主經營意識與經營能力，人均效能得到穩步提升。每萬平方米用工數量從2022年全年的1.81人，下降至2023年中期的1.77人。

公司願景

世茂服務的願景是成為「中國領先的城市全場景生活服務商」，為客戶創造美好生活。定位於「中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供商」。打磨「四大業務組合」，不斷完善綜合物業管理服務，多元增值服務，智慧城市服務和數字科技業務。

未來展望

世茂服務將保持中長期戰略定力，堅持高質量發展。

綜合物業管理服務，將以住宅業態為重點，持續深耕細作。重點關注非住宅、公建等業態的經營能力提升，適時補充優質項目。

多元增值服務，將基於現有各條綫業務特點、運營難度、重要性以及業務基礎，確定資源配置導向。「必須做」的業務要堅定信心、鞏固優勢；「擇機做」的業務要順勢而為，把握好局部業務機會。

智慧城市服務，將以標準化產品、輕資產服務為核心業務發展方向。持續深化產品創新，橫向全場景覆蓋，縱向產業鏈貫通，建立360°可持續發展力。

數字科技服務，將聚焦場景空間智能業務和全屋空間智能業務。場景空間智能業務著力提升運營與外拓能力，智能家居將重點打造自有品牌，逐步切入C端市場。

通過「橫向一體化」、「縱向一體化」、「相關多元化」、「集中化」以及「更新策略」等五項戰略，有效銜接四大業務板塊，形成合力，保障未來發展與增長。



社會責任

世茂服務作為一家富有社會責任感的企業，在自身不斷發展壯大的同時，時刻不忘企業所承擔的社會責任，堅持實現對社會、員工、客戶以及投資者共贏，積極踐行責任與擔當，促進企業與社會的協調、和諧與可持續發展。

重視共建美好社區。通過打造世茂業主明星社團，聚合多元生活服務，定期開展節日及文化主題活動增加用戶互動，持續完善用戶服務體系並優化服務品質，打造美好社區。

重視氣候變化。為全面發展綠色經濟貢獻力量，應用最新科技於能耗管理、環境建設等服務中，積極實施節能減排措施。期內，世茂雲城項目榮獲福建省住建廳頒發的「省級節水型居民小區」獎項。

致謝

2023年，在國內經濟增速放緩，資本市場整體承壓，板塊表現動蕩的背景下，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。

世茂服務相信「力量源於團結，奮鬥創造奇蹟」，將繼續奮勇拼搏。秉承「敢為人先，腳踏實地，行穩致遠」的世茂精神，務實求是，勤勉奮進，持續為股東創造更多價值。

許世壇

主席

香港，2023年8月31日



管理層 討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團定位於中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供者。打造綜合物業管理服務、多元增值服務及智慧城市服務三大業務組合，大力培育數字科技服務。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

於2023年6月30日，本集團收入達到人民幣4,098.1百萬元，同比下降3.9%；期間利潤為人民幣203.9百萬元，同比上升9.7%；本公司權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣316.5百萬元，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率7.7%。

截至2023年6月30日止，世茂服務為1,366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260.7百萬平方米，同比上升1.9%；合約建築面積實現346.2百萬平方米，同比上升3.9%。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**63.7%**，佔總毛利潤**62.8%**

期內，本集團物業管理服務收入達到人民幣2,612.6百萬元，較2022年同期的人民幣2,342.2百萬元，同比增長11.5%，主要是因為來自第三方市場拓展合約建築面積的不斷增加，保障了本集團物業管理服務收入的穩步增長。

期內，本集團物業管理服務毛利潤為人民幣541.8百萬元，較2022年同期的人民幣616.3百萬元，同比下降12.1%，毛利率為20.7%，較2022年同期的26.3%相比，下降5.6個百分點。主要原因是，其一，第三方項目的佔比提升較快，相較於來自世茂集團控股有限公司（「世茂集團」）的項目，第三方項目的毛利率比較低；其二，公建類項目佔比快速提升，相較於住宅類項目，公建類項目的毛利率比較低。

下表載列本集團分別截至2023年6月30日及2022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	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	2,612.6	2,342.2
毛利潤(人民幣百萬元)	541.8	616.3
毛利率(%)	20.7%	26.3%



管理層討論與分析

- 面積規模持續穩步增長

期內，本集團合約建築面積取得穩步增長。合約建築面積的持續增長為本集團的各項業務發展提供了穩固基礎，不僅能夠直接貢獻物業管理服務收入，還能夠為增值服務提供客戶群，創造業務機會。

截至2023年6月30日止，本集團合約建築面積為346.2百萬平方米，較2022年同期的333.1百萬平方米，同比增長3.9%，或淨增加13.1百萬平方米。

來自第三方的合約建築面積佔比從2022年同期的76.3%，提升1.3個百分點，達77.6%，世茂服務的業務獨立性將日益增強。

截至2023年6月30日止，本集團在管建築面積為260.7百萬平方米，較2022年同期的255.9百萬平方米，同比增長1.9%，或淨增加4.8百萬平方米。在管項目達到1,366個，覆蓋了全國28個省、直轄市和自治區、以及114個城市。

本集團的業務獨立性持續提升，截至2023年6月30日止，來自第三方的在管建築面積達201.0百萬平方米，佔本集團總在管建築面積的77.1%，來自第三方的在管建築面積佔比較於2022年同期，提升了0.5個百分點。

期內，本集團出於對利潤率以及現場管理的綜合考慮，主動終止了部分利潤率較低及管理難度較大管理成本較高的項目，調整項目組合使得本集團的在管項目組成更加優質，有助於長期管理，穩步增長，體現價值。

下表載列本集團分別截至2023年6月30日及2022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			
	2023年		2022年	
	面積	佔比	面積	佔比
	(百萬平方米)	(%)	(百萬平方米)	(%)
在管建築面積	260.7	100%	255.9	100%
其中：				
來自世茂集團及其合營企業及聯營公司	59.7	22.9%	60.0	23.4%
來自獨立第三方開發商	201.0	77.1%	195.9	76.6%
合約建築面積	346.2	100%	333.1	100%
其中：				
來自世茂集團及其合營企業及聯營公司	77.6	22.4%	79.0	23.7%
來自獨立第三方開發商	268.6	77.6%	254.1	76.3%

管理層討論與分析

截至2023年6月30日止，本集團非住宅項目在管建築面積達122.1百萬平方米，佔本集團總在管建築面積的46.8%，非住宅項目在管建築面積佔比較於2022年同期，提升了3.5個百分點。

下表載列本集團分別截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)
在管建築面積	260.7	100%	255.9	100%
其中：				
住宅項目	138.6	53.2%	145.2	56.7%
非住宅項目	122.1	46.8%	110.7	43.3%
合約建築面積	346.2	100%	333.1	100%
其中：				
住宅項目	193.4	55.9%	194.2	58.3%
非住宅項目	152.8	44.1%	138.9	41.7%

- 第三方競標外拓項目品質提升明顯

2023年上半年，本集團新增第三方競標外拓合約建築面積26.4百萬平方米，較去年同期的30.6百萬平方米，下降13.7%，第三方競標外拓項目的平均物業費為2.3元/平方米/月，相較於與去年同期的2.0元/平方米/月，提升15.0%，外拓項目品質顯著提升。

2023年上半年，面對依然下行的房地產市場和低迷的消費意願，世茂服務第三方外拓依然取得了非常優異的成績。新增住宅項目合約建築面積佔比達到44.3%，全新住宅項目佔比為24.5%，二手住宅項目的佔比為19.8%，全新住宅項目超過二手項目，對利潤率產生正面影響。



管理層討論與分析

下表載列本集團分別截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月的新增第三方競標外拓項目在管建築面積及合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)
在管建築面積	16.7	100%	20.8	100%
其中:				
住宅項目	5.6	33.5%	7.6	36.5%
非住宅項目	11.1	66.5%	13.2	63.5%
合約建築面積	26.4	100%	30.6	100%
其中:				
住宅項目	11.7	44.3%	15.8	51.7%
非住宅項目	14.7	55.7%	14.8	48.3%

2023年上半年，世茂服務新增項目的品質不斷提升，示範效應不斷增強；中標多個高合同金額的項目。例如：中國移動福建公司全省物業服務採購項目（總合同金額超過人民幣1億元），深圳奧園翡翠東灣等項目，體現了世茂服務不斷提升的市場拓展能力和持續精進的服務品質，得到市場的充分認可。

➤ 社區增值服務

- 佔總收入**17.3%**，佔總毛利潤**23.9%**

期內，收入達到人民幣709.3百萬元，較2022年同期的人民幣931.0百萬元，同比下降23.8%。

社區增值服務收入同比降低，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，例如：智慧場景解決方案業務和美居業務；以及(2)國內經濟面臨下行壓力經濟形勢變化，整體消費需求下降，使得新零售業務面臨挑戰。

社區增值服務毛利潤為人民幣206.7百萬元，較2022年同期的人民幣306.6百萬元，同比下降32.6%，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2023年6月30日及2022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					
	2023年		2022年		收入變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)		
社區資產管理服務	142.4	20.1%	116.7	12.5%	22.0%	提升7.6個百分點
智慧場景解決方案	25.7	3.6%	276.8	29.7%	-90.7%	下降26.1個百分點
車位資產運營服務	189.0	26.7%	163.7	17.6%	15.5%	提升9.1個百分點
美居服務	57.7	8.1%	86.9	9.3%	-33.6%	下降1.2個百分點
新零售服務	25.7	3.6%	47.2	5.1%	-45.6%	下降1.5個百分點
校園增值服務	196.9	27.8%	190.2	20.4%	3.5%	提升7.4個百分點
養老服務	71.9	10.1%	49.5	5.4%	45.3%	提升4.7個百分點
社區增值服務總計	709.3	100%	931.0	100%	-23.8%	不適用

- 社區資產管理服務，收入為人民幣142.4百萬元，與去年同期的人民幣116.7百萬元相比，同比增長22.0%。期內，世茂服務通過業務能力建設和組織能力建設，夯實和提升經營水準。

新增四大場景業務；更新各崗位操作指引；完善資源點位測算標準模型，截至2023年6月30日，梳理資源點位162,137個，相較於2022年底的138,525個，提升17%；停車場啟用率達成90%，新增業務經營車位1,200個，相較於年初增加8%。

注重團隊建設，打造新型專業業務團隊；關注公司文化建設，實現務實的業務氛圍營造。推動業務前線人員能力與人才畫像匹配，通過紅黃牌警告制度提升團隊經營品質。



管理層討論與分析

- **智慧場景解決方案**，收入為人民幣**25.7**百萬元，與去年同期的人民幣**276.8**百萬元相比，**同比下降90.7%**
2023年上半年，世茂服務聚焦建設新業務能力，重點打造標杆項目，提升競標能力，以及節降經營成本，持續提升經營能力等方面。但由於2023年上半年房地產行業整體下行，二手房成交萎縮，以及經濟形勢變化，消費整體低迷等多種因素影響，使得各類客戶對於智慧化改造提升的需求減弱，影響收入。
- **車位資產運營服務**，收入為人民幣**189.0**百萬元，與去年同期的人民幣**163.7**百萬元相比，**同比上升15.5%**
本集團重點發展與車位相關的非週期性業務，例如，車位管理，車位租賃，車位改造，車輛養護等。車位銷售業務作為週期性業務，本集團一直在有意識地持續控制其發展，持續優化提升本集團整體業務結構。
- **美居服務**，收入為人民幣**57.7**百萬元，與去年同期的人民幣**86.9**百萬元相比，**同比下降33.6%**
2023年上半年，由於受到房地產行業整體下行影響，市場整體新建項目和新交付項目減少，導致業務規模萎縮，收入同比減少。
- **新零售服務**，收入為人民幣**25.7**百萬元，與去年同期的人民幣**47.2**百萬元相比，**同比下降45.6%**
2023年上半年，由於受到整體經濟形勢變化的影響，整體消費水準下降，業主消費意願降低，導致業務量明顯減少，收入同比下降。
- **校園增值服務**，收入為人民幣**196.9**百萬元，與去年同期的人民幣**190.2**百萬元相比，**同比上升3.5%**
校園增值服務主要依託浙江浙大新宇物業集團有限公司(「浙大新宇」)綜合高校物業管理服務平台開展業務，主要包括食堂、餐飲服務、住宿服務及便利店等，為校內廣大師生提供種類豐富的增值服務，便利校園生活並提升校園體驗。

2023年上半年，浙大新宇梳理在管項目，主動終止部分虧損及利潤較低的項目，聚焦增強經營管理能力，提升盈利水準。
- **養老服務**，收入為人民幣**71.9**百萬元，與去年同期的人民幣**49.5**百萬元相比，**同比增長45.3%**
2023年上半年，養老服務業務收入持續快速增加。上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)居家養老服務平台依託長護險政策試點城市，搶抓窗口期積極佈局業務。截至2023年上半年，本集團養老服務業務覆蓋全國17個城市，運營超過50個服務站點，在嘉興、常州等城市具有領先優勢。



管理層討論與分析

➤ 非業主增值服務

- 佔總收入**3.0%**，佔總毛利潤**2.7%**

期內，收入達到人民幣121.1百萬元，較2022年同期人民幣321.6百萬元，同比下降62.3%；佔總收入的比例從2022年全年的6.1%，下降到2023年中期的3.0%，比例持續降低，整體收入結構更加優化。

2023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，收入同比下降明顯。

➤ 城市服務

- 佔總收入**16.0%**，佔總毛利潤**10.6%**

期內，收入達到人民幣655.1百萬元，較2022年同期人民幣671.0百萬元，同比下降2.4%；佔總收入的比例從去年同期的15.8%，提升到2023年中期的16.0%，城市服務是本集團第三大收入和利潤的來源。

2023年上半年，受到宏觀經濟環境的影響，部分項目到期後未能續約；以及出於對利潤率的考慮，主動終止部分項目，使得城市服務業務收入相較於2022年同期有所下降。但是，2023年上半年，城市服務板塊重點提升市場拓展體系化能力，並取得以下成效：

(1) 拓展管道全面打開，包括：

- (i) 建隊伍：建立三大業務區，即：總部區、金沙田區及世路源區；
- (ii) 強合作：與各城市的物業管理服務分支建立合作機制；及
- (iii) 立機制：建立合夥人機制與合作體系，使合作夥伴成為主要營銷及銷售渠道。

(2) 業務合作多元創新，包括公開招標、設立合營企業、EPC+O模型等，上半年陸續中標多個大型項目；及

(3) 產品創新持續深化，建立360°可持續發展力，實現橫向全場景覆蓋和縱向產業鏈貫通。



管理層討論與分析

另外，世茂服務的城市服務業務從零到一，經過3年發展，在市場拓展、運營管理、組織建設等方面初現成效，並持續深化收購公司的一體化建設，如：

- (1) 市場一體化方面：憑藉本集團建立城市服務業務能力，梳理業務模型，建立可執行、可落地的管理體系，整合收購公司的城市服務，實施管理標準，下達管理指標，跟蹤績效，確保利潤目標達成；及
- (2) 運營一體化方面：結合物業精細化管控優勢及現場實際作業，縱向打造《環衛一體化全生命週期管理體系》，覆蓋現場作業成本、品質、規範、制度、標準，數字化賦能，持續推進業務標準化、精細化管控，橫向建設產品延伸運營管控體系及對應標杆打造，逐步推動城市大管家綜合項目運營一體性、集約性、精細化管控。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣4,098.1百萬元，與2022年同期的人民幣4,265.7百萬元相比，同比下降3.9%。本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。期內，(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣2,612.6百萬元，佔整體收入的63.7%，相較於2022年同期人民幣2,342.2百萬元，同比增長11.5%；(ii)社區增值服務收入達人民幣709.3百萬元，佔整體收入的17.3%，相較於2022年同期人民幣931.0百萬元，同比下降23.8%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣121.1百萬元，佔整體收入的3.0%，相較於2022年同期人民幣321.6百萬元，同比下降62.3%；及(iv)城市服務收入達人民幣655.1百萬元，佔整體收入的16.0%，相較於2022年同期人民幣671.0百萬元，同比下降2.4%。

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3,235.5百萬元，較2022年同期的人民幣3,152.1百萬元同比增長2.6%，成本略微上升的原因主要是外部供應商單價上漲導致的外包成本增加。



管理層討論與分析

毛利及毛利率

期內，毛利達到人民幣862.7百萬元，較2022年同期的人民幣1,113.6百萬元同比下降22.5%。毛利率為21.1%，較2022年同期的26.1%相比下降了5.0個百分點。四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務20.7%、社區增值服務29.1%、非業主增值服務19.0%及城市服務13.9%。該等板塊的毛利率於2022年同期分別為26.3%、32.9%、26.5%及15.8%。

物業管理服務毛利率20.7%，相比2022年同期26.3%下降5.6個百分點，主要原因是其一，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；其二，公建類項目佔比快速提升，相較於住宅類項目，公建類項目的毛利率比較低。

社區增值服務的毛利率為29.1%，相比2022年同期的32.9%下降3.8個百分點，主要原因是，第一，受房地產行業整體下行影響，部分與房地產行業關聯度較高且毛利較高的業務規模下降，例如：智慧場景解決方案業務以及車位資產運營業務；第二，受宏觀經濟形式變化，整體消費需求下降。

非業主增值服務毛利率為19.0%，相比2022年同期的26.5%相比，下降7.5個百分點，原因是2023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13.9%，相比2022年同期的15.8%略微下降1.9個百分點。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支為人民幣63.3百萬元，較2022年同期人民幣107.2百萬元，同比下降41.0%。期內，銷售及營銷開支佔收入的比例為1.5%，較2022年同期的2.5%下降1.0個百分點，下降主要原因是本集團為降本提效，通過市拓團隊人員優化、營銷推廣精準化等措施有效降低營銷開支。

行政開支

期內，行政開支為人民幣448.7百萬元，較2022年同期人民幣470.2百萬元，同比下降4.6%，期內行政開支佔收入的比例為10.9%，較2022年同期的11.0%持平。



經營利潤

期內，經營利潤為人民幣268.7百萬元，較2022年同期人民幣318.4百萬元下降15.6%。經營利潤率為6.6%，較2022年同期的7.5%下降0.9個百分點。

融資收入／(成本)－淨額

期內，融資收入－淨額為人民幣12.2百萬元，較2022年同期融資成本－淨額人民幣99.4百萬元減少人民幣111.6百萬元，主要由於2022年同期可轉換債券按實際利率計提的利息所致。

除所得稅前利潤

期內，除所得稅前利潤達到人民幣284.6百萬元，較2022年同期的人民幣222.1百萬元增加人民幣62.5百萬元，同比上升28.1%，主要是由於本集團在期內的行銷及管理效率提升及融資成本的節降導致。

所得稅開支

期內，所得稅開支為人民幣80.7百萬元，對比2022年同期的人民幣36.3百萬元，同比增加122.3%。原因是期內集團整體除稅前利潤增加，同時低稅率公司利潤佔比下降導致。

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，2023年為享受優惠政策第四年；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。

於香港註冊成立的集團實體須就年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2023年1月1日至2023年6月30日止6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203.9百萬元，較2022年同期的人民幣185.8百萬元上升9.7%。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣154.8百萬元，較2022年同期的人民幣139.6百萬元上升10.9%。

期間利潤率為5.0%，較2022年同期的4.4%相比上升了0.6個百分點。



管理層討論與分析

投資物業、物業、機器及設備

於2023年6月30日，投資物業、物業、機器及設備帳面淨值達人民幣568.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣609.8百萬元，基本持平。

無形資產

於2023年6月30日，本集團的無形資產帳面價值為人民幣2,817.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,912.8百萬元下降3.3%。本集團無形資產主要包括(i)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,740.3百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣917.3百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣105.7百萬元。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2023年6月30日，本集團商譽達到人民幣1,740.3百萬元，於期內商譽未發生減值。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

應收貿易賬款

於2023年6月30日，應收貿易賬款達人民幣3,451.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣3,218.3百萬元增加7.2%，主要是因為由於宏觀經濟下行，導致客戶現金流緊縮。

應付貿易賬款

於2023年6月30日，應付貿易賬款達人民幣1,128.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,175.1百萬元基本持平。

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2023年6月30日流動資產為人民幣9,672.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣9,286.0百萬元，上升4.2%。於2023年6月30日，本集團包含到期日超過三個月的定期存款的現金及現金等價物為人民幣4,775.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣4,667.3百萬元，增長2.3%，增加主要由於期內經營性現金淨流入達到了人民幣350.6百萬元。

本集團於2023年6月30日的流動資產淨值為人民幣4,155.3百萬元，流動比率為1.75，較於2022年12月31日的流動資產淨值人民幣3,733.2百萬元，處於非常穩健的水準。



資本開支承諾

於2023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採納日期之已發行股份總數的3%（即70,919,190股股份）。

於截至2023年6月30日止六個月內，根據股份獎勵計劃向本集團若干董事及入選僱員授予合共3,525,446股獎勵股份以表彰彼等對本集團作出的貢獻。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。

上市所得款項

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

所得款項淨額擬定用途	所得款項 可供動用額度 (人民幣百萬元)	分配百分比 %	截至2023年	截至2023年	動用餘下 尚未動用 額度的 預期時間表
			6月30日止的 已動用額度 (人民幣百萬元)	6月30日止的 未動用額度 (人民幣百萬元)	
(1) 用於通過多種渠道繼續擴大業務規模	3,332	65%	2,646	686	2024年
(2) 用於增加用戶和資產為核心的增值 服務種類	769	15%	237	532	2024年
(3) 用於改善信息技術系統及智慧技術	256	5%	146	110	2024年
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	44	212	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%	3,286	1,840	

載列於上文的所得款項未能如期動用的主要原因是本集團未能成功收購之前潛在的目標，本集團將繼續尋求合適的收購及投資目標或合作。本集團管理層將採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益和發展有效及高效動用所得款項淨額。

管理層討論與分析

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

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

經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,735百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於潛在收併購、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(相等於約為人民幣1,426百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	先舊後新 配股可供 動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	分配百分比 %	截至2023年 6月30日止的 已動用所 得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2023年 6月30日止的 未動用所 得款項淨額 (人民幣百萬元)	動用餘下尚 未動用所得 款項淨額的 預期時間表
(1) 潛在收併購	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	



管理層討論與分析

由於房地產行業整體下行導致物業服務行業的發展受到影響，行業整體增長率明顯放緩，在此情況下，本集團管理層將戰略重心由收併購轉移至第三方市場拓展，如品牌廣告、項目招標、市場管道擴展及行銷團隊建設，以開發本集團自身的市場拓展功能及能力。本集團管理層將在理想時機及物業服務行業復蘇情況下繼續物色合適的收購目標。基於上述評估，所得款項的使用由預期的2023年推遲至2024年，而本公司認為以審慎靈活的方式有效及高效地使用所得款項，從長遠來看將有利於本集團的整體發展。

持續關連交易－與世茂集團簽訂多項服務總協議

本公司於2020年10月16日與世茂集團訂立多項協議，該些協議於上市後將構成本公司的持續關連交易。由於該些協議於2022年12月31日到期，故為以切合本公司當前營商環境及情況的方式與世茂集團繼續業務往來，本公司與世茂集團已於2022年12月6日訂立租賃總協議、車位經紀服務總協議，以及多項不獲豁免持續關連交易協議，包括案場營運總協議、物聯網服務總協議、工程服務總協議、物業管理服務總協議、非業主增值服務總協議、信息科技服務總協議和採購及供貨總協議，而該等不獲豁免持續關連交易總協議及各自的年度上限已於2023年3月28日召開的本公司股東特別大會上獲審批通過。有關上述持續關連交易之詳情，請參閱本公司日期為2023年3月13日之通函，以及本公司之2022年報「管理層討論與分析」一節內。

收購及未來展望

期內，本集團並無任何收購事項。2023年上半年，由於地產行業持續動盪下行，業務萎縮，影響下游物業管理行業發展，本集團將更加審慎對待收併購，將更注重已收購公司的一體化整合及關注現有業務的能力打磨與提升，以期實現自我有效增長。

外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限。但由於本公司於2020年10月在聯交所上市發行成功，港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。



管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團共有46,125名在職員工，較2022年6月30日的46,550名在職員工下降0.9%，基本持平。總員工成本為人民幣1,950.5百萬元，較去年同期的人民幣2,065.3百萬元下降5.6%。員工成本的減少主要由於本集團2022年末開始的組織架構精簡導致的管理層人員減少。

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、表現及貢獻以及市場水平而釐定，獎金亦按僱員工作表現而發放。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，藉以提升員工的技能和專業知識，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

或然負債

於2023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，46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24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，45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17年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6年間獲中國房地產業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，49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16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，48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24年經驗。蔡先生於2020年2月加入本集團，在此之前，他曾擔任安永會計師事務所的核數師及畢馬威會計師事務所的高級經理。蔡先生自2011年7月至2015年10月於濠信節能科技(上海)有限公司工作，其最後職位為首席財務官。蔡先生自2014年9月至2015年10月為香港建屋貸款有限公司的執行董事，並自2016年7月至2019年4月擔任新城悅服務集團有限公司(前稱新城悅控股有限公司)財務總監，該兩間公司均於聯交所主板上市。自2015年10月至2016年6月以及自2019年4月至2020年1月，彼於聯交所主板上市的新城發展控股有限公司的上海分公司任職。蔡先生於1997年7月在中國上海大學國際商學院取得國際金融學學士學位，並於2020年6月在中國上海財經大學取得經濟學碩士學位。彼於2000年12月獲中國註冊會計師協會認證為註冊會計師，並為香港註冊會計師公會的執業會計師。

非執行董事

湯沸

湯沸女士，52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29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。



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，79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。他曾於中華人民共和國城鄉建設環境保護部出任多個職位，包括於1982年及1985年分別出任城市住宅局綜合處副處長及住宅局綜合處處長，以及於1988年至1998年出任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任。顧先生目前於聯交所主板上市的陽光100中國控股有限公司及佳源國際控股有限公司出任獨立非執行董事。顧先生曾於2012年4月至2018年6月出任大悅城控股集團股份有限公司(前稱中糧地產(集團)股份有限公司)獨立董事及於2013年5月至2019年5月出任浙江亞廈裝飾股份有限公司獨立董事，該兩間公司均於深圳證券交易所上市。彼亦於2012年10月至2021年12月於聯交所主板上市的旭輝控股(集團)有限公司出任獨立非執行董事。顧先生於1966年7月畢業於中國同濟大學城市規劃專業。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

周心怡

周心怡女士，曾用名周小榮，60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，66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40年經驗。許偉文先生曾於多間公司工作，包括粵海制革有限公司、廣南(集團)有限公司(現稱為粵海廣南(集團)有限公司)及金威啤酒集團有限公司(現稱為粵海置地控股有限公司)的執行董事及首席財務官；長江實業(集團)有限公司(現重組為長江和記實業有限公司)的財務經理、信和置業有限公司的總經理(負責企業融資、租賃及物業銷售)，以及麗豐有限公司的集團財務總監。許偉文先生自2005年11月至2013年4月曾出任本公司之最終控股公司世茂集團控股(一間於聯交所上市之公司)的副總裁兼首席財務官。彼為香港會計師公會資深會員，英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。



企業管治及其他資料

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B (1)條之規定，自本公司2022年報的日期起直至本報告日期止的董事資料概無變更。

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。

於截至2023年6月30日止六個月內，根據股份獎勵計劃向本集團若干董事及入選僱員授予合共3,525,446股獎勵股份，458,564股獎勵股份已失效，以及概無獎勵股份被歸屬和註銷。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2023年 6月30日 尚未歸屬
		於2023年 1月1日 尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	期內失效	
執行董事						
葉明杰先生(總裁)	2023年6月19日(附註2)	-	374,610	-	-	374,610
曹士揚先生	2022年11月16日(附註1)	242,362	-	-	-	242,362
	2023年6月19日(附註2)	-	127,907	-	-	127,907
蔡文為先生	2022年11月16日(附註1)	144,424	-	-	-	144,424
	2023年6月19日(附註2)	-	127,033	-	-	127,033
小計		386,786	629,550	-	-	1,016,336
兩名最高薪人士						
(除上述所披露的董事)(附註3)	2022年11月16日(附註1)	272,555	-	-	(34,914)	237,641
	2023年6月19日(附註2)	-	228,144	-	-	228,144
本集團之其他入選僱員						
	2022年11月16日(附註1)	3,357,764	-	-	(423,650)	2,934,114
	2023年6月19日(附註2)	-	2,667,752	-	-	2,667,752
小計		3,630,319	2,895,896	-	(458,564)	6,067,651
合計		4,017,105	3,525,446	-	(458,564)	7,083,987

股份獎勵計劃(續)

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)。
- 根據截至2022年12月31日止財政年度的五名最高薪人士，其中三名為本公司的執行董事，即葉明杰先生、曹士揚先生和蔡文為先生，彼等在獎勵股份中的權益載於上表。於授出日期為2022年11月16日，葉明杰先生並無獲授任何獎勵股份。

自採納日期起直至2023年6月30日止，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%。於2023年1月1日及2023年6月30日，根據股份獎勵計劃可供日後授出的股份數目分別為66,902,085股及63,376,639股，佔本公司於本報告日期的已發行股份總數分別約2.71%及2.57%。

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2023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	0.002%
葉明杰	實益擁有人	2,279,338 ^(附註1)	0.092%
曹士揚	實益擁有人／配偶權益	598,250 ^(附註2)	0.024%
蔡文為	實益擁有人	414,519 ^(附註3)	0.017%
湯沸	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374,610股被視為擁有的權益。
- 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370,269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。
- 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271,457股被視為擁有的權益。



企業管治及其他資料

證券權益披露(續)

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉(續)

(ii) 相聯法團股份的好倉 – 世茂集團控股

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

附註：

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

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

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於截至2023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。



證券權益披露(續)

主要股東權益

於2023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

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。



企業管治及其他資料

董事會

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

所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本中期報告「董事及高級管理層簡介」一節。本公司董事擁有多元化的業務及專業知識，確保董事會具備所需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14所載的《企業管治守則》（「守則」）守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。董事會的主要企業管治職責及職能為制定及檢討本公司企業管治之政策及常規、檢討及監察本公司董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規、制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則以及檢討本公司遵守守則之情況及審閱載於本公司年報的企業管治報告所披露的資料。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）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2023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2023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2023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，惟下列偏離情況除外：

由於董事會主席因有其他公務安排，因而未能按守則的守則條文第F.2.2條的規定出席本公司於2023年6月6日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2023年6月30日止六個月內，本公司的全資附屬公司Shimao Services (BVI) Limited，亦為股份獎勵計劃的受託人，以總對價約 15,909,430.29港元(未計費用)在市場購入合共9,503,000股股份，當中根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以信託形式持有。

除上文所披露外，於截至2023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2023年6月30日止六個月的中期股息(2022年6月30日：無)。



企業管治及其他資料

憲章文件之變更

為符合上市規則附錄3所載的核心股東保障準則及開曼群島適用法律的相關規定，本公司之第二次經修訂及重列的公司組織章程大綱及章程細則以取代及摒除本公司現有的組織章程大綱及章程細則，已於本公司在2023年6月6日舉行的股東週年大會上獲得股東通過採納。有關經修訂及重列的組織章程大綱及章程細則的最新版本可於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)查閱。

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。

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，2023年8月31日



中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	4,098,139	4,265,677
銷售及服務成本	7	(3,235,465)	(3,152,057)
毛利		862,674	1,113,620
銷售及營銷開支		(63,255)	(107,238)
行政開支		(448,688)	(470,202)
金融資產減值虧損－淨額	8	(13,085)	(380,207)
商譽減值虧損	17(a)	–	(22,594)
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動		–	57
其他收入	9	32,445	56,058
其他收益及虧損－淨額	10	(97,031)	133,295
其他經營開支	11	(4,354)	(4,390)
經營利潤		268,706	318,399
融資收入		31,760	36,625
融資成本		(19,562)	(135,994)
融資收入／(成本)－淨額	12	12,198	(99,369)
分佔聯營公司業績	15	3,745	3,041
除所得稅前利潤	8	284,649	222,071
所得稅開支	13	(80,703)	(36,253)
期間利潤		203,946	185,818
應佔利潤：			
－本公司權益持有人		154,780	139,613
－非控制性權益		49,166	46,205
		203,946	185,818
期間其他全面收入／(開支)，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		4,282	(40,304)
期間全面收入總額		208,228	145,514
應佔全面收入總額：			
－本公司權益持有人		159,062	99,309
－非控制性權益		49,166	46,205
		208,228	145,514
每股盈利	14		
－基本(人民幣分)		6.36	5.66
－攤薄(人民幣分)		6.34	5.65

第41至74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2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	549,548	590,555
使用權資產	26	87,778	101,965
投資物業	16	18,738	19,243
無形資產	17	2,817,479	2,912,837
遞延稅項資產	27	222,707	257,529
聯營公司權益	15	54,031	59,786
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		84,250	84,250
合約資產		167,968	173,853
預付款項、按金及其他應收賬款	20	1,127,294	1,113,583
非流動資產總值		5,129,793	5,313,601
流動資產			
存貨	18	192,710	193,763
應收貿易賬款	19	3,451,587	3,218,266
合約資產		15,625	7,851
預付款項、按金及其他應收賬款	20	1,155,900	1,106,658
受限制銀行結餘	21	80,675	92,122
到期日超過三個月的定期存款	21	700,000	2,360,000
現金及現金等價物	21	4,075,899	2,307,301
流動資產總值		9,672,396	9,285,961
流動負債			
應付貿易賬款	25	1,128,329	1,175,103
已收按金、應計款項及其他應付款項	25	2,361,748	2,445,879
合約負債		1,396,317	1,227,899
所得稅負債		400,444	393,989
借貸	24	194,486	275,504
租賃負債	26	35,764	34,403
流動負債總額		5,517,088	5,552,777
流動資產淨值		4,155,308	3,733,184
總資產減流動負債		9,285,101	9,046,785

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借貸	24	243,028	251,365
租賃負債	26	43,383	53,900
遞延稅項負債	27	158,308	176,012
其他負債及費用撥備	23	29,664	30,893
其他應付款項	25	351,138	167,388
非流動負債總額		825,521	679,558
資產淨值		8,459,580	8,367,227
權益			
股本	22	21,358	21,358
儲備		7,689,035	7,546,186
本公司權益持有人應佔權益		7,710,393	7,567,544
非控制性權益		749,187	799,683
總權益		8,459,580	8,367,227

第41至74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2023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 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	-	-	-	4,282	-	-	4,282	-	4,282
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	-	(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

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2023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 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2022年1月1日的結餘		21,445	8,490,762	184,490	(1,681,078)	(145,985)	1,657,403	8,527,037	700,086	9,227,123
全面收入										
期間利潤		-	-	-	-	-	139,613	139,613	46,205	185,818
其他全面開支					(40,304)	-	-	(40,304)	-	(40,304)
期間全面(開支)/收入總額		-	-	-	(40,304)	-	139,613	99,309	46,205	145,514
收購附屬公司	30(a)	-	-	-	-	-	-	-	51,234	51,234
收購非控制性權益	30(c)	-	-	-	(10,360)	-	-	(10,360)	8,155	(2,205)
附屬公司非控制性權益的注資		-	-	-	-	-	-	-	6,780	6,780
已付非控制性權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(3,932)	(3,932)
註銷已購回股份	22	(87)	(66,327)	-	-	66,414	-	-	-	-
以權益結算的股份支付 — 股份獎勵計劃	8	-	-	-	19,192	-	-	19,192	-	19,192
與擁有人的交易總額		(87)	(66,327)	-	8,832	66,414	-	8,832	62,237	71,069
於2022年6月30日的結餘		21,358	8,424,435	184,490	(1,712,550)	(79,571)	1,797,016	8,635,178	808,528	9,443,706

第41至74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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得／(所用)現金流量			
經營業務所得現金		375,938	(2,416,884)
已收銀行存款利息		31,760	36,625
已付所得稅		(57,130)	(23,991)
經營業務活動所得／(所用)現金淨額		350,568	(2,404,250)
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司付款，扣除所收現金		(63,606)	(271,918)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		-	(13,976)
收購一間聯營公司的付款	15	-	(2,450)
物業、機器及設備付款		(53,991)	(133,707)
出售物業、機器及設備所得款項		45,505	18,811
軟件開發成本付款		(5,335)	(13,133)
來自聯營公司的股息		9,500	-
贖回到期日超過三個月的定期存款		1,660,000	-
投資活動所得／(所用)現金淨額		1,592,073	(416,373)
融資活動所得現金流量			
收購非控制性權益的付款	30(b)	(32,234)	(2,205)
附屬公司非控制性權益的注資		3,335	6,780
已付非控制性權益的股息		(28,505)	(3,932)
新增借貸所得款項		32,000	12,000
已付借貸利息		(15,173)	(26,198)
償還借貸		(121,356)	(46,781)
租賃負債付款	26(c)	(16,612)	(11,718)
已付租賃負債利息	26(c)	(2,241)	(1,017)
可轉換債券票息付款		-	(29,073)
購回股份付款		(14,271)	-
其他借貸所得款項		33,790	-
償還其他借貸		(27,178)	-
已付其他借貸利息		(2,148)	-
融資活動所用現金淨額		(190,593)	(102,144)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
期初現金及現金等價物		2,307,301	9,842,099
現金及現金等價物的匯率變動影響		16,550	127,855
期末現金及現金等價物		4,075,899	7,047,187

第41至74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2023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2023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，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2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表及本公司於中期報告期間發表的任何公告一併閱讀。

除按公允價值計量的若干金融工具外，中期簡明綜合財務報表按照歷史成本法編製。由於本集團主要於中國運營，人民幣(「人民幣」)用作中期簡明綜合財務報表的呈列貨幣，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2022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。

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號2020年10月及2022年2月的修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號修訂本(2020年)
香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

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2023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2022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2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自年末起，風險管理政策概無重大變動。

5.2 資金管理

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

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

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

截至2023年6月30日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債比率(2022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財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

(ii) 按公允價值計量的金融工具

下表以估值法分析以公允價值列賬的金融工具。不同的層級定義如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；
- 層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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2023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	-	-	84,250	84,250
負債				
非控股股東認沽期權產生的 應付對價(附註25)	-	-	138,394	138,394
購買對價(附註25)	-	-	635,154	635,154
	-	-	773,548	773,548
於2022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	-	-	84,250	84,250
負債				
非控股股東認沽期權產生的 應付對價(附註25)	-	-	331,261	331,261
購買對價(附註25)	-	-	387,535	387,535
	-	-	718,796	718,796

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023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	嵌入衍生工具的 可轉換債券 人民幣千元
於2022年1月1日	–	(344,532)	(464,888)	(57)
添置	–	–	(117,111)	–
付款	–	–	103,379	–
非現金交易	(91,085)	–	91,085	–
於損益確認的公允價值變動	175,335	13,271	–	57
於2022年12月31日(經審核)	84,250	(331,261)	(387,535)	–
於2023年1月1日	84,250	(331,261)	(387,535)	–
添置	–	–	(55,474)	–
轉移	–	199,616	(199,616)	–
付款	–	–	95,840	–
於損益確認的公允價值變動	–	(6,749)	(88,369)	–
於2023年6月30日(未經審核)	84,250	(138,394)	(635,154)	–

截至2023年6月30日止六個月，三個層級之間概無轉移(2022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本集團層級3工具的公允價值。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

6. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及
- 城市服務，包括衛生、清潔及污水以及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營利潤計量評估經營分部的業績，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損一淨額、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、分佔聯營公司業績及若干未分配開支作出調整。

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

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2023年6月30日止六個月的所有收入均來自中國(截至2022年6月30日止六個月：相同)。

於2023年6月30日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2022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：			
金融資產減值虧損一淨額	(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)
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,594,717	670,960	4,265,677
可報告分部業績	152,797	56,160	208,957
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損一淨額	(299,666)	(80,541)	(380,207)
物業、機器及設備處置收益淨額	3,730	2,956	6,686
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	(81,861)	(9,467)	(91,328)
無形資產攤銷	(88,378)	(7,275)	(95,653)

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
分部業績	367,519	208,957
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	-	57
其他收益及虧損－淨額	(97,031)	133,295
分佔聯營公司業績	3,745	3,041
融資成本	(19,562)	(135,994)
融資收入	31,760	36,625
未分配開支	(1,782)	(23,910)
除所得稅前利潤	284,649	222,071

分部資產及負債如下：

	物業管理及 相關服務	城市服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年6月30日(未經審核)			
分部資產	12,242,366	1,790,180	14,032,546
分部負債	4,533,393	725,069	5,258,462
於2022年12月31日(經審核)			
分部資產	11,637,549	1,875,152	13,512,701
分部負債	4,238,561	814,130	5,052,691

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產	14,032,546	13,512,701
遞延稅項資產	222,707	257,529
聯營公司權益	54,031	59,786
其他公司資產	492,905	769,546
總資產	14,802,189	14,599,562
分部負債	5,258,462	5,052,691
遞延稅項負債	158,308	176,012
所得稅負債	400,444	393,989
借貸	437,514	526,869
其他公司負債	87,881	82,774
總負債	6,342,609	6,232,335

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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			
	2023年 (未經審核)		2022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	2,612,604	2,070,828	2,342,195	1,725,929
社區增值服務	226,184	145,834	211,042	119,721
非業主增值服務	121,140	98,161	321,553	236,438
城市服務	655,059	563,816	670,960	565,274
	3,614,987	2,878,639	3,545,750	2,647,362
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	483,152	356,826	719,927	504,695
	4,098,139	3,235,465	4,265,677	3,152,057
總額基準	3,957,267	3,164,719	4,136,843	3,105,240
淨額基準	140,872	70,746	128,834	46,817
	4,098,139	3,235,465	4,265,677	3,152,057

截至2023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5.33%(截至2022年6月30日止六個月：8.93%)。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2023年6月30日止六個月概無佔本集團收入10%或以上(截至2022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2023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	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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)		1,950,505	2,065,305
以權益結算的股份支付	29		
— 董事以外僱員		5,174	13,930
— 董事		1,962	5,262
		7,136	19,192
金融資產減值虧損—淨額：			
— 第三方			
應收貿易賬款減值虧損	19	20,520	12,396
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥備/(撥回)	20	1,033	(20,459)
— 關聯方			
應收貿易賬款減值虧損	19	747	144,095
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	(9,215)	244,175
金融資產減值虧損總額—淨額		13,085	380,207
折舊及攤銷：			
物業、機器及設備折舊	16	73,111	76,388
計入行政開支的使用權資產折舊	26(b)	25,460	14,711
投資物業折舊	16	505	229
無形資產攤銷	17	95,358	95,653
		194,434	186,981
核數師酬金			
— 非核數服務		500	1,000
已售存貨成本		155,204	124,280
停車位銷售成本		28,702	21,946
用於餐飲服務的原材料		54,921	66,202

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

9. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註(a))	25,029	45,208
可抵扣增值稅(附註(b))	7,416	10,850
	32,445	56,058

附註：

- (a) 政府補助主要指來自當地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2023年6月30日止六個月確認的政府補助並無附帶未達成條件或其他或然事件(截至2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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)	15,832
應付對價公允價值變動	(88,369)	108,175
物業、機器及設備處置收益淨額	963	6,686
匯兌收益淨額	77	253
其他	(2,953)	2,349
	(97,031)	133,295

11. 其他經營開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業折舊(附註16)	505	229
補償開支	3,849	4,161
	4,354	4,390

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

12. 融資收入／(成本)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	31,760	36,625
融資收入	31,760	36,625
可轉換債券利息開支	-	(111,457)
就借貸、租賃負債及其他已付／應付利息及融資費用	(19,562)	(24,537)
融資成本	(19,562)	(135,994)
融資收入／(成本)－淨額	12,198	(99,369)

13. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅－中國		
－企業所得稅	63,585	146,684
遞延所得稅開支／(抵免)(附註27)		
－中國企業所得稅	17,118	(110,431)
	80,703	36,253

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬維爾京群島所得稅

根據英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何英屬維爾京群島的所得稅。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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2023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2022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2023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(「西安方瑞」)、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%。

於年內所收購於中國成立的上海椿祺集養老服務有限公司、深圳世路源環境有限公司及無錫市金沙田科技有限公司符合「高新技術企業」資格，分別自2020年12月1日、2020年12月11日、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%(2022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2023年6月30日止六個月

14. 每股盈利

截至2023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2022年6月30日止六個月：相同)。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	154,780	139,613
權益股的加權平均數(千股)	2,435,332	2,468,173
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	6.36	5.66

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (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)	154,780	139,613
每股基本盈利的權益股加權平均數(千股)	2,435,332	2,468,173
調整：股份獎勵計劃(千股)	4,105	2,442
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,439,437	2,470,615
每股攤薄盈利(以每股人民幣分列示)	6.34	5.65

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

15. 聯營公司權益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於期初	59,786	42,184
收購附屬公司的添置(附註30(a))	-	2,503
期間額外投資	-	2,450
應佔利潤－淨額	3,745	3,041
股息	(9,500)	-
於期末	54,031	50,178

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
		2023年 6月30日 (未經審核)	2022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
嘉興隆眾康復輔具服務有限公司	中國	25	25	製造長者支援設備
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
蘇州上合志物業管理有限公司	中國	49.5	49.5	物業管理服務

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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2022年1月1日(經審核)			
成本	578,687	22,131	600,818
累計折舊	(66,942)	(1,954)	(68,896)
賬面值	511,745	20,177	531,922
截至2022年6月30日止六個月			
期初賬面值	511,745	20,177	531,922
收購附屬公司的添置(附註30(a))	11,639	–	11,639
添置	133,707	–	133,707
折舊費用(附註8)	(76,388)	(229)	(76,617)
出售	(25,497)	–	(25,497)
期末賬面值	555,206	19,948	575,154
於2022年6月30日(未經審核)			
成本	643,556	22,131	665,687
累計折舊	(88,350)	(2,183)	(90,533)
賬面值	555,206	19,948	575,154
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2023年6月30日，並無抵押樓宇以作為本集團獲授借貸的擔保(2022年12月31日：無)。

誠如附註25(d)所載，於2023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42,165,904元已予抵押，以作為本集團其他借貸的擔保(2022年12月31日：人民幣50,129,726元)。

於2023年6月30日，概無抵押任何投資物業(2022年12月31日：無)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

16. 物業、機器及設備以及投資物業(續)

折舊開支於中期簡明綜合損益及其他全面收入表自以下類別扣除：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銷售及服務成本	64,073	39,156
行政開支	9,038	37,232
其他經營開支(附註11)	505	229
	73,616	76,617

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2022年1月1日(經審核)						
成本	145,659	2,129,483	1,070,800	79,058	16,000	3,441,000
累計攤銷	(16,740)	-	(142,504)	(4,163)	(667)	(164,074)
賬面值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926
截至2022年6月30日止六個月						
期初賬面值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926
收購附屬公司的添置(附註30(a))	-	315,898	194,200	-	-	510,098
添置	13,133	-	-	-	-	13,133
減值	-	(22,594)	-	-	-	(22,594)
攤銷費用(附註8)	(8,283)	-	(67,809)	(18,561)	(1,000)	(95,653)
期末賬面值	133,769	2,422,787	1,054,687	56,334	14,333	3,681,910
於2022年6月30日(未經審核)						
成本	158,792	2,422,787	1,265,000	79,058	16,000	3,941,637
累計攤銷	(25,023)	-	(210,313)	(22,724)	(1,667)	(259,727)
賬面值	133,769	2,422,787	1,054,687	56,334	14,333	3,681,910
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

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銷售及服務成本	9,137	46,329
行政開支	86,221	49,324
	95,358	95,653

附註：

(a) 商譽

於2023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2023年6月30日止六個月並無確認商譽減值虧損(截至2022年6月30日止六個月：人民幣22,594,000)。

18. 存貨

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
自第三方購買停車位	164,697	167,904
其他存貨	28,013	25,859
	192,710	193,763

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

19. 應收貿易賬款

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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))	776,794	781,044
— 第三方	3,460,460	3,205,927
	4,237,254	3,986,971
應收票據		
— 關聯方(附註31(c))	5,775	5,519
— 第三方	5,279	1,230
	11,054	6,749
減：應收貿易賬款減值撥備	(796,721)	(775,454)
	3,451,587	3,218,266

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。本集團並無授出信貸期(2022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日內(2022年12月31日：30至90日)。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶者相若的信貸條款償付。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,687,445	2,641,297
1至2年	1,054,661	1,045,831
2至3年	442,065	289,169
3至4年	51,854	9,016
4至5年	298	370
5年以上	931	1,288
	4,237,254	3,986,971

於2023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(2022年12月31日：相同)。

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	第三方		總計	關聯方		總計
	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		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	
於2022年1月1日(經審核)	233,110	13,354	246,464	66,932	-	66,932
轉撥至信貸減值	-	-	-	(66,932)	66,932	-
年內扣除/(抵免)	128,818	(6,675)	122,143	-	339,915	339,915
於2023年1月1日(經審核)	361,928	6,679	368,607	-	406,847	406,847
期內扣除	9,314	11,206	20,520	-	747	747
於2023年6月30日(未經審核)	371,242	17,885	389,127	-	407,594	407,594

於2023年6月30日，應收貿易賬款約人民幣77,983,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(2022年12月31日：人民幣101,766,000元)(附註24)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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))	23,810	28,612
— 其他預付款項	21,457	2,992
	45,267	31,604
流動預付款項		
— 關聯方(附註31(c))	14,671	17,910
— 公用事業	75,829	49,312
— 增值服務原材料	80,665	67,505
— 其他預付款項	169,074	162,725
	340,239	297,452
小計	385,506	329,056
其他應收賬款		
— 向關聯方墊款(附註(b)及31(c))	459,515	477,944
— 向僱員墊款	27,072	24,747
— 代業主付款(附註(c))	110,703	87,866
— 按金	191,576	178,784
— 就停車位獨家銷售權所付的按金(附註(d))	1,164,597	1,164,597
— 其他	276,504	297,708
小計	2,229,967	2,231,646
總計	2,615,473	2,560,702
減：其他應收賬款減值撥備	(332,279)	(340,461)
	2,283,194	2,220,241
非即期	1,127,294	1,113,583
即期	1,155,900	1,106,658
	2,283,194	2,220,241

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修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2023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2022年1月1日(經審核)	44,179	14,681	-	14,681
轉撥至信貸減值	-	(14,681)	14,681	-
年內扣除	47,751	-	233,850	233,850
於2023年1月1日(經審核)	91,930	-	248,531	248,531
年內扣除/(抵免)	1,033	-	(9,215)	(9,215)
於2023年6月30日(未經審核)	92,963	-	239,316	239,316

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	787	1,734
到期日超過三個月的定期存款	700,000	2,360,000
銀行現金	4,155,787	2,397,689
	4,856,574	4,759,423
到期日超過三個月的定期存款	(700,000)	(2,360,000)
受限制銀行結餘	(80,675)	(92,122)
現金及現金等價物	4,075,899	2,307,301

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2023年6月30日的履約擔保的現金存款(2022年12月31日：相同)。

於2023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以及現金及現金等價物約為人民幣4,750,016,000元(2022年12月31日：人民幣4,247,893,000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。餘下以港元及美元計值的現金及現金等價物分別約為人民幣96,890,000元(2022年12月31日：人民幣491,132,000元)及人民幣9,668,000元(2022年12月31日：人民幣20,398,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日 及2023年6月30日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
於2022年1月1日(經審核)	2,478,973,000	24,789,730	21,444,970
購回及註銷股份(附註)	(10,800,000)	(108,000)	(87,158)
於2022年12月31日(經審核)、2023年1月1日(經審核) 及2023年6月30日(未經審核)	2,468,173,000	24,681,730	21,357,812

附註：

截至2021年12月31日止年度，本公司自市場購回其10,800,000股股份，有關股份於2022年3月10日註銷。該等股份按4.68港元至13.68港元的價格購回，平均價格為每股6.69港元。購回股份支付的總金額約為72,303,000港元(相當於約人民幣66,414,000元)。

23. 其他負債及費用撥備

	於2023年 6月30日 (未經審核) 非即期 人民幣千元	於2022年 12月31日 (經審核) 非即期 人民幣千元
索償撥備	29,664	30,893

於2023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29,664,000元(2022年12月31日：人民幣30,893,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

24. 借貸

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	—	16,000
— 有抵押(附註)	410,514	486,869
	410,514	502,869
減：一年內到期的長期銀行借貸部分	(167,486)	(251,504)
	243,028	251,365
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
— 有抵押	10,000	—
— 無抵押	17,000	24,000
非流動借貸即期部分	167,486	251,504
	194,486	275,504

附註：

於2023年6月30日，銀行借貸人民幣410,514,000元(2022年12月31日：人民幣486,869,000元)以本集團附屬公司董事的若干物業、若干項目、應收賬款以及本集團附屬公司的股權作抵押。

截至2023年6月30日止六個月，借貸的加權平均實際利率為5.1%(2022年12月31日：5.2%)。所有借貸以人民幣計值(2022年12月31日：相同)。

借貸的到期日分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	194,486	275,504
1至2年	164,260	166,427
2至5年	37,938	12,000
5年以上	40,830	72,938
	437,514	526,869

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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))	328	19,750
— 第三方	1,128,001	1,155,353
應付貿易賬款	1,128,329	1,175,103
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))	46,475	90,499
— 應計費用	737,134	815,533
— 代業主收款(附註(c))	407,354	293,418
— 非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註(b))	138,394	331,261
— 購買對價(附註(a))	635,154	387,535
— 應付利息	6,268	4,624
— 已收按金	372,617	389,293
— 其他借貸(附註(d))	144,723	138,112
— 其他應付款項	224,767	162,992
已收按金、應計款項及其他應付款項	2,712,886	2,613,267
非即期	351,138	167,388
即期	2,361,748	2,445,879
	2,712,886	2,613,267

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	846,739	924,628
1至2年	161,635	182,699
2至3年	81,735	64,536
3至4年	37,201	2,170
4至5年	453	805
5年以上	566	265
	1,128,329	1,175,103

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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：

- (a) 於2023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635,154,000元(2022年12月31日：人民幣387,535,000元)，按公允價值計量。

收購協議規定本集團以現金向非控制性權益或賣方支付額外對價，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而定。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)。

- (b) 於2023年6月30日，本集團若干附屬公司的非控股股東獲保證多種認沽期權，彼等有權將剩餘的股權出售予本集團。

於2020年11月，世茂天成物業服務集團有限公司(「世茂天成」)與一名第三方訂立收購協議，以收購西安方瑞的70%股權，該收購協議規定，原始股東獲保證認沽期權，據此，彼等可於2023年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售西安方瑞的餘下30%股權。金融負債(即因認沽期權獲行使而收購剩餘股權的贖回金額現值)已獲確認及計入其他應付款項，且隨後以公允價值計量，其賬面值變動於損益中確認。認沽期權初始金額的價值為人民幣82,389,000元，而於2023年6月30日的認沽期權公允價值為人民幣87,881,000元(2022年12月31日：人民幣82,774,000元)。

於2020年7月，世茂天成與浙江翔宇投資有限公司(「浙江翔宇」)及寧波天權股權投資合夥企業(有限合夥)(「寧波天權」)(兩者均為浙江新宇的原始股東)訂立收購協議，該收購協議規定，浙江翔宇原始股東已獲保證認沽期權，據此，彼等可於2022年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的餘下37.5%股權。金融負債(即因認沽期權獲行使而收購剩餘股權的贖回金額現值)已獲確認及計入其他應付款項，且隨後以公允價值計量，其賬面值變動於損益中確認。認沽期權初始金額的價值為人民幣199,615,000元，而於2022年12月31日的認沽期權公允價值為人民幣197,974,000元(2021年：人民幣210,243,000元)。

於2023年4月23日，世茂天成與浙江翔宇的21名少數股東就浙江翔宇股權轉讓簽署框架協議，據此，世茂天成以人民幣180,791,400元收購浙江翔宇的餘下37.5%股權。對價將分期償付。截至2023年6月30日，已償付人民幣13,770,000元。

於2019年，本集團與一名第三方訂立協議，以對價人民幣2,920,000元收購泉州三遠的51%股權，並保證一項認沽期權合約，據此，賣方有權根據若干算式向本集團出售剩餘的49%股權。本集團認為幾乎可確定賣方將行使認沽期權，故就收購會計處理而言將業務合併作為實質收購全部股權而入賬。本集團確認總對價人民幣22,917,000元，即上述現金對價人民幣2,920,000元加上認沽期權的應付對價。認沽期權的應付對價以公允價值計量，其賬面值變動於損益中確認。於2023年6月30日，認沽期權的價值為人民幣50,513,000元(2022年12月31日：人民幣50,513,000元)。

由於本集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股，故有關期權入賬列為金融負債。於期權獲行使時可能變為應付的金額初步按贖回金額的現值確認。期權隨後按報告日期公允價值計量，年內公允價值變動於損益中確認(附註10)。

倘期權到期未獲行使，則終止確認負債，並就以下各項作出相應調整：(i)初步確認時先於資本儲備中確認的部分的權益；及(ii)餘下部分的損益，即年內其後計量中其公允價值的變動。

非控股股東認沽期權產生的應付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)。

非控股股東認沽期權所產生應付對價的估值根據收入法使用貼現現金流量方法確定。重大不可觀察輸入數據為退出日期的預期貼現率(根據管理層所編製的三種財務預測情景下浮動溢價的概率加權平均值釐定)及預期貼現率(使用資本資產定價模型釐定)。

- (c) 結餘主要包括代表公用事業公司向業主暫時收取的公用事業費用。

- (d) 其他借貸主要指來自金融機構的借貸，該等借貸(i)以附註16所載本集團用於城市服務分部的若干物業、機器及設備作抵押，並由城市服務分部的附屬公司非控制性權益擔保，(ii)利率介乎4.03%至8%(2022年12月31日：4.03%至8%)，及(iii)須於1至3年內償還(2022年12月31日：1至3年)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

26. 租賃

(a) 於中期簡明綜合財務狀況表中確認的金額

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
使用權資產		
— 土地使用權	8,298	8,385
— 樓宇	79,480	93,580
	87,778	101,965
租賃負債		
流動	35,764	34,403
非流動	43,383	53,900
	79,147	88,303

(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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
折舊費用(附註8)		
— 土地使用權	87	228
— 樓宇	25,373	14,483
	25,460	14,711
租賃融資成本	2,241	10,325
與短期租賃及低價值資產相關的費用(計入行政開支)	8,110	1,084

(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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	2,241	1,017
— 租賃負債本金部分付款	16,612	11,718
	18,853	12,735

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

27. 遞延稅項

中期簡明綜合財務狀況表的遞延稅項資產分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	302,817	294,495
扣除遞延稅項負債	(80,110)	(36,966)
	222,707	257,529
遞延稅項負債：		
— 會於12個月以後收回的遞延稅項負債	(238,418)	(212,978)
扣除遞延稅項資產	80,110	36,966
	(158,308)	(176,012)

遞延稅項賬目的淨變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	81,517	(112,153)
收購附屬公司的添置	-	(49,218)
業務合併中識別的無形資產超額價值	-	35,596
在損益計入	(17,118)	74,835
於6月30日	64,399	(50,940)

28. 股息

本公司董事會並不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022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2023年6月30日止六個月

29. 股份獎勵計劃

世茂集團運作股份獎勵計劃(「世茂集團股份計劃」)，其主要目的為肯定入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。世茂集團股份計劃的承授人包括本公司董事、高級行政人員及僱員。世茂集團股份計劃由世茂集團董事會於2021年5月3日(「採納日期I」)採納，且自採納日期I起生效，有效期為十年。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)。

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」)。

截至2021年12月31日止年度，本集團136名董事及僱員(各為「2021年承授人」)獲授合共4,866,137股股份，上述股份無償授予2021年承授人。截至2023年6月30日，2021年授出的4,866,137股股份中的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)已歸屬及失效，而剩餘的33,381股股份(金額為人民幣546,000元)仍未歸屬。

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肯定本集團若干入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團的持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。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，可作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)。截至2022年12月31日止年度，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。待符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬情況及條件後，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。於截至2023年6月30日止六個月，458,564股股份已失效，而剩餘的3,558,541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3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。待符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬情況及條件後，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。於截至2023年6月30日止六個月，並無任何股份因有關授出而獲歸屬、失效或註銷。

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2023年6月30日止六個月，本集團於損益中確認與根據計劃授出股份有關的股份支付開支約人民幣7,136,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣19,192,000元)。

截至2023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11,031,921港元，相當於人民幣10,171,210元(2022年12月31日：15,379,899港元，相當於人民幣13,738,403元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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2022年6月30日止六個月的收購概要

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

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

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

截至2023年6月30日止六個月，可調整對價公允價值已增加人民幣88,369,000元，而公允價值支出於期內損益中確認。

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

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

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

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

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

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

- (iv) 本集團亦於截至2022年6月30日止六個月以總對價約人民幣61,404,000元收購獨立第三方的其他兩間物業管理公司。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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(續)

(a) 截至2022年6月30日止六個月的收購概要(續)

(v) 收購概要

上述所收購公司已自其各自的收購日期起入賬列為本集團的附屬公司。

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

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

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

收購對價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	蘇州天翔 (附註(i)) 人民幣千元	湖南吉立 (附註(ii)) 人民幣千元	天津戎威 (附註(iii)) 人民幣千元	其他 (附註(iv)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購對價					
對價					
— 已付現金	147,420	69,751	83,456	27,590	328,217
— 應付款項	63,727	26,580	3,477	33,814	127,598
	211,147	96,331	86,933	61,404	455,815
					總計 (未經審核) 人民幣千元
對價					455,815
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額					
現金及現金等價物					56,299
應收貿易賬款					144,857
預付款項、按金及其他應收賬款					70,609
聯營公司權益(附註15)					2,503
其他流動資產					2,460
物業、機器及設備(附註16)					11,639
無形資產：客戶關係(附註17)					194,200
其他非流動資產					736
減：應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項					(242,934)
遞延稅項負債(附註27)					(49,218)
所收購可識別資產淨值					191,151
減：非控制性權益					(51,234)
加：商譽(附註17)					315,898
所收購資產淨值					455,815

商譽歸屬於所收購業務的業務前景，其將不可扣稅。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2023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(續)

(a) 截至2022年6月30日止六個月的收購概要(續)

(vi) 收購對價－現金流出

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

(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，本集團以總對價人民幣87,155,000元分別收購三間附屬公司的額外30%、33%及2.1%股權。

本集團已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。本集團所有權權益變動對本公司權益持有人年內應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元 (未經審核)
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

(c) 截至2022年6月30日止六個月與非控制性權益的交易

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購一間附屬公司的額外49%股權，總對價為人民幣2,205,000元，其中部分對價由本集團於截至2021年12月31日止年度支付，已列入預付款項。

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

	人民幣千元 (未經審核)
對價：	
過往年度已付非控制性權益的總對價	2,205
所收購非控制性權益的賬面值	8,155
於權益確認所得賬面值超額部分	10,360

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

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

(i) 持續交易

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯方提供服務		
— 世茂集團	193,590	306,562
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	24,748	74,178
	218,338	380,740
已付關聯方租賃負債利息		
— 世茂集團	583	162
有關與關聯方的租賃的租賃負債付款		
— 世茂集團	3,277	4,353

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657,000元(於2022年12月31日：人民幣1,205,000元)，租期將於1至3年到期。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2023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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	705,043	755,984
－世茂集團的合營企業及聯營公司	77,526	30,579
	782,569	786,563
預付款項、按金及其他應收賬款(附註20)(附註)		
－世茂集團	418,673	418,398
－世茂集團的合營企業及聯營公司	55,513	77,456
	474,186	495,854
應收關聯方賬款總額	1,256,755	1,282,417
應付關聯方款項		
合約負債		
－世茂集團	51,969	46,966
－世茂集團的合營企業及聯營公司	9,196	9,550
	61,165	56,516
應付貿易賬款(附註25)		
－世茂集團	328	16,076
－世茂集團的合營企業及聯營公司	-	3,674
	328	19,750
已收按金、應計款項及其他應付款項(附註25)		
－世茂集團	25,418	56,915
－世茂集團的合營企業及聯營公司	21,057	33,584
	46,475	90,499
應付關聯方租賃款項		
－世茂集團	20,412	23,919
應付關聯方款項總額	128,380	190,684

附註：

金額中包括本集團就停車位銷售權向世茂集團支付的按金約人民幣296,988,000元(2022年12月31日：人民幣304,437,000元)。有關已付按金連同銷售停車位所得佣金收入約人民幣48,071,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣17,887,000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2023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2023年6月30日，本集團並無應付關聯方的非貿易結餘(2022年12月31日：無)。

(e) 關聯方提供的擔保

於2023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312,588,000元(2022年12月31日：人民幣392,623,000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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	7,042	606

32. 或然事項

於2023年6月30日，本集團並無有關向第三方付款責任的任何重大或然負債或未結擔保(2022年12月31日：無)。

33. 批准中期簡明綜合財務報表

未經審核中期簡明綜合財務報表經董事會於2023年8月31日批准及授權刊發。



美好生活智造者
BETTER SMART LIFE

