

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



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：873)

截至2021年12月31日止年度之未經審核全年業績

業績摘要

1. 收入為人民幣8,425.8百萬元，較2020年同期的人民幣5,025.7百萬元增長67.7%。
2. 本集團收入來自四個業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。年內(i)物業管理服務收入約為人民幣4,186.8百萬元，佔總收入比重約為49.7%，較去年同期的人民幣2,712.4百萬元，實現同比增長54.4%；(ii)社區增值服務收入達人民幣2,513.2百萬元，佔整體收入的29.8%，相較於去年同期的人民幣1,600.6百萬元，同比增長57.0%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣870.7百萬元，佔整體收入的10.3%，較去年同期的人民幣712.7百萬元，同比增長22.2%；及(iv)城市服務收入達人民幣855.1百萬元，主要源於期內新的賽道布局及收購世路源和金沙田。
3. 毛利達人民幣2,469.7百萬元，較2020年同期的人民幣1,577.7百萬元同比增長56.5%。
4. 經營利潤為人民幣1,501.3百萬元，較2020年同期的人民幣897.1百萬元增長67.4%。

5. 年度利潤為人民幣1,236.5百萬元，較2020年同期的人民幣724.3百萬元增長70.7%。本集團權益股東應佔溢利為人民幣1,130.0百萬元，較2020年同期的人民幣693.0百萬元增長63.1%。
6. 年內每股基本盈利約為人民幣0.47元，較2020年同期的人民幣0.34元增長38.2%。
7. 截至2021年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣9,842.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣5,830.0百萬元上升68.8%。
8. 截至2021年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積達240.5百萬平方米，較2020年同期約146.1百萬平方米增長約64.6%；本集團的合約建築面積約為308.0百萬平方米，較2020年同期約201.1百萬平方米增長約53.2%。
9. 董事會建議派發之2021年末期股息派息率為30%。

未經審核全年業績

世茂服務控股有限公司(「世茂服務」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)提呈本集團截至2021年12月31日止年度之未經審核綜合全年業績，連同2020年的比較數字。此等財務報表並未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

未經審核綜合全面收入報表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	5	8,425,776	5,025,688
銷售及服務成本		<u>(5,956,073)</u>	<u>(3,447,939)</u>
毛利		2,469,703	1,577,749
銷售及營銷開支		(172,265)	(52,444)
行政開支		(826,708)	(562,336)
金融資產減值虧損撥備—淨額		(210,804)	(70,527)
其他收入	7	76,177	40,873
可轉換債券的公允價值變動		115,597	—
其他收益/(虧損)—淨額		54,908	(24,662)
其他經營開支		<u>(5,285)</u>	<u>(11,601)</u>
經營利潤		1,501,323	897,052
融資收入		30,775	11,407
融資成本		<u>(46,609)</u>	<u>(14,587)</u>
融資成本—淨額		<u>(15,834)</u>	<u>(3,180)</u>
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績		<u>13,617</u>	<u>10,915</u>
除所得稅前利潤	6	1,499,106	904,787
所得稅開支	8	<u>(262,616)</u>	<u>(180,469)</u>
年度利潤		<u>1,236,490</u>	<u>724,318</u>

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應佔利潤：		
－ 本公司權益持有人	1,130,039	692,952
－ 非控制性權益	106,451	31,366
	<u>1,236,490</u>	<u>724,318</u>
年度其他全面虧損		
可重新分類至損益的項目		
－ 換算海外業務的匯兌差額	(93,525)	(166,508)
年度其他全面虧損總額，扣除稅項	(93,525)	(166,508)
年度全面收入總額	<u>1,142,965</u>	<u>557,810</u>
應佔全面收入總額：		
－ 本公司權益持有人	1,036,514	526,444
－ 非控制性權益	106,451	31,366
	<u>1,142,965</u>	<u>557,810</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利		
－ 每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	9 <u>0.47</u>	<u>0.34</u>

未經審核綜合資產負債表

於2021年12月31日

	於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		511,745	206,143
使用權資產		43,942	27,212
投資物業		20,177	19,931
無形資產		3,336,781	1,873,297
遞延稅項資產		96,675	67,533
使用權益法入賬的於聯營公司的投資		43,441	34,074
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		-	356
預付款項		63,345	259,567
非流動資產總值		4,116,106	2,488,113
流動資產			
存貨		299,471	267,233
合同資產		228,868	-
應收貿易賬款	11	3,180,768	1,863,164
預付款項、按金及其他應收賬款		1,208,472	454,422
受限制現金		29,452	2,045
現金及現金等價物		9,842,099	5,830,046
流動資產總值		14,789,130	8,416,910
總資產		18,905,236	10,905,023
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	12	21,445	20,499
儲備		8,512,501	6,427,488
		8,533,946	6,447,987
非控制性權益		735,604	292,858
總權益		9,269,550	6,740,845

	於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸		546,529	4,400
租賃負債		10,302	7,896
遞延稅項負債		163,596	122,162
其他負債及費用撥備		4,796	3,297
		<u>725,223</u>	<u>137,755</u>
非流動負債總額		725,223	137,755
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	4,250,116	2,986,951
合約負債		1,550,461	815,334
應付股息		—	—
所得稅負債		390,864	185,729
借貸		270,812	25,600
可轉換債券		2,427,139	—
租賃負債		21,071	12,809
		<u>8,910,463</u>	<u>4,026,423</u>
流動負債總額		8,910,463	4,026,423
總負債		9,635,686	4,164,178
總權益及負債		18,905,236	10,905,023

未經審核綜合財務報表附註

1 一般資料

本公司於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box. 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本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。本公司的最終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日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司於2020年10月30日以聯交所主板為第一上市地。

2 編製基準

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

除於報告期末按公允價值列賬的若干金融工具外，綜合財務報表按照歷史成本基準編製。

該等綜合財務報表未經審核並以人民幣呈列。除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數。

除採納下列與本集團相關且自本期間起生效的若干新訂香港財務報告準則或準則修訂本外，綜合財務報表的編製基準與截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表所採納的會計政策一致。

3 會計政策的變更及披露

已頒佈及已生效的新訂香港財務報告準則或準則修訂本

本年度，本集團已就編製本集團的綜合財務報告首次採納以下由香港會計師公會頒佈並於2021年1月1日開始的會計期間強制生效的相關新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號
及香港財務報告準則第16號(修訂本)

此外，本集團已就編製本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報告提早採納於2021年4月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則第16號(修訂本)–「2021年6月30日後新冠肺炎相關租金優惠」(「2021年修訂本」)。

提早採納2021年修訂本的影響

本集團已於去年提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)「新冠肺炎相關租金優惠」及於本年度提早採納2021年修訂本。2021年修訂本擴展香港財務報告準則第16號第46A段所載對2022年6月30日或之前的租金優惠適用的可行權宜方法的範圍。提早採納2021年修訂本對2021年1月1日的年初保留溢利以及本年度的財務狀況及財務表現並無影響。

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

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則或準則修訂本

本集團並無於綜合財務報表提早採納以下任何已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則或準則修訂本：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則2018年 至2020年的年度改進		2022年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 報告第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
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	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約	2023年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港詮釋第5號(2020年) 財務報表的呈列	借款人對載有按要求還款條款的 定期貸款的分類	2023年1月1日

本公司董事認為，上述已頒佈的新準則及現有準則修訂本預期不會在目前或未來報告期間及就可見未來的交易對本集團造成任何重大影響

4 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確定為執行董事及非執行董事。

於截至2021年12月31日止年度，本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。管理層將業務經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此，本公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

本集團的主要營運實體位於中國。因此，本集團於截至2021年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

於2021年及2020年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

5 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元		人民幣千元	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	4,186,822	3,034,459	2,703,621	1,968,668
社區增值服務	478,532	195,652	353,377	201,737
非業主增值服務	870,655	631,684	712,670	512,638
城市服務	855,054	740,646	8,774	7,591
	<u>6,391,063</u>	<u>4,602,441</u>	<u>3,778,442</u>	<u>2,690,634</u>
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	2,034,713	1,353,632	1,247,246	757,305
	<u>8,425,776</u>	<u>5,956,073</u>	<u>5,025,688</u>	<u>3,447,939</u>
按總額／淨額基準確認的收入：				
按總額基準確認的收入	8,011,462	5,807,329	4,637,224	3,340,388
按淨額基準確認的收入	414,314	148,744	388,464	107,551
	<u>8,425,776</u>	<u>5,956,073</u>	<u>5,025,688</u>	<u>3,447,939</u>

6 除所得稅前利潤

本集團的稅前利潤是在扣除以下費用後計算的：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
僱員福利開支	2,834,228	1,664,036
清潔費	801,826	464,976
保安費用	462,372	244,031
維修費	407,550	281,540
折舊及攤銷費用	207,066	75,189
已售商品成本	774,509	384,710
上市開支(不包括審核費用)	-	27,009
核數師酬金		
— 與上市有關的審核服務	-	6,600
— 年度及其他審核服務	4,200	2,580
— 非審核服務	-	6,440
	<u>2,834,228</u>	<u>1,664,036</u>

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
政府補助	58,684	28,205
可抵扣增值稅	12,696	6,668
租金收入	-	6,000
其他	4,797	-
	<u>76,177</u>	<u>40,873</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅及預扣所得稅	<u>314,739</u>	<u>233,118</u>
遞延所得稅抵免		
— 中國企業所得稅	<u>(52,123)</u>	<u>(52,649)</u>
	<u>262,616</u>	<u>180,469</u>

9 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔盈利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

所用普通股加權平均數已考慮發行的115,000,000股認購股份(附註12(a))及未認購購回的10,800,000股股份的影響。

	截至12月31日止年度	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,130,039</u>	<u>692,952</u>
權益股的加權平均數(千股)	<u>2,382,056</u>	<u>2,061,866</u>
年內本公司每股基本盈利(以人民幣元呈列)	<u>0.47</u>	<u>0.34</u>

(b) 攤薄

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尚未行使普通股加權平均數計算。本集團持有因2021年發行的可換股債券產生的潛在攤薄普通股。可換股債券假設均已轉換為普通股。可換股債券節省的利息以自本公司擁有人應佔利潤扣除的金額進行調整(如適用)。按以上方式計算的股份數目與假設轉股權獲行使及可換股債券獲轉換而應會發行的股份數目作比較。截至2021年12月31日止年度，可換股債券的影響具有攤薄作用，因此計算每股攤薄盈利時包括在內。

	截至12月31日止年度	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,140,044</u>	<u>692,952</u>
權益股的加權平均數(千股)	<u>2,382,056</u>	<u>2,061,866</u>
調整—可換股債券(千張)	<u>28,059</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均股數(千股)	<u>2,410,115</u>	<u>2,061,866</u>
年內本公司每股攤薄盈利(以人民幣元呈列)	<u>0.47</u>	<u>0.34</u>

10 股息

年度應佔股息

截至2021年12月31日止的年度，在報告日後擬派發之2021年末期股息派息率為30%（2020年：派息率為31%），在報告日期未確認為負債。此外，有關末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

11 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(a))		
— 關聯方	764,942	197,094
— 第三方	<u>2,533,269</u>	<u>1,595,208</u>
	<u>3,298,211</u>	<u>1,792,302</u>
應收票據		
— 關聯方	164,849	173,995
— 第三方	<u>4,740</u>	<u>13,039</u>
	<u>169,589</u>	<u>187,034</u>
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(287,032)</u>	<u>(116,172)</u>
	<u>3,180,768</u>	<u>1,863,164</u>

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

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

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,833,700	1,666,064
一至兩年	382,497	76,843
兩至三年	44,685	18,909
三至四年	11,604	10,416
四至五年	8,493	7,292
五年以上	17,232	12,778
	3,298,211	1,792,302

於2021年12月31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。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。截至2021年12月31日止年度，就應收貿易賬款總額作出的撥備為人民幣287,032,000元(2020年：人民幣116,172,000元)。截至2021年12月31日止年度，由於應收貿易賬款增加，減值撥備亦隨之增加。

12 股本

普通股

	普通股數目	股本	
		港元	人民幣元
法定			
於2021年12月31日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足			
於2020年1月1日	1	-	-
發行股份予當時的控股公司	94,999	950	869
重新制定為可轉換可回購優先股	(5,000)	(50)	(45)
可轉換可贖回優先股轉換為普通股	10,000	100	87
資本化發行	1,999,900,000	19,999,000	17,344,064
根據首次公開發售發行普通股	352,942,000	3,529,420	3,060,877
行使超額配股權	<u>11,031,000</u>	<u>110,310</u>	<u>93,565</u>
於2020年12月31日	<u>2,363,973,000</u>	<u>23,639,730</u>	<u>20,499,417</u>
一般性授權(附註(a))	<u>115,000,000</u>	<u>1,150,000</u>	<u>945,553</u>
於2021年12月31日	<u>2,478,973,000</u>	<u>24,789,730</u>	<u>21,444,970</u>

- (a) 於2021年10月22日，本公司欣然宣佈，配售事項已告完成。合共115,000,000股配售股份已由配售代理根據配售及認購協議的條款及條件以配售價每股配售股份15.18港元成功配售予不少於六名承配人。

由於認購事項的所有條件均已達成，認購事項已於2021年11月2日完成，而本公司根據配售及認購協議的條款及條件，以認購價每股認購股份15.18港元向賣方配發及發行合共115,000,000股認購股份(相等於賣方根據配售事項實際出售的配售股份數目)。認購股份佔於配售事項及認購事項完成後擴大的已發行股份總數約4.64%(不計及因轉換任何債券而可能發行的任何股份)。

13 應付貿易賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註(a))		
關聯方	34,339	38,756
第三方	<u>1,137,441</u>	<u>640,647</u>
小計	<u>1,171,780</u>	<u>679,403</u>

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

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,087,150	670,056
1-2年	80,437	6,065
2-3年	2,792	1,826
3-4年	1,029	723
4-5年	258	733
5年以上	<u>114</u>	<u>-</u>
	<u>1,171,780</u>	<u>679,403</u>

管理層討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團定位於中國領先的綜合物業管理和城市全場景生活服務商。打造綜合物業服務、多元增值服務及智慧城市服務三大業務組合，培育數字化服務能力。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

截至2021年12月31日止，世茂服務為830個項目提供種類豐富的服務；客戶類型多樣，包括住宅、高校、產業園及醫院等。

於2021年12月31日，本集團營業收入達到人民幣8,425.8百萬元，同比增長67.7%；年內利潤達到人民幣1,236.5百萬元，同比增長70.7%。在管建築面積實現240.5百萬平方米，同比上升64.6%；合約建築面積實現308.0百萬平方米，同比上升53.2%。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**49.7%**，佔總毛利**46.7%**

年內，本集團物業管理服務收入達到人民幣4,186.8百萬元，較2020年同期的人民幣2,712.4百萬元增長54.4%，主要原因是來自在管建築面積的快速增長。

物業管理服務毛利為人民幣1,152.4百萬元，較2020年同期的人民幣736.1百萬元增長56.5%，毛利率為27.5%，較2020年同期的27.1%相比，上升0.4個百分點，保持平穩。本集團承接的項目業態更加多元化，第三方項目佔比數量更高，精益化管理能力更強，整體毛利繼續保持行業高水平。

	截至12月31日止年度	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
收入(人民幣百萬元)	4,186.8	2,712.4
毛利(人民幣百萬元)	1,152.4	736.1
毛利率(%)	27.5%	27.1%

- 面積規模持續高速增長

年內，本集團在管建築面積和合約建築面積均取得高速增長，為本集團綜合收入的增長打下堅實基礎，為發展各項增值服務創造了重要基礎。截至2021年12月31日止，本集團在管建築面積為240.5百萬平方米，較2020年同期的146.1百萬平方米，同比增長64.6%，或淨增加94.4百萬平方米。在管項目達到830個，覆蓋了全國107個城市。

截至2021年12月31日止，本集團合約建築面積為308.0百萬平方米，較2020年同期的201.1百萬平方米，同比增長53.2%，或淨增加106.9百萬平方米。

下表載列本集團分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	面積	佔比	面積	佔比
	(百萬	(%)	(百萬	(%)
	平方米)		平方米)	
	(未經審核)		(經審核)	
在管建築面積	240.5	100%	146.1	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	58.1	24.2%	51.5	35.2%
來自獨立第三方開發商	182.4	75.8%	94.6	64.8%
合約建築面積	308.0	100%	201.1	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	76.1	24.7%	71.0	35.3%
來自獨立第三方開發商	231.9	75.3%	130.1	64.7%

- 多業態的物管組合

本集團管理住宅及非住宅物業等多種業態。2021年，我們擴大對非住宅項目的市場拓展，成績突出，非住宅業態主要涵蓋高校、醫院及工業園區等。

截至2021年12月31日止，本集團的非住宅物業在管建築面積達101.7百萬平方米，佔本集團在管建築面積的42.3%，非住宅物業在管建築面積佔比相比2020年同期提升1.8個百分點。

下表載列本集團分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按物業業態類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	在管建築 面積 (百萬 平方米) (未經審核)	佔比 (%)	在管建築 面積 (百萬 平方米) (經審核)	佔比 (%)
住宅物業	138.8	57.7%	86.9	59.5%
非住宅物業	101.7	42.3%	59.2	40.5%
合計	<u>240.5</u>	<u>100%</u>	<u>146.1</u>	<u>100%</u>
	合約建築 面積 (百萬 平方米) (未經審核)	佔比 (%)	合約建築 面積 (百萬 平方米) (經審核)	佔比 (%)
住宅物業	184.8	60.0%	129.3	64.3%
非住宅物業	123.2	40.0%	71.8	35.7%
合計	<u>308.0</u>	<u>100%</u>	<u>201.1</u>	<u>100%</u>

- **第三方競標外拓成績突出**

本集團2021年第三方競標外拓成績斐然，新增第三方競標外拓面積達61.6百萬平方米，較2020年同期的23.5百萬平方米，同比增長162.1%。第三方競標外拓面積、年飽和收入等各項指標均有較大提升，取得北京郵電大學，成都大熊貓基地等優質標的。

2022年，世茂服務將繼續大力拓展市場，獲取更多第三方項目，繼續夯實能力，全面升級策略，持續提升戰鬥力：

- (1) 分城市分業態的業務規劃能力。選擇管理半徑區域內的城市來發展第三方市場拓展業務，明確「深耕型城市」、「突破型城市」和「機會型城市」的標準。根據三類城市的特點，匹配公司資源，選擇有效的「主攻」業態；
- (2) 清晰長效的體系化管理能力。明確業務和業態的規劃，進一步完善激勵制度，提升操作方式的有效性；
- (3) 組織的專業度與戰鬥力。進行三級城市評估，形成有效的戰鬥單元，進一步分級分工，在「深耕型城市」安排「前中台」市場拓展人員，形成屬地化管理；
- (4) 項目全生命周期的精細化調度能力。調度更加精細化，設置各項監測和預警與處置機制；明確「重」、「急」項目的跟蹤機制；協調跨經營單元的業務分工；跨職能部門的業務配合；
- (5) 產品方案整合與輸出能力。升級不同部門的類型服務產品體系及規範素材，形成有效的產品輸出和方案輸出；及
- (6) 「多渠道」的資源挖掘和維護能力。豐富信息渠道，充分利用公共平台，付費信息，上門客戶，關係介紹和地方合夥人等多重信息渠道。維護戰略客戶資源，積極與地產公司、商管公司、工商企業以及合資合作單位等的合作。

- **通過收併購提升區域綜合能力，布局關鍵賽道**

2021年，本集團新收購(包括新簽署收購協議)9間公司，其中物業服務類公司6間，城市服務類公司2間，養老服務公司1間，其中有5家公司在年內完成收併購，剩餘4間公司已在2022年1月完成收併購。透過收併購，本集團有效提升了重點區域內的業務規模和項目濃密度，迅速布局城市服務的業務網絡，成功卡位增值服務的關鍵賽道，建立起核心能力。

2021年，本集團成功收購深圳深兄環境有限公司(現已更名為深圳世路源環境有限公司(「世路源」))和無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)，布局城市服務賽道，打造城市全場景綜合業務能力。

2021年下半年，本集團成功收購上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)，布局居家養老服務細分賽道。椿熙堂以輕資產模式開展居家養老業務和社區養老業務。

世茂服務對所有被收併購公司，都實行了一體化整合提升。通過財務一體化、人力一體化、風控一體化和業務信息一體化，使得所有標的公司能夠對齊世茂服務的標準，實行內部市場化機制，實行資源共享，全面賦能，從而實現運營能力提升，服務品質提升，客戶滿意度提升。

➤ **社區增值服務**

- **佔總收入29.8%，佔總毛利39.0%**

年內，收入達到人民幣2,513.2百萬元，較2020年同期人民幣1,600.6百萬元，增長57.0%，實現高速增長。

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

下表載列本集團分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	2021年		截至12月31日止年度			
	收入 (人民幣 百萬元) (未經審核)	佔比	收入 (人民幣 百萬元) (經審核)	佔比	收入變動 (%)	佔比變動 (百分點)
社區資產管理服務	303.2	12.1%	217.8	13.6%	39.2%	下降1.5個百分點
智慧場景解決方案	605.8	24.1%	451.3	28.2%	34.2%	下降4.1個百分點
車位資產運營服務	513.7	20.4%	454.1	28.4%	13.1%	下降8.0個百分點
美居服務	190.5	7.6%	147.6	9.2%	29.1%	下降1.6個百分點
新零售服務	413.5	16.5%	99.1	6.2%	317.3%	提升10.3個百分點
校園增值服務	462.2	18.3%	230.7	14.4%	100.3%	提升3.9個百分點
養老服務	24.3	1.0%	不適用	不適用	不適用	不適用
社區增值服務小計	<u>2,513.2</u>	<u>100%</u>	<u>1,600.6</u>	<u>100%</u>	<u>57.0%</u>	<u>不適用</u>

- **社區資產管理服務**，收入為人民幣**303.2**百萬元，與去年同期人民幣**217.8**百萬元相比，**同比增長39.2%**

2021年，本集團在管項目和在管建築面積數量增長迅速，為社區增值服務業務的發展，創造了基礎。本集團進一步深挖存量項目的可利用資源。針對新增項目進行資源梳理，利用現有的成熟管理經驗與運營能力，在保持低運營成本的基礎上，積極發掘社區內可利用的場地資源，開發新業務種類。

世茂服務積極與業主分享經營成果，定期公佈各項收入情況，鼓勵業主參與社區事務管理監督，共同建設幸福美好家園。

- **智慧場景解決方案**，收入為人民幣**605.8**百萬元，與去年同期人民幣**451.3**百萬元相比，**同比增長34.2%**

2021年，本集團積極提升業務能力，進行業務多元化升級：

- (1) 從提供智能單品及單一場景服務，發展成為多產品組合、多場景布局的綜合解決方案服務商，形成智慧校園、智慧園區、智慧樓宇，智慧酒店，智慧車場等多套綜合解決方案，滿足不同客戶的需求；
- (2) 打造標杆項目，為各條產品綫的業務規模化複製提供實踐和推廣案例；
- (3) 從提供系統解決方案向後端設計延伸，初步構建起業務生命週期服務能力，支撐業務快速拓展；及
- (4) 持續在數字科技，智能化領域深耕，獲得高新雙軟企業認證，ISO9000管理體系認證，成功申請專利39項，軟著98項，並獲得智能化領域專業獎項，積極參與行業標準制定，共同編製「智慧雙碳園區指南」。

- **車位資產運營服務**，收入為人民幣**513.7**百萬元，與去年同期人民幣**454.1**百萬元相比，**同比增長13.1%**

2021年，本集團注重非周期性業務的增長。車位資產運營服務收入中有31.8%來自非周期性的車位運營管理服務，是重複性收入。周期性的車位銷售業務收入盡佔總收入的6.1%，業務結構進一步得到優化提升。

- **美居服務**，收入為人民幣**190.5**百萬元，與去年同期人民幣**147.6**百萬元相比，**同比增長29.1%**

世茂服務為業主提供包括精裝、家裝、拎包入住，以及家居產品推介等服務；及為第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務。

世茂服務嚴控品質標準，用心服務用戶。以數字化為驅動，提高服務效率；以平台化為手段，打造高效供應鏈；以家為核心，延伸服務能力，真正實現全維度家裝，為業主創造美好生活。

- **新零售服務，收入為人民幣413.5百萬元，與去年同期人民幣99.1百萬元相比，同比增長317.3%**

世茂服務打造「世集」品牌，定位本地生活服務平台，將客戶定位在「樂享青年」，「高知爹媽」和「慧享祖輩」，為業主提供有差異化和有針對性的產品，建立起高品質和高體驗的銷售能力。

依托「世集」品牌，構建線上平台與線下空間，聚合包括親子、教育、健康、飲品餐食、生活、零售等多種生活服務業態，打造了包含圖書館、匯客廳、X空間等特色服務空間，以活動運營、內容運營、社群運營與用戶運營，為世茂業主及用戶帶來「世集」獨有的人文社區生活。

本集團積極開展線下線上聯動服務，新增「世集」小程序，拓展線上產品銷售渠道，取得良好開局。自2021年8月至2021年12月，「世集」小程序總註冊用戶數量為16萬人，平均客單價為人民幣108元。

2022年，公司將繼續拓寬銷售渠道，建立自身供應鏈體系，增加品牌優勢，提高市場佔有率。

- **校園增值服務，收入為人民幣462.2百萬元，與去年同期人民幣230.7百萬元相比，同比增長100.3%**

依托浙大新宇集團公司，立足高校，為師生提供包括餐飲服務，住宿服務，商貿服務等多種圍繞校園學習生活的各類增值服務。

未來，本集團將重點發展團餐業務，以高校團餐業務為基礎，抓緊高校後勤社會化改革大趨勢，在擴大規模的同時，提升區域團餐項目密度；以企事業單位、醫院、各類園區等團餐業務作為有效的補充，提高團餐業務的利潤率和行業競爭力。

- **養老服務，年收入為人民幣24.3百萬元**

本集團於2021年8月成功收購椿熙堂，布局養老服務。椿熙堂以輕資產模式，專注社區居家長期照護養老服務，為客戶提供安全健康照護和生活照料服務。椿熙堂與社區合作，提供社區養老服務，開展集中照料和養生康樂服務業務；輔以機構養老服務，提供失能失智護理和康復專業服務。

目前，椿熙堂業務已覆蓋上海、南京、無錫、蘇州等長三角地區發達城市，一共運營278個社區養老服務站點和8個養老服務機構，服務約10萬老年人。

➤ **非業主增值服務**

- **佔總收入10.3%，佔總毛利9.7%**

年內，收入達到人民幣870.7百萬元，較2020年同期人民幣712.7百萬元，增長22.2%，佔總收入的比例從2020年的14.2%，下降到2021年的10.3%，收入結構更加優化。

年內，本集團繼續加大對外拓展力度，品牌效益初具成效，通過打造區域標杆，來提升行業知名度，吸引客戶關注。打造「M+Service」高端服務團隊，確立行業地位，不斷擴大客戶基礎，拓寬市場，成功外拓蘭州煙草公司，義烏海關大樓，溫州理工學院等多個跨行業的項目。

此外，本集團還成功實現對外管理能力輸出，新簽約北京工體私宴、福州帝封江私宴、石家莊榮鼎項目，提供顧問諮詢服務。產品品質高，戰略戰術優，運營管控強，是非業主增值服務實現成功外拓的前提，在擴大收入來源的同時，也不斷提升了自身的行業話語權。

➤ 城市服務

- 佔總收入**10.1%**，佔總毛利**4.6%**

2021年，收入達到人民幣855.1百萬元，業務開局良好。

年內，世茂服務成功收購世路源，錨定中國經濟最發達的區域之一，大灣區。世路源是一家深耕於深圳的城鄉環衛一體化服務公司，在管項目獲得殊榮頗多，其中所服務龍城街道項目，連續13次獲得深圳環評指數榜首位，公司業態涵蓋城市環衛、垃圾分類處理、路政設施安裝、園林綠化工程、智慧街區等。於2021年8月，本集團成功收購金沙田，鎖定長三角區域。金沙田為客戶提供城市智慧環保整體解決方案服務，業務覆蓋環衛設備的研發製造、城市環衛的運營管理服務，污水處理、再生資源回收利用等領域。

收購後，世茂服務快速構建起城市服務的綜合能力，並進入核心市場，具備了在全國推廣業務的管理基礎和人才隊伍儲備。借助世路源和金沙田在城市服務、環衛業態的優勢地位，世茂服務將擴大市場佔有率，快速匹配本集團的發展戰略，快速做大做強城市服務業務。

2019冠狀病毒病(「新冠病毒」)大流行的影響

年內，全國多地疫情反復，本集團積極響應政府號召，配合街道社區開展相關檢測工作，為業主提供人性化便利服務，協助配送生活物資等。

本集團各項業務均正常開展，收入和淨利潤都取得了高速的增長，運營資金充足，在業務發展和運營層面沒有受到新冠疫情的影響。

財務回顧

年內，本集團實現：

收入

收入為人民幣8,425.8百萬元，與2020年同期的人民幣5,025.7百萬元相比，同比增長67.7%。本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。年內：(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣4,186.8百萬元，佔整體收入的49.7%，相較於2020年同期人民幣2,712.4百萬元，同比增長54.4%；(ii)社區增值服務收入達人民幣2,513.2百萬元，佔整體收入的29.8%，相較於2020年同期人民幣1,600.6百萬元，同比增長57.0%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣870.7百萬元，佔整體收入的10.3%，相較於2020年同期人民幣712.7百萬元，同比增長22.2%；及(iv)城市服務收入達人民幣855.1百萬元，主要源於年內新的賽道布局及收購世路源和金沙田。

銷售成本

本集團銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、停車位銷售成本、智慧社區解決方案成本及其他。年內，銷售成本為人民幣5,956.1百萬元，較2020年同期的人民幣3,447.9百萬元同比增長72.7%，銷售成本的增加主要由於本集團管理面積和業務規模及種類的不斷擴大和增加伴隨而來的人員及各項成本的增加。

毛利及毛利率

毛利達到人民幣2,469.7百萬元，較2020年同期的人民幣1,577.7百萬元同比增長56.5%。毛利率為29.3%，較2020年同期的31.4%相比略降了2.1個百分點。四個業務板塊的毛利率分別為：物業服務27.5%、社區增值服務38.4%、非業主增值服務27.4%、城市服務13.4%。該等板塊的毛利率於2020年全年分別為27.1%、40.1%、28.1%及13.5%。

物業服務毛利率27.5%，相比2020年全年27.1%基本持平，主要原因是由於集團在歷年的收購及整合過程中積累了豐富的一體化經驗，通過人員、信息系統等資源共享，2021年度收購的兩家以物業管理服務為主的物業公司在業務及財務上實現平穩過度，避免了毛利的大幅波動。

社區增值服務的毛利率為38.4%，相比2020年全年的40.1%略有下降，主要原因是本集團在2021年中，校園餐飲服務比例增加，同時由於對社區資源的不斷深入挖掘與開發，新零售等低毛利的業務規模較上年引入了校園增值業務及拓展了新零售業務，毛利率水平相對較低。

非業主增值毛利率為27.4%，相比2020年全年的28.1%相比，基本持平。

城市服務業務為公司2021年布局的新業務，年內，毛利率為13.4%，2020年類似業務規模較小，毛利率為13.5%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣172.3百萬元，較2020年全年人民幣52.4百萬元，同比增長228.8%。年內營銷費用佔收入的比為2.0%，較2020年的1.0%增長1.0個百分點，增長主要原因是本集團多項社區增值業務(如智慧場景解決方案、新零售、美居業務)的拓展、市場拓展員工成本以及品牌營銷推廣費用的增加。

行政開支

年內，行政開支為人民幣826.7百萬元，2021年行政開支較2020年全年人民幣562.3百萬元，同比增長47.0%，年內行政開支佔收入的比為9.8%，較2020年的11.2%下降1.4個百分點，主要原因為本集團針對收併購公司執行區域集約化管理，產生管理協同效應；及本集團進一步精簡了管理結構，提升管理效率，有效降低了管理費用。

經營利潤

年內，經營利潤為人民幣1,501.3百萬元，較2020年全年人民幣897.1百萬元增長67.4%。經營利潤率為17.8%，較2020年全年的17.8%基本持平。

融資(成本)／收入淨額

年內，融資成本淨額為人民幣15.8百萬元，較2020年全年人民幣3.2百萬元上升了393.8%，主要由於期內銀行貸款餘額增加所致。

除所得稅開支前利潤

年內，稅前利潤達到人民幣1,499.1百萬元，較2020年全年的人民幣904.8百萬元增加人民幣594.3百萬元，同比增長65.7%，主要是由於本集團在管項目及在管建築面積的快速增長及社區增值服務取得較快發展。

所得稅

年內，所得稅為人民幣262.6百萬元，對比2020年全年的人民幣180.5百萬元，同比增長45.5%。有效稅率為17.5%，與2020年全年的19.9%相比下降了2.4個百分點，主要原因是本集團享受的稅收優惠政策。

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，年內為享受優惠政策第二年；海亮物業總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞、新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2021年1月1日至2021年12月31日止12個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬集團須按25%繳納中國的企業所得稅。

年度利潤

年度利潤為人民幣1,236.5百萬元，較2020年全年的人民幣724.3百萬元增長70.7%。本集團權益股東應佔溢利為人民幣1,130.0百萬元，較2020年同期的人民幣693.0百萬元增長63.1%。

年內淨利率為14.7%，較2020年全年的14.4%，同比上升0.3個百分點。

投資物業、物業、機器及設備

於2021年12月31日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣531.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣226.1百萬元，同比增長135.2%，主要原因是由於年內收併購世路源和金沙田而增加了車輛、機器設備約為人民幣262.1百萬。

無形資產

於2021年12月31日，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣3,336.8百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,873.3百萬元增加78.1%。本集團無形資產主要包括(i)收併購公司商譽確認金額為人民幣2,093.9百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係產生為人民幣1,063.8百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣122.7百萬元；及(iv)部分被客戶關係及軟件攤銷所抵銷。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

於2021年12月31日，本集團商譽達到人民幣2,093.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,213.8百萬元增長72.5%。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。

於2021年12月31日，本集團管理層未發現有重大商譽減值風險。

應收貿易及其他應收款項

於2021年12月31日，應收貿易及其他應收款項達人民幣4,229.7百萬元，較2020年同期的人民幣2,232.8百萬元同比增加89.4%。其中，應收貿易款項達人民幣3,180.8百萬元，較2020年全年的人民幣1,863.2百萬元增加70.7%，主要是因為本集團擴大業務規模及新增業務內容所致。

應付貿易賬款

於2021年12月31日，應付貿易賬款達人民幣1,171.8百萬元，較2020年同期的人民幣679.4百萬元同比增加72.5%，主要是因為本集團擴大業務規模及新增業務內容所致。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。年內流動資產為人民幣14,789.1百萬元，較2020年同期的人民幣8,416.9百萬元增加75.7%。年內，本集團的現金及現金等價物為人民幣9,842.1百萬元，較2020年同期人民幣5,830.0百萬元，同比增長68.8%，增長主要來自於配售股份及發行可換股債券所得款項金額約為人民幣3,940.9百萬元。

本集團年內流動資產淨值為人民幣5,878.7百萬元，年內流動比率為1.66，較於2020年同期的淨流動資產人民幣為4,390.5百萬元，處於非常穩健的水平。

資本開支承諾

於2021年12月31日，本集團已簽約但未撥備之資本承諾為人民幣410.5百萬元，主要用於收併購交易對價的支付。

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%（即70,919,190股股份）。於截至2021年12月31日止十二個月內，概無根據股份獎勵計劃授出股份獎勵給予本集團的任何僱員。

上市所得款項

本公司於2020年10月30日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額為5,917.4百萬港元(等同人民幣5,125.9百萬元)。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2021年 12月31日止的 已動用額度 (人民幣 百萬元)	截至2021年 12月31日止的 未動用額度 (人民幣 百萬元)	動用餘下 尚未動用 額度的 預期時間表
(1)用於通過多種渠道 繼續擴大業務規模	3,332	65%	2,139	1,193	2022年
(2)用於增加用戶和 資產為核心的 增值服務種類	769	15%	88	681	2023年
(3)用於改善信息技術 系統及智慧技術	256	5%	73	183	2023年
(4)用於吸納及培養 人才	256	5%	22	234	2023年
(5)用作營運資金及 其他一般企業用途	513	10%	213	300	2023年
合計	<u>5,126</u>	<u>100%</u>	<u>2,535</u>	<u>2,591</u>	

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

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

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

根據一般授權發行可換股債券(「債券發行」)

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

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

有關以上先舊後新配股及債券發行的股本集資活動之所得款項淨額合共約為4,820百萬港元(相等於約為人民幣3,941百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額 擬定用途	所得款項 可供動用淨額 (人民幣 百萬元)	分配 百分比 %	截至2021年	截至2021年	動用餘下
			12月31日止的 已動用淨額 (人民幣 百萬元)	12月31日止的 未動用淨額 (人民幣 百萬元)	尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表 (人民幣 百萬元)
(1) 潛在併購	3,153	80%	—	3,153	2023年
(2) 業務擴展	394	10%	—	394	2022年
(3) 一般營運資金及 一般企業用途	394	10%	—	394	2023年
合計	<u>3,941</u>	<u>100%</u>	<u>—</u>	<u>3,941</u>	

載列於上文的所得款項還未動用的主要原因是本集團之前潛在的標的未能收購成功，本集團將繼續尋求合適的收購及投資目標或合作。我們將採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益和發展有效及高效動用所得款項淨額。

重大收購

年內，本集團成功把握市場機會，在現有管理半徑內，篩選細分領域和區域內的龍頭，成功收購5間公司並於2021年12月簽約4家公司(於2022年1月完成收併購)，有效提升了單區域內的項目管理密度，提升了單城市內的市場話語權。同時，通過收併購，有效開拓細分市場。本集團於2021年4月及8月，分別成功收購大灣區和長三角的城市服務領域龍頭品牌，世路源及金沙田，並於2021年9月，成功收購養老領域優秀企業椿熙堂。借助世路源、金沙田、椿熙堂平台，本集團成功進入城市服務和養老服務細分市場。強強聯合，通過整合雙方資源與能力，擴大業務範圍。

下表列載本集團於2021年內收購公司的收購股權比例和交易對價：

簽約時間	公司名稱	收購股權 比例 (%)	交易對價 (人民幣 百萬元)
2021年4月	深圳深兄環境有限公司(現已更名為 深圳世路源環境有限公司)	67.00	498.64
2021年6月	浙江野風物業服務有限公司	100.00	169.16
2021年8月	無錫市金沙田科技有限公司	60.00	862.80
2021年8月	上海椿祺集養老服務有限公司	56.36	59.68
2021年9月	武漢瑞征新大地物業管理有限公司	60.00	16.43
2021年12月	蘇州市天翔物業管理有限公司	70.00	245.70
2021年12月	湖南吉立物業管理有限公司	70.00	99.65
2021年12月	泉州友達置業管理有限公司	51.00	4.00
2021年12月	浙江新大地物業管理有限公司	100.00	61.14

未來展望

本集團進行收購時，除了重點考慮目標公司與本集團之間的契合度之外，還兼顧對業務規模增長的支撐和布局新賽道，建立新能力等：

- (1) 基本要求：目標公司需要在本集團現有管理半徑之內，是區域或細分領域的龍頭公司，不觸及安全等紅綫問題，能夠接受本集團的一體化整合要求，目標公司客戶是當地的中高收入人群，以便於後期開展社區增值服務；
- (2) 橫向一體化：注重管理規模的擴大，提升重點區域內業務規模和項目濃密度，提升區域綜合成本管控能力和供應鏈輸出能力；及
- (3) 縱向一體化：注重目標公司在細分領域中的專業化運營能力和項目經驗，實現有效賦能和協同。

本集團相信，通過收購及有效的一體化整合，能夠快速有效擴大本集團的業務規模，提升行業話語權，構建核心業務能力，為未來發展提供更大助力。

本集團不會只追求單一的規模擴張，更加注重有質量的能力建設，通過收併購建立起綜合能力，進而減少收併購的比例，最終實現自我有效增長。

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。但由於年內在香​​港聯交所上市發行成功，港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

年內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放的酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定。根據僱員表現支付酌情花紅，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2021年12月31日，本集團有41,643名員工，較2020年同期增長71.1%；總員工成本人民幣2,834.2百萬元，較2020年同期的人民幣1,664.0百萬元增長70.3%。

或然負債

於2021年12月31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。

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息派息率為30% (2020年：派息率為31%)。

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2021年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

遵守企業管治守則

於截至2021年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則項下的所有守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2021年12月31日止年度：

- (1) 本公司於聯交所以總對價72,302,910港元(未計費用)購回合共10,800,000股股份。有關購回股份之詳情如下：

購回月份	購回的 股份數目	每股最高價 港元	每股最低價 港元	總對價 (未計費用) 港元
2021年9月	500,000	13.68	13.40	6,784,460
2021年11月	2,300,000	12.16	10.06	24,194,920
2021年12月	<u>8,000,000</u>	6.11	4.68	<u>41,323,530</u>
	<u>10,800,000</u>			<u>72,302,910</u>

上述所有購回股份於2022年3月10日已註銷。董事會認為上述購回股份乃符合本公司及其股東之最佳利益，並且可提高本公司之每股股份的資產淨值及／或盈利；及

- (2) 股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總對價約8,327,380港元(未計費用)在市場購入合共500,000股股份。

除上文所披露外，於截至2021年12月31日止年度，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。

審閱未經審核全年業績

由於中國部分地區為對抗新冠疫情而實施限制，因此截至2021年12月31日止年度全年業績之審計程序尚未完成。在本公告所載之未經審核全年業績尚未經本公司核數師核對一致。於審計程序按香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》完成後，將會刊發有關經本公司核數師核對一致的全年業績公告。

本公告內所載之未經審核全年業績資料由管理層提交，並經本公司審核委員會審閱。

影響本公司按時報告的因素

誠如本公司日期為2022年3月21日的公告中所述，審計程序受到以下情況的影響：(i)本集團的若干管理層及僱員在最新一波新冠疫情中被安排接受檢疫隔離；及(ii)從第三方取得若干外部確認函以進行審計之工作有所延遲，導致本集團截至2021年12月31日止年度之經審核全年業績延遲刊發。

進一步公告

於審計程序完成後，本公司將會刊發進一步公告，內容有關：(i)經本公司核數師核對一致的本集團截至2021年12月31日止年度之經審核全年業績及比較本公告載列之未經審核全年業績之重大差異之處(如有)；(ii)擬即將召開的股東週年大會的日期；(iii)截至2021年12月31日止年度之末期股息；及(iv)為確定股東出席股東週年大會並於會上投票資格而暫停股份過戶登記的日期及建議有關支付股息的安排；及(v)刊發及寄發2021年年報的安排。此外，如在完成審計程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

除本公告所披露者外，於本公告日期，據董事所深知，概無有關本集團未經審核年度業績的其他事宜須提請本公司股東垂注。

本公告所載列有關本集團全年業績之財務資料為未經審核且尚未經核數師核對一致。本公司證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2022年3月31日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事許世壇先生(主席)、葉明杰先生(總裁)、曹士揚先生、蔡文為先生及劉羽先生；一名非執行董事湯沸女士；以及三名獨立非執行董事簡麗娟女士、顧雲昌先生及周心怡女士。