

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2023年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 收入為人民幣8,202.7百萬元，較2022年同期的人民幣8,636.8百萬元下降5.0%。
2. 本集團收入來自四個業務：(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。年內(1)物業管理服務收入為人民幣5,291.9百萬元，佔總收入的64.5%，較2022年同期的人民幣5,042.0百萬元，同比增長5.0%；(2)社區增值服務收入達人民幣1,362.9百萬元，佔總收入的16.6%，較2022年同期的人民幣1,688.3百萬元，同比下降19.3%；(3)非業主增值服務收入達人民幣213.1百萬元，佔總收入的2.6%，較2022年同期的人民幣525.1百萬元，同比下降59.4%；及(4)城市服務收入達人民幣1,334.8百萬元，佔總收入的16.3%，較2022年同期的人民幣1,381.4百萬元，同比下降3.4%。
3. 毛利為人民幣1,646.4百萬元，較2022年同期的人民幣1,943.0百萬元，同比下降15.3%。
4. 經營利潤為人民幣343.6百萬元，較2022年同期的經營虧損人民幣809.8百萬元有大幅好轉。

5. 年度利潤為人民幣316.7百萬元，較2022年同期的年度虧損人民幣876.7百萬元大幅好轉。年內，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣273.2百萬元，較2022年同期的本公司權益持有人應佔虧損人民幣927.1百萬元大幅好轉。本公司權益持有人應佔核心淨利潤(註)為人民幣647.7百萬元，較2022年同期的人民幣499.6百萬元，同比上升29.6%。
6. 年內，每股基本盈利為人民幣0.11元，較2022年同期的每股基本虧損人民幣0.38元大幅好轉。
7. 截至2023年12月31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4,788.3百萬元，較截至2022年12月31日的人民幣4,667.3百萬元上升2.6%，主要原因是由於年內經營業務活動所得現金淨額增加，達到了人民幣1,030.4百萬元。

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

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司(「世茂服務」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2023年12月31日止全年業績報告。

市場和行業

2023年，國內經濟形勢發生變化，中國經濟發展進入新常態，物業服務行業亦面臨諸多壓力與挑戰。房地產行業依然整體低迷，隨著住宅新開工面積的持續下降，物業管理業務外拓市場已經產生深刻變化。存量住宅項目和非住宅項目，成為了第三方市場外拓的主要發展方向。居民消費趨於謹慎，增值服務業務部分呈現收縮態勢，整體發展更加聚焦。

在新形勢下，公司間的競爭或將轉向產品力和服務力的比拼。行業內的大型企業開始重申服務品質的重要性。通過聚焦自身業務能力建設，提高經營管理能力，來提升客戶滿意度和忠誠度，進而促進第三方項目拓展，實現提升市場份額；以及促進多元增值服務發展，擴大整體業務規模。重新審視行業發展，追本溯源基礎物業管理服務，將促進行業的創新與進步。

2024年新年伊始，一線城市開始鬆綁房屋限購，多部門密集發聲，各級政府積極出台利好政策。全國已經有超過200個城市建立起房地產融資協調機制，為房地產企業提供各種流動性支持，這將助力房地產行業基本面企穩並逐步改善，有利於下游物業服務行業發展。2023年底，國家發改委發佈新的《產業結構調整指導目錄(2024版本)》，物業服務獲納入「鼓勵類—商務服務業」，也是對整個物業管理行業的認可，有利於促進行業進一步發展。

一直以來，中國巨大的建築存量和龐大的人口基礎都是物業服務行業發展的底氣。目前，行業依舊處於初級階段，市場集中度非常低，未來市場仍然有廣闊的提升空間和十足的發展前景。

在國內經濟發展新常態下，物業服務行業的客戶基礎和客戶需求就是企業最大的信心來源。服務基層，建設美好社區，物業服務企業能在穩定和提升群眾滿意度上發揮重要作用。行業龍頭將厚積而薄發，篤定信心，修煉內功，來迎接下一輪的大發展。

全年業績

2023年全年收入實現人民幣8,202.7百萬元，毛利潤實現人民幣1,646.4百萬元，本公司權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣647.7百萬元。實現在管建築面積250.6百萬平方米，合約建築面積332.3百萬平方米。毛利率為20.1%，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率為7.9%，保持行業較高水平。經營業務活動所得現金淨額高達人民幣1,030.4百萬元，大幅超過淨利潤，實現高質量發展。

高質量發展有成效

- **核心業務持續增長，質量高**

物業管理服務是世茂服務最重要的業務基石，多年來一直持續增長，近五年的複合年增長率高達44.9%。2023年全年，物業管理服務收入規模再創新高，達人民幣5,291.9百萬元，為未來發展打下堅實的基礎，為多元化業務發展提供充足的動力；物業管理服務的在管項目組合實現結構再優化，位於一二線城市的住宅項目佔比提高，管理項目整體質量得到進一步提升。

- **第三方競標拓展表現優秀，發展好**

經過4年多的積累，世茂服務的市場拓展能力更上一層樓。2023年，第三方競標拓展中標率達到43.8%，相比上年同期提升11.8個百分點，取得年飽和收入、合約建築面積及平均物業管理費的「三提升」。新增年飽和收入為人民幣1,156.5百萬元；新增合約建築面積41.7百萬平方米；新增項目平均物業管理費提升至人民幣2.3元/平方米/月。第三方市場競標外拓項目的質量得到全方位提升。

2023年，世茂服務獲取合同總金額超過人民幣1億元的項目1個，獲取年飽和收入大於人民幣1千萬元的項目超過20個，中標「中國移動福建省泉州標段」、「張家界荷花機場」及「京東蘇滬產業園」等標杆項目。業務團隊的綜合能力快速增強。

- **服務滿意度提升，評價優**

世茂服務注重打造客戶服務能力及用戶關係管理能力，提供高效率及高質量的服務。在項目全生命管理週期的各個環節，提煉出關鍵的服務接觸點，豐富客戶體驗，來實現高感知的用戶服務價值及超預期的用戶評價。2023年，獲得「中國移動優秀供應商」、「中國物業服務滿意度百強TOP 1」及「中國學校物業服務領先企業TOP 1」等榮譽，收穫來自大客戶的認可。

戰略有定力、管理有毅力、執行有韌性

世茂服務通過設計「八大戰役」計劃來實現戰略和管理目標。朝著「高質量發展」目標前行，堅持做「難而正確的事」，實事求是，追求盈利能力最強，業務結構最優。

- **現金流管理**

2023年，世茂服務狠抓回款率，明確目標要求，提高現金流管理的各項標準，升級收繳回款制度，建立跨部門的溝通協調機制。完善前線的收繳回款策略庫和工具庫。通過制訂「一盤一策」，夯實現金流動態管理，持續提升收繳回款能力。通過一年的努力，卓有成效，本集團實現了全年經營業務活動所得現金淨額人民幣1,030.4百萬元，與去年同期的經營業務活動所用現金淨額人民幣1,511.8百萬元相比，大幅好轉，體現了真正的高質量發展。

- **盈利能力提升**

2023年，世茂服務著力項目管理能力建設，注重「精耕細作」。在進場階段，明確服務分級標準，嚴格執行服務方案，確保質價相符。在運營階段，對項目實行全生命週期管控，把握關鍵節點，持續完善管理方案，提高閉環管控能力。「接得住，管得好，有亮點」，最終實現項目現場有品質，客戶能滿意，經營出效益。2023年，本集團各項利潤率指標提升，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率由去年同期的5.8%提升至7.9%，進步明顯。

- **市場發展能力提升**

2023年，世茂服務實行「城市深耕」戰略，設定19個深耕城市，重點關注市場拓展的集中化和協同性問題。重點建設二至三個主力業態的拓展和運營能力，健全物業管理生態多樣性。2023年，世茂服務的新增年飽和收入中，來自東部沿海山東、江蘇、浙江和福建四省的貢獻超過50%；來自二手住宅，政採公建，新建住宅三類優質業態的項目類型超過二分之一。第三方市場外拓項目的質量飛速提升。

- **數字化能力突破**

通過架構設計，構建世茂服務總體數字規劃藍圖，承接業務戰略，搭建起一套平台化的業務管理工具系統，提升運營管理的精確度和效率。2023年，世茂服務主要聚焦於基礎物業管理、運營、招採、財務及人力系統的數字化提升；覆蓋各個業務領域與業務過程，根據業務變化持續更新。在前端業務系統層面，完善客戶數據，構建客戶畫像，提升客戶服務精細化水平；在後端支持系統層面，重點提升系統間的整合與融通；提高數據質量，提升使用效率。

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服務。

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。

在綜合物業管理服務板塊，形成住宅物業管理、非住宅物業管理及茂鏈三保(保潔、保安、保修)服務三大業務。堅持做大做優，打造標杆，為本公司其他各項業務提供發展基礎。

在多元增值服務板塊，圍繞「用戶+」和「資產+」兩大業務內容，適度聚焦。重點關注與物業管理協同度高的業務，積極把握各項業務的成長機會，形成增長點。

在智慧城市服務板塊，本公司將堅持穩中有進，持續提升經營質量。加快推進內外部市場渠道間的協作，積極探索環保一體化及固體廢物處理等業務，提升動能。

在數字科技服務板塊，持續做戰略性佈局，面向未來全面提升業務能力，逐步培養起第二增長曲線。

世茂服務將加快探索與其他中小型房地產企業間的物業管理業務合作新模式，輸出世茂服務的物業管理服務能力與經驗，快速提升業務規模。

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。

推動可持續發展理念與公司運營管理相融合，積極關注和回應內外部的訴求，持續審視和管理自身對經濟、社會和環境的影響，促進企業與社會間的和諧與可持續發展，努力創造綜合價值。

積極回應國家「雙碳」戰略，將環境保護和綠色運營融入到業務場景和小區運營中，對多個在管項目實施設施設備的節能減排改造，持續加強能源管理能力，提高資源利用效率。

世茂服務關注為業主和用戶提供價值，積極打造響應型組織。持續落實「春耕行動」、「進步行動」、「破繭行動」等系列品質提升行動，營造更加有愛、有趣的小區氛圍，連續兩年獲得「中國物業服務滿意度百強企業」榜首榮譽。

致謝

2023年，國內經濟發展進入新常態，資本市場承受壓力，板塊表現動盪。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。

2024年，世茂服務將繼續努力拼搏，勇破難關。秉承「敢為人先，腳踏實地，行穩致遠」的世茂精神，堅持「以用戶為先，以品質為核」的理念，勤勉奮進，實現高質量發展，持續為股東創造更多價值。

許世壇
主席

香港，2024年3月28日

管理層討論與分析

業務回顧

業務概覽

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

於2023年12月31日，本集團收入實現人民幣8,202.7百萬元，毛利實現人民幣1,646.4百萬元；年度利潤實現人民幣316.7百萬元，本公司權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣647.7百萬元。毛利率為20.1%，淨利潤率為3.9%，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率為7.9%。經營業務活動所得現金淨額為人民幣1,030.4百萬元，大幅超過淨利潤，實現高品質發展。

截至2023年12月31日止，世茂服務為1,448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250.6百萬平方米；合約建築面積實現332.3百萬平方米。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**64.5%**，佔總毛利潤**64.7%**

2023年全年，本集團物業管理服務收入實現人民幣5,291.9百萬元，較2022年全年的人民幣5,042.0百萬元，同比增長5.0%，主要原因是來自(1)世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)交付管理建築面積的增加；及(2)第三方市場拓展建築面積的提升，促進本集團物業服務收入的穩步增長。

2023年全年，本集團物業管理服務毛利潤實現人民幣1,065.4百萬元，較2022年全年的人民幣1,126.8百萬元，同比下降5.4%；毛利率為20.1%，較2022年全年的22.3%下降2.2個百分點，主要原因是為了進一步提升項目管理品質及打造高標準服務，從而增加了針對前線項目管理的開支。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的物業管理服務收入、毛利潤及毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	5,291.9	5,042.0
毛利潤(人民幣百萬元)	1,065.4	1,126.8
毛利率(%)	20.1%	22.3%

- **面積規模保持穩健**

2023年，本集團在管建築面積和合約建築面積規模保持穩定，管理結構整體進一步提升。

截至2023年12月31日止，本集團在管建築面積為250.6百萬平方米，較2022年全年的261.6百萬平方米，基本持平；本集團合約建築面積為332.3百萬平方米，較2022年全年的341.3百萬平方米持平。管理規模的穩健為本集團的各項業務提供了發展基礎，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基礎，創造業務機會。

截至2023年12月31日止，來自第三方的在管建築面積為189.0百萬平方米，佔比高達75.4%；來自第三方的合約建築面積為255.5百萬平方米，佔比高達76.9%。本集團的業務能力持續提升，第三方拓展成為最重要的在管建築面積來源，為本集團的業務發展提供動力。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022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			
	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	250.6	100%	261.6	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	61.6	24.6%	59.9	22.9%
來自獨立第三方開發商	189.0	75.4%	201.7	77.1%
合約建築面積	332.3	100%	341.3	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	76.8	23.1%	77.8	22.8%
來自獨立第三方開發商	255.5	76.9%	263.5	77.2%

截至2023年12月31日止，本集團住宅項目的在管建築面積為142.9百萬平方米，佔比為57.0%，相較於2022年全年的54.1%，提升2.9個百分點；住宅項目的合約建築面積為189.4百萬平方米，佔比為57.0%，相較於2022年全年的56.2%，略有提升。住宅項目佔比提升，將促進利潤率的進一步提升，以及社區增值服務發展。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	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	250.6	100%	261.6	100%
其中：				
住宅物業	142.9	57.0%	141.6	54.1%
非住宅物業	107.7	43.0%	120.0	45.9%
合約建築面積	332.3	100%	341.3	100%
其中：				
住宅物業	189.4	57.0%	191.8	56.2%
非住宅物業	142.9	43.0%	149.5	43.8%

年內，本集團基於高質量發展戰略的要求，主動終止部分利潤率較低、管理難度較大及管理成本較高的項目。調整項目組合使本集團的在管項目組成更加優質，結構更加合理，有助於本集團長期穩健發展。

- **第三方競標外拓項目品質提升明顯**

2023年，本集團不斷提升市場拓展能力，持續精進服務品質，得到市場的充分認可，第三方競標外拓實現「三提升」。2023年全年，合約建築面積新增41.7百萬平方米，較去年全年的40.1百萬平方米，同比增長4.0%；第三方競標外拓的平均物業管理費為2.3元/平方米/月，較去年全年的2.2元/平方米/月，提升4.5%；新增年飽和收入為人民幣1,156.5百萬元，較去年全年的人民幣1,074.7百萬元，同比提升7.6%。新增住宅項目的合約建築面積佔比達到34.1%，其中，全新住宅項目佔比為13.8%，二手住宅項目的佔比為20.3%，對平均物業管理費和利潤率產生積極影響。

2023年，面對低迷的房地產市場，本集團第三方外拓依然取得了非常優異的成績，中標項目的質量持續提高，示範效應不斷增強，外拓項目質量顯著提升。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)、深圳奧園翡翠東灣項目和浙江大學杭州國際科創中心項目等。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的第三方競標外拓的新增在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)
新增在管建築面積	28.8	100%	33.1	100%
其中：				
住宅物業	8.7	30.3%	11.1	33.5%
非住宅物業	20.1	69.7%	22.0	66.5%
新增合約建築面積	41.7	100%	40.1	100%
其中：				
住宅物業	14.2	34.1%	15.1	37.7%
非住宅物業	27.5	65.9%	25.0	62.3%

➤ 社區增值服務

- 佔總收入**16.6%**，佔總毛利潤**21.6%**

2023年全年，本集團社區增值服務收入實現人民幣1,362.9百萬元，較2022年全年的人民幣1,688.3百萬元，同比下降19.3%，主要原因是(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：智慧場景解決方案業務和美居業務；以及(2)國內經濟形勢發生變化，整體消費環境發生改變，業主消費意願趨於謹慎，使得新零售業務面臨挑戰。

2023年全年，本集團社區增值服務毛利潤實現人民幣355.5百萬元，較2022年全年的人民幣524.3百萬元，同比下降32.2%，主要是由於板塊業務規模下降以及毛利潤結構變化所致。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至12月31日止年度					
	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	280.8	20.6%	235.8	14.0%	19.1%	提升6.6個百分點
智慧場景解決方案	85.6	6.3%	338.3	20.0%	-74.7%	下降13.7個百分點
車位資產運營服務	294.6	21.6%	323.0	19.1%	-8.8%	提升2.5個百分點
美居服務	81.9	6.0%	123.9	7.3%	-33.9%	下降1.3個百分點
新零售服務	44.6	3.3%	127.9	7.6%	-65.1%	下降4.3個百分點
校園增值服務	412.7	30.3%	397.9	23.6%	3.7%	提升6.7個百分點
養老服務	162.7	11.9%	141.5	8.4%	15.0%	提升3.5個百分點
社區增值服務小計	1,362.9	100%	1,688.3	100%	-19.3%	不適用

- **社區資產管理服務**，收入為人民幣**280.8**百萬元，與去年全年的人民幣**235.8**百萬元相比，**同比增長19.1%**

2023年，本集團著力打造業務關鍵能力，梳理社區經營、租售服務、公區服務、入戶服務和電梯服務五大業務不同階段所需能力。深入挖掘資源點位，每1萬平方米的資源點位數量從年初的123個提升至163個。精耕細作，提高點位價值，產生收入的點位數量佔比由年初的39%提升至53%。停車場數量由年初的834個提升至983個；收費停車場數量佔比由年初的83%提升至97%，成效顯著。

- **智慧場景解決方案**，收入為人民幣**85.6**百萬元，與去年全年的人民幣**338.3**百萬元相比，**同比下降74.7%**

2023年，由於受到房地產行業整體市場低迷，二手房市場成交量萎縮價格下降，以及經濟形勢變化導致的消費趨勢改變等多種因素影響，各類客戶對於物業智能化改造提升和全屋智能產品升級的需求減弱，影響收入及利潤率。

- **車位資產運營服務**，收入為人民幣**294.6**百萬元，與去年全年的人民幣**323.0**百萬元相比，**同比下降8.8%**

2023年，本集團依然重點發展停車位管理服務，不斷改善業務結構。由於受到國內房地產行業形勢變化的影響，業主對停車位的購買需求降低，影響收入及利潤率。

- **美居服務**，收入為人民幣**81.9**百萬元，與去年全年的人民幣**123.9**百萬元相比，**同比下降33.9%**

2023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大比例減少，導致業務規模萎縮，影響收入及利潤率。

- **新零售服務**，收入為人民幣**44.6百萬元**，與去年全年的人民幣**127.9百萬元**相比，**同比下降65.1%**

2023年，由於受到整體經濟形勢變化的影響，居民消費水平下降，業主消費意願趨於謹慎，導致業務量萎縮，影響收入及利潤率。

- **校園增值服務**，收入為人民幣**412.7百萬元**，與去年全年的人民幣**397.9百萬元**相比，**同比上升3.7%**

2023年，浙江浙大新宇物業集團有限公司(「浙大新宇」)積極拓展業務，中標多個優質團餐服務大項目，例如，呂梁學院第二學生食堂、浙江中煙寧波捲煙廠食堂、首都師範大學良鄉校區食堂等。提升收入規模，提升後勤服務綜合服務能力，聚焦增強經營管理能力，提高盈利水平，實現了毛利率的提升。

- **養老服務**，收入為人民幣**162.7百萬元**，與去年全年的人民幣**141.5百萬元**相比，**同比增長15.0%**

2023年，上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)團隊積極推廣業務，新增居家業務站點4個，長護險業務所覆蓋的城市增至20個，擴大了收入來源。經過2年多的發展，椿熙堂與世茂服務深度合作，精耕細作服務站點，探索發展高利潤率的新業務，有效提升了整體利潤率。2023年，實現毛利率同比上升2.9個百分點。2024年1月，國務院辦公廳印發了《關於發展銀髮經濟增進老年人福祉的意見》提出，加快銀髮經濟規模化、標準化、集群化、品牌化發展，培育高精尖產品和高品質服務模式，讓老年人共享發展成果、安享幸福晚年。世茂服務養老業務迎來大發展的好時機。

➤ 非業主增值服務

- 佔總收入**2.6%**，佔總毛利潤**2.3%**

2023年全年，本集團非業主增值服務收入實現人民幣213.1百萬元，較2022年全年的人民幣525.1百萬元，同比下降59.4%，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，導致案場業務大幅萎縮，影響收入及利潤率。

➤ 城市服務

- 佔總收入**16.3%**，佔總毛利潤**11.4%**

2023年全年，本集團城市服務收入實現人民幣1,334.8百萬元，較2022年全年的人民幣1,381.4百萬元，同比下降3.4%，主要原因是受到宏觀經濟環境改變的影響，部分品質較低的項目在到期後本集團不再續約，從而影響收入。根據市場環境變化，本集團及時調整，終止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，實現毛利率同比上升。

2023年，本集團注重提升各城市服務業務平台之間的交互和融合，加強市場拓展能力建設，提高市場拓展體系化能力，打造高產出的市拓團隊，中標徐州市泉山區環衛市場化保潔項目(合同總金額為人民幣643.7百萬元)，西安市長安區主城區環衛一體化項目C包(合同總金額為人民幣89.2百萬元)等多個優質大項目。

財務回顧

年內，本集團實現：

收入

收入為人民幣8,202.7百萬元，與2022年同期的人民幣8,636.8百萬元相比，同比下降5.0%。本集團收入來自四個業務板塊：(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。年內：(1)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣5,291.9百萬元，佔總收入的64.5%，相較於2022年同期人民幣5,042.0百萬元，同比增長5.0%；(2)社區增值服務收入達人民幣1,362.9百萬元，佔總收入的16.6%，相較於2022年同期人民幣1,688.3百萬元，同比下降19.3%；(3)非業主增值服務收入達人民幣213.1百萬元，佔總收入的2.6%，相較於2022年同期人民幣525.1百萬元，同比下降59.4%；及(4)城市服務收入達人民幣1,334.8百萬元，佔總收入的16.3%，相較於2022年同期人民幣1,381.4百萬元，同比下降3.4%。

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、智慧場景解決方案成本及其他。年內，銷售及服務成本為人民幣6,556.2百萬元，較2022年同期的人民幣6,693.9百萬元同比下降2.1%，成本下降的主要原因是(1)為了實現高質量發展，對本集團的組織架構進行優化，提升了營運效率；及(2)主動調整項目組合，終止部分管理難度大及管理成本高的項目，從而降低了成本。

毛利及毛利率

毛利達到人民幣1,646.4百萬元，較2022年全年的人民幣1,943.0百萬元同比下降15.3%。毛利率為20.1%，較2022年同期的22.5%相比下降2.4個百分點。本集團四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務20.1%、社區增值服務26.1%、非業主增值服務18.1%及城市服務14.0%。該等板塊的毛利率於2022年全年分別為22.3%、31.1%、21.4%及13.0%。

物業管理服務的毛利率為20.1%，相比2022年全年22.3%下降2.2個百分點，主要原因是為了進一步提升項目管理品質及打造高標準服務，從而增加了針對前線項目管理的投入。

社區增值服務的毛利率為26.1%，相比2022年全年的31.1%下降5.0個百分點，主要原因是由於板塊業務規模下降以及毛利潤結構變化所致。

非業主增值服務的毛利率為18.1%，相比2022年全年的21.4%下降3.3個百分點，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，導致案場業務大幅萎縮，影響收入及利潤率。

城市服務的毛利率為14.0%，相比2022年全年的13.0%基本持平。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣136.6百萬元，較2022年全年人民幣233.5百萬元，同比下降41.5%，佔總收入的1.7%，較2022年全年的2.7%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

年內，行政開支為人民幣989.5百萬元，較2022年全年人民幣1,356.5百萬元，同比下降27.1%，佔總收入的12.1%，較2022年全年的15.7%下降3.6個百分點，主要原因為本集團為降本提效，通過管理團隊人員優化、行政費用支出管控、減少系統開發等措施有效降低行政開支。

金融資產減值虧損－淨額

年內，本集團的金融資產減值虧損－淨額為人民幣86.6百萬元，較2022年全年人民幣743.7百萬元大幅減少人民幣657.1百萬元。金融資產減值虧損－淨額減少主要由於本集團加強對關聯交易的管控、持續提升針對第三方客戶長賬齡應收貿易款的收繳回款能力，壞賬撥備率較2022年相比，保持在相對穩定的水平上。

無形資產減值虧損

年內，本集團的商譽減值虧損淨額為人民幣15.4百萬元，較2022年全年的人民幣705.1百萬元大幅減少人民幣689.7百萬元。年內，本集團的客戶關係減值虧損淨額為人民幣105.9百萬元，較2022年全年的人民幣20.5百萬元大幅增加人民幣85.4百萬元。本集團加強對收併購公司的經營管控，同時搭建減值測試模型進行經營情況的即時監控。但考慮到2023年全國整體經濟增速放緩，出於謹慎性考慮，本集團針對經營情況不達預期的收併購公司仍舊計提了部分商譽減值及客戶關係減值。

經營利潤／(虧損)

年內，經營利潤為人民幣343.6百萬元，較2022年的經營虧損人民幣809.8百萬元有大幅好轉，主要原因是(1)本集團堅定高質量發展理念，對整體的組織管理架構進行了深度調整，優化了管理層級，提升了運營效率；及(2)基於整體管理目標要求，本集團主動對管理的項目組合進行調整，針對管理難度大及管理成本高的項目，在合約到期後不再續約，從而提升了整體的利潤率水平。

融資收入／(成本)－淨額

年內，融資收入－淨額為人民幣32.2百萬元，較2022年全年融資成本－淨額人民幣161.7百萬元大幅好轉，主要由於2022年10月全額償還可轉換債券，使得2023年利息成本大幅下降。

除所得稅前利潤／(虧損)

年內，除所得稅前利潤達到人民幣387.8百萬元，較2022年全年的除所得稅前虧損人民幣958.7百萬元有大幅好轉，主要是由於本集團(1)通過人員結構調整，提升運營效率，大幅降低人員成本開支；(2)通過費用管控、提升現有資源利用效率，大幅降低營銷及行政開支；(3)通過加大對應收貿易賬款及商譽的管理，大幅降低減值虧損；及(4)通過對債務融資的管理，大幅降低融資成本。

所得稅(開支)／抵免

年內，所得稅開支為人民幣71.1百萬元，對比2022年全年的所得稅抵免人民幣82.1百萬元大幅增加，主要原因是年內本集團整體除稅前利潤增加。同時，在中國各地不同地域相關稅收政策範圍下，本集團積極有效地利用稅收優惠政策，將整體的所得稅稅負率控制在較低的水平。

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(原海亮物業)總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的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2023年1月1日至2023年12月31日止12個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

年度利潤／(虧損)

年度利潤為人民幣316.7百萬元，較2022年全年虧損人民幣876.7百萬元大幅好轉。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣273.2百萬元，較2022年同期的應佔虧損人民幣927.1百萬元大幅上升。

若剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、購買對價調整的公允價值變動、可轉換債券產生的實際利息、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、車輛、商譽及客戶關係減值損失以及收併購公司業績補償款後，截至2023年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔核心淨利潤約為人民幣647.7百萬元，較2022年的人民幣499.6百萬元，同比提升29.6%。本公司權益持有人應佔核心淨利潤的增加主要是由於(1)通過優化人員結構，調整業務流程，大幅降低人員成本開支；(2)通過精準化營銷手段、集中化行政管理，大幅降低營銷及行政開支；及(3)通過對融資方式的調整，降低債務融資比例，大幅降低融資成本。

投資物業、物業、機器及設備

於2023年12月31日，投資物業、物業、機器及設備帳面淨值達人民幣590.2百萬元，較2022年12月31日的人民幣609.8百萬元，同比減少3.2%，主要原因是由於年內城市服務業務處置了閒置設備及車輛。

無形資產

於2023年12月31日，本集團的無形資產帳面價值為人民幣2,657.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,912.8百萬元下降8.8%。本集團無形資產主要包括(1)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,724.9百萬元；(2)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣742.3百萬元；及(3)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣135.8百萬元。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12月31日，本集團商譽達到人民幣1,724.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,740.3百萬元降低0.9%。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、增值服務的發展及管理效率的提升。

於2023年12月31日，本集團管理層已計提商譽減值損失撥備人民幣15.4百萬元，涉及杭州近湖、天津和興及西安方瑞公司，及已計提客戶關係減值損失撥備人民幣105.9百萬元，涉及世路源一家公司。

應收貿易賬款

於2023年12月31日，應收貿易賬款為人民幣3,209.2百萬元，較2022年全年的人民幣3,218.3百萬元下降0.3%，基本持平。

應付貿易賬款

於2023年12月31日，應付貿易賬款為人民幣1,212.5百萬元，較2022年同期的人民幣1,175.1百萬元基本持平。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2023年12月31日，流動資產為人民幣9,182.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣9,286.0百萬元，降低1.1%。本集團的現金及現金等價物為人民幣3,788.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,307.3百萬元，同比增長64.2%，主要原因是由於(1)通過現金流動態管理；及(2)持續提升收繳回款能力，全年實現經營業務活動所得現金淨額增加，達人民幣1,030.4百萬元。

本集團於2023年12月31日的流動資產淨值為人民幣3,938.8百萬元，流動比率為1.75，較2022年12月31日的流動資產淨值人民幣3,733.2百萬元，仍舊處於穩健的水平。

資本開支承諾

於2023年12月31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(「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2023年6月19日，本公司根據股份獎勵計劃向本集團若干董事及合資格僱員合共授予3,525,446股獎勵股份。截至2023年12月31日止，根據股份獎勵計劃向本集團若干董事及合資格僱員累計已授予合共7,542,551股獎勵股份。

上市所得款項

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

所得款項淨額擬定用途	所得款項 可供動用額度 (人民幣 百萬元)	分配百分比 %	截至2023年 12月31日止的 已動用額度 (人民幣 百萬元)	截至2023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%	3,022	310	2024年
(2)用於增加用戶和資產 為核心的增值服務種類	769	15%	276	493	2024年
(3)用於改善信息技術 系統及智能技術	256	5%	159	97	2024年
(4)用於吸納及培養人才	256	5%	53	203	2024年
(5)用作營運資金及 其他一般企業用途	513	10%	213	300	2024年
合計	<u>5,126</u>	<u>100%</u>	<u>3,723</u>	<u>1,403</u>	

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

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

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 12月31日止的 已動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	截至2023年 12月31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	<u>1,426</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>1,426</u>	

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。因此，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

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。由於該些協議將於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聯交易協議，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及採購及供貨總協議；而該等不獲豁免持續關連交易協議及各自的年度上限亦已於2023年3月28日舉行的本公司股東特別大會上獲批准通過。有關該等持續關聯交易之詳情，請參閱本公司日期為2023年3月13日之通函，以及本公司2022年年報之「管理層討論與分析」一節內。

關連交易－車位及倉儲單位購買協議

於2023年12月29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目標資產，包括世茂集團三個項目合共134個停車位及261個倉儲單位，總對價約為人民幣40.66百萬元。

目標資產所在的三個項目均已竣工，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，而本集團提供持續物業服務的供應商，本集團認為收購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。該等項目的住戶對停車位及倉儲單位仍有穩定需求，本集團認為收購及接管目標資產將為該等項目業主提供更佳服務，亦將為本集團提供機會變現有相關資產，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2023年12月29日之公告。

收購事項

於2023年12月31日，本集團並無任何收購事項。

收購及未來展望

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，還兼顧對規模增長的支撐和佈局新賽道，建立新能力等。

基本要求：目標公司需要在本集團現有管理半徑之內，是區域或細分行業的龍頭公司，不觸及安全等紅線問題，能夠接受本集團的一體化整合要求，同時關注目標公司客戶群體是否為當地的中高收入人群，以便於後期開展社區增值服務。

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。

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。

2023年，由於房地產行業持續低迷，各項業務萎縮嚴重，影響下游物業管理行業發展。因此，本集團將更加審慎對待收併購，將更關注現有業務的能力打磨與提升，實現有機高質量發展。

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，但港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共有47,531名在職員工，較2022年12月31日的47,260名在職員工增加0.6%，較去年全年基本持平。總員工成本為人民幣3,914.4百萬元，較去年的人民幣4,199.5百萬元降低6.8%。員工成本的降低主要原因是基於高質量發展戰略，通過對整體組織架構調整，優化了管理層級，提升運營效率，大幅降低高薪酬管理及拓展人員數量。

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。

或然負債

於2023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。

經審核全年業績

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合全年業績，連同2022年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

綜合損益及其他全面收入表 截至2023年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	8,202,668	8,636,811
銷售及服務成本	5	(6,556,236)	(6,693,853)
毛利		1,646,432	1,942,958
銷售及營銷開支		(136,643)	(233,485)
行政開支		(989,518)	(1,356,454)
金融資產減值虧損—淨額		(86,595)	(743,659)
無形資產減值虧損		(121,316)	(725,620)
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動		—	57
其他收入	7	66,029	94,412
其他收益及虧損—淨額		(23,976)	252,791
其他經營開支		(10,844)	(40,789)
經營利潤／(虧損)		343,569	(809,789)
融資收入		78,106	54,616
融資成本		(45,932)	(216,298)
融資收入／(成本)—淨額		32,174	(161,682)
分佔聯營公司業績		12,102	12,749
除所得稅前利潤／(虧損)	6	387,845	(958,722)
所得稅(開支)／抵免	8	(71,097)	82,050
年度利潤／(虧損)		316,748	(876,672)

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔利潤／(虧損)：		
－本公司權益持有人	273,245	(927,120)
－非控制性權益	43,503	50,448
	<u>316,748</u>	<u>(876,672)</u>
年度其他全面收益／(開支)，扣除稅項 可重新分類至損益的項目		
－換算海外業務的匯兌差額	4,278	(63,005)
年度全面收益／(開支)總額	<u>321,026</u>	<u>(939,677)</u>
應佔全面收益／(開支)總額：		
－本公司權益持有人	277,523	(990,125)
－非控制性權益	43,503	50,448
	<u>321,026</u>	<u>(939,677)</u>
每股盈利／(虧損)	9	
－基本(人民幣元)	<u>0.11</u>	<u>(0.38)</u>
－攤薄(人民幣元)	<u>0.11</u>	<u>(0.38)</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	於12月31日	
	2023年	2022年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	571,929	590,555
使用權資產	80,217	101,965
投資物業	18,271	19,243
無形資產	2,657,718	2,912,837
遞延稅項資產	255,538	257,529
聯營公司權益	61,019	59,786
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	124,178	84,250
合約資產	165,406	173,853
預付款項、按金及其他應收賬款	1,123,223	1,113,583
非流動資產總值	5,057,499	5,313,601
流動資產		
存貨	210,883	193,763
應收貿易賬款	11 3,209,178	3,218,266
合約資產	10,828	7,851
預付款項、按金及其他應收賬款	926,452	1,106,658
受限制銀行結餘	36,898	92,122
到期日超過三個月的定期存款	1,000,000	2,360,000
現金及現金等價物	3,788,300	2,307,301
流動資產總值	9,182,539	9,285,961
流動負債		
應付貿易賬款	13 1,212,521	1,175,103
已收按金、應計款項及其他應付款項	2,120,108	2,445,879
合約負債	1,253,358	1,227,899
所得稅負債	393,199	393,989
借貸	232,154	275,504
租賃負債	32,383	34,403
流動負債總額	5,243,723	5,552,777
流動資產淨值	3,938,816	3,733,184
總資產減流動負債	8,996,315	9,046,785

	於12月31日	
	2023年	2022年
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
借貸	67,788	251,365
租賃負債	35,954	53,900
遞延稅項負債	156,631	176,012
其他負債及費用撥備	30,311	30,893
其他應付款項	59,478	167,388
	<u>350,162</u>	<u>679,558</u>
非流動負債總額	350,162	679,558
資產淨值	8,646,153	8,367,227
權益		
股本	12 21,358	21,358
儲備	7,895,082	7,546,186
	<u>7,916,440</u>	<u>7,567,544</u>
本公司權益持有人應佔權益	7,916,440	7,567,544
非控制性權益	729,713	799,683
總權益	8,646,153	8,367,227

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

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

2. 編製基準

本集團的綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港《公司條例》(第622章)的披露規定編製。

3. 重要會計政策

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及準則修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈於2023年1月1日開始的本集團財政年度強制生效的新訂香港財務報告準則及準則修訂本：

香港財務報告準則第17號(修訂本) (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8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二模板規則

於本年度應用新訂香港財務報告準則及準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

根據修訂本所載的指引，屬於標準資料的會計政策資料，或僅重複或概述香港財務報告準則規定的資料，被視為非重要的會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免掩蓋綜合財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無於綜合財務報表中提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及準則修訂本，惟以下所述者除外：

香港會計準則第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 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團正在評估首次應用該等香港財務報告準則新修訂本的潛在影響。迄今為止結論是，採納該等修訂本不大可能會對綜合財務報表產生重大影響。

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

除遞延稅項資產、聯營公司權益及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債、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12月31日止年度的所有收入均來自中國(2022年：相同)。

於2023年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2022年：相同)。

分部收入及業績如下：

	物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度			
可報告分部收入	6,867,893	1,334,775	8,202,668
可報告分部業績	485,273	(106,138)	379,135
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(59,961)	(26,634)	(86,595)
無形資產減值虧損	(15,391)	(105,925)	(121,316)
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值收益	4,876	39,462	44,338
物業、機器及設備處置收益淨額	(2,495)	2,765	270
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(112,005)	(92,429)	(204,434)
無形資產攤銷	(139,542)	(48,401)	(187,943)
截至2022年12月31日止年度			
可報告分部收入	7,255,371	1,381,440	8,636,811
可報告分部業績	(698,977)	(286,984)	(985,961)
計入分部業績計量的金額：			
無形資產減值虧損	(305,048)	(420,572)	(725,620)
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值收益	13,678	161,657	175,335
金融資產減值虧損－淨額	(722,058)	(21,601)	(743,659)
物業、機器及設備處置收益淨額	31,399	3,155	34,554
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(86,999)	(92,913)	(179,912)
無形資產攤銷	(118,442)	(50,983)	(169,425)

分部業績與除所得稅前利潤／(虧損)的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部業績	379,135	(985,961)
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	(23,976)	252,791
分佔聯營公司業績	12,102	12,749
融資成本	(45,932)	(216,298)
融資收入	78,106	54,616
未分配開支	(11,590)	(76,676)
除所得稅前利潤／(虧損)	387,845	(958,722)

分部資產及負債如下：

	物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日			
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
於2022年12月31日			
分部資產	11,637,549	1,875,152	13,512,701
分部負債	4,238,561	814,130	5,052,691

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部資產	11,481,917	13,512,701
遞延稅項資產	255,538	257,529
聯營公司權益	61,019	59,786
其他公司資產	2,441,564	769,546
總資產	<u>14,240,038</u>	<u>14,599,562</u>
分部負債	4,744,113	5,052,691
遞延稅項負債	156,631	176,012
所得稅負債	393,199	393,989
借貸	299,942	526,869
其他公司負債	-	82,774
總負債	<u>5,593,885</u>	<u>6,232,335</u>

5. 收入以及銷售及服務成本

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

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收入	銷售及	收入	銷售及
	人民幣千元	服務成本	人民幣千元	服務成本
		人民幣千元		人民幣千元
來自客戶並於一段時間內				
確認的收入：				
物業管理服務	5,291,917	4,226,488	5,042,007	3,915,218
社區增值服務	442,999	290,623	414,747	256,577
非業主增值服務	213,088	174,604	525,096	412,722
城市服務	1,334,775	1,147,727	1,381,440	1,201,933
	<u>7,282,779</u>	<u>5,839,442</u>	<u>7,363,290</u>	<u>5,786,450</u>
來自客戶並於某一時間點				
確認的收入：				
社區增值服務	919,889	716,794	1,273,521	907,403
	<u>8,202,668</u>	<u>6,556,236</u>	<u>8,636,811</u>	<u>6,693,853</u>
總額基準	8,016,576	6,466,881	8,425,520	6,601,216
淨額基準	186,092	89,355	211,291	92,637
	<u>8,202,668</u>	<u>6,556,236</u>	<u>8,636,811</u>	<u>6,693,853</u>

6. 除所得稅前利潤／(虧損)

本集團的除所得稅前利潤／(虧損)是在扣除以下費用後計算的：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利開支(不包括董事及執行總裁薪酬)	3,914,366	4,199,528
以權益結算的股份支付		
—董事以外僱員	12,049	17,011
—董事	5,396	12,762
	17,445	29,773
金融資產減值虧損—淨額		
—第三方		
應收貿易賬款及合同資產減值虧損	114,487	122,143
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損	8,250	47,751
—關聯方		
應收貿易賬款減值虧損	13,105	339,915
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損	(49,247)	233,850
金融資產減值虧損總撥備—淨額	86,595	743,659
折舊及攤銷：		
物業、機器及設備折舊	156,396	130,673
計入行政開支的使用權資產折舊	47,066	48,305
投資物業折舊	972	934
無形資產攤銷	187,943	169,425
	392,377	349,337
核數師酬金		
—年度及其他核數服務	3,300	3,300
—非核數服務	500	1,100
	3,800	4,400
清潔費	662,311	647,723
綠化及園藝費用	113,439	119,298
保安費用	627,281	460,402
維修費	235,425	230,763
系統運營及升級費用	40,130	217,166
城市服務成本	1,147,727	1,201,933
已售存貨成本	267,798	393,508
停車場銷售成本	1,230	54,177
用於餐飲服務的原材料	138,115	109,526

7. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助	49,451	73,227
可抵扣增值稅	16,578	21,185
	<u>66,029</u>	<u>94,412</u>

8. 所得稅(開支)/抵免

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅開支—中國		
—企業所得稅	(88,487)	(156,526)
—過往年度撥備不足	—	(4,312)
	<u>(88,487)</u>	<u>(160,838)</u>
遞延稅項抵免	17,390	242,888
	<u>(71,097)</u>	<u>82,050</u>

9. 每股盈利/(虧損)

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司權益持有人應佔利潤/(虧損)(人民幣千元)	<u>273,245</u>	<u>(927,120)</u>
普通股的加權平均數(千股)	<u>2,470,683</u>	<u>2,464,126</u>
每股基本盈利/(虧損)(以每股人民幣元列示)	<u>0.11</u>	<u>(0.38)</u>

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

就股份獎勵計劃而言，假設股份獎勵獲行使而應已發行的股份數目減就相同所得款項總額而可能按公允價值(釐定為每股平均市場價格)發行的股份數目，為無償發行的股份數目。因此產生的無償發行股份數目計入權益股加權平均數作為計算每股攤薄盈利的分母。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司普通持有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>273,245</u>	<u>(927,120)</u>
本公司擁有人應佔每股攤薄盈利／(虧損)的 年度利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>273,245</u>	<u>(927,120)</u>
每股基本盈利／(虧損)的權益股加權平均數(千股)	2,470,683	2,464,126
調整：股份獎勵計劃(千股)	<u>5,082</u>	<u>—</u> *
每股攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數(千股)	<u>2,475,765</u>	<u>2,464,126</u>

* 截至2022年12月31日止年度，由於根據股份獎勵計劃歸屬股份將使來自持續經營業務的每股虧損有所減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設進行有關歸屬。

10. 股息

董事會並不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

11. 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 關聯方	748,477	781,044
— 第三方	3,354,689	3,205,927
	<u>4,103,166</u>	<u>3,986,971</u>
應收票據		
— 關聯方	1,437	5,519
— 第三方	1,558	1,230
	<u>2,995</u>	<u>6,749</u>
減：應收貿易賬款及應收票據減值虧損撥備	(896,983)	(775,454)
	<u>3,209,178</u>	<u>3,218,266</u>

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單時到期支付，並無授出信貸期(2022年：無)。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日(2022年：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸期償付。

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

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	2,396,233	2,641,297
1至2年	790,945	1,045,831
2至3年	758,392	289,169
3至4年	148,100	9,016
4至5年	8,330	370
5年以上	1,166	1,288
	<u>4,103,166</u>	<u>3,986,971</u>

於2023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(2022年：相同)。

於2023年12月31日，本集團持有人民幣2,995,000元的應收票據總額(減值前)，待未來結算應收貿易賬款(2022年：人民幣6,749,000元)。本集團收取的所有應收票據均於一年內到期。

12. 股本

普通股

	每股面值 0.01港元的 普通股數目	股本 港元	人民幣元
法定 於2022年12月31日、2023年1月1日及 2023年12月31日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足 於2022年1月1日 購回及註銷股份(附註(a))	2,478,973,000 (10,800,000)	24,789,730 (108,000)	21,444,970 (87,158)
於2022年12月31日、2023年1月1日及 2023年12月31日	2,468,173,000	24,681,730	21,357,812

附註：

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

13. 應付貿易賬款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 關聯方	6,291	19,750
— 第三方	1,206,230	1,155,353
	1,212,521	1,175,103

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2022年：30至90日)。於2023年12月31日，應付貿易賬款的賬面值與其公平值相若(2022年：相同)。於2023年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值(2022年：相同)。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	968,851	924,628
1至2年	103,603	182,699
2至3年	111,234	64,536
3至4年	26,143	2,170
4至5年	1,702	805
5年以上	988	265
	1,212,521	1,175,103

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄C3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」)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2023年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所須標準。

遵守企業管治守則

於截至2023年12月31日止年度內，本公司一直遵上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟下列偏離情況除外：

由於董事會主席有其他公務安排，因而未能按企業管治守則的守則條文第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12月31日止年度內，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12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司2024年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2024年6月19日(星期三)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

末期股息

董事會不建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

核數師的工作範圍

本集團核數師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)已就本業績公告所載之本集團截至2023年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表以及相關附註中所列的數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載的數額核對一致。開元信德就此執行的工作根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則的規定並不構成一項核證聘用，因此，開元信德並無對本業績公告發表任何核證結論。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年6月13日(星期四)至2024年6月19日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2024年6月12日(星期三)下午4時30分前送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2024年3月28日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事許世壇先生(主席)、葉明杰先生(總裁)及曹士揚先生；一名非執行董事湯沸女士；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。