

## **標題：世茂服務 2022 年上半年營業收入 42.66 億元，合約面積增至 3.33 億平方米**

2022 年 8 月 31 日，世茂服務(873.HK)發佈 2022 年中期業績報告。2022 年上半年，世茂服務營業收入 42.66 億元，同比增長 12.9%；毛利 11.14 億元，歸母淨利潤 1.40 億元。

在房地產行業整體下行，疊加新冠疫情持續影響下，物業服務行業面臨一定的挑戰和困難。世茂服務務實求是，開拓奮進，取得總收入和管理面積的穩步增長，在基本盤穩固的基礎上，城市服務等新業務快速發展，成為公司第三大業務板塊。

### **基本盤穩固：物業管理服務收入穩步增長，奠定良好基礎**

截至 2022 年 6 月 30 日，世茂服務合約面積 3.33 億平方米，同比增長 39.3%；在管面積 2.56 億平方米，同比增長 46.2%，在管項目達到 915 個，覆蓋全國 98 個城市，涵蓋住宅、高校園區、醫院、公建、產業園等多元業態。

報告期內，世茂服務在管面積和合約面積均取得穩步增長，這為公司各項業務發展提供了基礎，能夠直接貢獻物業管理服務收入。

從收入及其結構來看，一方面，世茂服務基本盤穩固。2022 年上半年，得益於在管項目的增加，物業管理服務收入 23.42 億元，收入佔比 54.9%，同比增長 16.3%；物業管理服務收入穩步增長，這為未來的發展奠定了良好的基礎。

另一方面，收入結構也進一步優化。2022 年上半年，非業主增值服務收入 3.22 億元，收入佔比逐年降至 7.5%，對地產母公司的依賴度持續降低。此外，城市服務業務收入 6.71 億元，同比增長 400.0%，收入佔比 15.8%，已經超越非業主增值服務，成為世茂服務第三大的收入和利潤來源，城市服務戰略佈局初現成效。

### **新增外拓面積 3,060 萬平方米，中心城市深耕效果顯著**

隨著房地產行業下行，世茂服務更加注重內生式增長，直面行業挑戰和市場競爭，依然取得了非常優異的外拓成績。

2022 年上半年，世茂服務新增合約面積 3,060 萬平方米，同比增長 12.9%；繼續加大對住宅業態的拓展力度，新增住宅項目合約面積佔比達 51.7%，為增值服務的發展創造了更多用戶和空間；新增非住宅項目合約面積中，高校類專案合約面積佔比達 32.8%，凸顯了世茂服務與浙大新宇融合效果顯著。

其中，在高校外拓方面，新增物業及服務項目合計 45 個，新增合約建築面積 570 萬平方米，獲得多個合同金額高、示範效應強的高校園區標杆項目，如北京中醫藥大學良鄉及和平街校區、西交利物浦大學太倉校區、北京語言大學、江西財經大學等。世茂服務區域公司密切協同浙大新宇，開拓河南、廣東等新市場，成功中標多個優質高校園區服務項目。

世茂服務繼續執行集中化策略，深耕中心城市，不斷提升管理濃度和業務密度，提升區域綜合實力，不僅達到降本增效的效果，也為市場拓展和增值服務創造更多的空間和可能。

截至 2022 年 6 月 30 日，杭州、福州、武漢、天津等四大一級中心城市合約面積合計高達 6,710 萬平方米，其中，以杭州單城市為例，合約面積由 2021 年底的 1,540 萬平方米，進一步增加到 2,160 萬平方米，成為項目密度和服務濃度最高的城市。

### 城市服務收入增長 4 倍，成為第三大收入、利潤來源

在合作金沙田科技等市政環衛龍頭企業後，世茂服務立即對其進行組織融合、業務整合和運營提升，經過 2021 年的磨合與提升，世茂服務快速構建起了自身發展城市服務的綜合能力，具備了在全國推廣業務的管理基礎和人才隊伍儲備。

借助金沙田科技等企業在城市服務、環衛業態的優勢地位，以及快速構建的城市服務業務發展能力，世茂服務正擴大市場佔有率，快速匹配公司的發展戰略，快速做大做強城市服務業務。

2022 年上半年，世茂服務新增城市服務項目 33 個，中標總金額合計高達 10.52 億元，獲取多個千萬級乃至超億元的大型城市服務項目。其中，陝西藍田縣、洋縣城鄉環衛一體化服務項目合同總金額達 3.48 億元、1.22 億元；貴州畢節市金海湖新區城區環衛作業市場化服務項目總金額達 1.20 億元。

此外，在拓展宿遷市宿城區、哈爾濱市阿城區等 15 個樣本城市項目的基礎上，世茂服務城市服務產品繼續在全國範圍內“多點開花”，2022 年以來，世茂服務獨立拓展了多個城市綜合服務項目，成功進駐武漢恩施街、蘇州郭巷街道、西安南院門街道、嘉善歸谷智造小鎮等多個項目，在城市綜合治理、智慧停車建設運營等方面有了新的業務突破，繼續賦能美好城市生活。

自 2020 年以來，世茂服務開始探索城市服務，2021 年 10 月 29 日，在上市一周年之際，世茂服務正式發佈城市服務業務，定位“城市大管家”，重磅發佈針對城市服務研發的服務產品體系，致力於實現“服務讓城市更美好”的發展願景。為了更好推動城市服務業務落地，世茂服務設立城市服務業務發展中心，成立空間運營公司等城市服務專業公司。

### 物業服務行業長期向好，務實求是堅持做長期主義者

2022 年以來，世茂服務繼續貫徹“美好生活智造者”品牌理念，推進標杆項目建設，圍繞“美好 100+1，服務不止滿意”，更加關注業務品質和業主需求，構建住宅、高校園區、醫院、公建、產業園、城市服務等多種賽道的服務體系，賦能美好生活和城市升級。憑藉高品質服務，世茂服務榮獲“2022 年上半年物業服務滿意度 TOP1”。

在世茂服務管理層看來，雖然物業服務行業面臨一定的挑戰和困難，但機遇與挑戰並存，作為生活性服務業之一，其客戶群體仍在豐富，業務基礎仍在擴大，物業服務行業依然是廣闊的藍海，長期向好的趨勢沒有改變。

世茂服務仍將保持戰略定力，定位中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供商，致力於成為中國領先的城市全場景生活服務商，打磨“四大業務組合”，不斷完善綜合物業管理、多元增值服務、城市服務三大業務組合，適當創新發展數字科技業務。

展望未來，世茂服務將堅定信心，世茂服務將堅定信心，腳踏實地，堅持做長期主義者，將進一步提升自身運營能力世茂服務將堅定信心，腳踏實地，堅持做長期主義者，將進一步提升自身運營能力，堅持做長期主義者，將進一步提升自身運營能力，夯實前線基礎，打磨管理細節，提高業務質量，發掘更多內在價值，厚積薄發，行穩致遠，實現高質量發展。