



Excellence

卓越商企服務集團有限公司

EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY & FACILITIES
MANAGEMENT GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 6989



2023
中期報告

目錄

| | |
|----|------------------------|
| 2 | 公司資料 |
| 4 | 管理層討論及分析 |
| 23 | 企業管治／其他資料 |
| 37 | 致卓越商企服務集團有限公司董事會獨立審閱報告 |
| 38 | 綜合損益及其他全面收益表 |
| 40 | 綜合財務狀況表 |
| 42 | 綜合權益變動表 |
| 44 | 簡明綜合現金流量表 |
| 45 | 未經審核中期財務報告附註 |



公司資料

董事

執行董事

李曉平先生(董事長)
楊志東先生(獲委任，自2023年8月15日起生效)

非執行董事

郭瑩女士(由執行董事調任為非執行董事，
自2023年8月15日起生效)
王銀虎先生
王斗先生(辭任，自2023年8月15日起生效)

獨立非執行董事

黃明祥先生
甘志成先生
劉曉蘭女士

公司秘書

賈傑先生
張啟昌先生

審計委員會

甘志成先生(主席)
郭瑩女士(獲委任，自2023年8月15日起生效)
黃明祥先生
劉曉蘭女士
王斗先生(辭任，自2023年8月15日起生效)

薪酬委員會

黃明祥先生(主席)
李曉平先生
甘志成先生
劉曉蘭女士

提名委員會

李曉平先生(主席)
黃明祥先生
甘志成先生
劉曉蘭女士

戰略及ESG委員會

李曉平先生(主席)
郭瑩女士
王銀虎先生
劉曉蘭女士

授權代表

李曉平先生
張啟昌先生

法律顧問

香港法律：
歐華律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期25樓

中國法律：
國浩律師(深圳)事務所
中國
廣東省
深圳市福田區
深南大道6008號
特區報業大廈31/41/42層

廣東誠公律師事務所
中國
廣東省
深圳市福田區
中康路128號
卓越城一期3棟6層

合規顧問

德健融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心2座
31樓3111A室

公司資料

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師及於《會計及財務匯報局條例》下的
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司深圳西海岸支行
中國
廣東省
深圳市南山區
後海路與創業路交匯處
南粵明珠海洋之心大廈一樓

中國農業銀行股份有限公司深圳信息樞紐中心支行
中國
廣東省
深圳市福田區
益田路48號
信息樞紐大廈裙樓三樓

招商銀行深圳時代廣場支行
中國
廣東省
深圳市福田區
益田路4068號卓越時代廣場一樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國總部及註冊辦事處

中國
廣東省
深圳市福田區
福華三路
卓越世紀中心
4號樓38A樓

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號舖

股份代號

6989

網站

<http://www.exceptm.com>

投資者關係：

郵箱：ir@exceam.com

管理層討論及分析

業務回顧

I. 業務概覽

主要業務分析

- (I) 截至2023年6月30日止六個月(「報告期」)內卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)的主要業務

本集團作為中國領先的商務不動產服務運營商，致力於為客戶提供全生命周期資產維護和全鏈條的服務解決方案，實現客戶綜合價值期望，助力企業成就商業願景。

2023年上半年，面臨大環境經濟下行的壓力，本集團始終堅持長期主義發展策略，靈活應對市場變化，加強業務獨立性規劃，減少對關聯業務的依賴。公司秉持穩健發展的經營理念，以客戶為中心，優化業務結構，深耕數字化轉型，聚焦價值創造，鞏固自身獨立性、健康性和可持續發展能力。

本集團主營業務包括基礎物業管理服務、增值服務及其他相關業務。

1. 基礎物業管理服務

本集團的基礎物業管理服務面向商務物業、公共與工業物業、住宅物業等多種業務類型。

(1) 商務物業管理服務

本集團聚焦商務物業為發展的主航道，集二十多年管理經驗於一體，形成了完善的商務物業服務模式。

- **PM商業寫字樓服務**

本集團服務眾多CBD地標性寫字樓及高新技術企業，形成在PM高端商務項目中的品牌優勢，構建資產服務與企業服務有機結合的能力壁壘。

服務範圍涵蓋前期顧問諮詢、營銷管理、空間管理、資產租售代理、智慧平台構建、設備設施運維、物業綜合服務等業務。

代表項目：深圳卓越世紀中心、深圳卓越前海壹號、深圳卓越城、青島卓越世紀中心、深圳卓越大百匯

管理層討論及分析

- **FM綜合設施管理服務**

本集團服務客戶主要為世界500強及高新技術企業。致力於為客戶提供全生命周期資產維護和全鏈條的綜合服務解決方案，構築健全的、體系化的後台支撐系統，形成以互聯網、高科技、金融、現代服務業及製造業為主的優質客戶矩陣。

我們為企業提供定制化綜合設施管理模式，制定策略性長期規劃，利用物聯網、大數據、AI等先進技術打造E+智慧雙平台，借助數字化運營管理技術，構建運維管理、項目管理、空間管理、能耗管理、環境管理、安保管理、綜合服務等設施全生命周期解決方案，提升項目管理效率，為企業客戶創造最大價值。

代表項目：大疆天空之城、東莞OPPO總部、華為蘇州研究所

(2) **公共與工業物業服務**

本集團建立「一盤棋」的市場組織框架，多渠道並舉，緊跟教育、醫療市場化步伐，發力政府公建、城市服務業務等多功能體，持續發力新賽道，多引擎業務共驅發展。

我們提供公共業態全方位運營服務方案，除基礎物業服務外，針對不同公共項目開展特色服務，從專業化、國際化、創新化和科技化多個維度，不斷提升在政府公建類物業服務領域的業務能力。

代表項目：深鐵物業塘朗城及朗麓家園、成都地鐵A標段

(3) **住宅物業服務**

依託卓越集團20多年地產開發經驗，我們在全國眾多城市打造高端住宅物業服務典範。提供包括前期介入及接管驗收、裝修管理、客戶管理、環境管理、設備設施維護、消防管理等系統化服務。同時創新引進國際化服務標準，推出五心「悅」管家與「4INS美好生活」服務，以客戶滿意度為原點和核心，重構小區物理空間、人文空間、數字空間，為個人及家庭提供安全便捷、舒適美好的居住生活體驗。

代表項目：深圳蔚藍海岸、深圳卓越維港、東莞晴熙雲翠、深圳皇后道

管理層討論及分析

2. 增值服務

本集團持續為客戶提供個性化、定制化、智能化的增值服務創新，深入挖掘客戶多維度需求，實現從單一服務向多元服務的轉變，重點發展方向包括資產服務、卓品商務、建築機電服務等多種專業增值服務。

(1) 資產服務

本集團提供前期物業顧問諮詢服務，前置性的介入項目的規劃設計、建設管理和驗收移交階段，給出合理化建議，從而達到節約建造成本、滿足客戶期望和使用功能、提高後期物業運行效率，規避運營風險。

另外，我們為客戶提供專業的租賃及二手房資產管理服務，打造全過程租賃增值服務，確保物業出租率和資產投資回報的最大化。

(2) 卓品商務服務

本集團高端服務品牌「卓品商務」，融合「互聯網+」、「供應鏈自建」、「禮賓高端服務」能力，以B to B for C的模式，為高新技術及世界500強企業，提供商務辦公一站式配套服務。主要包括高端商務服務、企業增值服務、企業數字化賦能等多樣化解決方案。

(3) 建築機電服務

本集團聯合旗下盛恒達機電有限公司(「盛恒達機電」)打造「綠色&智慧機電」專項服務，通過「硬件+軟件+平台+服務」的綜合解決方案，構建小區生態圈，多板塊體系化發展，奠定大機電生態圈，以科技與綠色發展驅動業績增長。

管理層討論及分析

3. 合資與收併購

本集團通過與多地政府、國資平台成立合資公司，攜手政府資源優勢，充分發揮在商務物業領域的優勢，共同開拓市場。

同時，通過解讀政策，定位和聚焦優勢經濟帶，積極推動合資與收併購戰略落地。通過積極審視優化佈局、推動在一線及新一線城市的開拓，孵化賽道，繼而助力市場發展，完善有競爭力的產業鏈條、構築行業競爭優勢。

目前攜手黃錦物業、北京環球財富物業管理有限公司(「北京環球」)等資源互補、強強聯合，合作共贏，持續發展。

(II) 業績概述

本集團始終堅持「聚焦增長」的業務發展策略，積極應對市場波動，並在第三方業務拓展方面持續發力，保持了業務的韌性。2023年上半年，整體業績保持穩定，經營情況符合預期。

在主航道業務方面，通過戰略客戶深耕佈局，厚積蓄力，持續保持商務物業賽道優勢和第三方業務獨立性。在新賽道業務方面，通過戰略性收併購，構建了業務發展第二增長曲線。在增值業務方面，通過整合多業態服務場景，搭建統一的服務平台，並在細分領域深耕拓展，鞏固在高端商企服務的領先地位。在核心能力建設方面，通過建設內外部數字化運營能力，提高業務決策效率，助力業務拓展。同時，聚焦培養業務關鍵人才，基於業務敏捷匯聚人才，支撐業務健康可持續發展。

於報告期內，本集團各業務類型的收入佔比，其中商務物業佔比57.1%，公共及工業物業佔比13.4%，住宅物業佔比14.6%，增值服務佔比14.3%，其他服務佔比0.6%，其中來自第三方的基本物業服務收入佔總收入的51.5%。

管理層討論及分析

1. 業務規模穩定增長

本集團持續圍繞「1+1+X」戰略，深耕大灣區，長三角兩個核心優勢區域，重點佈局一綫，新一綫及其他高價值城市，實現全國化重點區域均衡發展。在管面積中，北京、上海、深圳、廣州、成都、杭州、重慶等一綫和新一綫城市佔比達77.2%，粵港澳大灣區和長三角兩大核心經濟圈佔比達63.6%。

於報告期內，本集團合約面積約為73.30百萬平方米，較2022年同期增長約6.3%，合約項目數量688個；在管面積約60.42百萬平方米，較2022年同期增長約20.6%，在管項目數量605個，其中來自第三方的在管物業面積佔比達63.6%。

下表載列分別截至2023年及2022年6月30日止六個月我們的在管面積之變動：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----|---------------|---------------|
| | 2023年 千平方米 | 2022年 千平方米 |
| 於期初 | 53,760 | 36,635 |
| 新簽 | 6,494 | 11,493 |
| 新收購 | 2,825 | 4,251 |
| 終止 | (2,661) | (2,295) |
| 於期末 | 60,419 | 50,084 |

管理層討論及分析

2. 主航道業務穩步拓展

2023年上半年，本集團繼續發揮在商務物業領域的核心競爭優勢，聚焦和深耕商務物業賽道，並在第三方業務拓展方面持續發力，保持了業務的增長韌性。本集團採用戰略客戶的深耕發展策略，不斷強化高效運營管理能力，新增合作客戶規模廣泛，在高新科技、互聯網和智能汽車等業務領域，均呈現出良好的發展態勢，為我們在市場化細分行業發展奠定了堅實的基礎。

於報告期內，新拓第三方項目物業合同90個，總合同額762.51百萬元，年化合同額309.77百萬元。

於報告期內，商務物業收入佔基本物業服務收入的67.1%，第三方基本物業服務佔基本物業服務收入的比重為60.5%。

在公共與工業物業方面，2023年本集團新拓多個政府公建項目，在醫療、教育等版塊上呈現良好增長勢態。於報告期內，公共與工業物業收入與2022年同期相比增加162.7%。

住宅物業方面，我們主要為卓越集團旗下眾多城市高端開發項目提供服務，於報告期內，住宅物業業務收入與2022年同期相比增加32.2%。

| | 截至2023年6月30日止 | | | | 截至2022年6月30日止 | | | |
|------------|---------------|-------|-----------|-------|---------------|-------|-----------|-------|
| | 在管面積 | | 收入 | | 在管面積 | | 收入 | |
| | (千平方米) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (千平方米) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 商務物業 | 25,265 | 41.8 | 1,050,718 | 67.1 | 23,027 | 46.0 | 1,061,228 | 78.1 |
| - 卓越集團 | 2,914 | 4.8 | 359,944 | 23.0 | 2,906 | 5.8 | 373,918 | 27.5 |
| - 第三方物業開發商 | 22,351 | 37.0 | 690,774 | 44.1 | 20,121 | 40.2 | 687,310 | 50.6 |
| 公共及工業物業 | 12,891 | 21.3 | 246,189 | 15.7 | 8,585 | 17.1 | 93,711 | 6.9 |
| 住宅物業 | 22,263 | 36.8 | 268,966 | 17.2 | 18,472 | 36.9 | 203,449 | 15.0 |
| 合計 | 60,419 | 100.0 | 1,565,873 | 100.0 | 50,084 | 100.0 | 1,358,388 | 100.0 |

管理層討論及分析

3. 戰略客戶深耕發展

本集團堅持戰略客戶深耕的策略，通過深化戰略客戶發展機制，2023年上半年，實現了戰略合作「高績效，保續約，促增長」的業務目標。新拓戰略客戶合同額為人民幣253.30百萬元，戰略客戶保有率100%。

2023年上半年，本集團聚焦提升服務質量和品牌價值，與戰略客戶的合作關係不斷深化，在高新科技等行業新增了多個標桿合作項目。同時，依託戰略客戶的示範效應和市場口碑，我們與新能源、光電等新興領域的龍頭企業達成了合作，逐漸展現出戰略客戶的輻射效應。

本集團將持續聚焦客戶需求，強化基礎運營，優化人才保障，進一步提高客戶滿意度，以建立高粘性的戰略合作關係，推動業務縱向拓展。通過市場傳播，吸引更多優質客戶，促進業務擴張，構建可持續增長的業務引擎。

4. 新賽道構建第二增長曲綫

本集團秉承合作共贏的理念，通過戰略性收併購和多渠道拓展，在新賽道發展上構建了第二增長曲綫。

依託醫療物業服務平台，快速構建高品質且可信賴的專業服務能力，助力醫療賽道業務帶來更廣泛的市場機會。同時，在高校教育及其他領域，我們也在持續發力，通過構建多元賽道，發揮我們在商務物業領域的專業運營經驗及能力，持續強化競爭力，增強公司整體的抗風險能力。

於報告期內，新賽道新拓總合同額182.94百萬元，同比增長111.7%，年化合同額為人民幣90.75百萬元，同比增長216.2%。

管理層討論及分析

5. 增值業務產品化，細分領域深耕拓展

2023年上半年，本集團積極應對房地產下行，優化業務結構，推動獨立市場化發展。業主增值服務佔比整體增值服務由13.7%提升到41.1%；非業主增值服務主動壓降62.2%，業務結構更加獨立、可持續發展。

本集團立足於高端服務領域，在業主增值服務方面始終保持著良好的增長趨勢，收入同比提升65.1%。

本集團高端商務品牌「卓品商務」圍繞客戶多元化需求，整合多業態服務場景，打造統一的增值服務平台，並通過細分領域深耕拓展，為客戶提供更加高效、便捷的使用體驗，從而創造可持續的價值提升，鞏固了我們在高端商企服務的領先地位。

於報告期內，卓品商務營業收入為人民幣92.61百萬元，同比增長為26.6%，其中企業服務連續三年高速增長，平均每年增長率約為50%。

核心競爭力分析

(I) 優質的品牌形象

集團為多家五百強企業，包括眾多知名高新科技企業、互聯網企業、金融企業提供服務，並憑藉業內領先的綜合實力和服務水平，在「2023中國物業服務企業綜合實力研究成果」榮獲「2023中國物業服務企業綜合實力20強」、「2023中國寫字樓物業服務領先企業」、「2023中國物業管理卓越標桿項目－深圳卓越世紀中心」。被中指研究院評為「2023中國物業服務百強企業(TOP12)」、「2023中國辦公物業管理優秀企業」、「2023中國IFM服務優秀企業(TOP2)」、「2023中國物業服務百強企業經營績效TOP10」、「2023中國物業社區增值服務優秀企業」、「2023國際物管服務可持續發展優秀企業」；被克而瑞評為「2023中國物業管理上市公司20強(TOP12)」、「2023中國物業管理上市公司領先企業發展潛力TOP10」。

管理層討論及分析

(II) 完善的服務標準

本集團集多年高端商務物業服務領域的成功經驗，形成了完善的綜合商務物業服務運營模式並先後通過了ISO 9001質量管理體系、ISO 14001環境管理體系、ISO 45001職業健康安全管理体系、ISO 50001能源管理體系等多項管理體系認證。標準的作業流程、完善的管理體系、深厚的管理技術沉澱為項目日常運營和新項目承接提供了有力的支持和保障。

本集團不斷引進先進的服務理念，對接國際化標準。先後成為國際建築業主與管理者協會(BOMA)白金會員、國際設施管理協會(IFMA)會員、英國皇家特許測量師學會(RICS)會員。

(III) 戰略性人才培養與發展

本集團在保持業務穩健經營的同時，蓄勢未來，深度佈局戰略人才培養與儲備，持續構築中長期核心競爭力。

快速擴張的規模和業績增長對我們的人才培養及儲備提出了更高的要求，本集團長期以來非常重視人才培養及儲備，以全面支撐業務快速拓展。我們將管培生作為新生代的有生力量，源源不斷地輸出具有本集團特色的綜合管理人才，完善梯隊建設。通過「卓將和卓躍計劃」，將項目關鍵人才的成長與項目發展緊密結合在一起，讓人員發展、個人領導力與企業活力互鎖，在企業內形成人才與業務的強大發展合力，全面支撐業務快速發展。

(IV) 持續的數字化變革創新

本集團致力於構建以科技為基礎的核心能力，始終堅定地加速推進數字化建設，提高業務決策效率，助力多元化經營，增強核心競爭力。

在經營管理方面，本集團運用「業財一體化」管理平台，進行一站式財務、業務全流程數字化管控。通過貫通業務全流程的數字化系統進行數據採集，實時分析及生成統計報告，從而快速支撐業務分析及決策，提升項目全生命周期風險管控能力。

在業務運營方面，構建覆蓋整體業務脈絡的主數據平台，夯實數據互通的基礎，並通過BI分析工具，形成多維度的業務數據分析看板，快速形成業務洞察，以數據驅動實現標準化經營，提升整體管理效率。

在對客端服務方面，推進「智慧園區」應用及打造統一的增值服務平台，提升客戶體驗，打造滿足多業態場景需求的服務平台，帶動更多的線上消費。

管理層討論及分析

未來展望

(I) 戰略規劃

面向未來，集團始終圍繞「中國領先的商務不動產服務運營商」的願景，持續堅持「三大建設，兩個驅動」的戰略方向，以「組織建設、業務建設、能力建設」穩固基礎，兩大驅動「價值分配、管理文化」進行驅動支撐，在三大主營業務及三大延伸業務上持續發力。

(II) 業務發展策略

本集團堅持長期主義的戰略規劃，始終秉持穩健增長的經營理念，積極推動獨立市場化發展，並不斷鞏固自身獨立、健康和持續發展的能力。

2023年下半年，本集團將持續致力於實施「聚焦增長」的外部策略，並通過內部驅動的方式提高組織效率，以形成強大的合力，持續聚焦於集團的中長期戰略發展目標，打造穩定的護城河。

1. 聚焦增長

本集團堅持多引擎業務共同驅動的策略，充分發揮內外部資源的協同效應，堅持「三大業態+三大延伸」業務策略，共同推動業務發展。

1) 主營業務發展

在FM領域，本集團將繼續堅持戰略客戶深耕，通過良好的口碑和標桿作用推動主營業務的穩步拓展。始終以客戶持續滿意為出發點，與客戶緊密配合，建立牢固的合作關係。同時，本集團注重戰略客戶的人才培養需求，通過打造優秀項目啟動團隊和人才儲備培養計劃，為戰略業務提供充足的人才支持。

其次，在市場拓展方面，我們將進行變革，通過多渠道拓展可靠客戶資源，並提高中標率。為了進一步擴大市場佔有率，我們將採用創新的市場拓展策略，激發內外部全員營銷和多渠道資源拓展。此外，本集團將建立解決方案大中台，全方位支持每一次投標，充分展示我們的專業能力和優勢，贏得客戶的信任和認可。

在PM領域，我們以灣區為主導，通過現有的寫字樓及產業招商運營平台，深度引進戰略合作方，充分發揮在高端寫字樓和商務方面的綜合能力，以高效的運營手段，推動產業招商和寫字樓平台合資模式的發展。

管理層討論及分析

在住宅領域，我們的核心目標是確保及時交付並提高客戶滿意度。以客戶的利益為出發點，建立覆蓋全周期的標準化操作流程及責任團隊，推進工程交付質量和服務品質，確保每位業主安心入住，放心居住。

2) 延申業務發展

在新賽道方面，本集團通過戰略性收併購在新賽道領域取得成效。下半年，本集團將利用商務物業的優勢資源，充分整合好平台公司，聚焦優勢標的物，構建業務新增長點，增強公司整體的抗風險能力。

在增值服務方面，我們將推進增值服務產品化，聚焦多業態客戶高頻需求，整合推出統一的增值服務平台，實現功能到場景的重構，滿足多業態場景需求，改善客戶體驗，推動線上消費增長。

2. 組織提效

為更好地促進業務變革，本集團將分階段有序地推進組織變革，提升組織治理層次，並通過激勵牽引和資源整合，進一步激發組織活力並提升組織效能，打造更強大的組織能力去實現精益化管理。

1) 提升組織治理層次

組織變革的關鍵在於精準管控責權利，本集團將通過流程重構和優化內部治理效能，實現更充分的授權和更合理的管控。

本集團以組織變革為引領，穩步推進區域整合和同質業務整合，增強業務單元的整體作戰能力，並強化經營責任制。同時，我們推動職能和中台的全面轉型，採用靈活高效的矩陣式管理。總部將專注於加強內控、組織效能和核心競爭力，區域職能部門和中台將深入業務，賦予業務強相關職能自主權，以提升業務對客戶和市場的響應速度。

管理層討論及分析

2) 提升組織活力和組織效率

本集團建立以經營結果為導向的價值分配牽引機制，覆蓋業務核心層級，以驅動組織持續的價值創造。

本集團將採用多種激勵措施，包括「多產多得」的項目合夥制度、市場拓展模式和薪酬體系改革，使員工的收入和個人發展將與公司的發展緊密相連。

本集團非常重視提升人效和培養關鍵人才。建立人效基綫，並進行多維度的分析，快速淘汰低效人員，以提升整體效能。同時，將加大戰略性人才培養和發展的力度，輔以「人才活水」專項計劃以及加強高級管理人才的培訓。根據業務需求，敏捷匯聚人才資源，形成人才與業務的強大合力，更有效地支持業務穩健增長。

面向未來，本集團將持續堅持以客戶為中心，優化本集團治理架構，深耕數字化轉型，持續聚焦價值創造，來克服複雜多變的外部環境，凝心聚力，篤行致遠。

II. 財務回顧

收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現收入為人民幣1,839.34百萬元(2022年同期：人民幣1,862.93百萬元)，較去年同期下降1.3%。

本集團收入來自三個主要業務：(i)基礎物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)其他業務。

截至6月30日止六個月

| | 2023年 | | 2022年 | | 變動 | |
|----------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|
| | 金額 (人民幣千元) | (%) | 金額 (人民幣千元) | (%) | 金額 (人民幣千元) | 百分比 |
| 收入 | | | | | | |
| 基礎物業管理服務 | 1,565,873 | 85.1 | 1,358,388 | 72.9 | 207,485 | 15.3 |
| 增值服務 | 262,845 | 14.3 | 475,632 | 25.5 | -212,787 | -44.7 |
| 其他業務 | 10,621 | 0.6 | 28,913 | 1.6 | -18,292 | -63.3 |
| 總收入 | 1,839,339 | 100.0 | 1,862,933 | 100.0 | -23,594 | -1.3 |

基礎物業管理服務

於報告期內，基礎物業管理服務收入為人民幣1,565.87百萬元(2022年同期：人民幣1,358.39百萬元)，較去年同期增加15.3%。

管理層討論及分析

增值服務

於報告期內，增值服務收入由2022年同期人民幣475.63百萬元下降至人民幣262.85百萬元，降幅44.7%，佔總收入比約為14.3%(截至2022年6月30日止六個月：25.5%)。

增值服務的下降主要由於受到房地產經濟環境下行影響，非業主增值服務主動壓降，收入同比下降62.2%，同時業主增值服務收入同比大幅增長65.1%。

其他業務

其他業務收入主要來自金融服務和公寓租賃服務。

於報告期內，其他業務收入由2022年同期人民幣28.91百萬元減少至約人民幣10.62百萬元，主要由於金融服務的收入較去年同期減少約人民幣17.07百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、清潔成本、維修及維護成本、公共事業成本、停車場開支、辦公開支、折舊攤銷成本、租金開支及其他。

於報告期內，本集團的銷售成本為人民幣1,445.86百萬元(2022年同期：人民幣1,333.18百萬元)，較2022年同期增加8.5%，主要是人員成本、分包成本及清潔成本的增加。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

| | 截至6月30日止六個月 | | | | 毛利率變動 |
|----------|---------------|------------|---------------|------------|-----------|
| | 2023年 | | 2022年 | | |
| | 毛利 (人民幣千元) | 毛利率 (%) | 毛利 (人民幣千元) | 毛利率 (%) | |
| 基礎物業管理服務 | 307,793 | 19.7 | 318,421 | 23.4 | -3.7個百分點 |
| 增值服務 | 81,174 | 30.9 | 190,244 | 40.0 | -9.1個百分點 |
| 其他業務 | 4,510 | 42.5 | 21,093 | 73.0 | -30.5個百分點 |
| 合計 | 393,477 | 21.4 | 529,758 | 28.4 | -7.0個百分點 |

於報告期內，本集團毛利為人民幣393.48百萬元，較2022年同期的人民幣529.76百萬元下降25.7%。毛利率從2022年同期的28.4%下降至報告期的21.4%，仍保持良好水平。

基礎物業管理服務的毛利率為19.7%(2022年同期：23.4%)，較去年同期下降3.7個百分點，主要是由於外拓市場競爭激烈，本集團的第三方外拓業務毛利率下降所致。

增值服務的毛利率為30.9%(2022年同期：40.0%)，較去年同期下降9.1個百分點，主要由於報告期內本集團主動壓降非業主增值服務，而業主增值服務毛利率依然維持在33%以上高位水平。

其他業務的毛利率為42.5%(2022年同期：73.0%)，較去年同期下降30.5個百分點，主要是由於公寓租賃業務虧損和金融服務規模縮小導致毛利率下降。

其他收益

本集團的其他收益主要包括利息收入和政府補助。

於報告期內，其他收益為人民幣25.46百萬元(2022年同期：人民幣30.74百萬元)，較去年同期下降17.2%，主要由於銀行存款利息收入減少。

管理層討論及分析

應收款項和合同資產的減值損失

於報告期內，應收款項和合同資產的減值損失為人民幣24.57百萬元(2022年同期：人民幣13.04百萬元)，主要由於報告期內應收賬款規模擴大帶來的減值虧損增加所致。

銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣23.04百萬元(2022年同期：人民幣10.88百萬元)，較去年同期增加111.8%，主要由於本集團為尋求更優質的業務目標而產生的拓展人員費用及業務開發費用增加。

行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣111.64百萬元(2022年同期：人民幣84.49百萬元)，較去年同期上升32.1%，主要由於報告期內本集團人員成本的增加，以及本集團收購上海瑤瞻企業管理有限公司(「瑤瞻管理」)股權帶來的影響。

應佔合營企業利潤

於報告期內，應佔合營企業利潤為人民幣1.43百萬元(2022年同期：人民幣0.89百萬元)，較去年同期上升60.7%。

應佔聯營公司利潤

於報告期內，應佔聯營公司利潤為人民幣0.85百萬元(2022年同期：人民幣0.43百萬元)，較去年同期上升97.7%。

所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣70.81百萬元(2022年同期：人民幣124.27百萬元)，較去年同期減少43.0%，主要原因為於報告期內稅前利潤較去年同期下降。

期內利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣187.29百萬元(2022年同期：人民幣328.39百萬元)，較去年同期下降43.0%。

於報告期內，本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣170.34百萬元(2022年同期：人民幣311.01百萬元)，較去年同期下降45.2%。

於報告期內，淨利潤率為10.2%(2022年同期：17.6%)。

管理層討論及分析

投資物業

本集團的投資物業主要包括於深圳的兩個長租公寓租賃項目，並通過經營及出租公寓以賺取租金。於2023年6月30日，本集團的投資物業為人民幣96.05百萬元，較2022年12月31日的人民幣101.50百萬元減少人民幣5.45百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵消。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、使用權資產、辦公設備及傢俱、機械設備及其他固定資產。於2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣44.59百萬元，較2022年12月31日的人民幣53.75百萬元減少了9.16百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵消。

無形資產

本集團的無形資產主要包括企業併購產生的物業管理合同和軟體。於2023年6月30日，本集團的無形資產為人民幣354.88百萬元，較2022年12月31日的人民幣367.46百萬元減少人民幣12.58百萬元，主要由於收購公司確認的物業管理合同期內產生的攤銷額所致。

商譽

於2023年6月30日，本集團商譽為人民幣243.52百萬元，較2022年12月31日的人民幣225.29百萬元相比增加18.23百萬元，主要由於於報告期內本集團完成瑤瞻管理收購項目。

本集團商譽主要與收購武漢環貿物業管理有限公司、河南黃錦物業管理有限公司(「河南黃錦」)、北京環球及瑤瞻管理若干股權有關。於2023年6月30日，管理層無發現有重大商譽減值風險。

於聯營公司的權益

於報告期內，本集團以人民幣66.21百萬元的注資收購了貴州在行商務服務有限公司(「貴州在行」)和重慶頻頻出奇商務資訊諮詢有限公司(「頻頻出奇」)各32%的股權。本集團認為公司對貴州在行和頻頻出奇有重大影響，這兩家企業被視為本集團的聯營企業。根據收購協議，本集團有權將本集團持有的股權以固定價格(「看跌期權」)出售給賣方，並有權在三年業績保證期內獲得被收購合夥人擔保的最低利潤支付或賣方現金補償(「利潤保證」)。在收購日，本集團評估了看跌期權和利潤擔保的總公允價值不顯著。

管理層討論及分析

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款和其他應收款項。

於2023年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項(包含流動及非流動部分)淨額約為人民幣1,497.05百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,314.15百萬元增加約人民幣182.90百萬元，主要由於(i)本集團的收入規模增長帶來的貿易應收款淨額較2022年12月31日增加約人民幣174.76百萬元；(ii)本集團其他應收款淨額較2022年12月31日下降約人民幣38.06百萬元。

貿易及其他應付款項

於2023年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)為人民幣1,043.62百萬元，較2022年12月31日約人民幣906.51百萬元增加人民幣137.11百萬元，主要由於(i)本集團的採購總額的增長帶來貿易應付款較2022年12月31日增加約人民幣29.26百萬元；(ii)本集團新增應付2022年年末的應付權益股息為人民幣68.52百萬元。

已發出的財務擔保

已發出的財務擔保是指就所產生的信貸虧損償還貸款持有人的預期付款，扣除本集團預期將從抵押資產的變現中收取的任何金額。

於2023年6月30日，本集團已發出的財務擔保為人民幣62.37百萬元(於2022年12月31日：人民幣62.37百萬元)，主要原因為本公司非全資附屬公司北京環球已就賣方借款本金為人民幣183,433,000元提供了財務擔保。於2023年6月20日，北京環球收到來自北京金融法院的民事起訴狀、應訴通知書及其他北京市金融法院關於未償貸款糾紛的文件。於報告期內，本集團評估預期信貸虧損撥備和財務擔保信用減值損失是適當的。有關詳情請參閱本公司日期為2023年7月12日之公告。

租賃負債

於報告期內，根據新租賃準則確認增加租賃負債，一年內應支付的租賃負債為人民幣12.73百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣108.03百萬元計入長期租賃負債。

合同負債

合同負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2023年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣164.62百萬元，較2022年12月31日的人民幣163.82百萬元增加約人民幣0.80百萬元。

管理層討論及分析

借款

於2023年6月30日，本集團銀行及其他借款為人民幣24.00百萬元，按介乎3.5%至4.8%的固定利率計息，須於一年內償還。全部有關借款均為瑤瞻管理所管理的銀行借款。(2022年12月31日：本集團無銀行及其他借款)。

資產負債率

資產負債率按同日的負債總額除以同日的資產總額計算。於2023年6月30日，本集團的資產負債率為29.9%(2022年12月31日的資產負債率為28.4%)。

資產質押或抵押

於2023年6月30日，本集團的附屬子公司瑤瞻管理有銀行借款人民幣10.00百萬元是以若干物業管理合約所產生的應收經營收入人民幣39.04百萬元作為抵押(於2022年12月31日：無)。

或然事項

本公司間接全資子公司深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越物業管理」)於2022年11月9日收到上海仲裁委員會發出的仲裁通知及其他相關文件，涉及收購某項目公司(「項目公司」)40%股權的爭議，該項目公司目前由本集團已處置的子公司(「被處置子公司」)持有60%股權。涉及被處置子公司和卓越物業管理的兩家公司分別作為答辯人，以及項目公司40%股權的實益擁有人作為申請人。

申請人指控被處置子公司作為卓越物業管理的代理人，未能獲得申請人擁有的項目公司40%的全部股權，並向被處置子公司和卓越物業管理索賠：

- (i) 向申請人支付人民幣20.8百萬元違約金；
- (ii) 以現金對價收購申請人擁有的項目公司的所有股權，對價計算方法為項目公司截至2020年12月31日年度經審計淨利潤的40%乘以12；
- (iii) 其他費用。

本集團已聘請法律顧問處理仲裁事宜。有關詳情請參閱本公司日期為2022年12月7日之公告。直至本報告日期，尚未作出仲裁裁決。於本報告日期，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

管理層討論及分析

流動資金、儲備及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況。於2023年6月30日，本集團的現金及等價物為人民幣2,468.68百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,564.43百萬元下降3.7%，主要原因是深圳市卓投小額貸款有限責任公司對外發放的貸款尚未到期回款所致。

於2023年6月30日，本集團的權益總額為人民幣3,697.49百萬元，較2022年12月31日的人民幣3,589.30百萬元增加了人民幣108.19百萬元，增長3.0%，主要是因為本年實現的利潤貢獻。

匯率風險及財務政策

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2023年6月30日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元列值。

在現金及財務管理方面，本集團已採納審慎的財務政策。於2023年6月30日，本集團並無使用任何金融工具進行對沖。

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險，管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

企業管治／其他資料

上市所得款項用途

本公司於2020年10月19日(「上市日」)上市日期於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市發行300,000,000股新股，及於2020年11月11日部分行使超額配股權並發行22,490,000股新股。於部分行使超額配股權之後及經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總淨額(「所得款項淨額」)約為3,359.5百萬港元。截至2023年6月30日，本公司已動用所得款項淨額約於1,376.5百萬港元，約佔所得款項淨額的41.0%，未使用所得款項淨額約為1,983.0百萬港元。

本公司2020年10月7日的招股章程(「招股章程」)中所述的業務目標及所得款項淨額的計劃用途乃基於本集團於編製招股章程時對未來市場條件的最佳估計。所得款項淨額的實際用途乃根據實際的市場發展情況釐定。誠如本公司日期為2022年12月29日的公告及2023年3月10日的補充公告及2023年4月10日的澄清公告(「變更全球發售所得款項用途公告」)所披露，經審慎考慮最新的業務環境及本集團的發展需要後，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)已議決變更未動用所得款項淨額的建議用途。詳情請參閱變更全球發售所得款項用途公告中所得款項淨額用途的變化及其原因。

於2023年6月30日，本集團所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

| 主要類別 | 變更後具體計劃 | 於截至2023年 | | | | | | |
|------|---|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|---|--|---|
| | | 變更前佔 所得款項 總額的百分比 | 變更前實際 所得款項淨額的 計劃用途金額 (百萬港元) | 變更後佔 所得款項總額 的百分比 | 變更後實際 所得款項淨額的 計劃用途金額 (百萬港元) | 於2023年 6月30日已動用 所得款項的 實際金額 (百萬港元) | 於2023年 6月30日 未動用所得 款項金額 (百萬港元) | 於截至2023年 6月30日 止半年度 已動用所得 款項的實際金額 (百萬港元) |
| | | 業務擴張 | 70.00% | 2,351.7 | 55.00% | 1,853.8 | 614.6 | 1,239.2 |
| | 在出現機會時收購或投資具有營運規模或盈利前景的公司權益，以提供特定增值服務或擴大本集團服務範圍 | | | | | | | |
| | 在出現機會時收購或投資具有營收前景的優質資產，以提高本集團盈利能力 | | | | | | | |

企業管治／其他資料

| 主要類別 | 變更後具體計劃 | 變更前佔 所得款項 總額的百分比 | 變更前實際 所得款淨額的 計劃用途金額 (百萬港元) | 變更後佔 所得款項總額 的百分比 | 變更後實際 所得款淨額的 計劃用途金額 (百萬港元) | 於截至2023年 | | | |
|-------------|---|------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---|--|---|--|
| | | | | | | 於2023年 6月30日已動用 所得款項的 實際金額 (百萬港元) | 於2023年 6月30日 未動用所得 款項金額 (百萬港元) | 6月30日 止半年度 已動用所得 款項的實際金額 (百萬港元) | |
| 開發信息技術系統 | 開發及優化智慧管理信息平台及就開發及優化智慧管理信息平台提供其他相關支持；以技術賦能服務，以提升客戶體驗及管理效率 | 4.00% | 134.3 | 3.00% | 91.2 | 14.8 | 76.4 | 3.0 | |
| | 開發及優化[O+]平台及就開發及優化[O+]平台提供其他相關支持。於線上實現基礎物業服務(物業收費、停車場收費、服務工單、通告)、增值服務(商城、外賣等) | 4.00% | 134.3 | | | | | | |
| | 升級或新增業務管理相關系統以加強內部控制及提高管理效率(例如提高自動化水平、降低出錯率及對經營情況進行及時分析及有效的運營管理)；提供資源支持IT系統升級 | 2.00% | 67.2 | | | | | | |
| 我們在管物業的設施升級 | 升級本集團在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區 | 5.00% | 168.0 | 4.00% | 131.1 | 21.8 | 109.3 | 4.8 | |

企業管治／其他資料

| 主要類別 | 變更後具體計劃 | 變更前估 所得款項 總額的百分比 | 變更前實際 所得款淨額的 計劃用途金額 (百萬港元) | 變更後估 所得款項總額 的百分比 | 變更後實際 所得款淨額的 計劃用途金額 (百萬港元) | 於截至2023年 | | |
|---------|--|------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| | | | | | | 6月30日已動用 所得款項的 實際金額 (百萬港元) | 於2023年 6月30日 未動用所得 款項金額 (百萬港元) | 6月30日 止半年度 已動用所得 款項的實際金額 (百萬港元) |
| 吸納及培養人才 | <p>戰略性招聘及培養專業人才，以為本集團客戶提供優質服務，並充分滿足彼等之需求，從而提高客戶滿意度。本公司亦將：</p> <p>(i) 為關鍵崗位的員工提供專業化培訓，並確定及培養未來的團隊領導者；</p> <p>(ii) 戰略性招聘關鍵人員(主管級別及以上)，以支持業務增長；</p> <p>(iii) 招聘新生代員工以完善戰略性人才儲備，並向新生代員工提供專業職能培訓；及</p> <p>(iv) 用作為本集團提供人才支持的其他開支。</p> | 5.00% | 168.0 | 18.00% | 611.7 | 207.4 | 404.3 | 76.0 |
| 一般公司用途 | 營運資金及一般公司用途 | 10.00% | 336.0 | 20.00% | 671.7 | 517.8 | 153.9 | 115.1 |

附註：重新分配後的未動用所得款項淨額的估計動用時間為於2026年12月31日之前。

企業管治／其他資料

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司於報告期內並無持有任何重大投資，亦無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

本集團目前並無其他重大投資或收購重大資本資產或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續尋求有關新的業務發展機會。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團分別在中國及印度合共擁有20,747名及44名全職僱員（2022年12月31日：15,676名及66名）。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

購股權計劃

1. 購股權計劃

本公司購股權計劃（「購股權計劃」）於2020年9月28日獲股東以書面決議案批准及採納。購股權計劃符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十七章的要求。自採納日起至本報告日期，概無就購股權計劃授出任何購股權。有關購股權計劃之進一步詳情，見本公司招股章程（「招股章程」）「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」。

購股權計劃的剩餘年期約為7年。

2. 首次公開發售前購股權計劃

本公司首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）於2020年9月9日獲股東以書面決議案批准及採納。有關首次公開發售前購股權計劃之進一步詳情，見招股章程「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—2.首次公開發售前購股權計劃」。

於2020年9月9日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向合資格人士共授出28,200,000股股份的購股權。

企業管治／其他資料

於報告期內，上市前購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

| 承授人類別 及姓名 | 授出日期 | 歸屬期 | 行使期 | 於2023年 | | | | 於2023年 | | 每股份 行使價 (港幣) |
|--------------|-----------|---|--------------|--------------|------|-------|-------|--------|---------------|--------------------|
| | | | | 1月1日 尚未行使 | 期內授出 | 期內已行使 | 期內已失效 | 期內已註銷 | 6月30日 尚未行使 | |
| 董事 | | | | | | | | | | |
| 李曉平先生 | 2020年9月9日 | (i) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2021年12月31日止年度年報日期後歸屬； | 歸屬日期後 5年內 | 10,800,000 | - | - | - | - | 10,800,000 | 5.36 |
| | | (ii) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2022年12月31日止年度年報日期後歸屬；及 | | | | | | | | |
| | | (iii) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2023年12月31日止年度年報日期後歸屬。 | | | | | | | | |
| 郭瑩女士 | 2020年9月9日 | (i) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2021年12月31日止年度年報日期後歸屬； | 歸屬日期後 5年內 | 800,000 | - | - | - | - | 800,000 | 5.36 |
| | | (ii) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2022年12月31日止年度年報日期後歸屬；及 | | | | | | | | |
| | | (iii) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2023年12月31日止年度年報日期後歸屬。 | | | | | | | | |
| 小計 | | | | 11,600,000 | - | - | - | - | 11,600,000 | |

企業管治／其他資料

| 承授人類別 及姓名 | 授出日期 | 歸屬期 | 行使期 | 於2023年 | | | | | 於2023年 | 每股股份 行使價 (港幣) |
|--------------|-----------|---|--------------|--------------|------|-------|-----------|-------|---------------|---------------------|
| | | | | 1月1日 尚未行使 | 期內授出 | 期內已行使 | 期內已失效 | 期內已註銷 | 6月30日 尚未行使 | |
| 其他參與人 | 2020年9月9日 | (i) 購股權總數的三分之一將於刊發 本集團截至2021年12月31日止年 度年報日期後歸屬； | 歸屬日期後 5年內 | 4,016,000 | - | - | 1,008,000 | - | 3,008,000 | 5.36 |
| | | (ii) 購股權總數的三分之一將於刊發 本集團截至2022年12月31日止年 度年報日期後歸屬；及 | | | | | | | | |
| | | (iii) 購股權總數的三分之一將於刊發 本集團截至2023年12月31日止年 度年報日期後歸屬。 | | | | | | | | |
| 總計 | | | | 15,616,000 | - | - | 1,008,000 | - | 14,608,000 | |

企業管治／其他資料

3. 購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃摘要

| | 首次公開發售前購股權計劃 | 購股權計劃 |
|--------|--|--|
| 宗旨 | 首次公開發售前購股權計劃使本公司能夠向首次公開發售前合資格參與者(定義見下文)授出購股權，作為他們為本集團任何成員公司作出貢獻或潛在貢獻的獎勵或報酬。 | 為表揚及感謝合資格參與者(定義見下文)向或將向本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將讓合資格參與者有機會持有本公司股權，以達致以下目的： <ul style="list-style-type: none"> (i) 激勵合資格參與者提升績效，使本集團受益；及 (ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展作出有利貢獻的合資格參與者或以其他方式維持與彼等的持續業務關係。 |
| 可參與的人士 | 董事會可酌情向滿足以下資格標準的人士(「首次公開發售前合資格參與者」)授出購股權： <ul style="list-style-type: none"> (i) 本集團任何成員公司的任何全職僱員、行政人員及高級職員； (ii) 本集團任何成員公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)； (iii) 董事會及其授權人士酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的任何其他合資格人士。 | 董事會可酌情向以下人士(統稱「合資格參與者」)授予購股權： <ul style="list-style-type: none"> (i) 本公司或我們的任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員； (ii) 本公司或我們的任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及 (iii) 董事會全權認為將對或對本公司及／或我們的任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、分銷商及其他人士。 |

企業管治／其他資料

| | 首次公開發售前購股權計劃 | 購股權計劃 |
|--------------------|---|---|
| 可供認購 股份數目 上限 | <p>根據首次公開募股前股票期權計劃可授予期權的最大股份數為25,705,159股，分別佔本公司截至上市日期和本報告日期已發行股本的2.14%和2.11%。</p> <p>根據首次公開募股前的股票期權計劃，不得授予進一步的期權。</p> <p>截至本報告日期，根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份總數為25,705,159股，約佔截至本報告日期已發行股份總數的2.11%。</p> | <p>根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權的最高股份數目為120,000,000股，分別佔本公司於上市日期及本報告日期已發行股本的10%及9.83%。</p> <p>行使根據購股權計劃及任何其他計劃授出及尚未授出的所有未行使購股權時可發行的最高股份數目合計不得超過不時已發行股份總數的30%。</p> <p>截至本報告日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為120,000,000股，佔本報告日期已發行股份總數約9.83%。</p> |
| 每個參與者的 最大權利 | 2020年9月9日授予的每位參與者各自的權利。 | 截至要約日期為止的任何12個月期間內不時佔本公司已發行股本的1%。 |
| 接納購股權要約 | <p>本公司收到承授人妥為簽署包含接納要約的一式兩份要約文件，連同作為授出對價之1.00港元之付款，則該要約將被視為已獲接納。</p> <p>倘授出購股權的要約之日起30日內並無被接納，有關要約將被視為以不可撤回形式地不獲接納。</p> | 本公司於相關接納日期或之前收到接納購股權的一式兩份要約文件（經承授人正式簽署），連同就授出購股權向本公司支付的1.00港元代價匯款或付款，有關購股權即被視為已予授出及已獲承授人接納並已生效。 |

企業管治／其他資料

| | 首次公開發售前購股權計劃 | 購股權計劃 |
|-------|--|---|
| 期權有效期 | 受授人可根據首次公開發售前購股權計劃的條款全部或部分行使購股權，惟須在董事會確定的歸屬條件達成後，但須在授出日期後5年屆滿前行使。 | 董事會可全權酌情釐定可行使購股權的期間或在授出購股權時指定任何表現目標，該目標須由承授人在其購股權可獲行使前達成。 |
| 行權價格 | 根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何特定購股權的每股行使價為5.36港元，乃參考股份於2020年8月3日的公允價值，並根據由本公司委任的獨立估值師出具的評估報告釐定。 | 行使價應至少為以下兩者中較高者：(i)於授出日期聯交所每日報價表所載我們股份的正式收市價，授出日期必須為聯交所證券交易營業日；(ii)緊接授出日期前5個營業日的聯交所每日報價表所述的我們股份的正式收市價的平均值；(iii)股份的面值。 |
| 其他條件 | 承授人於購股權獲行使日期後1年內不得就因其行使任何獲授購股權而發行予其的任何股份及根據首次公開發售前購股權計劃歸屬於其的任何股份進行出售、提呈出售、訂約或同意出售、轉讓、抵押、押記、質押或以其他方式處置或設立產權負擔、或同意轉讓或處置或設立產權負擔(不論直接或間接、有條件或無條件)。 | — |

首次公開發售前購股權計劃不受上市規則第17章的規限。本公司不會再根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出購股權。

購股權計劃自上市起10年計有效及生效，即2030年10月18日。

於2022年12月31日及2023年6月30日，根據本公司採納的股份計劃可授予的購股權所涉及的股份數目均為120,000,000股。截至2023年6月30日止六個月，根據本公司採納的股份計劃授出的購股權可能發行的股份數目除以截至2023年6月30日止六個月的加權平均股份數目為9.83%。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他股份計劃。

企業管治／其他資料

購買、贖回或出售本公司上市證券

於報告期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

中期股息

董事會已議決宣派於報告期內之中期股息每股本公司普通股(「股份」)12.18港仙(「中期股息」)。中期股息將於2023年11月29日派發予於2023年11月15日名列本公司股東名冊上的股東。

其他事項

董事會認為，除本報告所披露者外，本公司截至2022年12月31日止年度的年報所刊載的資料概無任何重大變動。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權收取中期股息的股東身份，本公司將於2023年11月10日至2023年11月15日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份轉讓登記。為符合資格獲得中期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年11月9日下午4時30分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其管治守則。

於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則第二部分所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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」)，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於報告期內，一直遵守標準守則所載的標準規定，且本公司概無注意到董事於報告期出現違規事件。

企業管治／其他資料

董事資料變更

截止本報告日期，(i)楊志東先生已獲委任為本公司行政總裁、總經理及執行董事；(ii)郭瑩女士由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本集團總經理及行政總裁；及(iii)王斗先生已辭任本公司非執行董事，且不再擔任審計委員會成員。以上變更自2023年8月15日起生效。有關詳情請參閱本公司日期為2023年8月16日之公告。

審計委員會

董事會已設立審計委員會（「審計委員會」），並根據上市規則及企業管治守則制定書面職權範圍。於本報告日期，審計委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事郭瑩女士及三名獨立非執行董事甘志成先生、黃明祥先生及劉曉蘭女士。甘志成先生為審計委員會主席。審計委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審計委員會已與本公司高級管理層審閱及批准本集團所採納的會計原則及慣例，並已審閱於報告期內的未經審核綜合中期業績，以及本集團截至2023年6月30日止六個月的報告。

公眾持股量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於截至2023年6月30日止六個月期間維持聯交所批准及上市規則允許的充足公眾持股量。

企業管治／其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2023年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法律第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之權益

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 所持股份數目 | 佔本公司 | |
|-------|---------|----------------------------|--------------|-------|
| | | | 權益的 概約百分比 | 好倉／淡倉 |
| 李曉平先生 | 配偶權益 | 118,120,000 ⁽¹⁾ | 9.68% | 好倉 |
| | 實益擁有人 | 11,072,000 ⁽²⁾ | 0.91% | 好倉 |
| 郭瑩女士 | 實益擁有人 | 875,000 ⁽³⁾ | 0.07% | 好倉 |

附註：

- (1) 李曉平先生為肖興萍(「肖女士」)的配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為於肖女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 包含形式為截至本報告日期本公司已授出但尚未行使的10,800,000股購股權，其中，5,400,000股購股權已於2023年9月7日失效。
- (3) 包含形式為截至本報告日期本公司已授出但尚未行使的800,000股購股權，其中，400,000股購股權已於2023年9月7日失效。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除本報告所披露者外，於報告期內，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權透過購入本公司股份或債權證而得益，亦無董事行使任何該等權利，而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他公司之該等權利。

企業管治／其他資料

主要股東於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

截至2023年6月30日，據董事所知，下列人士(上述已披露其利益的董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

於股份之權益

| 股東姓名／名稱 | 身份／權益性質 | 所持股份數目 | 佔本公司 權益的 概約百分比 | 好倉／淡倉 |
|--|---------|----------------------------|----------------------|-------|
| 李華先生 ⁽¹⁾ | 受控制法團權益 | 722,440,000 | 59.20% | 好倉 |
| 東潤控股集團有限公司 (「東潤」) ⁽¹⁾ | 受控制法團權益 | 722,440,000 | 59.20% | 好倉 |
| Urban Hero Investments Limited (「Urban Hero」) ⁽¹⁾ | 實益擁有人 | 722,440,000 | 59.20% | 好倉 |
| 肖興萍女士 | 受控制法團權益 | 117,900,000 ⁽²⁾ | 9.66% | 好倉 |
| | 實益擁有人 | 220,000 | 0.02% | 好倉 |
| | 配偶權益 | 11,072,000 ⁽³⁾ | 0.91% | 好倉 |
| Ever Rainbow Holdings Limited (「Ever Rainbow」) ⁽²⁾ | 實益擁有人 | 117,900,000 | 9.66% | 好倉 |
| 李淵先生 ⁽⁴⁾ | 受控制法團權益 | 63,000,000 | 5.16% | 好倉 |
| Autumn Riches Limited (「Autumn Riches」) ⁽⁴⁾ | 實益擁有人 | 63,000,000 | 5.16% | 好倉 |

附註：

- Urban Hero由東潤全資擁有，東潤繼而由李華先生全資擁有。根據證券及期貨條例，東潤及李華先生各自於Urban Hero擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- Ever Rainbow由肖女士全資擁有。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於Ever Rainbow擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 肖女士為李曉平先生的配偶。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於李曉平先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。李曉平先生擁有的權益中包含形式為截至本報告日期本公司已授出但尚未行使的10,800,000股購股權，其中，5,400,000股購股權已於2023年9月7日失效。
- Autumn Riches由李淵先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李淵先生被視為於Autumn Riches擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 該百分比以於2023年6月30日已發行股份數的1,220,348,000股進行計算。

企業管治／其他資料

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事並不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。

報告期後事項

於2023年6月30日後及直至本報告日期，除宣派中期股息，本集團並無進行任何重大事項。

致卓越商企服務集團有限公司董事會獨立審閱報告



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊於第38頁至66頁的中期財務報告，其中包括卓越商企服務集團有限公司(「貴公司」)於2023年6月30日的綜合財務狀況表，及截至該日止六個月的相關綜合損益及其他全面收益表、權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號—「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果對該等中期財務報表作出結論，並按照雙方協定之業務約定條款僅向全體董事會報告，除此之外不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們是按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號—「公司獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據《香港核數準則》進行之審計，故此我們未能保證可知悉所有在審計中可能發現的重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

總結

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信截至2023年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號—「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2023年8月29日

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣呈列)

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------|------|--------------------|----------------|
| | | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 收益 | 3 | 1,839,339 | 1,862,933 |
| 銷售成本 | | (1,445,862) | (1,333,175) |
| 毛利 | | 393,477 | 529,758 |
| 其他收益 | 4(a) | 25,456 | 30,739 |
| 其他收入淨額 | 4(b) | 1 | 4,847 |
| 應收款項和合同資產的減值損失 | 5 | (24,569) | (13,035) |
| 銷售及營銷開支 | | (23,035) | (10,883) |
| 行政開支 | | (111,640) | (84,490) |
| 經營利潤 | | 259,690 | 456,936 |
| 財務成本 | 6(a) | (3,874) | (5,591) |
| 應佔聯營公司利潤減虧損 | | 854 | 429 |
| 應佔合營企業利潤減虧損 | | 1,427 | 885 |
| 除稅前溢利 | 6 | 258,097 | 452,659 |
| 所得稅 | 7 | (70,806) | (124,272) |
| 期內利潤 | | 187,291 | 328,387 |
| 以下各項應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 170,344 | 311,009 |
| 非控股權益 | | 16,947 | 17,378 |
| 期內利潤 | | 187,291 | 328,387 |
| 每股盈利(人民幣分) | 8 | | |
| 基本 | | 13.96 | 25.49 |
| 攤薄 | | 13.96 | 25.49 |

第45頁至66頁的附註屬本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註19(b)。

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 期內利潤 | 187,291 | 328,387 |
| 期內其他全面收入 | | |
| 其後可能重新分類至損益的項目： | | |
| －未使用人民幣作為功能貨幣的實體財務報表折算的匯兌差額 | (1,192) | (9,350) |
| 期年內全面收入總額 | 186,099 | 319,037 |
| 以下各項應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 169,152 | 301,659 |
| 非控股權益 | 16,947 | 17,378 |
| 期年內全面收入總額 | 186,099 | 319,037 |

綜合財務狀況表

於2023年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

| | 附註 | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|------------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 9 | 96,054 | 101,502 |
| 物業、廠房及設備 | 9 | 44,594 | 53,746 |
| 無形資產 | | 354,877 | 367,458 |
| 商譽 | | 243,515 | 225,287 |
| 於聯營公司的權益 | 10 | 82,917 | 13,053 |
| 於合營企業的權益 | | 9,804 | 8,377 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 21 | 122,403 | 120,000 |
| 遞延稅項資產 | | 59,652 | 52,634 |
| | | <u>1,013,816</u> | <u>942,057</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 82,142 | 52,914 |
| 合約資產 | 12 | 11,667 | 8,329 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 1,497,048 | 1,314,154 |
| 預付稅項 | | 3,225 | 5,214 |
| 應收貸款 | 13 | 151,242 | 67,821 |
| 受限制存款 | 14(a) | 45,785 | 57,215 |
| 現金及現金等價物 | 14(b) | 2,468,675 | 2,564,428 |
| | | <u>4,259,784</u> | <u>4,070,075</u> |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款及其他借款 | 15 | 24,000 | – |
| 合約負債 | | 164,624 | 163,822 |
| 貿易及其他應付款項 | 16 | 1,043,620 | 906,511 |
| 已發出的財務擔保 | 17 | 62,371 | 62,371 |
| 租賃負債 | | 12,730 | 13,413 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融負債 | 21 | 1,751 | – |
| 即期稅項 | | 64,595 | 78,389 |
| | | <u>1,373,691</u> | <u>1,224,506</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,886,093</u> | <u>2,845,569</u> |

綜合財務狀況表

於2023年6月30日－未經審核

(以人民幣呈列)

| | | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|------------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| 總資產減流動負債 | 附註 | <u>3,899,909</u> | <u>3,787,626</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 108,029 | 111,517 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融負債 | 21 | 5,433 | – |
| 遞延稅項負債 | | <u>88,960</u> | <u>86,810</u> |
| | | <u>202,422</u> | <u>198,327</u> |
| 資產淨值 | | <u>3,697,487</u> | <u>3,589,299</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 19(a) | 10,479 | 10,479 |
| 儲備 | | <u>3,588,894</u> | <u>3,481,016</u> |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | | <u>3,599,373</u> | <u>3,491,495</u> |
| 非控股權益 | | <u>98,114</u> | <u>97,804</u> |
| 權益總額 | | <u>3,697,487</u> | <u>3,589,299</u> |

綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核
(金額以人民幣列賬)

| | 本公司權益股東應佔 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|---------------|
| | 股本 人民幣千元 | 股份溢價 人民幣千元 | 中國 法定儲備 人民幣千元 | 購股權儲備 人民幣千元 | 庫存股份 人民幣千元 | 外匯儲備 人民幣千元 | 其他儲備 人民幣千元 | 保留溢利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 權益總額 人民幣千元 |
| 附註 | 19(a) | | | | | | | | | | |
| 於2022年1月1日的餘額 | 10,496 | 2,949,636 | 142,927 | 22,715 | (8,100) | (121,622) | (57,326) | 506,822 | 3,445,548 | 20,884 | 3,466,432 |
| 截至2022年6月30日止六個月之權益變動： | | | | | | | | | | | |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 311,009 | 311,009 | 17,378 | 328,387 |
| 其他全面虧損 | - | - | - | - | - | (9,350) | - | - | (9,350) | - | (9,350) |
| 全面收入總額 | - | - | - | - | - | (9,350) | - | 311,009 | 301,659 | 17,378 | 319,037 |
| 收購附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 37,957 | 37,957 |
| 就上一年度宣派的2021年末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | (172,801) | (172,801) | - | (172,801) |
| 首次公開發售前以權益結算的股份支付 | - | - | - | 8,218 | - | - | - | - | 8,218 | 51 | 8,269 |
| 註銷購回的自有股份 | (17) | (8,083) | - | - | 8,100 | - | - | - | - | - | - |
| 於2022年6月30日及2022年7月1日的餘額 | 10,479 | 2,941,553 | 142,927 | 30,933 | - | (130,972) | (57,326) | 645,030 | 3,582,624 | 76,270 | 3,658,894 |
| 截至2022年12月31日止六個月 之權益變動： | | | | | | | | | | | |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 92,485 | 92,485 | 5,583 | 98,068 |
| 其他全面虧損 | - | - | - | - | - | (13,409) | - | - | (13,409) | - | (13,409) |
| 全面收入總額 | - | - | - | - | - | (13,409) | - | 92,485 | 79,076 | 5,583 | 84,659 |
| 收購一間附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 32,724 | 32,724 |
| 向非控股權益宣派股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (16,728) | (16,728) |
| 就本年度宣派的2022年中期股息 | - | - | - | - | - | - | - | (155,472) | (155,472) | - | (155,472) |
| 非控股權益注資 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5 | 5 |
| 提取法定盈餘公積 | - | - | 43,478 | - | - | - | - | (43,478) | - | - | - |
| 首次公開發售前以權益結算的股份支付 | - | - | - | (1,421) | - | - | - | - | (1,421) | (8) | (1,429) |
| 沒收購股權 | - | - | - | (13,312) | - | - | - | - | (13,312) | (42) | (13,354) |
| 於2022年12月31日的餘額 | 10,479 | 2,941,553 | 186,405 | 16,200 | - | (144,381) | (57,326) | 538,565 | 3,491,495 | 97,804 | 3,589,299 |

綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月—未經審核
(金額以人民幣列賬)

| | | 本公司權益股東應佔 | | | | | | | | | |
|----|------------------------|-----------|-----------|---------|--------|-----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| | | 中國 | | | | | | | | | |
| | | 股本 | 股份溢價 | 法定儲備 | 購股權儲備 | 外匯儲備 | 其他儲備 | 保留溢利 | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 附註 | 19(a) | | | | | | | | | | |
| | 於2023年1月1日的餘額 | 10,479 | 2,941,553 | 186,405 | 16,200 | (144,381) | (57,326) | 538,565 | 3,491,495 | 97,804 | 3,589,299 |
| | 截至2023年6月30日止六個月之權益變動： | | | | | | | | | | |
| | 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | 170,344 | 170,344 | 16,947 | 187,291 |
| | 其他全面虧損 | - | - | - | - | (1,192) | - | - | (1,192) | - | (1,192) |
| | 全面收入總額 | - | - | - | - | (1,192) | - | 170,344 | 169,152 | 16,947 | 186,099 |
| | 收購一間附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | 13,539 | 13,539 |
| | 向非控股權益宣派股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | (30,198) | (30,198) |
| | 就上一年度宣派的2022年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (64,740) | (64,740) | - | (64,740) |
| | 首次公開發售前以權益結算的股份支付 | - | - | - | 3,466 | - | - | - | 3,466 | 22 | 3,488 |
| | 於2023年6月30日的餘額 | 10,479 | 2,941,553 | 186,405 | 19,666 | (145,573) | (57,326) | 644,169 | 3,599,373 | 98,114 | 3,697,487 |

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核
(金額以人民幣列賬)

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------------|----|------------------|----------------|
| | | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 經營活動 | | | |
| 經營(所用)／所得現金 | | (15,150) | 265,727 |
| 已付企業所得稅 | | (89,151) | (110,260) |
| 經營活動(所用)／所得現金淨額 | | (104,301) | 155,467 |
| 投資活動 | | | |
| 出售附屬公司的現金流量淨額 | | 100,000 | – |
| 已出售附屬公司還款 | | – | 295,321 |
| 購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款 | | (8,993) | (7,007) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 438 | 90 |
| 投資聯營公司的付款 | 10 | (69,010) | – |
| 收購附屬公司(扣除已收購現金) | 20 | (7,908) | 27,109 |
| 投資活動所得其他現金流量淨額 | | 17,784 | 19,186 |
| 投資活動所得現金淨額 | | 32,311 | 334,699 |
| 融資活動 | | | |
| 銀行貸款及其他借款所得款項 | | 10,000 | – |
| 償還銀行貸款及其他借款 | | – | (75,000) |
| 已付非控股權益股息 | | (23,993) | – |
| 融資活動所用的其他現金流量 | | (12,361) | (14,403) |
| 融資活動所用現金淨額 | | (26,354) | (89,403) |
| 現金及現金等價物(減少)／增加淨額 | | (98,344) | 400,763 |
| 於1月1日的現金及現金等價物 | | 2,564,428 | 3,007,300 |
| 匯率變動的影響 | | 2,591 | (767) |
| 於6月30日的現金及現金等價物 | | 2,468,675 | 3,407,296 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文(包括遵照香港會計師公會(「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*)編製。本中期財務報告於2023年8月29日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2022年的全年財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2023年全年財務報表內反映的會計政策變動除外。有關任何會計政策變動的詳情載於附註2。

根據香港會計準則第34號編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，此舉會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及支出於年初至今的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經挑選的附註解釋。附註包括對理解卓越商企服務集團有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)自2022年度財務報表以來的財務狀況變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整份財務報表所規定的全部資料。

本中期財務報告雖未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號，*由公司獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行了審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第37頁。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列新訂及經修訂之香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港會計準則第8號之修訂，*會計政策、會計估計變更和差錯：會計估計之定義*
- 香港會計準則第12號之修訂，*所得稅：與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項*
- 香港會計準則第12號之修訂，*所得稅：國際稅務改革—第二支柱規則範本*

該等變動並無對如何於本中期財務報告編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無應用尚未於當前會計期間生效的任何新訂準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

3 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要活動為提供基礎物業管理服務、增值服務、金融服務及其他服務。有關本集團的主要活動的進一步詳情於附註3(b)披露。

按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------|------------------|------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益 | | |
| 物業管理服務 | | |
| 基礎物業管理服務 | | |
| — 商務物業 | 1,050,718 | 1,061,228 |
| — 公共及工業物業 | 246,189 | 93,711 |
| — 住宅物業 | 268,966 | 203,449 |
| | <u>1,565,873</u> | <u>1,358,388</u> |
| 增值服務 | 262,845 | 475,632 |
| | <u>1,828,718</u> | <u>1,834,020</u> |
| 來自其他來源的收益 | | |
| 金融服務收入 | 5,786 | 22,852 |
| 投資物業租金收入總額 | 4,835 | 6,061 |
| | <u>10,621</u> | <u>28,913</u> |
| | <u>1,839,339</u> | <u>1,862,933</u> |

截至2023年6月30日止六個月，卓越置業集團有限公司及其附屬公司(統稱「卓越集團」)(一名關聯方，包括由本集團最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)之收益為人民幣252,426,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣434,984,000元)。本集團擁有卓越集團以外的大量客戶，但該等客戶中概無於期內佔本集團收益10%或以上者。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

3 收益及分部報告 (續)

(b) 分部報告

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務及相關增值服務。本集團按部門管理其業務，由各業務線混合構成。本集團已按與向本集團最高級別行政管理層就資源分配及表現評估而提供的內部報告資料一致的方式，呈列以下三個報告分部：

- 物業管理服務：該分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基礎物業管理服務、建築材料貿易服務或系統供應及安裝服務，以及向該等客戶提供增值服務，包括資產服務(包括前期物業顧問諮詢服務、物業租售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務)、業務規劃諮詢及企業服務。
- 金融服務：該分部主要向中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。
- 其他服務：此分部主要提供公寓租賃服務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現並在分部間分配資源，本集團的高級行政管理層按以下基準監控各報告分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括預付稅項及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的經營活動應佔及由分部直接管理的計息借款、合約負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。

收益及開支參考分部產生的收益，及分部產生的開支或分部應佔資產折舊或攤銷產生的收益及開支，分配至報告分部。分部利潤包括本集團應佔本集團聯營公司及合營企業活動產生的利潤。

用作報告分部利潤的計量為除稅前利潤，不包括出售附屬公司收益、來自若干關聯方的利息收入、若干銀行貸款的利息及未分配總部及企業開支。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關來自分部直接管理的現金結餘以及計息借款的利息收入及開支、折舊及攤銷、貿易及其他應收款項的減值虧損、應收貸款及合約資產的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格定價。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

期內提供予本集團最高級別行政管理層以供進行資源分配及評估分部表現的客戶合約收益分類、其他來源的收益及有關本集團報告分部的資料載於下文。

| | 物業管理服務 | | 金融服務 | | 其他 | | 總計 | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 截至6月30日止六個月 | | | | | | | | |
| 按收益確認時間分類 | | | | | | | | |
| 於一段時間 | 1,801,949 | 1,826,016 | 5,786 | 22,852 | 4,835 | 6,061 | 1,812,570 | 1,854,929 |
| 於某個時間點 | 26,769 | 8,004 | - | - | - | - | 26,769 | 8,004 |
| 報告分部收益 | 1,828,718 | 1,834,020 | 5,786 | 22,852 | 4,835 | 6,061 | 1,839,339 | 1,862,933 |
| 分部間收益 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 來自外部客戶的收益 | 1,828,718 | 1,834,020 | 5,786 | 22,852 | 4,835 | 6,061 | 1,839,339 | 1,862,933 |
| 報告分部利潤/(虧損) | 258,288 | 433,975 | 4,353 | 18,876 | (1,960) | 3,317 | 260,681 | 456,168 |
| 銀行存款利息收入 | 16,579 | 22,751 | 625 | 59 | 6 | 4 | 17,210 | 22,814 |
| 財務成本 | (830) | - | - | (2,075) | (3,044) | (3,516) | (3,874) | (5,591) |
| 折舊及攤銷 | (38,348) | (26,672) | (5) | (499) | (5,448) | (5,581) | (43,801) | (32,752) |
| 應收貸款撥備的(計提)/轉回 | - | - | (1,207) | 3,527 | - | - | (1,207) | 3,527 |
| 貿易及其他應收款項撥備的 (計提)/轉回 | (23,230) | (16,544) | - | - | 2 | 35 | (23,228) | (16,509) |
| 合約資產減值虧損 | (134) | (53) | - | - | - | - | (134) | (53) |
| 於6月30日/12月31日 | | | | | | | | |
| 報告分部資產 | 4,764,349 | 4,504,499 | 338,211 | 336,907 | 107,888 | 112,722 | 5,210,448 | 4,954,128 |
| 報告分部負債 | 1,307,101 | 1,138,082 | 4,266 | 4,523 | 110,874 | 114,553 | 1,422,241 | 1,257,158 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

3 收益及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(ii) 報告分部損益的對賬

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 報告分部利潤 | 260,681 | 456,168 |
| 未分配總部及企業開支 | (2,584) | (3,509) |
| 除稅前綜合利潤 | 258,097 | 452,659 |

(iii) 地理資料

本集團的主要經營實體位於中國內地。因此，截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的大多數收益於中國內地產生。

截至2023年及2022年6月30日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

4 其他收益及收入淨額

(a) 其他收益

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 銀行存款及其他金融機構利息收入 | 17,210 | 22,814 |
| 政府補助(附註) | 7,672 | 7,045 |
| 其他 | 574 | 880 |
| | 25,456 | 30,739 |

附註：截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團收到的政府補助主要與員工保留補貼及根據中國內地現行政策對生活性服務業享有增值稅額外加計抵減10%的稅項優惠有關。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

4 其他收益及收入淨額(續)

(b) 其他收入淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 取得合營企業控制權後於其先前持有權益的收益 | - | 4,499 |
| 理財產品的投資收益淨額 | 268 | 153 |
| 出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益(附註9(b)) | (107) | 1 |
| 外匯(虧損)/收益淨額 | (11) | 654 |
| 其他 | (149) | (460) |
| | 1 | 4,847 |

5 應收款項和合同資產的減值損失

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 貿易及其他應收款項的減值虧損 | (23,228) | (16,509) |
| 應收貸款撥備的(計提)/轉回 | (1,207) | 3,527 |
| 合約資產減值虧損 | (134) | (53) |
| | (24,569) | (13,035) |

6 除稅前利潤

除稅前利潤於扣除/(計入)以下各項後列賬：

(a) 財務成本

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 銀行貸款及其他借款利息 | 547 | 2,075 |
| 租賃負債利息 | 3,327 | 3,516 |
| | 3,874 | 5,591 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

6 除稅前利潤(續)

(b) 員工成本

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 薪金、工資及其他福利 | 819,691 | 674,927 |
| 以權益結算的股份支付 | 3,488 | 8,269 |
| 界定供款計劃供款(附註) | 42,409 | 36,340 |
| | 865,588 | 719,536 |
| 計入： | | |
| — 銷售成本 | 762,109 | 643,636 |
| — 銷售及營銷開支 | 13,626 | 7,460 |
| — 行政開支 | 89,853 | 68,440 |
| | 865,588 | 719,536 |

附註：本集團的中國內地附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國內地附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥付僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 折舊及攤銷費用 | | |
| — 自有物業、廠房及設備 | 8,952 | 6,458 |
| — 物業、廠房及設備的使用權資產 | 4,968 | 5,061 |
| — 投資物業的租賃裝修 | 434 | 434 |
| — 投資物業的使用權資產 | 5,014 | 5,014 |
| — 無形資產 | 24,433 | 15,785 |
| | 43,801 | 32,752 |
| 計入租賃負債計量的可變租賃付款 | 34,593 | 45,550 |
| | 228,568 | 186,572 |
| 投資物業所得應收租金 | (4,835) | (6,061) |
| 減：投資物業的直接支銷 | 5,448 | 5,448 |
| | 613 | (613) |

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

7 所得稅

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 即期稅項 | | |
| 企業所得稅 | 77,346 | 131,511 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差額的產生及撥回 | (6,540) | (7,239) |
| | <u>70,806</u> | <u>124,272</u> |

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及法規，本集團於期內毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

由於本集團於期內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無計提香港利得稅撥備。

於期內，本集團的主要中國大陸附屬公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。不同的稅率主要來自於若干中國大陸附屬公司，其被視作小型盈利企業或在中國大陸西部地區註冊及經營，自2022年起，可按15%的優惠稅率享受中國所得稅。

預扣稅乃就本集團內中國大陸附屬公司於2008年1月1日後所賺取利潤的股息分派按5%徵收。中國企業所得稅法及其實施規則規定，自2008年1月1日起，中國大陸居民企業就所賺取利潤向非中國大陸居民企業投資者分派的股息須按10%繳納預扣稅(除非根據稅項條約或安排獲減免)。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國大陸企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅率。由於本集團可控制本集團中國大陸附屬公司分派溢利的數額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據於截至2023年6月30日止六個月的本公司權益股東應佔利潤人民幣170,344,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣311,009,000元)及已發行1,220,348,000股普通股(截至2022年6月30日止六個月：1,220,348,000股普通股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月，本集團轉換購股權計劃的影響為反攤薄。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

9 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 投資物業

本集團向業主租賃位於中國深圳的若干服務式公寓，並通過經營租約分租予租戶以賺取租賃收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合投資物業的定義。於2023年6月30日，本集團的投資物業公允值約為人民幣117,000,000元(2022年12月31日：人民幣122,700,000元)，乃經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)採用收益法進行的估值釐定。

(b) 自有資產收購及出售

截至2023年6月30日止六個月，本集團以人民幣7,785,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣6,156,000元)的成本收購物業、廠房及設備項目。截至2023年6月30日止六個月出售賬面淨值為人民幣545,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣89,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售虧損人民幣107,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,000元)。

(c) 使用權資產

截至2023年6月30日止六個月，本集團就辦公空間及宿舍的使用簽訂了若干租賃協議，並因此確認使用權資產的增加額人民幣4,544,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣4,953,000元)。

10 於聯營公司的權益

於截至2023年6月30日止六個月，本集團以人民幣66,210,000元的注資收購了貴州在行商務服務有限公司(「貴州在行」)和重慶頻頻出奇商務資訊諮詢有限公司(「頻頻出奇」)各32%的股權。本集團認為公司對貴州在行和頻頻出奇有重大影響，這兩家企業被視為本集團的聯營企業。根據收購協議，本集團有權將本集團持有的股權以固定價格(「看跌期權」)出售給賣方，並有權在三年業績保證期內獲得被收購合夥人擔保的最低利潤支付或賣方現金補償(「利潤保證」)。在收購日，本集團評估了看跌期權和利潤擔保的總公允價值不顯著。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

11 貿易及其他應收款項

| | 附註 | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|---------------|-----|--------------------------|---------------------------|
| 貿易應收款項 | (a) | | |
| — 關聯方 | | 464,956 | 400,361 |
| — 第三方 | | 746,275 | 616,923 |
| | | <u>1,211,231</u> | <u>1,017,284</u> |
| 減：虧損撥備 | | <u>(100,766)</u> | <u>(81,575)</u> |
| | | <u>1,110,465</u> | <u>935,709</u> |
| 其他應收款項，扣除虧損撥備 | | | |
| — 關聯方 | | 24,245 | 14,953 |
| — 第三方 | (b) | 170,904 | 218,251 |
| | | <u>195,149</u> | <u>233,204</u> |
| 按攤銷成本計量的金融資產 | | 1,305,614 | 1,168,913 |
| 按金及預付款項 | | 191,434 | 145,241 |
| | | <u>1,497,048</u> | <u>1,314,154</u> |

附註：

- (a) 貿易應收款項乃主要與提供基礎物業管理服務及增值服務確認的收益有關。
- (b) 於2023年6月30日，其他應收款項主要包括出售深圳市卓越運營管理有限公司(「深圳卓越運營」)及其附屬公司的應收代價人民幣71,473,000元。

賬齡分析

於2023年6月30日，貿易應收款項(扣除虧損撥備)基於收益確認日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

| | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 6個月內 | 768,185 | 750,362 |
| 6個月至1年 | 262,771 | 150,556 |
| 1至2年 | 71,806 | 31,060 |
| 2至3年 | 7,703 | 3,731 |
| | <u>1,110,465</u> | <u>935,709</u> |

有關貿易應收款項的減值虧損採用撥備賬列賬，除非本集團信納該款項收回渺茫，在此情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

12 合約資產

合約資產

因履行施工合約而產生

減：虧損撥備

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約應收款項，
已計入「貿易及其他應收款項」

| 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|--------------------------|---------------------------|
| 12,021 | 8,549 |
| (354) | (220) |
| 11,667 | 8,329 |
| 98,373 | 129,249 |

合約資產主要為設備安裝服務的未開票收益。該等未開票收益乃為本集團所管理的社區提供設備安裝服務的收益。本集團的安裝合約載有付款時間表，其要求一旦達到里程碑，需支付安裝期間的階段款項。該等付款時間表可防止大量合約資產的堆積。本集團一般同意就合約價值的2%至5%提供介乎12個月至24個月的質保期。該筆款項乃計入應收質保金，直至質保期結束，原因為本集團的工作須以令人滿意的方式通過驗收，本集團方有權收取該筆最終付款。當質保期屆滿且收取質保金的權利成為無條件時，該筆款項計入貿易應收款項。

13 應收貸款

無擔保及無抵押

無擔保及有抵押

有擔保及有抵押

應收貸款總額

減：虧損撥備

| 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|--------------------------|---------------------------|
| 114,600 | 10,000 |
| 17,810 | 23,859 |
| 37,677 | 51,600 |
| 170,087 | 85,459 |
| (18,845) | (17,638) |
| 151,242 | 67,821 |

附註：於2023年6月30日，本集團向小額貸款業務第三方提供的貸款按年利率6.0%至24.0%計息(2022年12月31日：7.2%至24.0%)，並可於一年內收回。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

13 應收貸款(續)

賬齡分析

於2023年6月30日，基於到期日及信用質素的應收貸款賬齡分析如下：

| | 於2023年6月30日 | | | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 階段1 人民幣千元 | 階段2 人民幣千元 | 階段3 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 即期(未逾期) | 114,600 | - | - | 114,600 |
| 逾期超過三個月但不足六個月 | - | - | 2,961 | 2,961 |
| 逾期超過六個月但不足一年 | - | - | 25,750 | 25,750 |
| 逾期超過一年 | - | - | 26,776 | 26,776 |
| 小計 | 114,600 | - | 55,487 | 170,087 |
| 減：虧損撥備 | (2,217) | - | (16,628) | (18,845) |
| 總計 | 112,383 | - | 38,859 | 151,242 |

| | 於2022年12月31日 | | | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 階段1 人民幣千元 | 階段2 人民幣千元 | 階段3 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 即期(未逾期) | 28,559 | - | - | 28,559 |
| 逾期超過三個月但不足六個月 | - | - | 25,750 | 25,750 |
| 逾期超過六個月但不足一年 | - | - | 17,000 | 17,000 |
| 逾期超過一年 | - | - | 14,150 | 14,150 |
| 小計 | 28,559 | - | 56,900 | 85,459 |
| 減：虧損撥備 | (568) | - | (17,070) | (17,638) |
| 總計 | 27,991 | - | 39,830 | 67,821 |

附註：逾期貸款指應收貸款，其中全部或部分本金或利息逾期一天或以上。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

14 受限制存款以及現金及現金等價物

(a) 受限制存款

| | 附註 | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------------|----|--------------------------|---------------------------|
| 代表業主委員會收取的現金(i) | 16 | 20,048 | 18,505 |
| 已收房屋維修基金(ii) | 16 | 15,973 | 14,079 |
| 其他受限制存款(iii) | | 9,764 | 24,631 |
| | | 45,785 | 57,215 |

附註：

- (i) 本集團的物業服務業務有代業主委員會收取現金。由於業主委員會經常在開設其本身銀行賬戶方面面臨困難，本集團代業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。
- (ii) 已收房屋維修基金主要指作為房屋維修基金的銀行現金存款，該基金由業主所有，但以本集團的名義存放在銀行賬戶。
- (iii) 其他受限制存款主要指於本集團物業管理服務業務中代客戶收取的款項，以及將於相關物業管理服務完成後解除的擔保存款。

(b) 現金及現金等價物包括：

| | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|
| 手頭現金 | 425 | 1,364 |
| 銀行及其他金融機構存款(附註) | 2,468,250 | 2,563,064 |
| | 2,468,675 | 2,564,428 |

附註：截至報告期末，存放於中國內地的現金及現金等價物為人民幣2,421,557,000元(2022年12月31日：人民幣2,508,565,000元)。將資金匯出中國內地須遵守外匯管制相關規定。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

15 銀行貸款及其他借款

| | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------|--------------------------|---------------------------|
| 銀行貸款 | | |
| — 有擔保及無抵押 | 10,000 | — |
| — 無擔保及有抵押 | 10,000 | — |
| — 無抵押及無擔保 | 4,000 | — |
| | <u>24,000</u> | <u>—</u> |

附註：於2023年6月30日，本金為人民幣24,000,000元的銀行貸款按介乎3.5%至4.8%的利率計息，須於一年內償還。銀行貸款人民幣10,000,000元是以若干物業管理合約所產生的應收經營收入人民幣39,036,000元作為抵押，於2023年6月30日，計入「貿易及其他應收款項」的應收款項為人民幣1,502,000元。

16 貿易及其他應付款項

| | 附註 | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|---------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| 即期 | | | |
| 貿易應付款項 | (a) | | |
| — 關聯方 | | 33,309 | 43,251 |
| — 第三方 | | 396,735 | 357,530 |
| | | <u>430,044</u> | <u>400,781</u> |
| 其他應付款項 | | | |
| — 關聯方 | | 57,788 | 27,862 |
| — 第三方 | | 61,448 | 81,492 |
| | | <u>119,236</u> | <u>109,354</u> |
| 業務合併的應付代價 | | 29,807 | 31,605 |
| 應付本公司權益股東股息 | | 68,523 | — |
| 應付非控股權益股息 | | 6,205 | — |
| 代表業主委員會收取的現金 | 14(a) | 20,048 | 18,505 |
| 代表業主持有的房屋維修基金 | 14(a) | 15,973 | 14,079 |
| 按攤銷成本計量的金融負債 | | <u>689,836</u> | <u>574,324</u> |
| 應計薪金及其他福利 | | 195,530 | 191,696 |
| 按金 | (b) | 127,965 | 114,628 |
| 應計費用 | | 30,289 | 25,863 |
| | | <u>1,043,620</u> | <u>906,511</u> |

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

16 貿易及其他應付款項 (續)

附註：

- (a) 貿易應付款項主要指自供應商所提供的清潔、安保、景觀、工程材料或設施及維護服務等分包服務產生的應付款項以及與設施或停車位租賃有關的應付款項。
- (b) 按金主要指於裝修期間自業主及租戶收取的各項裝修按金。

賬齡分析

於2023年6月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

| | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 1 個月內 | 176,096 | 181,573 |
| 1至3個月 | 108,812 | 96,926 |
| 3至6個月 | 45,692 | 46,328 |
| 6至12個月 | 49,087 | 28,270 |
| 12個月以上 | 50,357 | 47,684 |
| | 430,044 | 400,781 |

17 已發出的財務擔保

| | 人民幣千元 |
|-------------------------|---------------|
| 於2022年1月1日 | — |
| 收購一間附屬公司 | 14,600 |
| 已確認減值虧損 | 47,771 |
| 於2022年12月31日及2023年6月30日 | 62,371 |

北京環球財富物業管理有限公司(「北京環球」)為本集團收購的一間附屬公司，為賣方本金為人民幣183,433,000元的貸款提供擔保。已發出財務擔保的金額指償還貸款持有人所產生的信貸虧損的預期付款減本集團預期從抵押資產變現中獲得的任何金額。

於2023年，北京環球收到來自北京金融法院的民事起訴狀、應訴通知書及其他北京市金融法院關於未償貸款糾紛的文件。截至2023年6月30日止六個月，本集團評估預期信貸虧損撥備和已發出財務擔保虧損撥備是適當的。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

18 首次公開發售前購股權計劃

本公司設有首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員(包括本集團內任何公司的董事)接納購股權，按授出的代價每股1港元以認購本公司股份。於2020年9月9日，根據首次公開發售前購股權計劃授出合共28,200,000股普通股購股權。購股權將於上市日期起計三年後或相關承授人開始受僱日期(視乎情況而定)起計一週年後悉數歸屬，並可於授出日期起計5年內行使。每股行使價為5.36港元。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股，並以股份總面值結算。

於截至2023年6月30日止六個月期間並無行使購股權(2022年12月31日：無)。

於截至2023年6月30日止六個月期間合共沒收1,168,000份普通股購股權。

19 資本及股息

(a) 股本

| | 於2023年6月30日 | | 於2022年12月31日 | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|------------|
| | 港元 | 人民幣元 | 港元 | 人民幣元 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 1,220,348,000股(2022年12月31日： | | | | |
| 1,220,348,000股)每股面值0.01港元的 | | | | |
| 普通股 | 12,203,482 | 10,478,929 | 12,203,482 | 10,478,929 |

(b) 股息

(i) 歸屬於中期期間的應付權益股東的股息：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 於中期期間後宣派及派付的中期股息每股普通股12.18港仙 (相當於人民幣11.17分)(2022年：每股普通股14.60港仙 (相當於人民幣12.74分)) | 136,313 | 155,472 |

中期股息並未於報告期末確認為負債。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

19 資本及股息 (續)

(b) 股息 (續)

(ii) 歸屬於上一財政年度並於中期期間批准的應付本公司權益股東的股息：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 期內批准的上一財政年度末期股息每股普通股6.09港仙 (相當於人民幣5.31分)(截至2022年6月30日止六個月： 每股普通股17.38港仙(相當於人民幣14.16分)) | 64,740 | 172,801 |

20 業務合併

於2023年，本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，以收購上海瑤瞻企業管理有限公司(「瑤瞻管理」)(「收購對象」)51%的股權，代價包括現金代價及根據收購對象未來業績釐定的或然代價。收購對象持有上海瑤瞻醫院物業管理有限公司及其附屬公司(從事公共及工業物業管理服務)51%的股權。業務合併為本集團擴大中國內地公共及工業物業管理業務的市場份額之戰略一部分。該交易於2023年1月完成。

該收購對本集團資產及負債的影響載列如下：

| | 附註 | 人民幣千元 |
|------------------------|-----|----------|
| 物業、廠房及設備 | | 991 |
| 無形資產 | (a) | 10,679 |
| 遞延稅項資產 | | 998 |
| 貿易及其他應收款項 | | 50,476 |
| 現金及現金等價物 | | 5,097 |
| 銀行貸款及其他借款 | | (14,000) |
| 合約負債 | | (215) |
| 貿易及其他應付款項 | | (33,057) |
| 遞延稅項負債 | | (2,670) |
| 非控股權益 | (b) | (13,539) |
| 所收購已識別資產淨值之公允值，扣除非控股權益 | | 4,760 |
| 透過損益按公允值衡量之金融資產 | (c) | 2,403 |
| 收購產生之商譽 | (d) | 18,228 |
| 現金代價總額 | (e) | 25,391 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

20 業務合併(續)

附註：

- (a) 無形資產指本集團已就收購確認的已識別未完成物業管理合約約人民幣10,679,000元。
- (b) 本集團按收購對象資產及負債所確認金額之權益百分比確認非控股權益。
- (c) 透過損益按公允值衡量之金融資產指賣方授予的權利(「**瑤瞻期權**」)，該權利允許本集團(i)將本集團的股份出售給賣方以換取現金，或(ii)自2022年起隨後三年，在滿足特定條件的情況下，根據收購對象的實際業績按價收購額外股份。根據仲量聯行的估值，本集團估計瑤瞻期權於收購日期的公允值為人民幣2,403,000元。
- (d) 收購產生的商譽主要歸屬於本集團與收購對象業務合併的預期協同效應。
- (e) 代價總額包括現金代價人民幣18,207,000元及或然代價人民幣7,184,000元。作為收購協議的一部分，或然代價指根據收購對象自2022年起隨後三年的實際業績釐定的代價。或然代價確認為透過損益按公允值衡量之金融負債。或然代價於收購日期的公允值為人民幣7,184,000元，乃參考仲量聯行進行的估值，並根據未貼現的預期代價付款人民幣7,803,000元計算，其中人民幣1,751,000元將於一年內支付。

於收購日期就收購一間附屬公司之現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

| | 人民幣千元 |
|---------------|---------|
| 代價總額 | 25,391 |
| 減：將支付的或然代價 | (7,184) |
| 減：於期末後將支付的代價 | (5,202) |
| 期內已付代價 | 13,005 |
| 減：已收購現金及現金等價物 | (5,097) |
| 收購時的現金流出淨額 | 7,908 |

於截至2023年6月30日止期間，附屬公司貢獻總收入人民幣110,165,000元，以及本公司權益股東應佔淨利潤人民幣740,000元。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

21 金融工具的公允值計量

(a) 按公允值計量的金融資產及負債

下表載列本集團在報告期末定期計量的金融工具的公允值，分類為香港財務報告準則第13號公允值計量中定義的三級公允值層級。公允值計量分類的級別是根據可評估性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值： 僅使用第1級輸入值計量的公允值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值： 使用第2級輸入值計量的公允值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值
- 第3級估值： 使用重大不可觀察輸入值計量的公允值

本集團由總經理帶領的財務部負責制定計量金融工具公允值的政策及程序。財務部直接向首席財務官報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定用於估值的主要輸入值。估值由執行董事審閱及批准。每年兩次與審核委員會討論估值程序及結果以作中期及年度財務報告。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

21 金融工具的公允值計量(續)

(a) 按公允值計量的金融資產及負債(續)

| | | 於2023年6月30日之公允值計量分類為 | | | |
|-----------|------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 於2023年 6月30日之 公允值 人民幣千元 | 第1級 人民幣千元 | 第2級 人民幣千元 | 第3級 人民幣千元 |
| 附註 | | | | | |
| 持續按公允值計量 | | | | | |
| 資產： | | | | | |
| — 非上市股權投資 | (i) | 120,000 | — | — | 120,000 |
| — 瑤瞻期權 | (ii)/20(c) | 2,403 | — | — | 2,403 |
| 負債： | | | | | |
| — 或然代價 | (ii)/20(e) | 7,184 | — | — | 7,184 |

| | | 於2022年12月31日之公允值計量分類為 | | | |
|-----------|-----|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 於2022年 12月31日 之公允值 人民幣千元 | 第1級 人民幣千元 | 第2級 人民幣千元 | 第3級 人民幣千元 |
| 持續按公允值計量 | | | | | |
| 資產： | | | | | |
| — 非上市股權投資 | (i) | 120,000 | — | — | 120,000 |

公允值計量所用的估值技術及輸入值載列如下：

| | 估值技術 | 重大不可觀察輸入值 | |
|------|---------------|-----------|--------|
| 瑤瞻期權 | 柏力克—舒爾斯期權價格模式 | 預期波幅 | 66.82% |
| 或然代價 | 貼現現金流量法 | 貼現率 | 3.65% |

附註：

- (i) 非上市股權投資指集團獲得的一間從事停車場銷售業務的非上市公司15%的股權。由於交易日期與計量日期較為接近，因此非上市股權投資的公允值被視為與成本相近。
- (ii) 瑤瞻期權及或然代價與附註20所載的業務合併有關。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

21 金融工具的公允值計量(續)

(a) 按公允值計量的金融資產及負債(續)

截至2023年6月30日止六個月，第一級及第二級之間並無任何轉撥，亦無轉入或轉出第三級(截至2022年6月30日止六個月：無)。本集團之政策為於公允值架構各層級間發生轉撥的報告期末確認轉撥。

(b) 並非以公允值列賬的金融資產及負債的公允值

本集團按攤銷成本計量的金融資產及負債的賬面值與其於2023年6月30日及2022年12月31日的公允值並無重大差異。

22 承擔

尚未於中期財務報告作出撥備的尚未履行承擔如下：

| | 於2023年 6月30日 人民幣千元 | 於2022年 12月31日 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------|---------------------------|
| 已授權惟未訂約 | | |
| — 收購物業、廠房及設備 | 19,073 | 24,253 |
| — 收購無形資產 | 4,395 | 6,209 |
| | 23,468 | 30,462 |

23. 或然負債

本公司間接全資子公司深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越物業管理」)於2022年11月9日收到上海仲裁委員會發出的仲裁通知及其他相關文件，涉及收購某項目公司(「項目公司」)40%股權的爭議，該項目公司目前由本集團已處置的子公司(「被處置子公司」)持有60%股權。涉及被處置子公司和卓越物業管理的兩家公司分別作為答辯人，以及項目公司40%股權的實益擁有人作為申請人。

申請人指控被處置子公司作為卓越物業管理的代理人，未能獲得申請人擁有的項目公司40%的全部股權，並向被處置子公司和卓越物業管理索賠：

- (i) 向申請人支付人民幣20.8百萬元違約金；
- (ii) 以現金對價收購申請人擁有的項目公司的所有股權，對價計算方法為項目公司截至2020年12月31日年度經審計淨利潤的40%乘以12；及
- (iii) 費用。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

23. 或然負債(續)

本集團已聘請法律顧問處理仲裁事宜。直至該等財務報表日期，尚未作出仲裁裁決。董事認為，卓越物業管理不應作為仲裁的答辯人，於該等財務報表日期，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

24 關聯方交易

除中期財務報告其他章節所披露的關聯方交易及結餘外，本集團還存在以下關聯方交易及相關結餘。

- (a) 本集團向卓越集團及其他關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)提供物業管理服務及增值服務。截至2023年6月30日止六個月，物業管理服務及增值服務收入分別為人民幣107,788,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣57,555,000元)及人民幣155,036,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣385,676,000元)。於2023年6月30日，貿易應收款項、合約資產及合約負債金額分別為人民幣464,956,000元(2022年12月31日：人民幣400,361,000元)、人民幣11,902,000元(2022年12月31日：人民幣8,268,000元)及人民幣40,585,000元(2022年12月31日：人民幣60,688,000元)。
- (b) 本集團向卓越集團及其他關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)採購維護及其他服務或貨品。截至2023年6月30日止六個月，採購、維護及其他服務相關成本為人民幣3,794,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣3,081,000元)，而於2023年6月30日的應付金額為人民幣254,000元(2022年12月31日：人民幣20,000元)。
- (c) 本集團就向其關聯方(包括由本集團最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)租賃若干租賃物業訂立租約協議。截至2023年6月30日止六個月，本集團根據該等租約應付的租金金額為人民幣28,127,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣42,834,000元)。於2023年6月30日，未償還應付租金為人民幣36,319,000元(2022年12月31日：人民幣42,517,000元)。
- (d) 本集團與卓越置業集團及其他關聯方(包括由本集團最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)訂立停車場購買協議。截至2023年6月30日止六個月，本集團支付人民幣2,260,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣零元)向該等公司收購若干停車場。於2023年6月30日，未竣工停車場的預付款項為人民幣29,260,000元(2022年12月31日：人民幣27,000,000元)。

上述所有交易均於本集團的日常業務過程並按交易方協定的條款進行。