



# 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

# 2024

中期報告





## 目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 24 企業管治／其他資料
- 38 致卓越商企服務集團有限公司董事會獨立審閱報告
- 39 綜合損益及其他全面收益表
- 41 綜合財務狀況表
- 43 綜合權益變動表
- 45 簡明綜合現金流量表
- 46 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

#### 非執行董事

郭瑩女士  
王銀虎先生

#### 獨立非執行董事

崔海濤教授(獲委任，自2024年3月22日起生效)  
甘志成先生  
劉曉蘭女士  
黃明祥先生(辭任，自2024年3月22日起生效)

#### 聯席公司秘書

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  
崔海濤教授(獲委任，自2024年3月22日起生效)  
劉曉蘭女士  
黃明祥先生(辭任，自2024年3月22日起生效)

#### 薪酬委員會

崔海濤教授(主席)(獲委任，自2024年3月22日起生效)  
李曉平先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士  
黃明祥先生(辭任，自2024年3月22日起生效)

### 提名委員會

李曉平先生(主席)  
崔海濤教授(獲委任，自2024年3月22日起生效)  
甘志成先生  
劉曉蘭女士  
黃明祥先生(辭任，自2024年3月22日起生效)

### 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：  
德同國際有限法律責任合夥  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈32樓3201室

中國法律：  
廣東譜天格律師事務所  
中國  
廣東省  
深圳市福田區  
濱河大道9289號  
京基濱河時代大廈A座5805A

北京大成(深圳)律師事務所  
中國  
廣東省  
深圳市福田區  
深南大道1006號  
國際創新中心A棟3、4、12樓

## 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.excepm.com>

### 投資者關係：

郵箱：[ir@exceam.com](mailto: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2024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。

2024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，穩健經營，以客戶為中心持續優化業務結構，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。公司在做深做透商務物業服務的基礎上，發力設施管理領域和新賽道，致力於價值創造，確保集團保持獨立、健康和可持續發展態勢，實現長期穩定增長。

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、深圳中心、深圳卓越后海金融中心、深圳中國儲能大廈



## 管理層討論及分析

- **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、人工智能(「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：深圳大疆天空之城、蘇州華為研究所、杭州阿里西溪全球總部、OPPO東莞總部園區、深圳騰訊大廈、深圳百度國際大廈、廣州全球微信總部、杭州恒生數智中心

- (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：河南鄭州地鐵軌道交通4號線及三段場、廣州地鐵魚珠車輛段項目、海南海口海航基地、河南省公安廳辦公樓、重慶機電職業技術大學、太原市中心醫院

## 管理層討論及分析

### (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

## 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、卓品商務泛行政服務、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建設科技集團有限公司（「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」)、上海瑤瞻企業管理有限公司(「瑤瞻管理」)等資源互補、強強聯合，合作共贏，持續發展。

### (II) 業績概述

2024年上半年，本集團圍繞「聚焦增長」和「核心能力建設」兩大戰略核心，進一步提升第三方市場化能力，積極應對市場波動，保持了業務的韌性。2024年上半年，公司整體經營業績穩健向好，完成預算目標，持續保持第三方業務穩健增長和商務物業賽道優勢，業主增值服務規模擴張表現亮眼，實現公司可持續發展。

在主航道業務方面，通過深耕戰略客戶和打造標桿項目，鏈接大客戶上下游及潛在客戶，持續保持在商務物業賽道的領先優勢。深耕佈局，厚積蓄力，夯實設施管理主航道優勢的同時，逐步在高端製造和新能源等領域建立先行優勢。在增值業務方面，通過提升產品化能力，自建供應鏈服務平台，覆蓋用戶需求場景全價值階段，有效提升客戶體驗和產品化核心運營能力。同時，開拓企業增值全流程代運營服務模式，通過資源整合、個性化定制、業務陪跑、中台支持等手段，構建多元化的增值服務聯合運營拓展模式。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，通過激勵機制和管理文化的雙重驅動助力業務有機生長，築牢競爭壁壘。

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53.3%，公共及工業物業佔比13.2%，住宅物業佔比15.8%，增值服務佔比16.8%，其他服務佔比0.9%。



## 管理層討論及分析

### 1. 業務規模穩定增長

2024年上半年，公司第三方業務取得高質量增長，依託「1+1+X」戰略，深耕大灣區，長三角兩個核心優勢區域，重點佈局一線，新一線及其他高價值城市，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、重慶等一線和新一線城市佔比達75.4%，粵港澳大灣區和長三角兩大核心經濟圈佔比達62.9%。

於報告期內，本集團合約面積約為80.08百萬平方米，較2023年同期增長約9.2%；在管面積約68.12百萬平方米，較2023年同期增長約12.7%，其中來自第三方的在管物業面積佔比達62.2%。

下表載列分別截至2024年及2023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	
	2024年 千平方米	2023年 千平方米
於期初	64,066	53,760
新簽	6,784	6,494
新收購	-	2,825
終止	(2,730)	(2,661)
於期末	68,120	60,419

## 管理層討論及分析

### 2. 主航道業務穩步拓展

2024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，主賽道旗艦領航，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。國內頭部高科技互聯網企業中，我們的客戶已超過半數，結合優秀的服務品質和定制化的服務體驗，該領域發展態勢仍在進一步擴大。除此之外，在商務服務優勢領域，我們逐漸在新質生產力核心賽道所涉及的高端製造、新能源等領域建立了先發優勢，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87個，總合同額人民幣794.79百萬元，年化合同額330.75百萬元。

於報告期內，商務物業收入佔基本物業服務收入的64.8%，第三方基本物業服務佔基本物業服務收入的比重為59.8%。

在公共與工業物業方面，2024年上半年本集團主動篩選優質項目、深化政企合作，仍舊保持了在政府公建、醫療、教育版塊的增長趨勢。於報告期內，公共與工業物業收入與2023年同期相比增加11.8%。

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2023年同期相比增加22.4%。

	截至2024年6月30日止				截至2023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	27,335	40.2	1,110,517	64.8	25,265	41.8	1,050,718	67.1
- 卓越集團	3,050	4.5	367,079	21.4	2,914	4.8	359,944	23.0
- 第三方物業開發商	24,285	35.7	743,438	43.4	22,351	37.0	690,774	44.1
公共及工業物業	14,737	21.6	275,294	16.1	12,891	21.3	246,189	15.7
住宅物業	26,048	38.2	328,165	19.1	22,263	36.8	268,966	17.2
合計	68,120	100.0	1,713,976	100.0	60,419	100.0	1,565,873	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，2024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。

2024年上半年，本集團穩固品質優先—人才保障—績效為王三大核心工作，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，持續實現標桿項目的業務引流。上半年，我們順利完成了一個百萬方級別的互聯網總部園區的服務交付，同時完成多個高端製造業態園區的順利進場，實現了品質保障和高質量交付的口碑鑄造。近年來，戰略客戶深耕的成果逐步凸顯，本集團近兩年實現戰略客戶合同保有率接近100.0%，基本面牢固穩健。

報告期內，戰略客戶的新增拓展年化合同額錄得人民幣91.24百萬元，同比23年同期實現54.7%的強勁增長。未來，本集團將持續聚焦客戶需求，強化基礎運營，引入關鍵人才，培養專業梯隊，實現關鍵人才和關鍵業務能力體系的自循環管理，並進一步提高客戶滿意度，以建立長期跟隨、互信共贏的戰略合作關係，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. 持續構建新賽道發展優勢

本集團秉承「強強聯手、優勢互補」的理念，通過戰略性收併購和多元化的合資合作形式，持續擴大在新賽道發展上的優勢，穩步構建第二增長曲線。

在醫療賽道業務方面，公司通過收併購方式深度整合了醫療業務優質資源，結合精益化內部體系管理，快速提升了高品質且可信賴的專業服務能力，助力在市場上持續獲得業務機會。2024年上半年，本集團陸續與多個省會及二線城市的三甲醫院達成合作，總拓展醫療智慧後勤服務業務管理面積超過50萬方。

同時，公司積極切入泛消費行業賽道，連續中標華中地區多個百貨類商業，與高成長性潛在頭部客戶逐步形成戰略合作關係。在其他細分公建領域，如交通服務業和城市公共服務業，公司持續發揮資源聯動優勢，立足優勢區域輻射新興城市，不斷拓展新的業務增長點。

於報告期內，新賽道新拓總合同額人民幣206.61百萬元，同比增長12.9%。

## 管理層討論及分析

### 5. 企業增值服務平台代運營創新模式，打磨成型重塑業務格局

2024年上半年，公司增值業務服務實現產品化升級，市場化能力穩步增強，增值服務實現多元化快速增長。其中，建築機電服務與卓品商務服務呈現出強勁的同比增長態勢。

公司高端商務品牌「卓品商務」依託統一的增值服務平台，以滿足客戶多元化需求為核心，整合多業態服務場景，提供豐富的B+C全場景解決方案和定制化業務。平台持續提升精細化客群營銷和專項營銷能力，借助強大的近場交付能力和售後保障體系，為客戶提供更高效、便捷的使用體驗。與此同時，卓品商務也成功與廈門地鐵恒泰合作實施了「平台代運營」業務模式，結合「供應鏈輸出+數字化技術+客制化營銷運營」的全鏈路模式，實現產業園、工商企業和物業行業等多業態的全覆蓋，提供統一服務接入口，滿足企業平台運營需求，實現增值服務的價值躍升。

於報告期內，卓品商務服務收入人民幣136.6百萬元，連續三年高速增長，年均增速約為36.6%。

建築機電服務獨立市場化能力逐步提升，積極響應政府設施設備更換戰略，拓展業務邊界，推動業務多元化發展，為公司業績貢獻了新的增長點。

於報告期內，建築機電收入人民幣146.58百萬元，同比增長為30.9%。

### 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「2024中國物業服務企業綜合實力研究成果」榮獲「2024中國物業服務企業綜合實力20強」、「2024中國寫字樓物業服務領先企業」、「2024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「2024中國物業服務百強企業(TOP12)」、「2024中國辦公物業管理優秀企業」、「2024中國IFM服務優秀企業(TOP2)」、「2024中國物業服務百強企業經營績效TOP10」、「2024中國物業社區增值服務優秀企業」、「2024國際物管服務可持續發展優秀企業」；被克而瑞評為「2024中國物業管理上市公司20強(TOP12)」、「2024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、ISO 41001設施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)黃金會員、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

隨著公司業務的穩步擴張，對人才培養與儲備提出更高要求。在保持穩健經營的同時，公司蓄勢未來，深度佈局戰略性人才培養與發展，完善人才管理體系，打造內部人才供應鏈，構築中長期核心競爭力。

我們構建了完善的人才管理體系，重點培養新翼管培生作為新生力量，通過實施卓將和卓躍計劃，成功培養了一批具有卓越特色的項目運營人才和專業型管理人才。2024年，我們新增了企業高管領導力訓練營「引航」，搭建完成人才全鏈路培養體系，形成高效作戰團隊，以業務導向聚合人才梯隊建設。

此外，2024年起，為更好地匹配全國性戰略發展的需要，我們創新式採用線上直播、微課、雲學堂與線下訓練營結合的培養模式，擴大了人才培養範圍，讓更多地關鍵崗位員工和一線員工參與到人才培養的項目中，實現靈活化、體系化的課程學習。報告期內，公司已實現2,000+關鍵崗位人才的培訓課程覆蓋。未來，將進一步促進知識與實踐的深度融合，以應對行業變革與挑戰。

同時，公司結合人才活水機制，貫徹管理文化，以業務護航為基石，推行「執行、協同、激勵」三大文化價值聚焦。不僅為人才發展提供了長效穩定的基石，更激發了員工積極性和創造力，為公司的可持續發展奠定堅實基礎。



## 管理層討論及分析

### (IV) 持續的數字化變革轉型

本集團一直堅定不移地將數字化建設作為核心能力建設的重點，公司始終堅定地推進數字化轉型，提高業務決策效率，助力多元化經營，增強數字化平台競爭力，打造公司核心業務護城河。

在經營管理層面，公司持續推動業務職能全流程的數字化建設，結合主數據倉和BI分析工具支撐，通過數字化系統採集數據，為業務分析及決策提供快速支持，推動經營預期和降本增效的達成，輔助管理決策，實現項目運營全流程的精益管理。

在智慧物聯方面，上半年公司主要開展了智慧社區、園區和EMOP平台的功能建設工作，在各項目上進行了大量設備及系統的佈設上線，通過對回傳信息數據的實時監測，減少了設備資產的折損和故障以及繼而引發的導致樓宇日常運營的異常，降低了設備設施運營成本。同時，通過對園區項目配電系統進行接入和用能結構標準化建設，結合樓宇用能分類、分區、分時的特殊情況，搭建能耗預測模型，用於對樓宇後續用能預測。通過預測值進行管控節能，幫助客戶降本提效。

### 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

公司堅持長期主義的戰略規劃，始終秉持穩健增長的經營方針，積極推動獨立市場化發展，並不斷鞏固賽道優勢、外拓優勢和可持續發展的自身能力優勢。通過內部能力驅動+外部業務驅動，提高組織效率，以形成強大的合力，持續聚焦於集團中長期戰略發展目標，堅定可持續發展，打造企業韌性和增長引擎。

## 管理層討論及分析

### 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) 戰略客戶深耕

在核心業務領域，公司將繼續深耕戰略客戶，深化合作機制，推動業務縱向發展，並利用良好市場聲譽與標桿效應，促進業務持續聚力增長，鞏固在商務物業市場的領先地位。同時，公司將全面激發營銷動力，積極拓展多渠道資源，深耕戰略重點城市市場，多層次多舉措拓寬業務渠道並提升市場佔有率，通過優化市場拓展機制，持續增強競爭優勢。

#### 2) 新賽道業績突破

在新業務領域，公司將結合戰略性收併購，依託醫療物業服務管理平台，迅速提升專業服務能力，助力醫療賽道業務拓展。同時，發揮專業運營經驗及能力，整合優質資源，在公建、教育、商業零售等多個領域構建多元化業務賽道，聚焦一線和新一線城市優勢標的物，精準佈局，以增強市場抗風險能力，推動公司在新賽道實現更快速穩健的發展。

#### 3) 增值服務聚力提速

在增值服務領域，公司依託現有的一體化增值服務平台，持續優化和完善服務流程，並通過定制化服務方案，實現功能到場景的高效重構，從而精準滿足多業態場景的需求，打通業務觸達的最後一公里，為客戶提供更加精準、高效的服務體驗。進一步推廣業務代運營模式，增強運營能力，進而實現可持續的價值提升。

## 管理層討論及分析

### 2. 核心能力建設

數字化能力建設是公司核心能力建設的重點，以期形成獨特的競爭優勢，強化核心競爭力，為公司的長遠發展奠定堅實基礎。

#### 數字化賦能管理能力

公司致力於數字化能力的管理和提升，通過構建整合內部系統，優化創新業務流程，打造項目全流程的數字化平台，實現管理效率提升。

對於數字化平台的建設，我們將強化內部系統的整合與協同，打破信息壁壘，確保數據的互通共享，以優化資源配置。同時，通過優化創新業務流程，簡化操作步驟，提高工作效率，降低運營成本，為公司的可持續發展注入新的動力。

項目全流程管理平台將通過數字化系統採集數據，集成至人力資源—運營—市場全鏈路業務流程，為業務分析及決策提供快速支持，推動經營預期和降本增效的達成，輔助管理決策，實現項目運營全流程的精益管理。

面向未來，卓越商企服務將堅持創造客戶價值，不斷創新，持續堅持以客戶為中心，持續提升核心競爭力。通過優化公司治理架構，深耕數字化轉型，持續聚焦價值創造，踴躍奮發，行穩拓新，追求卓越，不斷超越。

## 管理層討論及分析

### II. 財務回顧

#### 收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現收入為人民幣2,082.48百萬元(2023年同期：人民幣1,839.34百萬元)，較去年同期增加13.2%。

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；(iii)其他業務。

	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023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						
物業管理服務	1,713,976	82.3	1,565,873	85.1	148,103	9.5
增值服務	349,147	16.8	262,845	14.3	86,302	32.8
其他業務	19,355	0.9	10,621	0.6	8,734	82.2
總收入	2,082,478	100.0	1,839,339	100.0	243,139	13.2

於報告期，基礎物業管理服務收入為人民幣1,713.98百萬元(2023年同期：人民幣1,565.87百萬元)，較去年同期增加9.5%。

#### 增值服務

於報告期內，增值服務收入由2023年同期人民幣262.85百萬元增至人民幣349.15百萬元，增幅32.8%，佔總收入比約為16.8%(截至2023年6月30日止六個月：14.3%)。

增值服務的增長主要受惠於：(i)機電安裝業務服務收入增加；(ii)提供的高端商務服務及企業行政福利平台服務增加；及(iii)其他增值服務的增加。

#### 其他業務

其他業務收入主要來自金融服務。

於報告期內，其他業務收入由2023年同期人民幣10.62百萬元增長至約人民幣19.36百萬元。

## 管理層討論及分析

### 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1,660.31百萬元(2023年同期：人民幣1,445.86百萬元)，較2023年同期增加14.8%，主要是人員成本、清潔成本及維修維護成本的增加。

### 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				
	2024年		2023年		毛利率變動
	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	317,516	18.5	307,793	19.7	-1.2個百分點
增值服務	86,917	24.9	81,174	30.9	-6.0個百分點
其他業務	17,734	91.6	4,510	42.5	+49.1個百分點
合計	422,167	20.3	393,477	21.4	-1.1個百分點

於報告期內，本集團毛利為人民幣422.17百萬元，較2023年同期的人民幣393.48百萬元增長7.3%。毛利率從2023年同期的21.4%下降至報告期的20.3%，仍保持良好水平。

基礎物業管理服務的毛利率為18.5%(2023年同期：19.7%)，較去年同期下降1.2個百分點，主要是由於卓越集團商業服務的毛利率下降所致。

增值服務的毛利率為24.9%(2023年同期：30.9%)，較去年同期下降6.0個百分點，主要由於報告期內機電安裝業務服務收入佔比大幅提升，該業務的毛利率較低所致。

其他業務的毛利率為91.6%(2023年同期：42.5%)，較去年同期上升49.1個百分點，主要是由於金融服務業務規模擴大以及終止毛利率較低的公寓租賃業務。



## 管理層討論及分析

### 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7.83百萬元(2023年同期：人民幣25.46百萬元)，較去年同期下降69.2%，主要由於銀行存款利息收入及政府補助減少。

### 其他收入淨額

本集團的其他收入淨額主要包括匯兌損益、按公平值計入損益的金融資產公平值收益及出售資產的虧損。

與報告期內，其他收入淨額為人民幣1.30百萬元(2023年同期：人民幣0百萬元)。

### 應收款項、合同資產和已發出的財務擔保的減值損失

於報告期內，應收款項、合同資產和已發出的財務擔保的減值損失為人民幣61.98百萬元(2023年同期：人民幣24.57百萬元)，較去年同期增加37.41百萬元，主要由於(1)於報告期內金融服務業務規模擴大，就應收貸款計提了人民幣21.10百萬元的信用減值損失；及(2)於報告期內，對北京環球的財務擔保負債計提了人民幣16.12百萬元的信用減值損失。

### 銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣22.71百萬元(2023年同期：人民幣23.04百萬元)，較去年同期下降1.4%。

### 行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣126.48百萬元(2023年同期：人民幣111.64百萬元)，較去年同期上升13.3%，主要由於本集團人員成本的增加。

### 財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣0.98百萬元(2023年同期：人民幣3.87百萬元)，較去年同期下降74.7%，主要原因為2023年已出售深圳的兩個長租公寓租賃項目，租賃負債利息較去年同期減少。

### 應佔合營企業利潤減虧損

於報告期內，應佔合營企業利潤為人民幣1.18百萬元(2023年同期：人民幣1.43百萬元)。

## 管理層討論及分析

### 應佔聯營公司利潤減虧損

於報告期內，應佔聯營公司利潤為人民幣4.87百萬元(2023年同期：人民幣0.85百萬元)，較去年同期上升472.9%，主要由於本集團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」)32%的股權產生的利潤。

### 所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣41.40百萬元(2023年同期：人民幣70.81百萬元)，較去年同期下降41.5%，主要原因為(1)中國西部大開發稅收優惠政策；(2)確認預計可根據未來業務計劃動用的未使用稅款損失產生的遞延所得稅資產。

### 期間利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣183.80百萬元(2023年同期：人民幣187.29百萬元)，較去年同期下降1.9%。

於報告期內，本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣170.50百萬元(2023年同期：人民幣170.34百萬元)，較去年同期基本持平。

於報告期內，淨利潤率為8.8%(2023年同期：10.2%)。

### 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2024年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣48.84百萬元，較2023年12月31日的人民幣52.13百萬元減少了3.29百萬元，主要由於報告期內折舊所抵銷。

### 無形資產

本集團的無形資產主要包括企業併購產生的客戶關係及未完成物業管理合同。於2024年6月30日，本集團的無形資產為人民幣314.69百萬元，較2023年12月31日的人民幣334.91百萬元減少人民幣20.22百萬元，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2024年6月30日，本集團商譽為人民幣243.52百萬元。

## 管理層討論及分析

本集團商譽主要與收購武漢環貿物業管理有限公司(「武漢環貿」)、河南黃錦物業管理有限公司(「河南黃錦」)、北京環球、深圳市興益投資有限公司(「興益投資」)及瑤瞻管理若干股權有關。於2024年6月30日，管理層無發現有重大商譽減值風險。

### 透過損益按公允價值衡量之金融資產

於2024年6月30日，本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產為人民幣1.70百萬元，較2023年12月31日的人民幣121.70百萬元，減少人民幣120.00百萬元。

2022年本集團取得深圳市中盛安商業管理有限公司(「中盛安」)15%的股權，代價為人民幣120.00百萬元。本集團既無重大影響亦無控制權投資，並指定該投資為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

2024年6月，中盛安在其原控股股東酌情通過股東決議案後，退回原控股股東資本，成為本集團的全資附屬公司。

### 存貨

於2024年6月30日，本集團存貨為人民幣345.10百萬元，主要包括停車位和其他存貨。較2023年12月31日的人民幣96.76百萬元增加人民幣248.34百萬元，主要由於報告期內新增停車位人民幣245.21百萬元所致。

### 使用權資產

於2024年6月30日，本集團使用權資產為人民幣598.60百萬元(2023年12月31日：0)。

誠如本公司日期為2024年5月13日主要及關聯交易公告所披露，本集團與卓越置業集團有限公司(「卓越置業」)訂立框架協議，購入卓越集團10,301個停車位，期限直至停車位所在相關地塊的土地使用權各自的屆滿日期為止。

截至2024年6月30日，本集團與卓越集團訂立了若干租賃停車位的使用權轉讓協議，完成驗收並確認使用權資產598.60百萬元(含印花稅)。

### 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應收非貿易款項。

於2024年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項淨額約為人民幣1,829.00百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,586.03百萬元增加約人民幣242.97百萬元，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2023年12月31日增加約人民幣223.91百萬元；(ii)本集團其他應收款淨額較2023年12月31日增加約人民幣19.06百萬元。

## 管理層討論及分析

### 應收貸款

於2024年6月30日，本集團的應收貸款約為人民幣603.56百萬元，包括應收貸款總金額約人民幣655.39百萬元及虧損撥備51.83百萬元。直至報告日期，已收回人民幣175.18百萬元，包括本金人民幣165.89百萬元，利息人民幣9.29百萬元(含一個月內逾期的人民幣1.74百萬元)。應收貸款已增至人民幣603.56百萬元，乃由於本公司旨在將手頭現金回報最大化。同時，本集團對貸款評估實施了嚴格的內部控制程序，包括(1)對借款人的身份、信用狀況、法律地位及財務狀況進行盡職調查，(2)獲取信用報告，(3)對借款人與其最終實益擁有人之間的關係進行盡職調查，及(4)對抵押品價值進行評估，以評估借款人及擔保人的還款能力。

本集團採用預期信貸虧損模型，綜合考慮違約概率、違約損失、違約風險及前瞻性信息，計量應收貸款減值虧損。於2024年6月30日，已計提約人民幣51.83百萬元的虧損撥備。

### 貿易及其他應付款項

於2024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1,205.50百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,101.26百萬元增加人民幣104.24百萬元，主要由於(i)本集團應付本公司權益股東的股息為人民幣76.05百萬元(2024年7月已支付)；(ii)本集團代表業委會收取的現金、代表業主持有的房屋維修基金、及其他零星支出。

### 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2024年6月30日，本集團已發出的財務擔保為人民幣88.56百萬元(於2023年12月31日：人民幣72.43百萬元)，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183.43百萬元提供了財務擔保。2023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。進一步詳情載列於本公司日期為2023年7月12日的公告。於報告期內，本集團進一步確認減值損失人民幣16.12百萬元。

### 租賃負債

於報告期內，根據新租賃會計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9.42百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣6.77百萬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2024年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣184.67百萬元，較2023年12月31日的人民幣175.24百萬元上升5.4%。

## 管理層討論及分析

### 銀行貸款

於2024年6月30日，本集團銀行貸款為人民幣17.00百萬元，全部為瑤瞻管理和河南黃錦的銀行貸款，較2023年12月31日的人民幣22.00百萬元，減少5.00百萬元。

### 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2024年6月30日，本集團的資產負債率為31.0% (2023年12月31日的資產負債率為29.7%)。

### 資產抵押

於2024年6月30日，河南黃錦本金為人民幣4.00百萬元的銀行貸款是以本集團貿易應收款項人民幣4.51百萬元作為抵押。

### 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；
- (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2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,079.14百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,156.70百萬元減少50.0%，主要原因是本集團附屬公司深圳卓投小額貸款有限責任公司應收第三方的貸款尚未到期回款，客戶回款減少及本報告期內購買使用權資產、存貨所致。

於2024年6月30日，本集團的權益總額為人民幣3,750.53百萬元，較2023年12月31日的人民幣3,652.70百萬元增加了人民幣97.83百萬元，增長2.7%，主要是因為本年實現的利潤貢獻。

### 匯率風險

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2024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。

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(2,760.4百萬人民幣)。截至2024年6月30日，本公司已動用所得款項淨額約於2,116.4百萬人民幣，約佔所得款淨額的76.7%，未使用所得款淨額約為644.0百萬人民幣。

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2024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	變更後 佔所得款項 總額的百分比	變更後 所得款項的 計劃用途金額 (百萬元人民幣)	於截至2024年	
				於2024年 6月30日 未動用所得 款項金額 (百萬元人民幣)	6月30日 止半年度 已動用所得 款項的實際金額 (百萬元人民幣)
業務擴張	戰略性收購或投資具有營運規模或盈利前景的公司權益	55.00%	1,518.2	348.8	587.9
	在出現機會時收購或投資第三方服務提供商權益，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	變更後 佔所得款項 總額的百分比	變更後 所得款項的 計劃用途金額 (百萬元人民幣)	於截至2024年	
				於2024年 6月30日 未動用所得 款項金額 (百萬元人民幣)	6月30日 止半年度 已動用所得 款項的實際金額 (百萬元人民幣)
開發信息技術系統	<p>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</p> <p>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)</p> <p>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</p>	3.00%	82.8	52.9	2.4
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	4.00%	110.4	19.5	8.5

## 企業管治／其他資料

主要類別	變更後具體計劃	變更後 佔所得款項 總額的百分比	變更後 所得款項的 計劃用途金額 (百萬元人民幣)	於截至2024年	
				於2024年 6月30日 未動用所得 款項金額 (百萬元人民幣)	6月30日 止半年度 已動用所得 款項的實際金額 (百萬元人民幣)
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>	18.00%	496.9	161.4	135.3
一般公司用途	營運資金及一般公司用途	20.00%	552.1	61.4	0

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。

由於所得款項淨額已換算為人民幣，而本集團的財務報表亦以人民幣呈列，為便於理解，自本中期報告日期起及日後，所得款項的使用情況將以人民幣呈列。

## 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

除本中期報告所披露者外，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。

### 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團分別在中國及印度合共擁有17,076名及87名全職僱員(2023年12月31日：16,352名及85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5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，首次公開發售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2024年					於2024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		
<b>董事</b>											
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	5,400,000	-	-	5,400,000	-	-	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	400,000	-	-	400,000	-	-	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				5,800,000	-	-	5,800,000	-	-		

## 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2024年 1月1日				於2024年 6月30日		每股份 行使價 (港幣)
				尚未行使	期內授出	期內已行使	期內已失效	期內已註銷	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	1,504,000	-	-	1,504,000	-	-	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				7,304,000	-	-	7,304,000	-	-	



## 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"> <li>(i) 激勵合資格參與者提升績效，使本集團受益；及</li> <li>(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。</li> </ul>
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"> <li>(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；</li> <li>(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)；</li> <li>(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。</li> </ul>	董事會可酌情向以下人士(統稱「合資格參與者」) <sup>(1)</sup> 授予購股權： <ul style="list-style-type: none"> <li>(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；</li> <li>(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</li> <li>(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。</li> </ul>

附註1：如與現行上市規則第17.03A條對合資格參與者的定義有任何衝突，應以上市規則所定義者為準。

## 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>於報告期內，7,304,000份購股權已失效，而截至本報告日期，根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份數目為0股，約佔本報告日期已發行股份總數的0%。</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。

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(包括庫存股)。

### 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」)7.66港仙(「中期股息」)。中期股息將於2024年11月29日派發予於2024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，除本中期報告所披露者外，本公司截至2023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2024年11月12日至2024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2024年11月11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C1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」)，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，彼等於截至2024年6月30日止六個月期間，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

自2024年3月22日起，黃明祥先生因個人健康因素，辭任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席，以及本公司審計委員會（「審計委員會」）及提名委員會成員，由崔海濤教授接任上述全部職位，詳情請見本公司2024年3月22日發佈的公告。

### 審計委員會

董事會已設立審計委員會，並根據上市規則及企業管治守則制定書面職權範圍。於本中期報告日期，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、崔海濤教授及劉曉蘭女士。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，並已審閱截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績。

### 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2024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2024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(「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，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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 <sup>(1)</sup>	9.68%	好倉
	實益擁有人	272,000	0.02%	好倉
郭瑩女士	實益擁有人	75,000	0.01%	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。

除上文所披露者外，於2024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

除本年報所披露者外，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2024年6月30日，據董事所知，下列人士(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 <sup>(1)</sup>	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」) <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
Urban Hero Investments Limited (「Urban Hero」) <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	9.66%	好倉
	實益擁有人	220,000	0.02%	好倉
	配偶權益	272,000 <sup>(3)</sup>	0.02%	
Ever Rainbow Holdings Limited (「Ever Rainbow」) <sup>(2)</sup>	實益擁有人	117,900,000	9.66%	好倉
李淵先生 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	63,000,000	5.16%	好倉
Autumn Riches Limited (「Autumn Riches」) <sup>(4)</sup>	實益擁有人	63,000,000	5.16%	好倉

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。



## 企業管治／其他資料

除上文所披露者外，於2024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2024年6月30日後及直至本中期報告日期，除宣派中期股息外，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39頁至70頁的中期財務報告，其中包括卓越商企服務集團有限公司截至2024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2024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

2024年8月28日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	2,082,478	1,839,339
銷售成本		(1,660,311)	(1,445,862)
毛利		422,167	393,477
其他收益	4(a)	7,825	25,456
其他收入淨額	4(b)	1,295	1
應收款項、合同資產和已發出的財務擔保的減值損失	5	(61,982)	(24,569)
銷售及營銷開支		(22,711)	(23,035)
行政開支		(126,477)	(111,640)
經營利潤		220,117	259,690
財務成本	6(a)	(979)	(3,874)
應佔聯營公司利潤減虧損		4,873	854
應佔合營企業利潤減虧損		1,184	1,427
除稅前溢利	6	225,195	258,097
所得稅	7	(41,396)	(70,806)
期內利潤		183,799	187,291
以下各項應佔：			
本公司權益股東		170,499	170,344
非控股權益		13,300	16,947
期內利潤		183,799	187,291
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		13.97	13.96
攤薄		13.97	13.96

第46頁至70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2024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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期內利潤	183,799	187,291
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	424	(1,192)
期內全面收入總額	184,223	186,099
以下各項應佔：		
本公司權益股東	170,923	169,152
非控股權益	13,300	16,947
期內全面收入總額	184,223	186,099

## 綜合財務狀況表

於2024年6月30日－未經審核  
(以人民幣呈列)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	48,837	52,129
使用權資產	9	598,598	–
無形資產		314,691	334,912
商譽		243,515	243,515
於聯營公司的權益		89,610	91,358
於合營企業的權益		12,984	11,800
透過損益按公允價值衡量之金融資產	10	1,699	121,699
遞延稅項資產		102,493	71,083
		<u>1,412,427</u>	<u>926,496</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	11	345,095	96,762
合同資產	12	52,314	33,442
貿易及其他應收款項	13	1,829,002	1,586,026
預付稅項		11,108	14,529
應收貸款	14	603,562	317,907
受限制存款	15(a)	105,108	66,525
現金及現金等價物	15(b)	1,079,136	2,156,703
		<u>4,025,325</u>	<u>4,271,894</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	16	17,000	22,000
合約負債		184,667	175,235
貿易及其他應付款項	17	1,205,497	1,101,261
已發出的財務擔保	18	88,555	72,433
租賃負債		9,423	9,014
即期稅項		91,049	72,016
		<u>1,596,191</u>	<u>1,451,959</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,429,134</u>	<u>2,819,935</u>

## 綜合財務狀況表

於2024年6月30日－未經審核

(以人民幣呈列)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
總資產減流動負債		<u>3,841,561</u>	<u>3,746,431</u>
非流動負債			
租賃負債		6,774	9,673
透過損益按公允價值衡量之金融負債	10	5,091	5,091
遞延稅項負債		79,171	78,971
		<u>91,036</u>	<u>93,735</u>
資產淨值		<u>3,750,525</u>	<u>3,652,696</u>
資本及儲備			
股本	19(a)	10,479	10,479
儲備		3,662,915	3,567,561
本公司權益股東應佔權益總額		<u>3,673,394</u>	<u>3,578,040</u>
非控股權益		77,131	74,656
權益總額		<u>3,750,525</u>	<u>3,652,696</u>

## 綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣呈列)

	本公司權益股東應佔							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
	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	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			
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：										
期內利潤	-	-	-	-	-	-	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日及2023年7月1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
截至2023年12月31日止六個月之權益變動：										
期內利潤	-	-	-	-	-	-	132,344	132,344	3,712	136,056
其他全面收入	-	-	-	-	2,302	-	-	2,302	-	2,302
全面收入總額	-	-	-	-	2,302	-	132,344	134,646	3,712	138,358
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,064)	(27,064)
就本年度宣派的2023年中期股息	-	-	-	-	-	-	(136,313)	(136,313)	-	(136,313)
提取法定盈餘公積	-	-	80,979	-	-	-	(80,979)	-	-	-
沒收購股權	-	-	-	(19,666)	-	-	-	(19,666)	(106)	(19,772)
於2023年12月31日的餘額	10,479	2,941,553	267,384	-	(143,271)	(57,326)	559,221	3,578,040	74,656	3,652,696



## 綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣呈列)

	本公司權益股東應佔						非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	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	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
附註	19(a)								
於2024年1月1日的餘額	10,479	2,941,553	267,384	(143,271)	(57,326)	559,221	3,578,040	74,656	3,652,696
截至2024年6月30日止六個月之權益變動：									
期內利潤	-	-	-	-	-	170,499	170,499	13,300	183,799
其他全面收入	-	-	-	424	-	-	424	-	424
全面收入總額	-	-	-	424	-	170,499	170,923	13,300	184,223
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	(10,825)	(10,825)
就上一年度宣派的2023年末期股息	-	-	-	-	-	(75,569)	(75,569)	-	(75,569)
於2024年6月30日的餘額	10,479	2,941,553	267,384	(142,847)	(57,326)	654,151	3,673,394	77,131	3,750,525

## 簡明綜合現金流量表

截至2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所用現金	15(c)	(540,355)	(15,150)
已付企業所得稅		(53,745)	(89,151)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(594,100)</b>	<b>(104,301)</b>
<b>投資活動</b>			
購買使用權資產的付款		(470,000)	–
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		(12,705)	(8,993)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,028	438
上一年度產生的出售附屬公司所得款項		10,000	100,000
收取聯營公司的股息		2,978	–
投資聯營公司的付款		–	(69,010)
透過收購附屬公司的資產收購(扣除已收購現金)		(1,031)	–
透過收購附屬公司的業務合併(扣除已收購現金)		–	(7,908)
投資活動所得其他現金流量淨額		5,598	17,784
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(464,132)</b>	<b>32,311</b>
<b>融資活動</b>			
銀行貸款所得款項		10,000	10,000
償還銀行貸款		(15,000)	–
已付非控股權益股息		(6,216)	(23,993)
融資活動所用的其他現金流量		(8,220)	(12,361)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(19,436)</b>	<b>(26,354)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(1,077,668)</b>	<b>(98,344)</b>
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>2,156,703</b>	<b>2,564,428</b>
<b>匯率變動的影響</b>		<b>101</b>	<b>2,591</b>
<b>於6月30日的現金及現金等價物</b>		<b>1,079,136</b>	<b>2,468,675</b>

# 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2024年8月28日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2023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2024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(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自2023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。簡明綜合中期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38頁。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列香港財務報告準則之修訂，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效：

- 香港會計準則第1號之修訂，*財務報表呈報：將負債分類為流動或非流動*(「2020年修訂」)
- 香港會計準則第1號之修訂，*財務報表呈報：附帶契諾的非流動負債*(「2022年修訂」)
- 香港財務報告準則第16號之修訂，*租賃：售後租回中的租賃負債*
- 香港會計準則第7號之修訂，*現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露—供應商融資安排*

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	
	2024年 人民幣千元	2023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	1,110,517	1,050,718
— 公共及工業物業	275,294	246,189
— 住宅物業	328,165	268,966
	<b>1,713,976</b>	1,565,873
增值服務	349,147	262,845
	<b>2,063,123</b>	1,828,718
來自其他來源的收益		
金融服務收入	19,355	5,786
投資物業租金收入總額	—	4,835
	<b>19,355</b>	10,621
	<b>2,082,478</b>	1,839,339

截至2024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」)，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)之收益為人民幣262,334,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣262,824,000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國內地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、車位及空間運營服務)、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銀行貸款、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、已發出的財務擔保及合同資產的分部資料。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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023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	2,050,313	1,801,949	19,355	5,786	-	4,835	2,069,668	1,812,570
於某個時間點	12,810	26,769	-	-	-	-	12,810	26,769
來自外部客戶的可呈報分部收益	2,063,123	1,828,718	19,355	5,786	-	4,835	2,082,478	1,839,339
報告分部利潤/(虧損)	230,569	258,288	(2,479)	4,353	-	(1,960)	228,090	260,681
銀行存款及其他金融機構的								
利息收入	5,125	16,579	85	625	-	6	5,210	17,210
財務成本	(979)	(830)	-	-	-	(3,044)	(979)	(3,874)
折舊及攤銷	(40,536)	(38,348)	(5)	(5)	-	(5,448)	(40,541)	(43,801)
應收貸款減值虧損	-	-	(21,102)	(1,207)	-	-	(21,102)	(1,207)
已發出的財務擔保減值虧損	(16,122)	-	-	-	-	-	(16,122)	-
貿易及其他應收款項減值虧損	(23,990)	(23,230)	-	-	-	2	(23,990)	(23,228)
合同資產減值虧損	(768)	(134)	-	-	-	-	(768)	(134)
於6月30日/12月31日								
報告分部資產	4,696,948	4,780,308	626,953	332,294	-	-	5,323,901	5,112,602
報告分部負債	1,515,670	1,391,733	859	2,399	-	-	1,516,529	1,394,132

## 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、資產及負債的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
報告分部利潤	228,090	260,681
未分配總部及企業開支	(2,895)	(2,584)
除稅前綜合利潤	225,195	258,097
	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
報告分部資產	5,323,901	5,112,602
預付稅項	11,108	14,529
遞延稅項資產	102,493	71,083
未分配總部及企業資產	250	176
綜合總資產	5,437,752	5,198,390
<b>負債</b>		
報告分部負債	1,516,529	1,394,132
即期稅項	91,049	72,016
遞延稅項負債	79,171	78,971
未分配總部及企業負債	478	575
綜合總負債	1,687,227	1,545,694

##### (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2024年及2023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。

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。



## 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

#### (a) 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款及其他金融機構利息收入	5,210	17,210
政府補助	2,227	7,672
其他	388	574
	<b>7,825</b>	<b>25,456</b>

#### (b) 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
透過損益按公允價值衡量之金融資產的公允價值收益	2,533	-
外匯收益／(虧損)淨額	544	(11)
出售物業、廠房及設備的虧損(附註9(b))	(32)	(107)
理財產品的投資收益淨額	-	268
其他	(1,750)	(149)
	<b>1,295</b>	<b>1</b>

### 5 應收款項、合約資產及已發出的財務擔保的減值虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易及其他應收款項的減值虧損	(23,990)	(23,228)
應收貸款的減值虧損	(21,102)	(1,207)
已發出的財務擔保減值虧損(附註18)	(16,122)	-
合約資產減值虧損	(768)	(134)
	<b>(61,982)</b>	<b>(24,569)</b>

## 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

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行貸款利息	615	547
租賃負債利息	364	3,327
	<b>979</b>	<b>3,874</b>

## (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	879,267	819,691
以權益結算的股份支付	–	3,488
界定供款計劃供款(附註)	51,395	42,409
	<b>930,662</b>	<b>865,588</b>
計入：		
— 銷售成本	817,000	762,109
— 銷售及營銷開支	16,985	13,626
— 行政開支	96,677	89,853
	<b>930,662</b>	<b>865,588</b>

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。

## 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)

#### (c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊及攤銷費用		
— 自有物業、廠房及設備	8,089	8,952
— 物業、廠房及設備的使用權資產	7,360	4,968
— 投資物業的租賃裝修	—	434
— 投資物業的使用權資產	—	5,014
— 無形資產	25,092	24,433
	40,541	43,801
計入租賃負債計量的可變租賃付款	33,542	34,593
分包成本	308,328	228,568
投資物業所得應收租金	—	(4,835)
減：投資物業的直接支銷	—	5,448
	—	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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅	72,606	77,346
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(31,210)	(6,540)
	<u>41,396</u>	<u>70,806</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，本集團的主要中國內地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內地附屬公司，其被視作小型盈利企業或在中國內地西部地區註冊及經營，自2022年起，可按15%的優惠稅率享受中華人民共和國(「中國」)所得稅。

預扣稅乃就本集團內中國內地附屬公司於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，中國內地居民企業就所賺取利潤向非中國內地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內地企業的「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內地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。

## 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)

### 8 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據於截至2024年6月30日止六個月的本公司權益股東應佔利潤人民幣170,499,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣170,344,000元)及已發行1,220,348,000股普通股(截至2023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2024年6月30日及2023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。

### 9 使用權資產及其他物業、廠房及設備

#### (a) 使用權資產

截至2024年6月30日止六個月，本集團訂立多份使用權轉讓協議，以總代價人民幣598,000,000元向卓越集團收購停車場的使用權資產，期限直至停車場所在相關地塊的各自土地使用權屆滿日為止。代價部分以現金人民幣470,000,000元結算，部分以抵銷卓越集團結欠本集團的部分貿易應收賬款人民幣128,000,000元結算。期內增加的使用權資產為人民幣598,598,000元，包括各自的印花稅。

截至2024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，並因此在物業、廠房及設備中確認自用租賃物業的使用權資產的增加額人民幣4,901,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣4,544,000元)。

#### (b) 自有資產收購及出售

截至2024年6月30日止六個月，本集團以人民幣8,286,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣7,785,000元)的成本收購物業、廠房及設備項目。截至2024年6月30日止六個月，出售賬面淨值為人民幣1,060,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣545,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售虧損人民幣32,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣107,000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)

### 10 透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

		於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>透過損益按公允價值衡量之金融資產</b>			
非上市股權投資	(a)	-	120,000
期權	(b)	1,699	1,699
		<u>1,699</u>	<u>121,699</u>
<b>透過損益按公允價值衡量之金融負債</b>			
或然代價	(b)	5,091	5,091
		<u>5,091</u>	<u>5,091</u>

附註：

- (a) 非上市股權投資指於2022年獲得的一間從事停車場銷售業務的非上市公司15%的股權，而該公司於截至2024年6月30日止六個月期間成為全資附屬公司，相關詳情載於附註20(a)。
- (b) 期權及或然代價來自2023年收購上海瑤瞻企業管理有限公司及其附屬公司的業務合併。期權指賣方授予的權利(「**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。瑤瞻期權及或然代價的公允價值計量詳情載於附註21。

### 11 存貨

		於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
停車場		278,211	33,006
定制軟件	(a)	17,603	21,073
其他	(b)	49,281	42,683
		<u>345,095</u>	<u>96,762</u>

附註：

- (a) 本集團向客戶提供定制軟件，作為智能社區解決方案的一部分，存貨包括生產過程中所產生的相關材料、用品、勞力成本以及其他直接成本。
- (b) 其他主要是指提供設備安裝服務時未安裝的設備。

## 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

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
合約資產		
因履行施工合約而產生	53,932	34,292
減：虧損撥備	(1,618)	(850)
	<u>52,314</u>	<u>33,442</u>
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」	<u>87,798</u>	<u>91,686</u>

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3%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。

## 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 貿易及其他應收款項

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
即期			
貿易應收款項及應收票據	(a)		
— 關聯方		581,694	554,498
— 第三方		1,026,601	807,333
		1,608,295	1,361,831
減：虧損撥備		(172,955)	(150,398)
		1,435,340	1,211,433
其他應收款項			
— 關聯方		26,084	13,125
— 第三方	(b)	137,651	146,885
		163,735	160,010
減：虧損撥備		(7,774)	(6,341)
		155,961	153,669
應收一間聯營公司的股息		3,643	—
按攤銷成本計量的金融資產		1,594,944	1,365,102
按金及預付款項		234,058	220,924
		1,829,002	1,586,026

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2024年6月30日，其他應收款項主要包括於2021年出售深圳市卓越運營管理有限公司(「深圳卓越運營」)及其附屬公司的未結清應收代價人民幣65,000,000元(2023年12月31日：人民幣75,000,000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)

### 13 貿易及其他應收款項(續)

#### 賬齡分析

於2024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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
6個月內	947,634	862,258
6個月至1年	311,318	205,793
1至2年	170,425	135,611
2至3年	5,963	7,771
	<b>1,435,340</b>	<b>1,211,433</b>

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。

### 14 應收貸款

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
無擔保及無抵押	231,852	323,200
有擔保及無抵押	399,985	-
無擔保及有抵押	8,550	10,430
有擔保及有抵押	15,000	15,000
應收貸款總額	655,387	348,630
減：虧損撥備	(51,825)	(30,723)
	<b>603,562</b>	<b>317,907</b>

附註：於2024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7.0%至24.0%計息(2023年12月31日：7.0%至24.0%)，並可於一年內收回。應收貸款人民幣175,176,000元於期末後到期時以現金結算。

## 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 應收貸款(續)

## 賬齡分析

於2024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2024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)	620,097	-	-	620,097
逾期不足一個月	1,740	-	-	1,740
逾期超過六個月但不足一年	-	-	10,000	10,000
逾期超過一年	-	-	23,550	23,550
小計	621,837	-	33,550	655,387
減：虧損撥備	(34,760)	-	(17,065)	(51,825)
總計	587,077	-	16,485	603,562

  

	於2023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)	313,200	-	-	313,200
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	10,000	10,000
逾期超過六個月但不足一年	-	-	1,880	1,880
逾期超過一年	-	-	23,550	23,550
小計	313,200	-	35,430	348,630
減：虧損撥備	(13,094)	-	(17,629)	(30,723)
總計	300,106	-	17,801	317,907

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)

### 15 受限制存款以及現金及現金等價物

#### (a) 受限制存款

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
代表業主委員會收取的現金(i)	17	30,065	26,678
已收房屋維修基金(ii)	17	19,096	18,004
其他受限制存款(iii)		55,947	21,843
		<b>105,108</b>	<b>66,525</b>

附註：

- (i) 本集團的物業服務業務有代表業主委員會收取的現金。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、將於相關物業管理服務完成後解除的擔保存款及因訴訟而凍結的現金。

#### (b) 現金及現金等價物包括：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	673	913
銀行及其他金融機構存款(附註)	1,078,463	2,155,790
	<b>1,079,136</b>	<b>2,156,703</b>

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1,064,991,000元(2023年12月31日：人民幣2,094,993,000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 受限制存款以及現金及現金等價物(續)

## (c) 除稅前利潤與經營業務所用現金的對賬：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤		225,195	258,097
就以下各項作出的調整：			
銀行存款及其他金融機構的利息收入	4(a)	(5,210)	(17,210)
折舊及攤銷	6(c)	40,541	43,801
應佔聯營公司利潤減虧損		(4,873)	(854)
應佔合營企業利潤減虧損		(1,184)	(1,427)
其他		59,916	31,781
營運資金變動：			
應收貸款增加		(306,757)	(84,628)
貿易及其他應收款項增加		(424,839)	(259,153)
存貨增加		(94,658)	(22,007)
營運資金變動淨額		(28,486)	36,450
經營業務所用現金		(540,355)	(15,150)

## 16 銀行貸款

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款		
— 有擔保及有抵押	4,000	—
— 有擔保及無抵押	13,000	10,000
— 無擔保及有抵押	—	10,000
— 無擔保及無抵押	—	2,000
	17,000	22,000

附註：於2024年6月30日，本集團的銀行貸款按介乎3.80%至6.00%的利率計息，須於一年內償還。本金為人民幣4,000,000元的銀行貸款以本集團人民幣4,505,000元的貿易應收款項作為抵押。

# 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)

## 17 貿易及其他應付款項

		於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>即期</b>			
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		22,683	24,224
— 第三方		500,159	509,872
		<u>522,842</u>	<u>534,096</u>
其他應付款項			
— 關聯方		44,585	29,412
— 第三方		65,390	63,056
		<u>109,975</u>	<u>92,468</u>
業務合併的應付代價		29,807	29,807
應付本公司權益股東股息		76,045	—
應付非控股權益股息		10,814	6,205
代表業主委員會收取的現金	15(a)	30,065	26,678
代表業主持有的房屋維修基金	15(a)	19,096	18,004
按攤銷成本計量的金融負債		798,644	707,258
應計薪金及其他福利		235,315	226,429
按金	(b)	136,671	136,464
應計費用		34,867	31,110
		<u>1,205,497</u>	<u>1,101,261</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)

### 17 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2024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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1個月內	139,762	177,598
1至3個月	181,169	190,955
3至6個月	62,050	60,750
6至12個月	73,802	45,930
12個月以上	66,059	58,863
	<b>522,842</b>	<b>534,096</b>

### 18 已發出的財務擔保

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
已發出的財務擔保	<b>88,555</b>	<b>72,433</b>

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2024年6月30日止六個月，本集團評估預期信貸虧損撥備並於損益另確認減值虧損人民幣16,122,000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)

## 19 資本及股息

### (a) 股本

	於2024年6月30日		於2023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(2023年12月31日：				
1,220,348,000股)每股面值				
0.01港元的普通股	<b>12,203,482</b>	<b>10,478,929</b>	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	
	2024年 人民幣千元	2023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7.66港仙 (相當於人民幣6.99分)(2023年：每股普通股12.18港仙 (相當於人民幣11.17分))	<b>85,302</b>	136,313

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(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	
	2024年 人民幣千元	2023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6.82港仙 (相當於人民幣6.19分)(2023年：每股普通股6.09港仙 (相當於人民幣5.31分))	<b>75,569</b>	64,740

## 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 收購附屬公司

## (a) 中盛安

深圳市中盛安商業管理有限公司(「中盛安」)原為本集團持有的透過損益按公允價值衡量之金融資產，於2024年6月退回原控股股東資本後成為本集團的全資附屬公司。

中盛安主要持有停車位待售。該交易入賬為本集團的資產收購。

該收購對本集團資產及負債的影響載列如下：

	人民幣千元
存貨	128,905
現金及現金等價物	26
即期稅項	(3,593)
貿易及其他應付款項	(2,805)
所收購已識別資產淨值之公允價值	122,533
本集團於收購日期先前所持股權之公允價值	(122,533)
現金代價總額	-

## (b) 正聯浩東

截至2024年6月30日止六個月內，本集團向卓越集團收購深圳市正聯浩東科技發展有限公司(「正聯浩東」)100%的股權，代價為人民幣1,600,000元。該交易入賬為一項資產收購，因為該交易的目的是收購正聯浩東持有的軟件。該交易已於2024年1月完成。



## 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 金融工具的公允價值計量

#### (a) 按公允價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價值，分類為香港財務報告準則第13號公允價值計量中定義的三級公允價值層級。公允價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價值，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價值，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價值

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價值的政策及程序。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 金融工具的公允價值計量(續)

## (a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

	於2024年6月30日之公允價值計量分類為			
	於2024年 6月30日之 公允價值 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
持續按公允價值計量 資產：				
— 瑤瞻期權	1,699	—	—	1,699
負債：				
— 或然代價	5,091	—	—	5,091

	於2023年12月31日之公允價值計量分類為			
	於2023年 12月31日之 公允價值 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
持續按公允價值計量 資產：				
— 非上市股權投資	120,000	—	—	120,000
— 瑤瞻期權	1,699	—	—	1,699
負債：				
— 或然代價	5,091	—	—	5,091

公允價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	3.35%

附註：於2024年6月30日，本集團重新計量瑤瞻期權及或然代價的公允價值。由於公允價值變動並不重大，故截至2024年6月30日止六個月，並無確認瑤瞻期權及或然代價的公允價值收益或虧損。

## 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 金融工具的公允價值計量(續)

#### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

截至2024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(2023年：無)。本集團之政策為於公允價值架構各層級間發生轉撥的報告期末確認轉撥。

#### (b) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

本集團按攤銷成本列賬的金融資產及負債的賬面值與其於2024年6月30日及2023年12月31日的公允價值並無重大差異。

### 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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023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	17,604	25,890
— 收購無形資產	5,482	9,901
	<b>23,086</b>	<b>35,791</b>

### 23 或然負債

本公司間接全資附屬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附屬公司(「被處置附屬公司」)持有60%股權。涉及被處置附屬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。

申請人指控被處置附屬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，並向被處置附屬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) 以現金代價收購申請人擁有的項目公司的所有股權，代價計算方法為項目公司截至2020年12月31日止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，因此並無就仲裁確撥撥備。

### 24 重大關聯方交易

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)提供物業管理服務及增值服務。截至2024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105,253,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣107,788,000元)及人民幣157,081,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣155,036,000元)。於2024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581,694,000元(2023年12月31日：人民幣554,498,000元)、人民幣45,376,000元(2023年12月31日：人民幣32,339,000元)及人民幣23,691,000元(2023年12月31日：人民幣29,283,000元)。
- (b) 本集團向卓越集團及其他關聯方(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)採購維護及其他服務或貨品。截至2024年6月30日止六個月，就此產生的成本為人民幣1,100,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣3,794,000元)，而於2024年6月30日的應付金額為人民幣463,000元(2023年12月31日：人民幣604,000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2024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29,261,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣28,127,000元)。於2024年6月30日，未償還應付租金為人民幣21,725,000元(2023年12月31日：人民幣23,280,000元)。
- (d) 本集團與卓越集團及其他關聯方(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2024年6月30日止六個月，本集團支付人民幣90,862,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣2,260,000元)向該等公司收購若干停車場。於2024年6月30日，停車場的預付款項及應付款項分別為人民幣3,920,000元(2023年12月31日：人民幣30,920,000元)及人民幣495,000元(2023年12月31日：人民幣零元)。
- (e) 截至2024年6月30日止六個月，本集團向卓越集團支付IT系統支持服務費，金額為人民幣9,380,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣零元)。
- (f) 本集團訂立多份使用權轉讓協議，以總代價人民幣598,000,000元向卓越集團收購停車場的使用權資產。有關詳情，請參閱附註9(a)。