

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



**EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY &
FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED**

卓越商企服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

截至2024年12月31日止年度的年度業績公告

摘要

1. 截至2024年12月31日止年度本集團收入約為人民幣4,232.24百萬元，較2023年同期約人民幣3,926.81百萬元上升7.8%。
2. 截至2024年12月31日止年度本集團毛利約為人民幣793.46百萬元，較2023年同期約人民幣746.69百萬元上升6.3%。
3. 截至2024年12月31日止年度本集團溢利約為人民幣334.97百萬元，較2023年同期約人民幣323.35百萬元上升3.6%。截至2024年12月31日止年度本公司權益股東應佔溢利約為人民幣312.09百萬元，較2023年同期約人民幣302.69百萬元上升3.1%。
4. 董事會建議派付截至2024年12月31日止年度末期股息每股本公司股份每股6.28港仙，加上已派發的中期股息每股現金7.66港仙，全年股息為每股現金13.94港仙，按年下降26.6% (2023年：19.00港仙)。

年度業績

卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「卓越商企」或「我們」)截至2024年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合業績，連同上一財政年度之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣呈列)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益		4,232,236	3,926,808
銷售成本	3	(3,438,779)	(3,180,117)
毛利		793,457	746,691
其他收益		16,204	52,758
其他收入淨額		43,161	13,744
應收款項、合同資產和已發出的財務擔保 的減值損失		(110,001)	(96,696)
銷售及營銷開支		(48,340)	(45,521)
行政開支		(260,156)	(232,702)
經營利潤		434,325	438,274
財務成本		(2,255)	(5,941)
應佔聯營公司利潤減虧損		6,932	8,075
應佔合營企業利潤減虧損		498	2,403
除稅前利潤		439,500	442,811
所得稅	4	(104,526)	(119,464)
年內利潤		<u>334,974</u>	<u>323,347</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		312,091	302,688
非控股權益		<u>22,883</u>	<u>20,659</u>
年內利潤		<u>334,974</u>	<u>323,347</u>
每股盈利(人民幣分)	5		
基本		<u>25.6</u>	<u>24.8</u>
攤薄		<u>25.6</u>	<u>24.8</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2024年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內利潤	334,974	323,347
年內其他全面收入		
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	<u>(1,008)</u>	<u>1,110</u>
年內全面收入總額	<u>333,966</u>	<u>324,457</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	311,083	303,798
非控股權益	<u>22,883</u>	<u>20,659</u>
年內全面收入總額	<u>333,966</u>	<u>324,457</u>

綜合財務狀況表
(以人民幣呈列)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		52,936	52,129
使用權資產		589,306	–
無形資產		287,857	334,912
商譽		225,287	243,515
於聯營公司的權益		52,861	91,358
於合營企業的權益		11,280	11,800
透過損益按公允價值衡量之金融資產		–	121,699
遞延稅項資產		97,898	71,083
		<u>1,317,425</u>	<u>926,496</u>
流動資產			
存貨		295,338	96,762
合同資產		1,728	33,442
貿易及其他應收款項	6	1,808,575	1,586,026
預付稅項		3,192	14,529
應收貸款	7	629,449	317,907
透過損益按公允價值衡量之金融資產		30,195	–
受限制存款		118,857	66,525
現金及現金等價物		935,434	2,156,703
		<u>3,822,768</u>	<u>4,271,894</u>
流動負債			
銀行貸款		–	22,000
合約負債		145,758	175,235
貿易及其他應付款項	8	944,354	1,101,261
已發出的財務擔保		72,433	72,433
租賃負債		8,852	9,014
即期稅項		97,686	72,016
		<u>1,269,083</u>	<u>1,451,959</u>

綜合財務狀況表
(以人民幣呈列)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,553,685</u>	<u>2,819,935</u>
總資產減流動負債		<u>3,871,110</u>	<u>3,746,431</u>
非流動負債			
租賃負債		5,681	9,673
透過損益按公允價值衡量之金融負債		–	5,091
遞延稅項負債		<u>67,916</u>	<u>78,971</u>
		<u>73,597</u>	<u>93,735</u>
資產淨值		<u><u>3,797,513</u></u>	<u><u>3,652,696</u></u>
資本及儲備			
股本	9(a)	10,479	10,479
儲備		<u>3,717,773</u>	<u>3,567,561</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>3,728,252</u>	<u>3,578,040</u>
非控股權益		<u>69,261</u>	<u>74,656</u>
權益總額		<u><u>3,797,513</u></u>	<u><u>3,652,696</u></u>

附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

1 一般資料

本公司於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2020年10月19日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

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。最終控股公司為東潤控股集團有限公司(「東潤」)。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的最終控股股東為李華先生(「李先生」或「最終控股股東」)。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

該等財務資料已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)進行編製，香港財務報告準則包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。本集團採納的重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納的香港財務報告準則的修訂。首次應用該等與本集團有關的準則所引致當前會計期間的會計政策變動，已反映於該等財務報表內，有關資料載於附註2(c)。

(b) 財務報表編製基準

截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

財務報表以人民幣呈列，金額湊整至最接近的千元。編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟按公允值列賬的於金融工具的投資除外。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下乃屬合理的各項其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果或會有別於該等估計。

本集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列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。其中，與本集團財務報表有關的進展如下：

- 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」）及香港會計準則第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，*現金流量表*及香港財務報告準則第7號之修訂，*金融工具：披露—供應商融資安排*

該等變動並無對如何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。

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。

截至2024年及2023年12月31日止年度於綜合損益表中確認的按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	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	2,338,935	2,172,046
— 公共及工業物業	591,728	477,422
— 住宅物業	688,753	571,892
	<u>3,619,416</u>	<u>3,221,360</u>
增值服務	561,664	679,272
車位銷售	9,266	—
	<u>4,190,346</u>	<u>3,900,632</u>
來自其他來源的收益		
金融服務收入	41,890	18,868
投資物業租金收入總額	—	7,308
	<u>41,890</u>	<u>26,176</u>
	<u><u>4,232,236</u></u>	<u><u>3,926,808</u></u>

(b) 分部報告

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、系統或材料供應服務以及工程服務，以及向該等客戶提供其他增值服務，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)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，不包括不屬於個別分部的預付稅項、遞延稅項資產及若干應收關聯方非貿易應收款項。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。

截至2024年及2023年12月31日止年度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12月31日止年度								
按收益確認時間分類								
於一段時間	4,134,145	3,861,062	41,890	18,868	-	7,308	4,176,035	3,887,238
於某個時間點	56,201	39,570	-	-	-	-	56,201	39,570
報告分部收益	4,190,346	3,900,632	41,890	18,868	-	7,308	4,232,236	3,926,808
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	-
來自外部客戶的收益	4,190,346	3,900,632	41,890	18,868	-	7,308	4,232,236	3,926,808
報告分部利潤/(虧損)	405,740	440,041	42,489	(1,915)	-	14,106	448,229	452,232
銀行存款及其他金融機構的								
利息收入	7,927	33,574	315	1,010	-	10	8,242	34,594
財務成本	(2,255)	(1,390)	-	(3)	-	(4,548)	(2,255)	(5,941)
折舊及攤銷	(79,779)	(71,583)	(352)	(352)	-	(8,682)	(80,131)	(80,617)
應收貸款撥備的轉回/(計提)	-	-	5,173	(13,085)	-	-	5,173	(13,085)
貿易及其他應收款項撥備的計提	(115,174)	(72,919)	-	-	-	-	(115,174)	(72,919)
合約資產撥備的計提	-	(630)	-	-	-	-	-	(630)
已發出的財務擔保撥備的計提	-	(10,062)	-	-	-	-	-	(10,062)
於12月31日								
報告分部資產	4,356,980	4,780,308	681,950	332,294	-	-	5,038,930	5,112,602
年內非流動分部資產添置	37,398	138,250	-	-	-	-	37,398	138,250
報告分部負債	872,220	1,391,733	304,358	2,399	-	-	1,176,578	1,394,132

金融服務業務已於年末後出售。

(ii) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
綜合收益	<u>4,232,236</u>	<u>3,926,808</u>
利潤		
報告分部利潤	448,229	452,232
外匯淨損失	(3,624)	(4,586)
未分配總部及企業開支	<u>(5,105)</u>	<u>(4,835)</u>
除稅前綜合利潤	<u>439,500</u>	<u>442,811</u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產		
報告分部資產	5,038,930	5,112,602
預付稅項	3,192	14,529
遞延稅項資產	97,898	71,083
未分配總部及企業資產	<u>173</u>	<u>176</u>
綜合總資產	<u>5,140,193</u>	<u>5,198,390</u>
負債		
報告分部負債	1,176,578	1,394,132
即期稅項	97,686	72,016
遞延稅項負債	67,916	78,971
未分配總部及企業負債	<u>500</u>	<u>575</u>
綜合總負債	<u>1,342,680</u>	<u>1,545,694</u>

(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12月31日止年度，本集團的大多數收益於中國內地產生。

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

4 綜合損益表的所得稅

(a) 綜合損益表的稅項指：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
年內計提	146,659	147,424
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(42,133)	(27,960)
	<u>104,526</u>	<u>119,464</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>439,500</u>	<u>442,811</u>
按相關稅務司法權區利潤適用的稅率計算		
除稅前利潤的名義稅項	109,458	109,820
不可扣稅開支的稅務影響	6,469	2,378
毋須課稅收入的稅務影響	(11,005)	(3,143)
股息預扣稅	8,621	10,329
未確認暫時差額的稅務影響	(9,017)	80
實際稅項開支	<u>104,526</u>	<u>119,464</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，本集團於年內毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

由於本集團於年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。

於年內，本集團的主要中國大陸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，於截至2024年12月31日止年度，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。

5 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據於年內本公司權益股東應佔利潤人民幣312,091,000元(2023年：人民幣302,688,000元)及已發行1,220,348,000股普通股(2023年：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12月31日止年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄股份。於截至2023年12月31日止年度，本集團轉換購股權計劃的影響為反攤薄。

6 貿易及其他應收款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期			
貿易應收款項及應收票據	(a)		
—關聯方		666,055	554,498
—第三方		1,040,800	807,333
		<u>1,706,855</u>	<u>1,361,831</u>
減：虧損撥備		<u>(241,305)</u>	<u>(150,398)</u>
		<u>1,465,550</u>	<u>1,211,433</u>
其他應收款項			
—關聯方		25,180	13,125
—第三方	(b)	198,964	146,885
		<u>224,144</u>	<u>160,010</u>
減：虧損撥備		<u>(26,235)</u>	<u>(6,341)</u>
		<u>197,909</u>	<u>153,669</u>
按攤銷成本計量的金融資產		1,663,459	1,365,102
按金及預付款項		145,116	220,924
		<u>1,808,575</u>	<u>1,586,026</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2024年12月31日，其他應收款項包括於2021年出售前附屬公司的未結清應收代價人民幣65,000,000元(2023年：人民幣75,000,000元)。

賬齡分析

於2024年12月31日，貿易應收款項及應收票據(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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	1,155,913	1,068,051
1至2年	278,443	135,611
2至3年	31,194	7,771
	<u>1,465,550</u>	<u>1,211,433</u>

有關貿易應收款項及應收票據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。

7 應收貸款

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無擔保及無抵押	163,667	323,200
有擔保及無抵押	467,782	–
無擔保及有抵押	8,550	10,430
有擔保及有抵押	15,000	15,000
	<u>654,999</u>	<u>348,630</u>
應收貸款總額	654,999	348,630
減：虧損撥備	<u>(25,550)</u>	<u>(30,723)</u>
	<u>629,449</u>	<u>317,907</u>

附註：於2024年12月31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：7.0%至24.0%)，並可於一年內收回。

於2024年12月31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12月31日			總計 人民幣千元
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	
即期(未逾期)	621,449	-	-	621,449
逾期超過一年	-	-	33,550	33,550
小計	621,449	-	33,550	654,999
減：虧損撥備	(17,485)	-	(8,065)	(25,550)
總計	<u>603,964</u>	<u>-</u>	<u>25,485</u>	<u>629,449</u>
	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	<u>300,106</u>	<u>-</u>	<u>17,801</u>	<u>317,907</u>

附註：於2024年12月31日，分類為階段3的應收貸款人民幣15,000,000元(2023年：人民幣15,000,000元)由客戶作擔保並以持有的物業作抵押，分類為階段3的應收貸款人民幣8,550,000元(2023年：人民幣10,430,000元)無擔保但由客戶持有的物業作抵押，以及分類為階段3的應收貸款人民幣10,000,000元(2023年：人民幣10,000,000元)無擔保亦無客戶持有的物業作抵押。階段3的無擔保及無抵押應收貸款人民幣9,000,000元已於年末後收回。

8 貿易及其他應付款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期			
貿易應付款項(附註)			
—關聯方		21,519	24,224
—第三方		393,068	509,872
		<u>414,587</u>	<u>534,096</u>
其他應付款項			
—關聯方		6,198	29,412
—第三方		58,245	63,056
		<u>64,443</u>	<u>92,468</u>
業務合併的應付代價		15,437	29,807
應付非控股權益股息		6,205	6,205
代表業主委員會收取的現金		24,572	26,678
代表業主持有的房屋維修基金		21,023	18,004
		<u>154,237</u>	<u>180,706</u>
按攤銷成本計量的金融負債		546,267	707,258
應計薪金及其他福利		233,197	226,429
按金		129,877	136,464
應計費用		35,013	31,110
		<u>944,354</u>	<u>1,101,261</u>

附註：貿易應付款項主要指自供應商所提供的清潔、安保、景觀及維護服務等分包服務產生的應付款項以及與停車位租賃有關的應付款項。

賬齡分析

於2024年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1個月內	136,439	177,598
1至3個月	141,990	190,955
3至6個月	37,466	60,750
6至12個月	25,223	45,930
12個月以上	73,469	58,863
	<u>414,587</u>	<u>534,096</u>

9 資本、儲備及股息

(a) 股本

法定股本

本公司的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股，每股面值為0.01港元。

	於2024年12月31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	<u>12,203,482</u>	<u>10,478,929</u>	<u>12,203,482</u>	<u>10,478,929</u>

(b) 股息

(i) 歸屬於截至2024年12月31日止年度的應付本公司權益股東的股息：

	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(2023年：每股普通股12.18港仙)	85,302	136,313
於財務狀況日期結束後建議的末期股息每股普通股 6.28港仙(相當於人民幣5.80分)(2023年：每股普通 股6.82港仙(相當於人民幣6.19分))	<u>70,744</u>	<u>75,569</u>
	<u>156,046</u>	<u>211,882</u>

於報告期末後建議的末期股息尚未於報告期末確認為負債。

(ii) 歸屬於上一財政年度並於本年度批准的應付本公司權益股東的股息：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度末期股息每股 普通股6.82港仙(2023年：每股普通股6.09港仙)	<u>75,569</u>	<u>64,740</u>

管理層討論與分析

業務回顧

I. 業務概覽

主要業務分析

(I) 報告期內本集團的主要業務

本集團作為中國領先的商務不動產服務運營商，專注於為客戶提供涵蓋資產全生命周期的維護服務以及全鏈條的解決方案，滿足客戶的綜合價值期望，助力企業成就商業願景。

2024年全年，面對宏觀經濟下行的挑戰，本集團持續執行長期主義的發展戰略，靈活調整以適應市場波動，增強業務的自主性，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，持續優化業務結構，深化數字化轉型，聚焦價值創造，強化自身獨立性、健康性和可持續發展能力。作為中國頂尖的商業不動產服務營運商，本集團專注於為客戶提供涵蓋資產全生命周期的維護服務以及全鏈條的解決方案，滿足客戶的綜合價值期望，助力企業實現商業夢想。

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

- *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，確立策略性的長期規劃，運用物聯網、大數據、人工智能等尖端技術，打造數字化客戶端。借助數字化經營管理技術，構築全生命周期解決方案，涵蓋運維管理、項目管理、空間管理、能耗管理、環境管理、安保管理以及綜合服務等領域。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、OPPO濱海灣總部、華為蘇州研究所

(2) 公共與工業物業服務

本集團構建了統一的市場組織架構，採取多種渠道並進策略，在政府公建領域持續利用區位優勢擴大軌道交通類客戶，同時關注教育、醫療市場化趨勢，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、廣州地鐵一號線和廣佛線

(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、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、供應鏈代運營服務、企業數字化賦能等多樣化解決方案。

(3) 建築機電服務

本集團旗下機電業務，通過「硬件+軟件+平台+服務」的綜合解決方案，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。

3. 收併購

本集團跟隨國家重點區域和城市定位發展策略，在謹慎的態度下積極保持對收併購業務的持續關注，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。

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。2024年全年，整體業績穩健前進，經營情況符合預期。

在主航道業務方面，在持續高品質的業務交付能力和穩健的團隊加持下，戰略客戶業務縱深發展成績亮眼，深化商務物業賽道優勢和第三方業務獨立性。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。同時，公司在商業管理、空間資源等業務中持續探索，積極構建業務發展第二曲線的增長點。在核心能力建設方面，公司整合COE組織資源，聚焦解決方案建設和數字化業務部署，降本增效成果顯著。通過內外部數字化轉型部署，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55.2%，公共及工業物業佔比14.0%，住宅物業佔比16.3%，增值服務佔比13.5%，其他服務佔比1.0%。

1. 全盤業務穩健增長

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75.1%，粵港澳大灣區和長三角兩大核心經濟圈佔比達64.2%。

於報告期內，本集團合約面積約為83.32百萬平方米，較2023年同期增長約8.6%，在管面積約72.20百萬平方米，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61.7%。

下表載列分別截至2024年及2023年12月31日止年度我們的在管面積之變動：

	截至12月31日止年度	
	2024年 千平方米	2023年 千平方米
於期初	64,066	53,760
新簽	15,698	13,154
新收購	0	2,825
終止	<u>(7,564)</u>	<u>(5,673)</u>
於期末	<u>72,200</u>	<u>64,066</u>

2. 第三方業務快速增長

2024年全年，本集團繼續發揮在商務物業領域的核心競爭優勢，深化商務物業賽道業務成效，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。集團實行深入拓展戰略客戶的策略，持續提高效經營管理能力，不斷做大做深高科技、互聯網客戶群體；逐步縱深拓展細分行業，已延展至新能源、高端製造、算力／數據中心、生物醫葯等新興領域，且展現出優異的發展勢頭，為我們在市場細分領域的發展打下了穩固的基礎。

於報告期內，新拓第三方項目物業合同128個，總合同額人民幣1,882.35百萬元，年化合同額人民幣705.08百萬元。

於報告期內，商務物業收入佔基本物業服務收入的64.6%，第三方基本物業服務佔基本物業服務收入的比重為61.4%。

在公共與工業物業方面，2024年本集團新拓多個政府公建項目，打牢軌道交通領域業務基礎。於報告期內，公共與工業物業收入與2023年同期相比增加23.9%。

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20.4%。

	截至2024年12月31日止年度			截至2023年12月31日止年度				
	在管面積 (千平方米)	收入 (%)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (%)	在管面積 (千平方米)	收入 (%)	收入 (人民幣 千元)	收入 (%)
商務物業	28,865	40.0	2,338,935	64.6	25,623	40	2,172,046	67.4
—卓越集團	3,050	4.2	732,684	20.2	2,914	4.5	764,516	23.7
—第三方物業開發商	25,815	35.8	1,606,251	44.4	22,709	35.5	1,407,530	43.7
公共及工業物業	15,536	21.5	591,728	16.4	13,624	21.3	477,422	14.8
住宅物業	27,799	38.5	688,753	19.0	24,819	38.7	571,892	17.8
合計	<u>72,200</u>	<u>100.0</u>	<u>3,619,416</u>	<u>100.0</u>	<u>64,066</u>	<u>100.0</u>	<u>3,221,360</u>	<u>100.0</u>

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年全年，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988.90百萬元，戰略客戶保有率100%。

2024年全年，本集團專注於提升服務水準與品牌價值，與戰略夥伴的關係持續加深，並在高科技等領域開拓了眾多示範合作項目。同時，憑藉戰略夥伴的帶動作用和市場影響力，我們與新能源、高端製造、算力／數據中心等新興行業的領先企業簽訂了合作協議，逐步顯現出戰略夥伴的影響力。

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，以建立穩固的戰略合作關係，推動業務的縱深發展。通過市場傳播，吸引更多的優質客戶，促進業務的擴張，構建一個可持續發展的業務動力引擎。

4. 業主增值服務形成多元化服務矩陣

2024年全年，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46%提升到62.2%；非業主增值服務主動壓降至37.8%，業務結構完成結構化轉型。本集團立足於高端商務服務領域，在業主增值服務方面始終保持著穩中有進的增長趨勢。

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，業主增值服務全年營業收入為人民幣355.38百萬元，同比增長為13.8%，其中企業服務與社區增值服務連續增長，空間資源品類新增超10類業務，積極擁抱創新。

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，連續十七年被中指研究院評為「中國物業服務百強企業」。在IFM服務和辦公物業管理領域被評為「2024中國IFM服務優秀企業(TOP2)」、「2024中國辦公物業管理優秀企業(TOP2)」；2024年，被克而瑞物管&中物研協評為「中國物業服務企業綜合實力(TOP11)」、「中國寫字樓物業服務領先企業TOP2」、「中國FM設施管理領先企業TOP2」、「粵港澳大灣區寫字樓物業服務力TOP1」；被廣東省物協評為「2023-2024年廣東省物業管理行業優秀企業」、「2024廣東省物業服務綜合發展實力企業TOP10」等獎項。此外，集團在管多個項目被評為中國物業管理標杆項目，其中「深圳中心」被評為「2024年廣東省物業服務示範項目」，「卓越前海壹號」被評為「標杆示範基地(商業類)」。

(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。

隨著集團規模的迅速擴大和業績的持續增長，從多方面對人才的培養和儲備提出了更高的要求。長期以來，本集團高度重視人才培養生態鏈，以全面支持業務的快速發展和戰略業務的高素質人才需求。我們將管培生視為新一代的活力源泉，不斷培養出具有集團特色的綜合管理人才，以完善我們的梯隊建設。通過實施「卓將和卓躍計劃」、引航領導力計劃，我們確保項目關鍵人才的成長與項目發展緊密結合，使人員發展、個人領導力與企業活力相互促進，在企業內部形成人才與業務的強大發展合力，全面支撐業務的快速發展。

(IV) 持續的數字化變革創新

集團專注於打造科技驅動的核心實力，堅定不移地推進數字化進程，以提升業務決策的效率，支持業務多元化發展，並增強我們的核心競爭優勢。

在經營管理領域，集團採用「業財一體化」的管理平台，實現財務與業務流程的全數字化管理。利用貫穿業務全流程的數字化系統進行數據採集，實現即時分析和生成統計報告，從而迅速支援業務分析和決策制定，提高項目全生命周期的風險控制能力。

在業務運營方面，公司通過項目全流程業務數字化建設，通過「報價—合同—收入」以及「人力系統」等關鍵業務系統，實現數據鏈條的打通和流轉，綜合提升運營和管理效率。

在客戶服務方面，集團推進「智慧園區」應用的發展，並打造統一的增值服務平台，以提升客戶的使用體驗，以數據推動決策和運營效率。

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，持續深化「夯實主航道業務+多元化增值服務」雙輪驅動的戰略方向，以「組織建設、數字化建設、能力建設」為堅實基礎，我們將在主營業務及拓展業務上持續發掘潛力，為實現更高目標而奮鬥。

(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。

2025年，本集團仍將持續致力於實施「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，深化「夯實主航道業務+多元化增值服務」雙輪驅動的戰略，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。始終面向客戶交付高質量的服務和穩定的運營管理質量，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和管理團隊、專業化及關鍵崗位人才儲備培養計劃，為戰略業務提供充足的人才保障。

其次，在市場拓展方面，本集團將立足於高科技互聯網版塊的成熟拓展優勢，進一步與其他頭部企業建立合作，補齊高科技互聯網優秀客戶版圖。同時積極響應政策號召和產業升級，在新興產業和高端製造產業中逐漸建立客戶群，整合企業服務資源，助力客戶聚焦價值創造。此外，我們還將持續迭代渠道拓展資源和市拓機制，激發市拓組織活力，激發內外部全員營銷和多渠道資源拓展潛力。在標杆項目打造和案例整理方面，本集團在已有優勢業態的基礎上，還將進一步開發高端製造和算力／數據中心等新興產業業態中的解決方案案例，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，我們將在華東區域新增發力點，與優秀合作方進行戰略合作，發揮在高端寫字樓和商務方面的綜合能力優勢，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。

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

在增值服務方面，我們將進一步打造經受市場驗證的明星產品，聚焦多業態客戶高頻需求，發力增值代運營和社區零售服務，整合B端C端供應鏈和渠道優勢，推進客戶裂變，助力增值服務高質量增長。

在創新業務方面，本集團亦通過專項工作組牽頭進行業務探索和試點，驗證業務可行性和商業回報，挖掘增長潛力。

2. 持續聚焦核心能力建設

公司持續圍繞三大核心能力，構築企業競爭力。持續完善專業能力建設、推進數字化轉型，根據企業發展積極擁抱組織變革和長期人才培養建設，通過綜合能力的升級和技術融合，重塑IFM服務管理模式與服務生態，構建標準化、數據化、協同化的服務體系，實現從傳統的基礎物業服務和設施管理向智慧服務的全面躍遷。

1) 專業築基，提供高質量服務

本集團正加速構建標準化、可複製的解決方案體系，重點聚焦智慧園區與能源管理領域，形成模塊化產品庫並實現標準化案例庫可供快速規模部署。通過集中採購、能源管理、設施改造、規模化共享服務等模式，沉澱降本增效方法論。

未來，公司計劃在部分自持項目和第三方標杆項目中，率先試點「人機協同」服務模式，在環境管理與安防巡檢環節引入智能機器人，有效降低項目運維人力成本，提升服務響應速度。通過工單模式的創新變革，和標準化SOP的部署，推動基礎物業服務模式改革和效率躍升，提升服務效率和成本競爭優勢。

2) 從數字化邁向「數智化」

在核心業務場景中，融合AI技術打造企業智庫，將深度賦能管理與服務。例如，通過構建企業動態知識圖譜可快速響應員工的知識檢索需求，AI生成的培訓內容助力新員工快速上崗，落位標準化服務場景。此外，智慧園區將通過三維模型可視化展示設施運行狀態，在部分項目率先實現維修進度或能耗數據實時呈現，增強服務透明度和客戶體驗。

未來，本集團還將探索更多數字化轉型在外部應用場景中的落地，逐步實現從「基礎服務」到「價值共創」的轉變。

本集團將以「服務價值重構」為戰略引導，實現三大轉型：一是從被動響應轉向主動服務，通過AI預判需求並提前介入；二是從經驗驅動轉向數據驅動，依託全流程數據沉澱提升決策科學性；三是從封閉管理轉向開放生態，以技術能力賦能客戶與合作夥伴，共同構建智慧服務生態。我們堅信，基礎物業服務將逐步突破傳統邊界，最終實現服務效率、客戶體驗與商業價值的全面提升。

3) 組織變革與人才建設

2025年，公司將貫通「市拓流水線」機制，重塑銷售團隊與運營團隊協同能力，增強前端作戰能力，對市場商機與客戶需求形成快速響應的渠道與能力。另一方面，作為勞動力密集性行業，集中勞務服務採購和服務分包作為成本的重要管控環節，公司將持續深耕供應鏈變革，通過戰略供應商分級管理和評價系統，規模化標準品類和常用品類，引入優質合作夥伴，推動採購成本優化和服務質量提升。共享服務中心的全面落位將進一步實現財務、人力等職能集約化管理，有效降低後台運營成本，釋放管理資源，驅動人均效能提升，為戰略執行提供敏捷組織保障。

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，深耕數字化轉型和核心能力建設，持續專注價值創造，來克服複雜多變的外部環境，厚積篤行聚勢拓新。

II. 財務回顧

收入

截至2024年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣4,232.24百萬元(2023年同期：人民幣3,926.81百萬元)，較去年同期上升7.8%。

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12月31日止年度					
	2024年 金額 (人民幣千元)	(%)	2023年 金額 (人民幣千元)	(%)	變動 金額 (人民幣千元)	百分比
收入						
物業管理服務	3,619,416	85.5	3,221,360	82.0	398,056	12.4
增值服務	570,930	13.5	679,272	17.3	-108,342	-15.9
其他業務	41,890	1.0	26,176	0.7	15,714	60.0
總收入	<u>4,232,236</u>	<u>100.0</u>	<u>3,926,808</u>	<u>100.0</u>	<u>305,428</u>	<u>7.8</u>

於報告期內，基礎物業管理服務收入為人民幣3,619.42百萬元(2023年同期：人民幣3,221.36百萬元)，較去年同期增加12.4%。

增值服務

於報告期內，增值服務收入由2023年同期人民幣679.27百萬元下降至人民幣570.93百萬元，降幅15.9%，佔總收入比約為13.5%(2023年同期：17.3%)。

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41.3%，業主增值服務收入同比增長13.8%，其中實現車位銷售收入9.27百萬元。

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26.18百萬元增長至約人民幣41.89百萬元，主要由於金融服務的業務規模擴大。

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3,438.78百萬元(2023年同期：人民幣3,180.12百萬元)，較2023年同期增加8.1%，主要是人員成本、分包成本及清潔成本的增加。

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12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
基礎物業管理服務	644,242	17.8	591,804	18.4
增值服務	110,426	19.3	137,887	20.3
其他業務	38,789	92.6	17,000	64.9
合計	<u>793,457</u>	<u>18.7</u>	<u>746,691</u>	<u>19.0</u>

於報告期內，本集團毛利為人民幣793.46百萬元，較2023年同期的人民幣746.69百萬元增長6.3%。毛利率從2023年同期的19.0%下降至報告期的18.7%，仍保持良好水平。

基礎物業管理服務的毛利率為17.8% (2023年同期：18.4%)，較去年同期下降0.6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19.3% (2023年同期：20.3%)，較去年同期下降1.0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20%以上高位水平。

其他業務的毛利率為92.6% (2023年同期：64.9%)，較去年同期增長27.7個百分點，主要是由於處置了公寓租賃業務，減少了虧損。

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16.20百萬元(2023年同期：人民幣52.76百萬元)，較去年同期下降69.3%，主要由於銀行存款利息收入減少和增值稅加計扣除稅收優惠減少。

其他收入淨額

本集團的其他收入淨額主要包括匯兌虧損人民幣3.62百萬元、理財投資收益人民幣0.94百萬元、收購北京環球之代價減少之收益淨額人民幣45.00百萬元及出售子公司的損失人民幣0.86百萬元。

於2021年，本集團與獨立第三方就收購北京環球75%股權訂立買賣協議。根據買賣協議，最終付款代價的條件之一為將若干停車場權利轉讓予北京環球。年內，根據北京人民法院的終審判決，該等停車場權利應歸第三方而非北京環球所有。因此，本集團認為賣方不應享有最終付款，而代價已於年內減少並計入損益。

年內，為將業務集中於物業管理服務，本集團向各獨立第三方出售非核心業務，總代價為人民幣38.21百萬元。已出售附屬公司於各出售日期的合併資產淨值為人民幣39.07百萬元。

應收款項、合同資產和已發行財務擔保的減值損失

於報告期內，應收款項和合同資產的減值損失為人民幣110.00百萬元(2023年：人民幣96.70百萬元)，主要由於本公司對賬面的應收賬款進行了嚴格的減值測試，並計提了合理的減值，應收賬款的減值損失較去年同期增加了。

銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣48.34百萬元(2023年同期：人民幣45.52百萬元)，較去年同期增加6.2%，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260.16百萬元(2023年同期：人民幣232.70百萬元)，較去年同期上升11.8%，主要由於報告期內本集團人員成本的增加影響。

財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣2.26百萬元(2023年：人民幣5.94百萬元)，較去年同期下降62.0%，主要原因為處置了公寓租賃業務，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0.50百萬元(2023年同期：人民幣2.40百萬元)，較去年同期下降79.2%。

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6.93百萬元(2023年同期：人民幣8.08百萬元)，較去年同期下降14.2%。

所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣104.53百萬元(2023年同期：人民幣119.46百萬元)，較去年同期減少12.5%，主要原因為於報告期內暫時性差異產生的遞延稅項影響。

年內利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣334.97百萬元(2023年同期：人民幣323.35百萬元)，較去年同期上升3.6%。

於報告期內，本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣312.09百萬元(2023年同期：人民幣302.69百萬元)，較去年同期上升3.1%。

於報告期內，淨利潤率為7.9%(2023年同期：8.2%)。

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12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣52.94百萬元，較2023年12月31日的人民幣52.13百萬元增加了0.81百萬元。

使用權資產

於2024年12月31日，本集團的使用權資產為人民幣589.31百萬元(2023年12月31日：無)。

於報告期內，本集團與卓越置業集團有限公司(「卓越置業」)簽訂框架協議，以總代價人民幣598.00百萬元向卓越集團收購停車場的使用權。

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12月31日，本集團的無形資產為人民幣287.86百萬元，較2023年12月31日的人民幣334.91百萬元減少人民幣47.05百萬元，主要由於(I)收購公司確認的物業管理合同期內產生的攤銷額；及(II)本集團出售附屬子公司瑤瞻管理，減少無形資產7.12百萬元。

商譽

於2024年12月31日，本集團商譽為人民幣225.29百萬元(2023年12月31日：人民幣243.52百萬元)，主要由於於報告期內本集團出售附屬子公司瑤瞻管理，減少商業18.23百萬元。

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」)、北京環球及深圳市興益投資有限公司(「興益投資」)若干股權有關。於2024年12月31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2024年12月31日，本集團於聯營公司的權益為人民幣52.86百萬元(2023年12月31日：人民幣91.36百萬元)於報告期內，本集團將其持有的重慶頻頻出奇商務資訊諮詢有限公司(「頻頻出奇」)32%的股權以人民幣36.43百萬元的對價進行出售。該出售不會對損益造成影響。

於合營公司的權益

於2024年12月31日，本集團於合營公司的權益為人民幣11.28百萬元(2023年12月31日：人民幣11.80百萬元)。

存貨

於2024年12月31日，本集團存貨為人民幣295.34百萬元，較2023年12月31日的人民幣96.76百萬元相比增加198.58百萬元，主要由於於報告期內本集團購買車位。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

於2024年12月31日，本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產為人民幣30.20百萬元，較2023年12月31日的人民幣121.70百萬元，減少人民幣91.50百萬元。

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。

應收貸款

於2024年12月31日，本集團的應收貸款約為人民幣629.45百萬元，包括應收貸款總金額人民幣655.00百萬元及虧損撥備約人民幣25.55百萬元。全部應收貸款均來自本集團一般及日常業務過程中的金融服務業務。

本集團的金融服務業務通過一家全資附屬公司進行管理。本集團的目標是向不同客戶提供有抵押或無抵押貸款，該等客戶包括主要位於中國內地的個人及企業。客戶來源主要為過往的客戶，包括企業家及大型企業。放債業務由本集團的內部資源撥付。

於2025年2月12日，本集團與卓越集團訂立協議，據此，(i)本集團將出售本集團附屬公司深圳市卓投小額貸款有限責任公司(「出售公司」)的股權，代價為人民幣337.79百萬元；及(ii)本集團將收購深圳市卓越不動產投資有限公司的股權及若干商用公寓，代價為人民幣251.48百萬元。出售代價將以收購代價悉數抵銷，餘下人民幣86.31百萬元將以現金結算。該交易已於報告期末後完成。完成後，出售公司不再為本集團的附屬公司，本集團亦不會因出售錄得任何重大收益或虧損。

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2024年12月31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1,808.58百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,586.03百萬元增加約人民幣222.55百萬元，主要由於本集團的收入規模增長帶來的貿易應收款淨額增加。

貿易及其他應付款項

於2024年12月31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944.35百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,101.26百萬元減少人民幣156.91百萬元。

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2024年12月31日，本集團已發出的財務擔保為人民幣72.43百萬元(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183,433,000元提供了財務擔保。北京金融法院今年作出了一審判決，裁定集團應對上述貸款的本金和利息承擔連帶責任。然而，法院未支持逾期還款的罰息請求。北京環球已向北京高級人民法院提起上訴，案件尚未開庭審理。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。

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8.85百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣5.68百萬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12月31日，本集團的合同負債約為人民幣145.76百萬元，較2023年12月31日的人民幣175.24百萬元減少約人民幣29.48百萬元。

銀行貸款

於2024年12月31日，本集團銀行及其他借款為人民幣0.00百萬元(2023年12月31日：22.00百萬元)。

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12月31日，本集團的資產負債率為26.1%(2023年12月31日的資產負債率為29.7%)。

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。直至本業績公告日期，尚未作出仲裁裁決。於本公告日期，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

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12月31日，本集團的現金及等價物為人民幣935.43百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,156.70百萬元下降56.6%，主要原因是(I)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；(II)購買商業車位使用權；及(III)購買住宅車位使用權。

於2024年12月31日，本集團的權益總額為人民幣3,797.51百萬元，較2023年12月31日的人民幣3,652.70百萬元增加了人民幣144.81百萬元，增長4.0%，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12月31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。

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2024年日期起及日後，所得款項的使用情況將以人民幣呈列。

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

出售附屬子公司

除本公告所披露者外，本公司於報告期內並無持有任何重大投資，亦無對附公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

誠如本公司日期為2021年4月6日的公告所披露，倘北京環球財富管理的物業管理項目於有期間(即截至2025年12月31日止五個財政年度各年)產生的實際收入少於擔保收入，北京環球財富將於特定有關期間向該等賣方、擔保人及餘下股東收取與實際收入及擔保收入間的差額等額之補償金。

截至2024年12月31日止年度，北京環球財富管理的物業管理項目產生的收入約為人民幣60.44百萬元，低於截至2024年12月31日止年度的擔保收入人民幣62.2百萬元，董事會確認截至2024年12月31日止年度的擔保收入未實現。

此外，由於北京環球財富並未於2021年12月31日前將其所有物業管理服務的收費增加10%，故截至2025年12月31日止財政年度各年的擔保收入仍然有效。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有17,787名及86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(包括庫存股份)。

末期股息

董事會建議派付截至2024年12月31日止年度末期股息每股6.28港仙(「末期股息」)。該末期股息須經本公司的股東(「股東」)於2025年5月27日(星期二)上午十時正舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)上批准方可作實，並預期將於2025年7月11日(星期五)或前後派付予於2025年6月20日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2025年5月22日(星期四)至2025年5月27日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席並於股東周年大會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2025年5月21日(星期三)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。

上市發行人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。

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。於本公告日期，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12月31日止年度的全年業績。

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將本業績公告所載之財務數字與本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表所載數額進行比較，而數額屬一致。畢馬威會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則規定的審核、審閱或核證聘用，因此畢馬威會計師事務所並無作出核證。

報告期後事項

於2024年12月31日後及直至本公告日期，除宣派年度股息，本集團並無進行任何重大事項。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.excep.com)，其載有上市規則規定的所有資料，本公司於報告期內的年度報告將適時寄發予已要求收取其印刷本的股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命
卓越商企服務集團有限公司
董事長
李曉平

香港，2025年3月26日

於本公告日期，執行董事為李曉平先生及楊志東先生；非執行董事為郭瑩女士及王銀虎先生；及獨立非執行董事為崔海濤教授、甘志成先生及劉曉蘭女士。