



# 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



中期報告

2021

# 目錄

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



## 公司資料

**董事****執行董事**

李曉平先生 (董事長)  
郭瑩女士

**非執行董事**

王斗先生  
王銀虎先生

**獨立非執行董事**

黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

**聯席公司秘書**

呂力先生  
陳芷瑜女士 (ACG, ACS)

**審計委員會**

甘志成先生 (主席)  
王斗先生  
黃明祥先生  
劉曉蘭女士

**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

**授權代表**

李曉平先生  
陳芷瑜女士 (ACG, ACS)

**法律顧問**

香港法律：  
盛德律師事務所  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
39樓

中國法律：  
天元律師事務所  
中國  
廣東省  
深圳福田區  
中心四路1-1號  
嘉里建設廣場三座8層

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

**合規顧問**

紅日資本有限公司  
香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西座  
33樓3303室

## 公司資料

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師及於《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4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>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業管理服務

##### 面積規模持續增長

於報告期內，本集團堅持擴大在管面積的戰略目標，通過多番驅動實現在管建築面積的快速增長。於2021年6月30日，我們的合約建築面積約為51.04百萬平方米，較2020年同期增長約37.8%。於2021年6月30日，我們的在管建築面積約為35.20百萬平方米，較2020年同期增長約32.6%。

下表載列分別截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月我們的在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (千平方米)	2020年 (千平方米)
於期初	32,018	23,529
新訂約	3,931	3,046
收購	-	-
終止	(751)	(32)
於期末	35,198	26,543

##### 我們的地理分佈

下表載列本集團於所示日期的在管面積以及分別截至2021年及2020年6月30日止六個月產生自基礎物業管理服務的總收入明細（按地理區域劃分）：

	於6月30日或截至6月30日止六個月							
	2021年				2020年			
	在管面積 (千平方米)	面積佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	面積佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)
大灣區 <sup>(1)</sup>	14,016	39.8	682,848	53.8	12,064	45.4	578,659	66.3
長三角 <sup>(2)</sup>	8,595	24.4	276,356	21.8	6,286	23.7	213,726	13.8
其他地區 <sup>(3)</sup>	12,587	35.8	309,972	24.4	8,193	30.9	218,020	19.9
合計	35,198	100.0	1,269,176	100.0	26,543	100.0	1,010,405	100.0

## 管理層討論及分析

附註：

- (1) 我們為大灣區城市(包括深圳、廣州、佛山、珠海、中山、東莞、惠州及湛江等)的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們為長三角地區城市(包括上海、南京、杭州、蘇州、嘉興、無錫、桐廬、金華、蕭山、寧波、紹興、溫州、台州、鎮江、南通、義烏、慈溪、餘姚、鹽城、連雲港及湖州等)的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們為中國其他地區城市(包括北京、西安、青島、昆明、天津、武漢、長沙、鄭州、成都、重慶、濟南、福州、哈爾濱、南昌、太原、合肥、晉江、漳州、玉溪、臨沂及鶴壁等)的物業以及印度的項目提供物業管理服務。

### 多業態的物管組合及多元化市場發展策略

我們的基礎物業管理服務面向商務物業、公共與工業物業、住宅物業等多種業態。我們在管理商務物業方面擁有非常豐富的經驗，包括寫字樓及商務綜合體，以及企業大樓和辦公與研發園區等。報告期內，我們繼續堅持多業態物管組合以及多元化市場發展策略，進一步強化商務物業、公共及工業物業的外拓能力，並承接好卓越集團開發的住宅物業，各業態均呈現穩健增長態勢。

下表載列本集團於所示日期的在管面積以及分別截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月產生自基礎物業管理服務的總收入明細(按業態劃分)：

#### 於6月30日或截至6月30日止六個月

	2021年				2020年			
	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	16,941	44.5	940,190	74.0	14,145	53.3	743,073	73.6
— 卓越集團	2,791	7.3	354,618	27.9	2,817	10.6	276,754	27.4
— 第三方物業開發商	14,150	37.2	585,572	46.1	11,328	42.7	466,319	46.2
公共及工業物業	6,510	24.2	179,410	14.2	4,151	15.6	164,814	16.3
住宅物業	11,747	31.3	149,576	11.8	8,247	31.1	102,518	10.1
合計	35,198	100.0	1,269,176	100.0	26,543	100.0	1,010,405	100.0

## 管理層討論及分析

### 盈利能力維持穩健

於2020年，中國國務院出台一項全國性社保減免政策以緩解新冠疫情對企業的影響。於報告期內，該項政策已經停止並導致公司期內的毛利率受到一定負面影響，本公司將致力於提升管理效率並加強科技應用，在未來提升客戶體驗的基礎上持續改善公司盈利能力。

下表載列於所示期間本集團物業管理服務的毛利率明細：

	截至2021年 6月30日 止六個月 (%)	截至2020年 6月30日 止六個月 (%)
商務物業	26.9	29.3
— 卓越集團	47.9	50.0
— 第三方物業開發商	14.3	17.9
公共及工業物業	14.9	13.8
住宅物業	22.2	12.4
合計	24.7	25.1

### 增值服務

我們的增值服務包括：資產服務、企業服務和專業增值服務。於報告期內，增值服務收入約為人民幣359.01百萬元，較去年同期實現同比增長約200.4%，佔本公司總體收入的比例約為21.7%。

### 財務回顧

#### 收入

截至2021年6月30日止年度，本集團實現收入為人民幣1,652.85百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,162.04百萬元），較去年同期增加42.2%。

## 管理層討論及分析

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

	2021年		2020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	1,269,176	76.8	1,010,405	86.9	258,771	25.6
增值服務	359,008	21.7	119,528	10.3	239,480	200.4
其他業務	24,663	1.5	32,105	2.8	(7,442)	(23.2)
總收入	1,652,847	100.0	1,162,038	100.0	490,809	42.2

於報告期內，基礎物業管理服務收入為人民幣1,269.18百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,010.41百萬元），較去年同期增加25.6%。

### 增值服務

於報告期內，增值服務收入由2020年同期人民幣119.53百萬元增至人民幣359.01百萬元，增幅200.4%，佔總收入比約為21.7%（截至2020年6月30日止六個月：10.3%）。

增值服務的增長主要受惠於：(i)提供的高端商務服務及企業行政福利平台服務增加；(ii)物業租售代理服務增加；(iii)本集團於2020年開始受卓越集團委託，對其提供前介和承接查驗收取服務費增加；(iv)機電安裝業務服務收入增加；及(v)地產協銷服務增加。

### 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2020年同期約人民幣32.11百萬元略為減少至約人民幣24.66百萬元，主要原因為本集團擬於深圳卓投註冊成立滿三年後（即2021年5月3日後）將其出售，報告期內並無進一步擴展深圳卓投業務經營，金融服務收入較去年同期下降。



## 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1,163.97百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣849.61百萬元），較2020年同期增加37.0%，主要原因是本集團收費管理面積的不斷擴大，伴隨而來的人員及各項成本的增加。

### 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			
	2021年		2020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	313,885	24.7	253,282	25.1
增值服務	160,495	44.7	36,943	30.9
其他業務	14,497	58.8	22,207	69.2
合計	488,877	29.6	312,432	26.9

於報告期內，本集團毛利為人民幣488.88百萬元，較2020年同期的人民幣312.43百萬元增長56.5%。毛利率從2020年同期的26.9%上升至報告期的29.6%。

於報告期內，基礎物業管理服務的毛利率為24.7%（截至2020年6月30日止六個月：25.1%），較去年同期下降0.4個百分點，主要是由於停止實施2020年上半年為紓緩COVID-19疫情的影響而實施的減免繳納社會保險供款的監管支持政策所致。

於報告期內，增值服務的毛利率為44.7%（截至2020年6月30日止六個月：30.9%），較去年同期上升13.8個百分點，主要由於(i)本集團高毛利率增值業務佔比提升；及(ii)加強成本控制，形成規模經濟效應，有效提升毛利。

## 管理層討論及分析

於報告期內，其他服務的毛利率為58.8%（截至2020年6月30日止六個月：69.2%），較去年同期下降10.4個百分點，主要是由於小貸業務毛利下降。

### 其他收入及收益

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19.51百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣14.42百萬元），較去年同期增加35.3%，主要由於利息收入增加。

### 其他（虧損）／收入淨額

本集團的其他（虧損）／收入淨額主要包括貿易及其他應收款的減值虧損、應收貸款的減值虧損、理財投資收益和出售資產的收益。

於報告期內，其他虧損淨額為人民幣7.47百萬元（截至2020年6月30日止六個月：其他收入淨額為人民幣11.36百萬元）。該變動主要由於2020年同期出售附屬公司正聯浩東帶來的收益人民幣31.54百萬元，及報告期相較2020年同期，減值虧損減少人民幣15.84百萬元所致。

### 銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣8.12百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣3.15百萬元），較去年增加157.8%，主要由於本集團為尋求更優質的業務目標和繼續併購擴展第三方業務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89.98百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣85.40百萬元），較去年同期增加5.4%，主要由於本集團業務高速發展，為配合業務擴展需要而新聘僱員，員工的薪酬福利等開支較去年同期有所增長。

### 財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣10.66百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣13.29百萬元），較去年同期減少19.8%，主要由於銀行貸款利息減少。

## 管理層討論及分析

### 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4.24百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣3.67百萬元），較去年同期增加15.5%。

### 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0.84百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣0.53百萬元），較去年同期增加58.5%。

### 所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣106.63百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣56.17百萬元），較去年同期增加89.8%。於報告期內，有效稅率為26.8%（截至2020年6月30日止六個月：23.3%），較去年上升3.5個百分點，主要由於股權激勵費用不允許稅前扣除和股息預扣稅的計提。

### 期內利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣290.61百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣184.40百萬元），較去年同期增加57.6%；剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的於報告期內利潤為人民幣305.04百萬元，較去年同期增加65.4%。

於報告期內，本公司股東應佔利潤為人民幣270.51百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣168.80百萬元），較去年增加60.3%；剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的於報告期內利潤為人民幣284.72百萬元，較去年同期增加68.7%。

於報告期內，淨利潤率為17.6%（截至2020年6月30日止六個月：15.9%），較去年同期上升1.7個百分點；於報告期內，剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的淨利潤率為18.5%，較去年同期上升2.6個百分點。

### 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2021年6月30日，本集團的投資物業為人民幣118.03百萬元，較2020年12月31日的人民幣123.47百萬元減少人民幣5.44百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵銷。

## 管理層討論及分析

### 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2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣63.97百萬元，較2020年12月31日的人民幣64.26百萬元減少了人民幣0.29百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵銷。

### 無形資產

本集團的無形資產主要包括企業併購產生的物業管理合同和軟體。於2021年6月30日，本集團的無形資產為人民幣51.43百萬元，較2020年12月31日的人民幣54.20百萬元減少人民幣2.77百萬元，主要由於物業管理合同攤銷減少無形資產所抵銷。

### 商譽

於2021年6月30日，本集團商譽為人民幣271.72百萬元，較2020年12月31日的人民幣271.72百萬元相比無變動。

本集團商譽主要與2019年收購武漢市雨陽物業管理有限公司、浙江港灣物業服務有限公司及武漢環貿物業管理有限公司若干股權有關。於2021年6月30日，管理層無發現有重大商譽減值風險。

### 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關聯方非貿易款項。

於2021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746.45百萬元，較2020年12月31日約人民幣561.00百萬元增加約人民幣185.45百萬元，主要由於(i)本集團預先支付擬收購附屬公司款項；(ii)本集團合資公司的應收股息；及(iii)本集團的收入總額的顯著增長帶來貿易應收款的增加。

### 貿易及其他應付款項

於2021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1,226.92百萬元，較2020年12月31日約人民幣995.13百萬元增加人民幣231.79百萬元，主要由於(i)本集團新增應付2020年年末的應付權益股息；(ii)本集團的採購總額的增長帶來貿易應付款的增加。



## 管理層討論及分析

### 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15.09百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣131.26百萬元計入長期租賃負債。

### 合約負債

合約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2021年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣167.30百萬元，較2020年12月31日的人民幣81.63百萬元增加104.9%，主要是由於業務規模擴大所致。

### 借款

於2021年6月30日，本集團有銀行及其他借款為人民幣178.76百萬元（2020年12月31日：人民幣373.94百萬元），全部為無抵押借款，以人民幣計值，並按固定利率計息。

### 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2021年6月30日，本集團的資產負債率為35.2%（2020年12月31日：33.9%）。

### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團並無抵押任何資產（於2020年12月31日：無）。

### 或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大的或然負債或擔保。（於2020年12月31日：無）。

### 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2021年6月30日，本集團的現金及等價物為人民幣3,513.11百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,314.13百萬元增長6.0%，主要原因是本集團持續增加的經營現金流入貢獻。

於2021年6月30日，本集團的權益總額為人民幣3,394.35百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,256.29百萬元增加了人民幣138.06百萬元，增長4.24%，主要是因為本年實現的利潤貢獻。

## 管理層討論及分析

### 現金流

截至2021年6月30日止六個月，本集團經營活動所得現金淨額約為人民幣513.98百萬元，而2020年同期約為人民幣153.63百萬元，主要歸因於本集團運營規模擴大帶來的經營利潤、其他應付款及合約負債淨增加。扣除金融業務的影響後，經調整後的經營活動流入現金淨額約為人民幣493.40百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣47.96百萬元）。

截至2021年6月30日止六個月，本集團投資活動流出現金淨額約為人民幣64.27百萬元，而2020年同期投資活動流入現金淨額約為人民幣860.28百萬元，主要歸因於2020年同期收到關聯方歸還墊款人民幣455.00百萬元，收到預轉讓卓投小貸的轉讓款人民幣300.00百萬元，及2021上半年支付擬收購附屬公司款項。

截至2021年6月30日止六個月，本集團融資活動流出現金淨額約為人民幣223.65百萬元，而2020年同期流出現金淨額約為人民幣977.22百萬元，主要歸因於2020年同期支付權益股東股息人民幣458.46百萬元，以及償還關聯方墊款。

### 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2021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以及應付權益股東股息，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。

### 資產負債率

資產負債率的計算公式為總負債除以總資產。截至2021年6月30日，本集團的資產負債率是35.2%，與截至2020年12月31日財年的33.9%相比維持穩定。

## 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2021年6月30日，本公司已動用所得款項淨額約350.0百萬港元。本公司將按照本公司日期為2020年10月7日之招股章程（「招股章程」）所載之用途及時間表分配動用上市餘下所得款項淨額：

於2021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	佔所得款項總額的百分比	金額 (百萬港元)	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表			於2021年	
						2021年	2022年	2023年	6月30日	於2021年
						已動用所得款項的 實際金額			6月30日	未動用所得 款項金額
業務擴張	70.0%	2,351.7	戰略性收購及投資	我們計劃戰略性收購或投資目標城市內具營運規模或一線及新一線城市持有地標項目的物業管理公司的多數權益。	60.0%	638.5	671.8	705.5	14.0	2,001.8
				我們計劃在出現機會時收購或投資第三方服務提供商的多數權益，以提供特定增值服務，如機電服務、室內空氣處理服務及智能樓宇服務。	10.0%	100.7	100.7	134.5	0	335.9

# 企業管治／其他資料

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2021年 6月30日 已動用所得 款項的 實際金額	於2021年 6月30日 未動用所得 款項金額
						2021年	2022年 (百萬港元)	2023年		
開發信息 技術系統	10.0%	134.3	開發FM智慧 管理信息 平台	<p>我們計劃於未來兩至三年內透過(i)將我們的硬件基礎設施擴展至未覆蓋項目；(ii)繼續開發及升級FM智慧管理信息平台的軟件系統；及(iii)加強FM智慧管理信息平台運營的內部培訓，擴大FM智慧管理信息平台的覆蓋範圍(截至2020年6月30日覆蓋逾300個在管項目中約80個)，以覆蓋我們在管的所有符合條件的項目。</p> <p>我們計劃使用物聯網技術將我們在管的所有設施連接到FM智慧管理信息平台，以便從該等設施收集運營數據。</p> <p>有關FM智慧管理信息平台的詳細功能詳情，請參閱招股章程之「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」一節。</p>	4.0%	40.3	53.8	40.2	0	134.3



## 企業管治 / 其他資料

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額 子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2021年	
					2021年	2022年	2023年	6月30日 已動用所得 款項的 實際金額	於2021年 6月30日 未動用所得 款項金額
					(百萬港元)				
	134.3	開發「O+」平台	我們將(i)繼續升級「O+」平台；(ii)確保優質供應，以增加「O+」平台上的產品供應；及(iii)為客戶組織活動並提供福利，以提高其忠誠度。	4.0%	53.8	40.3	40.2	0	134.3
			有關「O+」平台的功能詳情，請參閱招股章程之「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」一節。						
	67.2	升級信息技術基礎設施以增強內部控制及提高管理效率	我們計劃升級業務管理系統(包括人力資源系統、財務系統及業務流程管理系統)並開發商業智能工具，以增強內部控制及提高管理效率。	2.0%	20.2	27.0	20.0	0	67.2

# 企業管治／其他資料

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2021年 6月30日 已動用所得 款項的 實際金額	於2021年 6月30日 未動用所得 款項金額
						2021年	2022年	2023年		
						(百萬港元)				
我們在管物業 的設施升級	5.0%	168.0	升級設施以發展 智能社區，從 而提高我們的 運營效率及客 戶滿意度	我們計劃升級我們在管的部分陳舊住 宅物業的設施，以發展智能社區。 例如，我們可能會在該等住宅物業 中安裝自動門控以及人臉識別及門 控設施，以節省人工成本並為居民 創造更便利的居住環境。	5.0%	33.6	67.3	67.1	0	168.0
吸納及培養人才	5.0%	168.0		我們計劃：  — 為關鍵崗位的員工提供培訓，並確 定及培養未來的團隊領導者。  — 戰略性招聘關鍵人員，以支持業務 增長。	5.0%	67.0	50.5	50.5	0	168.0
一般公司用途	10.0%	336.0	營運資金及一般 公司用途	-	10.0%	100.7	100.7	134.6	336.0	0

## 企業管治／其他資料

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團分別在中國及印度合共擁有12,550名及75名全職僱員（2020年12月31日：11,532名及72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。

## 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

於2021年4月1日，本公司的間接全資附屬公司深圳市卓越運營管理有限公司（「買方」）（作為買方）與北京世源光華房地產開發有限公司及北京光華路五號貿易有限公司（作為賣方（「該等賣方」）、衛平先生（作為擔保人）、北京市環球財富物業管理有限公司（「目標公司」）（作為目標公司）及上海萬興投資顧問有限公司（作為目標公司的餘下股東）訂立一份協議，據此，買方已有條件同意收購而該等賣方已有條件同意出售該權益（即目標公司的75%股權），代價為人民幣225.0百萬元。目標公司主要在中國北京從事商業物業管理服務業務。收購事項將進一步鞏固本集團於商業物業管理方面之領導地位，並透過在北京中央商務區尋求商機以擴大業務增長。

截至2021年6月30日，由於登記向買方轉讓目標公司75%股權所需的必要法律程序尚未全部完成，故該項收購尚未完成。有關該項收購的詳情，請參閱本公司日期為2021年4月6日的公告。

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。

## 主要投資及資本資產的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。截至2021年6月30日，本公司已將所得款項淨額的10%用作一般公司用途，而餘下所得款項淨額目前以銀行存款形式持有。

除本中期報告所披露者外，截至2021年6月30日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。

## 企業管治／其他資料

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2021年6月30日止六個月，本集團概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 中期股息

董事會已議決宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息每股本公司普通股（「股份」）18.62港仙。上述中期股息將於2021年11月29日派發予於2021年11月15日名列本公司股東名冊上的本公司股東（「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2020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2021年11月11日至2021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2021年11月10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，以保障本公司股東（「股東」）的權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。

於截至2021年6月30日止六個月，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」），作為其自身有關本公司董事（「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2021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。

## 董事於重大交易、安排或合約的權益

於報告期內及直至本中期報告日期止，概無董事於本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方並對本集團業務而言屬重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事資料變更

截至本中期報告日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動。

## 購股權計劃

### 1. 購股權計劃

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。購股權計劃乃為表揚及感謝合資格參與者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：(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。有關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－1.購股權計劃」。

截至2021年6月30日，本公司並未根據購股權計劃授出任何購股權。

### 2. 首次公開發售前購股權計劃

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。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。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，本公司根據首次公開發售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

截至2021年6月30日止六個月，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	於2021年					於2021年	每股股份 行使價 (港幣)
	1月1日 尚未行使	期內授出	期內授出	期內註銷	期內失效	6月30日 尚未行使	
<b>董事</b>							
李曉平先生	16,200,000	-	-	-	-	16,200,000	5.36
郭瑩女士	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	5.36
小計	17,400,000	-	-	-	-	17,400,000	
<b>其他參與人</b>	10,800,000	-	-	-	-	10,800,000	5.36
<b>總計</b>	28,200,000	-	-	-	-	28,200,000	

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

### 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王斗先生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，及截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績。

## 企業管治／其他資料

## 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2021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。

### 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（「李先生」）	配偶權益	117,900,000 <sup>(1)</sup>	9.64%	好倉
	實益擁有人	16,472,000 <sup>(2)</sup>	1.35%	好倉
郭瑩女士（「郭女士」）	實益擁有人	1,275,000 <sup>(3)</sup>	0.10%	好倉

附註：

- (1) 李先生為肖興萍（「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) 16,200,000股股份的形式為截至本報告日期本公司已授出但尚未行使的購股權。
- (3) 1,200,000股股份的形式為截至本報告日期本公司已授出但尚未行使的購股權。

除上文所披露者外，於2021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，於截至2021年6月30日止六個月，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 於本公司股份之權益

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	受控制法團權益	721,115,000 <sup>(1)</sup>	58.99%	好倉
東潤控股集團有限公司(「東潤」)	受控制法團權益	721,115,000 <sup>(1)</sup>	58.99%	好倉
Urban Hero Investments Limited (「Urban Hero」)	實益擁有人	721,115,000 <sup>(1)</sup>	58.99%	好倉
肖興萍女士	受控制法團權益	117,900,000 <sup>(2)</sup>	9.64%	好倉
Ever Rainbow Holdings Limited (「Ever Rainbow」)	實益擁有人	117,900,000 <sup>(2)</sup>	9.64%	好倉
李淵先生	受控制法團權益	63,000,000 <sup>(3)</sup>	5.15%	好倉
Autumn Riches Limited (「Autumn Riches」)	實益擁有人	63,000,000 <sup>(3)</sup>	5.15%	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) 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。

除上文所披露者外，於2021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2021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25頁至58頁的中期財務報告，其中包括卓越商企服務集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)於2021年6月30日止六個月的綜合財務狀況表，及截至該日止六個月期間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2021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

2021年8月25日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至 2021 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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>收益</b>	4	<b>1,652,847</b>	1,162,038
銷售成本		<b>(1,163,970)</b>	(849,606)
<b>毛利</b>		<b>488,877</b>	312,432
其他收益	5(a)	<b>19,514</b>	14,415
其他收入／(虧損)淨額	5(b)	<b>(7,467)</b>	11,361
銷售及營銷開支		<b>(8,123)</b>	(3,149)
行政費用		<b>(89,978)</b>	(85,397)
<b>經營利潤</b>		<b>402,823</b>	249,662
財務成本	6(a)	<b>(10,664)</b>	(13,291)
應佔聯營公司利潤		<b>844</b>	525
應佔合營企業利潤減虧損		<b>4,241</b>	3,673
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>397,244</b>	240,569
所得稅	7	<b>(106,633)</b>	(56,165)
<b>期內溢利</b>		<b>290,611</b>	184,404
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<b>270,508</b>	168,797
非控股權益		<b>20,103</b>	15,607
<b>期內溢利</b>		<b>290,611</b>	184,404
<b>每股盈利(人民幣分)</b>	8		
基本		<b>22.13</b>	18.76
攤薄		<b>22.07</b>	18.76
<b>期內溢利</b>		<b>290,611</b>	184,404
<b>期間其他全面收入(稅後及經重新分類調整)</b>			
其後可能重新分類至損益的項目：			
— 本公司及海外附屬公司財務報表換算的匯兌差額		<b>(31,573)</b>	97
<b>期內全面收入總額</b>		<b>259,038</b>	184,501
以下各項應佔			
本公司權益股東		<b>238,935</b>	168,894
非控股權益		<b>20,103</b>	15,607
<b>期內全面收入總額</b>		<b>259,038</b>	184,501

第32頁至58頁的附註屬本中期財務報表的一部分。本年度應付本公司權益股東之股息詳情載於附註15(b)。

## 綜合財務狀況表

於 2021 年 6 月 30 日－未經審核  
(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9(a)	118,026	123,474
物業、廠房及設備	9(a)	63,974	64,258
無形資產		51,431	54,202
商譽		271,722	271,722
其他金融資產		2,118	2,118
其他應收款項	10	112,500	–
於聯營公司的權益		5,715	4,871
於合營企業的權益		46,396	46,429
遞延稅項資產		30,367	28,666
		<b>702,249</b>	<b>595,740</b>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		–	48,177
存貨		10,726	2,310
貿易及其他應收款項	10	633,952	560,998
預付稅項		4,915	1,465
應收貸款	11	344,749	368,536
受限制存款	12(a)	26,850	38,596
現金及現金等價物	12(b)	3,513,106	3,314,132
		<b>4,534,298</b>	<b>4,334,214</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款		178,762	193,790
合約負債		167,298	81,628
貿易及其他應付款項	13	1,112,893	892,849
租賃負債		15,088	17,509
即期稅項		102,566	57,214
		<b>1,576,607</b>	<b>1,242,990</b>

## 綜合財務狀況表

於 2021 年 6 月 30 日－未經審核  
(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,957,691</b>	3,091,224
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,659,940</b>	3,686,964
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款		—	180,150
其他應付款項	13	114,023	102,280
租賃負債		131,258	132,169
遞延稅項負債		20,307	16,079
		<b>265,588</b>	430,678
<b>資產淨值</b>		<b>3,394,352</b>	3,256,286
<b>資本及儲備</b>			
股本	15(a)	10,496	10,496
儲備		3,321,712	3,173,391
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>3,332,208</b>	3,183,887
<b>非控股權益</b>		<b>62,144</b>	72,399
<b>權益總額</b>		<b>3,394,352</b>	3,256,286

## 綜合權益變動表

截至 2021 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							總計	非控股權益	權益總額
	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			
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	15(a)									
於2020年1月1日	8,561	-	64,502	-	24	(73,102)	390,523	390,508	65,367	455,875
截至2020年6月30日止六個月之										
權益變動：										
期間利潤	-	-	-	-	-	-	168,797	168,797	15,607	184,404
其他全面收入	-	-	-	-	97	-	-	97	-	97
全面收入總額	-	-	-	-	97	-	168,797	168,894	15,607	184,501
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	1,138	1,138
附屬公司非控股權益減資	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,125)	(12,125)
重組產生	(8,561)	80,049	-	-	-	(54,826)	-	16,662	(7,720)	8,942
重新計量向非控股權益出售的										
認沽期權	13(iv)	-	-	-	-	(15,503)	-	(15,503)	-	(15,503)
向一間附屬公司當時權益股東										
宣派股息	15(b)	-	-	-	-	-	(353,718)	(353,718)	-	(353,718)
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	(2,719)	(2,719)
於2020年6月30日和2020年7月1日	-	80,049	64,502	-	121	(143,431)	205,602	206,843	59,548	266,391
截至2020年12月31日止六個月之										
權益變動：										
期間利潤	-	-	-	-	-	-	156,190	156,190	15,328	171,518
其他全面收入	-	-	-	-	(55,718)	-	-	(55,718)	-	(55,718)
全面收入總額	-	-	-	-	(55,718)	-	156,190	100,472	15,328	115,800
重新計量向非控股權益出售的										
認沽期權	13(iv)	-	-	-	-	(16,175)	-	(16,175)	-	(16,175)
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	(2,669)	(2,669)
資本化發行		7,729	(7,729)	-	-	-	-	-	-	-
於首次公開發售(「首次公開發售」)時										
發行普通股，扣除發行成本		2,767	2,877,316	-	-	-	-	2,880,083	-	2,880,083
提取法定盈餘公積		-	-	31,293	-	-	(31,293)	-	-	-
首次公開發售前以權益結算的										
股份支付	14	-	-	-	12,664	-	-	12,664	192	12,856
於2020年12月31日	10,496	2,949,636	95,795	12,664	(55,597)	(159,606)	330,499	3,183,887	72,399	3,256,286

第32頁至58頁的附註屬本中期財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月一未經審核  
(金額以人民幣列賬)

		本公司權益股東應佔									
		中國						總計	非控股權益	權益總額	
		股本	股份溢價	法定儲備	購股權儲備	外匯儲備	其他儲備	保留利潤			
		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	15(a)										
	於2021年1月1日	10,496	2,949,636	95,795	12,664	(55,597)	(159,606)	330,499	3,183,887	72,399	3,256,286
	截至2021年6月30日止六個月之										
	權益變動：										
	期間利潤	-	-	-	-	-	-	270,508	270,508	20,103	290,611
	其他全面收益	-	-	-	-	(31,573)	-	-	(31,573)	-	(31,573)
	全面收益總額	-	-	-	-	(31,573)	-	270,508	238,935	20,103	259,038
	重新計量向非控股權益出售的										
	認沽期權	13(iv)	-	-	-	-	(11,743)	-	(11,743)	-	(11,743)
	就上年度批准的股息	13/15(b)	-	-	-	-	-	(97,793)	(97,793)	-	(97,793)
	向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	(30,644)	(30,644)
	首次公開發售前以權益結算的										
	股份支付	14	-	-	-	18,922	-	-	18,922	286	19,208
	於2021年6月30日	10,496	2,949,636	95,795	31,586	(87,170)	(171,349)	503,214	3,332,208	62,144	3,394,352

## 簡明綜合現金流量表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月—未經審核  
(金額以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得現金	576,185	229,043
已付企業所得稅	(62,206)	(75,413)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>	<b>513,979</b>	<b>153,630</b>
<b>投資活動</b>		
貸款予關聯方	—	455,000
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款	(11,255)	(3,290)
出售物業、廠房及設備所得款項	666	587
出售附屬公司的現金流出淨額	—	(5,167)
擬出售附屬公司的關聯方墊款	—	300,000
擬購買附屬公司的向第三方墊款	(112,500)	—
購買理財產品的付款	(2,378,453)	(4,223,398)
贖回理財產品所得款項	2,427,606	4,323,398
投資活動所得現金淨額	9,669	13,139
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(64,267)</b>	<b>860,277</b>

## 簡明綜合現金流量表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月—未經審核  
(金額以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
銀行貸款及其他借款所得款項	78,763	324,630
償還銀行貸款及其他借款	(273,941)	(366,850)
已付非控股權益股息	(10,000)	—
已付附屬公司當時權益股東股息	—	(458,458)
關聯方墊款	—	104,300
償還關聯方墊款	—	(546,926)
融資活動所用的其他現金流量	(18,474)	(33,920)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(223,652)</b>	<b>(977,224)</b>
現金及現金等價物增加淨額	226,060	36,683
於1月1日的現金及現金等價物	3,314,132	447,103
匯率變動的影響	(27,086)	—
於6月30日的現金及現金等價物	3,513,106	483,786



# 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 1 一般資料

卓越商企服務集團有限公司(「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 集團重組及編製基準

在準備於聯交所主板上市的過程中，本公司及其附屬公司以及其他所收購的公司(統稱「本集團」)(現組成本集團)已在上市前進行重組(「集團重組」)，進一步詳情載於集團截至2020年12月31日止年度的年報。有關集團重組的主要步驟詳情，請參閱本集團截至2020年12月31日止年度的年報。因集團重組而由本公司及其附屬公司組成的本集團被視為持續實體。

本集團截至2020年6月30日止期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，包括組成本集團的公司的業績、權益和現金流的變動已在截至2020年6月30日的整個期間內或自其各自註冊成立／成立之日起(取較短者)就如同當前集團架構存在一般進行編製，但本集團在此期間收購的附屬公司除外，該等附屬公司自收購之日起納入簡明綜合財務報表。

本中期財務報告是按照香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》的適用披露規定編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定。本中期財務報告於2021年8月25日授權發出。

本中期財務報表已按照2020年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於2021年度財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策修訂的詳情載列於附註3。

# 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 2 集團重組及編製基準 (續)

根據《香港會計準則》第34號，管理層需在編製中期財務報告時作出會對政策的應用和本年度截至現在為止的資產、負債及收支的列報金額造成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計金額。

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。附註包括對理解本集團自2020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》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25頁。

## 3 會計政策的修訂

本集團對本會計期間的中期財務報告應用了香港會計師公會頒佈的以下《香港財務報告準則》之若干修訂：

- 《香港財務報告準則》第16號修訂，*新冠病毒疫情相關租金減免*
- 《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號、《香港財務報告準則》第7號、《香港財務報告準則》第4號及《香港財務報告準則》第16號修訂，*基準利率改革第2階段*

除《香港財務報告準則》第16號修訂外，本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。下文論述本集團採納經修訂《香港財務報告準則》的影響：

- 《香港財務報告準則》第16號修訂，*2021年6月30日以後新冠病毒疫情相關租金減免* (2021年修訂)

此前，本集團應用了《香港財務報告準則》第16號中的簡便實務操作方法，例如，如果符合資格條件，承租人不必評估因新冠病毒的直接後果而提供的租金減免是否屬於租賃修改。其中一個條件為要求減少租賃付款，但只影響在指定期限或之前原本到期的付款。2021年修訂將該期限從2021年6月30日延長至2022年6月30日。

本集團已在本財政年度提前採用2021年修訂。權益於2021年1月1日的期初結餘並未受到任何影響。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 4 收益及分部報告

## (a) 收益

本集團的主要活動為提供基本物業管理服務、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4(b)披露。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，於綜合損益及其他全面收益表確認的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	
	2021年 人民幣千元	2020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		
基本物業管理服務		
— 商務物業	940,190	743,073
— 公共及工業物業	179,410	164,814
— 住宅物業	149,576	102,518
	1,269,176	1,010,405
增值服務	359,008	119,528
	1,628,184	1,129,933
其他服務	—	511
	1,628,184	1,130,444
來自其他來源的收益		
金融服務收入	19,161	28,990
投資物業租金收入總額	5,502	2,604
	24,663	31,594
	1,652,847	1,162,038

截至2021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」）（本集團的一名關聯方）所得收益佔本集團收益的15.6%（截至2020年6月30日止六個月：9.8%）。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本期間佔本集團收益10%或以上者。

# 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 4 收益及分部報告 (續)

### (b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，其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、業主及租戶提供基本物業管理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：此分部主要提供軟件開發及公寓租賃服務。

### (i) 分部業績、資產和負債

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應佔業績、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銀行貸款及其他借款（不包括為關聯方使用而借入的銀行貸款）、合約負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。

收益及開支參考該等分部產生的收益，及該等分部產生的收益或該等分部應佔資產折舊或攤銷產生的開支，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。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (i) 分部業績、資產和負債 (續)

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分部直接管理的現金結餘以及銀行貸款及其他借款的利息收入及開支、折舊及攤銷、貿易以及其他營運產生的其他應收款項的減值虧損及應收貸款的分部資料。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2021年及2020年6月30日止六個月，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。

# 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 4 收益及分部報告 (續)

### (b) 分部報告 (續)

#### (i) 分部業績、資產和負債 (續)

	物業管理服務		金融服務		其他		總計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
截至以下年度止六個月								
按收益確認時間分類								
於一段時間	1,431,020	1,120,395	19,161	28,990	5,502	4,999	1,455,683	1,154,384
於某個時間點	197,164	9,538	-	-	-	-	197,164	9,538
報告分部收益	1,628,184	1,129,933	19,161	28,990	5,502	4,999	1,652,847	1,163,922
分部間收益	-	-	-	-	-	(1,884)	-	(1,884)
來自外部客戶的收益	1,628,184	1,129,933	19,161	28,990	5,502	3,115	1,652,847	1,162,038
報告分部利潤/(虧損)	391,145	199,291	4,752	12,413	2,881	(2,369)	398,778	209,335
銀行存款利息收入	10,983	368	-	-	6	17	10,989	385
財務成本	(4,006)	(6,113)	(3,175)	(411)	(3,483)	(3,598)	(10,664)	(10,122)
折舊及攤銷	(15,715)	(15,072)	(1,013)	(821)	(6,346)	(6,113)	(23,074)	(22,006)
應收貸款的減值虧損	-	-	(3,211)	(9,753)	-	-	(3,211)	(9,753)
貿易及其他應收款項的 減值虧損	(4,681)	(13,989)	-	-	(6)	-	(4,687)	(13,989)
於6月30日/12月31日								
報告分部資產	4,597,610	4,366,887	408,521	377,477	170,864	175,419	5,176,995	4,919,783
報告分部負債	1,503,600	1,436,029	69,378	58,718	146,346	125,592	1,719,324	1,620,339

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 4 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
報告分部收益	398,778	209,335
來自關聯方的利息收入	-	2,866
銀行貸款及其他借款利息	-	(3,169)
出售附屬公司的收益 (附註5(b))	-	31,539
未分配總部及企業開支	(1,534)	(2)
除稅前綜合利潤	397,244	240,569

## (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2021年及2020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2021年及2020年6月30日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 5 其他收益及收入淨額

#### (a) 其他收益

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
銀行存款利息收入		10,989	385
來自關聯方的利息收入		-	5,480
政府補助	(i)	8,231	8,402
其他		294	148
		<b>19,514</b>	<b>14,415</b>

#### (b) 其他(虧損)/收入淨額

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
貿易及其他應收款項的減值虧損		(4,687)	(13,989)
應收貸款的減值虧損		(3,211)	(9,753)
理財產品的投資收益淨額		976	3,268
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		-	505
出售物業、廠房及設備的收益	9(b)	12	1
出售附屬公司的收益	(ii)	-	31,539
其他		(557)	(210)
		<b>(7,467)</b>	<b>11,361</b>

附註：

- (i) 截至2021年及2020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進項稅額額外加計抵減10%的稅項優惠有關。
- (ii) 截至2020年6月30日止六個月，本集團出售其於附屬公司深圳市正聯浩東科技發展有限公司(「正聯浩東」)的全部95%股權予卓越集團，代價為人民幣9,500,000元，因此產生出售附屬公司的收益人民幣31,539,000元。



## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 6 除稅前利潤

除稅前利潤於扣除以下各項後列賬：

## (a) 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	6,687	9,346
租賃負債利息	3,977	3,945
	<b>10,664</b>	13,291

## (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	570,159	525,718
以股份為基礎付款	19,208	—
界定供款計劃供款(附註)	31,402	9,083
	<b>620,769</b>	534,801
計入：		
— 銷售成本	545,627	482,808
— 銷售及營銷開支	4,426	1,546
— 行政開支	70,716	50,447
	<b>620,769</b>	534,801

附註：本集團的中國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。

受COVID-19疫情的影響，政府自2020年2月起頒佈了多項有關社保減免的政策，以加快恢復經濟活動，此舉減免了截至2020年6月30日止六個月界定供款計劃的若干費用。

# 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 6 除稅前利潤(續)

### (c) 其他項目

		截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
	附註		
折舊及攤銷費用			
— 自有物業、廠房及設備		6,835	5,082
— 物業、廠房及設備的使用權資產		4,114	5,016
— 投資物業的租賃裝修		434	434
— 投資物業的使用權資產		5,014	5,044
— 無形資產		6,677	6,430
		23,074	22,006
不計入租賃負債計量的可變租賃付款		30,331	23,787
減值虧損			
— 貿易及其他應收款項	10	4,687	13,989
— 應收貸款	11	3,211	9,753
		7,898	23,742
分包成本		167,098	101,800
上市開支		—	19,247
扣除直接支銷的投資物業所得應收租金：			
— 應收產生租金收入的投資物業租金		(5,502)	(2,604)
— 減：產生租金收入的投資物業的直接支銷		2,913	1,607
— 減：不產生租金收入的投資物業的直接支銷		2,535	3,871
		(54)	2,874

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 7 綜合損益及其他全面收益表所列的所得稅

## (a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅	104,106	65,054
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	2,527	(8,889)
	<b>106,633</b>	<b>56,165</b>

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，本集團的中國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」）。

預扣稅乃就本集團內中國附屬公司於2008年1月1日後所賺取利潤的股息分派按適用稅率徵收。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 8 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至2021年6月30日止六個月的本公司普通權益股東應佔利潤人民幣270,508,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣168,797,000元）及已發行1,222,490,000股普通股（截至2020年6月30日止六個月：900,000,000股）的加權平均數計算。

截至2020年6月30日止六個月的普通股加權平均數已作調整，並假設重組及資本化發行已於2019年1月1日生效。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據截至2021年6月30日止六個月的本公司普通權益股東應佔利潤人民幣270,508,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣168,797,000元）及1,225,565,000股普通股（截至2020年6月30日止六個月：900,000,000股）的加權平均數計算。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 9 投資物業

## (a) 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

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2021年6月30日，本集團的投資物業公平值約為人民幣137,000,000元(2020年12月31日：人民幣139,700,000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2021年6月30日止六個月，本集團以人民幣7,349,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣3,100,000元)的成本收購物業、廠房及設備項目。截至2021年6月30日止六個月出售賬面淨值為人民幣654,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣586,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售收益人民幣12,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,000元)。

## (c) 使用權資產

在截至2021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3,970,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣4,217,000元)。

截至2021年6月30日止六個月，若干物業租賃包含可變租賃付款條款，該等條款與運營該等物業產生的收益相關，且大部分租賃付款乃基於按所產生收益的30%至70%(截至2020年6月30日止六個月：50%至60%)比例計算付款的可變租賃付款條款。使用可變租賃付款條款有多種原因，包括最大程度地減少固定成本基數。取決於收益的可變租賃付款於觸發該等付款的條件發生的期間在損益中確認。

截至2021年6月30日止六個月，若本集團運營採用該等可變租賃合約的該等物業產生的收益增加5%，則租賃付款總額將增加約人民幣1,517,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,189,000元)。

如附註3所披露，本集團已提早採納《香港財務報告準則》第16號修訂，2021年6月30日以後新冠病毒疫情相關租金減免，並對本集團在期內獲得的所有符合條件的租金減免採用實務操作方法。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 10 貿易及其他應收款項

		2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>			
貿易應收款項	(i)		
— 關聯方		33,810	88,138
— 第三方		501,615	410,515
		<b>535,425</b>	498,653
減：虧損撥備		(42,419)	(37,732)
		<b>493,006</b>	460,921
其他應收款項，已扣除虧損撥備			
— 關聯方	(ii)	29,330	6,678
— 第三方		34,796	20,908
		<b>64,126</b>	27,586
按攤銷成本計量的金融資產		<b>557,132</b>	488,507
按金及預付款	(iii)	76,820	72,491
		<b>633,952</b>	560,998
<b>非即期</b>			
與擬收購一間附屬公司代價有關的墊款	(iv)	<b>112,500</b>	—

附註：

- (i) 貿易應收款項乃主要與提供基本物業管理服務及增值服務確認的收益有關。
- (ii) 於2021年6月30日，其他應收款項包括本集團的合營企業，河南黃錦物業管理有限公司宣派的為數人民幣5,594,000元的應收股息。
- (iii) 於2021年6月30日及2020年12月31日，按金及預付款主要指未來項目合作的預付款項、預付稅項及租賃安排的按金。
- (iv) 截至2021年6月30日止期間，本集團擬向獨立第三方收購北京環球財富物業管理有限公司75%的股權，並已按照約定的付款時間表支付首期款項人民幣112,500,000元。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 10 貿易及其他應收款項(續)

## 賬齡分析

於2021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：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
6個月內	444,850	411,416
6個月至1年	29,178	29,482
1至2年	14,232	16,274
2至3年	4,746	3,749
	<b>493,006</b>	<b>460,921</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。

## 11 應收貸款

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
無擔保及無抵押	-	84,633
有擔保及無抵押	7,150	125,010
無擔保及有抵押	204,830	77,727
有擔保及有抵押	152,414	97,600
應收貸款總額	<b>364,394</b>	<b>384,970</b>
減：虧損撥備	<b>(19,645)</b>	<b>(16,434)</b>
	<b>344,749</b>	<b>368,536</b>

附註：於2021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7.3%至25.55%計息(2020年12月31日：3.60%至28.80%)，並可於一年內收回。

# 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 11 應收貸款 (續)

於2021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2021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)	334,494	-	-	334,494
逾期不足一個月	4,800	-	-	4,800
逾期超過一個月但不足三個月	-	10,500	-	10,500
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	-	-
逾期超過六個月但不足一年	-	-	2,600	2,600
逾期超過一年	-	-	12,000	12,000
小計	339,294	10,500	14,600	364,394
減：虧損撥備	(13,742)	(1,523)	(4,380)	(19,645)
總計	325,552	8,977	10,220	344,749

  

	於2020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)	365,893	-	-	365,893
逾期超過一個月但不足三個月	-	2,600	-	2,600
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	4,477	4,477
逾期超過六個月但不足一年	-	-	12,000	12,000
小計	365,893	2,600	16,477	384,970
減：虧損撥備	(11,226)	(265)	(4,943)	(16,434)
總計	354,667	2,335	11,534	368,536

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於2021年6月30日，分類為階段2的應收貸款人民幣8,300,000元(2020年12月31日：人民幣2,600,000元)及分類為階段3人民幣5,600,000元(2020年12月31日：人民幣3,000,000元)由一名客戶作擔保並以持有的物業作抵押，而分類為階段2的應收貸款人民幣2,200,000元(2020年12月31日：無)以及分類為階段3的應收貸款人民幣9,000,000元(2020年12月31日：人民幣13,477,000元)無擔保但由客戶持有的物業作抵押。



## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 12 受限制存款以及現金及現金等價物

## (a) 受限制存款

		2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
代業主委員會收取的現金(i)	13	18,054	17,852
已收房屋維修基金(ii)	13	7,602	19,550
其他受限制存款		1,194	1,194
		<b>26,850</b>	<b>38,596</b>

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。

## (b) 現金及現金等價物包括：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	126	177
銀行及其他金融機構存款(附註)	3,512,980	3,313,955
	<b>3,513,106</b>	<b>3,314,132</b>

附註：於2021年6月30日，銀行現金主要為已收首次公開發售所得款項2,250,138,000港元（相當於人民幣1,872,295,000元）（2020年12月31日：3,366,348,000港元）。

# 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 13 貿易及其他應付款項

		2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>即期</b>			
貿易應付款項	(i)		
— 關聯方		33,724	36,432
— 第三方		225,381	156,152
		<b>259,105</b>	192,584
其他應付款項			
— 關聯方		34,276	19,828
— 第三方		110,838	95,113
		<b>145,114</b>	114,941
應付非控股權益股息		26,032	5,388
應付本公司權益股東股息	15(b)	97,793	—
代表業主委員會收取的現金	12(a)	18,054	17,852
代表業主持有的房屋維修基金	12(a)	7,602	19,550
應付利息		164	671
按攤銷成本計量的金融負債		553,864	350,986
與擬出售一間附屬公司代價有關的墊款	(ii)	300,000	300,000
應計薪金及其他福利		155,968	148,062
按金	(iii)	88,402	82,733
應計費用		14,659	11,068
		<b>1,112,893</b>	892,849
<b>非即期</b>			
其他應付款項	(iv)	114,023	102,280

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 13 貿易及其他應付款(續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於2020年5月，本集團與一名關聯方訂立框架協議以轉讓於深圳市卓投小額貸款有限責任公司(「深圳卓投」)(本集團一間主要從事小額貸款業務的附屬公司)的100%股權，並就建議轉讓收取一筆墊款人民幣300,000,000元。最終轉讓代價將參考獨立外部估值師於轉讓日期進行的估值釐定。預計在有關部門實質批准並符合若干要求後，該轉讓將於2021年下半年(出售深圳卓投的三年轉讓限制期後)完成。已收墊款為免息。
- (iii) 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。
- (iv) 應付款項指收購完成後向本集團附屬公司浙江港灣集團的非控股權益出售的認沽期權(「非控股權益認沽期權」)。於2019年，本集團收購若干附屬公司，並已向浙江港灣集團的賣方(目前為浙江港灣集團的非控股權益並擁有浙江港灣集團40%股本權益)出售認沽期權。根據非控股權益認沽期權的條款，倘浙江港灣集團達成若干利潤目標，非控股權益有權自收購日期起三年後按經協定市盈率向本集團出售其於浙江港灣集團的餘下40%權益。可能應付的估計金額現值初步確認為其他負債，相應費用直接計入權益內其他儲備。該款項其後計入截至認沽期權行使日期將支付的估計金額，而重新計量該款項的變動計入其他儲備。

於2021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：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
1個月內	133,880	118,069
1至3個月	68,760	30,931
3至6個月	17,210	4,979
6至12個月	10,252	10,101
12個月以上	29,003	28,504
	<b>259,105</b>	<b>192,584</b>

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 14 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。

在截至2021年6月30日止六個月期間並無行使購股權。

### 15 資本、儲備及股息

#### (a) 股本

##### 法定股本

於2020年1月13日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。根據本公司日期為2020年9月28日的股東決議案，本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增至50,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）。

##### 已發行股本

每股面值0.01港元的已發行普通股：	2021年6月30日			2020年12月31日		
	股份數目	港元	人民幣	股份數目	港元	人民幣
於1月1日/1月13日（註冊成立日期）	1,222,490,000	12,224,900	10,496,360	-	-	-
股份發行 <sup>(i)</sup>	-	-	-	1,000	10	9
資本化發行 <sup>(ii)</sup>	-	-	-	899,999,000	8,999,990	7,729,000
於首次公開發售後發行普通股 <sup>(iii)</sup>	-	-	-	300,000,000	3,000,000	2,576,591
行使超額配股權 <sup>(iv)</sup>	-	-	-	22,490,000	224,900	190,760
於6月30日/12月31日	1,222,490,000	12,224,900	10,496,360	1,222,490,000	12,224,900	10,496,360

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 15 資本、儲備及股息(續)

## (a) 股本(續)

## 已發行股本(續)

附註：

- (i) 註冊成立後，本公司分別向Urban Hero(由我們的控股股東李華先生間接全資擁有的英屬處女群島公司)配發及發行799股普通股，向Autumn Riches Limited(由李淵先生全資擁有的英屬處女群島公司)配發及發行70股股份，以及向Ever Rainbow Holdings Limited(由肖興萍女士全資擁有的英屬處女群島公司)配發及發行131股股份。每股已發行股份的面值均為每股0.01港元。於有關配發及發行完成後，本公司分別由李華先生、李淵先生及肖興萍女士擁有79.9%、7.0%及13.1%。
- (ii) 資本化發行
- 於2020年9月28日，899,999,000股普通股以資本化方式發行，每股面值0.01港元，相應股本金額為8,999,990港元(約相當於人民幣7,729,000元)。
- (iii) 於首次公開發售後發行普通股
- 於2020年10月19日，本公司於香港證券交易所上市後，以總現金代價3,204,000,000港元(相當於約人民幣2,751,595,000元)發行300,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，每股10.68港元。相應股本金額約為人民幣2,576,000元，發行產生的股權溢價約為人民幣2,683,788,000元(扣除股份發行成本)。已付及應付股份發行成本主要包括股份承銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他相關成本，乃發行新股直接應佔的增量成本。該等成本人民幣65,231,000元被視為發行產生的股份溢價的扣減。
- (iv) 行使超額配股權
- 於2020年11月11日，超額配股權已獲部分行使，而本公司以每股10.68港元配發及發行22,490,000股每股面值0.01港元的額外普通股，總現金代價為240,193,200港元(相當於約人民幣203,732,000元)。相應的股本金額約為人民幣191,000元，發行產生的股份溢價約為人民幣198,880,000元(扣除股份發行成本)。已付及應付股份發行成本主要包括股份承銷佣金及其他相關成本，乃發行新股直接應佔的增量成本。該等成本人民幣4,661,000元被視為發行產生的股份溢價的扣減。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 15 資本、儲備及股息 (續)

#### (b) 股息

- (i) 應付權益股東截至2021年6月30日止六個月的股息：

於中期期間後宣派及派付的中期股息每股普通股18.62港仙（相當於人民幣15.52分）

截至2021年  
6月30日止六個月  
人民幣千元

**189,773**

- (ii) 屬於上一財政年度，並於截至2021年6月30日止六個月核准的應付本公司權益股東的股息：

屬於上一財政年度，並於本期間核准的末期股息每股普通股9.51港仙（相當於人民幣7.91分）

截至2021年  
6月30日止六個月  
人民幣千元

**97,793**

於2020年5月，深圳東潤澤向李華先生控制的實體深圳東潤澤當時權益股東東潤宣派股息人民幣353,718,000元。上述所宣派股息已於2020年5月派付。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 16 金融工具公平值及公平值層級

## (a) 按公平值計量的金融資產

香港財務報告準則第13號公平值計量規定，本集團在報告期末定期計量的金融工具公平值，分類為香港財務報告準則第13號中定義的三級公平值層級。公平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級輸入值計量的公平值，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級輸入值計量的公平值，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平值

	2021年6月30日			2020年12月31日		
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 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
經常公允價值計量						
資產：						
— 理財產品	-	-	-	-	-	48,177
— 應收一名第三方款項	-	-	2,118	-	-	2,118

附註：對於按公平值計入損益的銀行發行理財產品，公平值基於貼現現金流量法計算釐定。

本集團就應收第三方款項使用的第三級輸入值主要為利潤保證期間的收益增長率。於2021年6月30日，倘利潤保證期間的收益增長率上升／下降1%，本集團的除稅後利潤及保留利潤會分別減少／增加人民幣463,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣462,000元）。

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 16 金融工具公平值及公平值層級 (續)

#### (b) 非以公平值列賬的金融資產及負債的公平值

本集團按成本或攤銷成本計量的金融資產及負債的賬面值與其於2021年6月30日及2020年12月31日的公平值並無重大差異。

### 17 承擔

尚未於財務報表作出撥備的尚未履行資本承擔如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約及已授權惟未訂約	126,991	9,144

於2021年及2020年6月30日，資本承擔主要為購買一間附屬公司、軟件及改良IT系統的資本開支。



## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 18 關聯方交易

## (a) 重大關聯方交易

於截至2021年6月30日止六個月，本集團與卓越集團、其聯營公司及合營企業以及由李華先生(控股股東)控制、共同控制或施加重大影響的其他關聯方訂立重大關聯方交易。

本集團與上述關聯方於本年度的重大交易詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>基本物業管理服務收入</b>		
— 卓越集團	55,039	48,999
— 其他關聯方	3,371	2,693
<b>增值服務收入</b>		
— 卓越集團	202,423	65,044
— 其他關聯方	2,176	5,599
<b>支付租賃負債</b>		
— 卓越集團	1,371	1,216
— 其他關聯方	204	210
<b>於租賃負債支出的利息開支</b>		
— 卓越集團	131	202
— 其他關聯方	11	4
<b>收購使用權資產</b>		
— 卓越集團	—	1,863
<b>利息收入</b>		
— 其他關聯方	—	5,480
<b>關聯方償還貸款</b>		
— 其他關聯方	—	455,000
<b>可變租賃款項相關開支</b>		
— 卓越集團	28,203	22,638
— 其他關聯方	2,128	1,149
<b>採購及維護相關成本</b>		
— 卓越集團	1,993	1,149
— 其他關聯方	—	9,496
<b>擬出售附屬公司的關聯方墊款</b>		
— 卓越集團	—	300,000

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 18 重大關聯方交易 (續)

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。

#### (b) 與關聯方的結餘

與關聯方交易的結餘如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>應收</b>		
卓越集團		
— 交易性質	32,193	87,490
— 非交易性質	20,855	5,173
其他關聯方		
— 交易性質	1,617	648
— 非交易性質	2,881	1,504
<b>應付</b>		
卓越集團		
— 交易性質	32,996	36,026
— 非交易性質	34,147	19,621
其他關聯方		
— 交易性質	728	406
— 非交易性質	129	207
應收合營企業股息	5,594	—
與擬出售一間附屬公司有關的墊款		
— 卓越集團	300,000	300,000
合約負債	86,278	17,327
租賃負債	5,385	6,818

## 財務報表附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 19 報告期後之非調整事項

於報告期末後，董事會建議派發中期股息。進一步詳情披露於附註15(b)(i)。

### 20 直接及最終控股方

於2021年6月30日，董事認為，本集團的最終控股方及直接母公司分別為李華先生及Urban Hero。