

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2022年12月31日止年度的全年業績公告

摘要

1. 2022年本集團收入約為人民幣3,527.40百萬元，較2021年約人民幣3,467.07百萬元增長1.7%。
2. 2022年本集團毛利約為人民幣844.35百萬元，較2021年約人民幣959.63百萬元下降12.0%。2022年毛利率為23.9%，而2021年毛利率為27.7%，按年下降3.8個百分點。
3. 2022年本公司擁有人應佔利潤約為人民幣403.49百萬元，較2021年約人民幣510.09百萬元下降20.9%。2022年本公司擁有核心淨利潤^(註1)為人民幣495.15百萬元，同比下降約6.0%。
4. 剔除2021年出售兩家收併購公司影響^(註2)，2022年本集團收入同比增長18.1%，毛利同比下降3.8%，本公司擁有人應佔利潤同比下降15.7%，本公司擁有人核心淨利潤同比下降0.1%。剔除2021年出售兩家收併購公司和關聯方增值業務的影響後，2022年收入同比增長28.8%，毛利同比增長13.8%。
5. 董事會建議派付截至2022年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股6.09港仙，加上已派發的中期股息每股現金14.60港仙，全年股息為每股現金20.69港仙，按年下降42.5% (2021年：36.00港仙)。

¹ 指剔除商譽減值損失、應收款項、合同資產和已發行財務擔保的減值損失、收併購帶來的無形資產(合同及客戶關係)的攤銷成本後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

² 於2021年12月22日(「處置日期」)，本集團與一名獨立第三方訂立購股協議，以出售深圳卓越運營的全部股權，而深圳卓越運營則於武漢市雨陽物業管理有限公司及浙江港灣物業服務有限公司均持有60%股權，總代價合共為人民幣350,000,000元。

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」、「卓越商企服務」或「我們」)截至2022年12月31日止年度(「報告期內」)之經審核綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	3,527,396	3,467,066
銷售成本		<u>(2,683,050)</u>	<u>(2,507,439)</u>
毛利		844,346	959,627
其他收益		66,736	45,518
其他收入淨額		11,150	7,345
應收款項、合同資產和已發行財務擔保的 減值損失		(84,175)	(12,898)
商譽減值損失		(28,159)	–
銷售及營銷開支		(28,936)	(18,637)
行政開支		<u>(174,144)</u>	<u>(203,352)</u>
經營利潤		606,818	777,603
財務成本		(9,136)	(20,705)
應佔聯營公司利潤減虧損		1,524	1,387
應佔合營企業利潤減虧損		822	7,450
除稅前溢利		600,028	765,735
所得稅	5	<u>(173,573)</u>	<u>(218,254)</u>
年內利潤		<u><u>426,455</u></u>	<u><u>547,481</u></u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		403,494	510,088
非控股權益		<u>22,961</u>	<u>37,393</u>
年內利潤		<u><u>426,455</u></u>	<u><u>547,481</u></u>
每股盈利(人民幣分)	6		
基本		<u><u>33.1</u></u>	<u><u>41.7</u></u>
攤薄		<u><u>33.1</u></u>	<u><u>41.7</u></u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2022年12月31日止年度
(金額以人民幣列賬)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤	426,455	547,481
年內其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
本公司未使用人民幣(「人民幣」)作為功能貨幣的 實體財務報表拆算的匯兌差額	<u>(22,759)</u>	<u>(66,025)</u>
年內全面收入總額	<u><u>403,696</u></u>	<u><u>481,456</u></u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	380,735	444,063
非控股權益	<u>22,961</u>	<u>37,393</u>
年內全面收入總額	<u><u>403,696</u></u>	<u><u>481,456</u></u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

(金額以人民幣列賬)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		101,502	112,488
物業、廠房及設備		53,746	47,541
無形資產		367,458	34,061
商譽		225,287	41,438
於聯營公司的權益		13,053	12,609
於合營企業的權益		8,377	45,382
其他應收款項	7	–	236,582
透過損益按公允價值衡量之金融資產		120,000	–
遞延稅項資產		52,634	29,016
		<u>942,057</u>	<u>559,117</u>
流動資產			
存貨		52,914	4,886
合約資產		8,329	15,684
貿易及其他應收款項	7	1,314,154	1,134,969
預付稅項		5,214	770
應收貸款	8	67,821	316,014
受限制存款		57,215	33,396
現金及現金等價物		2,564,428	3,007,300
		<u>4,070,075</u>	<u>4,513,019</u>
流動負債			
計息借款		–	75,000
合約負債		163,822	216,236
貿易及其他應付款項	9	906,511	1,077,341
已發出的財務擔保	11(ii)	62,371	–
租賃負債		13,413	14,006
即期稅項		78,389	90,896
		<u>1,224,506</u>	<u>1,473,479</u>

綜合財務狀況表
於2022年12月31日
(金額以人民幣列賬)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,845,569</u>	<u>3,039,540</u>
總資產減流動負債		<u>3,787,626</u>	<u>3,598,657</u>
非流動負債			
其他應付款項	9	-	800
租賃負債		111,517	117,741
遞延稅項負債		<u>86,810</u>	<u>13,684</u>
		<u>198,327</u>	<u>132,225</u>
資產淨值		<u>3,589,299</u>	<u>3,466,432</u>
資本及儲備			
股本	10(a)	10,479	10,496
儲備		<u>3,481,016</u>	<u>3,435,052</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>3,491,495</u>	<u>3,445,548</u>
非控股權益		<u>97,804</u>	<u>20,884</u>
權益總額		<u>3,589,299</u>	<u>3,466,432</u>

附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

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、香港公認會計原則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2022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，惟下文所載會計政策所說明的按公允值列賬的下列資產除外：

— 於債務及股本金融工具的投資。

非流動資產按賬面值與公允值減出售成本兩者中之較低者列賬。

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香港財務報告準則的修訂，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第3號之修訂，*概念框架之提述*
- 香港會計準則第16號修訂，*物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項*
- 香港會計準則第37號修訂，*撥備、或然負債及或然資產：有償合約—履行合約之成本*
- *香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進*

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 分部報告

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

截至2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按收益確認時間分類								
於一段時間	3,464,042	3,212,524	35,731	41,297	8,162	14,497	3,507,935	3,268,318
於某個時間點	19,461	198,748	-	-	-	-	19,461	198,748
報告分部收益	3,483,503	3,411,272	35,731	41,297	8,162	14,497	3,527,396	3,467,066
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	-
來自外部客戶的收益	<u>3,483,503</u>	<u>3,411,272</u>	<u>35,731</u>	<u>41,297</u>	<u>8,162</u>	<u>14,497</u>	<u>3,527,396</u>	<u>3,467,066</u>
報告分部利潤/(虧損)	<u>578,991</u>	<u>738,767</u>	<u>25,512</u>	<u>19,086</u>	<u>(2,824)</u>	<u>4,405</u>	<u>601,679</u>	<u>762,258</u>
銀行存款及其他金融機構的								
利息收入	44,956	29,113	-	-	10	11	44,966	29,124
財務成本	(622)	(8,146)	(2,082)	(5,727)	(6,432)	(6,832)	(9,136)	(20,705)
折舊及攤銷	(60,418)	(34,229)	(996)	(1,347)	(11,061)	(11,248)	(72,475)	(46,824)
應收貸款撥備的轉回/(計提)	-	-	1,262	(2,466)	-	-	1,262	(2,466)
貿易及其他應收款項撥備的 轉回/(計提)	(37,753)	(10,114)	-	-	(13)	2	(37,766)	(10,112)
合約資產撥備的轉回/(計提)	100	(320)	-	-	-	-	100	(320)
已發出的財務擔保減值虧損	(47,771)	-	-	-	-	-	(47,771)	-
商譽減值損失	(28,159)	-	-	-	-	-	(28,159)	-
報告分部資產	<u>4,504,499</u>	<u>4,502,088</u>	<u>336,907</u>	<u>392,318</u>	<u>112,722</u>	<u>147,676</u>	<u>4,954,128</u>	<u>5,042,082</u>
年內非流動分部資產添置	<u>716,429</u>	<u>36,026</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73</u>	<u>168</u>	<u>716,502</u>	<u>36,194</u>
報告分部負債	<u>1,138,082</u>	<u>1,298,833</u>	<u>4,523</u>	<u>80,896</u>	<u>114,553</u>	<u>121,272</u>	<u>1,257,158</u>	<u>1,501,001</u>

(i) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
綜合收益(附註4)	<u>3,527,396</u>	<u>3,467,066</u>
利潤		
報告分部利潤	601,679	762,258
出售附屬公司的收益	-	5,009
外匯淨收益	6,495	1,336
未分配總部及企業開支	<u>(8,146)</u>	<u>(2,868)</u>
除稅前綜合利潤	<u>600,028</u>	<u>765,735</u>
資產		
報告分部資產	4,954,128	5,042,082
預付稅項	5,214	770
遞延稅項資產	52,634	29,016
未分配總部及企業資產	<u>156</u>	<u>268</u>
綜合總資產	<u>5,012,132</u>	<u>5,072,136</u>
負債		
報告分部負債	1,257,158	1,501,001
即期稅項	78,389	90,896
遞延稅項負債	86,810	13,684
未分配總部及企業負債	<u>476</u>	<u>123</u>
綜合總負債	<u>1,422,833</u>	<u>1,605,704</u>

(ii) 地理資料

本集團的主要經營實體位於中國內地。截至2022年及2021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2022年及2021年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

4 收益

截至2022年及2021年12月31日止年度，於綜合損益表確認的按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	2022年 人民幣千元	2021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	2,166,727	1,961,514
— 公共及工業物業	212,114	350,351
— 住宅物業	435,952	318,887
	<u>2,814,793</u>	<u>2,630,752</u>
增值服務	668,710	780,520
	<u>3,483,503</u>	<u>3,411,272</u>
來自其他來源的收益		
金融服務收入	35,731	41,297
投資物業租金收入總額	8,162	14,497
	<u>43,893</u>	<u>55,794</u>
	<u><u>3,527,396</u></u>	<u><u>3,467,066</u></u>

5 綜合損益表的所得稅

(a) 綜合損益表的稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
本年計提的企業所得稅	203,866	218,568
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>(30,293)</u>	<u>(314)</u>
	<u>173,573</u>	<u>218,254</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>600,028</u>	<u>765,735</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	147,459	189,643
不可扣稅開支的稅務影響	9,868	11,718
毋須課稅收入的稅務影響	(1,659)	(2,209)
股息預扣稅	17,957	19,049
已動用或未確認稅項虧損的稅務影響	<u>(52)</u>	<u>53</u>
實際稅項開支	<u>173,573</u>	<u>218,254</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附屬公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。不同的稅率主要來自於若干中國大陸公司，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，截至2022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。

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司普通權益股東應佔利潤人民幣403,494,000元(2021年：人民幣510,088,000元)及已發行1,220,348,000股普通股(2021年：1,222,391,192股普通股)的加權平均數計算如下：

普通股加權平均數

	2022年 股	2021年 股
於1月1日已發行普通股	1,220,348,000	1,222,490,000
購回股份	—	(98,808)
於12月31日的普通股加權平均數	<u>1,220,348,000</u>	<u>1,222,391,192</u>

(b) 每股攤薄盈利

於截至2022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。

於截至2021年12月31日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益股東應佔利潤人民幣510,088,000元及1,222,399,442股普通股(年內已發行股數加上假設所有未行使購股權在被視作沒有代價下行使時的加權平均股數8,250股的加權平均股數)計算。

7 貿易及其他應收款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期			
貿易應收款項	(a)		
—關聯方		400,361	140,680
—第三方		616,923	420,757
		<u>1,017,284</u>	<u>561,437</u>
減：虧損撥備		(81,575)	(43,214)
		<u>935,709</u>	<u>518,223</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備			
—關聯方		14,953	20,152
—第三方	(b)	218,251	503,391
		<u>233,204</u>	<u>523,543</u>
按攤銷成本計量的金融資產		1,168,913	1,041,766
按金及預付款項		145,241	93,203
		<u>1,314,154</u>	<u>1,134,969</u>
非即期			
擬收購一間附屬公司的預付款項		—	166,582
與出售附屬公司有關的應收代價	(b)	—	70,000
		<u>—</u>	<u>236,582</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 於2022年12月31日，其他應收賬款包括處置深圳市卓越運營管理有限公司(「深圳卓越運營」)及其附屬子公司的應收代價人民幣175,000,000元，其中人民幣100,000,000元已於期後結算。

賬齡分析

於2022年12月31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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
6個月內	750,362	452,372
6個月至1年	150,556	43,055
1至2年	31,060	20,393
2至3年	3,731	2,403
	<u>935,709</u>	<u>518,223</u>

8 應收貸款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無擔保及無抵押	10,000	18,000
無擔保及有抵押	23,859	43,810
有擔保及有抵押	<u>51,600</u>	<u>273,104</u>
應收貸款總額	85,459	334,914
減：虧損撥備	<u>(17,638)</u>	<u>(18,900)</u>
	<u>67,821</u>	<u>316,014</u>

附註：

於2022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7.20%至24.00%計息(2021年：7.20%至24.00%)，並可於一年內收回。

於2022年12月31日，基於到期日及信用質素的應收貸款賬齡分析：

	於2022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)	28,559	-	-	28,559
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	25,750	25,750
逾期超過六個月但不足一年	-	-	17,000	17,000
逾期超過一年	-	-	14,150	14,150
小計	28,559	-	56,900	85,459
減：虧損撥備	(568)	-	(17,070)	(17,638)
總計	<u>27,991</u>	<u>-</u>	<u>39,830</u>	<u>67,821</u>

	於2021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)	315,864	-	-	315,864
逾期不足一個月	400	-	-	400
逾期超過一個月但不足三個月	-	2,750	-	2,750
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	8,900	8,900
逾期超過六個月但不足一年	-	-	7,000	7,000
小計	316,264	2,750	15,900	334,914
減：虧損撥備	(13,480)	(650)	(4,770)	(18,900)
總計	<u>302,784</u>	<u>2,100</u>	<u>11,130</u>	<u>316,014</u>

附註：於2022年12月31日，分類為階段3的應收貸款人民幣41,800,000元(於2021年：人民幣4,800,000元)由客戶作擔保並以持有的物業作抵押，而分類為階段3的應收貸款人民幣15,100,000元(於2021年：人民幣11,100,000元)無擔保但由客戶持有的物業作抵押。

9 貿易及其他應付款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期			
貿易應付款項	(a)		
—關聯方		43,251	38,895
—第三方		357,530	289,783
		<u>400,781</u>	<u>328,678</u>
其他應付款項			
—關聯方		27,862	27,497
—第三方		81,492	77,503
		<u>109,354</u>	<u>105,000</u>
業務合併的應付代價		31,605	15,400
代表業主委員會收取的現金		18,505	26,604
代表業主持有的房屋維修基金		14,079	6,792
應付利息		—	196
按攤銷成本計量的金融負債		574,324	482,670
擬出售一間附屬公司收取的款項	(b)	—	305,095
應計薪金及其他福利		191,696	177,439
按金		114,628	90,128
應計費用		25,863	22,009
		<u>906,511</u>	<u>1,077,341</u>
非即期			
與購買一間合營企業有關的應付款項		—	800

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。
- (b) 在過去幾年中，本集團從一個關聯方收到關於擬出售深圳卓投小額貸款有限公司的預付款人民幣305,950,000元。年內該出售專案已被終止，預先收到的款項已退還給關聯方。

於2022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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1個月內	181,573	202,950
1至3個月	96,926	59,079
3至6個月	46,328	25,057
6至12個月	28,270	9,282
12個月以上	47,684	32,310
	<u>400,781</u>	<u>328,678</u>

10 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。

已發行股本

	2022年			2021年		
	股份數目 (千股)	港元	人民幣元	股份數目 (千股)	港元	人民幣元
已發行及繳足的普通股：						
於1月1日	1,222,490	12,224,900	10,496,360	1,222,490	12,224,900	10,496,360
已註銷股份	(2,142)	(21,418)	(17,431)	-	-	-
於12月31日	<u>1,220,348</u>	<u>12,203,482</u>	<u>10,478,929</u>	<u>1,222,490</u>	<u>12,224,900</u>	<u>10,496,360</u>

(b) 股份回購

於2021年，本公司於聯交所購回其自身普通股如下：

年／月	購回 股份數目	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	已付總價 千港元
2021年12月	<u>2,142,000</u>	<u>4.88</u>	<u>4.35</u>	<u>9,926</u>

回購股份的支付總額為9,926,000港元(相當於人民幣8,100,000元)，以現金支付，並記入「庫存股份」的借方。於2022年1月24日，本公司已完成所有回購股份的註銷程序。

(c) 股息

(i) 歸屬於截至2022年12月31日止年度的應付本公司權益股東的股息：

	2022年 人民幣千元	2021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14.60港仙	155,472	188,840
於報告期末後建議的末期股息 每股普通股6.09港仙(2021年：每股普通股17.38港仙)	<u>64,740</u>	<u>172,801</u>
	<u>220,212</u>	<u>361,641</u>

於報告期末後建議末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本年度批准及派付的應付本公司權益股東的股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內批准並支付的上一財政年度末期股息為 每股普通股17.38港仙(2021年：每股普通股9.51港仙)	<u>172,801</u>	<u>97,793</u>

11 業務合併

- (a) 於2021年，本集團就收購北京環球財富物業管理有限公司(「北京環球」)的75%股權與獨立第三方訂立買賣協議，總現金代價為人民幣225,000,000元。根據補充協議，賣方同意以於2022年1月應收賣方款項淨額人民幣36,213,000元抵銷收購代價。
- (b) 本集團先前持有河南黃錦物業管理有限公司(「河南黃錦」)的49%權益乃以權益法作為合營企業入賬。於2022年1月，本集團透過向一名第三方以現金代價人民幣2,080,000元收購額外2%股權取得河南黃錦的控制權。
- (c) 於2022年7月，本集團就收購深圳市興益投資有限公司(「深圳興益」)及其附屬公司(統稱「深圳興益集團」)的83%股權與一名獨立第三方訂立買賣協議，總現金代價為人民幣189,428,000元。

該等收購對本集團資產及負債的影響載列如下：

	附註	人民幣千元
現金及現金等價物		60,031
受限制存款		11,289
物業、廠房及設備		4,940
無形資產	(i)	370,050
於合營公司的權益		490
貿易及其他應收款項		42,221
遞延稅項資產		713
貿易及其他應付款項		(92,925)
合約負債		(7,065)
遞延稅項負債		(80,514)
租賃負債		(2,651)
已發出的財務擔保	(ii)	(14,600)
即期稅項		(9,686)
非控股權益	(iii)	<u>(70,681)</u>
所收購已識別資產淨值之公允值，扣除非控股權益		211,612
收購產生之商譽	(iv)	212,008
本集團於收購日期先前所持股權之公允值		<u>(43,325)</u>
現金代價總額		<u><u>380,295</u></u>

附註：

- (i) 無形資產包括已識別未完成物業管理合約約人民幣14,675,000元及客戶關係約人民幣355,238,000元。
- (ii) 在收購北京環球之前，其中一個供應商從一家金融機構借了一筆本金為人民幣180,000,000元的貸款。貸款本金和貸款利息由北京環球和其他幾個與該供應商有關的實體共同擔保，並由其他擔保人之一持有的房產作為抵押。該擔保在收購北京環球後仍然存在。通過參考外部估值師的估值，董事估計該財務擔保在收購日的公允價值為人民幣14,600,000元，在收購時作為可識別負債的一部分記錄。該貸款隨後逾期，財務擔保於2022年12月31日經重新計量，導致進一步虧損人民幣47,771,000元。

(iii) 本集團按收購對象資產及負債所確認金額之權益百分比確認非控股權益。

(iv) 收購產生的商譽主要歸屬於本集團與收購對象業務合併的預期協同效應。

截至2022年12月31日止年度因收購產生的淨現金流出：

	人民幣千元
現金代價總額	380,295
減：2021年預付代價	(166,582)
減：應付代價被供應商的貿易及其他應收款項抵銷	(5,108)
減：於年末後將支付的應付代價	<u>(16,205)</u>
年內已付代價	192,400
減：已收購現金及現金等價物	<u>(60,031)</u>
收購時的現金流出淨額	<u><u>132,369</u></u>

自收購日期起至2022年12月31日，被收購業務產生的總收益及利潤如下：

	人民幣千元
收益	274,175
期內利潤	<u><u>48,673</u></u>

倘上述收購於2022年1月1日完成，截至2022年12月31日止年度，本集團的總收益及利潤將如下：

	人民幣千元
收益	3,555,077
年內利潤	<u><u>435,521</u></u>

主席報告

致股東：

剛剛過去的2022年，對於中國乃至全球，對於每個行業、每家企業都是極具挑戰的一年，在這一年我們經歷了中國疫情影響最嚴重、經濟蕭條和房地產下行的三重壓力疊加，在此大背景下，本公司的經營狀況也受到了一定程度的影響，使得我們2022年全年整體業績未能達到預期，在此，我代表本公司向各位本公司的股東表達誠摯的歉意。

儘管受到諸多外部環境因素影響，本公司總體經營狀況表現出較強的韌性，基本面保持穩健，營業收入、基本物業毛利潤持續保持較好的增長，基礎物業服務毛利率、管銷費率維持行業良好水平，經營性現金流對淨利潤比率保持健康水平，客觀上受到疫情和經濟環境的影響，部分業務承壓受到階段性影響，非業主增值業務受到房地產下行因素影響較大。

2022年本公司持續保持第三方業務獨立性商務物業賽道優勢，得益於我們擁有強大的獨立市場拓展能力、商務物業綜合服務運營專業能力、高端商務服務特色和品牌美譽度、優質的客戶資源、優秀的管理團隊及關鍵人才保障等核心能力和優勢。

2022年我們直面挑戰，內外兼修，夯實中長期業務增長，主航道業務拓展依然保持強勁的勢頭，與多行業的戰略客戶合作也卓有成效，通過收併購、合資助力新賽道業務佈局和突破；內修能力建設，深度佈局戰略人才培養與儲備；持續探索數字化在經營管理、業務運營中的應用與實踐；通過COE加強業務賦能，持續提升本公司核心競爭力，夯實業務中長期增長。

董事會決議維持高比例的派息政策，2022年度末期派息比例為70%，以行業領先的股息支付率為本公司全體股東創造穩定可期的回報，同時也是為了表達投資人在疫情肆虐、經濟下行的雙重打擊下仍然對我們不離不棄的衷心感謝。

2023年，我們將繼續堅持「三大建設(組織建設／能力建設／業務建設)，兩個驅動(價值分配／管理文化)」的戰略方向，在三大主營業務(FM/PM／住宅)及三大延伸業務(增值服務／收併購／新賽道)上持續發力。

在主航道發展上，我們將繼續堅持戰略客戶深耕，進一步通過戰略客戶撬動其他主營業務的發展。在夯實主航道基礎建設的同時，持續高度聚焦人才發展及數字化轉型建設，加快增值業務產品化融入基礎業務提升整體利潤，並通過收併購快速建立1-2個新賽道的能力及快速擴大業務規模，為本公司業績發展構建第二增長曲綫。

為了應對接下來的挑戰，我們還將持續提升公司治理水平，推動業務變革，實現業務管理降本增效的目標。業務變革的方向將聚焦業務本質，通過數字化變革提升整體業務運作效率，同時，匹配本公司發展目標進行組織變革，整合資源進一步提升公司組織效能，最終實現扁平化管理。

面向未來，卓越商企服務將持續堅持以客戶為中心，優化公司治理架構，深耕數字化轉型，持續聚焦價值創造，來克服外部環境的不確定性，保持本公司業績穩健增長。

2022年已經過去，2023年從一開年本公司的業務就呈現出較好的增長勢頭，我們預估本公司業績將會有一個較好的恢復性增長，管理層有信心在新的一年里全力以赴創造佳績。

管理層討論分析業務回顧

I. 業務概覽

報告期內本公司從事的主要業務

(I) 報告期內本集團的主要業務

卓越商企服務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。

2022年宏觀環境複雜，疫情形勢起伏多變，給各行業經濟發展均帶來不同程度的影響，這既是機遇又是挑戰。卓越商企服務秉承著穩健發展的經營理念，聚焦和深耕商務物業優質賽道，持續在寫字樓及商務綜合體、企業大樓、辦公研發園區等主營業務發力，實現業務規模的穩定增長。同時開拓醫療、教育、政府公建、城市服務等多元化新賽道業務，建立差異化的競爭壁壘。

於報告期內，本集團主營業務包括：基礎物業管理服務、增值服務及其它業務。

1. 基礎物業管理服務

本公司的基礎物業管理服務面向商務物業、公共及工業物業、住宅物業等多種業務類型。

1) 商務物業管理服務

本公司聚焦商務物業為發展的主航道，集二十多年管理經驗，已形成了完善的商務物業服務模式。

- *PM商業寫字樓服務*

本公司服務眾多CBD地標性寫字樓及高新技術企業，以國際品質的標杆服務贏得眾多知名企業客戶的認可，樹立了高端商務服務第一品牌的行業名片。服務範圍涵蓋前期顧問諮詢、營銷管理、資產租售代理服務、設備設施管理、智慧平台構建、空間管理、基礎物業、商務管理等綜合業務。

2022年卓越商企服務在管項目「深圳卓越世紀中心」、「中國儲能大廈」榮獲「2022粵港澳大灣區服務力寫字樓標杆項目」。

- *FM綜合設施管理服務*

本公司主要面向工商企業客戶提供綜合設施管理解決方案，客戶領域涉及高科技、互聯網、金融、工業製造及倉儲物流園區等行業，服務客戶主要為世界500強及高新技術企業。

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

代表項目：大疆天空之城、東莞OPPO總部、華為蘇州研究所

2) 公共與工業物業服務

本公司建立「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、城市服務等多種功能體，開拓新賽道助力增長，塑造競爭力。

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，以專業化、國際化、創新化和科技化等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：廣州地鐵魚珠車輛段、遂昌康復醫院

3) 住宅物業服務

依託卓越置業集團有限公司(「**卓越置業集團**」) 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、業主入夥管理、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「悦」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。

2. 增值服務

本公司持續為客戶提供個性化、定製化、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、卓品商務服務、建築機電服務等多種專業增值服務。

1) 資產服務

本公司提供前期物業顧問諮詢服務，從項目的規劃設計、建設管理和驗收移交的不同階段給出合理化建議，滿足客戶期望使用功能、提高後期物業運行效率，規避運營風險。同時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

卓越商企服務高端服務品牌「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強等企業，提供商務辦公一站式配套服務。其內容包括高端商務服務、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

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

3. 合資與收併購

本公司通過解讀政策，定位和聚焦優勢經濟帶，積極推動合資收併購戰略落地。通過積極審視優化佈局、推動在一綫及新一綫城市的開拓，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。

目前攜手河南黃錦、深圳興益、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

2022年，本公司秉持穩健的經營方針，夯實中長期業務增長。主航道第三方外拓業務增量強勁，多行業戰略客戶深耕發展，持續保持商務物業賽道優勢；合資及收併購助力新賽道業務佈局和突破，推動公司整體業務規模穩步增長。

截止2022年12月31日止年度內本公司各業務類型的收入佔比，其中商務物業佔比61.4%，公共及工業物業佔比6.0%，住宅物業佔比12.4%，增值服務佔比達到19.0%，其他服務佔比1.2%。

截止2022年12月31日止年度內，本公司營業收入達到人民幣3,527.40百萬元，年增長率1.7%，其中來自第三方的業務佔基本物業服務收入的比重為57.9%，毛利人民幣844.35百萬元，同期下降12.0%；綜合毛利率23.9%，較2021年同期下降3.8個百分點。歸母淨利潤人民幣403.49百萬元，同期下降20.9%，淨利潤率12.1%，較2021年同期下降3.7個百分點；剔除非業主增值服務後核心歸母淨利潤同期增長17.4%。

如剔除2021年底出售的浙江港灣物業服務有限公司、武漢市雨陽物業管理有限公司兩家子公司的影響，本公司截止2022年12月31日止年度內營業收入較同期增長18.1%，本公司歸母淨利潤較去年同期下降15.7%。

1. 業務規模持續增長

本公司圍繞「1+1+X」戰略，深耕大灣區、長三角兩個核心優勢區域，並重點佈局一綫、新一綫及其他高價值城市，實現全國化重點區域均衡發展。

截止2022年12月31日止年度內，我們的合約面積約為70百萬平方米，較2021年同期增長約23%，合約項目數量661個；截止2022年12月31日止年度內，在管面積達到約53.8百萬平方米，較2021年同期增長約30%，在管項目數量587個。

下表載列分別截至2021年及2022年12月31日止年度我們的在管面積之變動：

	2022年 千平方米	2021年 千平方米
於報告期初	36,653	32,018
新簽	17,066	11,091
新收購	4,505	—
終止	(4,446)	(1,490)
出售	—	(4,984)
	<hr/>	<hr/>
於報告期末	53,760	36,653

截止2022年12月31日止年度內，我們的地理分佈已經從深圳擴展至中國53座城市。其中位於中國經濟最發達的一綫、新一綫城市在管面積佔比達82%。

下表載列分別截至2021年及2022年12月31日止年度的在管總面積，以及按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細。

	2022年				2021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 ⁽¹⁾	23,378	43.5	1,616,597	57.4	17,771	43.1	1,464,363	55.7
長三角 ⁽²⁾	10,591	19.7	391,693	13.9	9,392	22.8	580,754	22.1
其他地區 ⁽³⁾	19,790	36.8	806,503	28.7	14,040	34.1	585,635	22.3
合計	<u>53,760</u>	<u>100.0</u>	<u>2,814,793</u>	<u>100.0</u>	<u>41,203</u>	<u>100.0</u>	<u>2,630,752</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們為大灣區城市(包括深圳、廣州、珠海、惠州、東莞、中山等)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、揚州、南通、無錫、泰州等)的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們為(i)中國其他地區城市(包括北京、西安、青島、鄭州、重慶、成都、武漢、天津、濟南、石家莊、長沙、福州、南昌、晉江)的物業；以及(ii)印度的項目提供物業管理服務。

2. 整體經營保持平穩

2022年基礎物業服務業態毛利率、管銷費率均維持行業良好水平。

截止2021年及2022年12月31日止年度毛利率明細表如下：

	2022年 %	2021年 %
毛利率		
商務物業	23.1	25.5
公共及工業物業	11.0	13.8
住宅物業	15.9	17.0
合計	21.1	22.9

3. 第三方業務外拓增量強勁

商務物業管理是我們的核心主業，2022年我們在商務物業賽道持續發力，強化了高端商企服務領先地位。截止2022年12月31日止年度內，商務物業收入與2021年同期相比增加10.5%。

本公司持續保持商務物業賽道優勢，第三方外拓業務增量強勁。通過多行業戰略客戶深耕發展，客戶群體規模及範圍廣泛，在高科技互聯網、智能汽車等獨角獸客戶的業務發展上，也均呈現良好的發展態勢，業務規模穩健增長。

截止2022年12月31日止年度內，來自第三方市場拓展的商務物業收入與2021年同期相比增加13.5%。

在公共與工業物業方面，2022年本公司新拓多個政府公建項目，在交通樞紐、政府辦公等業態上有重要斬獲。受浙江港灣物業服務有限公司、武漢市雨陽物業管理有限公司兩家子公司出售影響，截止2022年12月31日止年度內，公共與工業物業收入與2021年同期相比下降39.5%。

住宅物業方面，我們主要為卓越置業集團旗下眾多城市高端開發項目提供服務，截止2022年12月31日止年度內，住宅物業業務收入與2021年同期相比增加36.7%。

	截至2022年12月31日止				截至2021年12月31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	24,479	45.5	2,166,727	77.0	17,932	43.5	1,961,514	74.6
– 卓越置業集團	2,906	5.4	756,307	26.9	2,906	7.1	718,459	27.3
– 第三方物業開發商	21,573	40.1	1,410,420	50.1	15,026	36.4	1,243,055	47.3
公共及工業物業	10,200	19.0	212,114	7.5	9,248	22.5	350,351	13.3
住宅物業	19,081	35.5	435,952	15.5	14,023	34.0	318,887	12.1
合計	<u>53,760</u>	<u>100.0</u>	<u>2,814,793</u>	<u>100.0</u>	<u>41,203</u>	<u>100.0</u>	<u>2,630,752</u>	<u>100.0</u>

4. 戰略客戶業務有機生長

本公司通過戰略客戶事業部及解決方案與實施中心的戰略部署，順利推動戰略客戶的有機發展。通過與戰略客戶的合作，扎實運營品質，樹立標桿項目去不斷擴大市場佔有率及提升品牌效應。

於截止2022年12月31日止年度，新拓戰略客戶合同數量28個，總新拓戰略客戶合同額人民幣996.5百萬元，年化合同金額人民幣247.8百萬元，新拓業務戰略客戶總合同額貢獻比52.6%。

2022年在與國內某頂尖互聯網巨頭的戰略合作上，市拓包含全球總部在內的2個總部級項目及10個地域級項目，實現業務規模與營收的「增長翻番」，合約項目增長率125%，合約面積同比增長575%，年化合同額同比增長373%。

通過積極尋求與戰略客戶的合作機會，聚焦服務品質，我們的品牌價值與行業口碑穩步攀升，利用戰略客戶「強聚焦，廣輻射」的特徵，充分發揮我們在高端商務物業的競爭優勢，我們與戰略客戶的合作關係不斷深化，進一步提升了我們的市場份額。

核心競爭力分析

(I) 優質的品牌形象

本集團為多家500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，被中指研究院評為「2022中國物業服務百強企業TOP13」、「2022中國辦公物業管理優秀企業」、「2022中國特色物業服務領先企業-FM業務」、「2022中國物業服務ESG發展優秀企業」，以及被克而瑞、中物研協評為「2022物業服務力百強企業」、「2022中國寫字樓物業服務領先企業」、「2022中國產業園區物業服務領先企業」。

(II) 完善的服務標準

本公司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職業健康安全管理體系、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。

本公司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)會員及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。

本公司基於業務未來發展導向，選拔、培養和儲備關鍵人才。匹配不同的客戶類型打造人力素質模型。針對不同層次的人才，因材施教選拔及塑造。

我們將管培生作為新生代的有生力量，通過潛才和優才選拔機制，進一步加速中層人員的篩選與培育，通過卓將計劃，將高級人才的成長與項目發展緊密結合在一起，並通過COE大講壇實現全覆蓋的業務賦能，讓人員發展、個人領導力與企業活力互鎖，在企業內形成人才與業務的強大發展合力，全面支撐業務快速發展。

(IV) 持續的數字化創新

本公司致力於構建以科技為基礎的核心競爭力，以技術創新驅動效能提升，持續優化數字化在業財管理及信息共享平台中的應用與實踐。

運用「業財一體化」管理平台，組建財務共享服務中心，進行一站式財務、業務全流程數字化管控。通過貫通業務全流程的數字化系統進行業務數據採集，實時分析及生成統計報告，從而快速支撐業務分析及決策，提升項目全生命週期風險管控能力。

「智庫」知識管理平台，將專業知識、項目經驗、經典案例等知識集中化管理和實時共享，優化知識協作，並通過知識平台沉澱，實現業務管理經驗的傳承和共享，助力團隊專業能力提升。

依託卓品及E+FM智慧雙平台，以「專業化服務+服務集成能力」驅動用戶體驗的不斷提升。E+FM利用「孿生數字建築」、物聯網IOT技術完成智慧社區及智慧城市服務的「降本增效」。與此同時，卓品平台圍繞用戶的多元化需求，用創新服務為客戶創造可持續的價值提升，創造共生共贏的商務空間。

未來展望

(I) 戰略規劃

面向未來，本集團始終圍繞「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

基於堅持長期主義的戰略規劃，本公司業務發展的主基調仍然是保持持續穩健的業務增長。

2023年本公司將通過「聚焦增長，降本增效」兩個方向進行業務部署。持續依託人才發展、數字化變革，力求實現業務在中長期的持續穩健增長。

1. 聚焦增長

在市場經濟下行的大環境下，我們將聚焦集團的中長期戰略發展目標，充分利用內外部資源，讓三大主營業務與三大延伸業務共生共長，打造穩定的護城河。

1) 主航道業務發展

2023年本公司將繼續堅持戰略客戶深耕，進一步通過戰略客戶撬動其他主營業務的發展。

通過梳理關鍵問題責權利，進一步釋放戰略客戶事業部發展動能，通過戰略客戶全生命周期管理，及時瞭解、響應和滿足戰略客戶需求，匹配客戶戰略發展方向，持續為客戶創造價值。

通過上述舉措，形成與戰略客戶穩定的合作關係，借助戰略客戶本身的超大體量，縱深拓展；再利用品牌效應，引流業務擴張，擴大市場佔有率。

2) 延伸業務發展

本公司堅持多引擎業務共同驅動發展的策略，繼續通過合資收併購在新賽道上持續發力，聚焦一綫及新一綫城市優勢標的物，快速建立能力，擴大業務體量。同時，通過股權合作擴展資產管理邊界，發力車位代理和銷售業務。

3) 增值業務發展

2023年我們將重點打造專業增值服務產品化。聚焦高頻需求，快速觸達用戶，打造以業主生活圈為生態的增值服務產品；同時，以高端商企服務為基石，提供一站式服務，關注以企業行政需求為牽引的增值服務產品，提升整體利潤。

最後，通過跨區銷售協同的激勵機制，牽引區域之間優勢互補，利益捆綁，共同做大，驅動業務的良性發展。

2. 降本增效

本公司將持續提升治理水平，推動業務變革，實現整體業務管理降本增效的目標。我們將聚焦業務本質，堅持「業務綜合化，能力專業化」的原則，匹配業務發展需求，有序推進變革。

1) 業務提效

本公司將通過實施數字化變革，對外統一增值服務平台，提供更佳的客戶體驗，拉動綫上消費；對內打造以「項目」為單元的項目全流程管理機制，讓項目管理透明化、可視化，驅動管理自循環，提升整體運營水平和運營效率。在此基礎上本公司還將拉通主數據系統平台，提高數據準確性，對業務本質進行更精準的定位，帶動業務的分析、預測、模擬及準確決策的效果。

2) 組織提效

本公司將繼續聚焦戰略性人才培養及發展，同時增加「人才活水」戰略專項，基於業務需求敏捷彙聚人才資源。

再通過組織佈局，聚焦本集團戰略目標，進行業務整合、職能整合與能力強化，從而進一步提升本公司人效和組織效能，實現扁平化管理。

面向未來，卓越商企服務將持續堅持以客戶為中心，優化公司治理架構，深耕數字化轉型，持續聚焦價值創造，來克服外部環境的不確定性，保持本公司業績穩健增長。

財務回顧

收入

截至2022年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣3,527.40百萬元(2021年同期：人民幣3,467.07百萬元)，較去年同期增加1.7%。

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					
	2022年 金額 (人民幣千元)	(%)	2021年 金額 (人民幣千元)	(%)	變動 金額 (人民幣千元)	百分比
收入						
基礎物業管理服務	2,814,793	79.8	2,630,752	75.9	184,041	7.0
增值服務	668,710	19.0	780,520	22.5	(111,810)	(14.3)
其他業務	43,893	1.2	55,794	1.6	(11,901)	(21.3)
總收入	<u>3,527,396</u>	<u>100.0</u>	<u>3,467,066</u>	<u>100.0</u>	<u>60,330</u>	<u>1.7</u>

於報告期內，總收入為人民幣3,527.40百萬元(2021年：人民幣3,467.07百萬元)，較去年同期增加1.7%。影響2022年收入的主要原因為：(i) PM商務綜合體項目受疫情階段性影響，停車、中央空調收入較去年同期減少人民幣41.06百萬元；(ii) 非業主增值服務受疫情及地產銷售和進度放緩因素影響，案場業務和一手房經紀業務收入較去年同期減少人民幣136.43百萬元。

基礎物業管理服務

於報告期內，基礎物業管理服務收入為人民幣2,814.79百萬元(2021年：人民幣2,630.75百萬元)，較去年同期增加7.0%。

下表載列(i)按物業開發商類型劃分的截至所示日期在管物業面積明細；及(ii)於所示年度本集團的基本物業管理服務所得收入明細：

	截至2022年12月31日止年度/ 截至2022年12月31日				截至2021年12月31日止年度/ 截至2021年12月31日			
	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	24,479	45.5	2,166,727	77.0	17,932	43.5	1,961,514	74.6
公共及工業物業	10,200	19.0	212,114	7.5	9,248	22.5	350,351	13.3
住宅物業	19,081	35.5	435,952	15.5	14,023	34.0	318,887	12.1
合計	<u>53,760</u>	<u>100.0</u>	<u>2,814,793</u>	<u>100.0</u>	<u>41,203</u>	<u>100.0</u>	<u>2,630,752</u>	<u>100.0</u>

截至2022年12月31日止年度內，本集團的在管面積為53.76百萬平方米，較2021年同期41.20百萬平方米上升30.5%，其中商務物業佔比為45.5%或24.48百萬平方米，公共及工業物業佔比為19.0%或10.20百萬平方米，住宅物業佔比為35.5%或19.08百萬平方米。

在管面積的增長主要來源於：(i)本集團繼續接管卓越置業集團開發的商業及住宅項目，於報告期內新增在管面積為2.11百萬平方米；及(ii)第三方拓展貢獻新增10.45百萬平方米。

在管面積區域覆蓋

本集團主要在兩個主要地區(大灣區和長江三角洲地區)及其他具有高潛力城市經營業務。截至2022年12月31日止，本集團在管項目覆蓋全國53個城市。在管項目面積按照區域劃分，其中43.5%位於粵港澳大灣區，19.7%位於長三角城市群，36.8%分佈於其他區域。

增值服務

於報告期內，增值服務收入由2021年同期人民幣780.52百萬元降至人民幣668.71百萬元，降幅14.3%，佔總收入比約為19.0%（截至2021年12月31日止年度：22.5%）。

增值服務收入的下降主要由於受到房地產經濟環境下行影響，案場、一手房經紀業務服務收入較去年同期減少人民幣136.43百萬元。

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2021年同期人民幣55.79百萬元降至人民幣43.89百萬元，主要由於受疫情影響，金融服務和公寓租賃服務的收入較去年同期減少。

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2,683.05百萬元（2021年：人民幣2,507.44百萬元），較2021年增加7.0%，主要由於人員成本、公用事業成本和折舊及推銷的增加。

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			
	2022年	2021年	2022年	2021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	593,219	21.1	602,200	22.9
增值服務	221,285	33.1	323,581	41.5
其他業務	29,842	68.0	33,846	60.7
合計	<u>844,346</u>	<u>23.9</u>	<u>959,627</u>	<u>27.7</u>

於報告期內，本集團毛利為人民幣844.35百萬元，較2021年的人民幣959.63百萬元下降12.0%。毛利率從2021年的27.7%下降至報告期的23.9%，按年下降3.8個百分點，仍維持行業良好水平。

基礎物業管理服務的毛利率為21.1%(2021年：22.9%)，較去年下降1.8個百分點，主要是由於(i)受到疫情的階段性影響，PM商寫項目的停車場、中央空調毛利減少，該影響在2023年基本消除；及(ii)第三方物業服務佔比增大，市場化的毛利率客觀上低於卓越商企服務自有高端商寫項目。

增值服務的毛利率為33.1%(2021年：41.5%)，較去年下降8.4個百分點，主要由於受到房地產經濟環境下行影響，案場和一手房經紀業務毛利減少。

其他業務的毛利率為68.0%(2021年：60.7%)，較去年上升7.3個百分點。

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66.74百萬元(2021年：人民幣45.52百萬元)，較去年增加46.6%，主要由於銀行存款利息收入增加。

其他收入淨額

本集團的其他收入淨額主要包括匯兌損益、權益法轉成本法獲得的收益、理財投資收益和出售資產的收益。

於報告期內，其他收入淨額增加至人民幣11.15百萬元(2021年：人民幣7.35百萬元)，主要由於報告期內匯兌收益淨額增加。

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、合同資產和已發行財務擔保的減值損失為人民幣84.18百萬元(2021年：人民幣12.90百萬元)，較去年增加了人民幣71.28百萬元，主要由於(i)本公司對賬面的應收賬款和其他應收款進行了嚴格的減值測試，並計提了合理的減值，應收賬款和其他應收款的減值損失較去年同期增加人民幣27.65百萬元及(ii)於報告期內，本公司對北京環球的財務擔保負債計提了人民幣47.77百萬元的信用減值損失。

銷售及營銷開支

於報告期內，銷售及營銷開支為人民幣28.94百萬元(2021年：人民幣18.64百萬元)，較去年增加55.3%，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174.14百萬元(2021年：人民幣203.35百萬元)，較去年下降14.4%，主要由於人工成本較去年同期減少人民幣40.32百萬元。

財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣9.14百萬元(2021年：人民幣20.71百萬元)，較去年同期下降55.9%，主要原因為於報告期內已償還銀行及其他借款，借款利息較去年同期減少。

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0.82百萬元(2021年：人民幣7.45百萬元)，主要由於2022年1月，本集團獲取了河南黃錦的控制權，河南黃錦從合營企業變更為本集團的子公司。

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1.52百萬元(2021年：人民幣1.39百萬元)，較去年增長9.4%。

所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣173.57百萬元(2021年：人民幣218.25百萬元)，較去年減少20.5%。主要原因為於報告期內稅前利潤較去年下降。

報告期內利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣426.46百萬元(2021年：人民幣547.48百萬元)，較去年下降22.1%。

於報告期內，本公司股東應佔利潤為人民幣403.49百萬元(2021年：人民幣510.09百萬元)，較去年下降20.9%。

於報告期內，淨利潤率為12.1%(2021年：15.8%)。

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2022年12月31日，本集團的投資物業為人民幣101.50百萬元，較2021年12月31日的人民幣112.49百萬元減少人民幣10.99百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵消。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、使用權資產、辦公設備及家具、機械設備及其他固定資產。於2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣53.75百萬元，較2021年12月31日的人民幣47.54百萬元增加了人民幣6.21百萬元，主要由於辦公設備及其他固定資產的增加。

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、物業管理合同和軟件。於2022年12月31日，本集團的無形資產為人民幣367.46百萬元，較2021年12月31日的人民幣34.06百萬元增加人民幣333.40百萬元，主要由於報告期內本集團完成收購河南黃錦、北京環球股權及深圳興益投資所致。

商譽

於2022年12月31日，本集團商譽原值為人民幣253.45百萬元，較2021年12月31日的人民幣41.44百萬元增加人民幣212.01百萬元，主要由於報告期內完成河南黃錦、北京環球及深圳興益收購專案。

本集團商譽主要與收購武漢環貿物業管理有限公司、北京環球股權及深圳興益若干股權有關。

鑒於房地產及物業管理市場環境發生重大變化，本集團出於謹慎性原值，對北京環球及相關專案的商譽計提適當減值準備。經減值測試，北京環球的減值為人民幣28.16百萬元(2021年：零)。扣除商譽減值準備後，於2022年12月31日，本集團商譽淨值為人民幣225.29百萬元。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

於報告期內，本集團增加透過損益按公允價值衡量之金融資產，主要由於年末本集團從第三方取得一間非上市公司15%的股權，該公司從事車位銷售業務，代價為人民幣120.00百萬元。本集團既無重大影響力亦無控制權投資，並指定該投資為以公允價值計量且其變動計入損益。

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2022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1,314.15百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,134.97百萬元增加約人民幣179.18百萬元，主要由於本集團關聯房地產開發商客戶與部分第三方客戶也面臨流動性困境帶來貿易應收款淨額較2021年12月31日增加約人民幣417.49百萬元，但因本集團其他應收款淨額較2021年12月31日下降約人民幣290.34百萬元而被部分抵消，主要原因為於報告期內收回出售深圳市卓越運營股權產生的其他應收款人民幣295百萬元。

於2023年2月28日，本集團收回貿易應收款約人民幣344.00百萬元。

貿易及其他應付款項

於2022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906.51百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,077.34百萬元減少人民幣170.83百萬元，主要由於(i)本集團的採購總額的增長帶來貿易應付款項較2021年12月31日增加約人民幣72.10百萬元；及(ii)本公司終止股份轉讓協議，償還深圳市卓越創業投資有限公司已支付代價之總額人民幣305.95百萬元。

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13.41百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣111.52百萬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2022年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣163.82百萬元，較2021年12月31日的人民幣216.24百萬元下降人民幣52.42百萬元。

已發出的財務擔保

於2022年12月31日，本集團已發出的財務擔保為人民幣62.37百萬元(於2021年12月31日：無)，主要原因為收購北京環球的產生的財務擔保在收購日的公允價值為人民幣14.60百萬元，於收購日計入收購時的可辨認負債。該財務擔保於2022年12月31日導致進一步虧損人民幣47.77百萬元。

借款

於2022年12月31日，本集團無銀行及其他借款(2021年12月31日：人民幣75.00百萬元，全部為深圳市卓投小額貸款有限責任公司(「深圳卓投」)的無抵押及無擔保借款)。

資產負債率

資產負債率按同日的負債總額除以同日的資產總額計算。於2022年12月31日，本集團的資產負債率為28% (2021年12月31日：32%)。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無抵押任何資產(於2021年12月31日：無)。

或有負債

本公司間接全資子公司深圳卓越運營於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深圳卓越運營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深圳卓越運營的代理人，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深圳卓越運營索賠：

- (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。董事認為，深圳卓越運營不應作為仲裁的答辯人，於本財務報表日期，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

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2022年12月31日，本集團的現金及等價物為人民幣2,564.43百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,007.30百萬元減少人民幣442.87百萬元，主要原因是本集團對外分紅以及償還債務所致。

於2022年12月31日，本集團的權益總額為人民幣3,589.30百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,466.43百萬元增加了人民幣122.87百萬元，增長3.5%，主要是因為本報告期內實現的利潤貢獻。

匯率風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的交易主要以人民幣計價。於2022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，本集團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。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有15,676名及66名全職僱員(2021年12月31日：12,205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2020年5月15日，本公司的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」)(作為賣方)與深圳市卓越創業投資有限責任公司(作為買方(「買方」))設立的深圳卓投框架協議，據此，本集團已有條件同意於2021年5月3日後將於深圳卓投的全部股權轉讓予買方。於2021年11月3日，卓越物業管理與買方訂立股份轉讓協議，據此，卓越物業管理已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買深圳卓投全部股權，現金代價為人民幣305.1百萬元。

於2021年12月30日舉行之本公司之股東特別大會上，上述事項決議案已經獲本公司獨立股東通過投票方式表決正式通過。

於2022年1月19日，深圳卓投已提交數據至深圳市金融監督局進行深圳卓投的股東變更核准審批。

鑒於未能就股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」)及其項下擬推進之交易自中國小額信貸行業的主管機構獲得必要批准，於2022年12月29日(收市後)，經參考約定條款及卓越物業管理與買方公平磋商後，雙方訂立終止協議(「**終止協議**」)，據此卓越物業管理與買方同意卓越物業管理於終止協議之日起15日內一次性向買方不計息支付相當於已支付代價之總額人民幣305.1百萬元(「**退款**」)，並終止股份轉讓協議。於簽立終止協議後，深圳卓投仍為本公司的間接全資附屬公司。有關詳情請參閱本公司日期為2022年12月29日之公告。

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

其他資料

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司於2022年1月24日完成了本公司於2021年12月在聯交所購買的2,142,000股股份的註銷。除上述披露外，於截至2022年12月31日止年度，本集團概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

股東周年大會

本公司將於2023年6月14日(星期三)上午10時正召開及舉行2022年股東周年大會(「**股東周年大會**」)，股東周年大會通告將按上市規則所規定的方式適時刊發及寄發予本公司股東(「**股東**」)。

末期股息

董事會已議決宣派截至2022年12月31日止年度之末期股息(「末期股息」)每股本公司普通股(「股份」)6.09港仙。該末期股息仍須待股東於2023年6月14日舉行之股東周年大會上批准，並預期將於2023年7月11日或前後派付予於2023年6月26日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東身份，本公司將由2023年6月9日(星期五)至2023年6月14日(星期三)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2023年6月8日(星期四)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。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司將於2023年6月20日(星期二)至2023年6月26日(星期一)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份轉讓登記。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年6月19日(星期一)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。

其他事項

董事會於2022年12月30日委任賈傑先生為本集團之首席財務官，有關詳情請參閱本公司日期為2022年12月30日之公告。

充足的公眾持股量

根據本公司公開獲得的資料及就董事所知，截至本業績公告日期，本公司已按照上市規則的規定維持公眾持股量。

企業管治常規

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

於截至2022年12月31日止年度，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2022年12月31日止年度內，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內出現違規事件。

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。於本業績公告日期，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，並已審閱截至2022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2022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

呂力先生因個人原因已辭任本公司之聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)，自2023年1月6日生效。董事會於同日委任賈傑先生為聯席公司秘書，有關詳情請參閱本公司日期為2023年1月6日之公告。

於2022年12月31日後及直至本業績公告日期，除本業績公告所披露者外，本集團並無進行其他任何重大事項。

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.exceptm.com)，本公司截至2022年12月31日止年度報告將適時寄發予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，2023年3月27日

於本公告日期，執行董事為李曉平先生及郭瑩女士；非執行董事為王斗先生及王銀虎先生；及獨立非執行董事為黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士。