



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

2022

目錄

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



公司資料

董事

執行董事

李曉平先生(董事長)
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

公司秘書

呂力先生
張啟昌先生

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

戰略及ESG委員會

李曉平先生(主席)
郭瑩女士
王銀虎先生
劉曉蘭女士

授權代表

李曉平先生
張啟昌先生

法律顧問

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

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

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

合規顧問

德健融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心2座
35樓3509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38A樓

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
太新金融中心40樓

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港證券登記處

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

股份代號

6989

網站

<http://www.excepm.com>

投資者關係

電郵：ir@exceam.com

管理層討論及分析

業務回顧

I. 業務概覽

截至2022年6月30日止六個月(「報告期」)內卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)從事的主要業務

(I) 報告期內本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)的主要業務

本集團是中國領先的商務不動產服務運營商，致力於為客戶提供定制化一站式綜合運營管理服務，提供全生命週期的資產維護和全鏈條的整體服務解決方案。

本公司集二十多年管理經驗，已形成了完善的綜合商務物業服務模式。

聚焦商業物業為發展的主航道，實現全業態多元化的組合，管理業態涉及高端商務寫字樓、商務綜合體、高新產業園區、政府公建、住宅公寓；服務類型包括不動產的諮詢顧問、資產運營管理、綜合設施管理、綜合行政後勤等服務。拓展增值業務助力利潤增長，創新高端商務服務，聚焦商務不動產發展與實踐，形成不動產全生命週期運營管理服務的完整業務鏈條，實現資產保值增值的管理目標。建立醫療、城市服務及政府公建新賽道試點，通過收併購股權合作推動公司規模化運營，提升整體競爭力加速業務發展。

截至報告期，公司合約面積超過68.94百萬平方米，業務佈局2個國家，15個省份、在43個一線及區域重點城市擁有530個管理項目，以專業的服務和創新機制為基礎，建立人、企業與不動產三者共同成長的生態圈，打造中國領先的商務不動產服務運營商。

管理層討論及分析

1. 綜合物業管理服務

綜合物業管理服務業態包括：商業物業管理（PM高端商務寫字樓、FM綜合業務園區）、公共物業、住宅公寓。

(1) 商務不動產管理：

• **PM商業寫字樓服務**

公司服務眾多CBD地標性寫字樓及高新技術企業，提供包括前期介入、營銷管理、設備選型到承接查驗、設備設施管理、智慧平台構建、空間管理、招商租賃、商務管理等服務。

代表項目：深圳中國儲能大廈、深圳卓越前海壹號、北京環球財富大廈、青島卓越世紀中心、深圳中心、深圳卓越時代廣場、武漢ICC環貿中心

• **FM設施管理服務**

公司主要面向工商企業客戶提供綜合設施管理定制化解決方案，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。

我們為企業打造定制化綜合設施管理模式，服務內容涵蓋：

設施設備運維服務，通過制定科學的預防性維護策略，保障設備運行的安全、穩定性。打造E+FM智慧雲平台，建立設施設備的硬件集成和FM管理的IT系統，應用於運維指標和管理制度，實現設備全生命週期智能化管理監控，達到運營成本控制、風險控制。環境服務，選用先進的清潔服務工具、設備和產品，滿足用戶服務要求。安保服務保障人身、財產、信息安全，為客戶提升安全感和高效體驗。行政服務支持熱線服務、搬家、班車、康體場所管理、活動保障。

代表項目：大疆天空之城、深圳OPPO總部

管理層討論及分析

(2) 公共物業服務

公共物業主要客戶領域涵蓋政府機構、教育機構、醫療機構、城市服務等多種功能體，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，如場館服務可提供人文體驗服務、智能節耗降低、文化資源管理；醫養服務可提供院感管控安全、疫情防控、臨床支持等；交通服務可提供城市窗口打造、服務區運營、顧客體驗。

公司以專業化、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，以智能、安全、高效、便捷的服務為使用者帶來細緻舒適的服務體驗。

(3) 住宅物業服務

依託卓越置業集團有限公司及其附屬公司（統稱「卓越集團」）26年地產開發經驗，在全國眾多城市開發高端住宅樓宇，打造高端住宅小區物業服務的規範化，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、秩序維護、消防管理等系統化服務。

公司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，重構社區物理空間、人文空間、數字空間、家庭空間。深挖業主需求，為個人及家庭提供安全、方便、舒適、健康、美好的居住生活體驗，致力打造高滿意度、高智慧運營的住宅物業服務。

代表項目：深圳蔚藍海岸、深圳皇后道、深圳卓越維港、杭州蔚藍領秀

管理層討論及分析

2. 增值服務

本集團藉助卓越集團地產發展優勢，整合旗下後端服務業務模塊資源，依託基礎物業，多年來深入客戶現場，不斷洞察客戶需求，近距離聆聽客戶的心聲，體察和感知他們現在和未來在商務方式和生活方式的不斷延展和變遷，持續發展創新增值業務，重點發展方向包括資產服務、建築機電服務、卓品商務服務和更多的專業增值服務，進一步完善商務物業資產服務、企業服務價值鏈。

(1) 資產服務

商務物業顧問諮詢服務：提供前期物業顧問諮詢服務，項目的規劃設計前置性介入、建設管理和驗收移交成本核算、滿足客戶期望使用功能、提高後期物業運行效率和規避運營風險。

空間管理：利用建築物內、外部空間進行招商運營，打造空間運營生態體系。結合現場使用情況及客戶未來需求，提前規劃空間使用設計，提高空間有效利用率。

租賃／轉讓：為客戶提供專業的租賃及二手房資產管理服務，提供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

公司獨創「企業綜合行政與後勤一站式服務OTS」，為高新技術企業與世界500強等企業提供高標準商務辦公一站式配套服務，包括總辦服務、VIP服務、會議服務、高端定制服務、商務活動策劃、企業行政代採等多樣化解決方案。

(3) 建築機電服務

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，以科技與綠色機遇驅動業績增長。

管理層討論及分析

(4) 專業增值服務

商務環境服務：本公司為企業提供的業務模塊包含日常清潔、綠化養護、消殺、外牆清洗等。公司致力於特色環境增值服務的延伸，推出了高標準、高效率的全面環境增值服務，包括：客戶清潔套餐服務、專業石材養護、高檔家私護理等專項清潔服務。憑藉着豐富的實踐經驗、專業的技術設備、專業的清潔師、進口專業物料，讓客戶享受到更加專業、靈活、優質、環保的增值清潔服務。

地產協銷服務：本公司承接的地產協銷業務項目約70餘個，包括為住宅開發項目提供案場前介服務，案場籌備服務，案場活動策劃及茶歇服務，以及為地產公司提供個性化的案場服務方案。

3. 合資與收併購

本集團集二十餘年高端商務物業服務領域的成功經驗，專注於不動產商務服務領域的發展變革，採用內生式增長和外延發展並駕齊驅雙輪驅動。確定了要通過「股權合作」模式實現全國化業務佈局、提升區域品牌影響力、完善有競爭力的產業鏈條、構築行業競爭優勢的發展思路。

公司不同於「一攬子」全資收購模式，更加注重與被收購方之原股東長期合作和共同發展，採用的是收購控股權、與合作方組建合資公司共同運營等多樣化的合作方式，將先進的管理理念、成熟的管理體系輸出到合作公司，規範管理，提升效率，打破合作公司發展瓶頸，與原股東一起推動合作公司的發展壯大。

目前攜手河南黃錦物業管理有限公司（「河南黃錦」）、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。

管理層討論及分析

4. 新賽道

公司建立「一盤棋」的市場組織框架，總部區域聯動賦能，形成全流程的獨立第三方市拓機制，並採用收併購、成立合資公司等形式，多渠道並舉，緊跟環衛、醫療教育後勤市場化步伐，發力政府公建、城市服務業務，開拓新賽道助力增長，塑造競爭力。

(1) 醫療事業服務

卓越商企在醫療事業賽道取得突破性拓展，已順利進駐接管多家醫院後勤項目，為醫患人員提供智能、安全、高效、便捷的醫療臨床輔助支援管理服務，助力創造井然有序的就診就醫環境空間。

公司在傳統物管基礎上，運用現代科學技術搭建了「卓醫慧」軟件系統，將專業技術與服務、管理融為一體，實現醫院智能化、信息數據化，雲上管理。同時創新引入各類智能設備，例如智慧機器人、無接觸清潔設備等，打破醫院對於服務的傳統思想，平衡運營成本的同時加強對院感的管控，實現了強大的線上、線下多場景增值服務發展空間。目前公司醫療體系服務已涵蓋設施設備運維、中央運送、數據中心、秩序維護、環境、陪護、禮賓等綜合業務。依託公司的商業、住宅資源，將計劃實現周邊項目的延伸覆蓋，打造多渠道盈利模式。

代表項目：山西天慈醫院、遂昌康復醫院

管理層討論及分析

(2) 城市建設服務

卓越商企將物業管理的服務理念及創新舉措應用到城市空間，探索新時代下城市綜合治理服務的標準，實現城市管理的精細化、數字化、專業化和集約化。同時不斷提升服務城市科技創新核心競爭力和服務城市運營及社會民生的執行力，沿着物業管理行業發展趨勢，拓展新時代下「物業管理+城市服務」的新模式。

(II) 行業情況

1. 行業形勢

2022年上半年，宏觀環境、疫情形勢持續變化，但物管行業仍處於快速發展階段。國家及各地政府各項利好物管行業政策頻出，公司緊隨市場發展，深耕商務物業場景，持續在寫字樓及商務綜合體、企業大樓、辦公研發園區方面發力，以大客戶管理模式擴大管理規模，並開拓醫療、教育、政府公建、城市服務新賽道業務，促進業務多元化發展。

2. 行業地位和市場評價

本集團成立於1999年10月，是國家一級物業管理資質企業，中國物業管理協會理事單位。二十年來，本集團以主航道構建核心業務的競爭壁壘，同時圍繞多模塊並駕齊驅、全方位聚焦增長。公司從物業服務及綜合設施管理服務領域出發，不斷將業務鏈條延伸至資產服務、建築機電服務和企業服務等增值業務領域，現已成為國際化高端商企不動產運營服務商。目前，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」等。

管理層討論及分析

(III) 業績概述

截至2022年6月30日止六個月，在公司全體員工的不懈努力下，公司經營業績取得了驕人的成績，主要表現在經營收入及利潤快速增長，利潤率持續提升，增值服務佔比提高等。

截至2022年6月30日止六個月公司各業務類型的收入佔比，其中商務物業佔比57.0%，公共物業佔比5.0%，住宅物業佔比10.9%，增值服務佔比達到25.5%，其他服務佔比1.6%。

截至2022年6月30日止六個月，公司營業收入達到人民幣1,862.93百萬元，年增長率12.7%，其中來自第三方的基本物業服務收入佔比57.5%，毛利人民幣529.76百萬元，年增長率8.4%；綜合毛利率28.4%，較2021年同期下降1.2個百分點。歸母淨利潤人民幣311.01百萬元，年增長率15.0%，淨利潤率17.6%，較2021年同期持平。

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，本公司截至2022年6月30日止六個月營業收入較同期增長32.8%，歸母淨利潤較同期增長22.9%。

1. 業務規模持續高質量增長

卓越商企服務圍繞「1+1+X」戰略，聚焦大灣區、長三角和其他一線、新一線重點城市。堅持「深耕目標城市—做高物業濃度；兩翼生長—延伸增值服務深度；新業務佈局—進一步擴張商務業態範圍」的發展策略，顯示強勁的發展勢頭，多輪驅動實現合約面積和在管面積的快速增長。

截至2022年6月30日止六個月內，我們的合約面積約為68.94百萬平方米，較2021年同期增長約35.1%，合約項目數量627個；截至2022年6月30日止六個月內，在管面積達到約50.08百萬平方米，較2021年同期增長約42.3%，在管項目數量530個。

管理層討論及分析

下表載列分別截至2022年及2021年6月30日止六個月我們的在管面積之變動：

	截至6月30日六個月	
	2022年 千平方米	2021年 千平方米
於期初	36,635	32,018
新簽	11,493	3,931
新收購	4,251	-
終止	(2,295)	(751)
於期末	50,084	35,198

2. 戰略性地理分佈升級

自本集團成立以來，截至2022年6月30日止六個月，我們的地理分佈已經從深圳擴展至中國65座城市。大多分佈在中國經濟最發達的大灣區、長三角和區域性重點城市。

下表載列截至所示日期的在管總面積，以及分別截至2022年及2021年6月30日止六個月的按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細。

	截至6月30日止六個月							
	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⁾	22,020	44.0	696,102	51.3	14,016	39.8	682,848	53.8
長三角 ⁽²⁾	9,951	19.9	182,270	13.4	8,595	24.4	276,356	21.8
其他地區 ⁽³⁾	18,113	36.1	480,015	35.3	12,587	35.8	309,972	24.4
合計	50,084	100.0	1,358,388	100.0	35,198	100.0	1,269,176	100.0

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。

管理層討論及分析

3. 盈利能力持續提升

本集團將會繼續堅持挖掘管理效能提升，深耕目標城市提升項目密度等措施尋求基本物業管理服務業務健康穩健的盈利能力。截至2021及2022年6月30日止六個月毛利率明細表如下：

毛利率	2022年 %	2021年 %
商務物業	25.5	26.9
— 卓越集團開發項目	46.5	47.9
— 第三方拓展項目	14.2	14.3
公共及工業物業	12.1	14.9
住宅物業	17.7	22.2
合計	23.4	24.7

4. 主航道旗艦領航，主營業務優勢擴張

商務不動產管理是我們的核心主業，商務物業更是最重要的競爭壁壘，我們在商務物業市場強化了領先優勢，在商務寫字樓和商務綜合體以及工商企業和高新企業園區方面持續擴大我們的管理規模。截至2022年6月30日止六個月，商務物業收入與2021年同期相比增加12.9%。

卓越集團開發商務物業項目是我們物管組合的壓艙石，核心區位佈局以及高端產品定位為我們提供了良好的品牌形象以及培養人才梯隊的基礎。卓越集團開發項目將構成公司成長確定性的基石。截至2022年6月30日止六個月，來自卓越集團開發商務物業收入與2021年同期相比增加5.4%。

卓越商企服務在商務物業管理第三方市場拓展上繼續鞏固領先優勢，在FM領域公司的核心競爭優勢助推業務持續擴張，通過建立專屬戰略客戶事業部，保持新拓業務的有機生長。同時憑藉在PM高端商務項目中的品牌優勢，在PM賽道方面進一步搭建和完善資產管理綜合能力，構建資產服務及企業服務能力壁壘，蓄力PM業務增長勢能。

管理層討論及分析

截至2022年6月30日止六個月，來自第三方市場拓展的商務物業管理業務收入與2021年同期相比增加17.4%。

公共物業是我們多元業態的重要組成，助力於增加我們的區域項目密度和拓展政府公建業務的能力，截至2022年6月30日止六個月，公共物業的收入與2021年同期相比減少47.8%。

住宅公寓業態方面，隨着卓越集團房地產開發量的增長，我們主要為旗下全國眾多城市高端住宅樓宇提供服務，是我們穩定的項目來源。截至2022年6月30日止六個月住宅物業收入與2021年同期相比增加36.0%。

	截至2022年6月30日止六個月				截至2021年6月30日止六個月			
	在管面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	在管面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)
商務物業	23,027	46.0	1,061,228	78.1	16,941	48.1	940,190	74.0
– 卓越集團	2,906	5.8	373,918	27.5	2,791	7.9	354,618	27.9
– 第三方物業 開發商	20,121	40.2	687,310	50.6	14,150	40.2	585,572	46.1
公共及工業物業	8,585	17.1	93,711	6.9	6,510	18.5	179,410	14.1
住宅物業	18,472	36.9	203,449	15.0	11,747	33.4	149,576	11.8
合計	50,084	100.0	1,358,388	100.0	35,198	100.0	1,269,176	100.0

5. 戰略客戶業務有機增長

卓越商企戰略大客戶群，主要以中國頭部的互聯網、科技企業、金融、現代服務業為主，經過多年的合作打造了深厚的「服務」口碑和客戶黏性。2022年公司通過成立戰略客戶事業部，充份挖掘戰略合作功能，深度綁定，業務規模呈現冪級增長。

做深做厚現有大客戶，深入優化戰略客戶發展機制，成立專屬戰略客戶事業部，配置專屬的戰略客戶中台團隊，對戰略客戶進行重點支撐及拉通管理。組建戰略客戶解決方案與實施中心，進行全流程、全場景、全方位支撐，助力快速增長。

管理層討論及分析

深挖潛在的大客戶，保持新拓業務的有機生長，通過前瞻性的客戶、業態及區域佈局加快市場開拓，提高公司在目標大客戶的市場佔有率及項目密度。

我們於截至2022年6月30日止六個月內，新拓戰略客戶合同數量15個，總新拓戰略客戶合同額人民幣636.64百萬元，年化合同金額人民幣164.52百萬元，新拓業務戰略客戶總合同額貢獻比48.8%。

以國內頂尖互聯網大客戶業務為例，2022年在充分的市場競爭中，拿下了總建築面積96萬平方的全球總部項目－杭州西溪五期，此次合作對公司整體業務在國內的擴張具有深遠戰略意義。

憑藉戰略大客戶對卓越商企全週期服務能力及夯實的服務品質的信賴，帶來良好的市場示範效應，寄予高端商務物業市場份額進一步提升，我們將持續為本公司股東（「股東」）創造價值。

6. 增值服務

我們致力為客戶提供全生命週期物管服務及全鏈條的綜合資產服務。增值服務是擁有巨大發展空間的業務鏈條，2022年卓越商企在已開展增值業務的基礎上，不斷持續發展創新增值業務，進一步完善增值服務內容和商業模式，推動公司向商務運營方向升級，重新定義商務物業服務的價值標準。

報告期內，增值服務收入約為人民幣475.63百萬元，較去年實現同比增長約32.5%，佔本公司總體收入的比例約為25.5%。

我們的增值服務分為資產服務、卓品商務服務、建築機電服務、其他專業增值服務。

截至2022年6月30日止六個月，增值服務多元化快速增長，其中以卓品商務服務和建築機電服務業績增幅比例較高，呈雙增長曲線。

管理層討論及分析

建築機電服務圍繞「一個中心，兩個基本點」轉型升級，業務正在高速增長。截至2022年6月30日止六個月，建築機電收入同比增長人民幣118.89百萬元，同比增長率達125.0%，營收增長，夯實增值服務第一增長曲線。

公司通過資源整合，打造「硬件+軟件+平台+服務」的綜合解決方案，圍繞建築建設期和運營期兩大階段，不斷拓展機電工程、建築材料、智慧社區軟硬件配套工程。通過聚焦突破，開拓新外部市場，拓寬業務版圖；重塑架構，建設隊伍能力，實現收入結構多元化，致力於價值增值的全週期供應鏈支持，以科技與綠色機遇驅動業績增長。

截至2022年6月30日止六個月，高端服務品牌「卓品商務」服務收入實現快速增長，加速價值釋放，同期增長率達81.3%，培育增值服務未來第二增長曲線。

2022年在疫情常態情況下，卓品商務在商辦領域深挖「近場配套模式」，開發了輕量化小程序，如一站式服務地圖、智能化防疫管理平台，延伸服務邊界、縮短服務路徑，聚焦客戶體驗。同時通過深挖企業客戶IFM需求場景和痛點，匹配供應鏈和外部資源整合，打造多元化企業綜合服務平台，實現業務增長提速。

管理層討論及分析

公司核心競爭力分析

(I) 優質的品牌形象

本集團具有豐富的商務不動產管理經驗和品牌知名度。積累了向不同物業提供全方位服務的豐富經驗，形成了對客戶的深刻認識。有關經驗和認識讓本集團能夠發展為商務物業管理服務的行業領導者。同時，經過多年深耕，成功塑造了國際化高端商務不動產綜合服務與城市高尚住宅服務為代表的雙子品牌形象。目前，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，得到了業界的一致首肯和認可。

(II) 完善的服務標準

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。

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、英國皇家特許測量師學會(RICS)會員。

(III) 差異化的戰略定位優勢

主航道雙輪驅動，高速拓展，多模塊齊驅並駕，全方位聚焦增長。三大業態(FM、PM、住宅)，建立差異化競爭壁壘的增長策略，三大延伸(新賽道、增值服務、合資和收併購)助力客戶價值全鏈條建立，持續為客戶創造價值。

2022年增值服務快速增長，TO B商業模式成效凸顯。定制化服務能力及高端商務服務特色，打造優於同行的差異化競爭壁壘，贏得行業龍頭企業青睞，為集團帶來穩定優質的長期客戶資源。

管理層討論及分析

(IV) 行業專業管理團隊

行業專業管理團隊：本集團擁有一批傑出的行業專業管理領袖，隨着企業不斷的創新發展，公司注重行業團隊搭建與國際化組織的融合，大量世界500強優秀管理人才持續注入，為未來發展提供了強勁而持久的動力。

專業化的服務隊伍：公司業務基於前瞻性定位，以人才的凝聚、培育和輸出實現企業專業能力的提升，自辦物業管理高級人才培訓中心－卓越管理學院，在物業市場研究、項目可行性專家、物業管理諮詢等諸多領域，都領先於國內同行。

卓越人才儲備培養：2017年正式成立人才學院，着眼於提升系統組織並推進各級團隊能力培養，源源不斷地輸出具有卓越特色的戰略性人才與專業的項目團隊，為企業的戰略目標提供源源不斷的人才新動力。

(V) 技術創新

集團積極應用現代科技，利用物聯網、雲計算、大數據打造E+FM智能建築信息化管理雙平台。在保障服務質量的同時持續降本增效，以智能樓宇推動可持續發展的智慧城市運營。

平台實現了設備實時監控和數據採集，第一時間排除設備故障，降低了運營成本和能耗，結合互聯網化操作模式實現物業管理的全標準化作業，大大提高了組織的工作效率。同時利用手機APP、微信等在線平台，提供多樣化24小時在線服務，展現更人性化的客戶體驗，系統通過多維度的數據統計和分析，可以有效優化物業管理流程，提供更準確的決策支持。

智能化信息平台管控，截至2022年6月30日止六個月，整體數據指標同比提升31.0%。

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。結合某戰略客戶的新型產業工作場景需求，探索疫情下的機器取代人新運營模式，通過室內及室外機器人的實踐及推廣應用，達到提升用戶體驗和工作效率的雙贏目標。

管理層討論及分析

未來展望

(I) 戰略規劃

面向未來，集團將圍繞「中國領先的商務不動產服務運營商」的願景，以三大建設「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，助力多元化業務拓展。

我們將堅決推進「聚焦商務不動產為主航道+增值業務助力利潤增長，樹立高端住宅品牌+收併購提升整體競爭力助力業務的加速發展+試點新賽道構建第二增長曲線」的業務發展策略，為客戶提供定制化一站式不動產綜合運營管理服務，形成不動產全生命週期運營管理服務的完整業務鏈條，最終實現資產保值增值的管理目標。

(II) 業務發展策略

基於堅持長期主義的戰略規劃，繼續推動2022年下半年的業務發展。

後疫情時代，把握當下，公司業務發展的主基調仍然是保持持續穩健的業務增長。

通過鋪設「三大業態」和「三大延伸」的多元業務拓展賽道，實現「聚焦增長」的四大指標：利潤、合同保有率、市場佔有率和品牌效應。

在FM綜合設施管理服務、PM高端商務寫字樓服務和住宅這三大業態上，我們將深入推進在重要領域和關鍵環節的管理舉措：

FM綜合設施管理服務：將在戰略客戶上持續深耕部署，通過客戶全生命週期管理，臨期合同續約，和打造重點區域的標桿項目，進一步增強市場佔有率和合同保有率。

PM商務寫字樓服務：將旨在實現經營結構的持續優化，在深化招商租賃能力的同時，深挖增值服務潛力，通過項目全生命週期運營佈局，持續鞏固在高端商寫的地位和品牌效應。

管理層討論及分析

住宅物業服務：持續保持項目穩定交付，堅持以客戶滿意度為原點和核心，提升服務品質，打造高滿意度、高智慧運營的住宅物業服務典範。

作為公司業務發展版圖的三大延伸業務鏈，將持續創新服務內容和商業模式，以內生增長、第三方外拓能力和收購策略的多輪動力，建立差異化競爭壁壘。

新賽道方面：我們將在城市服務攻堅、合資公司模式導入、孵化平台搭建、激勵機制變革，和專業服務方案開發方面，持續發力。

增值服務：公司持續發展創新增值業務，進一步延伸服務邊界，不斷在商務核心賽道及新業務領域實現強勁、穩健外拓。重點發展方向包括建築機電社區一體化、卓品「近場」配套服務、企業綜合服務平台等，從而實現商務物業資產服務，及企業服務價值鏈的升級。

合資與收購：公司積極推動合資收購戰略落地，注重估值合理性，加大對合作夥伴歷史業績，與未來成長的關注。通過積極審視優化佈局、推動在一線及新一線城市的佈局，孵化賽道，繼而助力市場發展。同時建立全方位全景計劃，預控風險，以數據驅動業務，挖掘投後盈利增長點，以信息化賦能管理效率，聚焦提高業績變現能力。從而建立穩固的股東關係，共同迎接市場變化帶來的機遇，規避市場下行帶來的風險。

(III) 核心能力建設

2022年下半年公司立足整體經營策略大格局，將聚焦四位一體的核心能力建設，把人才戰略、組織佈局，與數字創新、激勵驅動有機結合，建立核心競爭力。

管理層討論及分析

人才戰略

快速擴張的規模和業績增長對我們的人才培養及儲備提出了更高的要求，人才培養作為核心能力建設之首，是支撐業務可持續發展、拿下戰略版圖的關鍵因素。

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。並進一步強化人才內部流通，建立人才挖掘、流動、競聘上崗等關鍵內循環機制，不斷優化現有人才培養體系及結構；同時放眼外部的人才市場，為組織和業務發展輸送具備競爭力的優秀人才，支撐新業務領域，助力業務可持續發展。

2022年公司部署啟動「卓將計劃」— 項目經理訓戰營人才培養項目，旨在培養通過認證的高階項目經理，全面支撐業務可持續發展、為持續領航商企賽道，及業務發展聚力提速。

組織佈局

公司以管理文化建設為基礎，通過打造「管理有規範、運營有規則、評價有激勵」的文化平台，驅動組織能力向員工服務能力，及專業產品生產力的轉化，以期實現公司2023年整體戰略規劃。通過組織能力優化佈局，實現資源統籌，從而達到建設以客戶需求和用戶價值為中心的企業品牌。

數字創新

公司以科技為本，創新打造人機結合的高兼容度信息化平台，助力管理效率的提升，實現在智慧管理方向更進一步升級。

公司運用「業財一體化」管理平台，進行一站式財務業務全流程管控，快速支撐業務決策，提升從投拓階段到運營階段的不同風險管控能力。開發「智庫」知識管理平台，將知識集中化管理和實時共享，優化知識協作，並通過知識平台賦能，做好經驗的傳承和複用能力，助力團隊專業能力提升。

通過FM智慧雙平台的持續實施和應用，公司不斷提升智能化運營水平，在保障服務質量的同時持續降本增效，實現從用戶體驗提升及現場運營提效的目標。

管理層討論及分析

激勵驅動

公司不斷探索績效革新，將內部激勵看作激發組織生命力的原動力，建立企業與員工的價值共同體，促進公司業務的可持續經營。

公司以客戶為中心，圍繞核心業務和職能策略，並充分對接員工需求，制定適配化績效機制。同時從激勵對象、兌現規則，細化分配規則等方面建立完善的激勵體系，如權責一致的任職評價機制、高級管理人員的股權激勵機制等，結合崗位職能設置差異化的績效考核，以激勵為驅動，充分激發團隊戰鬥力，全力支持業務發展。

財務回顧

收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收入為人民幣1,862.93百萬元（2021年同期：人民幣1,652.85百萬元），較去年同期增加12.7%。

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；(iii)其他業務。

截至6月30日止六個月

	2022年		2021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	1,358,388	72.9	1,269,176	76.8	89,212	7.0
增值服務	475,632	25.5	359,008	21.7	116,624	32.5
其他業務	28,913	1.6	24,663	1.5	4,250	17.2
總收入	1,862,933	100.0	1,652,847	100.0	210,086	12.7

於報告期內，基礎物業管理服務收入為人民幣1,358.39百萬元（2021年同期：人民幣1,269.18百萬元），較去年同期增加7.0%，主要由於商務物業第三方拓展項目的收入較去年同期增加17.4%。

增值服務

於報告期內，增值服務收入由2021年同期人民幣359.01百萬元增至人民幣475.63百萬元，增幅32.5%，佔總收入比約為25.5%（截至2021年6月30日止六個月：21.7%）。

管理層討論及分析

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

其他業務

其他業務收入主要來自金融服務和公寓租賃服務。

於報告期內，其他業務收入由2021年同期人民幣24.66百萬元增長17.2%至人民幣28.91百萬元，主要由於金融服務收入較去年同期增加。

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1,333.18百萬元（2021年同期：人民幣1,163.97百萬元），較2021年同期增加14.5%，主要由於人員成本、維修及維護成本的增加。

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	318,421	23.4	313,885	24.7
增值服務	190,244	40.0	160,495	44.7
其他業務	21,093	73.0	14,497	58.8
合計	529,758	28.4	488,877	29.6

於報告期內，本集團毛利為人民幣529.76百萬元，較2021年同期的人民幣488.88百萬元增長8.4%。毛利率從2021年同期的29.6%輕微下降至報告期的28.4%，仍保持良好水平。

管理層討論及分析

基礎物業管理服務的毛利率為23.4%（2021年同期：24.7%），較去年同期下降1.3個百分點，主要是由於(i)2021年12月出售深圳市卓越運營管理有限公司（「深圳卓越運營」）股權後，本集團的公共及工業物業毛利率下降；及(ii)本集團的住宅物業的毛利率較去年同期有所下降所致。

增值服務的毛利率為40.0%（2021年同期：44.7%），較去年同期下降4.7個百分點，主要由於報告期內機電安裝業務服務收入佔比大幅提升，該業務的毛利率較低所致。

其他業務的毛利率為73.0%（2021年同期：58.8%），較去年同期上升14.2個百分點，主要是由於金融服務綜合資金成本下降，導致毛利率的增加。

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30.74百萬元（2021年同期：人民幣19.51百萬元），較去年增加57.6%，主要由於銀行存款利息收入增加。

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，其他虧損淨額增加至人民幣8.19百萬元（2021年同期：其他虧損淨額為人民幣7.47百萬元），主要由於報告期內應收賬款規模擴大帶來的減值虧損增加所致。

銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣10.88百萬元（2021年同期：人民幣8.12百萬元），較去年同期增加34.0%，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84.49百萬元（2021年同期：人民幣89.98百萬元），較去年同期下降6.1%，主要由於本集團不斷創新組織管理模式，推進區域整合等措施降低行政開支。

管理層討論及分析

財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣5.59百萬元（2021年同期：人民幣10.66百萬元），較去年同期下降47.6%，主要原因為於報告期內已償還銀行及其他借款，借款利息減少。

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0.89百萬元（2021年同期：人民幣4.24百萬元），較去年下降79.0%，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0.43百萬元（2021年同期：人民幣0.84百萬元），較去年同期下降48.8%，主要原因為蘇州工業園區綜保物業管理有限公司的利潤較去年同期下降所致。

所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣124.27百萬元（2021年同期：人民幣106.63百萬元），較去年同期增加16.5%。主要原因為於報告期內稅前利潤總額增加導致所得稅費用相應增加。

期內利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣328.39百萬元（2021年同期：人民幣290.61百萬元），較去年同期增加13.0%。

於報告期內，本公司權益股東應佔利潤為人民幣311.01百萬元（2021年同期：人民幣270.51百萬元），較去年同期增加15.0%。

於報告期內，淨利潤率為17.6%（2021年同期：17.6%）。

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6月30日，本集團的投資物業為人民幣107.04百萬元，較2021年12月31日的人民幣112.49百萬元減少人民幣5.45百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵銷。

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2022年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣49.19百萬元，較2021年12月31日的人民幣47.54百萬元增加了人民幣1.65百萬元，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物業管理合同和軟件。於2022年6月30日，本集團的無形資產為人民幣226.11百萬元，較2021年12月31日的人民幣34.06百萬元增加人民幣192.05百萬元，主要由於報告期內本集團完成收購河南黃錦和北京環球股權所致。

商譽

於2022年6月30日，本集團商譽為人民幣180.81百萬元，較2021年12月31日的人民幣41.44百萬元相比增加人民幣139.37百萬元，主要由於報告期內本集團完成河南黃錦和北京環球收購項目。

本集團商譽主要與收購武漢環貿物業管理有限公司、河南黃錦及北京環球若干股權有關。於2022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其他應收款項。

於2022年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項(包含流動及非流動部分)淨額約為人民幣1,266.45百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,371.55百萬元增加約人民幣105.10百萬元，主要由於本集團的收入增長帶來貿易應收款淨額較2021年12月31日增加約人民幣315.56百萬元，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208.82百萬元而被部分抵銷，主要原因為於報告期內收回出售深圳卓越運營股權產生的其他應收款人民幣294.00百萬元。

貿易及其他應付款項

於2022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1,447.01百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,078.14百萬元增加人民幣368.87百萬元，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166.99百萬元；(ii)本集團2021年末期的應付股息為人民幣181.38百萬元；及(iii)於報告期內，新增因收購北京環球產生的財務擔保人民幣14.60百萬元^{附註}。

管理層討論及分析

附註：

本集團在收購(「該收購」)北京環球財富物業管理有限公司(「北京環球」)之前，其中一位賣方(北京環球原股東)與某金融機構(「貸款方」)(兩者皆為本公司之獨立第三方)之間存在貸款債務關係(「該債務」)。根據相關協議等顯示，北京環球和賣方關連主體為該債務的本金、利息等提供了連帶責任保證擔保(「人的擔保」)，且其中一位擔保人以其持有的不動產(房產)為該債務的某部分提供了抵押擔保(「物的擔保」)。根據公司所掌握的資料顯示，於2021年3月31日，該債務未償還本息及違約金合計人民幣280.35百萬元。本集團根據賣方要求，於2021年4月29日向貸款方支付人民幣100百萬元，作為該收購的交易代價的部分支付。如此，截至2021年4月29日，該債務本金總額降至約人民幣180百萬元。

根據公司所掌握的資料顯示，於2022年6月15日，該債務未償還本息合計人民幣209.62百萬元，及該債務已到期但未償還。經參考中國律師的意見，被擔保的債權既有物的擔保又有人人的擔保的，債權人一般更傾向於優先就物的擔保實現債權(也亦不排除在司法實踐中，債權人或會優先或同步請求保證人承擔保證責任)。根據獨立評估師的評估，於2022年6月30日，物的擔保項下的物業回收出售價值約人民幣194.90百萬元，而就本公司所知，貸款方就物的擔保項下的物業持有第一順位擔保。所以，考慮該債務的信用風險及其他相關因素後，董事估計，本集團就完成該收購後所承擔的人的擔保的公允價值於2022年6月30日約為人民幣14.60百萬元。

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6月30日，本集團的合同負債約為人民幣169.30百萬元，較2021年12月31日的人民幣216.24百萬元下降21.7%。

借款

於2022年6月30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6月30日，本集團的資產負債率為34.5%(2021年12月31日：31.7%)。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團並無抵押任何資產(於2021年12月31日：無)。

或然負債

除本中期報告所披露者外，於2022年6月30日，本集團並無任何重大的或然負債或擔保。(於2021年12月31日：無)。

管理層討論及分析

流動資金、儲備及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況。於2022年6月30日，本集團的現金及等價物為人民幣3,407.30百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,007.30百萬元增長13.3%，主要原因是本集團持續增加的經營現金流入貢獻。

於2022年6月30日，本集團的權益總額為人民幣3,658.89百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,466.43百萬元增加了人民幣192.46百萬元，增長5.6%，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6月30日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元列值。

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

企業管治／其他資料

上市所得款項用途

本公司於2020年10月19日（「上市日期」）於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，上市所得款項總額約為3,359.5百萬港元。截至2022年6月30日，本公司已動用所得款項淨額約於854.7百萬港元。

於2022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	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2022年	
						2021年	2022年	2023年	6月30日	於2022年
						(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	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	369.7	1,646.1
				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 子類別 (百萬港元)	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2022年		
					2021年	2022年	2023年	6月30日	於2022年	
					(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	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	
開發信息技術 系統	10.0%	134.3	開發FM智慧管理 信息平台	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智能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。	4.0%	40.3	53.8	40.2	1.7	132.6
			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。							
			有關FM智能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。							

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2022年 6月30日 已動用 所得款項 的實際 金額	於2022年 6月30日 未動用 所得款項 金額
						2021年	2022年	2023年		
						(百萬港元)	(百萬港元)	(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	0.0	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	7.6	59.6
我們在管物業的設施升級	5.0%	168.0	升級設施以發展智能小區，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，以發展智能小區。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	14.5	153.5

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2022年	
						2021年	2022年	2023年	6月30日	於2022年
						(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	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
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	125.2	42.8
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	0.0

受國內房地產市場下行影響，公司在戰略擴張上更為謹慎。2019新冠病毒爆發進一步延緩了公司收併購業務的步伐，若干項目仍在考察和洽談，尚未正式投出款項。開發信息技術系統方面，目前若干系統處在開發初期階段，較多款項未實際支付。上市所得款項餘下所得款項淨額目前以銀行存款形式存在香港及大陸銀行，並計劃根據公司戰略進行使用。

企業管治／其他資料

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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）訂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日舉行之股東特別大會上，上述事項決議案已經獲獨立股東通過投票方式表決正式通過。於2022年1月19日，深圳卓投已提交資料至深圳市金融監督局進行股東變更核准審批，截至本中期報告日期，尚在與監管機構溝通中，未正式拿到批覆。

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

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團分別在中國及印度合共擁有15,610名及66名全職僱員（2021年6月30日：12,550名及75名）。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

購股權計劃

1. 購股權計劃

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

購股權計劃的剩餘年期約為8年。

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

企業管治／其他資料

承授人類別				與2022年					於2022年	每股股份	
及姓名	授出日期	歸屬期	行使期	1月1日 尚未行使	期內 授出	期內 已行使	期內 已失效	期內 已註銷	6月30日 尚未行使	行使價 (港元)	
郭瑩女士	2020年 9月9日	(i)	購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2021年12月31日止年度年報日期後歸屬；	歸屬日期 後5年內	1,200,000	-	-	400,000	-	800,000	5.36
		(ii)	購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2022年12月31日止年度年報日期後歸屬；及								
		(iii)	購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2023年12月31日止年度年報日期後歸屬。								
小計				<u>17,400,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,800,000</u>	<u>-</u>	<u>11,600,000</u>		
其他參與人	2020年 9月9日	(i)	購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2021年12月31日止年度年報日期後歸屬；	歸屬日期 後5年內	8,305,159	-	-	4,129,159	-	4,176,000	5.36
		(ii)	購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2022年12月31日止年度年報日期後歸屬；及								
		(iii)	購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2023年12月31日止年度年報日期後歸屬。								
總計				<u>25,705,159</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,929,159</u>	<u>-</u>	<u>15,776,000</u>		

企業管治／其他資料

3. 購股權計劃摘要

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

企業管治／其他資料

	首次公開發售前購股權計劃	購股權計劃
可供認購股份數目上限	<p>根據首次公開發售前購股權計劃可授予期權的最大股份數為25,705,159股，分別佔本公司截至上市日期和本報告日期已發行股本的2.14%和2.11%。</p> <p>根據首次公開發售前購股權計劃，不得授予進一步的期權。</p> <p>於本報告期初，根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份總數為25,705,159股，約佔本報告期初已發行股份總數的2.10%。於報告期內，9,929,159份購股權已失效，而截至本報告日期，根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份數目為15,776,000股，約佔本報告日期已發行股份總數的1.29%。</p>	<p>根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權的最高股份數目為120,000,000股，分別佔本公司於上市日期及本報告日期已發行股本的10%及9.83%。</p> <p>行使根據購股權計劃及任何其他計劃授出及尚未授出的所有未行使購股權時可發行的最高股份數目合計不得超過不時已發行股份總數的30%。</p> <p>截至本報告日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為120,000,000股，佔本報告日期已發行股份總數約9.83%。</p>
每個參與者的最大權利	<p>2020年9月9日授予的每位參與者各自的權利。</p>	<p>截至要約日期為止的任何12個月期間內不時佔本公司已發行股本的1%。</p>
接納購股權要約	<p>本公司收到承授人妥為簽署包含接納要約的一式兩份要約文件，連同作為授出對價之1.00港元之付款，則該要約將被視為已獲接納。</p> <p>倘授出購股權的要約之日起30日內並無被接納，有關要約將被視為以不可撤回形式地不獲接納。</p>	<p>本公司於相關接納日期或之前收到接納購股權的一式兩份要約文件（經承授人正式簽署），連同就授出購股權向本公司支付的1.00港元代價匯款或付款，有關購股權即被視為已予授出及已獲承授人接納並已生效。</p>

企業管治／其他資料

	首次公開發售前購股權計劃	購股權計劃
期權有效期	受授人可根據首次公開發售前購股權計劃的條款全部或部分行使購股權，惟須在董事會確定的歸屬條件達成後，但須在授出日期後五年屆滿前行使。	董事會可全權酌情釐定可行使購股權的期間或在授出購股權時指定任何表現目標，該目標須由承授人在其購股權可獲行使前達成。
行權價格	根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何特定購股權的每股行使價為5.36港元，乃參考股份於2020年8月3日的公允價值，並根據由本公司委任的獨立估值師出具的評估報告。	行使價應至少為以下兩者中較高者：(i)於授出日期聯交所每日報價表所載我們股份的正式收市價，授出日期必須為聯交所營業日證券交易；(ii)緊接授出日期前五個營業日的聯交所每日報價表所述的我們股份的正式收市價的平均值；及(iii)股份的面值。
其他條件	承授人於購股權獲行使日期後一年內不得就因其行使任何獲授購股權而發行予其的任何股份及根據首次公開發售前購股權計劃歸屬於其的任何股份進行出售、提呈出售、訂約或同意出售、轉讓、抵押、押記、質押或以其他方式處置或設立產權負擔、或同意轉讓或處置或設立產權負擔（不論直接或間接、有條件或無條件）。	—

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

購股權計劃自上市起10年計有效及生效，即二零二零年十月十八日。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

企業管治／其他資料

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至2022年6月30日止六個月，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，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2022年6月30日止六個月之中期股息每股本公司普通股（「股份」）14.60港仙。上述中期股息將於2022年11月29日派發予於2022年11月15日名列本公司股東名冊上的股東。

其他事項

董事會認為，除本中期報告所披露者外，本公司截至2021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2022年11月11日至2022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2022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。

企業管治／其他資料

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。

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，並已審閱截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績。

公眾持股量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於截至2022年6月30日止六個月期間維持聯交所批准及上市規則允許的充足公眾持股量。

企業管治／其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2022年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

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 ⁽⁴⁾	好倉／淡倉
李曉平先生	配偶權益	118,120,000 ⁽¹⁾	9.68%	好倉
	實益擁有人	11,072,000 ⁽²⁾	0.91%	好倉
郭瑩女士	實益擁有人	875,000 ⁽³⁾	0.07%	好倉

附註：

- (1) 李曉平先生為肖興萍女士（「肖女士」）的配偶。根據證券及期貨條例，李曉平先生被視為於肖女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 包含截至本中期報告日期本公司首次公開發售前購股權計劃已授出但尚未行使的10,800,000股購股權。
- (3) 包含截至本中期報告日期本公司首次公開發售前購股權計劃已授出但尚未行使的800,000股購股權。
- (4) 該百分比以於2022年6月30日已發行股份的1,220,348,000股進行計算。

除上文所披露者外，於2022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2022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

截至2022年6月30日，據董事所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

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 ⁽⁵⁾	好倉／淡倉
李華先生 ⁽¹⁾	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
東潤控股集團有限公司（「東潤」） ⁽¹⁾	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
Urban Hero Investments Limited （「Urban Hero」） ⁽¹⁾	實益擁有人	722,440,000	59.20%	好倉
肖興萍女士 ⁽²⁾⁽³⁾	受控制法團權益	117,900,000 ⁽²⁾	9.66%	好倉
	實益擁有人	220,000	0.02%	好倉
	配偶權益	11,072,000 ⁽³⁾	0.91%	好倉
Ever Rainbow Holdings Limited （「Ever Rainbow」） ⁽²⁾	實益擁有人	117,900,000	9.66%	好倉
李淵先生 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	63,000,000	5.16%	好倉
Autumn Riches Limited （「Autumn Riches」） ⁽⁴⁾	實益擁有人	63,000,000	5.16%	好倉

附註：

- Urban Hero由東潤全資擁有，東潤繼而由李華先生全資擁有。根據證券及期貨條例，東潤及李華先生各自於Urban Hero擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- Ever Rainbow由肖女士全資擁有。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於Ever Rainbow擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 肖女士為李曉平先生的配偶。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於李曉平先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。李曉平先生擁有的權益中包含形式為截至本報告日期本公司首次公開發售前購股權計劃已授出但尚未行使的10,800,000股購股權。
- Autumn Riches由李淵先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李淵先生被視為於Autumn Riches擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 該百分比以於2022年6月30日已發行股份的1,220,348,000股進行計算。

除上文所披露者外，於2022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條存置的登記冊內的權益或淡倉。

企業管治／其他資料

報告期後事項

於2022年6月30日後及直至本中期報告日期，除宣派中期股息，以及公司於2022年7月22日發布的公告中披露的須經獨立股東批准的持續關連交易外，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45頁至72頁的中期財務報告，其中包括貴公司於2022年6月30日的綜合財務狀況表，及截至該日止六個月的相關綜合損益及其他全面收益表、權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號—「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

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

審閱範圍

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

總結

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信截至2022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

2022年8月29日

綜合損益及其他全面收益表

截至 2022 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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	3	1,862,933	1,652,847
銷售成本		(1,333,175)	(1,163,970)
毛利		529,758	488,877
其他收益	4(a)	30,739	19,514
其他虧損淨額	4(b)	(8,188)	(7,467)
銷售及營銷開支		(10,883)	(8,123)
行政開支		(84,490)	(89,978)
經營利潤		456,936	402,823
財務成本	5(a)	(5,591)	(10,664)
應佔聯營公司利潤		429	844
應佔合營企業利潤減虧損		885	4,241
除稅前溢利	5	452,659	397,244
所得稅	6	(124,272)	(106,633)
期內溢利		328,387	290,611
以下各項應佔：			
本公司權益股東		311,009	270,508
非控股權益		17,378	20,103
期內溢利		328,387	290,611

綜合損益及其他全面收益表

截至 2022 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	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
每股盈利(人民幣分)	7		
基本		25.49	22.13
攤薄		25.49	22.07
期內溢利		328,387	290,611
期內其他全面損失			
其後可能重新分類至損益的項目：			
— 未使用人民幣(「人民幣」)作為功能貨幣的實體財務報表 折算的匯兌差額		(9,350)	(31,573)
期內全面收入總額		319,037	259,038
以下各項應佔：			
本公司權益股東		301,659	238,935
非控股權益		17,378	20,103
期內全面收入總額		319,037	259,038

綜合財務狀況表

於2022年6月30日—未經審核
(金額以人民幣列賬)

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	107,040	112,488
物業、廠房及設備	8	49,191	47,541
無形資產		226,105	34,061
商譽		180,814	41,438
於聯營公司的權益		13,189	12,609
於合營企業的權益		6,795	45,382
其他應收款項	9	—	236,582
遞延稅項資產		31,821	29,016
		614,955	559,117
流動資產			
存貨		25,475	4,886
合約資產	10	18,263	15,684
貿易及其他應收款項	9	1,266,449	1,134,969
預付稅項		1,793	770
應收貸款	11	209,720	316,014
受限制存款	12(a)	42,412	33,396
現金及現金等價物	12(b)	3,407,296	3,007,300
		4,971,408	4,513,019
流動負債			
銀行貸款及其他借款		—	75,000
合約負債		169,296	216,236
貿易及其他應付款項	13	1,446,206	1,077,341
租賃負債		14,201	14,006
即期稅項		122,856	90,896
		1,752,559	1,473,479

綜合財務狀況表

於 2022 年 6 月 30 日—未經審核
(金額以人民幣列賬)

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
流動資產淨值		3,218,849	3,039,540
總資產減流動負債		3,833,804	3,598,657
非流動負債			
其他應付款項	13	800	800
租賃負債		113,863	117,741
遞延稅項負債		60,247	13,684
		174,910	132,225
資產淨值		3,658,894	3,466,432
資本及儲備			
股本	15(a)	10,479	10,496
儲備		3,572,145	3,435,052
本公司權益股東應佔權益總額		3,582,624	3,445,548
非控股權益		76,270	20,884
權益總額		3,658,894	3,466,432

綜合權益變動表

截至 2022 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	庫存股份	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	人民幣千元	
附註	15(a)										
於2021年1月1日的餘額	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：											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	270,508	270,508	20,103	290,611
其他全面收入	-	-	-	-	-	(31,573)	-	-	(31,573)	-	(31,573)
全面收入總額	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	(11,743)	-	(11,743)	-	(11,743)
就上一年度宣派的2020年末期 股息	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	18,922	-	-	-	-	18,922	286	19,208
於2021年6月30日及 2021年7月1日的餘額	10,496	2,949,636	95,795	31,586	-	(87,170)	(171,349)	503,214	3,332,208	62,144	3,394,352
截至2021年12月31日止											
六個月之權益變動：											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	239,580	239,580	17,290	256,870
其他全面收入	-	-	-	-	-	(34,452)	-	-	(34,452)	-	(34,452)
全面收入總額	-	-	-	-	-	(34,452)	-	239,580	205,128	17,290	222,418
重新計量向非控股權益出售的 認沽期權	-	-	-	-	-	-	(10,569)	-	(10,569)	-	(10,569)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	124,592	-	124,592	(58,155)	66,437
就本年度宣派的2021年 中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(188,840)	(188,840)	-	(188,840)
提取法定盈餘公積	-	-	47,132	-	-	-	-	(47,132)	-	-	-
首次公開發售前以權益結算的 股份支付	14	-	-	(2,264)	-	-	-	-	(2,264)	(232)	(2,496)
沒收購股權	14	-	-	(6,607)	-	-	-	-	(6,607)	(163)	(6,770)
購回股份	-	-	-	-	(8,100)	-	-	-	(8,100)	-	(8,100)
於2021年12月31日的餘額	10,496	2,949,636	142,927	22,715	(8,100)	(121,622)	(57,326)	506,822	3,445,548	20,884	3,466,432

第53頁至72頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至 2022 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	庫存股份	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2022年1月1日的餘額	10,496	2,949,636	142,927	22,715	(8,100)	(121,622)	(57,326)	506,822	3,445,548	20,884	3,466,432
	截至2022年6月30日止											
	六個月之權益變動：											
	期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	311,009	311,009	17,378	328,387
	其他全面虧損	-	-	-	-	-	(9,350)	-	-	(9,350)	-	(9,350)
	全面收入總額	-	-	-	-	-	(9,350)	-	311,009	301,659	17,378	319,037
	收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,957	37,957
	就上一年度宣派的2021年											
	末期股息	15(b)	-	-	-	-	-	-	(172,801)	(172,801)	-	(172,801)
	首次公開發售前以權益											
	結算的股份支付	-	-	-	8,218	-	-	-	-	8,218	51	8,269
	註銷購回的自有股份	15(a)	(17)	(8,083)	-	8,100	-	-	-	-	-	-
	於2022年6月30日的餘額	10,479	2,941,553	142,927	30,933	-	(130,972)	(57,326)	645,030	3,582,624	76,270	3,658,894

簡明綜合現金流量表

截至 2022 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

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金		265,727	576,185
已付企業所得稅		(110,260)	(62,206)
經營活動產生的現金淨額		155,467	513,979
投資活動			
已出售附屬公司還款		295,321	–
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		(7,007)	(11,255)
出售物業、廠房及設備所得款項		90	666
收購附屬公司(扣除已收購現金)	16	27,109	–
擬購買附屬公司的向第三方墊款		–	(112,500)
投資活動所得其他現金流量淨額		19,186	58,822
投資活動所得／(所用)現金淨額		334,699	(64,267)

簡明綜合現金流量表

截至 2022 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	
	附註 2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動		
銀行貸款及其他借款所得款項	-	78,763
償還銀行貸款及其他借款	(75,000)	(273,941)
已付非控股權益股息	-	(10,000)
融資活動所用的其他現金流量	(14,403)	(18,474)
融資活動所用現金淨額	(89,403)	(223,652)
現金及現金等價物增加淨額	400,763	226,060
於1月1日的現金及現金等價物	3,007,300	3,314,132
匯率變動的影響	(767)	(27,086)
於6月30日的現金及現金等價物	3,407,296	3,513,106

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

1 編製基準

本中期財務報告已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文(包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告*)編製。本中期財務報告於2022年8月29日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2021年的全年財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2022年全年財務報表內反映的會計政策變動除外。有關任何會計政策變動的詳情載於附註2。

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

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經挑選的附註解釋。附註包括對理解本集團自2021年度財務報表以來的財務狀況變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整份財務報表所規定的全部資料。

本中期財務報告雖未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號，由公司獨立核數師對中期財務信息的審閱進行了審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第44頁。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列香港財務報告準則的修訂，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於本中期財務報告編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無應用尚未於當前會計期間生效的任何新訂準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

3 收益及分部報告

(a) 收益

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

按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	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		
基礎物業管理服務		
— 商務物業	1,061,228	940,190
— 公共及工業物業	93,711	179,410
— 住宅物業	203,449	149,576
	1,358,388	1,269,176
增值服務	475,632	359,008
	1,834,020	1,628,184
來自其他來源的收益		
金融服務收入	22,852	19,161
投資物業租金收入總額	6,061	5,502
	28,913	24,663
	1,862,933	1,652,847

截至2022年6月30日止六個月，卓越集團（一名關聯方，其包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司）所得收益佔本集團收益的23.3%（截至2021年6月30日止六個月：15.6%）。本集團擁有卓越集團以外的大量客戶，但該等客戶中概無於期內佔本集團收益10%或以上者。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

3 收益及分部報告 (續)

(b) 分部報告

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務及相關增值服務。本集團按部門管理其業務，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、業主及租戶提供基礎物業管理服務、建築材料貿易服務或系統供應及安裝服務，以及向該等客戶提供增值服務，包括資產服務（包括前期物業顧問諮詢服務、物業租售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務）、業務規劃諮詢及企業服務。
- 金融服務：該分部主要向中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。
- 其他服務：此分部主要提供公寓租賃服務。

(i) 分部業績、資產及負債

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

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括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、合約負債、貿易及其他應付款項及租賃負債。

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銀行貸款及其他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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

3 收益及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

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

截至以下年度止六個月	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	1,744,198	1,431,020	22,852	19,161	6,061	5,502	1,773,111	1,455,683
於某個時間點	89,822	197,164	-	-	-	-	89,822	197,164
報告分部收益	1,834,020	1,628,184	22,852	19,161	6,061	5,502	1,862,933	1,652,847
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	-
來自外部客戶的收益	1,834,020	1,628,184	22,852	19,161	6,061	5,502	1,862,933	1,652,847
報告分部利潤	433,975	391,145	18,876	4,752	3,317	2,881	456,168	398,778
銀行存款利息收入	22,751	10,983	59	-	4	6	22,814	10,989
財務成本	-	(4,006)	(2,075)	(3,175)	(3,516)	(3,483)	(5,591)	(10,664)
折舊及攤銷	(26,672)	(15,715)	(499)	(1,013)	(5,581)	(6,346)	(32,752)	(23,074)
應收貸款的減值虧損 轉回/(計提)	-	-	3,527	(3,211)	-	-	3,527	(3,211)
貿易及其他應收款項的 減值虧損(計提)/轉回	(16,544)	(4,681)	-	-	35	(6)	(16,509)	(4,687)
合約資產減值虧損	(53)	-	-	-	-	-	(53)	-
於6月30日/12月31日								
報告分部資產	5,096,654	4,502,088	330,891	392,318	125,204	147,676	5,552,749	5,042,082
報告分部負債	1,619,925	1,298,833	5,314	80,896	119,127	121,272	1,744,366	1,501,001

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

3 收益及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(ii) 報告分部損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
報告分部利潤	456,168	398,778
未分配總部及企業開支	(3,509)	(1,534)
除稅前綜合利潤	452,659	397,244

(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2022年及2021年6月30日止六個月，本集團的大多數收益於中國內地產生。

截至2022年及2021年6月30日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

4 其他收益及虧損淨額

(a) 其他收益

		截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款利息收入	附註	22,814	10,989
政府補助	(i)	7,045	8,231
其他		880	294
		30,739	19,514

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

4 其他收益及虧損淨額 (續)

(b) 其他虧損淨額

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021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		(16,509)	(4,687)
應收貸款的減值虧損轉回／(計提)		3,527	(3,211)
合約資產減值虧損		(53)	–
取得合營企業控制權後於其先前持有權益的收益	(ii)	4,499	–
理財產品的投資收益淨額		153	976
出售物業、廠房及設備的收益	8(b)	1	12
其他		194	(557)
		(8,188)	(7,467)

附註：

- (i) 截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團收到的政府補助主要與員工保留補貼及根據中國內地現行政策對生活性服務業享有增值稅額外加計抵減10%的稅項優惠有關。
- (ii) 於本集團控制河南黃錦後(見附註16)，於收購日期本集團先前持有的可識別淨資產權益的公允值與賬面值之間的差額於損益中確認。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

5 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	2,075	6,687
租賃負債利息	3,516	3,977
	5,591	10,664

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	674,927	570,159
以權益結算的股份支付	8,269	19,208
界定供款計劃供款(附註)	36,340	31,402
	719,536	620,769
計入：		
— 銷售成本	643,636	545,627
— 銷售及營銷開支	7,460	4,426
— 行政開支	68,440	70,716
	719,536	620,769

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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

5 除稅前利潤 (續)

(c) 其他項目

		截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
	附註		
折舊及攤銷費用			
— 自有物業、廠房及設備		6,458	6,835
— 物業、廠房及設備的使用權資產		5,061	4,114
— 投資物業的租賃裝修		434	434
— 投資物業的使用權資產		5,014	5,014
— 無形資產		15,785	6,677
		32,752	23,074
計入租賃負債計量的可變租賃付款		45,550	30,331
減值虧損(轉回)／計提			
— 貿易及其他應收款項	9	16,509	4,687
— 合約資產	10	53	—
— 應收貸款	11	(3,527)	3,211
		13,035	7,898
分包成本		186,572	167,098
應收投資物業租金		(6,061)	(5,502)
減：投資物業的直接支銷		5,448	5,448
		(613)	(54)

6 所得稅

		截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項			
企業所得稅		131,511	104,106
遞延稅項			
暫時差額的產生及撥回		(7,239)	2,527
		124,272	106,633

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

6 所得稅 (續)

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

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

於期內，本集團的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。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據於截至2022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311,009,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣270,508,000元)及已發行1,220,348,000股普通股(截至2021年6月30日止六個月：1,222,490,000股普通股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2022年6月30日止六個月，本集團轉換購股權計劃的影響為反攤薄。

於截至2021年6月30日止六個月，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270,508,000元及1,225,565,000股(該期間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行使時的加權平均股數3,075,000股的加權平均股數)計算。

8 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 投資物業

本集團向業主租賃位於中國深圳的若干服務式公寓，並通過經營租約分租予租戶以賺取租賃收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合投資物業的定義。於2022年6月30日，本集團的投資物業公允值約為人民幣126,500,000元(2021年12月31日：人民幣131,200,000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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

8 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(b) 自有資產收購及出售

截至2022年6月30日止六個月，本集團以人民幣6,156,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣7,349,000元)的成本收購物業、廠房及設備項目。截至2022年6月30日止六個月出售賬面淨值為人民幣89,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣654,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售收益人民幣1,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣12,000元)。

(c) 使用權資產

截至2022年6月30日止六個月，本集團就辦公空間及宿舍的使用簽訂了若干租賃協議，並因此確認使用權資產的增加額人民幣4,953,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣3,970,000元)。

9 貿易及其他應收款項

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	(i)		
— 關聯方		331,477	140,680
— 第三方		562,026	420,757
		893,503	561,437
減：虧損撥備		(59,723)	(43,214)
		833,780	518,223
其他應收款項，扣除虧損撥備			
— 關聯方		15,858	20,152
— 第三方	(ii)	298,864	503,391
		314,722	523,543
按攤銷成本計量的金融資產		1,148,502	1,041,766
按金及預付款項	(iii)	117,947	93,203
		1,266,449	1,134,969
非即期			
擬收購一間附屬公司的預付款項	16	—	166,582
與出售附屬公司有關的應收代價		—	70,000
		—	236,582

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

9 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於2022年6月30日，其他應收款項主要包括出售深圳卓越運營及其附屬公司的應收代價人民幣245,000,000元。該應收代價中人民幣70,000,000元已於期末後收取。
- (iii) 按金及預付款項主要指未來項目合作的預付款項及租賃安排的按金。

賬齡分析

於2022年6月30日，貿易應收款項(扣除虧損撥備)基於收益確認日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
6個月內	730,891	452,372
6個月至1年	72,748	43,055
1至2年	26,818	20,393
2至3年	3,323	2,403
	833,780	518,223

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

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

10 合約資產

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
合約資產		
因履行施工合約而產生	18,636	16,004
減：虧損撥備	(373)	(320)
	18,263	15,684
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約應收款項，已計入「貿易及其他應收款項」(附註9)	129,495	77,587

本集團與其關聯方訂立若干物業管理協議以提供設備安裝服務，並於2022年6月30日確認來自其關聯方的合約資產人民幣18,636,000元(2021年12月31日：人民幣15,684,000元)。

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

11 應收貸款

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
無擔保及無抵押	-	18,000
無擔保及有抵押	35,680	43,810
有擔保及有抵押	189,413	273,104
應收貸款總額	225,093	334,914
減：虧損撥備	(15,373)	(18,900)
	209,720	316,014

附註：於2022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7.20%至18.00%計息(2021年12月31日：7.20%至24.00%)，並可於一年內收回。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

11 應收貸款 (續)

於2022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2022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)	193,943	-	-	193,943
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	17,000	17,000
逾期超過六個月但不足一年	-	-	9,350	9,350
逾期超過一年	-	-	4,800	4,800
小計	193,943	-	31,150	225,093
減：虧損撥備	(6,028)	-	(9,345)	(15,373)
總計	187,915	-	21,805	209,720

	於2021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)	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	302,784	2,100	11,130	316,014

附註：逾期貸款指應收貸款，其中全部或部分本金或利息逾期一天或以上。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，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

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
代表業主委員會收取的現金(i)	13	21,451	26,604
已收房屋維修基金(ii)	13	11,692	6,792
其他受限制存款(iii)		9,269	—
		42,412	33,396

附註：

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

(b) 現金及現金等價物包括：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	1,334	119
銀行及其他金融機構存款(附註)	3,405,962	3,007,181
	3,407,296	3,007,300

附註：截至報告期末，存放於中國內地的現金及現金等價物為人民幣3,331,208,000元(2021年12月31日：人民幣2,489,923,000元)。將資金匯出中國內地須遵守外匯管制相關規定。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

13 貿易及其他應付款項

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
即期			
貿易應付款項	(i)		
— 關聯方		42,687	38,895
— 第三方		452,979	289,783
		<u>495,666</u>	<u>328,678</u>
其他應付款項			
— 關聯方		21,572	27,497
— 第三方		70,174	77,503
		<u>91,746</u>	<u>105,000</u>
收購產生的應付代價		39,685	15,400
應付本公司權益股東股息		181,384	—
代表業主委員會收取的現金	12(a)	21,451	26,604
代表業主持有的房屋維修基金	12(a)	11,692	6,792
應付利息		—	196
		<u>841,624</u>	<u>482,670</u>
按攤銷成本計量的金融負債			
擬出售一間附屬公司收取的款項	(ii)	305,095	305,095
應計薪金及其他福利		153,846	177,439
按金	(iii)	106,468	90,128
應計費用		24,573	22,009
已發出的財務擔保	16(ii)	14,600	—
		<u>1,446,206</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	800

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、工程材料或設施及維護服務等分包服務產生的應付款項以及與設施或停車位租賃有關的應付款項。
- (ii) 該結餘指與擬轉讓深圳卓投100%股權有關的預收款項。
- (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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

13 貿易及其他應付款項 (續)

於2022年6月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1個月內	207,382	202,950
1至3個月	91,453	59,079
3至6個月	50,397	25,057
6至12個月	107,297	9,282
12個月以上	39,137	32,310
	495,666	328,678

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。

於截至2022年6月30日止六個月期間並無行使購股權（2021年：無）。

於截至2022年6月30日止六個月期間合共沒收9,929,159份普通股購股權（2021年：2,494,841份普通股購股權）。

15 資本及股息

(a) 股本

	於2022年6月30日		於2021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（2021年：1,222,490,000股）				
每股面值0.01港元的普通股	12,203,480	10,478,919	12,224,900	10,496,360

附註：於2021年，本公司以現金於香港聯合交易所有限公司主板購回其自身普通股。於2022年1月24日，本公司已完成所有回購股份的註銷程序。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

15 資本及股息 (續)

(b) 股息

- (i) 歸屬於中期期間的應付權益股東的股息：

	截至6月30日止六個月	
	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(相當於人民幣12.74分)(2021年： 每股普通股18.62港仙(相當於人民幣15.52分))	155,472	189,773

中期股息並未於報告期末確認為負債。

- (ii) 歸屬於上一財政年度並於中期期間批准的應付本公司權益股東的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期內批准的上一財政年度末期股息每股普通股17.38港仙 (相當於人民幣14.16分)(2021年：每股普通股 9.51港仙(相當於人民幣7.91分))	172,801	97,793

16 業務合併

- (i) 於2021年，本集團就收購北京環球(「收購對象」)的75%股權與獨立第三方(「賣方」)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。該交易於2022年1月完成。
- (ii) 本集團先前持有河南黃錦(「收購對象」)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，該代價於期末後償付。

上述收購對象從事提供物業管理服務。業務合併為本集團擴大中國物業管理業務的市場份額之戰略一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

16 業務合併(續)

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		27,109
受限制存款		11,289
物業、廠房及設備		4,843
無形資產	(i)	206,978
於聯營公司的權益		490
貿易及其他應收款項		29,549
遞延稅項資產		713
貿易及其他應付款項		(63,950)
合約負債		(5,601)
遞延稅項負債		(51,710)
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)	(37,957)
所收購已識別資產淨值之公允值，扣除非控股權益		94,816
收購產生之商譽	(iv)	139,376
本集團於收購日期先前所持股權之公允值		(43,325)
現金代價總額		190,867

附註：

- (i) 無形資產包括本集團已就收購確認的已識別未完成物業管理合約約人民幣14,675,000元及客戶關係約人民幣192,166,000元。
- (ii) 收購北京環球之前，其中一位賣方向一家金融機構貸款，本金總額為人民幣180,000,000元。貸款本金和產生的利息由北京環球和與該賣方相關的其他幾家實體共同擔保，並由另一位擔保人持有的物業作為抵押。該擔保在完成收購北京環球時仍然存在。經參考外部估值師的評估，董事估計，財務擔保在收購日的公允價值為人民幣14,600,000元，在收購完成時記錄為可識別負債的一部分。
- (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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

16 業務合併 (續)

於收購日期就收購附屬公司之現金及現金等價物的現金流入淨額分析：

	人民幣千元
現金代價總額	190,867
減：2021年預付代價(附註9)	(166,582)
減：於期末後將支付的應付代價	(24,285)
期內已付代價	-
減：已收購現金及現金等價物	(27,109)
收購時的現金流入淨額	27,109

於截至2022年6月30日止期間，上述附屬公司為本集團貢獻總收入人民幣118,114,000元，以及本公司權益股東應佔淨利潤人民幣11,213,000元。

17 承擔

尚未於中期財務報告作出撥備的尚未履行資本承擔如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
已訂約及已授權惟未訂約		
— 收購物業、廠房及設備	14,871	21,287
— 收購無形資產	4,246	9,101
	19,117	30,388

18 關聯方交易

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

- (i) 本集團向卓越集團及其他關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)提供物業管理服務及增值服務。截至2022年6月30日止六個月，物業管理服務及增值服務收入分別為人民幣57,555,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣58,410,000元)及人民幣385,676,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣204,599,000元)。於2022年6月30日，貿易應收款項及合約負債金額分別為人民幣331,477,000元(2021年12月31日：人民幣140,680,000元)及人民幣69,148,000元(2021年12月31日：人民幣126,413,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

18 關聯方交易 (續)

- (ii) 本集團向卓越集團及其他關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)採購維護及其他服務或貨品。截至2022年6月30日止六個月，採購、維護及其他服務相關成本為人民幣3,081,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,993,000元)，而於2022年6月30日的應付金額為人民幣464,000元(2021年12月31日：人民幣234,000元)。
- (iii) 本集團就向卓越集團及其他關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)租賃若干租賃物業訂立租約，租期介乎兩年至五年不等。截至2022年6月30日止六個月，本集團根據該等租約的應付租金為人民幣650,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,575,000元)。

此外，本集團與卓越集團及其他關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)訂立載有可變租賃付款條款的物業租賃協議。取決於收入的可變租賃付款乃於截至2022年6月30日止六個月的損益賬內確認人民幣42,834,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣30,331,000元)。於2022年6月30日應付的未付租金為人民幣40,053,000元(2021年12月31日：人民幣38,661,000元)。

上述所有交易均於本集團的日常業務過程並按交易方協定的條款進行。