

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2020年12月31日止年度的全年業績公告**

**摘要**

1. 2020年收入約為人民幣2,525.1百萬元，較2019年約人民幣1,836.0百萬元增長37.5%。
2. 2020年本集團毛利約為人民幣663.8百萬元，較2019年約人民幣433.4百萬元增長53.2%。2020年毛利率為26.3%，而2019年毛利率為23.6%，按年提升2.7個百分點。
3. 2020年本公司擁有人應佔利潤約為人民幣325.0百萬元，較2019年約人民幣178.5百萬元增長82.1%。
4. 截至2020年12月31日止年度，本集團來自經營活動現金流量淨額約為人民幣434.0百萬元，較2019年約人民幣184.7百萬元增長135.0%。
5. 董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股9.51港仙(2019年：零)。

## 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」)截至2020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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	2,525,087	1,836,019
銷售成本		(1,861,275)	(1,402,573)
毛利		663,812	433,446
其他收益		22,970	17,467
其他收入／(虧損)淨額		21,030	(15,772)
銷售及營銷開支		(15,419)	(7,024)
行政開支		(194,667)	(96,776)
經營利潤		497,726	331,341
財務成本		(29,535)	(20,482)
應佔聯營公司利潤		1,212	887
應佔合營企業利潤減虧損		7,346	5,001
除稅前溢利		476,749	316,747
所得稅	5	(120,827)	(83,182)
年內利潤		<u>355,922</u>	<u>233,565</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		324,987	178,510
非控股權益		30,935	55,055
年內利潤		<u>355,922</u>	<u>233,565</u>
每股盈利(人民幣分)	6		
基本		<u>33.7</u>	<u>19.8</u>
攤薄		<u>33.6</u>	<u>19.8</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	355,922	233,565
年內其他全面收入 (稅後及經重新分類調整)		
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	<u>(55,621)</u>	<u>10</u>
年內全面收入總額	<u><b>300,301</b></u>	<u><b>233,575</b></u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	269,366	178,518
非控股權益	<u>30,935</u>	<u>55,057</u>
年內全面收入總額	<u><b>300,301</b></u>	<u><b>233,575</b></u>

# 綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		123,474	134,490
物業、廠房及設備		64,258	55,134
無形資產		54,202	66,452
商譽		271,722	271,722
其他金融資產		2,118	2,224
於聯營公司的權益		4,871	3,060
於合營企業的權益		46,429	36,809
遞延稅項資產		28,666	19,342
		<b>595,740</b>	<b>589,233</b>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		48,177	123,842
存貨		2,310	—
貿易及其他應收款項	7	560,998	929,471
預付稅項		1,465	2,109
應收貸款	8	368,536	391,000
受限制存款		38,596	69,105
現金及現金等價物		3,314,132	447,103
		<b>4,334,214</b>	<b>1,962,630</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款		193,790	465,000
合約負債		81,628	63,438
貿易及其他應付款項	9	892,849	1,275,800
租賃負債		17,509	10,910
即期稅項		57,214	59,319
		<b>1,242,990</b>	<b>1,874,467</b>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產淨值		3,091,224	88,163
總資產減流動負債		<u>3,686,964</u>	<u>677,396</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借款		180,150	—
其他應付款項	9	102,280	72,537
租賃負債		132,169	133,496
遞延稅項負債		<u>16,079</u>	<u>15,488</u>
		430,678	221,521
資產淨值		3,256,286	455,875
資本及儲備			
股本	10(a)	10,496	8,561
儲備		<u>3,173,391</u>	<u>381,947</u>
本公司權益股東應佔權益總額		3,183,887	390,508
非控股權益		<u>72,399</u>	<u>65,367</u>
權益總額		<u><u>3,256,286</u></u>	<u><u>455,875</u></u>

## 財務報表附註

### 1 一般資料及集團重組

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」)。

本公司註冊成立之前，上述主要業務活動由深圳東潤澤投資顧問有限公司(「深圳東潤澤」)及其附屬公司進行。為理順公司架構以籌備本公司股份於聯交所上市，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)已進行重組(「重組」)。

作為重組的一部分，深圳嘉信實業有限公司(「嘉信實業」)削減其於深圳市元熙投資諮詢有限公司(「元熙投資」)及深圳市卓越物業管理有限責任公司(「深圳市卓越物業管理」)的全部資本，即人民幣12,125,000元。資本削減後，元熙投資及卓越物業管理成為本集團的全資附屬公司。

於2020年5月，本公司透過向李華先生全資擁有的東潤發行及配發股份自東潤購買深圳東潤澤的全部股權。於2020年5月21日重組完成後，本公司成為現時組成本集團的附屬公司的控股公司。

由於深圳東潤澤於重組前後由李華先生(「控股股東」)控制，因此本集團所有權及業務的經濟實質並無任何變動。重組僅涉及納入數個新成立且並無實質性業務的投資控股實體，作為深圳東潤澤的新控股公司。因此，歷史財務資料已予編製並呈列作為深圳東潤澤財務報表的延續，而深圳東潤澤的資產及負債乃按重組前的歷史賬面值確認及計量。

## 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聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

### (b) 財務報表編製基準

截至2020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（「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，惟下文所載按公平值列賬的下列資產除外：

- 於理財產品的投資；及
- 應收或然代價。

非流動資產按賬面值與公平值減出售成本的較低者列賬。

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，所得結果構成就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數項香港財務報告準則的修訂，並在本集團當前會計期間首次生效。該等發展並無對當前或過往期間本集團的業績及財務狀況的編製或呈列產生重大影響。

本集團並無採用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

### 3 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（包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售代理服務、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（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。

截至2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按收益確認								
時間分類								
於一段時間	2,348,590	1,769,788	46,467	50,194	10,912	5,802	2,405,969	1,825,784
於某個時間點	121,002	10,389	-	-	-	-	121,002	10,389
報告分部收益	2,469,592	1,780,177	46,467	50,194	10,912	5,802	2,526,971	1,836,173
分部間收益	-	(154)	-	-	(1,884)	-	(1,884)	(154)
來自外部								
客戶的收益	2,469,592	1,780,023	46,467	50,194	9,028	5,802	2,525,087	1,836,019
報告分部利潤／ (虧損)	432,560	309,510	23,491	22,519	(6,092)	(19,664)	449,959	312,365
銀行存款								
利息收入	1,943	1,076	-	-	25	11	1,968	1,087
財務成本	(16,103)	(9,763)	(3,181)	(270)	(7,082)	(5,898)	(26,366)	(15,931)
折舊及攤銷	(30,565)	(20,009)	(1,368)	(1,264)	(13,231)	(9,056)	(45,164)	(30,329)
應收貸款								
減值虧損	-	-	(7,396)	(6,832)	-	-	(7,396)	(6,832)
貿易及其他								
應收款項的								
減值虧損	(6,902)	(6,793)	-	-	(22)	-	(6,924)	(6,793)
報告分部資產	4,366,887	1,561,405	377,477	498,204	175,419	141,253	4,919,783	2,200,862
年內非流動分部								
資產添置	14,651	7,638	28	19	385	4,199	15,064	11,856
報告分部負債	1,436,029	866,602	58,718	169,578	125,592	159,813	1,620,339	1,195,993

(ii) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>收益</b>		
報告分部收益	2,526,971	1,836,173
分部間收益	(1,884)	(154)
	<u>2,525,087</u>	<u>1,836,019</u>
<b>利潤</b>		
報告分部利潤	449,959	312,365
來自關聯方的利息收入	5,840	8,961
銀行貸款及其他借款利息	(3,169)	(4,551)
出售附屬公司的收益(附註11)	31,539	-
未分配總部及企業開支	(7,420)	(28)
	<u>476,749</u>	<u>316,747</u>
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>		
報告分部資產	4,919,783	2,200,862
抵銷分部間應收款項	(20,000)	(125,480)
	<u>4,899,783</u>	<u>2,075,382</u>
應收關聯方非貿易應收款項	-	455,000
預付稅項	1,465	2,109
遞延稅項資產	28,666	19,342
未分配總部及企業資產	40	30
	<u>4,929,954</u>	<u>2,551,863</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	1,620,339	1,195,993
抵銷分部間應付款項	(20,000)	(125,480)
	<u>1,600,339</u>	<u>1,070,513</u>
銀行貸款及其他借款	-	315,000
應付關聯方非貿易應付款項	-	635,663
即期稅項	57,214	59,319
遞延稅項負債	16,079	15,488
未分配總部及企業負債	36	5
	<u>1,673,668</u>	<u>2,095,988</u>

### (iii) 地理資料

本集團的主要經營實體位於中國內地。截至2020年及2019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2020年及2019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2020年及2019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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</b>		
<b>物業管理服務</b>		
基本物業管理服務		
— 商務物業	1,563,195	1,196,455
— 公共及工業物業	327,248	203,437
— 住宅物業	220,545	176,375
	<u>2,110,988</u>	<u>1,576,267</u>
增值服務	358,604	203,756
	<u>2,469,592</u>	<u>1,780,023</u>
其他服務	511	2,631
	<u>2,470,103</u>	<u>1,782,654</u>
<b>來自其他來源的收益</b>		
金融服務收入	46,467	50,194
投資物業租金收入總額	8,517	3,171
	<u>54,984</u>	<u>53,365</u>
	<u><u>2,525,087</u></u>	<u><u>1,836,019</u></u>

## 5 綜合損益表的所得稅

### (a) 綜合損益表的稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅	129,898	91,662
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(9,071)	(8,480)
	<u>120,827</u>	<u>83,182</u>

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>476,749</u>	<u>316,747</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	121,471	79,187
不可扣稅開支的稅務影響	5,225	3,413
應佔合營企業及一間聯營公司 業績的稅務影響	(2,140)	(1,472)
毋須課稅收入的稅務影響	(7,885)	—
股息預扣稅	4,155	—
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	<u>1</u>	<u>2,054</u>
實際稅項開支	<u>120,827</u>	<u>83,182</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。

## 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324,987,000元(2019年：人民幣178,510,000元)及已發行963,964,356股普通股(2019年：900,000,000股)的加權平均數計算如下：

#### 普通股加權平均數

	2020年 股	2019年 股
於1月1日已發行普通股	—	—
發行股份之影響	1,000	1,000
資本化發行之影響	899,999,000	899,999,000
發行新股份於首次公開發售 (「首次公開發售」)後之影響	63,964,356	—
	<u>963,964,356</u>	<u>900,000,000</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>963,964,356</u>	<u>900,000,000</u>

每股基本盈利乃根據本公司普通權益股東應佔利潤計算，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本公司普通權益股東應佔利潤人民幣324,987,000元(2019年：人民幣178,510,000元)及965,522,902股普通股(2019年：900,000,000股)的加權平均數計算如下：

#### 普通股加權平均數(攤薄)

	2020年 股	2019年 股
於12月31日的普通股加權平均數	963,964,356	900,000,000
根據本公司購股權計劃以每股代價1.00港元視為 發行股份之影響	1,558,546	—
	<u>965,522,902</u>	<u>900,000,000</u>
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>965,522,902</u>	<u>900,000,000</u>

## 7 貿易及其他應收款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	(i)		
— 關聯方		88,138	86,961
— 第三方		410,515	326,181
		<u>498,653</u>	<u>413,142</u>
減：虧損撥備		<u>(37,732)</u>	<u>(31,458)</u>
		<b>460,921</b>	<b>381,684</b>
其他應收款項，扣除虧損撥備			
— 關聯方		6,678	6,294
— 第三方		20,908	29,020
		<u>27,586</u>	<u>35,314</u>
應收關聯方款項	(ii)	—	455,000
應收合營企業款項	(iii)	—	15,272
按攤銷成本計量的金融資產		488,507	887,270
按金及預付款項	(iv)	72,491	42,201
		<u>560,998</u>	<u>929,471</u>

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2019年12月31日，應收關聯方款項包括貸款人民幣455,000,000元，該款項為無抵押及按每年4.12%至7.51%計息及已於本年度償還。
- (iii) 於2019年12月31日，應收合營企業款項指於2020年結清應收的宣派股息。
- (iv) 於2020年及2019年12月31日，按金及預付款項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。

(a) 賬齡分析

於2020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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
6個月內	411,416	335,050
6個月至1年	29,482	23,510
1至2年	16,274	18,688
2至3年	3,749	4,436
	<u>460,921</u>	<u>381,684</u>

8 應收貸款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無擔保及無抵押	84,633	134,616
有擔保及無抵押	125,010	115,610
無擔保及有抵押	77,727	131,614
有擔保及有抵押	97,600	18,198
	<u>384,970</u>	<u>400,038</u>
應收貸款總額	384,970	400,038
減：虧損撥備	(16,434)	(9,038)
	<u>368,536</u>	<u>391,000</u>

附註：

- (i) 於2020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3.60%至28.80%計息(2019年：14.04%至28.80%)，並可於一年內收回。
- (ii) 於2019年12月31日，應收貸款人民幣18,198,000元由一名關聯方擔保。由該關聯方提供的擔保已於2020年解除。

於2020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2020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)	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	<u>354,667</u>	<u>2,335</u>	<u>11,534</u>	<u>368,536</u>

  

	於2019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)	400,038	-	-	400,038
減：虧損撥備	(9,038)	-	-	(9,038)
總計	<u>391,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>391,000</u>

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2020年12月31日，分類為階段2的應收貸款人民幣2,600,000元及分類為階段3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3的應收貸款人民幣13,477,000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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>即期</b>		
貿易應付款項		
— 關聯方	36,432	32,299
— 第三方	156,152	99,735
	<u>192,584</u>	<u>132,034</u>
<b>其他應付款項</b>		
— 關聯方	19,828	46,912
— 第三方	95,113	83,584
	<u>114,941</u>	<u>130,496</u>
應付關聯方款項	—	635,663
應付前非控股權益股息	—	104,740
應付非控股權益股息	5,388	—
代表業主委員會收取的現金	17,852	51,718
代表業主持有的房屋維修基金	19,550	16,394
應付利息	671	3,793
	<u>350,986</u>	<u>1,074,838</u>
按攤銷成本計量的金融負債	350,986	1,074,838
與出售一間附屬公司有關的墊款	300,000	—
應計薪金及其他福利	148,062	118,235
按金	82,733	76,172
應計費用	11,068	6,555
	<u>892,849</u>	<u>1,275,800</u>
<b>非即期</b>		
其他應付款項	102,280	72,537

於2020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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內	118,069	59,906
1至3個月	30,931	26,669
3至6個月	4,979	9,238
6至12個月	10,101	8,238
12個月以上	28,504	27,983
	<u>192,584</u>	<u>132,034</u>

## 10 資本及股息

### (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(分為每股面值0.01港元的38,000,000股股份)增至50,000,000港元(分為每股面值0.01港元的5,000,000,000股股份)。

#### 已發行股本

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

#### 附註：

- (i) 註冊成立後，本公司分別向Urban Hero Investments Limited(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股股份，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股股份以資本化方式發行，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，本公司於聯交所上市後，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) 部分行使超額配股權

於2020年11月11日，超額配股權已由投資者部分行使，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港元的額外股份，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。

(b) 股息

截至2020年12月31日止年度應付本公司權益股東的股息：

	<b>2020年</b> <b>人民幣千元</b>
於綜合財務狀況表日期後建議末期股息每股普通股 9.51港仙(2019年:零)	<u><u>98,234</u></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。

本年度並無上一財政年度應付本公司權益股東的股息獲批准及支付。

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。

於2019年，深圳元熙及卓越物業管理(本集團旗下附屬公司)向本公司大多數股東、李淵先生及肖興萍女士持有的嘉信實業(本集團前非控股權益公司)宣派股息人民幣104,740,000元，並已於2020年5月派付。

## 11 出售附屬公司

於2020年4月21日，本集團與卓越置業集團有限公司及其附屬公司（統稱「卓越集團」）的一間附屬公司（本集團的關聯方）訂立一份股份購買協議以出售本集團於本集團的非全資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，代價為人民幣9,500,000元。正聯浩東主要從事提供軟件開發及技術支援。

正聯浩東於截至2019年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣8,188,000元，而於出售前的2020年年度的收益淨額為人民幣179,000元，有關金額已計入本集團的財務狀況。

已出售附屬公司於出售日期的負債淨值載列如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	5,167
貿易及其他應收款項	925
物業、廠房及設備	1,771
遞延稅項資產	338
貿易及其他應付款項	<u>(31,378)</u>
負債淨值	(23,177)
非控股權益	<u>1,138</u>
本集團應佔負債淨值	<u><u>(22,039)</u></u>
出售一間附屬公司的收益：	
已收代價	9,500
減：已出售的本集團應佔負債淨值	<u>22,039</u>
出售一間附屬公司的收益	<u><u>31,539</u></u>
來自出售的現金流出淨額：	
已收代價，以現金結付（附註）	—
減：已出售的現金及現金等價物	<u>(5,167)</u>
現金流出淨額	<u><u>(5,167)</u></u>

附註：代價乃通過與應付其各自關聯方款項相抵銷而結付。

## 主席報告

### 致股東：

2020年是本集團發展歷程中極為重要的一年。2020年10月19日，本集團於香港聯合交易所有限公司主板上市，資本市場的加持將會幫助我們捕捉市場機遇。我們將繼續深耕大灣區，並加大長三角區域擴張力度，以及發展其他一線及新一線重點城市，快速實現地域範圍的佈局和商務業態的擴張，鞏固我們在中國商務物業服務市場的領先地位。我們會不斷創新服務內容和商業模式，實現向智能管理方向轉型和更主動的社區運營方向升級，重新定義商務物業服務的價值標準。

### 2020年回顧

2020年以「不凡」開篇，是充滿挑戰、壓力、希望和欣喜的一年。這一年，很卓越！卓越團隊有逆行出征的豪邁，有頑強不屈的堅守，有患難與共的擔當，有英雄無畏的犧牲，有守望相助的感動。我們經歷了年初開始的抗擊新冠疫情的戮力同心，以實際行動贏得了客戶的認可和社會的尊重；我們僅僅用了10個月的時間在聯交所成功掛牌上市，迎來了卓越商企服務「大灣區商務物業第一股」上市的喜悅。這一年，在公司全體員工的不懈努力下，公司經營業績取得了高速增長，2020年總收入達人民幣25.3億元，較上年增長約38%，毛利潤為人民幣6.64億元，較上年同期增長約53%，本公司權益股東應佔淨利潤為人民幣3.25億元，較上年同期增加約82%。

2020年，我們的第三方市場拓展取得了驕人的業績，在原有大客戶業務優勢的基礎上，我們又獲得了大疆、快手等一批優質潛在大客戶和多個企業總部大廈項目，同時我們與多個知名企業客戶深度合作，為2021年的業績增長打下了良好的基礎。

在經營業績增長的同時，我們亦非常關注服務品質和客戶滿意度，2020年，第三方測評寫字樓物業客戶滿意度99，持續保持全國標桿水平。

## 2021年展望

卓越商企服務一直關注客戶的基本需求和不斷增長的價值體驗，出於對需求的理解，我們一直在思考卓越能為客戶做什麼？怎樣能做得更好？我們的優勢怎樣能得到充分的發揮？寫字樓綜合體及企業總部等商務業態，作為信息、人才和資本匯聚的中心，在中國經濟轉型的背景下，將會迎來迅猛的價值提升，而物業服務及設施設備管理作為其價值鏈條的重要組成，起到了為企業保駕護航的重要作用。我們相信商務物業管理必將會是一條非常有前景、非常值得投資者關注的黃金賽道。另一方面，近年來一些企業的規模快速擴大，單體商務樓宇的產值和稅收約來越高，客戶需求也在迅速變化，創造出了一系列的企業服務市場機會。卓越是一家快速響應客戶需求的公司，商務樓宇的企業服務需求升級將會成為我們未來發展的重要驅動力。儘管我們已經走在行業潮頭，但我們依然有更高的追求。

公司自1999年成立已經走過21年歷程，接管第一個卓越集團開發的商務項目和外拓第一個第三方物業距今已有14年，我們接管第一個中國知名互聯網企業總部大樓也已經有10年歷史。如今我們管理許多城市名片級別的項目，業態也全面開花，這些過往為我們積累出細緻的工作流程等經驗，錘煉出有強大執行力的團隊。

2021年，我們會繼續強化我們的核心科技能力，利用數字化力量推動物業管理業務全面走向智慧化；我們會繼續鞏固我們在第三方項目外拓市場的競爭優勢，擴大我們的客戶組合，為我們的客戶提供更優質的服務；我們會全面豐富我們的增值服務能力，增強我們的全生命周期及全鏈條服務能力；我們亦會弘揚時代精神，積極踐行社會責任。2021年，我們會全力以赴，藉助資本東風和科技的力量，把握市場機遇，堅持不懈地努力，以更好的業績回報投資者的信任，全力向更高的目標奮進。

## 管理層討論分析

### I. 業務概覽

#### 概覽

本集團是一家中國領先的商務物業管理服務提供商，為客戶提供全生命周期的資產維護和全鏈條的服務解決方案。本集團於2009至2020年連續十二年獲得中國指數研究院中國物業服務百強企業稱號，同時本集團在2020年中國物業服務百強中位列第14位，較2019年上升2位，保持上升勢頭。

我們秉承「中國領先的商務不動產服務運營商」的企業願景，聚焦商企「1+1+X」服務領域，目前已經形成完善的不動產是全生命周期服務運營鏈條。公司服務類型涉及寫字樓、商務綜合體、企業總部、綜合辦公、研發數據中心、工業園區、物流園區、政府公建、高等院校、醫院公共設施、住宅公寓等不動產物業的諮詢顧問、物業服務、綜合設施管理、高端商務服務等綜合管理服務。

## 我們的業務模式

於報告期內，我們的收益主要來自物業管理服務和增值服務，我們亦從金融服務及公寓租賃服務獲得一小部分收入。

物業管理服務：我們向物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供各種不同的物業管理服務，其主要包括環境服務、安保服務、設施設備運維服務、物業綜合服務、禮賓服務及停車場管理服務。我們管理的物業組合包含商務物業、公共及工業物業以及住宅物業。我們的商務物業包括寫字樓及商務綜合體、企業大樓和辦公與研發園區等。

增值服務：我們為物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供全面的增值服務，其中包括資產服務、行政管理與僱員福利支持服務以及特定增值服務。

## 物業管理服務

### *規模持續高質量增長*

本集團堅持快速擴大管理規模的目標，通過多輪驅動實現合約面積和在管面積的快速增長，截至2020年12月31日，我們的合約面積約為44.7百萬平方米，較2019年12月31日增長約34.9%，合約項目數量459個；截至2020年12月31日，在管面積達到約32.0百萬平方米，在管項目數量406個，分別較2019年12月31日增長約36.2%及31.8%。

下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度我們的在管面積之變動：

	2020年 千平方米	2019年 千平方米
於期初	23,529	14,554
新簽	8,822	5,970
新收購	-	3,576
終止	(333)	(571)
	<u>32,018</u>	<u>23,529</u>
於期末	<u>32,018</u>	<u>23,529</u>

### *我們的地理分佈*

自本集團成立以來，截至2020年12月31日，我們的地理分佈已經從深圳擴展至中國42座城市。

下表載列截至所示日期的在管總面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度的按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細。



於12月31日或截至12月31日止年度

	2020年				2019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>	13,386	41.8	1,199,233	56.8	11,350	48.3	1,044,459	66.3
長三角 <sup>(2)</sup>	8,144	25.4	442,051	20.9	4,903	20.8	218,300	13.8
其他地區 <sup>(3)</sup>	10,488	32.8	469,704	22.3	7,276	30.9	313,508	19.9
合計	<u>32,018</u>	<u>100.0</u>	<u>2,110,988</u>	<u>100.0</u>	<u>23,529</u>	<u>100.0</u>	<u>1,576,267</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們為大灣區城市(包括深圳、廣州、珠海、惠州及東莞等)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、桐廬、金華、寧波、紹興、溫州、台州、南通及湖州等)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、昆明、天津、武漢、長沙、成都、重慶、福州、南昌、合肥、晉江、漳州及鄭州等)的物業；以及(ii)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

我們管理商務物業、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。

商務物業管理是我們的核心主業，我們於2020年抓住了市場機遇，在商務物業市場強化了我們的領先優勢，在寫字樓及商務綜合體以及企業大樓和辦公研發園區方面持續擴大我們的管理規模。2020年商務物業在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加35.4%和30.7%。

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。2020年來自卓越集團開發商務物業在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加3.9%和20.2%。

2020年我們在商務物業管理第三方市場拓展上繼續鞏固我們的領先優勢。我們觀察到隨著數字化時代的到來，商務樓宇作為企業整合資源及信息流動中心的巨大價值。我們用細緻貼心的物業服務為客戶維護良好的辦公環境，助力客戶聚焦主業。我們牢牢把握國家政策支持高新科技企業和互聯網企業的方向，以大客戶管理模式重點拓展其新增及存量的企業總部和研發產業園區等物業項目，取得了優秀的戰績。2020年來自第三方市場拓展的商務物業管理業務在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加44.5%和37.9%。

公共與工業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重點客戶全業態服務能力。2020年公共與工業物業的在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加52.3%和60.9%。

住宅物業業態方面，我們主要為卓越集團開發項目提供服務，是我們穩定的項目來源。2020年住宅物業在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加28.8%和25.0%。

	截至2020年12月31日/ 截至2020年12月31日止年度				截至2019年12月31日/ 截至2019年12月31日止年度			
	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	16,671	52.1	1,563,195	74.1	12,313	52.3	1,196,455	75.9
—卓越集團	2,878	9.0	587,576	27.9	2,770	11.7	488,782	31.0
—第三方物業								
開發商	13,793	43.1	975,619	46.2	9,543	40.6	707,673	44.9
公共及工業物業	5,825	18.2	327,248	15.5	3,825	16.3	203,437	12.9
住宅物業	9,522	29.7	220,545	10.4	7,391	31.4	176,375	11.2
合計	<u>32,018</u>	<u>100.0</u>	<u>2,110,988</u>	<u>100.0</u>	<u>23,529</u>	<u>100.0</u>	<u>1,576,267</u>	<u>100.0</u>

## 盈利能力持續提升

本集團2020年物業管理服務業務所有業態的毛利率相比2019年均有提升。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。

毛利率	2020年 %	2019年 %
商務物業	27.9	25.3
—卓越集團開發項目	47.3	44.9
—第三方拓展項目	16.2	11.8
公共及工業物業	14.8	14.6
住宅物業	11.2	8.2
合計	24.1	22.0

## 增值服務

我們致力為開發商、業主及物業使用者提供全生命周期物管服務及全鏈條的綜合資產服務。我們的服務深入物業建築的全生命周期，包括前期的諮詢服務、承接查驗，運營期的租售代理、清潔安保和定製化企業服務以及廣告位、城市更新空置物業打理等空間運營服務等。我們進一步加強了對企業服務的投入，圍繞「卓品」品牌建立針對不同規模企業以及企業內高淨值人士的服務，通過全方位企業服務，提升我們的綜合競爭力，增強我們的客戶黏性。我們會不斷創新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。

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358.6百萬元，較去年同期實現同比增長約76.0%，佔本公司總體收入的比例約為14.2%，較去年同期提升約3.1個百分點。

## 未來展望

2020年是特殊的一年，我們經歷了年初開始的新冠疫情影响，並用10個月的時間完成了上市進程。本集團責任在肩，積極參與抗疫行動，配合政府基層治理工作，對商場、寫字樓等人員流動區，我們快速研究出防疫動線，佈局防疫崗位，高頻消毒，對樓宇新風系統進行科學管理，保證空氣質量，使員工安全及員工生活辦公便利性獲得有效保障。2021年是我們的戰略攻堅年，本公司管理層結合外部市場及內部發展狀況，將繼續聚焦業績目標達成以及推動本集團可持續發展的核心競爭力建設。我們的徵程是浩瀚星海，面對日益激烈的市場競爭，我們有足夠的定力和能力，聚焦服務的本質，為客戶創造價值，兼顧短期收益及長期可持續發展，不負過往，不懼未來，從風暴眼邁向風向標。

### **鞏固我們商務物業領域的市場地位、快速擴大規模並推動增值服務兩翼增長**

我們計劃在高端商務物業服務領域持續發揮我們既有的優勢，通過良好的服務與客戶建立深刻的聯繫，持續提升本集團品牌影響力以及客戶滿意度。另一方面，我們會繼續強化我們的數字化運營平台，通過科技的力量提升我們的管理效率和服務水平。此外我們也會持續創新產品服務，捕獲市場的新機遇，進一步建立差異化服務體系。

我們將堅持以「1+1+X」的區域佈局，通過跟隨大客戶戰略、積極主動市場拓展和收併購協同持續擴大我們的市場規模並豐富我們的業態組合。伴隨規模的擴大以及業態組合的豐富，我們在目標城市的市場佔有率及專案密度將會獲得提升，我們為中國領先新經濟企業提供的多業態、全鏈條、全方位客戶服務能力亦會獲得同步的增強。通過前瞻性的客戶、業態及區域佈局，我們將持續為股東創造價值。

增值服務是我們擁有巨大發展空間的業務鏈條，也是我們拓展業務時區別於競爭對手的重要差異化競爭手段。我們將繼續以客戶需求為中心完善我們的資產服務、企業服務價值鏈條，提升增值服務產品的用戶可達性，推動增值服務兩翼增長。

## **深耕目標城市、完善資產服務和企業服務鏈條以及佈局新業務**

我們的2021年核心經營策略分為濃度、深度和廣度三方面。在濃度方面，我們將通過增強目標市場分析、加大銷售投入，深入佈局長三角區域、促進收併購投後整合發展以及深入優化大客戶發展機制等手段推動目標城市濃度提升。在深度方面，我們尋求完善資產服務與企業服務業務鏈條的市場機會。資產服務方面，我們將會加強與卓越集團在前期物業顧問諮詢服務的合作，通過深度合作等方式快速建立商務物業招商租賃能力，並全面佈局二手房經紀和車位銷售代理業務。企業服務方面，我們將繼續提升「卓品」客戶平台產品化和運營能力，幫助企業提高行政服務效率、降低行政成本、提升員工滿意度。我們亦重點關注團膳的市場機會與商業價值，團膳業務與商業物業存在明顯的協同效應，公司計劃進一步拓展在管物業團膳業務，進而完善企業服務鏈條。此外公司亦會關注其它垂直增值服務領域的投資併購機會。廣度方面，我們將會把握城市服務及醫療物業等新興物業管理市場機會，進一步多元化我們的服務業態，提升我們的市場競爭力。

## **全面提升運營能力，加強人才梯隊建設**

快速擴張的規模對我們的運營支持能力提出了新的要求，我們將會持續建立科技賦能的高效運營平台，加速平台數據的應用。科技和智慧運營將會成為本集團的核心競爭力之一，更加規範化的流程實施、持續完善的數據質量以及更加豐富的功能模塊落地將會幫助我們提升服務質量，改善管理效率，增強盈利能力。我們亦十分關注人才梯隊建設，我們將會以內生人才培養和外部招聘落地雙管齊下策略培育我們的團隊，增強我們的團隊戰鬥力，選拔培養新一批領軍人才，充實能獨立帶兵打仗的領軍者。

## II. 財務回顧

### 收入

截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣2,525.1百萬元（2019年：人民幣1,836.0百萬元），較去年同期增加37.5%。

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)其他業務。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019年		變動	
	金額	(%)	金額	(%)	金額	百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
收入						
物業管理服務	2,110,988	83.6	1,576,267	85.9	534,721	33.9
增值服務	358,604	14.2	203,756	11.1	154,848	76.0
其他業務	55,495	2.2	55,996	3.0	-501	-0.9
	<u>2,525,087</u>	<u>100.0</u>	<u>1,836,019</u>	<u>100.0</u>	<u>689,068</u>	<u>37.5</u>
總收入	<u>2,525,087</u>	<u>100.0</u>	<u>1,836,019</u>	<u>100.0</u>	<u>689,068</u>	<u>37.5</u>

## 物業管理服務

於報告期內，物業管理服務收入為人民幣2,111.0百萬元（2019年：人民幣1,576.3百萬元），較去年同期增加33.9%。

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2020年12月31日止年度/ 截至2020年12月31日				截至2019年12月31日止年度/ 截至2019年12月31日			
	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	16,671	52.1	1,563,195	74.1	12,313	52.3	1,196,455	75.9
—卓越集團	2,878	9.0	587,576	27.9	2,770	11.7	488,782	31.0
—第三方物業 開發商	13,793	43.1	975,619	46.2	9,543	40.6	707,673	44.9
公共及工業物業	5,825	18.2	327,248	15.5	3,825	16.3	203,437	12.9
住宅物業	9,522	29.7	220,545	10.4	7,391	31.4	176,375	11.2
<b>合計</b>	<b>32,018</b>	<b>100.0</b>	<b>2,110,988</b>	<b>100.0</b>	<b>23,529</b>	<b>100.0</b>	<b>1,576,267</b>	<b>100.0</b>

截至2020年12月31日，本集團的在管面積為32.0百萬平方米，較2019年同期23.5百萬平方米上升36.2%，其中商務物業佔比為52.1%或16.7百萬平方米，公共及工業物業佔比為18.2%或5.8百萬平方米，住宅物業佔比為29.7%或9.5百萬平方米。

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2.2百萬平方米；(ii)第三方拓展及2019年收購貢獻新增6.3百萬平方米，其中包括收購浙江港灣帶來的在管面積分別約為0.8百萬平方米。

於報告期內，本集團已到賬期的物業管理費的整體收繳率為92.0%（2019年：90.1%）。

## 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）及其他具有高潛力的城市經營業務。截至2020年12月31日止，本集團在管項目達到406個，覆蓋全國42個城市。在管項目面積按照區域劃分，其中41.8%位於粵港澳大灣區，25.4%位於長三角城市群，32.8%分佈於其他區域。

## 增值服務

於報告期內，增值服務收入由2019年同期人民幣203.8百萬元增至人民幣358.6百萬元，增幅76.0%，佔總收入比為14.2%（2019年：11.1%）。

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)二手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，本期收入較上年同期增長較大；及(iv)機電安裝業務服務收入增加。

## 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2019年人民幣56.0百萬元略為減少至人民幣55.5百萬元，主要原因為本集團擬於深圳市卓投小額貸款有限責任公司註冊成立滿三年後即2021年5月3日後將其出售，年內並無進一步擴展其業務經營，金融服務收入較去年同期下降。

## 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1,861.3百萬元（2019年：人民幣1,402.6百萬元），較2019年增加32.7%，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12月31日止年度				毛利率變動
	2020年		2019年		
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	
物業管理服務	508,905	24.1	347,272	22.0	+2.1個百分點
增值服務	124,019	34.6	51,394	25.2	+9.4個百分點
其他業務	30,888	55.7	34,780	62.1	-6.4個百分點
合計	<u>663,812</u>	<u>26.3</u>	<u>433,446</u>	<u>23.6</u>	<u>+2.7個百分點</u>

於報告期內，本集團毛利為人民幣663.8百萬元，較2019年的人民幣433.4百萬元增長53.2%。毛利率從2019年的23.6%上升至2020年的26.3%。

物業管理服務的毛利率為24.1%（2019年：22.0%），較去年上升2.1個百分點，主要是由於(i)本集團內部進行服務團隊的整合，降低成本、提高效能；及(ii)因COVID-19疫情的監管支持政策而減免繳納社會保險供款。

增值服務的毛利率為34.6%（2019年：25.2%），較去年上升9.4個百分點，主要由於(i)本集團高毛利率增值業務佔比提升；(ii)加強成本控制，形成規模效應，有效提升毛利。

其他服務的毛利率為55.7%（2019年：62.1%），較去年下降6.4個百分點，主要是因為本集團於2019年4月在深圳額外訂立一個公寓租賃項目，並於2019年9月開始對外出租。受COVID-19疫情影響，2020年上半年入住率及租金收入較低，以及運營初期產生較多成本。

## 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23.0百萬元（2019年：人民幣17.5百萬元），較去年增加31.4%，主要由於2020年COVID-19疫情爆發，政府補助增加。

## 其他收入／(虧損)淨額

本集團的其他收入／(虧損)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，其他收入淨額為人民幣21.0百萬元(2019年：其他虧損淨額人民幣15.8百萬元)，主要原因為於報告期內出售附屬公司所得收益約人民幣31.5百萬元。

## 銷售及營銷開支

於報告期內，銷售及營銷開支為人民幣15.4百萬元(2019年：人民幣7.0百萬元)，較去年增加120.0%，主要由於本集團為尋求更優質的業務標的和繼續併購擴展第三方業務而產生的拓展人員費用及2019年下半年新收購附屬公司所帶來的費用增加。

## 行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣194.7百萬元(2019年：人民幣96.8百萬元)，較去年增加101.1%，主要由於(i)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；(ii) 2019年下半年新收購附屬公司所帶來的行政開支的增加；(iii)上市開支人民幣26.6百萬元；及(iv)以權益結算的股份支付費用人民幣12.9百萬元。

## 財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣29.5百萬元(2019年：人民幣20.5百萬元)，較去年增加43.9%，主要由於銀行貸款及其他借款利息增加。

## 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7.3百萬元(2019年：人民幣5.0百萬元)，較去年增加46.0%。

## 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1.2百萬元(2019年：人民幣0.9百萬元)，較去年增加33.3%。

## 所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣120.8百萬元(2019年：人民幣83.2百萬元)，較去年增加45.2%。有效稅率為25.3%(2019年：26.3%)。於報告期內，有效稅率較去年下降1.0個百分點，主要由於出售附屬公司正聯浩東的毋須課稅收入。

## 年度利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣355.9百萬元(2019年：人民幣233.6百萬元)，較去年增加52.4%；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368.8百萬元，較去年增加57.9%。

於報告期內，本公司股東應佔利潤為人民幣325.0百萬元(2019年：人民幣178.5百萬元)，較去年增加82.1%；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本公司股東應佔利潤為人民幣337.8百萬元，較去年增加89.2%。

於報告期內，淨利潤率為14.1%(2019年：12.7%)，較去年上升1.4個百分點；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14.6%，較去年上升1.9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2020年12月31日，本集團的投資物業為人民幣123.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣134.5百萬元減少人民幣11.0百萬元，主要由於於報告期內折舊及攤銷所抵消。

## 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2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣64.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣55.1百萬元增加了9.2百萬元，主要由於為員工租賃的宿舍的增加。

## 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2020年12月31日，本集團的無形資產為人民幣54.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣66.5百萬元減少人民幣12.3百萬元，主要由於物業管理合同攤銷減少無形資產所抵消。

## 商譽

於2020年12月31日，本集團商譽為人民幣271.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣271.7百萬元相比無變動。

本集團商譽主要包括收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿。於2020年12月31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2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額為人民幣561.0百萬元，較2019年12月31日人民幣929.5百萬元減少人民幣368.5百萬元，主要由於(i)本集團收入總額的顯著增長帶來貿易應收款的增加；及(ii)上市前清理了與關聯方的非貿易款項帶來應收關聯方非貿易款項的下降。

## 貿易及其他應付款項

於2020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892.8百萬元，較2019年12月31日人民幣1,275.8百萬元減少383.0百萬元，(i)本集團在上市前清理了與關聯方的非貿易款項帶來應付關聯方非貿易款項的下降；及(ii)於2020年年內支付了2019年年末的應付非控股權益股息。

## 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17.5百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣132.2百萬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2020年12月31日，本集團的合同負債為人民幣81.6百萬元，較2019年12月31日的人民幣63.4百萬元增加28.7%，主要是由於業務規模擴大所致。

## 借款

於2020年12月31日，本集團有銀行及其他借款為人民幣373.9百萬元(2019年12月31日：人民幣465.0百萬元)，全部為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資產總額計算。於2020年12月31日，本集團的資產負債率為34%，較2019年12月31日的82%大幅降低，主要歸因於首次公開發售募集所得款項、償還銀行借款和關聯方非貿易應付款所致。

## 資產抵押

於2020年12月31日，本集團並無抵押任何資產(於2019年12月31日：無)。

## 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大的或然負債或擔保(於2019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2020年12月31日，本集團的現金及等價物為人民幣3,314.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣447.1百萬元增長641.2%，主要原因是本公司於聯交所主板掛牌成功募集得到資金，以及本集團持續增加的經營現金流入貢獻。

於2020年12月31日，本集團的權益總額為人民幣3,256.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣455.9百萬元增加了人民幣2,800.4百萬元，增長614.3%，主要是因為上市募集資金及本年實現的利潤貢獻。

## 現金流

截至2020年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額為人民幣434.0百萬元，而2019年同期為人民幣184.7百萬元，主要歸因於本集團運營規模擴大帶來的經營利潤、應付賬款及合同負債淨增加。

截至2020年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣847.2百萬元，而2019年同期所得現金淨額為人民幣-764.6百萬元，主要原因為收到關聯方歸還的借款及預收處置子公司股權的轉讓款。

截至2020年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,641.4百萬元，而2019年同期所得現金淨流入為人民幣541.6百萬元，主要原因為本公司首次公開發售募集所得款項淨額及上市前償還了關聯方非貿易應付款項所致。

## 外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部分收入及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額則以港元支付。於2020年12月31日，本集團的銀行及手頭現金中以港元計值的金額為3,366.3百萬港元，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

## 上市開支

本公司於2020年10月19日在聯交所成功上市，相關上市開支總額約為人民幣96.5百萬元，其中約人民幣26.6百萬元自截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表扣除，及約人民幣69.9百萬元自權益扣除入賬。

## 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有11,532名及72名全職僱員(2019年12月31日：12,064名及78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。

## 優先購買權

本公司組織章程大綱及細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按其持股比率發售新股份。

## 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

於報告期內，本集團為重組已進行附屬公司的收購及出售，以籌備上市。有關進一步詳情，請參閱招股章程。

除招股章程所披露者外，本公司於2020年並無其他重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購。

## 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2020年12月31日，本公司並無動用任何上市所得款項淨額。所得款項淨額目前以銀行存款形式持有。

除本公告所披露者外，截至2020年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。

### III. 其他資料

#### 購買、贖回或出售本公司上市證券

除招股章程所述本公司首次公開發售及於2020年11月11日部分行使超額配股權而於2020年11月17日配發及發行額外22,490,000股股份外，本公司或其任何附屬公司概無於上市日期至2020年12月31日止期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

#### 股東周年大會

本公司將於2021年6月16日(星期三)上午10時正召開及舉行2020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股東。

#### 末期股息

董事會建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息每股9.51港仙(「末期股息」)。該末期股息仍須待股東於2021年6月16日舉行之本公司應屆股東周年大會上批准，並預期將於2021年7月12日或前後派付予於2021年6月25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，本公司將於2021年6月10日至2021年6月16日期間(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2021年6月9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至1716號舖，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2021年6月23日至2021年6月25日期間(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2021年6月22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至1716號舖，以作登記。



## 足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所深知，本公司於截至本公告日期已經維持上市規則規定的公眾持股量。

## 遵守企業管治守則

董事深明將良好企業管治元素納入本集團管理架構及內部程序以達致有效問責的重要性。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。自上市日期起至本公告日期止期間，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，彼等自上市日期起至本公告日期止期間，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。

## 審核委員會

董事會已設立審核委員會(「**審核委員會**」)，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，審核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。甘志成先生為審核委員會主席。審核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。

審核委員會已與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2020年12月31日止年度的年度業績。

本公司的審計師，執業會計師畢馬威會計師事務所已就本公告內的財務數據與本集團截至2020年12月31日止年度的合併財務報表初稿內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒布的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

## 報告期後事項

於2020年12月31日後及直至本公告日期，本集團並無進行任何重大事項。

## 刊發年度業績及寄發2020年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.excep.com](http://www.excep.com))，而載有上市規則規定的所有資料的本公司2020年年報將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

## 在香港的主要營業地址的大廈名稱之變更

董事會謹此宣佈，本公司在香港的主要營業地址的大廈名稱由「陽光中心」變更為「大新金融中心」，因此本公司在香港的主要營業地址更新為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓，且自2021年3月25日起生效。

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，2021年3月25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。