

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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2021年6月30日止六個月的中期業績公告

摘要

- 1、截至2021年6月30日止六個月本集團收入約為人民幣1,652.85百萬元，較2020年同期約人民幣1,162.04百萬元增長42.2%。
- 2、截至2021年6月30日止六個月本集團毛利約為人民幣488.88百萬元，較2020年同期約人民幣312.43百萬元增長56.5%。
- 3、截至2021年6月30日止六個月本集團溢利約為人民幣290.61百萬元，較2020年同期約人民幣184.40百萬元增長57.6%。截至2021年6月30日止六個月本公司權益股東應佔溢利約為人民幣270.51百萬元，較2020年同期約人民幣168.80百萬元增長60.3%。
- 4、董事會建議派付截至2021年6月30日止六個月中期股息每股本公司股份18.62港仙(2020年6月30日止六個月：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」或「我們」)截至2021年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核綜合中期業績，連同去年同期之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣元呈列)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	1,652,847	1,162,038
銷售成本		(1,163,970)	(849,606)
毛利		<u>488,877</u>	<u>312,432</u>
其他收益	5(a)	19,514	14,415
其他(虧損)/收入淨額	5(b)	(7,467)	11,361
銷售及營銷開支		(8,123)	(3,149)
行政開支		<u>(89,978)</u>	<u>(85,397)</u>
經營利潤		402,823	249,662
財務成本	6(a)	(10,664)	(13,291)
應佔聯營公司利潤		844	525
應佔合營企業利潤減虧損		<u>4,241</u>	<u>3,673</u>
除稅前溢利	6	397,244	240,569
所得稅	7	<u>(106,633)</u>	<u>(56,165)</u>
期內溢利		<u>290,611</u>	<u>184,404</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		270,508	168,797
非控股權益		<u>20,103</u>	<u>15,607</u>
期內溢利		<u>290,611</u>	<u>184,404</u>
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		<u>22.13</u>	<u>18.76</u>
攤薄		<u>22.07</u>	<u>18.76</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣元呈列)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期內溢利	290,611	184,404
期內其他全面收入(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>(31,573)</u>	<u>97</u>
期內全面收入總額	<u>259,038</u>	<u>184,501</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	238,935	168,894
非控股權益	<u>20,103</u>	<u>15,607</u>
期內全面收入總額	<u>259,038</u>	<u>184,501</u>

綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審核

(以人民幣元呈列)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		118,026	123,474
物業、廠房及設備		63,974	64,258
無形資產		51,431	54,202
商譽		271,722	271,722
其他金融資產		2,118	2,118
其他應收款項	9	112,500	—
於聯營公司的權益		5,715	4,871
於合營企業的權益		46,396	46,429
遞延稅項資產		30,367	28,666
		<u>702,249</u>	<u>595,740</u>
流動資產			
其他金融資產		—	48,177
存貨		10,726	2,310
貿易及其他應收款項	9	633,952	560,998
預付稅項		4,915	1,465
應收貸款	10	344,749	368,536
受限制存款		26,850	38,596
現金及現金等價物		3,513,106	3,314,132
		<u>4,534,298</u>	<u>4,334,214</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借款		178,762	193,790
合約負債		167,298	81,628
貿易及其他應付款項	11	1,112,893	892,849
租賃負債		15,088	17,509
即期稅項		102,566	57,214
		<u>1,576,607</u>	<u>1,242,990</u>
流動資產淨值		<u>2,957,691</u>	<u>3,091,224</u>

綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審核

(以人民幣元呈列)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
總資產減流動負債		<u>3,659,940</u>	<u>3,686,964</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借款		–	180,150
其他應付款項	11	114,023	102,280
租賃負債		131,258	132,169
遞延稅項負債		20,307	16,079
		<u>265,588</u>	<u>430,678</u>
資產淨值		<u>3,394,352</u>	<u>3,256,286</u>
資本及儲備			
股本		10,496	10,496
儲備		<u>3,321,712</u>	<u>3,173,391</u>
本公司權益股東應佔權益總額		3,332,208	3,183,887
非控股權益		<u>62,144</u>	<u>72,399</u>
權益總額		<u>3,394,352</u>	<u>3,256,286</u>

附註

(除另有所指外，均以人民幣元列示)

1 一般資料

卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2020年10月19日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 編製基準

本公告中載有中期業績並不構成本集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

本未經審核的中期財務報告已按照聯交所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2021年8月25日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2020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2021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3。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，於上市前，本公司連同其附屬公司及其其他被收購公司(本集團現時旗下附屬公司)(「本集團」)曾進行重組(「集團重組」)，有關進一步詳情載於本集團截至2020年12月31日止年度的年報。有關集團重組的主要步驟詳情，請參閱本集團截至2020年12月31日止年度的年報。因集團重組而由本公司及其附屬公司組成的本集團被視為一家持續實體。

本集團截至2020年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表(包括本集團旗下附屬公司的業績)經已編製，猶如現有集團架構於截至2020年6月30日止六個月或自其各自註冊成立/成立日期起(以較短者為準)一直存在，惟本集團於期內所收購的附屬公司除外，改動公司自其收購日期起於簡明綜合財務報表列賬。

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。

3 會計政策變動

本集團已將以下香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的修訂應用於當前會計期間的本中期財務報告：

- 香港財務報告準則第16號的修訂，於2021年6月30日之後的Covid-19疫情相關租金優惠
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂，利率基準改革－第二階段

除香港財務報告準則第16號的修訂外，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。採納經修訂香港財務報告準則的影響討論如下：

- 香港財務報告準則第16號的修訂，於2021年6月30日之後的Covid-19疫情相關租金優惠 (2021年修訂本)

本集團先前已應用香港財務報告準則第16號中的實用權宜之計，因此作為承租人，倘符合資格條件，則毋須評估因COVID-19疫情而直接導致的租金寬免是否屬於租賃修改。其中一項條件要求租賃付款額的減少僅影響在指定期限內或之前到期的原始付款額。2021年修訂將該時限由2021年6月30日延長至2022年6月30日。

本集團已於本財政年度提早採納2021年修訂。此舉對於2021年1月1日權益的期初餘額無影響。

4 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4(b)披露。

截至2021年6月30日止六個月，於綜合損益及其他全面收益表確認的按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業管理服務		
基礎物業管理服務		
－ 商務物業	940,190	743,073
－ 公共及工業物業	179,410	164,814
－ 住宅物業	149,576	102,518
	<u>1,269,176</u>	<u>1,010,405</u>
增值服務	<u>359,008</u>	<u>119,528</u>
	<u>1,628,184</u>	<u>1,129,933</u>
其他服務	<u>—</u>	<u>511</u>
	<u>1,628,184</u>	<u>1,130,444</u>
來自其他來源的收益		
金融服務收入	19,161	28,990
投資物業租金收入總額	5,502	2,604
	<u>24,663</u>	<u>31,594</u>
	<u>1,652,847</u>	<u>1,162,038</u>

截至2021年6月30日止六個月，卓越置業集團有限公司及其附屬公司（統稱「卓越集團」）（本集團的一名關聯方）所得收益佔本集團收益的15.6%（截至2020年6月30日止六個月：9.8%）。本集團擁有卓越集團以外的大量客戶，但該等客戶中概無於期內佔本集團收益10%或以上者。

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，其由各業務線混合構成。本集團已按與向本集團最高級別行政管理層就資源分配及表現評估而提供的內部報告資料一致的方式，呈列以下三個報告分部：

- 物業管理服務：該分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基礎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、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2021年及2020年6月30日止六個月，提供予本集團最高級別行政管理層以供進行資源分配及評估分部表現的客戶合約收益分類、其他來源的收益及有關本集團報告分部的資料載於下文。

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

(ii) 報告分部損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
報告分部利潤	398,778	209,335
來自關聯方的利息收入	-	2,866
銀行貸款及其他借款利息	-	(3,169)
出售附屬公司的收益(附註5(b))	-	31,539
未分配總部及企業開支	<u>(1,534)</u>	<u>(2)</u>
除稅前綜合利潤	<u>397,244</u>	<u>240,569</u>

(iii) 地理資料

本集團的主要經營實體位於中國內地。截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團的大多數收益於中國內地產生。

截至2021年及2020年6月30日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

5 其他收益及收入淨額

(a) 其他收益

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

(b) 其他(虧損)/收入淨額

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

附註：

- (i) 截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團收到的政府補助主要與員工保留補貼及根據中國內地現行政策對生活性服務業享有進項稅額額外加計抵減10%的稅項優惠有關。
- (ii) 截至2020年6月30日止六個月，本集團出售其於附屬公司深圳市正聯浩東科技發展有限公司(「正聯浩東」)的全部95%股權予卓越集團，代價為人民幣9,500,000元，因此產生出售附屬公司的收益人民幣31,539,000元。

6 除稅前利潤

除稅前利潤於扣除以下各項後列賬：

(a) 財務成本

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

(b) 員工成本

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

附註：本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥付僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

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

(c) 其他項目

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

7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項指：

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

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

截至2020年6月30日止六個月的普通股加權平均數已假設重組及資本化已於2019年1月1日生效而作出調整。

(b) 每股攤薄盈利

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

9 貿易及其他應收款項

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

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2021年6月30日，其他應收款項包括本集團合營企業河南黃錦物業管理有限公司所宣派的應收股息人民幣5,594,000元。
- (iii) 於2021年6月30日及2020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。
- (iv) 截至2021年6月30日止六個月，本集團已有條件同意向獨立第三方收購北京環球財富物業管理有限公司的75%股權，並按約定的付款時間表作出為數人民幣112,500,000元的首期付款。

賬齡分析

於2021年6月30日，貿易應收款項(扣除虧損撥備)基於收益確認日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

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

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。

10 應收貸款

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

附註：於2021年6月30日，本集團向小額貸款業務第三方提供的貸款按年利率7.3%至25.55%計息(2020年12月31日：3.60%至28.80%)，並可於一年內收回。

於2021年6月30日，基於到期日及信用質素的應收貸款賬齡分析：

	於2021年6月30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)	334,494	–	–	334,494
逾期不足一個月	4,800	–	–	4,800
逾期超過一個月但不足三個月	–	10,500	–	10,500
逾期超過三個月但不足六個月	–	–	–	–
逾期超過六個月但不足一年	–	–	2,600	2,600
逾期超過一年	–	–	12,000	12,000
小計	339,294	10,500	14,600	364,394
減：虧損撥備	(13,742)	(1,523)	(4,380)	(19,645)
總計	<u>325,552</u>	<u>8,977</u>	<u>10,220</u>	<u>344,749</u>
	於2020年12月31日			
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期(未逾期)	365,893	–	–	365,893
逾期超過一個月但不足三個月	–	2,600	–	2,600
逾期超過三個月但不足六個月	–	–	4,477	4,477
逾期超過六個月但不足一年	–	–	12,000	12,000
小計	365,893	2,600	16,477	384,970
減：虧損撥備	(11,226)	(265)	(4,943)	(16,434)
總計	<u>354,667</u>	<u>2,335</u>	<u>11,534</u>	<u>368,536</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2021年6月30日，分類為階段2的應收貸款人民幣8,300,000元(2020年12月31日：人民幣2,600,000元)及分類為階段3人民幣5,600,000元(2020年12月31日：人民幣3,000,000元)由一名客戶作擔保並以持有的房產作抵押，而分類為階段2的應收貸款人民幣2,200,000元(2020年12月31日：無)及分類為階段3的應收貸款人民幣9,000,000元(2020年12月31日：人民幣13,477,000元)則為無擔保但由客戶持有的房產作抵押。

11 貿易及其他應付款項

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

附註：

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

於2021年6月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

12 股息

(a) 截至2021年6月30日止六個月應付權益股東的股息：

截至2021年
6月30日止
六個月
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18.62港仙
(相當於人民幣15.52分)

189,773

(b) 截至2021年6月30日止六個月批准的截至2020年12月31日止年度應付本公司權益股東的股息：

截至2021年
6月30日止
六個月
人民幣千元

截至2021年6月30日止六個月批准的上一財政年度末期股息
每股普通股9.51港仙(相當於人民幣7.91分)

97,793

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

管理層討論分析

業務回顧

物業管理服務

面積規模持續增長

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

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

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

我們的地理分佈

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

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

附註：

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

多業態的物管組合及多元化市場發展策略

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

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

	於6月30日或截至6月30日止六個月								
	2021年				2020年				
	在管面積 (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)	(%)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	(%)
商務物業	16,941	940,190	44.5	14,145	743,073	53.3			
– 卓越集團	2,791	354,618	7.3	2,817	276,754	10.6			
– 第三方物業開發商	14,150	585,572	37.2	11,328	466,319	42.7			
公共及工業物業	6,510	179,410	24.2	4,151	164,814	15.6			
住宅物業	11,747	149,576	31.3	8,247	102,518	31.1			
合計	<u>35,198</u>	<u>1,269,176</u>	<u>100.0</u>	<u>26,543</u>	<u>1,010,405</u>	<u>100.0</u>			

盈利能力維持穩健

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

下表載列於所示期間本集團物業管理服務的毛利率明細：

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

增值服務

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

財務回顧

收入

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

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

	截至6月30日止六個月					
	2021年		2020年		變動	
	金額 (人民幣 千元)	(%)	金額 (人民幣 千元)	(%)	金額 (人民幣 千元)	百分比
收入						
基礎物業管理服務	1,269,176	76.8	1,010,405	86.9	258,771	25.6
增值服務	359,008	21.7	119,528	10.3	239,480	200.4
其他業務	24,663	1.5	32,105	2.8	(7,442)	(23.2)
總收入	<u>1,652,847</u>	<u>100.0</u>	<u>1,162,038</u>	<u>100.0</u>	<u>490,809</u>	<u>42.2</u>

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

增值服務

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

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

其他業務

其他業務收入主要來自金融服務和公寓租賃服務。

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

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、清潔成本、維修及維護成本、公共事業成本、停車場開支、辦公開支、折舊攤銷成本、租金開支及其他。

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

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)
基礎物業管理服務	313,885	24.7	253,282	25.1
增值服務	160,495	44.7	36,943	30.9
其他業務	14,497	58.8	22,207	69.2
合計	<u>488,877</u>	<u>29.6</u>	<u>312,432</u>	<u>26.9</u>

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

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

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

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

其他收入及收益

本集團的其他收益主要包括利息收入和政府補助。

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

其他(虧損)／收入淨額

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

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

銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣8.12百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣3.15百萬元)，較去年增加157.8%，主要由於本集團為尋求更優質的業務目標和繼續併購擴展第三方業務而產生的拓展人員費用及業務開發費用增加。

行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣89.98百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣85.40百萬元)，較去年同期增加5.4%，主要由於本集團業務高速發展，為配合業務擴展需要而新聘僱員，員工的薪酬福利等開支較去年同期有所增長。

財務成本

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

應佔合營企業利潤

於報告期內，應佔合營企業利潤為人民幣4.24百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣3.67百萬元)，較去年同期增加15.5%。

應佔聯營公司利潤

於報告期內，應佔聯營公司利潤為人民幣0.84百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣0.53百萬元)，較去年同期增加58.5%。

所得稅費用

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

期內利潤

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

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

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

投資物業

本集團的投資物業主要包括於深圳的兩個長租公寓租賃項目，並通過經營及出租公寓以賺取租金。於2021年6月30日，本集團的投資物業為人民幣118.03百萬元，較2020年12月31日的人民幣123.47百萬元減少人民幣5.44百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵銷。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、使用權資產、辦公設備及傢俱、機械設備及其他固定資產。於2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣63.97百萬元，較2020年12月31日的人民幣64.26百萬元減少了人民幣0.29百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵銷。

無形資產

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

商譽

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

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

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款和應收關聯方非貿易款項。

於2021年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項(包含流動及非流動部分)淨額約為人民幣746.45百萬元，較2020年12月31日約人民幣561.00百萬元增加約人民幣185.45百萬元，主要由於(i)本集團預先支付擬收購附屬公司款項；(ii)本集團合資公司的應收股息；及(iii)本集團的收入總額的顯著增長帶來貿易應收款的增加。

貿易及其他應付款項

於2021年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)為人民幣1,226.92百萬元，較2020年12月31日約人民幣995.13百萬元增加人民幣231.79百萬元，主要由於(i)本集團新增應付2020年年末的應付權益股息；(ii)本集團的採購總額的增長帶來貿易應付款的增加。

租賃負債

於報告期內，根據新租賃準則確認增加租賃負債，一年內應支付的租賃負債為人民幣15.09百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣131.26百萬元計入長期租賃負債。

合約負債

合約負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2021年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣167.30百萬元，較2020年12月31日的人民幣81.63百萬元增加104.9%，主要是由於業務規模擴大所致。

借款

於2021年6月30日，本集團有銀行及其他借款為人民幣178.76百萬元(2020年12月31日：人民幣373.94百萬元)，全部為無抵押借款。

資產負債率

資產負債率按同日的負債總額除以同日的資產總額計算。於2021年6月30日，本集團的資產負債率為35.2%(2020年12月31日：33.9%)。

資產抵押

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

或然負債

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

流動資金、儲備及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況。於2021年6月30日，本集團的現金及等價物為人民幣3,513.11百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,314.13百萬元增長6.0%，主要原因是本集團持續增加的經營現金流入貢獻。

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

現金流

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

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

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

匯率風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2021年6月30日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物以及應付權益股東股息，按港元列值。

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

其他資料

上市所得款項用途

本公司於2020年10月19日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市發行300,000,000股新股，及於2020年11月11日部分行使超額配股權並發行22,490,000股新股。於部分行使超額配股權之後及經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總淨額（「所得款項淨額」）約為3,359.5百萬港元。截至2021年6月30日，本公司已動用所得款項淨額約350.0百萬港元。本公司將按照本公司日期為2020年10月7日之招股章程（「招股章程」）所載之用途及時間表分配動用上市餘下所得款項淨額：

於2021年6月30日，本集團所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

時間表

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

時間表

主要類別	佔所得款項淨額的百分比	金額 (百萬 港元)	子類別	具體計劃	佔所得款項淨額的百分比	時間表			於2021年	於2021年
						2021年	2022年	2023年	6月30日 已動用 所得款項 的實際 金額 (百萬 港元)	6月30日 未動用 所得款項 金額 (百萬 港元)
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智慧管理信息平台的軟件系統；及(iii)加強FM智慧管理信息平台運營的內部培訓，擴大FM智慧管理信息平台的覆蓋範圍(截至2020年6月30日覆蓋逾300個在管項目中約80個)，以覆蓋我們在管的所有符合條件的項目。	4.0%	40.3	53.8	40.2	0	134.3

時間表

主要類別	佔所得款項淨額的百分比	金額 (百萬 港元)	子類別	具體計劃	佔所得款項淨額的百分比	時間表			於2021年	於2021年
						2021年	2022年	2023年	6月30日 已動用 所得款項 的實際 金額 (百萬 港元)	6月30日 未動用 所得款項 金額 (百萬 港元)
				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智慧管理信息平台的功能詳情，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。						
		134.3	開發「O+」平台	我們將(i)繼續升級「O+」平台；(ii)確保優質供應，以增加「O+」平台上的產品供應；及(iii)為客戶組織活動並提供福利，以提高其忠誠度。	4.0%	53.8	40.3	40.2	0	134.3

時間表

主要類別	佔所得款項淨額的百分比	金額 (百萬 港元)	子類別	具體計劃	佔所得款項淨額的百分比	時間表			於2021年	於2021年
						2021年	2022年	2023年	6月30日 已動用 所得款項 的實際 金額 (百萬 港元)	6月30日 未動用 所得款項 金額 (百萬 港元)
				有關「O+」平台的功能詳情，請參閱招股章程之「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」一節。						
	67.2		升級信息技術基礎設施以增強內部控制及提高管理效率	我們計劃升級業務管理系統（包括人力資源系統、財務系統及業務流程管理系統）並開發商業智能工具，以增強內部控制及提高管理效率。	2.0%	20.2	27.0	20.0	0	67.2

時間表

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

時間表

主要類別	佔所得款項淨額的百分比	金額 (百萬 港元)	子類別	具體計劃	佔所得款項淨額的百分比	時間表			於2021年	
						2021年	2022年	2023年	6月30日 已動用 所得款項 的實際 金額 (百萬 港元)	於2021年 6月30日 未動用 所得款項 金額 (百萬 港元)
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

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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

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

除本公告所披露者外，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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

中期股息

董事會已議決宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息每股本公司普通股(「股份」) 18.62港仙。上述中期股息將於2021年11月29日派發予於2021年11月15日名列本公司股東名冊上的本公司股東(「股東」)。

其他事項

董事會認為，除本中期業績公告所披露者外，本公司截至2020年12月31日止年度的年報所刊載的資料概無任何重大變動。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權收取中期股息的股東身份，本公司將於2021年11月11日至2021年11月15日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份轉讓登記。為符合資格獲得中期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2021年11月10日下午4時30分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

企業管治常規

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

於截至2021年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2021年6月30日止六個月期間，一直遵守標準守則所載的標準規定，且本公司概無注意到董事於報告期出現違規事件。

審計委員會

董事會已設立審計委員會（「**審計委員會**」），並根據上市規則及企業管治守則制定書面職權範圍。於本公告日期，審計委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事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2021年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績。

中期業績之審閱

簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於將寄發予股東之中期報告內。

報告期後事項

於2021年6月30日後及直至本公告日期，除宣派中期股息外，本集團並無進行任何重大事項。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.exceptm.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2021年6月30日止六個月的中期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，2021年8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。