

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2021年12月31日止年度的全年業績公告

摘要

1. 2021年本集團收入約為人民幣3,467.1百萬元，較2020年約人民幣2,525.1百萬元增長37.3%。
2. 2021年本集團毛利約為人民幣959.6百萬元，較2020年約人民幣663.8百萬元增長44.6%。2021年毛利率為27.7%，而2020年毛利率為26.3%，按年提升1.4個百分點。
3. 2021年本公司擁有人應佔利潤約為人民幣510.1百萬元，較2020年約人民幣325.0百萬元增57.0%。
4. 截至2021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810.1百萬元，較2020年約人民幣434.0百萬元增長86.7%。
5. 董事會建議派付截至2021年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股17.38港仙，加上已派發的中期股息每股現金18.62港仙，全年股息為每股現金36.00港仙，按年提升278.5% (2020年：9.51港仙)。

年度業績

卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021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2021年12月31日止年度
(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	3,467,066	2,525,087
銷售成本		<u>(2,507,439)</u>	<u>(1,861,275)</u>
毛利		959,627	663,812
其他收益		45,518	22,970
其他(虧損)/收入淨額		(5,553)	21,030
銷售及營銷開支		(18,637)	(15,419)
行政開支		<u>(203,352)</u>	<u>(194,667)</u>
經營利潤		777,603	497,726
財務成本		(20,705)	(29,535)
應佔聯營公司利潤減虧損		1,387	1,212
應佔合營企業利潤減虧損		<u>7,450</u>	<u>7,346</u>
除稅前溢利		765,735	476,749
所得稅	5	<u>(218,254)</u>	<u>(120,827)</u>
年內利潤		<u><u>547,481</u></u>	<u><u>355,922</u></u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		510,088	324,987
非控股權益		<u>37,393</u>	<u>30,935</u>
年內利潤		<u><u>547,481</u></u>	<u><u>355,922</u></u>
每股盈利(人民幣分)	6		
基本		<u>41.7</u>	<u>33.7</u>
攤薄		<u>41.7</u>	<u>33.6</u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2021年12月31日止年度
 (金額以人民幣列賬)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	547,481	355,922
年內其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
本公司未使用人民幣(「人民幣」)作為功能貨幣的 實體財務報表拆算的匯兌差額	<u>(66,025)</u>	<u>(55,621)</u>
年內全面收入總額	<u>481,456</u>	<u>300,301</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	444,063	269,366
非控股權益	<u>37,393</u>	<u>30,935</u>
年內全面收入總額	<u>481,456</u>	<u>300,301</u>

綜合財務狀況表
2021年12月31日
(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		112,488	123,474
物業、廠房及設備		47,541	64,258
無形資產		34,061	54,202
商譽		41,438	271,722
於聯營公司的權益		12,609	4,871
於合營企業的權益		45,382	46,429
其他應收款項	7	236,582	–
透過損益按公允值計量之金融資產		–	2,118
遞延稅項資產		29,016	28,666
		559,117	595,740
流動資產			
透過損益按公允值計量之金融資產		–	48,177
存貨		4,886	2,310
合約資產		15,684	–
貿易及其他應收款項	7	1,134,969	560,998
預付稅項		770	1,465
應收貸款	8	316,014	368,536
受限制存款		33,396	38,596
現金及現金等價物		3,007,300	3,314,132
		4,513,019	4,334,214
流動負債			
銀行貸款及其他借款		75,000	193,790
合約負債		216,236	81,628
貿易及其他應付款項	9	1,077,341	892,849
租賃負債		14,006	17,509
即期稅項		90,896	57,214
		1,473,479	1,242,990

綜合財務狀況表
2021年12月31日
(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產淨值		3,039,540	3,091,224
總資產減流動負債		<u>3,598,657</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	9	800	102,280
租賃負債		117,741	132,169
遞延稅項負債		<u>13,684</u>	<u>16,079</u>
		132,225	430,678
資產淨值		3,466,432	3,256,286
資本及儲備			
股本	10(a)	10,496	10,496
儲備		<u>3,435,052</u>	<u>3,173,391</u>
本公司權益股東應佔權益總額		3,445,548	3,183,887
非控股權益		<u>20,884</u>	<u>72,399</u>
權益總額		<u><u>3,466,432</u></u>	<u><u>3,256,286</u></u>

附註

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

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」)。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)的最終控股股東為李華先生(「李先生」或「最終控股股東」)。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

該等財務資料已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)進行編製，香港財務報告準則包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。本集團採納的重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納的香港財務報告準則的修訂。首次應用該等與本集團有關的準則所引致當前會計期間的會計政策變動，已反映於該等財務報表內，有關資料載於附註2(c)。

(b) 財務報表編製基準

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

財務報表以人民幣呈列，金額湊整至最接近的千元。編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟下文所載會計政策所說明的按公允值列賬的下列資產除外：

- 於理財產品的投資；及
- 應收或然代價。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下乃屬合理的各項其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果或會有別於該等估計。

本集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

本集團對本會計期間的該等財務報表應用了香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則之若干修訂：

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂，*基準利率改革第2階段*
- 香港財務報告準則第16號修訂，*2021年6月30日以後新冠病毒疫情相關租金減免*

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

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂，基準利率改革第2階段

該等修訂對以下各項提供了有針對性的豁免：(i)將金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量釐定基準的變動作為修改進行會計處理，及(ii)由於銀行同業拆借利率改革（「銀行同業拆息改革」），在利率基準被替代基準利率取代時終止對沖會計處理。由於本集團並無與基準利率掛鈎且受銀行同業拆息改革影響的合約，故該等修訂並無對該等財務報表產生影響。

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

本集團先前已應用香港財務報告準則第16號中的實務操作方法，因此作為承租人，倘符合資格條件，則毋須評估因新冠病毒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日的權益結餘並無影響。

3 分部報告

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

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括不屬於個別分部的預付稅項、遞延稅項資產及若干應收關聯方非貿易應收款項。分部負債包括個別分部的經營活動應佔及由分部直接管理的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	
	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	3,212,524	2,348,590	41,297	46,467	14,497	10,912	3,268,318	2,405,969
於某個時間點	198,748	121,002	-	-	-	-	198,748	121,002
報告分部收益	3,411,272	2,469,592	41,297	46,467	14,497	10,912	3,467,066	2,526,971
分部間收益	-	-	-	-	-	(1,884)	-	(1,884)
來自外部客戶的收益	<u>3,411,272</u>	<u>2,469,592</u>	<u>41,297</u>	<u>46,467</u>	<u>14,497</u>	<u>9,028</u>	<u>3,467,066</u>	<u>2,525,087</u>
報告分部利潤/(虧損)	<u>738,767</u>	<u>432,560</u>	<u>19,086</u>	<u>23,491</u>	<u>4,405</u>	<u>(6,092)</u>	<u>762,258</u>	<u>449,959</u>
銀行存款利息收入	29,113	1,943	-	-	11	25	29,124	1,968
財務成本	(8,146)	(16,103)	(5,727)	(3,181)	(6,832)	(7,082)	(20,705)	(26,366)
折舊及攤銷	(34,229)	(30,565)	(1,347)	(1,368)	(11,248)	(13,231)	(46,824)	(45,164)
應收貸款減值虧損	-	-	(2,466)	(7,396)	-	-	(2,466)	(7,396)
貿易及其他應收款項 的減值虧損	(10,434)	(6,902)	-	-	2	(22)	(10,432)	(6,924)
報告分部資產	<u>4,502,088</u>	<u>4,366,887</u>	<u>392,318</u>	<u>377,477</u>	<u>147,676</u>	<u>175,419</u>	<u>5,042,082</u>	<u>4,919,783</u>
年內非流動分部資產添置	<u>36,026</u>	<u>14,651</u>	<u>-</u>	<u>28</u>	<u>168</u>	<u>385</u>	<u>36,194</u>	<u>15,064</u>
報告分部負債	<u>1,298,833</u>	<u>1,436,029</u>	<u>80,896</u>	<u>58,718</u>	<u>121,272</u>	<u>125,592</u>	<u>1,501,001</u>	<u>1,620,339</u>

(ii) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益		
報告分部收益	3,467,066	2,526,971
分部間收益	—	(1,884)
	<hr/>	<hr/>
綜合收益 (附註4)	3,467,066	2,525,087
	<hr/>	<hr/>
利潤		
報告分部利潤	762,258	449,959
來自關聯方的利息收入	—	5,840
銀行貸款及其他借款利息	—	(3,169)
出售附屬公司的收益 (附註11)	5,009	31,539
外匯淨收益	1,336	—
未分配總部及企業開支	(2,868)	(7,420)
	<hr/>	<hr/>
除稅前綜合利潤	765,735	476,749
	<hr/>	<hr/>
資產		
報告分部資產	5,042,082	4,919,783
抵銷分部間應收款項	—	(20,000)
	<hr/>	<hr/>
	5,042,082	4,899,783
	<hr/>	<hr/>
預付稅項	770	1,465
遞延稅項資產	29,016	28,666
未分配總部及企業資產	268	40
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	5,072,136	4,929,954
	<hr/>	<hr/>
負債		
報告分部負債	1,501,001	1,620,339
抵銷分部間應付款項	—	(20,000)
	<hr/>	<hr/>
	1,501,001	1,600,339
	<hr/>	<hr/>
即期稅項	90,896	57,214
遞延稅項負債	13,684	16,079
未分配總部及企業負債	123	36
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	1,605,704	1,673,668
	<hr/>	<hr/>

(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2021年及2020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2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業管理服務		
基本物業管理服務		
－ 商務物業	1,961,514	1,563,195
－ 公共及工業物業	350,351	327,248
－ 住宅物業	318,887	220,545
	<u>2,630,752</u>	<u>2,110,988</u>
增值服務	780,520	358,604
	<u>3,411,272</u>	<u>2,469,592</u>
其他服務	-	511
	<u>3,411,272</u>	<u>2,470,103</u>
來自其他來源的收益		
金融服務收入	41,297	46,467
投資物業租金收入總額	14,497	8,517
	<u>55,794</u>	<u>54,984</u>
	<u><u>3,467,066</u></u>	<u><u>2,525,087</u></u>

5 綜合損益表的所得稅

(a) 綜合損益表的稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅	218,568	129,898
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(314)	(9,071)
	<u>218,254</u>	<u>120,827</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>765,735</u>	<u>476,749</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	189,643	121,471
不可扣稅開支的稅務影響	11,718	5,225
應佔合營企業及聯營公司業績的稅務影響	(2,209)	(2,140)
毋須課稅收入的稅務影響	–	(7,885)
股息預扣稅	19,049	4,155
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	53	1
實際稅項開支	<u>218,254</u>	<u>120,827</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510,088,000元(2020年：人民幣324,987,000元)及已發行1,222,391,192股普通股(2020年：963,964,356股)的加權平均數計算如下：

普通股加權平均數

	2021年 股	2020年 股
於1月1日已發行普通股	1,222,490,000	—
發行股份之影響	—	1,000
資本化發行之影響	—	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
購回股份	(98,808)	—
	<u>1,222,391,192</u>	<u>963,964,356</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>1,222,391,192</u>	<u>963,964,356</u>

(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510,088,000元(2020年：人民幣324,987,000元)及1,222,399,442股普通股(2020年：965,522,902股)的加權平均數計算如下：

普通股加權平均數(攤薄)

	2021年 股	2020年 股
於12月31日的普通股加權平均數	1,222,391,192	963,964,356
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	<u>8,250</u>	<u>1,558,546</u>
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,222,399,442</u>	<u>965,522,902</u>

7 貿易及其他應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期			
貿易應收款項	(i)		
— 關聯方		140,680	88,138
— 第三方		420,757	410,515
		<u>561,437</u>	<u>498,653</u>
減：虧損撥備		<u>(43,214)</u>	<u>(37,732)</u>
		518,223	460,921
其他應收款項，扣除虧損撥備			
— 關聯方	(iii)	20,152	6,678
— 第三方	(ii)	503,391	20,908
		<u>523,543</u>	<u>27,586</u>
按攤銷成本計量的金融資產		1,041,766	488,507
按金及預付款項		93,203	72,491
		<u>1,134,969</u>	<u>560,998</u>
非即期			
擬收購一間附屬公司的預付款項	(iv)	166,582	—
與出售附屬公司有關的應收代價		70,000	—
		<u>236,582</u>	<u>—</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2021年12月31日，其他應收賬款包括處置深圳卓越經營管理有限公司的應收賬款人民幣175,000,000元。深圳市卓越運營管理有限公司（「深圳卓越運營」）及其附屬子公司，以及出售深圳卓越運營產生的人民幣294,000,000元的應付金額，出售深圳卓越運營產生的應付金額在年底後結算。有關出售的更多詳情，請參閱附註11。
- (iii) 於2021年12月31日，其他應收賬款包括本集團合資公司河南黃錦物業管理有限公司（「黃錦物業」）的應收股息，金額為人民幣5,023,000元。
- (iv) 截至2021年12月31日止年度，本集團有條件地同意收購北京環球財富物業管理有限公司的75%股權權益，其金額是根據約定的付款時間表支付的款項。於2021年12月31日，該項交易已於年後完成。

(a) 賬齡分析

於2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
6個月內	452,123	411,416
6個月至1年	43,419	29,482
1至2年	20,278	16,274
2至3年	2,403	3,749
	<u>518,223</u>	<u>460,921</u>

8 應收貸款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無擔保及無抵押	18,000	84,633
有擔保及無抵押	–	125,010
無擔保及有抵押	43,810	77,727
有擔保及有抵押	273,104	97,600
	<u>334,914</u>	<u>384,970</u>
應收貸款總額	334,914	384,970
減：虧損撥備	(18,900)	(16,434)
	<u>316,014</u>	<u>368,536</u>

附註：

於2021年12月31日，本集團向小額貸款業務第三方提供的貸款按年利率7.20%至24.00%計息(2020年：3.60%至28.80%)，並可於一年內收回。

於2021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2021年12月31日			總計 人民幣千元
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	
即期(未逾期)	315,864	-	-	315,864
逾期不足一個月	400	-	-	400
逾期超過一個月但不足三個月	-	2,750	-	2,750
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	8,900	8,900
逾期超過六個月但不足一年	-	-	7,000	7,000
小計	316,264	2,750	15,900	334,914
減：虧損撥備	(13,480)	(650)	(4,770)	(18,900)
總計	<u>302,784</u>	<u>2,100</u>	<u>11,130</u>	<u>316,014</u>

	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>

附註：

於2021年12月31日，分類為階段2的應收貸款人民幣2,750,000元(於2020年：人民幣2,600,000元)及分類為階段3人民幣4,800,000元(於2020年：人民幣3,000,000元)由客戶作擔保並以持有的物業作抵押，而分類為階段3的應收貸款人民幣11,100,000元(於2020年：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

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期			
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		38,895	36,432
— 第三方		289,783	156,152
		328,678	192,584
其他應付款項			
— 關聯方		27,497	19,828
— 第三方		92,903	95,113
		120,400	114,941
應付非控股權益股息		—	5,388
代表業主委員會收取的現金		26,604	17,852
代表業主持有的房屋維修基金		6,792	19,550
應付利息		196	671
按攤銷成本計量的金融負債		482,670	350,986
已收擬出售附屬公司的預付款項	(b)	305,095	300,000
應計薪金及其他福利		177,439	148,062
按金		90,128	82,733
應計費用		22,009	11,068
		1,077,341	892,849
非即期			
與購買合營企業有關的應付款項		800	—
其他應付款項	(c)	—	102,280
		800	102,280

附註：

- (a) 貿易應付款項主要指自供應商所提供的清潔、安保、景觀及維護服務等分包服務產生的應付款項以及與停車位租賃有關的應付款項。
- (b) 該結餘指於2021年12月31日與擬轉讓深圳市卓投小額貸款有限責任公司（「深圳卓投」）100%股權有關的預收款項餘額。
- (c) 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。根據會計政策，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。

本集團已通過出售深圳卓越運營，出售了浙江港灣集團的全部60%股權，並於2021年12月內增收人民幣22,312,000元後，終止確認價值人民幣124,592,000元的非控股權益認沽期權。

於2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內	202,950	118,069
1至3個月	59,079	30,931
3至6個月	25,057	4,979
6至12個月	9,282	10,101
12個月以上	32,310	28,504
	<u>328,678</u>	<u>192,584</u>

10 資本、儲備及股息

(a) 股本

法定股本

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

	2021年		2020年	
	港元	人民幣元	港元	人民幣元
已全面發行及繳足：				
1,222,490,000股（2020年：				
1,222,490,000股）每股				
面值0.01港元的普通股	<u>12,224,900</u>	<u>10,496,360</u>	<u>12,224,900</u>	<u>10,496,360</u>

(b) 股份回購

年內，本公司於聯交所購回其自身普通股如下：

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

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

(c) 股息

(i) 歸屬於截至2021年12月31日止年度的應付本公司權益股東的股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於中期期間後宣派及派付的2021年中期股息 每股普通股18.62港仙(相當於人民幣15.44分)	188,840	無
於綜合財務狀況表日期後建議2021年末期股息 每股普通股17.38港仙(相當於人民幣14.16分) (2020年：每股普通股9.51港仙 (相當於人民幣7.91分))	<u>172,801</u>	<u>97,793</u>
	<u>361,641</u>	<u>97,793</u>

(ii) 歸屬於上一財政年度並於本年度批准及派付的應付本公司權益股東的股息：

	2021年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度2020年末期股息 每股普通股9.51港仙(相當於人民幣7.91分)	<u><u>97,793</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。

11 出售附屬公司

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

已出售附屬公司於處置日期的資產淨值載列如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	314,849
其他金融資產	100,000
透過損益按公允值計量之金融資產	2,118
貿易及其他應收款項	152,923
物業、廠房及設備	9,869
無形資產	12,105
商譽	230,284
遞延稅項資產	594
銀行貸款	(4,000)
合約負債	(5,591)
貿易及其他應付款項	(383,481)
租賃負債	(5,944)
應付稅項	(17,555)
遞延稅項負債	(3,025)
	<hr/>
資產淨值	403,146
非控股權益	(58,155)
	<hr/>
本集團應佔資產淨值	<u>344,991</u>
出售附屬公司的收益：	
代價	350,000
減：已出售的本集團應佔負債淨值	344,991
	<hr/>
出售附屬公司的收益	<u>5,009</u>
截至2021年12月31日止年度出售所產生的現金流出淨額：	
已收代價，以現金結付	105,000
減：已出售現金及現金等價物	(314,849)
	<hr/>
現金流出淨額	<u>(209,849)</u>

附註：

(i) 人民幣105,000,000元已於年內簽署購股協議時支付。根據付款時間表，餘下人民幣175,000,000元及人民幣70,000,000元將分別於2022年(並記入2021年12月31日的流動資產中其他應收款項項下)及2023年支付。於2023年的應收款項列賬為非流動其他應收款項。

(ii) 於年末之後，本集團從第三方收取人民幣294,000,000元。

主席報告

致股東：

2021年見證了商企物業服務與管理的加速崛起。受益於政策面的持續支持，物管行業實現了快速發展，行業穩步成長。另一方面，在地產行業「三道紅線」等政策下，房企融資端收緊，地產開發行業增速放緩，以住宅為主的物業管理結構，以面積驅動的增長模式面臨調整。一輪高槓桿和高增長之後，房地產開發行業以及關連住宅物業管理增速緩和，預期回調。

俱往矣，細數更理性、更市場化、更能抗周期的物管賽道，還看商企物業。從客戶群來看，商企物業主要服務對象是物業業主、工商企業、機構等。其中工商企業則主要涵蓋高新科技、互聯網、金融以及製造業和服務業，同時還涵蓋一些城市機構，比如政府機關、學校、醫院等。於過去的一年，已上市的物管企業加大了在商企物管領域的投資和收併購。在公開市場方面，根據中指研究院數據，截至2021年12月，在物業行業招標統計當中，商辦物業佔據了行業第三方市場拓展總量的45%，約是住宅物業第三方市場拓展量的3.5倍。在資本市場方面，商企物業的估值有可能獲得率先修復，長坡厚雪未來可期。因為市場化決定了此賽道企業更高的提價靈活性，來自企業的高端服務以及來自戰略大企業客戶的更高收入佔比帶來更強的抗周期能力，較低的住宅佔比確保了業務的獨立性以及財務的穩健性。

隨著龍頭物管企業介入商企物業佈局，商企物業分化整合大幕已啟，品牌和規模搭平台，差異化顯身手。隨著中國影響力持續提升，國內經濟高質量發展，城市化進程及城市更新加速，中國市場正召喚具有國際競爭力的本土商辦物業品牌。本集團作為中國領先的商企物業服務運營商，在二十多年的發展中，一直聚焦並深耕商企物業領域這個賽道，專注於為商企物業及企業各類工作場所、公共建築及設施提供物業及綜合設施管理服務，致力於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，憑藉專業能力與創新能力，為客戶實現商企不動產價值回報，助力企業成就商業願景。

本集團致力於為客戶延長商企資產使用年限、減少折舊成本及降低運營費用，使資產達到保值增值的目標，從而吸引及挽留優質租戶或企業人才。經過二十多年於商企物業賽道的聚焦與深耕，本集團已經形成了一套受到眾多知名企業認可的業務邏輯和服務體系，得到了龍頭企業大客戶的肯定與持續合作。

儘管商企物業有以上光環和壁壘，相對來講，資本市場並未深悉市場化為主的非住宅物業管理賽道。賽道特點決定了其不疾不徐的理性增長以及資本開支平穩可控的特性。在此背景下，董事會建議採用高比例的派息政策，為全體股東創造穩定可期的回報，進而體現企業價值。因此，董事會建議2021年度全年派息比例為70%。同時，董事亦建議於未來三年，每年的全年派息比例不低於50%。

「潮平兩岸闊，風正一帆懸」，本集團將保持戰略定力，堅持國際標準化、專業化的全生命週期和全鏈條價值服務，堅持用戶思維和客戶化定制服務創新，持續打造競爭優勢和品牌影響力，為全體股東創造可持續的價值。

管理層討論分析

I. 業務概覽

報告期內公司從事的主要業務

(I) 報告期內本集團的主要業務

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。

本公司集近二十年管理經驗，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、設備設施管理、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56.8百萬平方米，業務佈局2個國家，18個省份、在50個一線及區域重點城市擁有521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平台。

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。

我們為企業打造物業綜合服務定製模式，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，實現設備全生命周期智能化管理監控，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：華為北京、華為蘇州研究所、深圳OPPO總部

(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，如場館特色服務提供人文體驗服務、智能節耗降低、文化資源管理，醫養特色服務可提供的院感安全、疫情防控、臨床支持等，交通特色服務可提供的城市窗口打造、服務區運營、顧客體驗。

本公司以專業化、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，共同做好公共服務。

(3) 住宅物業服務

依託卓越集團25年地產開發經驗，在全國眾多城市開發高端住宅樓宇，打造高端住宅社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」管家與「全程築家」服務，深挖業主需求，配套一站式服務驛站，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

2. 增值服務

本集團藉助卓越集團地產發展優勢，整合本集團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，不斷洞察客戶的需求，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，建立客戶專屬服務全系，重新定義商務物業的價值標準。

(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) 企業服務

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。

2021年本集團為客戶代為接待訪客近300萬，為企業客戶提供超過上萬次商務接待，其中包括50餘次國家級政要接待。

(3) 建築機電服務

公司聯合旗下盛恒達機電有限公司打造「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，構建社區生態圈，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。

(4) 其他專業服務

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。本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：客戶單元內清潔套餐服務、專業石材養護、高檔家私護理等專項清潔服務。憑藉著豐富的實踐經驗、專業的技術設備、專業的清潔師、進口專業物料，讓本公司客戶享受到，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100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工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、獲取區域發展平台、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。

目前攜手黃錦物業資源互補，合作共贏，持續發展。

(II) 行業情況

1. 行業形勢

2021年適逢物業管理行業發展40周年，國家從政策層面相繼釋放利好信息，相關部門陸續出台多項政策文件持續推進行業發展。公司於2021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。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。

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，中國物業管理常務理事單位，作為中國商務物業服務領域的龍頭企業，二十年來，本集團一直深耕商務物業服務領域，通過對物業服務主要市場領域和客戶需求的深入了解，不斷革新智能化手段，在為客戶提供專業化基礎管理服務的同時，更為客戶提供定制化的不動產全生命周期、全鏈條的綜合設施管理服務整體解決方案，實現用戶綜合價值期望。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，並成功塑造國際化高端商企不動產運營服務品牌形象，得到了業界的一致首肯和認可。

(III) 業績概述

2021年，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。

2021年公司各業務類型的收入佔比，其中商務物業佔比56.6%，公共物業佔比10.1%，住宅物業佔比9.2%，增值服務佔比達到22.5%。

2021年公司營業收入達到人民幣3,467.1百萬元，年增長率37.3%，其中來自第三方的基本物業服務收入佔比60.7%，毛利人民幣959.6百萬元，年增長率44.6%；綜合毛利率27.7%，較2020年提升1.4個百分點。歸母淨利潤人民幣510.1百萬元，年增長率57.0%，淨利潤率15.8%，較2020年提升1.7個百分點。

1. 業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2021年12月31日止年度內，我們的合約面積約為56.8百萬平方米^(附註2)，較2020年12月31日增長約26.9%，合約項目數量558個^(附註4)；截至2021年12月31日止年度內，在管面積達到約41.2百萬平方米^(附註3)，在管項目數量521個^(附註4)，分別較2020年12月31日增長約28.7%及28.3%。

下表載列分別截至2021年及2020年12月31日止年度我們的在管面積之變動：

	2021年 千平方米	2020年 千平方米
於期初	32,018	23,529
新簽	11,091	8,822
新收購	—	—
終止	(1,490)	(333)
出售	(4,984)	—
於期末	<u>36,635</u> ^(附註1)	<u>32,018</u>

附註1：36.6百萬平方米（不包括年內大部份時間由本集團管理的5.0百萬平方米，隨2021年12月22日出售附屬公司而終止）。

附註2：包括於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由本集團管理的5.8百萬平方米，供對照。

附註3：包括於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的4.6百萬平方米（5.0百萬平方米按照集團管理時間加權計算），供對照。

附註4：包括於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的115個項目，供對照。

2. 戰略性地理分佈升級

自本集團成立以來，截至2021年12月31日，我們的地理分佈已經從深圳擴展至中國50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2021年及2020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。

	截至12月31日止年度							
	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⁾	17,771	43.1	1,464,363	55.7	13,386	41.8	1,199,233	56.8
長三角 ⁽²⁾	9,392	22.8	580,754	22.1	8,144	25.4	442,051	20.9
其他地區 ⁽³⁾	14,040	34.1	585,635	22.3	10,488	32.8	469,704	22.3
合計 ⁽⁴⁾	<u>41,203</u>	<u>100</u>	<u>2,630,752</u>	<u>100.0</u>	<u>32,018</u>	<u>100.0</u>	<u>2,110,988</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們為大灣區城市（包括深圳、廣州、珠海、惠州、東莞、中山等）的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們為長三角地區城市（包括上海、南京、杭州、蘇州、嘉興、揚州、南通、無錫、泰州等）的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們為(i)中國其他地區城市（包括北京、西安、青島、鄭州、重慶、成都、武漢、天津、濟南、石家莊、長沙、福州、南昌、晉江）的物業；以及(ii)印度的項目提供物業管理服務。
- (4) 在管面積包含了於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的4.6百萬平方米（5.0百萬平方米按照集團管理時間加權計算）（「該面積」）。截至2021年12月31日止財政年度內的收入包含了由該面積產生的收入。

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。2020及2021年毛利率明細表如下：

	2021年 %	2020年 %
毛利率		
商務物業	25.5	27.9
— 卓越集團開發項目	45.0	47.3
— 第三方拓展項目	14.2	16.2
公共及工業物業	13.8	14.8
住宅物業	17.0	11.2
合計	<u>22.9</u>	<u>24.1</u>

4. 主航道雙輪驅動，高速拓展

公司具有豐富的商務不動產管理經驗和品牌知名度，我們管理的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、住宅公寓等類型。

商務不動產管理是我們的核心主業，我們於2021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。2021年商務物業收入與2020年同期相比增加25.5%。

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。2021年來自卓越集團開發商務物業收入與2020年同期相比增加22.3%。

2021年公司核心競爭優勢助推商務業務持續擴張，我們在商務物業管理第三方市場拓展上繼續鞏固領先優勢，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。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。2021年來自第三方市場拓展的商務物業管理業務收入與2020年同期相比增加27.4%。

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，2021年公共物業的收入與2020年同期相比增加7.1%。

住宅公寓業態方面，隨著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。2021年住宅物業收入與2020年同期相比增加44.6%。

	截至2021年12月31日止年度				截至2020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	17,932	43.5	1,961,514	74.6	16,671	52.1	1,563,195	74.1
—卓越集團	2,906	7.1	718,459	27.3	2,878	9.0	587,576	27.9
—第三方物業								
開發商	15,026	36.4	1,243,055	47.3	13,793	43.1	975,619	46.2
公共及工業物業	9,248	22.5	350,351	13.3	5,825	18.2	327,248	15.5
住宅物業	14,023	34.0	318,887	12.1	9,522	29.7	220,545	10.4
合計 ^(附註)	<u>41,203</u>	<u>100.0</u>	<u>2,630,752</u>	<u>100.0</u>	<u>32,018</u>	<u>100.0</u>	<u>2,110,988</u>	<u>100.0</u>

附註：

在管面積包含了於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的4.6百萬平方米（5.0百萬平方米按照集團管理時間加權計算）（「該面積」）。截至2021年12月31日止財政年度內的收入包含了由該面積產生的收入。

5. 戰略客戶有機增長

2021年集團核心競爭優勢助推商務業務持續擴張，深入優化戰略客戶發展機制，成立專屬戰略客戶事業部進行集中管理，組建戰略客戶解決方案與實施中心，對戰略客戶進行全流程、全場景、全方位支撐，助力快速增長。

2021年大客戶業務有機增長，新拓大客戶合同數量49個，總合同額人民幣802.9百萬元，新拓業務大客戶合同貢獻比51%，目前合作的戰略客戶有：華為、OPPO、榮耀、Vivo等眾多高科技及互聯網龍頭企業。

以某著名互聯網大客戶為例，2021年新拓業務實現規模與營收「翻倍增長」，合約項目增加24個，年化合同金額同比增長82%。戰略項目帶來了持續的輻射效應加持，南北區域的市場陣地不斷擴大，一路向北挺進武漢、合肥、長沙、青島等重點城市實現業務擴增。憑藉大客戶服務示範作用及美譽度，不斷拓展其關聯企業業務，如合肥中安創谷項目、武漢光谷項目、科興項目、重慶大學城項目等。

以另外一位著名互聯網大客戶為例，公司聚焦大客戶攻堅，突破重圍，攻下其華南區總部，並成功進軍杭州核心園區。由本集團提供服務的華南區總部項目，在2021年連續3個季度獲得甲方全國自有園區滿意度第一名的佳績。對於本集團服務品質的認可，本集團與客戶建立起更加深厚與穩固的戰略合作。

伴隨戰略客戶規模的擴大以及市場影響力，我們在目標城市的市場佔有率及項目密度將會獲得提升，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。

6. 增值服務

我們致力為客戶提供全生命周期物管服務及全鏈條的綜合資產服務。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，通過線上線下平台化運營、資源整合和產品化能力，形成獨特的盈利模式，帶來更多的增值收益，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780.5百萬元，較去年實現同比增長約117.7%，佔本公司總體收入的比例約為22.5%，較去年同期提升約8.3個百分點。

我們的增值服務分為資產服務、企業服務、建築機電服務、其他專業增值服務。

2021年增值服務多元化快速增長，構建商務物業資產服務、企業服務價值鏈條，其中以企業服務和建築機電服務業績增幅比例較高，呈雙增長曲線。

以建築機電服務為例，2021年建築機電收入同比增長人民幣120.2百萬元，同期增長率達109.0%，營收翻倍增長，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，搭建機電工程、智慧社區軟硬件配套工程、建築材料三大模塊最優組合，以信息技術為支撐、以基礎設施建設為切入點、以數據服務平台為核心、以智能化應用為載體，構建社區生態圈；收入結構也由原來的單一型進化為複合型，收入結構更具多元化，發揮獨一無二的核心競爭力。建築機電服務沉浸「綠色&智慧」，未來將沉澱數據，建立模型，賦能硬件產品，內生外延、多元成長，逐漸奠定大機電生態圈，以科技與綠色機遇驅動的業績增長

以企業服務為例，2021年卓品商務服務收入實現快速增長，加速價值釋放，培育增值服務未來第二增長曲線。卓品商務不斷優化完善企業集採網站、卓品APP，加快企業服務數字化建設，持續迭代服務產品，搭建行政採購供應鏈，不斷拓展企業服務空間，提升卓品企業服務力。

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。經過多年深耕，成功塑造了國際化高端商力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。2021年增值服務快速增長，TO B商業模式成效凸顯。

發揮高端商務物業服務優勢，應用數字化平台運營提高管理效率和，創新服務產品，打造優於同行的差異化競爭壁壘。

(IV) 行業專業管理團隊

公司目前擁有一批高端物業服務人才及愛崗敬業的卓越團隊，能滿足產業多樣化、個性化服務需求。完善的階梯式人才培養機制，全面支撐業務快速拓展。

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，隨著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、項目可行性廠家、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，挖掘雄厚的師資，並梳理專業的培訓課程，價值創造方面，學院根據人才職場不同階段、職級、專業等多個維度設計專屬的培訓體系，並推進各級團隊能力培養與提升。

(V) 技術創新

本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智慧建築信息化管理雙平台。

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、微信等線上平台，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，2021年整體數據指標同比提升111%，集成式呼叫中心建立，實現人力取代及效率提升。輕量化小程序服務平台實踐，助力滿意度持續提升無紙化，提升工作效率；「自定義表單」工具，可支持現場管理人員在後台靈活配置；運營數據分析，支撐現場管理；疫情下的新運營生態，機器取代人最佳案例實踐。

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」的業務發展策略，建立差異化競爭壁壘的增長，收併購提升整體競爭力助力業務的加速發展、試點新賽道尋找第二增長曲線，為客戶提供定制化一站式不動產綜合運營管理服務，形成不動產全生命周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) 未來整體規劃

1. 未來六年規劃

我們秉承長期主義路線，制定了未來長效發展規劃，從「穩固根基」到「勇攀卓越高峰」，我們將堅持以「三大建設、兩大驅動」為基石，助推業務高質量快速發展。

2022年到2023年，側重於探索、聚焦，內固根基做實基礎業務。

2024年到2025年，側重高效、共享、專業，實現業務飛躍發展。

2026年到2027年，實現卓越運營，鑄造「獨一無二」的市場競爭力，攀登行業頂峰。

2. 2021年到2025年主基調：保持持續穩健的業務增長

為了保持穩健的業務增長，我們針對業績結果的關鍵指標設定了明確的目標，以期更清晰聚集指引業務方向。

從營收看：年收入從2021年人民幣3,467.1百萬元到2025年持續穩步增長，增值服務收入從2021年人民幣780.5百萬元到2025年持續穩步提升。

從客戶看：新拓戰略大客戶年化合同額從2021年人民幣249.2百萬元到2025年穩步增長，客戶保有率將進一步穩固及提升。

從員工看：員工人數從2021年12,277人到2025年翻倍增長，關鍵人才儲備從2021年200餘人到2025年達到1,000餘人，持續關注員工敬業度。

(III) 2022年發展策略

2022年集團圍繞「多模塊齊驅並駕、全方位聚焦增長」策略，通過「三大建設、兩大驅動」奠定堅實基礎，鋪設「三大業態、三大延伸」的多元業務拓展賽道，鑄就核心目標達成。

三大建設：組織建設、業務建設、和能力建設

在組織建設方面，公司將優化區域組織架構，建立員工全生命周期管理，制定關鍵人才輸送方案。在能力建設方面，通過成立戰略客戶解決方案中心、搭建數字化平台、創新變革運營模式、科技代人的成熟案例實踐等措施，加速提升服務質量，改善管理效率，增強盈利能力。在業務建設方面，把控重點關鍵指標的達成，如戰略客戶的發展、市場保有率、客戶保有率、新業務及利潤穩定有機增長等，全力打造高品牌知名度及影響力。

兩大驅動：包含價值分配、管理文化

公司致力於打造多元、公平及包容的管理文化氛圍，增強團隊凝聚力，創造核心競爭力。同時將建立完善的績效機制，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，以激勵為驅動，充分激發團隊戰鬥力，全力支持主業務發展。

三大業態：PM商業綜合體的全權物業管理、FM設施管理賽道、住宅公寓

2022年公司將加速對主航道PM商業寫字樓和FM商業賽道業務雙輪驅動，高速拓展，鞏固在商務物業領域領先地位。

FM商業賽道：我們將持續加強對龍頭戰略客戶的深耕合作，憑藉戰略客戶服務示範作用及影響力，有效深化目標區域市場，提高市場佔有率及有效輻射關聯企業、城市資源。我們將外拓主營行業，找準目標定位向高利潤行業傾斜。

PM商業寫字樓：我們將構建資產服務和企業服務能力的雙重壁壘，蓄力PM業務增長勢能。依託收併購PM項目打造標桿，拓展政府產業園區綜合業務。通過建立城市PM地圖，外資標桿項目對標，聚集資源攻堅國資及大客戶項目。

住宅公寓：引進國際化服務標準，深挖業主需求，配套一站式服務驛站，打造較高滿意度及智慧運營的住宅物業。

三大延伸：新賽道（醫療／教育／城市服務／政府公建）、增值服務、合資和收併購

新賽道：通過收併購快速進入新賽道，把握城市服務及醫療教育等新興物業市場機會，建立新賽道標桿，以點帶面快速增長。

增值業務是我們建立差異化競爭壁壘的策略，我們將繼續以客戶需求為中心優化資產服務、完善企業服務產品和供應鏈，完善住宅增值服務生態鏈，打造服務亮點，創造增值服務的客戶利益最大化。

專業增值服務以建築機電服務業務為代表，2022年我們將搭建AI智慧社區，通過工程現場數字化精益管理，融科技性為持續發展動能，以科技與綠色機遇驅動的業績增長。

(IV) 打造全面的數字化平台，創建核心競爭力

科技和智慧運營將會成為未來公司的核心競爭力之一，公司現有「智慧運營」和「經營管理」結合的雙平台。

我們將持續優化平台管理及生態化服務，驅動服務、運營、管理、商業模式的創新。

「智慧運營平台」平台包括卓品APP、智慧社區、E+FM、IOT物聯網技術平台，我們會在提升客戶體驗上更多嘗試，提升客戶對便捷服務需求的體驗，提升滿足客戶個性化服務需求的能力，數字化助力提升服務效率。

「經營管理平台」包含預算、流程、合同、採購等業財一體化，打造高效經營分析的「智庫」，降低了高昂信息流程流轉成本，驅動提升決策精準與效率，從而精細化管理降低經營風險，提高管理效率。

接下來我們將加快To B For C端數字化產品研發，搭建客戶員工動線和服務員工動線數據分析平台，做到服務過程的可視化管理，透明的商業數據，服務需求的重點對標，帶給客戶精準的服務保障和最優的客戶體驗。

(V) 人才培養與發展

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，卓越長期以來非常重視人才培養及儲備，以全面支撐業務快速拓展。我們制定了完善的階梯式人才培養機制，從內部人才培養和外部招聘為選拔輸送人才，從管理發展和專業發展打造雙通道發展路徑。

人才梯隊建設中最核心的是項目經理培養，卓越今年特別成立賦能中心團隊，專注於項目經理的訓練賦能及業務全流程管理工具開發。秉承讓優秀的人才被識別、被重視、被發展、被激勵的目的，通過內部推薦及評選，選拔項目中最優質且最有發展潛力的核心管理成員，通過團隊外出拓展學習、管理能力賦能培訓、專題沙龍研討論壇、課後回溯技能實踐等方式提升學員管理能力，為卓越培養大量優秀的核心管理人員。

只有持續貫徹落實人員培養計劃，推進完善人員梯隊建設，傳播引導正確的企業文化，才能更加廣泛地吸收、容納與物業服務發展願景契合的人員，提高關鍵人員的穩定性，才能源源不斷地輸出具有卓越特色的綜合管理人才與專業的項目團隊，為每位客戶提供最專業的服務保障。

II. 財務回顧

收入

截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣3,467.1百萬元（2020年：人民幣2,525.1百萬元），較去年同期增加37.3%。

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

	截至12月31日止年度					
	2021年 金額 (人民幣千元)	(%)	2020年 金額 (人民幣千元)	(%)	變動 金額 (人民幣千元)	百分比
收入						
基礎物業管理服務	2,630,752	75.9	2,110,988	83.6	519,764	24.6
增值服務	780,520	22.5	358,604	14.2	421,916	117.7
其他業務	55,794	1.6	55,495	2.2	299	0.5
總收入	<u>3,467,066</u>	<u>100.0</u>	<u>2,525,087</u>	<u>100.0</u>	<u>941,979</u>	<u>37.3</u>

基礎物業管理服務

於報告期，基礎物業管理服務收入為人民幣2,630.8百萬元（2020年：人民幣2,111.0百萬元），較去年同期增加24.6%。

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2021年12月31日止年度				截至2020年12月31日止年度			
	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	17,932	43.5	1,961,514	74.6	16,671	52.1	1,563,195	74.1
—卓越集團	2,906	7.1	718,459	27.3	2,878	9.0	587,576	27.9
—第三方物業開發商	15,026	36.4	1,243,055	47.3	13,793	43.1	975,619	46.2
公共及工業物業	9,248	22.5	350,351	13.3	5,825	18.2	327,248	15.5
住宅物業	14,023	34.0	318,887	12.1	9,522	29.7	220,545	10.4
合計 ^(附註)	<u>41,203</u>	<u>100.0</u>	<u>2,630,752</u>	<u>100.0</u>	<u>32,018</u>	<u>100.0</u>	<u>2,110,988</u>	<u>100.0</u>

附註：

在管面積包含了於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的4.6百萬平方米（5.0百萬平方米按照集團管理時間加權計算）（「該面積」）。截至2021年12月31日止財政年度內的收入包含了由該面積產生的收入。

截至2021年12月31日止年度內，本集團的在管面積為41.2百萬平方米，較2020年同期32.0百萬平方米上升28.7%，其中商務物業佔比為43.5%或17.9百萬平方米，公共及工業物業佔比為22.5%或9.2百萬平方米，住宅物業佔比為34.0%或14.0百萬平方米。

在管面積的增長主要來源於：(i)本集團繼續接管卓越置業集團有限公司開發的商業及住宅項目，於報告期內新增在管面積為4.5百萬平方米；(ii)第三方拓展貢獻新增4.7百萬平方米。

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93.2%（2020年：92.0%）。

在管面積區域覆蓋

本集團主要在兩個主要地區（大灣區和長江三角洲地區）及其他具有高潛力城市經營業務。截至2021年12月31日止，本集團在管項目覆蓋全國41個城市。在管項目面積按照區域劃分，其中43.1%位於粵港澳大灣區，22.8%位於長三角城市群，34.1%分佈於其他區域。

增值服務

於報告期內，增值服務收入由2020年同期人民幣358.6百萬元增至人民幣780.5百萬元，增幅117.7%。

增值服務的增長主要受惠於：(i)地產協銷、前介和承接查驗服務收入增加；(ii)機電安裝業務服務收入增加；(iii)提供的高端商務服務及企業行政福利平台服務增加。

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年人民幣55.5百萬元略微增長至人民幣55.8百萬元。

銷售成本

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

於報告期內，本集團的銷售成本為人民幣2,507.4百萬元（2020年：人民幣1,861.3百萬元），較2020年增加34.7%，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			
	2021年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
基礎物業管理服務	602,200	22.9	508,905	24.1
增值服務	323,581	41.5	124,019	34.6
其他業務	33,846	60.7	30,888	55.7
合計	<u>959,627</u>	<u>27.7</u>	<u>663,812</u>	<u>26.3</u>

於報告期內，本集團毛利為人民幣959.6百萬元，較2020年的人民幣663.8萬元增長44.6%。毛利率從2020年的26.3%上升至2021年的27.7%。

基礎物業管理服務的毛利率為22.9% (2020年：24.1%)，較去年下降1.2個百分點，主要是由於停止實施2020年為舒緩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。

增值服務的毛利率為41.5% (2020年：34.6%)，較去年上升6.9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。

其他業務的毛利率為60.7% (2020年：55.7%)，較去年上升5.0個百分點，主要是因為公寓租賃項目營運較去年情況有所改善。

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45.5百萬元 (2020年：人民幣23.0百萬元)，較去年增加97.8%，主要由於銀行利息收益增加。

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5.6百萬元 (2020年：其他收入淨額人民幣21.0百萬元)，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31.5百萬元。

銷售及營銷開支

於報告期內，銷售及營銷開支為人民幣18.6百萬元 (2020年：人民幣15.4百萬元)，較去年增加20.8%，主要由於本集團為尋求更優質的業務目標而產生的業務開發和人員費用增加所致。

行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣203.4百萬元 (2020年：人民幣194.7百萬元)，較去年增加4.5%，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；及(ii)2020年有上市開支人民幣26.6百萬元，而2021年無此開支。

財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣20.7百萬元(2020年：人民幣29.5百萬元)，較去年減少29.8%，主要由於銀行貸款及其他借款利息減少。

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7.5百萬元(2020年：人民幣7.3百萬元)。

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1.4百萬元(2020年：人民幣1.2百萬元)，較去年增加16.7%。

所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣218.3百萬元(2020年：人民幣120.8百萬元)，較去年增加80.7%。有效稅率為28.5%(2020年：25.3%)。於報告期內，有效稅率較去年上升3.2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。

年度利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣547.5百萬元(2020年：人民幣355.9百萬元)，較去年增加53.8%。

於報告期內，本公司股東應佔利潤為人民幣510.1百萬元(2020年：人民幣325.0百萬元)，較去年增加57.0%。

於報告期內，淨利潤率為15.8%(2020年：14.1%)，較去年上升1.7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12月31日，本集團的投資物業為人民幣112.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣123.5百萬元減少人民幣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、辦公設備家具、機械設備及其他固定資產。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣47.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣64.3百萬元減少了16.8百萬元，主要由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件。於2021年12月31日，本集團的無形資產為人民幣34.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣54.2百萬元減少人民幣20.1百萬元，主要由於出售附屬子公司深圳卓越運營股權所致。

商譽

於2021年12月31日，本集團商譽為人民幣41.4百萬元，較2020年12月31日的人民幣271.7百萬元相比減少230.3百萬元，主要由於出售附屬公司深圳卓越運營股權所致。

於2021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2021年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項(包含流動及非流動部分)淨額為人民幣1,135.0百萬元，較2020年12月31日人民幣561.0百萬元增加人民幣574.0百萬元，主要由於(i)出售附屬公司深圳卓越運營股權的應收股權款項人民幣245.0百萬元；及(ii)出售附屬公司深圳卓越運營的應收往來清理款項人民幣294.0百萬元；(iii)本集團預先支付擬收購附屬公司款項人民幣166.6百萬元。

貿易及其他應付款項

於2021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1,077.3百萬元，較2020年12月31日人民幣892.8百萬元增加184.5百萬元，主要由於代表業主委員會收取的現金的增加。

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14.0百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣117.7百萬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2021年12月31日，本集團的合同負債為人民幣216.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣81.6百萬元增加134.6百萬元，主要由於預收物業管理服務款項導致合約負債增加。

借款

於2021年12月31日，本集團有銀行及其他借款為人民幣75.0百萬元，全部為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資產總額計算。於2021年12月31日，本集團的資產負債率為32% (2020年12月31日：34%)。

資產抵押

於2021年12月31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12月31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12月31日，本集團的現金及等價物為人民幣3,007.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,314.1百萬元下降9.3%，主要原因為：(i)2021年償還了銀行借款人民幣448.7百萬元；(ii)支付了2020年年度和2021年中期權益股東股息合計人民幣286.6百萬元；(iii)暫未收回出售附屬公司深圳卓越運營的應收往來清理款人民幣294.0百萬元，已於2022年3月12日前悉數收回。

於2021年12月31日，本集團的權益總額為人民幣3,466.4百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,256.3百萬元增加了人民幣210.1百萬元，增長6.5%，主要是本年實現的利潤貢獻。

現金流

截至2021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810.1百萬元，而2020年同期為人民幣434.0百萬元，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2021年12月31日止年度，本集團投資活動流出現金淨額為人民幣412.2百萬元，而2020年同期現金流入淨額為人民幣847.2百萬元，主要原因於2020年同期收到關聯方歸還墊款人民幣455.0百萬元，收到預轉讓深圳卓投的轉讓款人民幣300.0百萬元，及2021年支付收購附屬公司款項。

截至2021年12月31日止年度，本集團融資活動流出現金淨額為人民幣638.6百萬元，而2020年同期流入資金淨額為人民幣1,641.4百萬元，主要原因為2020年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，以上因素導致2020年為融資資金淨流入。2021年償還了銀行借款人民幣448.7百萬元，以及支付了權益股東股息人民幣286.6百萬元。

外匯風險

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12月31日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元列值。

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險，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。

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12月31日，本公司已動用所得款項淨額約560.9百萬港元。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作為銀行存款持有的上市餘下所得款項淨額。

於2021年12月31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2021年	於2021年	
					2021年	2022年	2023年	12月31日 已動用所得 款項的 實際金額	12月31日 未動用所得 款項金額	
		(百萬港元)					(百萬港元)			
業務擴張	70.00%	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%	638.5	671.8	705.5	185.3	1,830.5
				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%	100.7	100.7	134.5	0	335.9
開發信息技術系統	10.00%	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。 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。	4.0%	40.3	53.8	40.2	0.5	133.8

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2021年	於2021年
						2021年	2022年	2023年	12月31日 已動用所得 款項的 實際金額	12月31日 未動用所得 款項金額

(百萬港元)

(百萬港元)

有關FM智能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	0.0	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。

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2021年 12月31日 已動用所得 款項的 實際金額	於2021年 12月31日 未動用所得 款項金額
						2021年	2022年	2023年	(百萬港元)	(百萬港元)
		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	6.1	61.1
我們在管物業 的設施升級	5.00%	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	6.9	161.1
吸納及培養 人才	5.00%	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	26.1	141.9
一般公司用途	10.00%	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

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有12,205名及72名全職僱員(2020年12月31日：11,532名及72名)。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

- (a) 於2021年4月1日，本公司的間接全資附屬公司深圳卓越運營(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)、衛平先生(作為擔保人)、北京市環球財富物業管理有限公司(「北京環球財富」)(作為目標公司)及上海萬興投資顧問有限公司(作為北京環球財富的餘下股東)訂立一份協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售北京環球財富75%股權的權益，代價為人民幣225.0百萬元。北京環球財富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。詳情請參閱本公司日期為2021年4月6日的公告。本公司已於2022年1月完成對北京環球財富股權的收購，北京環球財富現為本公司的非全資附屬公司。
- (b) 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，截至本公告日，尚未正式拿到批覆。
- (c) 於2021年12月22日，本公司的間接全資附屬公司深圳東潤澤投資顧問有限公司與卓越物業管理(作為賣方)分別與深圳市溪水投資有限公司(作為買方)訂立一份協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意收購深圳卓越運營100%股權，合共代價為人民幣350.0百萬元。交割已於2021年12月22日完成。詳情請參閱本公司日期為2021年12月22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。

主要投資及資本資產的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。截至2021年12月31日，本公司已將所得款項淨額的10%用作一般公司用途，而餘下所得款項淨額目前以銀行存款形式持有。

除本公告所披露者外，截至2021年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的實時計劃。

III. 其他資料

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至2021年12月31日止年度，本公司於聯交所以總代價約9,926,180港元（未計費用）購買合共2,142,000股股份。所有已購買股份隨後已於2022年1月24日註銷。

購買詳情如下：

購買月份	購買股份數目	購買價格		購買價格總額 (未計費用) (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2021年12月	<u>2,142,000</u>	4.88	4.35	<u>9,926,180.00</u>
	<u>2,142,000</u>			<u>9,926,180.00</u>

除上文所披露外，於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、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2022年6月15日（星期三）上午10時正召開及舉行2021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2021年12月31日止年度之末期股息每股17.38港仙（「末期股息」）。該末期股息仍須待股東於2022年6月15日舉行之股東周年大會上批准，並預期將於2022年7月11日或前後派付予於2022年6月24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

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東身份，本公司將由2022年6月9日（星期四）至2022年6月15日（星期三）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席並於股東周年大會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2022年6月8日（星期三）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。
- (ii) 為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將由2022年6月22日（星期三）至2022年6月24日（星期五）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2022年6月21日（星期二）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。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

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

董事深知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2021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2021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佈的《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2021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2021年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.excepm.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司2021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。

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，2022年3月28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。