

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2023年12月31日止年度的全年業績公告**

**摘要**

1. 2023年本集團收入約為人民幣3,926.81百萬元，較2022年約人民幣3,527.40百萬元增長11.3%。
2. 2023年本集團毛利約為人民幣746.69百萬元，較2022年約人民幣844.35百萬元下降11.6%。2023年毛利率為19.0%，而2022年毛利率為23.9%，按年下降4.9個百分點。
3. 2023年本公司擁有人應佔利潤約為人民幣302.69百萬元，較2022年約人民幣403.49百萬元下降25.0%。
4. 董事會建議派付截至2023年12月31日止年度末期股息每股本公司股份6.82港仙，加上已派發的中期股息每股現金12.18港仙，全年股息為每股現金19.00港仙，按年下降8.2% (2022年：20.69港仙)。

## 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2023年12月31日止年度(「報告期內」)之經審核綜合業績，連同上一財政年度之比較數字載列如下：

### 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

(以人民幣呈列)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	3	<b>3,926,808</b>	3,527,396
銷售成本		<b>(3,180,117)</b>	(2,683,050)
毛利		<b>746,691</b>	844,346
其他收益		<b>52,758</b>	66,736
其他收入淨值		<b>13,744</b>	11,150
應收款項和合同資產和已發行財務擔保的 減值損失		<b>(96,696)</b>	(84,175)
商譽減值損失		<b>-</b>	(28,159)
銷售及營銷開支		<b>(45,521)</b>	(28,936)
行政開支		<b>(232,702)</b>	(174,144)
經營利潤		<b>438,274</b>	606,818
財務成本		<b>(5,941)</b>	(9,136)
應佔聯營公司利潤減虧損		<b>8,075</b>	1,524
應佔合營企業利潤減虧損		<b>2,403</b>	822
除稅前溢利		<b>442,811</b>	600,028
所得稅	4	<b>(119,464)</b>	(173,573)
年內利潤		<b>323,347</b>	426,455
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<b>302,688</b>	403,494
非控股權益		<b>20,659</b>	22,961
年內利潤		<b>323,347</b>	426,455
每股盈利(人民幣分)	5		
基本		<b>24.8</b>	33.1
攤薄		<b>24.8</b>	33.1

綜合損益及其他全面收益表  
截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	323,347	426,455
年內其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
—未使用人民幣作為功能貨幣的 實體財務報表折算的匯兌差額	<u>1,110</u>	<u>(22,759)</u>
年內全面收入總額	<u><u>324,457</u></u>	<u><u>403,696</u></u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	303,798	380,735
非控股權益	<u>20,659</u>	<u>22,961</u>
年內全面收入總額	<u><u>324,457</u></u>	<u><u>403,696</u></u>

綜合財務狀況表  
於2023年12月31日  
(以人民幣呈列)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		–	101,502
物業、廠房及設備		52,129	53,746
無形資產		334,912	367,458
商譽		243,515	225,287
於聯營公司的權益		91,358	13,053
於合營企業的權益		11,800	8,377
透過損益按公允價值衡量之金融資產		121,699	120,000
遞延稅項資產		71,083	52,634
		<u>926,496</u>	<u>942,057</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		96,762	52,914
合約資產		33,442	8,329
貿易及其他應收款項	6	1,586,026	1,314,154
預付稅項		14,529	5,214
應收貸款	7	317,907	67,821
受限制存款		66,525	57,215
現金及現金等價物		2,156,703	2,564,428
		<u>4,271,894</u>	<u>4,070,075</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款		22,000	–
合約負債		175,235	163,822
貿易及其他應付款項	8	1,101,261	906,511
已發出的財務擔保		72,433	62,371
租賃負債		9,014	13,413
即期稅項		72,016	78,389
		<u>1,451,959</u>	<u>1,224,506</u>

綜合財務狀況表  
於2023年12月31日  
(以人民幣呈列)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,819,935</u>	<u>2,845,569</u>
總資產減流動負債		<u>3,746,431</u>	<u>3,787,626</u>
非流動負債			
租賃負債		9,673	111,517
透過損益按公允價值衡量之金融負債		5,091	–
遞延稅項負債		<u>78,971</u>	<u>86,810</u>
		<u>93,735</u>	<u>198,327</u>
資產淨值		<u>3,652,696</u>	<u>3,589,299</u>
資本及儲備			
股本	9(a)	10,479	10,479
儲備		<u>3,567,561</u>	<u>3,481,016</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>3,578,040</u>	<u>3,491,495</u>
非控股權益		<u>74,656</u>	<u>97,804</u>
權益總額		<u>3,652,696</u>	<u>3,589,299</u>

## 附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

### 1 一般資料

本公司於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2020年10月19日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為東潤控股集團有限公司(「東潤」)。本公司及其附屬公司(統稱「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2023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，惟於金融工具的投資按公允值列賬除外。

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下列新訂及經修訂之香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表有關的進展如下：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港會計準則第8號之修訂，*會計政策、會計估計變更和差錯：會計估計之定義*
- 香港會計準則第1號之修訂，*財務報表呈報*及香港財務報告準則實務報告第2號，*作出重大性判斷：會計政策披露*
- 香港會計準則第12號之修訂，*所得稅：與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項*
- 香港會計準則第12號之修訂，*所得稅：國際稅務改革—第二支柱規則範本*

該等變動並無對如何編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無應用尚未於當前會計期間生效的任何新訂準則或詮釋。

### 3 收益及分部報告

#### (a) 收益

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

按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	2023年 人民幣千元	2022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	2,172,046	2,166,727
— 公共及工業物業	477,422	212,114
— 住宅物業	571,892	435,952
	<u>3,221,360</u>	<u>2,814,793</u>
增值服務	679,272	668,710
	<u>3,900,632</u>	<u>3,483,503</u>
來自其他來源的收益		
金融服務收入	18,868	35,731
投資物業租金收入總額	7,308	8,162
	<u>26,176</u>	<u>43,893</u>
	<u><u>3,926,808</u></u>	<u><u>3,527,396</u></u>

## (b) 分部報告

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國內地從事提供物業管理服務及相關增值服務。本集團按部門管理其業務，由各業務線混合構成。本集團已按與向本集團最高級別行政管理層就資源分配及表現評估而提供的內部報告資料一致的方式，呈列以下三個報告分部：

- 物業管理服務：該分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基礎物業管理服務、建築材料貿易服務或系統供應及安裝服務，以及向該等客戶提供增值服務，包括資產服務(包括前期物業顧問諮詢服務、物業租售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務)、業務規劃諮詢及企業服務。
- 金融服務：該分部主要向中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。
- 其他服務：此分部主要提供公寓租賃服務。

### (i) 分部業績、資產及負債

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

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括不屬於個別分部的預付稅項、遞延稅項資產及若干應收關聯方非貿易應收款項。分部負債包括個別分部的經營活動應佔及由分部直接管理的計息借款、合約負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。

收益及開支參考分部產生的收益，及分部產生的開支或分部應佔資產折舊或攤銷產生的收益及開支，分配至報告分部。分部利潤包括本集團應佔本集團聯營公司及合營企業活動產生的利潤。

用作報告分部利潤的計量為除稅前利潤，不包括未分配總部及企業開支。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關來自分部直接管理的現金結餘以及計息借款的利息收入及開支、折舊及攤銷、貿易及其他應收款項的減值虧損、應收貸款及合約資產的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格定價。

截至2023年及2022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。

截至12月31日止年度	物業管理服務		金融服務		其他		總計	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按收益確認時間分類								
於一段時間	3,861,062	3,464,042	18,868	35,731	7,308	8,162	3,887,238	3,507,935
於某個時間點	39,570	19,461	-	-	-	-	39,570	19,461
報告分部收益	3,900,632	3,483,503	18,868	35,731	7,308	8,162	3,926,808	3,527,396
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	-
來自外部客戶的收益	3,900,632	3,483,503	18,868	35,731	7,308	8,162	3,926,808	3,527,396
報告分部利潤/(虧損)	440,041	578,991	(1,915)	25,512	14,106	(2,824)	452,232	601,679
銀行存款及其他金融機構的								
利息收入	33,574	44,722	1,010	234	10	10	34,594	44,966
財務成本	(1,390)	(622)	(3)	(2,082)	(4,548)	(6,432)	(5,941)	(9,136)
折舊及攤銷	(71,583)	(60,418)	(352)	(996)	(8,682)	(11,061)	(80,617)	(72,475)
應收貸款撥備的(計提)/轉回	-	-	(13,085)	1,262	-	-	(13,085)	1,262
貿易及其他應收款項								
撥備的計提	(72,919)	(37,753)	-	-	-	(13)	(72,919)	(37,766)
合約資產撥備的(計提)/轉回	(630)	100	-	-	-	-	(630)	100
已發出的財務擔保撥備的								
計提	(10,062)	(47,771)	-	-	-	-	(10,062)	(47,771)
商譽減值虧損	-	(28,159)	-	-	-	-	-	(28,159)
於12月31日								
報告分部資產	4,780,308	4,504,499	332,294	336,907	-	112,722	5,112,602	4,954,128
年內非流動分部資產添置	138,250	716,429	-	-	-	73	138,250	716,502
報告分部負債	1,391,733	1,138,082	2,399	4,523	-	114,553	1,394,132	1,257,158

(ii) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綜合收益	<u>3,926,808</u>	<u>3,527,396</u>
<b>利潤</b>		
報告分部利潤	452,232	601,679
外匯淨(損失)/收益	(4,586)	6,495
未分配總部及企業開支	<u>(4,835)</u>	<u>(8,146)</u>
除稅前綜合利潤	<u>442,811</u>	<u>600,028</u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產</b>		
報告分部資產	5,112,602	4,954,128
預付稅項	14,529	5,214
遞延稅項資產	71,083	52,634
未分配總部及企業資產	<u>176</u>	<u>156</u>
綜合總資產	<u>5,198,390</u>	<u>5,012,132</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	1,394,132	1,257,158
即期稅項	72,016	78,389
遞延稅項負債	78,971	86,810
未分配總部及企業負債	<u>575</u>	<u>476</u>
綜合總負債	<u>1,545,694</u>	<u>1,422,833</u>

(iii) 地理資料

本集團的主要經營實體位於中國內地。因此，截至2023年及2022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2023年及2022年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

#### 4 綜合損益表的所得稅

##### (a) 綜合損益表的稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本年計提的企業所得稅	147,424	203,866
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	(27,960)	(30,293)
	<u>119,464</u>	<u>173,573</u>

##### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>442,811</u>	<u>600,028</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	109,820	147,459
不可扣稅開支的稅務影響	2,378	9,868
毋須課稅收入的稅務影響	(3,143)	(1,659)
股息預扣稅	10,329	17,957
已動用或未確認稅項虧損的稅務影響	80	(52)
<b>實際稅項開支</b>	<u>119,464</u>	<u>173,573</u>

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

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

於年內，本集團的主要中國大陸公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。不同的稅率主要來自於若干中國大陸附屬公司，其被視作小型盈利企業或在中國大陸西部地區註冊及經營，於截至2023年12月31日止年度，可按15%的優惠稅率享受中國企業所得稅。

預扣稅乃就本集團內中國大陸附屬公司於2008年1月1日後所賺取利潤的股息分派按5%徵收。中國企業所得稅法及其實施規則規定，自2008年1月1日起，中國大陸居民企業就所賺取利潤向非中國大陸居民企業投資者分派的股息須按10%繳納預扣稅(除非根據稅項條約或安排獲減免)。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國大陸企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅率。由於本集團可控制本集團中國大陸附屬公司分派溢利的數額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

## 5 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據於年內公司權益股東應佔利潤人民幣302,688,000元(2022年：人民幣403,494,000元)及已發行1,220,348,000股普通股(截至2022年：1,220,348,000股普通股)的加權平均數計算。

### (b) 每股攤薄盈利

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團轉換購股權計劃的影響為反攤薄。

## 6 貿易及其他應收款項

	附註	於2023年 人民幣千元	於2022年 人民幣千元
即期			
貿易應收款項及應收票據	(a)		
—關聯方		554,498	400,361
—第三方		807,333	616,923
		<u>1,361,831</u>	<u>1,017,284</u>
減：虧損撥備		<u>(150,398)</u>	<u>(81,575)</u>
		<u>1,211,433</u>	<u>935,709</u>
其他應收款項			
—關聯方		13,125	14,953
—第三方	(b)	146,885	220,555
		<u>160,010</u>	<u>235,508</u>
減：虧損撥備		<u>(6,341)</u>	<u>(2,304)</u>
		<u>153,669</u>	<u>233,204</u>
按攤銷成本計量的金融資產		1,365,102	1,168,913
按金及預付款項		<u>220,924</u>	<u>145,241</u>
		<u>1,586,026</u>	<u>1,314,154</u>

附註：

(a) 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。

(b) 於2023年12月31日，其他應收款項包括於2021年出售深圳市卓越運營管理有限公司(「深圳卓越運營」)及其附屬公司的未結清應收代價人民幣75,000,000元(2022年：人民幣175,000,000元)。

## 賬齡分析

於2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據(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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
6個月內	862,258	750,362
6個月至1年	205,793	150,556
1至2年	135,611	31,060
2至3年	7,771	3,731
	<u>1,211,433</u>	<u>935,709</u>

有關貿易應收款項及應收票據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。

## 7 應收貸款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無擔保及無抵押	323,200	10,000
無擔保及有抵押	10,430	23,859
有擔保及有抵押	15,000	51,600
	<u>348,630</u>	<u>85,459</u>
應收貸款總額	348,630	85,459
減：虧損撥備	(30,723)	(17,638)
	<u>317,907</u>	<u>67,821</u>

附註：於2023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7.0%至24.0%計息(2022年：7.2%至24.0%)，並可於一年內收回。

## 賬齡分析

於2023年12月31日，基於到期日及信用質素的應收貸款賬齡分析如下：

	於2023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)	313,200	-	-	313,200
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	10,000	10,000
逾期超過六個月但不足一年	-	-	1,880	1,880
逾期超過一年	-	-	23,550	23,550
小計	313,200	-	35,430	348,630
減：虧損撥備	(13,094)	-	(17,629)	(30,723)
總計	<u>300,106</u>	<u>-</u>	<u>17,801</u>	<u>317,907</u>

  

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

附註：於2023年12月31日，分類為階段3的應收貸款人民幣15,000,000元(2022年：人民幣41,800,000元)由客戶作擔保並以持有的物業作抵押，分類為階段3的應收貸款人民幣10,430,000元(2022年：人民幣15,100,000元)無擔保但由客戶持有的物業作抵押，以及分類為階段3的應收貸款人民幣10,000,000元(2022年：零)無擔保亦無客戶持有的物業作抵押。

## 8 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期</b>		
貿易應付款項(附註)		
—關聯方	24,224	43,251
—第三方	509,872	357,530
	<u>534,096</u>	<u>400,781</u>
<b>其他應付款項</b>		
—關聯方	29,412	27,862
—第三方	63,056	81,492
	<u>92,468</u>	<u>109,354</u>
業務合併的應付代價	29,807	31,605
應付非控股權益股息	6,205	—
代表業主委員會收取的現金	26,678	18,505
代表業主持有的房屋維修基金	18,004	14,079
	<u>707,258</u>	<u>574,324</u>
按攤銷成本計量的金融負債		
應計薪金及其他福利	226,429	191,696
按金	136,464	114,628
應計費用	31,110	25,863
	<u>1,101,261</u>	<u>906,511</u>

附註：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。

### 賬齡分析

於2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月內	177,598	181,573
1至3個月	190,955	96,926
3至6個月	60,750	46,328
6至12個月	45,930	28,270
12個月以上	58,863	47,684
	<u>534,096</u>	<u>400,781</u>

## 9 資本、儲備及股息

### (a) 股本

#### 法定股本

本公司的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股，每股面值為0.01港元。

#### 已發行股本

	於2023年12月31日		於2022年12月31日	
	港元	人民幣元	港元	人民幣元
已發行及繳足：				
1,220,348,000股(2022年：1,220,348,000股)				
每股面值0.01港元的普通股	<u>12,203,482</u>	<u>10,478,929</u>	<u>12,203,482</u>	<u>10,478,929</u>

### (b) 股息

(i) 歸屬於截至2023年12月31日止年度的應付權益股東的股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於中期期間後宣派及派付的中期股息 每股普通股12.18港仙(相當於人民幣11.17分) (2022年：每股普通股14.60港仙 (相當於人民幣12.74分))	136,313	155,472
於報告期末後建議的末期股息 每股普通股6.82港仙(相當於人民幣6.19分) (2022年：每股普通股6.09港仙 (相當於人民幣5.31分))	<u>75,569</u>	<u>64,740</u>
	<u>211,882</u>	<u>220,212</u>

(ii) 歸屬於上一財政年度並於本年度批准的應付本公司權益股東的股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內批准的上一財政年度末期股息 每股普通股6.09港仙(相當於人民幣5.31分) (2022年：每股普通股17.38港仙 (相當於人民幣14.16分))	<u>64,740</u>	<u>172,801</u>

## 管理層討論分析

### 業務回顧

#### I. 業務概覽

##### 主要業務分析

###### (I) 報告期內本集團的主要業務

卓越商企服務作為中國領先的商務不動產服務運營商，致力於為客戶提供全生命周期資產維護和全鏈條的服務解決方案，實現客戶綜合價值期望，助力企業成就商業願景。

2023年，市場形勢複雜多變，卓越商企服務秉持長期主義發展策略，靈活應對市場變化，加強業務獨立性規劃，堅守穩健發展的經營理念，以客戶需求為核心，持續優化業務結構，深耕數字化轉型，聚焦價值創造，鞏固提升公司的獨立性、健康性及可持續發展能力。

本集團主營業務包括基礎物業管理服務、增值服務及其他相關業務。

##### 1. 基礎物業管理服務

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

###### (1) 商務物業管理服務

公司聚焦商務物業為發展的主航道，集二十多年管理經驗於一體，形成了完善的商務物業服務模式。

- *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，形成在PM高端商務項目中的品牌優勢，構建資產服務和企業服務有機結合的能力壁壘。

服務範圍涵蓋前期顧問諮詢、營銷管理、空間管理、資產租售代理、智慧平台構建、設備設施運維、物業綜合服務等業務。

代表項目：深圳卓越世紀中心、深圳卓越前海壹號、青島卓越世紀中心、深圳卓越城、深圳卓越大百匯

- *FM綜合設施管理服務*

公司服務客戶主要為世界500強及高新技術企業。致力於為客戶提供全生命周期資產維護和全鏈條的綜合服務解決方案，構築健全的、體系化的後台支撐系統，形成以互聯網、高科技、金融、現代服務業及製造業為主的優質客戶矩陣。

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

代表項目：大疆天空之城、東莞OPPO總部、華為蘇州研究所

## (2) 公共與工業物業服務

公司建立「一盤棋」的市場組織框架，多渠道並舉，緊跟教育、醫療市場化步伐，發力政府公建、城市服務業務等多功能體，持續發力新賽道，多引擎業務共驅發展。

我們提供公共業態全方位運營服務方案，除基礎物業服務外，針對不同公共項目開展特色服務，從專業化、國際化、創新化和科技化多個維度，不斷提升在政府公建類物業服務領域的業務能力。

代表項目：海口海航基地、廣州地鐵項目、南通大學附屬醫院

## (3) 住宅物業服務

公司在全國眾多城市打造高端住宅物業服務典範。我們提供包括前期介入及接管驗收、裝修管理、客戶管理、環境管理、設備設施維護、消防管理等系統化服務。同時創新引進國際化服務標準，推出五心「悅」管家與「4INS美好生活」服務，以客戶滿意度為原點和核心，重構小區物理空間、人文空間、數字空間，為個人及家庭提供安全便捷、舒適美好的居住生活體驗。

代表項目：深圳蔚藍海岸、深圳皇后道、深圳卓越維港、東莞晴熙雲翠

## 2. 增值服務

公司持續為客戶提供個性化、定制化、智能化的增值服務創新，深入挖掘客戶多維度需求，實現從單一服務向多元服務的轉變，重點發展方向包括資產服務、卓品商務、建築機電服務等多種專業增值服務。

### 1) 資產服務

公司提供前期物業顧問諮詢服務，前置性地介入項目的規劃設計、建設管理和驗收移交階段，給出合理化建議，從而達到節約建造成本、滿足客戶期望和使用功能、提高後期物業運行效率，規避運營風險。

另外，我們為客戶提供專業的租賃及二手房資產管理服務，打造全過程租賃增值服務，確保物業出租率和資產投資回報的最大化。

### 2) 卓品商務服務

卓越商企服務高端服務品牌「卓品商務」，融合「互聯網+」、「供應鏈自建」、「禮賓高端服務」能力，以B to B for C的模式，為高新技術及世界500強企業，提供商務辦公一站式配套服務。主要包括高端商務服務、企業增值服務、企業數字化賦能等多樣化解決方案。

### 3) 建築機電服務

公司聯合旗下盛恒達建設科技集團有限公司打造「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，構建小區生態圈，多板塊體系化發展，奠定大機電生態圈，以科技與綠色發展驅動業績增長。

### 3. 合資與收併購

公司通過與多地政府、國資平台成立合資公司，攜手政府資源優勢，充分發揮在商務物業領域的優勢，共同開拓市場。

同時，通過解讀政策，定位和聚焦優勢經濟帶，積極推動合資收併購戰略落地。通過積極審視優化佈局、推動在一線及新一線城市的開拓，孵化賽道，繼而助力市場發展，完善有競爭力的產業鏈條、構築行業競爭優勢。

目前攜手黃錦物業、上海瑤瞻醫院管理集團等資源互補、強強聯合，合作共贏，持續發展。

## (II) 業績概述

2023年，公司圍繞「聚焦增長」的業務發展策略，全面推進市場化進程，實現了整體業務的穩健拓展及業務獨立性的顯著增強。

在主航道業務方面，通過深耕戰略客戶和打造標竿項目，有效驅動業務增長，與科技互聯網領域頭部企業穩固合作，持續保持在商務物業賽道的領先優勢。

在新賽道業務方面，通過收併購擴大業務規模，建立細分醫療及公建領域競爭力，構建第二增長曲線。

在增值業務方面，公司通過增值服務產品化和服務平台整合雙管驅動，有效提升客戶體驗，構建多元化卓越特色的服務。

在核心能力建設方面，通過建設內外部數字化運營能力，提高業務決策效率，助力業務拓展。同時，聚焦培養業務關鍵人才，通過組織變革和激勵變革等形式助力業務有機生長，築牢競爭壁壘。

於報告期內，本集團各業務類型的收入佔比，其中商務物業佔比55.3%，公共及工業物業佔比12.2%，住宅物業佔比14.5%，增值服務佔比17.3%，其他服務佔比0.7%。

## 1. 業務規模持續增長

本集團持續圍繞「1+1+X」戰略，深耕大灣區，長三角兩個核心優勢區域，重點佈局一線，新一線及其他高價值城市，實現全國化重點區域均衡發展。在管面積中，北京、上海、深圳、廣州、成都、杭州、重慶等一線和新一線城市佔比達77.6%，粵港澳大灣區和長三角兩大核心經濟圈佔比達62.4%。

截至2023年12月31日止年度內，我們的合約面積約為76.7百萬平方米，較2022年同期增長約9.5%；在管面積約64.1百萬平方米，較2022年同期增長約19.2%。

下表載列分別截至2022年及2023年12月31日止年度我們的在管面積之變動：

	2023年 千平方米	2022年 千平方米
於報告期初	53,760	36,635
新簽	13,154	17,066
新收購	2,825	4,505
終止	(5,673)	(4,446)
	<hr/>	<hr/>
於報告期末	<b>64,066</b>	<b>53,760</b>

下表載列分別截至2022年及2023年12月31日止年度的在管總面積，以及按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細。

	2023年				2022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>	24,389	38.1	1,641,898	51.0	23,378	43.5	1,616,597	57.4
長三角 <sup>(2)</sup>	15,565	24.3	685,369	21.3	10,591	19.7	391,693	13.9
其他地區 <sup>(3)</sup>	24,112	37.6	894,093	27.7	19,790	36.8	806,503	28.7
合計	<u>64,066</u>	<u>100.0</u>	<u>3,221,360</u>	<u>100.0</u>	<u>53,760</u>	<u>100.0</u>	<u>2,814,793</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、晉江等)的物業；以及(ii)印度的項目提供物業管理服務。

## 2. 主航道業務穩步拓展

2023年，公司在商務物業領域核心優勢持續穩固，主賽道業務旗艦領航，第三方業務拓展穩健，業務獨立性顯著增強。

公司憑藉卓越的市場外拓能力，在主航道業務上持續發力、穩健拓展，與眾多國內知名優質客戶持續深入合作。同時，我們不斷夯實並擴大在高端商務服務細分領域的優勢，合作客戶規模廣泛，不僅在高新科技、互聯網、智能汽車等領域發展態勢良好，更是在高端製造業態中取得先發優勢，為市場化細分行業發展奠定了堅實基礎。

於報告期內，商務物業收入佔基礎物業服務收入的67.4%，第三方基礎物業服務收入與2022年同期相比增長17.6%。

在公共與工業物業方面，2023年本集團新拓多個政府公建項目，在醫療、軌道交通、教育等版塊上呈現良好增長勢態。於報告期內，公共與工業物業收入與2022年同期相比增長125.1%。

住宅物業方面，我們主要為卓越集團旗下眾多城市高端開發項目提供服務，於報告期內，住宅物業業務收入與2022年同期相比增長31.2%。

	截至2023年12月31日止			截至2022年12月31日止				
	在管面積		收入		在管面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
商務物業	25,623	40	2,172,046	67.4	24,479	45.5	2,166,727	77.0
—卓越置業集團	2,914	4.5	764,516	23.7	2,906	5.4	756,307	26.9
—第三方物業開發商	22,709	35.5	1,407,530	43.7	21,573	40.1	1,410,420	50.1
公共及工業物業	13,624	21.3	477,422	14.8	10,200	19.0	212,114	7.5
住宅物業	24,819	38.7	571,892	17.8	19,081	35.5	435,952	15.5
合計	<u>64,066</u>	<u>100.0</u>	<u>3,221,360</u>	<u>100.0</u>	<u>53,760</u>	<u>100.0</u>	<u>2,814,793</u>	<u>100.0</u>

### 3. 戰略客戶深耕發展

公司堅持戰略客戶深耕的策略，通過深化戰略客戶發展機制，2023年，實現了戰略合作「高績效、保續約、促增長」的業務目標。新拓戰略客戶合同額人民幣627百萬元，戰略客戶保有率100%。

2023年，公司優化戰略客戶事業部運作機制，進一步聚焦客戶需求，強化運營管理與人才保障，顯著提升核心競爭力，打造戰略客戶標杆項目，充分展現公司在客戶全生命周期服務領域的競爭力，進一步夯實服務品質，為公司發展注入新動力。

公司踐行「長期主義」策略，多年來伴隨戰略客戶發展，不斷提升客戶滿意度與業務績效。年內，公司成功簽約兩大科技巨頭總部項目，同時依託戰略客戶的標杆示範效應和市場口碑，連續中標兩大製造類園區綜合體，進一步鞏固了公司在製造業態的運營能力，逐漸展現出戰略客戶的強大輻射效應。

### 4. 新賽道構建第二增長曲線

公司秉承「強強聯手，優勢互補」的理念，通過合資合作和戰略性收併購等舉措，持續擴大在新賽道發展上的價值優勢，穩步構建第二增長空間。

在醫療賽道業務方面，公司積極通過收併購等方式，深度整合醫療業務優質資源，打造醫療物業專業化服務管理平台，快速提升高品質且可信賴的專業服務能力，目前，在醫療業務上已取得了階段性進展。

同時，公司聚焦於細分公建領域，立足優勢區域，深耕廣州城市軌道交通業務，實現資源的有效沉澱與輻射延伸。此外，我們持續優化業務結構，通過定點突破的方式，加速承接高校市場，不斷拓展新的業務增長點。

報告期內，新賽道新拓總合同額198百萬元，同比增長87.5%，年化合同額98百萬，同比增長112.2%。

#### **5. 增值業務產品化，細分領域深耕拓展**

於報告期內，公司服務邊界不斷拓展，市場化能力穩步增強，增值服務實現多元化快速增長。其中，建築機電服務與卓品商務服務呈現出雙增長的良好態勢。

公司高端商務品牌「卓品商務」以滿足客戶多元化需求為核心，整合多業態服務場景，構建統一的增值服務平台。通過深耕細分領域，打通多業態多場景客戶需求，為客戶提供更高效、便捷的使用體驗，從而實現可持續的價值提升。

23年，建築機電服務邁向獨立市場化步伐，緊跟行業發展趨勢，調整市場與目標客戶，業績顯著增長。響應政府政策，拓展業務邊界，推動多元化發展。同時，推進建築材料研發創新，為公司業績注入了新的增長點。

## 核心競爭力分析

### (I) 優質的品牌形象

公司為多家500強企業提供服務，涵蓋了知名高新科技企業、互聯網企業以及金融企業。憑藉業內領先的綜合實力和服務水平，獲得了行業和社會的廣泛認可。

自2008年起，集團連續十六年被中指研究院評為中國物業服務百強企業。以下為2023年榮獲的主要獎項：

「中國物業服務百強企業(TOP12)」、「中國IFM服務優秀企業(TOP2)」、「2023中國辦公物業管理優秀企業」、「2023中國物業社區增值服務優秀企業」、「2023中國辦公物業服務力TOP20企業(TOP2)」、「2023粵港澳大灣區寫字樓物業服務力TOP10企業(TOP1)」。

此外，集團多個物業管理項目榮膺標杆稱號：

「2023中國物業管理卓越標杆項目—深圳卓越世紀中心」、「2023中國商業物業服務標杆項目—深圳卓越城」、「2023粵港澳大灣區物業服務力住宅標杆項目—東莞晴熙雲翠」。

### (II) 戰略性人才培養與發展

隨著公司業務的穩步擴張，對人才培養與儲備提出更高要求。在保持穩健經營的同時，公司蓄勢未來，深度佈局戰略人才培養與儲備，構築中長期核心競爭力。

我們構建了完善的人才生態圈，重點培養「新翼」管培生作為新生力量；通過實施「卓將」和「卓躍」計劃，成功培養了一批具有卓越特色的專業型管理人才，形成高效作戰團隊，強化了人才梯隊建設。

此外，我們採用訓戰一體的長效培養模式，聚焦戰略型人才培養。結合項目與客戶的需求，確保關鍵人才的成長與公司戰略目標同頻共振。

同時，公司全面啟動管理文化建設，以業務護航為基石，推行「執行、協同、激勵」三大主題機制。這不僅為人才發展提供了長效穩定的基石，更激發了員工積極性和創造力，為公司的可持續發展奠定堅實基礎。

### (III) 數字化助力業務穩健擴張

數字化作為卓越商企的核心能力建設重點，公司始終堅定地推進數字化建設，提高業務決策效率，助力多元化經營，增強核心競爭力。

在經營管理層面，公司持續推動業務職能全流程的數字化建設，結合主數據倉和BI分析工具支撐，通過數字化系統採集數據，為業務分析及決策提供快速支持，顯著增強項目全生命周期的風險管控能力。

在業務運營方面，公司推出內外兼修的「智慧雙平台」。內部運用「智慧園區」結合AI技術，提升園區的智能化水平，實現高效便捷的管理服務；外部構建統一的增值服務平台，深度優化客戶體驗，滿足多業態場景需求，為客戶創造更多價值。

於報告期內，數字化對業務核心競爭力的提升作用顯著。

增值服務平台通過打通全鏈路服務，實現了採購效率、管理效率提升，帶來顯著客戶價值實現。

智慧園區的建設顯著提升了用戶體驗。通過引入AI技術，智慧社區場景5.0的推出，園區實現了35個場景的智能化，進一步擴大了智慧化服務的覆蓋範圍，為用戶提供了更加便捷、高效的服務。

## 未來展望

### (I) 戰略規劃

面向未來，集團始終圍繞「中國領先的商務不動產服務運營商」的願景，持續堅持「三大建設，兩個驅動」的戰略方向，以「組織建設、業務建設、能力建設」穩固基礎，兩大驅動「價值分配、管理文化」進行驅動支撐，在三大主營業務(FM、PM、住宅)及三大延伸業務(增值服務、收併購、新賽道)上持續發力。

### (II) 業務發展策略

公司堅持長期主義的戰略規劃，始終秉持穩健增長的經營方針，積極推動獨立市場化發展，並不斷鞏固自身獨立、健康和持續發展的能力。通過內部驅動的方式提高組織效率，以形成強大的合力，持續聚焦於集團中長期戰略發展目標，打造穩定的護城河。

#### 1. 聚焦增長

公司堅持多引擎業務共同驅動的策略，充分發揮內外部資源協同效應，堅持「三大業態+三大延伸」業務策略，新賽道助力共同推動業務發展。

##### 1) 戰略客戶深耕

在FM領域主航道發展上，公司將繼續堅持戰略客戶深耕，深化合作機制，夯實客戶基礎，樹立行業標杆，驅動業務持續增長。

同時，我們將依託戰略客戶服務的縱深體量和品牌效應，持續擴大業務規模，進一步鞏固在商務物業領域的市場領先地位。

## 2) 新賽道業績突破

在「三大延伸」業務領域，公司將持續推進新賽道的發展，在醫療、公建及教育等領域多引擎突破，快速提升業務規模和能力。

同時，我們將繼續發揮專業運營經驗及能力，整合優質資源，持續推進市拓體系變革，倡導全民營銷理念，構建多元化業務賽道，增強市場抗風險能力，促進業務快速穩健發展。

## 3) 增值服務聚力提速

在增值服務領域，公司整合了統一增值服務平台，提升了客戶體驗與運營效率；機電業務市場化進程加速，競爭力凸顯。

未來，公司將繼續深化產品化戰略，持續優化和完善服務流程，實現增值業務產品與項目的協同融合，進而打通業務觸達的最後一公里，為客戶提供更加精準、高效的服務體驗，從而實現可持續的價值提升。

## 2. 核心能力建設

在核心能力建設上，公司聚焦三大關鍵領域：數字化轉型、人才活力提升和管理體系優化。通過全面推進這些舉措，以激發組織活力、提升管理效率並增強數字化能力，構築起市場競爭的堅實壁壘，為公司長遠發展提供有力保障。

### 1) 人才活力建設

人才作為公司發展的基石，我們堅持內生人才培育與引進人才的融合，注重員工職業規劃與培訓，積極拓寬人才渠道，引進優秀人才。同時，通過激勵機制與管理文化的雙重驅動，激發員工潛能，構建穩定的人才蓄水池和高效輸送體系，激活組織活力，為業務發展提供堅實的人才保障。

### 2) 數字化賦能管理能力

公司致力於數字化能力的管理與提升，今年將啓動項目全流程數字化平台的全面部署，加快數字化轉型。

在數字化平台建設方面，我們依託主數據倉，協同經營管理系統與職能平台，打破信息壁壘，確保數據的共享，優化資源配置。通過優化創新業務流程，實現業務端口的無縫對接，確保業務過程透明高效。同時，優化標準規則，固化管理動作，強化精準管控，有效降低成本，提升管理效率。

### 3) 管理體系整合力

公司將全面建設拉通管理體系，具體將從三個關鍵方面展開：一是深化標準化部署，協同智庫、雲平台等信息化項目，優化資源配置，為業務賦能，提升決策精準度與業務效率。二是優化治理架構，明確部門職責，加強內部溝通與協作；三是降低成本，通過流程優化與效率提升，實現經濟效益持續增長。

面向未來，我們將持續堅持以客戶為中心，優化公司治理架構，深耕數字化轉型，持續聚焦價值創造，踔厲奮發，行穩拓新。

## 財務回顧

### 收入

於報告期內，本集團實現收入為人民幣3,926.81百萬元(2022年同期：人民幣3,527.40百萬元)，較去年同期增長11.3%。

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					
	2023年		2022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)	百分比
收入						
基礎物業管理服務	3,221,360	82.0	2,814,793	79.8	406,567	14.4
增值服務	679,272	17.3	668,710	19.0	10,562	1.6
其他業務	26,176	0.7	43,893	1.2	(17,717)	(40.4)
總收入	<u>3,926,808</u>	<u>100.0</u>	<u>3,527,396</u>	<u>100.0</u>	<u>399,412</u>	<u>11.3</u>

於報告期內，基礎物業管理服務收入為人民幣3,221.36百萬元(2022年：人民幣2,814.79百萬元)，較去年同期增加14.4%。

## 基礎物業管理服務

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2023年12月31日止年度/ 截至2023年12月31日				截至2022年12月31日止年度/ 截至2022年12月31日			
	在管面積		收入		在管面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
商務物業	25,623	40.0	2,172,046	67.4	24,479	45.5	2,166,727	77.0
公共及工業物業	13,624	21.3	477,422	14.8	10,200	19.0	212,114	7.5
住宅物業	24,819	38.7	571,892	17.8	19,081	35.5	435,952	15.5
合計	<u>64,066</u>	<u>100.0</u>	<u>3,221,360</u>	<u>100.0</u>	<u>53,760</u>	<u>100.0</u>	<u>2,814,793</u>	<u>100.0</u>

截至2023年12月31日止年度內，本集團的在管面積為64.07百萬平方米，較2022年同期53.76百萬平方米上升19.2%，其中商務物業佔比為40.0%或25.62百萬平方米，公共及工業物業佔比為21.3%或13.62百萬平方米，住宅物業佔比為38.7%或24.82百萬平方米。

### 在管面積區域覆蓋

本集團主要在兩個主要地區(大灣區和長江三角洲地區)及其他具有高潛力城市經營業務。截至2023年12月31日止，本集團在管項目覆蓋全國60個城市。在管項目面積按照區域劃分，其中38.1%位於粵港澳大灣區，24.3%位於長三角城市群，37.6%分佈於其他區域。

### 增值服務

於報告期內，增值服務收入由2022年同期人民幣668.71百萬元增加至人民幣679.27百萬元，增幅1.6%，佔總收入比約為17.3%(截至2022年12月31日止年度：19.0%)。

增值服務的增長主要為業主增值服務收入的增長，業主增值服務收入同比大幅增長105.4%，非業主增值服務主動壓降，收入同比下降29.0%。

## 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2022年同期人民幣43.89百萬元減少至約人民幣26.18百萬元，主要由於金融服務的收入較去年減少約人民幣16.86百萬元。

## 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3,180.12百萬元(2022年：人民幣2,683.05百萬元)，較2022年增加18.5%，主要是人員成本、分包成本及清潔成本的增加。

## 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			
	2023年	2022年	2023年	2022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	591,804	18.4	593,219	21.1
增值服務	137,887	20.3	221,285	33.1
其他業務	17,000	64.9	29,842	68.0
合計	<u>746,691</u>	<u>19.0</u>	<u>844,346</u>	<u>23.9</u>

於報告期內，本集團毛利為人民幣746.69百萬元，較2022年同期的人民幣844.35百萬元下降11.6%。毛利率從2022年的23.9%下降至報告期的19.0%，仍保持良好水平。

基礎物業管理服務的毛利率為18.4%(2022年：21.1%)，較去年下降2.7個百分點，主要是由於外拓市場競爭激烈，本集團的第三方外拓業務毛利率下降所致。

增值服務的毛利率為20.3%(2022年：33.1%)，較去年下降12.8個百分點，主要由於報告期內本集團主動壓降非業主增值服務，非業主增值服務毛利率為18.2%，相比去年下降17.2個百分點，2022年為35.4%。

其他業務的毛利率為64.9%(2022年：68.0%)，較去年下降3.1個百分點，主要是由於公寓租賃業務虧損和金融服務規模縮小導致毛利率下降。

### 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52.76百萬元(2022年：人民幣66.74百萬元)，較去年下降20.9%，主要由於銀行存款利息收入減少。

### 其他收入淨額

本集團的其他收入淨額主要包括匯兌損益、理財投資收益和出售資產的收益。

於報告期內，其他收入淨額為人民幣13.74百萬元(2022年：人民幣11.15百萬元)，主要由報告期內出售深圳的兩個長租公寓租賃項目，獲得人民幣15.38百萬元收益，及匯兌損失4.59百萬元構成。

### 應收款項、合同資產和已發出的財務擔保的減值損失

於報告期內，應收款項、合同資產和已發行財務擔保的減值損失為人民幣96.70百萬元(2022年：人民幣84.18百萬元)，較去年增加了人民幣12.52百萬元，主要由於(i)本公司對賬面的應收賬款和其他應收款進行了嚴格的減值測試，並計提了合理的減值，應收賬款和其他應收款的減值損失較去年同期增加人民幣35.15百萬元；(ii)於報告期內，本公司對金融服務計提了人民幣13.09百萬元的信用減值損失；及(iii)於報告期內，本公司對北京環球的財務擔保負債計提了人民幣10.06百萬元的信用減值損失。

## 銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣45.52百萬元(2022年：人民幣28.94百萬元)，較去年增加57.3%，主要由於本集團為尋求更優質的業務目標而產生的拓展人員費用及業務開發費用增加。

## 行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣232.70百萬元(2022年：人民幣174.14百萬元)，較去年上升33.6%，主要由於報告期內本集團人員成本的增加，以及本集團收購上海瑤瞻企業管理有限公司(「瑤瞻管理」)股權帶來的影響。

## 財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣5.94百萬元(2022年：人民幣9.14百萬元)，較去年同期下降35.0%，主要原因為報告期內處置兩個長租公寓租賃項目，租賃負債利息較去年同期減少。

## 應佔合營企業利潤減虧損

於報告期內，應佔合營企業利潤為人民幣2.40百萬元(2022年：人民幣0.82百萬元)，較去年上升192.7%。

## 應佔聯營公司利潤減虧損

於報告期內，應佔聯營公司利潤為人民幣8.08百萬元(2022年：人民幣1.52百萬元)，較去年上升431.6%。

## 所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣119.46百萬元(2022年：人民幣173.57百萬元)，較去年減少31.2%，主要原因為上述因素導致報告期內稅前利潤較去年下降。

## 年內利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣323.35百萬元(2022年：人民幣426.46百萬元)，較去年下降24.2%。

於報告期內，本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣302.69百萬元(2022年：人民幣403.49百萬元)，較去年下降25.0%。

於報告期內，淨利潤率為8.2%(2022年：12.1%)。

## 投資物業

於2023年12月31日，本集團無投資物業。報告期內，本集團處置包括於深圳的兩個長租公寓租賃項目。於2022年12月31日，本集團的投資物業淨額為人民幣101.50百萬元。

## 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2023年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣52.13百萬元，較2022年12月31日的人民幣53.75百萬元減少了1.62百萬元，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客戶關係及未完成物業管理合同。於2023年12月31日，本集團的無形資產為人民幣334.91百萬元，較2022年12月31日的人民幣367.46百萬元減少人民幣32.55百萬元，主要由於收購公司確認的物業管理合同期內產生的攤銷額所致。

## 商譽

於2023年12月31日，本集團商譽為人民幣243.52百萬元，較2022年12月31日的人民幣225.29百萬元相比增加18.23百萬元，主要由於於報告期內本集團完成瑤瞻管理收購項目。

本集團商譽主要與收購武漢環貿物業管理有限公司、河南黃錦物業管理有限公司(「河南黃錦」)、北京環球、深圳市興益投資有限公司及瑤瞻管理若干股權有關。於2023年12月31日，管理層無發現有重大商譽減值風險。

## 透過損益按公允價值衡量之金融資產

於報告期內，本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產為人民幣121.70百萬元，主要由2022年本集團從第三方取得一間非上市公司15%的股權構成，該公司從事車位銷售業務，代價為人民幣120.00百萬元。本集團既無重大影響力亦無控制權投資，並指定該投資為以公允價值計量且其變動計入損益。

## 於聯營公司的權益

於報告期內，本集團以人民幣66.21百萬元的注資收購了貴州在行商務服務有限公司(「貴州在行」)和重慶頻頻出奇商務資訊諮詢有限公司(「頻頻出奇」)各32%的股權。本集團認為公司對貴州在行和頻頻出奇有重大影響，這兩家企業被視為本集團的聯營企業。根據收購協議，本集團有權將本集團持有的股權以固定價格(「看跌期權」)出售給賣方，並有權在三年業績保證期內獲得被收購合夥人擔保的最低利潤支付或賣方現金補償(「利潤保證」)。在收購日，本集團評估了看跌期權和利潤擔保的總公允價值不顯著。

## 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款和其他應收款項。

於2023年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額約為人民幣1,586.03百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,314.15百萬元增加約人民幣271.88百萬元，主要由於(i)本集團的收入規模增長帶來的貿易應收款淨額較2022年12月31日增加約人民幣275.72百萬元；(ii)本集團其他應收款淨額較2022年12月31日下降約人民幣79.54百萬元。

## 貿易及其他應付款項

於2023年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣1,101.26百萬元，較2022年12月31日約人民幣906.51百萬元增加人民幣194.75百萬元，主要由於本集團的採購總額的增長帶來貿易應付款較2022年12月31日增加約人民幣133.32百萬元。

## 已發出的財務擔保

已發出的財務擔保是指就所產生的信貸虧損償還貸款持有人的預期付款，扣除本集團預期將從抵押資產的變現中收取的任何金額。

於2023年12月31日，本集團已發出的財務擔保為人民幣72.43百萬元(於2022年12月31日：人民幣62.37百萬元)，主要原因為本公司非全資附屬公司北京環球已就賣方借款本金為人民幣183,433,000元提供了財務擔保。於2023年6月20日，北京環球收到來自北京金融法院的民事起訴狀、應訴通知書及其他北京市金融法院關於未償貸款糾紛的文件。該財務擔保於截至2023年12月31日止年度導致進一步虧損人民幣10.06百萬元。

## 租賃負債

於報告期內，根據新租賃準則確認租賃負債，一年內應支付的租賃負債為人民幣9.01百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣9.67百萬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2023年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣175.24百萬元，較2022年12月31日的人民幣163.82百萬元增加約人民幣11.42百萬元。

## 借款

於2023年12月31日，本集團銀行及其他借款為人民幣22.00百萬元，全部為瑤瞻管理的銀行借款。(2022年12月31日：本集團無銀行及其他借款)。

## 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2023年12月31日，本集團的資產負債率為29.7% (2022年12月31日的資產負債率為28.4%)。

## 資產抵押

於2023年12月31日，本集團的附屬子公司瑤瞻管理有銀行借款人民幣10.00百萬元是以若干物業管理合約所產生的應收經營收入人民幣39.04百萬元作為抵押(於2022年12月31日：無)。

## 或然事項

本公司間接全資子公司深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越物業管理」)於2022年11月9日收到上海仲裁委員會發出的仲裁通知及其他相關文件，涉及收購某項目公司(「項目公司」)40%股權的爭議，該項目公司目前由本集團已處置的子公司(「被處置子公司」)持有60%股權。涉及被處置子公司和卓越物業管理的兩家公司分別作為答辯人，以及項目公司40%股權的實益擁有人作為申請人。

申請人指控被處置子公司作為卓越物業管理的代理人，未能獲得申請人擁有的項目公司40%的全部股權，並向被處置子公司和卓越物業管理索賠：

- (i) 向申請人支付人民幣20.8百萬元違約金；
- (ii) 以現金對價收購申請人擁有的項目公司的所有股權，對價計算方法為項目公司截至2020年12月31日年度經審計淨利潤的40%乘以12；及
- (iii) 其他費用。

本集團已聘請法律顧問處理仲裁事宜。有關詳情請參閱本公司日期為2022年12月7日之公告。直至本業績公告日期，尚未作出仲裁裁決。於本公告日期，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

截至2023年12月31日，該仲裁無新進展。

### 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2023年12月31日，本集團的現金及等價物為人民幣2,156.70百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,564.43百萬元下降15.9%，主要原因是本公司附屬公司深圳市卓投小額貸款有限責任公司對外發放的貸款尚未到期回款所致。

於2023年12月31日，本集團的權益總額為人民幣3,652.70百萬元，較2022年12月31日的人民幣3,589.30百萬元增加了人民幣63.4百萬元，增長1.8%，主要是因為本報告期內實現的利潤貢獻。

### 匯率風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2023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。

## 其他資料

### 上市所得款項用途

本公司於2020年10月19日(「上市日」)上市日期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2023年12月31日，本公司已動用所得款項淨額約於1,533.9百萬港元，約佔所得款項淨額的45.7%，未使用所得款項淨額約為1,825.6百萬港元。

本公司2020年10月7日的招股章程(「招股章程」)中所述的業務目標及所得款項淨額的計劃用途乃基於本集團於編製招股章程時對未來市場條件的最佳估計。所得款項淨額的實際用途乃根據實際的市場發展情況釐定。誠如本公司日期為2022年12月29日的公告及2023年3月10日的補充公告及2023年4月10日的澄清公告(「變更全球發售所得款項用途公告」)所披露，經審慎考慮最新的業務環境及本集團的發展需要後，董事會已議決變更未動用所得款項淨額的建議用途。詳情請參閱變更全球發售所得款項用途公告中所得款項淨額用途的變化及其原因。

於2023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	變更後具體計劃	變更前實際所得款		變更後實際所得款		於2023年	於2022年	於2023年
		佔所得	淨額的	佔所得	淨額的	於2023年	於2022年	於2023年
		款項總額	計劃用途	款項總額	計劃用途	止年度	止年度	止年度
		的百分比	金額	的百分比	金額	未動用	已動用	已動用
			(百萬港元)		(百萬港元)	所得款項	所得款項	所得款項
						的實際金額	的實際金額	的實際金額
						(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
業務擴張	戰略性收購或投資具有營運規模或盈利前景的公司權益	70.00%	2,351.7	55.00%	1,853.8	1,240.9	337.1	90.5
	在出現機會時收購或投資第三方服務提供商權益，以提供特定增值服務或擴大本集團服務範圍							
	在出現機會時收購或投資具有營收前景的優質資產，以提高本集團盈利能力							

主要類別	變更後具體計劃	變更前實際所得款		變更後實際所得款		於2023年	於2022年	於2023年
		佔所得 款項總額 的百分比	淨額的 計劃用途 金額 (百萬港元)	佔所得 款項總額 的百分比	淨額的 計劃用途 金額 (百萬港元)	於2023年 12月31日 止年度 未動用 所得款項 的實際金額 (百萬港元)	於2022年 12月31日 止年度 已動用 所得款項 的實際金額 (百萬港元)	於2023年 12月31日 止年度 已動用 所得款項 的實際金額 (百萬港元)
開發信息技術系統	開發及優化智慧管理信息平台及就開發及優化智慧管理信息平台提供其他相關支持；以技術賦能服務，以提升客戶體驗及管理效率	4.00%	134.3	3.00%	91.2	73.2	5.2	6.2
	開發及優化「O+」平台及就開發及優化「O+」平台提供其他相關支持。於線上實現基礎物業服務(物業收費、停車場收費、服務工單、通告)、增值服務(商城、外賣等)	4.00%	134.3					
	升級或新增業務管理相關系統以加強內部控制及提高管理效率(例如提高自動化水平、降低出錯率及對經營情況進行及時分析及有效的運營管理)；提供資源支持IT系統升級	2.00%	67.2					
我們在管物業的設施升級	升級本集團在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區	5.00%	168.0	4.00%	131.1	105.8	10.1	8.3

主要類別	變更後具體計劃	變更前實際所得款		變更後實際所得款		於2023年	於2022年	於2023年
		佔所得 款項總額 的百分比	淨額的 計劃用途 金額 (百萬港元)	佔所得 款項總額 的百分比	淨額的 計劃用途 金額 (百萬港元)	於2023年 12月31日 止年度 未動用 所得款項 的實際金額 (百萬港元)	於2022年 12月31日 止年度 已動用 所得款項 的實際金額 (百萬港元)	於2023年 12月31日 止年度 已動用 所得款項 的實際金額 (百萬港元)
吸納及培養人才	<p>戰略性招聘及培養專業人才，以為本集團客戶提供優質服務，並充分滿足彼等之需求，從而提高客戶滿意度。本公司亦將：</p> <p>(i) 為關鍵崗位的員工提供專業化培訓，並確定及培養未來的團隊領導者；</p> <p>(ii) 戰略性招聘關鍵人員(主管級別及以上)，以支持業務增長；</p> <p>(iii) 招聘新生代員工以完善戰略性人才儲備，並向新生代員工提供專業職能培訓；及</p> <p>(iv) 用作為本集團提供人才支持的其他開支。</p>	5.00%	168.0	18.00%	611.7	324.3	105.3	156.0
一般公司用途	營運資金及一般公司用途	10.00%	336.0	20.00%	671.7	81.4	66.7	187.6

附註：重新分配後的未動用所得款項淨額的估計動用時間為於2026年12月31日之前。

## 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

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

誠如本公司日期為2021年4月6日的公告所披露，倘北京環球財富管理的物業管理項目於有關期間(即截至2025年12月31日止五個財政年度各年)產生的實際收入少於擔保收入，北京環球財富將於特定有關期間向該等賣方、擔保人及餘下股東收取與實際收入及擔保收入間的差額等額之補償金。

截至2023年12月31日止年度，北京環球財富管理的物業管理項目產生的收入約為人民幣61.57百萬元，高於截至2023年12月31日止年度的擔保收入人民幣60.39百萬元。董事會欣然確認截至2023年12月31日止年度的擔保收入已實現。

此外，由於北京環球財富並未於2021年12月31日前將其所有物業管理服務的收費增加10%，故截至2025年12月31日止財政年度各年的擔保收入仍然有效。

## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有16,352名及85名全職僱員(2022年12月31日：15,676名及66名)。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於報告期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 股東周年大會

本公司將於2024年6月12日(星期三)上午10時正召開及舉行2023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已要求收取其印刷本的股東。

## 末期股息

董事會已議決宣派截至2023年12月31日止年度之末期股息(「末期股息」)每股本公司普通股(「股份」)6.82港仙。末期股息仍須待股東於股東周年大會上批准，並預期將於2024年7月11日(星期四)或前後派付予於2024年6月21日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東身份，本公司將由2024年6月6日(星期四)至2024年6月12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2024年6月5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。

待股東於股東周年大會上批准末期股息後，為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司將於2024年6月18日(星期二)至2024年6月21日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份轉讓登記。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年6月17日(星期一)下午4時30分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

## 充足的公眾持股量

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

## 企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄C1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2023年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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2023年12月31日止年度內，一直遵守標準守則所載的標準規定，且本公司概無注意到董事於報告期內出現違規事件。

## 審計委員會

董事會已設立審計委員會(「審計委員會」)，並根據上市規則及企業管治守則制定書面職權範圍。於本業績公告日期，審計委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事郭瑩女士及三名獨立非執行董事甘志成先生、崔海濤教授及劉曉蘭女士。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2023年12月31日止年度的全年業績。

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將本業績公告所載之財務數字與本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表所載數額進行比較，而數額屬一致。畢馬威會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則規定的審核、審閱或核證聘用，因此畢馬威會計師事務所並無作出核證。

## 報告期後事項

本公司已重續2024年度至2026年度與李華先生的持續關聯交易上限額度，其中部分交易須經獨立股東於本公司召開的股東大會上批准。

於2023年12月31日後及直至本業績公告日期，除本業績公告所披露者外，本集團並無進行其他任何重大事項。

## 刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.excep.com](http://www.excep.com))，本公司截至2023年12月31日止年度報告將適時寄發予已要求收取其印刷本的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，2024年3月27日

於本公告日期，執行董事為李曉平先生及楊志東先生；非執行董事為郭瑩女士及王銀虎先生；及獨立非執行董事為崔海濤教授、甘志成先生及劉曉蘭女士。