

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份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。



**Zhong Ao Home Group Limited**

**中奧到家集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1538)

**截至2020年6月30日止六個月之中期業績公告**

概 要	截至6月30日止六個月		變動
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	
收益	<b>839,078</b>	655,608	28.0%
毛利	<b>233,738</b>	201,448	16.0%
純利	<b>75,111</b>	58,206	29.0%
母公司擁有人應佔利潤	<b>62,635</b>	52,188	20.0%
毛利率(%)	<b>27.9%</b>	30.7%	-2.8個百分點
純利率(%)	<b>9.0%</b>	8.9%	+0.1個百分點
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利 基本及攤薄 一期內溢利(人民幣元)	<b>0.076</b>	0.064	18.8%

中奧到家集團有限公司(「本公司」或「中奧」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月的未經審核財務資料，連同2019年同期的比較數字，詳情如下：

## 中期簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<b>839,078</b>	655,608
銷售及服務成本		<b>(605,340)</b>	(454,160)
毛利		<b>233,738</b>	201,448
其他收入及收益		<b>26,872</b>	16,946
銷售及分銷開支		<b>(6,379)</b>	(4,102)
行政開支		<b>(101,231)</b>	(97,407)
金融及合約資產減值虧損淨額		<b>(37,725)</b>	(23,649)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
合營企業		<b>1,786</b>	1,655
聯營公司		<b>366</b>	148
其他開支		<b>(461)</b>	(1,270)
財務成本		<b>(8,847)</b>	(7,295)
除稅前利潤	6	<b>108,119</b>	86,474
所得稅開支	7	<b>(33,008)</b>	(28,268)
期內利潤		<b>75,111</b>	58,206
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>62,635</b>	52,188
非控股權益		<b>12,476</b>	6,018
		<b>75,111</b>	58,206
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一期內溢利(人民幣元)	9	<b>0.076</b>	0.064

中期簡明綜合全面收益表  
截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	<u>75,111</u>	<u>58,206</u>
其他全面收益		
隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
將物業及設備轉撥至投資物業的重估收益	525	—
所得稅影響	<u>(131)</u>	<u>—</u>
隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益 淨額	<u>394</u>	<u>—</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)	<u>394</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u>75,505</u>	<u>58,206</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	63,029	52,188
非控股權益	<u>12,476</u>	<u>6,018</u>
	<u>75,505</u>	<u>58,206</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		94,468	55,228
投資物業	10	185,736	183,309
使用權資產		39,931	46,769
收購物業之預付款項	11	15,733	55,839
商譽		324,069	248,315
其他無形資產		82,912	89,176
於合營企業的投資		4,952	3,166
於聯營公司的投資		4,944	4,578
長期按金		5,179	4,984
遞延稅項資產		68,223	60,360
<b>非流動資產總值</b>		<b>826,147</b>	<b>751,724</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		3,932	2,224
貿易應收款項及應收票據	12	526,938	332,260
合約資產		–	59,650
預付款項、按金及其他應收款項	13	317,766	288,232
按公平值計入損益之金融資產		34,901	2,536
現金及現金等價物		423,039	458,000
<b>流動資產總值</b>		<b>1,306,576</b>	<b>1,142,902</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	105,554	136,890
其他應付款項及應計費用	15	814,269	645,147
計息銀行及其他借款		134,530	82,965
租賃負債		25,870	24,518
遞延負債		–	3,820
應付稅項		130,090	125,871
<b>流動負債總額</b>		<b>1,210,313</b>	<b>1,019,211</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>96,263</b>	<b>123,691</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>922,410</b>	<b>875,415</b>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2020年6月30日

	2020年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	47,597	47,570
租賃負債	16,324	22,773
遞延稅項負債	26,333	26,848
其他長期應付款項	18,141	40,299
	<u>108,395</u>	<u>137,490</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>108,395</u>	<u>137,490</u>
<b>資產淨值</b>	<u>814,015</u>	<u>737,925</u>
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
股本	7,082	6,745
儲備	735,623	671,686
	<u>742,705</u>	<u>678,431</u>
<b>非控股權益</b>	71,310	59,494
	<u>71,310</u>	<u>59,494</u>
<b>權益總額</b>	<u>814,015</u>	<u>737,925</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

### 1. 公司資料

中奧到家集團有限公司(「本公司」)於2015年1月5日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為一間獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 2681, Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司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、協銷服務、清潔及綠化服務及房地產代理服務的業務。本公司直接及最終控股公司為啟昌國際有限公司(「啟昌」)，該公司為一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。

### 2. 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表內所規定的全部資料及披露事項，並應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 3. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金寬免(提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

本期間應用香港財務報告準則對概念框架之提述的修訂及香港財務報告準則修訂對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂澄清重要性將取決於資料的性質或程度。

#### 4. 經營分部資料

##### 經營分部

下表載述按業務類型劃分之本集團收益及業績分析：

	物業管理 業務	協銷業務	清潔及 綠化業務	房地產 代理業務	其他業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月						
分部收益						
外部銷售	592,897	24,199	17,883	154,631	49,468	839,078
分部間銷售	<u>2,503</u>	<u>-</u>	<u>45,734</u>	<u>-</u>	<u>46,865</u>	<u>95,102</u>
對賬						
分部間銷售對銷	<u>(2,503)</u>	<u>-</u>	<u>(45,734)</u>	<u>-</u>	<u>(46,865)</u>	<u>(95,102)</u>
總收益	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>	<u>839,078</u>
分部業績	84,524	9,159	10,547	20,000	6,690	130,920
對賬：						
銀行利息收入						2,297
按公平值計入損益的金融資產 的其他利息收入						1,377
投資物業的公平值變動						(511)
按公平值計入損益的金融資產/ 負債的公平值變動						2,643
匯兌收益淨額						1,370
出售一間附屬公司收益						1,520
企業開支						(24,802)
應佔合營企業利潤						1,786
應佔聯營公司利潤						366
財務成本(租賃負債利息除外)						<u>(8,847)</u>
除稅前利潤						<u>108,119</u>

#### 4. 經營分部資料(續)

##### 經營分部(續)

	物業管理 業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月						
<b>分部收益</b>						
外部銷售	547,709	21,908	12,905	38,088	34,998	655,608
分部間銷售	—	—	48,521	—	4,152	52,673
<b>對賬</b>						
分部間銷售對銷	—	—	(48,521)	—	(4,152)	(52,673)
<b>總收益</b>	<u>547,709</u>	<u>21,908</u>	<u>12,905</u>	<u>38,088</u>	<u>34,998</u>	<u>655,608</u>
<b>分部業績</b>	99,940	9,223	6,663	3,640	1,988	121,454
<b>對賬：</b>						
銀行利息收入						659
按公平值計入損益的金融資產的 投資收入						823
投資物業的公平值變動						3,100
按公平值計入損益的金融資產/ 負債的公平值變動						(246)
匯兌收益淨額						1,887
企業開支						(30,998)
股份付款開支						(4,713)
應佔一間合營企業利潤						1,655
應佔一家聯營公司利潤						148
財務成本(租賃負債利息除外)						(7,295)
<b>除稅前利潤</b>						<u>86,474</u>



#### 4. 經營分部資料(續)

##### 經營分部(續)

下表呈列本集團經營分部分別於2020年6月30日及2019年12月31日之資產及負債資料。

	物業管理 業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部資產</b>						
2020年6月30日(未經審核)	1,927,302	57,264	106,029	285,377	160,828	2,536,800
對賬：						
分部間應收款項對銷						(1,046,581)
企業及其他未分配資產						642,504
<b>總資產</b>						<u>2,132,723</u>
<b>分部負債</b>						
2020年6月30日(未經審核)	659,913	29,797	80,774	183,471	134,263	1,088,218
對賬：						
分部間應付款項對銷						(1,046,581)
企業及其他未分配負債						1,277,071
<b>總負債</b>						<u>1,318,708</u>
	物業管理 業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部資產</b>						
2019年12月31日(經審核)	1,599,992	37,921	63,678	250,665	85,110	2,037,366
對賬：						
分部間應收款項對銷						(838,616)
企業及其他未分配資產						695,876
<b>總資產</b>						<u>1,894,626</u>
<b>分部負債</b>						
2019年12月31日(經審核)	694,890	21,010	22,293	134,144	87,255	959,592
對賬：						
分部間應付款項對銷						(838,616)
企業及其他未分配負債						1,035,725
<b>總負債</b>						<u>1,156,701</u>

## 5. 收益

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益	<u>839,078</u>	<u>655,608</u>

來自客戶合約收益

### (i) 已分拆收益資料

截至2020年6月30日止六個月

分部	物業管理	清潔及	房地產	總計	
	業務	協銷業務	綠化業務	代理業務	其他業務
貨品或服務類型	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供服務	592,897	24,199	17,883	154,631	40,295
銷售貨品	-	-	-	-	9,173
來自客戶合約總收益	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>
地區市場					
中國內地	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>
收益確認時間					
於某一時間段確認收益	585,031	24,199	17,883	-	40,295
於某一時間點確認收益	7,866	-	-	154,631	9,173
來自客戶合約總收益	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>

## 5. 收益(續)

### 來自客戶合約收益(續)

#### (i) 已分拆收益資料(續)

截至2019年6月30日止六個月

分部	物業管理 業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>						
提供服務	547,709	21,908	12,905	38,088	28,258	648,868
銷售貨品	—	—	—	—	6,740	6,740
來自客戶合約總收益	<u>547,709</u>	<u>21,908</u>	<u>12,905</u>	<u>38,088</u>	<u>34,998</u>	<u>655,608</u>
<b>地區市場</b>						
中國內地	<u>547,709</u>	<u>21,908</u>	<u>12,905</u>	<u>38,088</u>	<u>34,998</u>	<u>655,608</u>
<b>收益確認時間</b>						
於某一時間段確認收益	521,672	21,908	12,905	—	28,258	584,743
於某一時間點確認收益	<u>26,037</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>38,088</u>	<u>6,740</u>	<u>70,865</u>
來自客戶合約總收益	<u>547,709</u>	<u>21,908</u>	<u>12,905</u>	<u>38,088</u>	<u>34,998</u>	<u>655,608</u>

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至2020年6月30日止六個月

分部	物業管理 業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>來自客戶合約的收益</b>						
外部客戶	592,897	24,199	17,883	154,631	49,468	839,078
分部間銷售	<u>2,503</u>	<u>—</u>	<u>45,734</u>	<u>—</u>	<u>46,865</u>	<u>95,102</u>
分部間調整及對銷	<u>(2,503)</u>	<u>—</u>	<u>(45,734)</u>	<u>—</u>	<u>(46,865)</u>	<u>(95,102)</u>
來自客戶合約總收益	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>	<u>839,078</u>

## 5. 收益(續)

### 來自客戶合約收益(續)

#### (i) 已分拆收益資料(續)

截至2019年6月30日止六個月

分部	物業管理 業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	547,709	21,908	12,905	38,088	34,998	655,608
分部間銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,521</u>	<u>-</u>	<u>4,152</u>	<u>52,673</u>
分部間調整及對銷	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(48,521)</u>	<u>-</u>	<u>(4,152)</u>	<u>(52,673)</u>
來自客戶合約總收益	<u>547,709</u>	<u>21,908</u>	<u>12,905</u>	<u>38,088</u>	<u>34,998</u>	<u>655,608</u>

## 6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列項目：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務成本		602,874	451,165
已售貨品成本		2,466	2,995
僱員福利開支(不包括主要管理人員酬金)			
薪酬及其他福利		282,196	231,497
退休福利計劃供款		3,803	10,234
本公司的股份付款開支		—	4,713
		<u>285,999</u>	<u>246,444</u>
物業及設備折舊		9,198	8,410
使用權資產折舊		11,415	3,345
其他無形資產攤銷		6,641	6,912
貿易應收款項及應收票據減值		31,312	22,340
預付款項、按金及其他應收款項減值	13	6,413	817
合約資產減值		—	492
投資物業公平值虧損／(收益)	10	511	(3,100)
總租金收入		(1,988)	(3,014)
匯兌收益		(1,370)	(1,887)
按公平值計入損益的金融資產／負債的公平值變動		(2,643)	246
利息收入		(2,297)	(659)
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入		(1,377)	(823)
政府補貼		(13,810)	(6,054)
出售一間附屬公司收益		(1,520)	—
出售物業及設備項目的虧損		41	318

## 7. 所得稅

截至2020年6月30日止六個月，中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備乃就本集團於中國內地的附屬公司的應課稅利潤按適用所得稅率25%(截至2019年6月30日止六個月：25%)計提。

本公司於開曼群島註冊成立及於英屬處女群島註冊成立的附屬公司由於在開曼群島及英屬處女群島並無營業地點(註冊辦事處除外)或開展任何業務，故毋須繳納企業所得稅。

由於截至2020年及2019年6月30日止六個月本集團概無應課稅利潤源自香港，故未於財務報表中就香港利得稅作出撥備。

## 7. 所得稅(續)

於中期簡明綜合損益及其他全面收益表內的所得稅指：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期—中國內地：		
期內支出	43,915	33,853
遞延稅項	<u>(10,907)</u>	<u>(5,585)</u>
期內稅項支出總額	<u><b>33,008</b></u>	<u>28,268</u>

## 8. 股息

截至2020年6月30日止六個月，本公司董事已宣派並於2020年5月29日本公司的股東週年大會上批准截至2019年12月31日止年度的股息為每股2.75港仙。截至2020年6月30日止六個月，已付股息金額為人民幣20,534,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣18,209,000元)。

## 9. 母公司普通權益持有人盈利

每股基本盈利金額乃按截至2020年及2019年6月30日止六個月母公司普通權益持有人應佔利潤以及期內已發行普通股加權平均數計算，已作出調整以反映期內之發行。

每股基本盈利金額乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用作計算每股基本盈利之母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>62,635</u>	<u>52,188</u>
股份		
用作計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	<u>819,879,000</u>	<u>817,033,000</u>

計算截至2020年及2019年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無計及行使本公司的購股權，乃由於購股權的行使價高於本公司股份於截至2020年及2019年6月30日止期間的平均市場價格。

## 10. 投資物業

人民幣千元  
(未經審核)

於2020年1月1日	183,309
自物業與設備轉撥	2,294
添置	644
公平值調整產生的虧損淨額(附註6)	(511)
	<u>185,736</u>
於2020年6月30日	<u>185,736</u>

若干投資物業已根據經營租賃租賃予第三方。

投資物資按公平值列值，於2020年6月30日的公平值乃參考獨立專業合資格估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司以市場法進行的估值釐定。公平值指資產於估值日期可由知情及願意的買家與知情及願意的賣家按公平原則買賣的市值金額。本集團管理層已於進行估值時定期與估值師商討估值假設及估值結果。

於2020年6月30日，本集團賬面值人民幣149,111,000元(2019年：人民幣146,431,000元)的投資物業已抵押，為本集團獲授的一般銀行融資提供擔保。

### 公平值層級

下表闡明本集團投資物業的公平值計量層級：

	使用以下數據於2020年6月30日的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場的報價 (第一層) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入 數據 (第三層) 人民幣千元	
以下項目的經常性公平值計量：				
投資物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,736</u>	<u>185,736</u>
	使用以下數據於2019年12月31日的公平值計量			
	活躍市場的報價 (第一層) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入 數據 (第三層) 人民幣千元	總計 人民幣千元
以下項目的經常性公平值計量：				
投資物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>183,309</u>	<u>183,309</u>

## 10. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

截至2020年6月30日止六個月及截至2019年12月31日止年度，第一層級與第二層級之間並無公平值計量的轉撥，亦無公平值計量轉入第三層級或從第三層級轉出。

以下為投資物業估值所用估值技巧及估值關鍵輸入數據的概要：

估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
		2020年	2019年
住宅物業	直接比較法	每平方米市場單位價格 (人民幣元/平方米)	7至24 7至24

每平方米市場單位價格顯著上升可導致投資物業的公平值顯著增加。

## 11. 收購物業的預付款項

於2020年6月30日，本集團向物業發展商收購位於中國內地的物業，支付之預付款項為人民幣15,733,000元(2019年12月31日：人民幣55,839,000元)。收購若干已於截至2020年6月30日止六個月完成以及相關預付款項人民幣46,576,000元轉撥至物業與設備。於2020年，本集團已支付人民幣7,796,000元收購新物業。

## 12. 貿易應收款項及應收票據

於報告期末，按發票日期計算的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析(扣除虧損撥備)如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
30日內	103,622	30,111
超過30日但90日內	112,989	63,052
超過90日但180日內	133,817	68,032
超過180日但365日內	85,502	74,029
超過一年	91,008	97,036
	<u>526,938</u>	<u>332,260</u>



### 13. 預付款項、按金及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表客戶向公用事業供應商付款	127,867	109,847
預付款項	48,009	64,675
向公用事業供應商支付的按金	27,460	27,573
可收回稅項	864	2,470
其他應收款項	146,668	121,411
	<u>350,868</u>	<u>325,976</u>
減：減值撥備	(33,102)	(37,744)
總計	<u>317,766</u>	<u>288,232</u>

按金及其他應收款項主要為履約保證金、合約投標按金及僱員貸款。預期信貸虧損乃參考本集團的歷史虧損記錄使用虧損率法估計。虧損率將作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況(如適用)的預測。於2020年6月30日，於並無可資比較公司的情況下適用的虧損率介乎3%至27%(2019年：3%至30%)。

### 14. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	101,199	129,167
超過一年	4,355	7,723
	<u>105,554</u>	<u>136,890</u>

貿易應付款項為不計息及一般於30至90日內償還。

## 15. 其他應付款項及應計費用

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	168,554	123,057
就公用事業向社區居民代收款	265,998	238,681
應計費用及其他應付款項	136,539	155,647
已收按金	62,449	56,210
其他期權應付款項	22,500	22,500
預收款項	3,462	–
應付股息	12,967	–
應付附屬公司非控股權益持有人款項	124,040	25,602
其他應付稅項	17,760	23,450
	<u>814,269</u>	<u>645,147</u>

於2020年6月30日，本集團其他應付款項及應計費用包括應付附屬公司非控股權益持有人的款項，其為無抵押、免息及按要求償還。

除其他期權應付款項外，其他應付款項為免息，平均期限為三個月。

## 管理層討論與分析

### 概覽

本集團是一間中國領先及快速發展獨立物業管理服務供應商。於2019年，本集團獲中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為2019十大物業服務企業上市公司。於2020年6月30日，本集團的總合約建築面積（「建築面積」）為約71.8百萬平方米（「平方米」），已訂約管理中國45個城市的588個項目。

本集團從事提供物業管理服務、協銷服務、提供清潔及綠化服務、提供房地產代理服務、以及其他服務。本集團致力於透過多元化的物業管理及增值服務套餐，為物業業主及客戶提供更多服務，創造更多價值。本集團秉承「更美、更好、更滿意」的理念，為客戶提供最優質的服務。

自2020年初社區爆發新型冠狀病毒以來，本集團作為物業服務運營商，從資源供應、消毒防護、宣傳、封閉式管理等方面作出全方位部署防控疫情，並實施聯防聯控措施，構築群防群治的嚴密防線及嚴把社區進出關口，做好出入管控及防疫宣傳。本集團在抗擊疫情的同時，全體員工安全有序地復工，從而確保經營及抗疫同步進行。

### 物業管理業務

本集團主要向物業發展商及業主提供廣泛的物業管理業務，當中大部份為住宅物業、商用及政府樓宇。本集團提供的服務包括標準物業管理服務及配套服務，例如清潔、園藝、保安護衛、維修及保養以及管家服務等。透過管家服務，本集團訓練有素的駐場管家會為住戶提供切合個人需要之優質物業管理服務。本集團的主要及長期業務重點為住宅物業市場，亦會向非住宅物業（包括獨立非住宅物業以及教育機構及商業綜合樓等住宅物業附屬物業）提供服務。

本集團相信，服務質素乃為奠定穩實基礎以支持本集團業務增長之基本要素。本集團就物業管理服務持有多項資格及牌照，分別為CMS31950、IEC27001、ISO50001、ISO 9001、ISO 14001、OHSAS18001及第一級物業管理資格證。

## 協銷業務

本集團向物業發展商提供協銷業務，派遣駐場員工到銷售中心維持中心狀況，並對銷售過程中各方面即時提供協助。一般情況下，本集團於協銷合約屆滿後透過訂立初步物業管理合約繼續向物業發展商客戶提供服務。協銷為物業管理服務取得業務的重要來源。

## 清潔及綠化業務

本集團為物業發展商及業主提供一系列室內及室外環境清潔、綠化及維護服務。該業務部門亦為物業管理業務部門的物業發展商及物業業主提供服務。因此，清潔及綠化分部的分部業績由本集團的管理層按物業管理業務部門所分包的服務進行評估。本集團就清潔服務持有多項資格及牌照，即國家一級環衛清潔服務企業資質、E315甲級高空外牆清洗服務企業、ISO 14001、ISO 9001及ISO 45001。

## 房地產代理業務

本集團為物業發展商及業主提供有關住宅物業及零售單位租賃及協銷的代理業務。

## 其他業務

其他業務包括升降機相關工程服務、弱電工程服務、銷售零部件、餐廳營運及餐飲服務以及保安護衛服務。

## 業務回顧

### 物業管理業務

於2020年6月30日，本集團的業務拓展至中國45個城市，訂約管理合共588項住宅物業及非住宅物業(如商用或政府樓宇)，總合約建築面積為約71.8百萬平方米。物業管理業務所得收益較2019年同期增加約人民幣45.2百萬元或8.3%，主要原因為本集團現有物業管理服務業務增長，而此增長是由於已交付合約建築面積及管理的項目數目由截至2019年6月30日止六個月的約58.5百萬平方米及502個項目分別增至截至2020年6月30日止六個月的約65.1百萬平方米及531個項目。

本集團致力透過現有客戶基礎發展新業務關係，並開發自有網絡，從而為本集團提供強勁內部增長。除內部增長外，本集團繼續物色合適的收購目標及與合適的物業服務供應商建立策略合作關係，以強化其組合及增加於中國之地理據點。

### 地理分佈

本集團將繼續策略性地選擇有意進軍的市場，專注於經濟較發達且人均國內生產總值較高的市場。本集團在新城市立足後，會力圖拓展同一城市或鄰近城市內的業務，以發揮最大的規模經濟效益。

下表說明於2020年6月30日本集團訂約管理的物業的所在城市及各城市的項目數目。

華東及華中	華南	華北	華西
1. 常德(1)	27. 岑溪(8)	41. 包頭(5)	45. 拉薩(1)
2. 重慶(2)	28. 崇左(2)	42. 北京(3)	
3. 滁州(4)	29. 佛山(18)	43. 張家口(3)	
4. 阜陽(1)	30. 廣州(10)	44. 天津(1)	
5. 杭州(60)	31. 桂林(2)		
6. 菏澤(4)	32. 惠州(1)		
7. 淮安(2)	33. 江門(1)		
8. 黃岡(1)	34. 南寧(19)		
9. 湖州(19)	35. 清遠(4)		
10. 嘉興(1)	36. 三亞(7)		
11. 開封(1)	37. 文昌(1)		
12. 南昌(1)	38. 梧州(7)		
13. 南通(12)	39. 肇慶(3)		
14. 南陽(1)	40. 中山(1)		
15. 寧波(288)			
16. 衢州(6)			
17. 上海(14)			
18. 紹興(9)			
19. 蘇州(39)			
20. 台州(1)			
21. 溫州(7)			
22. 無錫(9)			
23. 宣城(3)			
24. 岳陽(1)			
25. 鎮江(3)			
26. 周口(1)			

附註：括號內的數字指訂約項目數目。

下表載列於所示日期之已交付合約建築面積及管理的項目數目。

	於2020年6月30日	
	千平方米	數目
住宅物業		
華東及華中 <sup>(1)</sup>	41,845	318
華南 <sup>(2)</sup>	13,383	62
華北 <sup>(3)</sup>	2,430	7
	<hr/>	<hr/>
小計	57,658	387
非住宅物業	7,475	144
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>65,133</u>	<u>531</u>

於2020年6月30日，本集團未交付物業的合約建築面積約達6.7百萬平方米(2019年12月31日：6.6百萬平方米)。

附註：

- (1) 包括常德、重慶、滁州、阜陽、杭州、淮安、黃岡、湖州、嘉興、南通、寧波、衢州、上海、紹興、蘇州、台州、無錫、宣城、岳陽、鎮江及南昌。
- (2) 包括岑溪、崇左、佛山、廣州、桂林、江門、南寧、清遠、三亞、文昌、梧州、肇慶及中山。
- (3) 包括包頭、北京及張家口。

## 協銷業務

本集團向物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安護衛服務及保養服務，並協助促進物業的銷售過程。協銷服務合約一般為期6至18個月，且在全部陳列單位售出的情況下，可在屆滿日期前終止。於截至2020年6月30日及2019年6月30日止六個月，本集團分別向79個及59個項目提供協銷業務。

## 清潔及綠化業務

本集團於中國向物業發展商及物業業主提供環境清潔及園藝服務，於2020年6月30日，人力不少於3,010名及手頭承接有251份服務合約。

## 房地產代理業務

自於2019年4月收購輝煌房地產及輝煌置業起，本集團向物業及房地產客戶及投資者提供房地產信息諮詢服務、房地產經紀及諮詢服務、房地產營銷策劃、房屋租賃、房地產投資諮詢服務及取得物業所有權證代理服務。

## 其他業務

其他業務包括向物業發展商及業主提供如下廣泛全面業務服務：

- (1) 本集團主要向管理物業提供升降機安裝、維修及保養服務；
- (2) 本集團向管理物業提供弱電工程服務；
- (3) 本集團獨立向其他升降機服務公司出售工程零部件；
- (4) 本集團亦在政府樓宇經營餐廳及在其中提供餐飲服務；及
- (5) 本集團為在管理中物業的擁有人及客戶提供保安護衛服務。

## 前景及未來計劃

本集團將繼續維持身為獨立物業管理公司的優勢，以高質素服務及營運效率與市場對手競爭。本集團將積極與各地區的領先物業發展商及／或物業管理服務供應商建立穩定合作關係，以及探索發展中的潛在項目。本集團將致力透過現有客戶基礎及自身網絡，以發展新業務關係，藉以為本集團帶來強勁內部增長。本集團目標亦為藉尋求已成立業主委員會之物業，以擴展其客戶組合。此外，當有適當機會時，本集團將透過收購及合作以加快其於中國的業務規模擴展及覆蓋。

根據本集團與賣方於2016年7月訂立之合營企業協議的條款，倘永成截至2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止4個財政年度各年經調整純利潤將不少於人民幣32.0百萬元，本集團將收購餘下之浙江永成物業管理有限公司（「永成」）權益，收購將分四批次每批7.5%的方式進行，每次隨後收購的價格為人民幣22.5百萬元。由於永成2019財政年度之純利已符合向本集團提供的利潤擔保條款，本集團遂與賣方於2020年6月22日訂立收購協議收購該批永成7.5%之註冊資本，此代價為人民幣22.5百萬元。

於上述收購完成後，本集團將持有永成註冊資本的100.0%，而永成成為本公司之全資附屬公司，且其財務業績將全面合併至本公司之綜合財務報表內。董事認為，本集團增持永成股權將進一步鞏固利潤基礎，並為其股東提供穩定投資回報。

於2020年1月，本集團與佛山市順德區陳村鎮康盈投資管理有限公司訂立物業轉讓協議，收購位於中國佛山市順德區陳村鎮太平洋鼎旺商業中心1501號、1601號及1701號的三層辦公大樓（總建築面積約為3,672.72平方米），總代價為人民幣46.1百萬元。

於2020年6月，本集團收購廣東華瑞環境工程有限公司（「廣東華瑞」，於中國成立之有限公司）51%股權，總代價人民幣40.0百萬元。廣東華瑞主要在中國從事提供清潔服務、綠化服務及保養及室外牆壁清潔。



於2020年6月，本集團與綠城服務集團有限公司(「綠城服務」，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：2869))訂立合作協議(「合作協議」)，據此，本集團與綠城服務同意在生活服務及物業服務業務等領域進行全方面合作。綠城服務為中國具領先地位的高端住宅物業管理服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業服務、諮詢服務及園區服務。

根據合作協議，本公司與綠城同意共同成立生活服務公司(「合營公司」)，註冊資本為人民幣5.0百萬元，由本公司及綠城分別擁有30%及70%。本公司將向合營公司注入人民幣1.5百萬元，而綠城將注入人民幣3.5百萬元，且綠城承諾向合營公司提供生活服務產品、技術、服務系統及專業資源。

根據合作協議，雙方進一步協定(i)對於綠城因(其中包括)其服務定位及成本架構而決定不承接的任何物業服務業務，綠城同意優先向本公司推薦相關業務；(ii)自合作協議日期起計六年內，綠城同意優先考慮本公司及其聯屬公司承接綠城的外包業務，例如提供清潔、保安、保養及電梯維護服務，條件為本公司及其聯屬公司所提供的條款不遜於獨立第三方向綠城提供的條款，且前提是本公司及其聯屬公司具備必要的專業資格、所提供的服務質量須達到綠城要求的質量標準及收取的服務費符合當前市價；及(iii)自2021年7月1日起，並在符合上述規定以及所有適用法律及法規及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的相關規定情況下，綠城及本公司及／或其聯屬公司須訂立相關物業服務協議，以委聘本公司及／或其聯屬公司提供上述物業服務，相關業務服務每年的營業額不少於人民幣300.0百萬元及自合作的第三年起每年遞增人民幣200.0百萬元。

於2020年8月，本集團收購濟南快勤服務有限公司(「濟南快勤服務」)全部股權，總代價人民幣39.7百萬元。完成後，濟南快勤服務將成為本公司全資附屬公司。濟南快勤服務主要於中國從事提供室內清潔、戶外清潔及綠化、穿梭巴士、餐飲、保安護衛及維護服務。

預期(i)收購新物業可提供更好的工作環境以凝聚大部分的業務線員工於一體；(ii)投資廣東華瑞將獲得國內更多大規模清潔服務項目；(iii)與綠城服務的戰略合作可開創本集團邁向行業更高地位的新紀元；及(iv)投資濟南快勤服務將進一步擴大有關室內清潔、戶外清潔及綠化、穿梭巴士、餐飲、保安護衛及維護服務的更多增值服務。

## 財務表現回顧

### 收益

於截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得收益約為人民幣839.1百萬元，較截至2019年6月30日止過往期間按年增加28.0%。

本集團收益增加主要由於物業管理業務所得收益由截至2019年6月30日止六個月之約為人民幣547.7百萬元增長至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣592.9百萬元，較上年同一期間增加8.3%。截至2020年6月30日止六個月，本集團的收益分部亦自清潔及綠化業務產生收益約為人民幣17.9百萬元，而截至2019年6月30日止六個月則約為人民幣12.9百萬元；截至2020年6月30日止六個月，房地產代理業務產生收益約為人民幣154.6百萬元，而截至2019年6月30日止六個月則約為人民幣38.1百萬元；截至2020年6月30日止六個月，其他業務產生收益約為人民幣49.5百萬元，而截至2019年6月30日止六個月則約為人民幣35.0百萬元。

### 按業務線及服務劃分的收益明細

截至6月30日止六個月

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
物業管理業務				
— 物業管理業務	592,897	547,709	45,188	8.3
— 協銷業務	24,199	21,908	2,291	10.5
清潔及綠化業務	17,883	12,905	4,978	38.6
房地產代理業務	154,631	38,088	116,543	306.0
其他業務	49,468	34,998	14,470	41.3
	<u>839,078</u>	<u>655,608</u>	<u>183,470</u>	<u>28.0</u>

## 物業管理業務

本集團物業管理業務包括提供物業管理服務、協銷服務以及其他服務及銷售貨品。各項服務之分析詳情如下：

### 物業管理業務

物業管理業務所得收益較2019年同期增加約為人民幣45.2百萬元或8.3%，主要原因為本集團現有物業管理服務業務增長，而此增長是由於已交付合約建築面積及管理的項目數目由分別截至2019年6月30日止六個月的約為58.5百萬平方米及502個項目至分別增至截至2020年6月30日止六個月的約65.1百萬平方米及531個項目。

### 協銷業務

截至2020年6月30日止六個月協銷業務的收益約為人民幣24.2百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約為人民幣21.9百萬元增加約為人民幣2.3百萬元或10.5%。協銷業務收益增加乃由於項目數目增加，截至2020年6月30日止六個月本集團就79個項目提供協銷業務，而截至2019年6月30日止六個月則為59個項目。

### 清潔及綠化業務

截至2020年6月30日止六個月清潔及綠化業務收益約為人民幣17.9百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約為人民幣12.9百萬元增加約為人民幣5.0百萬元或38.6%，主要由於截至該六個月期間清潔及綠化服務的需求增加所致。

### 房地產代理業務

房地產代理業務由截至2019年6月30日止六個月約為人民幣38.1百萬元增加約為人民幣116.5百萬元至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣154.6百萬元，乃主要由於收購時間為2019年4月30日。

### 其他業務

其他業務收益由截至2019年6月30日止六個月約為人民幣35.0百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣49.5百萬元。期內增加約為人民幣14.5百萬元或41.3%主要是由於期內保安護衛服務產生額外收益約為人民幣15.0百萬元。

## 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本，指付予分包商以取得物業管理服務及協銷服務等多項服務的開支；(ii)員工成本；(iii)與提供服務時使用的設備及物業有關的折舊開支；(iv)其他服務及銷售貨品成本，例如提供升降機工程服務、弱電工程服務、保安護衛服務的技術人員薪資成本；銷售零部件成本及營運餐飲服務的經營成本；(v)清潔綠化產品及器具成本以及(vi)房地產及物業代理服務佣金。

銷售及服務成本由截至2019年6月30日止六個月的約為人民幣454.2百萬元增加33.3%至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣605.3百萬元。增加主要由於本集團的業務增長，以及勞工成本、分包成本及其他服務及貨品銷售成本相應增加所致。

## 毛利及毛利率

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2020年 (未經審核)		2019年 (未經審核)	
	毛利 人民幣千元	毛利率 佔收益%	毛利 人民幣千元	毛利率 佔收益%
物業管理業務				
—物業管理業務及協銷業務	176,372	28.6	174,111	33.3
清潔及綠化業務	2,129	11.9	8,749	14.7
房地產代理服務業務	42,645	27.6	13,657	35.9
其他業務	12,592	25.5	4,931	14.1
總計	<u>233,738</u>	<u>27.9</u>	<u>201,448</u>	<u>30.7</u>

截至2020年6月30日止六個月，本集團的毛利為約為人民幣233.7百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約為人民幣201.4百萬元，增加約為人民幣32.3百萬元或16.0%。本集團的整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的30.7%，減少至截至2020年6月30日止六個月的27.9%。毛利率降低乃主要由於期內勞工成本、分包成本及其他服務及貨品銷售成本增加所致。

## 其他收入及收益

截至2020年6月30日止六個月，本集團的其他收入及收益約為人民幣26.9百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約為人民幣16.9百萬元增加約為人民幣10.0百萬元。增加主要是由於地方政府增加政府補助約為人民幣7.8百萬元，以支持本集團為抗擊新冠肺炎疫情的附屬公司運營的淨影響。

## 銷售及分銷開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的銷售及分銷開支約為人民幣6.4百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約為人民幣4.1百萬元，增加約為人民幣2.3百萬元或56.1%。增加主要是由於廣告及推廣開支約為人民幣0.7百萬元以及其他辦公及銷售開支約為人民幣1.8百萬元。

## 行政開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣101.2百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約為人民幣97.4百萬元，增加約為人民幣3.8百萬元或3.9%。增加主要由於僱員工資增加約為人民幣10.2百萬元、差旅開支減少約為人民幣1.05百萬元及截至2019年6月30日止六個月發生股份獎勵開支約為人民幣4.7百萬元(截至2020年6月30日止六個月並無此項開支)的淨影響。

## 金融及合約資產減值虧損淨額

截至2020年6月30日止六個月，金融及合約資產減值虧損約為人民幣37.7百萬元，而截至2019年6月30日止六個月約為人民幣23.6百萬元。該增加乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，貿易及其他應收款項的收款時間延長。截至2020年6月30日止六個月，應收賬款周轉日數約為93天，而截至2019年6月30日止六個月則為65天。

## 財務成本

本集團截至2020年6月30日止六個月的淨財務開支約為人民幣8.8百萬元(截至2019年6月30日止六個月：淨財務開支約為人民幣7.3百萬元)。增加主要是由於本集團業務擴充導致平均計息銀行及其他借款結餘較高從而產生更多利息所致。

## 所得稅開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團所得稅開支約為人民幣33.0百萬元，而截至2019年6月30日止六個月則約為人民幣28.3百萬元，本集團實際稅率由截至2019年6月30日止六個月的32.7%降至截至2020年6月30日止六個月的30.5%，乃主要由於本期間產生更高的可扣減稅項開支所致。

## 使用權資產

使用權資產約為人民幣39.9百萬元(2019年12月31日：約為人民幣46.8百萬元) 主要指採納香港財務報告準則第16號後於2020年6月30日的租賃土地及樓宇權益。該減少約為人民幣6.9百萬元主要指期內使用權資產攤銷。

## 商譽

於2020年6月30日，本集團錄得商譽約為人民幣324.1百萬元，較2019年12月31日的約為人民幣248.3百萬元增加30.5%。本集團的商譽增加主要乃因期內若干收購交易的商譽所致。商譽主要來自上述被收購公司的預期未來業務發展、市場覆蓋範圍擴大及服務組合擴展、增值服務的整合及管理效率提高。

本集團管理層認為，被收購公司於2020年上半年的表現符合管理層於2020年上半年的預期，本集團管理層確定毋需確認商譽減值。

## 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據主要來自物業管理服務的管理及服務收入、協銷服務收入、清潔及綠化服務以及房地產代理業務收入。

於2020年6月30日，本集團的貿易應收款項及應收票據總額約為人民幣526.9百萬元，較2019年12月31日約為人民幣332.3百萬元增加約為人民幣194.6百萬元。

截至2020年6月30日止六個月，本集團的貿易應收款項及應收票據週轉天數為93天(截至2019年12月31日止年度：65天)。由於業主傾向臨近年尾清償管理費結餘所呈的季節性變化，本集團於2020年6月30日的貿易應收款項較去年年末之款項為高。

## 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項由2019年12月31日約為人民幣288.2百萬元增加至2020年6月30日約為人民幣317.8百萬元。增加約為人民幣29.6百萬元或10.3%，主要是由於代表客戶向公用事業供應商付款及其他應收款項增加。

## 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產約為人民幣34.9百萬元(2019年12月31日：約為人民幣2.5百萬元)主要為該等金融資產(於2020年6月30日認沽期權之公平值及因於中國業務收購而產生的補償代價)的投資。

## 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要包括就公用事業代表社區住戶收款、預收款項、以及應計費用及已收按金。其他應付款項及應計費用由2019年12月31日約為人民幣645.1百萬元增加至2020年6月30日約為人民幣814.3百萬元，主要由於以下各項的淨影響(i)應付附屬公司非控股權益持有人款項增加約為人民幣98.4百萬元；(ii)就公用事業向社區住戶代收的款項增加約為人民幣27.3百萬元；及(iii)合約負債增加約為人民幣45.5百萬元。

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團的財務狀況保持穩健。本集團主要透過經營活動產生的現金流入及銀行貸款，為營運資金、資本開支及其他資本要求提供資金。於2020年6月30日，營運資金淨額(按流動資產減流動負債計算)約為人民幣96.3百萬元，較2019年12月31日約為人民幣123.7百萬元減少約為人民幣27.4百萬元。於2020年6月30日及2019年12月31日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)均為1.1倍。

於2020年6月30日，本集團的全部借款均以人民幣計值，惟以港元計值的無抵押借款人民幣43,377,000元(2019年12月31日：人民幣42,235,000元)除外。本公司一間附屬公司的非控股權益持有人於2020年6月30日以零代價就本集團獲授的若干銀行貸款人民幣7,750,000元(2019年：人民幣5,000,000元)提供個人擔保。本集團銀行借款結餘按浮動利率計息，惟於2020年6月30日按固定利率計息的銀行及其他借款人民幣134,000,000元(2019年12月31日：人民幣88,300,000元)除外。計息銀行借款的賬面值與其公平值相若。

本集團主要集中在中國進行營運。除以外幣計值的銀行存款及銀行借款外，本集團並無面臨任何直接與外匯波動有關的任何其他重大風險。截至2020年6月30日止六個月，董事預期，任何人民幣匯率波動不會對本集團營運造成重大不利影響。管理層將繼續監察外匯敞口，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

### 資產負債比率

資產負債比率定義為借款總額扣除已抵押銀行存款、應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項以及銀行結餘及現金，除以權益總額。於2020年6月30日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況約為人民幣116.9百萬元(2019年12月31日：約為人民幣301.9百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

### 或然負債

於2020年6月30日，本集團並無重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，不計及按佣金制及分包合約聘用的僱員，本集團約有9,360名僱員(2019年12月31日：9,065名)。為提升僱員士氣及生產力，僱員按其表現、經驗及當時行業慣例獲支付薪酬。本公司每年審視管理人員及部門主管的薪酬政策及方案。除基本薪金外，僱員亦可能按內部表現評核獲發表現相關薪金。此外，本公司於2015年4月採納購股權計劃，並於2017年6月採納股份獎勵計劃，以挽留菁英人才繼續任職於本集團，並為其對於本集團所作貢獻給予獎勵。

本集團亦投資於管理人員及其他僱員的持續教育及培訓計劃，以期提升其技巧及知識。該等培訓課程包括本集團管理層籌辦的內部課程，以及專業訓練人員提供的外部課程，涵蓋管家技術培訓以至管理人員的財務及行政管理培訓。

### 中期股息

董事會不建議派付截至2020年6月30日止六個月之中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。倘本集團截至2020年12月31日止年度之年度業績理想，董事會將考慮宣派末期股息。



## 企業管治

董事會致力維持及強化本公司的高水平企業管治，確保施行正式及具透明度的程序，以保障及最大化本公司股東（「股東」）的權益。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）載列的守則條文，作為其企業管治守則。

董事認為，本公司於截至2020年6月30日止六個月一直應用及遵守企業管治守則的所有守則條文，惟若干指定偏離情況除外（有關偏離情況所考慮因素於下文闡述）：

### 守則條文第A.2.1條

主席及行政總裁為管理一家公司的兩個主要範疇。主席負責領導及管理董事會，而行政總裁負責業務的日常管理。該等職責應清晰區分，以確保權責平衡。企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁的職務須予區分，不應由同一人士擔任。

期內，劉建先生為本公司的主席兼行政總裁，此構成偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條。

本公司認為，由劉先生同時擔任主席及行政總裁將為本集團提供強大及貫徹的領導，使本集團的策略計劃及管理更為有效。此外，鑒於劉先生的行業經驗、個人履歷及於本集團擔任的職務，以及本集團的歷史發展，本集團認為於上市後由劉先生繼續同時擔任主席及行政總裁符合本集團的利益。因此，本公司目前無意區分主席及行政總裁的職能。

### 守則條文第A.4.1條

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事應有特定任期及須接受重選以連任。本公司非執行董事並無特定任期，直至本公司或有關董事藉發出各有關委任函所訂明通知期的書面通知予以終止為止。然而，按照本公司組織章程細則的相關條文，彼等須遵守至少每三年一次在本公司股東週年大會上告退及重選的規定。故此，本公司認為已採取足夠措施確保本公司的企業管治常規不遜於企業管治守則的守則條文。

## 報告期後事項

於2020年8月，本集團訂立一份協議，以總代價人民幣39.7百萬元自獨立第三方購買濟南快勤服務有限公司(「濟南快勤服務」)全部股權。完成後，濟南快勤服務有限公司將成為本公司全資附屬公司。

## 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」)，作為董事買賣本公司證券的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至2020年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的規定交易準則。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告釐定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為陳偉璋先生、張維倫先生及陳家良先生，彼等均為獨立非執行董事。陳偉璋先生為審核委員會主席，並為具備適當專業資格的獨立非執行董事。董事會審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本公司獨立核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的中期財務資料。

## 附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

除上文所披露者外，本集團於截至2020年6月30日止六個月並無附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。此外，本集團於截至2020年6月30日止六個月並無持有重大投資。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購回、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 刊發中期業績及中期報告

本業績公告在香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gdzawy.com](http://www.gdzawy.com))登載。本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告載有上市規則規定的所有資料，將適時寄發予本公司股東，並於上述網站登載。

承董事會命  
中奧到家集團有限公司  
主席兼行政總裁  
劉建

香港，2020年8月28日

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生；非執行董事為吳志華先生及金科麗女士；及獨立非執行董事為張維倫先生、陳偉璋先生、陳家良先生及黃安心先生。