

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2025年12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度，收益約為人民幣1,843百萬元，較2024年增加約3.6%。
- 截至2025年12月31日止年度，毛利約為人民幣384百萬元，較2024年增加約4.6%。
- 截至2025年12月31日止年度，年內溢利約為人民幣113百萬元，較2024年增加約22.5%。
- 截至2025年12月31日止年度，每股基本盈利約為人民幣0.115元，較2024年增加約10.4%。
- 本公司董事會建議派發截至2025年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2024年：每股2.5港仙)。

中奧到家集團有限公司(「本公司」)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2025年12月31日止年度的綜合業績連同截至2024年12月31日止年度比較數字如下：

綜合全面損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4	1,843,258	1,778,998
銷售及服務成本		<u>(1,459,411)</u>	<u>(1,412,185)</u>
毛利		383,847	366,813
其他收入	4	16,169	41,495
銷售及分銷開支		(3,082)	(7,298)
行政開支		(200,403)	(206,451)
就金融資產確認減值虧損淨額		(29,782)	(41,090)
其他開支		(15,209)	(15,374)
財務成本	6	(2,046)	(2,367)
應佔以下利潤及虧損：			
合營企業		626	2,373
聯營公司		506	378
除稅前利潤	5	150,626	138,479
所得稅開支	7	<u>(37,764)</u>	<u>(46,353)</u>
年內利潤及綜合收益		<u>112,862</u>	<u>92,126</u>
利潤及綜合收益以下人士應佔：			
母公司擁有人	9	98,185	88,896
非控股權益		<u>14,677</u>	<u>3,230</u>
		<u>112,862</u>	<u>92,126</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一年內溢利(人民幣元)	9	<u>0.115</u>	<u>0.104</u>

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		93,921	102,370
投資物業	10	148,026	154,784
使用權資產		6,095	5,940
商譽		225,282	225,282
收購物業的預付款項	11	6,759	9,259
於合營企業的投資		2,947	5,339
於聯營公司的投資		6,185	6,477
其他無形資產		23,573	32,196
預付款項及其他應收款項	13	19,003	12,566
遞延稅項資產		79,023	77,093
非流動資產總值		610,814	631,306
流動資產			
存貨		4,306	9,072
貿易應收款項	12	553,508	505,864
預付款項及其他應收款項	13	222,570	248,787
現金及現金等價物		631,322	545,156
流動資產總值		1,411,706	1,308,879
流動負債			
貿易應付款項	14	84,396	96,732
其他應付款項及應計費用	15	549,922	539,660
計息銀行及其他借款		40,000	45,920
租賃負債		2,027	1,523
應付稅項		124,984	119,172
流動負債總額		801,329	803,007
流動資產淨值		610,377	505,872
總資產減流動負債		1,221,191	1,137,178

綜合財務狀況表(續)

2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		33,005	33,893
租賃負債		5,259	5,425
非流動負債總額		<u>38,264</u>	<u>39,318</u>
資產淨值		<u>1,182,927</u>	<u>1,097,860</u>
母公司擁有人應佔權益			
股本	16	7,082	7,082
儲備		<u>1,111,215</u>	<u>1,032,570</u>
非控股權益		<u>1,118,297</u>	<u>1,039,652</u>
		<u>64,630</u>	<u>58,208</u>
權益總額		<u>1,182,927</u>	<u>1,097,860</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

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、提供清潔及綠化服務以及其他服務。本公司直接及最終控股公司為啟昌國際有限公司，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

2.1 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例法編製，惟投資物業則按公平值計量。該等財務報表均以人民幣(「人民幣」)列賬，而除另有註明外，所有數值均調整至最接近的千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有的投資對象投票權或類似權利不及大半，則評估本公司對投資對象是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權持有者的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司與本公司的財務報表報告期相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起綜合計算，並繼續綜合入賬至該等控制權終止之時為止。

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流均於綜合賬目時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一間附屬公司的擁有權權益發生變動(並無失去控制權)則按權益交易列賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計交易差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。其先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部分按假設本集團已直接出售有關資產或負債所須採用的相同基準，重新分類至損益或保留溢利(倘適用)。

2.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號之修訂—缺乏可兌換性。本集團並無提前採納任何其他已頒佈但未生效之準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時，應如何估計於計量日期之現貨匯率。該等修訂要求披露能讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換所帶來之影響之資料，該等修訂並無對本集團之財務報表產生任何影響。

3. 經營分部資料

就管理目的而言，首席營運決策者（「CODM」）檢視本集團整體的經營業績，以作出資源分配決策。CODM於中國提供的以下不同服務線劃分為不同業務單位：

- (a) 本集團主要向物業發展商及業主提供廣泛的物業管理服務，大部分為住宅物業、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；
- (b) 本集團為物業發展商及業主提供一系列室內外環境清潔、綠化及維護。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；及
- (c) 其他業務包括電梯銷售及安裝服務、提供保安服務、房地產諮詢及代理服務、協銷服務、工程服務、餐飲服務及銷售工程零部件。

管理層單獨監控本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分部表現按可呈報分部收益及利潤（用作計量經調整除稅前利潤）進行評估。經調整除稅前利潤之計量與本集團的除稅前利潤一致，惟銀行利息收入、按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入、投資物業公平值變動、或然代價公平值調整、匯兌差額淨額、應佔合營企業利潤、應佔聯營公司利潤、與租賃無關的財務收入／成本以及總公司開支並未納入有關計量。

分部資產不包括遞延稅項資產、現金及現金等價物、按公平值計入損益之金融資產及其他未分配總辦事處及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款（租賃負債除外）、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

分部間銷售及轉讓乃參考以當時市價向第三方銷售之售價而進行。

3. 經營分部資料(續)

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 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度				
分部收益(附註4)				
向外部客戶銷售	1,388,488	327,084	127,686	1,843,258
分部間銷售	<u>12,679</u>	<u>147,352</u>	<u>69,808</u>	<u>229,839</u>
	1,401,167	474,436	197,494	2,073,097
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(229,839)</u>
收益				<u><u>1,843,258</u></u>
分部業績				
	134,244	35,586	8,583	178,413
對賬：				
銀行利息收入				1,638
投資物業的公平值虧損				(5,285)
匯兌淨虧損				(733)
企業開支				(22,862)
應佔合營企業利潤				626
應佔聯營公司利潤				506
財務成本(租賃負債利息除外)				<u>(1,677)</u>
除稅前利潤				<u><u>150,626</u></u>

3. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業管理 業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
2025年12月31日				
分部資產	1,655,868	280,999	226,935	2,163,802
對賬：				
對銷分部間應收款項				(740,212)
企業及其他未分配資產				<u>598,930</u>
資產總值				<u><u>2,022,520</u></u>
分部負債	915,940	216,302	185,762	1,318,004
對賬：				
對銷分部間應付款項				(639,421)
企業及其他未分配負債				<u>161,010</u>
負債總額				<u><u>839,593</u></u>
其他分部資料				
應佔利潤及虧損：				
合營企業	626	-	-	626
聯營公司	506	-	-	506
於損益內確認減值虧損淨額	32,727	(2,961)	16	29,782
折舊及攤銷				
未分配				
分部	31,633	2,907	3,198	37,738
於聯營公司投資	6,185	-	-	6,185
於合營企業投資	2,947	-	-	2,947
資本開支*				
分部	17,009	3,295	1,771	22,075

* 資本開支包括添置物業及設備、投資物業、無形資產及收購物業的預付款項。

3. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

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 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度				
分部收益(附註4)				
向外部客戶銷售	1,331,362	286,016	161,620	1,778,998
分部間銷售	<u>3,610</u>	<u>116,216</u>	<u>71,414</u>	<u>191,240</u>
	1,334,972	402,232	233,034	1,970,238
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(191,240)</u>
收益				<u><u>1,778,998</u></u>
分部業績				
	90,181	48,582	21,780	160,543
對賬：				
銀行利息收入				9,470
投資物業的公平值虧損				(5,946)
按公平值計入損益的金融資產 公平值變動				(2,961)
匯兌淨虧損				(474)
企業開支				(23,115)
應佔合營企業利潤				2,373
應佔聯營公司利潤				378
財務成本(租賃負債利息除外)				<u>(1,789)</u>
除稅前利潤				<u><u>138,479</u></u>

3. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業管理 業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
2024年12月31日				
分部資產	1,628,034	324,502	191,735	2,144,271
對賬：				
對銷分部間應收款項				(713,603)
企業及其他未分配資產				<u>509,517</u>
資產總值				<u><u>1,940,185</u></u>
分部負債	970,411	240,801	132,941	1,344,153
對賬：				
對銷分部間應付款項				(713,268)
企業及其他未分配負債				<u>211,442</u>
負債總額				<u><u>842,327</u></u>
其他分部資料				
應佔利潤及虧損：				
合營企業	2,373	—	—	2,373
聯營公司	378	—	—	378
於損益內確認減值虧損淨額	35,503	5,144	443	41,090
折舊及攤銷				
未分配			917	917
分部	35,139	2,788	7,769	45,696
於聯營公司投資	6,477	—	—	6,477
於合營企業投資	5,339	—	—	5,339
資本開支*				
未分配				50
分部	16,887	5,169	1,858	23,914

* 資本開支包括添置物業及設備、投資物業、無形資產及收購物業的預付款項。

主要客戶資訊

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團來自單一客戶的營收貢獻均未達10%或以上。

3. 經營分部資料(續)

地理資料

由於本集團100%收益及經營溢利來自中國內地，且本集團逾90%的非流動資產位於中國內地，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地理資料。

4. 收益、其他收入

收益的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
提供服務	1,840,750	1,769,265
銷售貨品	2,508	9,733
	<u>1,843,258</u>	<u>1,778,998</u>

來自客戶合約的收益

(i) 已分拆收益資料

截至2025年12月31日止年度

分部	物業管理 業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類型				
提供服務	1,388,488	327,084	125,178	1,840,750
銷售貨品	-	-	2,508	2,508
	<u>1,388,488</u>	<u>327,084</u>	<u>127,686</u>	<u>1,843,258</u>
地區市場				
中國內地	<u>1,388,488</u>	<u>327,084</u>	<u>127,686</u>	<u>1,843,258</u>
收益確認時間				
於某一時間段	1,388,488	327,084	125,178	1,840,750
於某一時間點	-	-	2,508	2,508
	<u>1,388,488</u>	<u>327,084</u>	<u>127,686</u>	<u>1,843,258</u>

4. 收益、其他收入(續)

來自客戶合約的收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2024年12月31日止年度

分部	物業管理 業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類型				
提供服務	1,331,362	286,016	151,887	1,769,265
銷售貨品	—	—	9,733	9,733
	<u>1,331,362</u>	<u>286,016</u>	<u>161,620</u>	<u>1,778,998</u>
地區市場				
中國內地	<u>1,331,362</u>	<u>286,016</u>	<u>161,620</u>	<u>1,778,998</u>
收益確認時間				
於某一時間段	1,331,362	286,016	151,887	1,769,265
於某一時間點	—	—	9,733	9,733
	<u>1,331,362</u>	<u>286,016</u>	<u>161,620</u>	<u>1,778,998</u>

下表顯示於本報告期間確認的收益金額，已計入報告期初的合約負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已計入報告期初的合約負債的已確認收益：		
銷售貨品	9,700	9,137
物業管理服務	<u>84,505</u>	<u>158,730</u>
	<u>94,205</u>	<u>167,867</u>

4. 收益、其他收入(續)

來自客戶合約的收益(續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

提供物業管理服務

履約責任於提供服務時達成，款項一般於發出賬單日期起計90日內到期。

提供清潔及綠化服務

履約責任於提供服務時達成，款項一般於發出賬單日期起計90日內到期。

貨品銷售

履約責任於產品交付時達成，款項一般於客戶收到交付的貨品起計30至90天內到期。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2025年12月31日及2024年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額及確認收益的預期時間。所有分配至餘下履約責任的交易價格金額預期於一年內確認為收益。

其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行利息收入	1,638	9,470
租金收入	6,406	7,960
政府補貼	7,472	8,773
其他	653	15,292
	<u>16,169</u>	<u>41,495</u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列項目：

	2025年 附註 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已提供服務成本	1,452,376	1,403,834
已售貨品成本	7,035	8,351
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)		
薪酬及其他福利	772,620	767,652
退休福利計劃供款	49,237	45,250
	<u>821,857</u>	<u>812,902</u>
物業及設備項目折舊	27,190	32,722
使用權資產折舊	2,256	4,386
其他無形資產攤銷	8,623	9,505
金融資產減值淨額		
貿易應收款項確認的減值虧損淨額	15,384	20,630
其他應收款項確認的減值虧損淨額	13 14,398	20,460
投資物業公平值虧損	10 5,285	5,946
租金收入	(6,406)	(7,960)
匯兌虧損	733	474
按公平值計入損益的金融資產公平值變動	-	2,961
銀行利息收入	(1,638)	(9,470)
核數師酬金	1,700	1,700
政府補貼*	(7,472)	(8,773)

* 政府補貼包括本公司附屬公司收自相關政府機關的補助，概無有關該等補貼的未達成條件或偶發事件。

6. 財務成本

財務成本的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款利息	1,677	1,789
租賃負債利息	<u>369</u>	<u>578</u>
	<u><u>2,046</u></u>	<u><u>2,367</u></u>

7. 所得稅

截至2025年12月31日止年度，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25%（2024年：25%）的適用所得稅率計提，享有較低稅率優惠的附屬公司除外。

根據中國相關稅務法規，位於高新技術開發區內的高新技術企業（「高新技術企業」）可享有15%的優惠企業所得稅稅率。附屬公司於本年度被認定為高新技術企業，並相應繳納15%的企業所得稅。高新技術企業的認定每三年須接受相關政府部門的評審。

由於兩個年度內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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	40,582	47,106
遞延稅項	<u>(2,818)</u>	<u>(753)</u>
年內總稅項支出	<u><u>37,764</u></u>	<u><u>46,353</u></u>

8. 股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股2.5港仙（2024年：2.5港仙）	<u><u>19,540</u></u>	<u><u>19,572</u></u>

於2025年內，本公司董事已宣派並於2025年6月3日舉行的本公司的股東週年大會上批准截至2024年12月31日止年度的股息為每股2.5港仙。於2025年7月10日已付股息金額為約人民幣19,540,000元（2024年：人民幣19,572,000元）。

本公司董事議決建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙（2024年：2.5港仙）予於2026年6月9日名列本公司股東名冊內的股東。本年度的建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本年度母公司普通權益持有人應佔利潤，以及年內已發行普通股加權平均數854,550,000股(2024年：854,550,000股)計算。

每股攤薄盈利金額的計算基於母公司普通權益持有人應佔年內利潤。計算所用普通股加權平均數即為年內用作計算每股基本盈利之已發行普通股數目，以及視為行使或轉換所有攤薄潛在普通股為普通股後假設已無償發行的普通股加權平均數。

計算每股基本盈利金額乃基於下列數據：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>98,185</u>	<u>88,896</u>
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>854,550,000</u>	<u>854,550,000</u>

截至2025年12月31日和2024年12月31日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因為本公司沒有潛在的攤薄普通股。

10. 投資物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	154,784	161,005
出售	(1,473)	(275)
公平值調整虧損淨額	<u>(5,285)</u>	<u>(5,946)</u>
於12月31日的賬面值	<u>148,026</u>	<u>154,784</u>

若干投資物業已根據經營租約租予第三方。

11. 收購物業的預付款項

於2025年12月31日，本集團收購位於中國內地的物業，向物業發展商支付之按金約為人民幣6,759,000元(2024年：人民幣9,259,000元)。

12. 貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	722,948	659,920
減值	(169,440)	(154,056)
	<u>553,508</u>	<u>505,864</u>

貿易應收款項主要源自物業管理服務及其他業務收益。信貸期一般為一個月，主要客戶最多可延長至三個月。每位客戶均有最高信貸額度。本集團尋求對其未償還應收款項維持嚴格監控，並設立信貸監控部門以減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期檢討，而客戶的信貸限額則每年檢討一次。鑑於以上所述及本集團貿易應收款項與眾多不同客戶有關，因此並無重大集中的信貸風險。貿易應收款項為免息。

於報告期末，按繳款通知書日期計算的貿易應收款項扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	358,985	386,168
1至2年	125,126	61,144
超過2年	69,397	58,552
	<u>553,508</u>	<u>505,864</u>

13. 預付款項及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	79,596	74,928
向公用事業供應商支付的按金	48,545	47,122
其他應收款項(附註)	179,468	185,635
預付款項	<u>62,762</u>	<u>68,068</u>
	370,371	375,753
減：減值撥備	<u>(128,798)</u>	<u>(114,400)</u>
總計	241,573	261,353
減：非流動部分	<u>(19,003)</u>	<u>(12,566)</u>
流動部分	<u><u>222,570</u></u>	<u><u>248,787</u></u>

其他應收款項減值虧損準備的變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	(114,400)	(93,940)
減值虧損淨額	<u>(14,398)</u>	<u>(20,460)</u>
年末	<u><u>(128,798)</u></u>	<u><u>(114,400)</u></u>

附註：

其他應收款項主要為代客戶支付社區設施支出、長期履約保證金、合約的投標保證金、業務相關預付款項及其他獨立第三方結餘。截至2025年12月31日，業務相關預付款及其他獨立第三方結餘約人民幣50,215,000元(2024年：人民幣50,215,000元)由若干住宅物業、商業物業及車位作為抵押，該等抵押品的公平值約為人民幣15,700,000元(2024年：人民幣18,603,000元)，並已作出預期信貸虧損撥備約人民幣34,515,000元(2024年：人民幣31,612,000元)。

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。虧損率將於適當時候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。

14. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
60日內	55,308	75,611
超過60日及180日內	15,454	5,019
超過180日及365日內	10,734	7,196
超過一年	2,900	8,906
	<u>84,396</u>	<u>96,732</u>

貿易應付款項為不計息及一般於30至90日內清償。

由於到期日相對較短，故貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

15. 其他應付款項及應計費用

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債	(a)	93,388	94,205
就公用事業向社區住戶代收款		156,565	148,670
預收款項		13,357	11,910
應計費用		160,119	164,778
其他應付款項		15,643	13,714
已收按金		55,316	54,593
對附屬公司非控股股東的應付股息		410	2,436
應付附屬公司非控股權益持有人的款項	(b)	695	3,008
應付最終控股公司的款項		14,300	13,810
其他應付稅項		40,129	32,536
		<u>549,922</u>	<u>539,660</u>

15. 其他應付款項及應計費用(續)

附註：

(a) 於2025年12月31日及2024年12月31日的合約負債詳情如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已收客戶墊款		
銷售貨品及安裝服務	–	9,700
物業管理服務	<u>93,388</u>	<u>84,505</u>
合約負債總額(附註4)	<u><u>93,388</u></u>	<u><u>94,205</u></u>

合約負債包括為提供物業管理服務以及銷售貨品而收到的墊款。

(b) 於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團應付附屬公司非控股權益持有人的款項包括本集團向該等非控股權益持有人收購附屬公司股權而應付的未償還代價，其為無抵押、免息及並無固定還款期限。

16. 股本

股份

	普通股數目	每股面值 0.01港元 千港元
法定：		
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足：		
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	<u>854,550,000</u>	<u>8,545</u>
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已發行及繳足：		
普通股		
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	<u><u>7,082</u></u>	<u><u>7,082</u></u>

管理層討論與分析

業務回顧

本集團是中國領先獨立物業管理公司。於2025年，本集團榮獲以下認可及獎項。

於2025年2月，本集團附屬公司廣東中奧物業管理有限公司包頭分公司(「廣東中奧」)榮獲包頭市住宅與城鄉建設局頒發2024年度包頭AAA物業服務企業稱號。

於2025年5月，廣東中奧榮獲中物職聯信用數據管理中心、亞太聯合信用評定中心及金磚國際物業管理研究院頒發2025年度全國誠信百強物業服務企業稱號。

於2025年5月，廣東中奧獲中國採購信息服務平台批准正式成為中央政府採購系統入庫企業。

於2025年7月，本集團三家附屬公司浙江永成物業管理有限公司(「浙江永成物業」)、杭州安嘉物業管理有限公司(「杭州安嘉」)及廣東中奧分別獲得2025年度寧波市AAA物業服務企業、2025年度杭州市AAA物業服務企業及2025年省外AAA物業服務企業稱號。

於2025年12月，本集團榮獲佛山市企業聯合會及佛山市企業家協會授予2025順德企業100強第56位。

本集團的主要業務線為物業管理業務。根據物業管理業務線，本集團從事提供物業管理服務、提供清潔及綠化以及其他服務。

物業管理服務

本集團主要向物業發展商及業主提供廣泛的物業管理服務，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、物業設施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，亦會向非住宅物業提供服務(包括單幢非住宅物業及住宅物業附屬物業)，如學校及商業大樓。

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、OHSAS 18001。

於2025年12月31日，本集團維持其於中國31個城市的地位，已交付訂約管理合共553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61百萬平方米。

本集團致力透過現有客戶基礎及網絡發展新業務關係，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，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。

下圖闡明於2025年12月31日本集團已交付訂約管理的物業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 常德市 (3) | 17 岑溪市 (12) | 29 包頭市 (8) | 31 克拉瑪依市(6) |
| 2 郴州市 (2) | 18 佛山市 (16) | 30 張家口市 (1) | |
| 3 杭州市 (54) | 19 廣州市 (12) | | |
| 4 湖州市 (14) | 20 桂林市 (6) | | |
| 5 南通市 (13) | 21 昆山市 (4) | | |
| 6 寧波市 (281) | 22 來賓市 (4) | | |
| 7 衢州市 (7) | 23 南寧市 (18) | | |
| 8 上海市 (19) | 24 清遠市 (2) | | |
| 9 紹興市 (12) | 25 三亞市 (7) | | |
| 10 宿遷市 (1) | 26 梧州市 (9) | | |
| 11 蘇州市 (23) | 27 雲南市 (2) | | |
| 12 台州市 (1) | 28 肇慶市 (2) | | |
| 13 無錫市 (8) | | | |
| 14 雲浮市 (1) | | | |
| 15 鎮江市 (4) | | | |
| 16 周口市 (1) | | | |

附註：括號內的數字指已交付訂約項目數目。

下表載列於所示日期之已交付合約建築面積及管理的物業數目。

	於2025年12月31日		於2024年12月31日	
	千平方米	數目	千平方米	數目
住宅及非住宅物業				
華東及華中 ⁽¹⁾	43,759	444	44,131	456
華南 ⁽²⁾	15,136	94	14,629	85
華北 ⁽³⁾	1,104	9	1,039	8
華西 ⁽⁴⁾	542	6	555	6
總計	<u>60,541</u>	<u>553</u>	<u>60,354</u>	<u>555</u>

附註：

(1) 包括常德、郴州、杭州、湖州、南通、寧波、衢州、上海、紹興、宿遷、蘇州、台州、無錫、雲浮、鎮江及周口。

(2) 包括岑溪、佛山、廣州、桂林、昆山、來賓、南寧、清遠、三亞、梧州、雲南及肇慶。

(3) 包括包頭及張家口。

(4) 包括克拉瑪依。

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、綠化及維護業務。該業務部門亦為物業管理業務部門的房地產開發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。

其他業務

其他業務包括在中國的穿梭巴士、保安及維護服務、升降機相關工程服務、工程服務、銷售工程零部件、餐廳營運及餐飲服務、為物業發展商及業主提供協銷服務及諮詢及代理業務。

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／或物業管理服務提供商建立穩定合作關係，以及探索潛在發展中的項目。本集團將致力以現有客戶基礎及自身網絡發展新業務關係，為本集團帶來強勁內部增長。本集團並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。

財務表現回顧

收益

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣1,843百萬元，其中物業管理業務收益約人民幣1,388百萬元，清潔及綠化業務收益約人民幣327百萬元，其他業務收益約人民幣128百萬元，與2024年相比上升3.6%。

按業務線及服務劃分的收益明細

	截至12月31日止年度			變動	%
	2025年	2024年			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
物業管理業務	1,388,488	1,331,362	57,126	4.3	
清潔及綠化業務	327,084	286,016	41,068	14.4	
其他業務	127,686	161,620	(33,934)	(21.0)	
	<u>1,843,258</u>	<u>1,778,998</u>	<u>64,260</u>	<u>3.6</u>	

本集團業務包括提供物業管理服務、清潔及綠化業務以及其他服務。各項服務之分析詳情如下：

物業管理服務

物業管理服務產生的收益較2024年增長約人民幣5,700萬元，增幅為4.3%，主要原因是管理面積擴大。

清潔及綠化業務

清潔及綠化業務的收益較上年同期增加了約人民幣41百萬元或14.4%，主要是由於持續發展新項目。

其他業務

與2024年相比，其他業務收入減少了約人民幣3,400萬元，降幅達21%。下降的主要原因是受經濟環境挑戰的影響，餐飲收入減少，以及為了方便集團內部資源重新配置，暫時中止了新的工程服務訂單。

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及弱電工程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；及(v)清潔綠化產品及器具成本以及房地產及物業代理服務佣金。

銷售及服務成本由截至2024年12月31日止年度約人民幣1,412百萬元增加3.3%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣1,459百萬元。銷售及服務成本增加主要是由於相應收益增長。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按業務劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	佔收益%	人民幣千元	佔收益%
物業管理業務	328,068	23.6	318,245	23.9
清潔及綠化業務	39,235	12.0	31,903	11.2
其他業務	16,544	13.0	16,665	10.3
整體	<u>383,847</u>	<u>20.8</u>	<u>366,813</u>	<u>20.6</u>

截至2025年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣384百萬元，較2024年的約人民幣367百萬元增加約人民幣17百萬元或4.6%。本集團毛利率由截至2024年12月31日止年度的20.6%略增至2025年的20.8%。

其他收入

本集團截至2025年12月31日止年度的其他收入約為人民幣1,600萬元，而截至2024年12月31日止年度則約為人民幣4,100萬元，按年減少約人民幣2,500萬元或61%。該減幅主要由於租金收入及政府補助減少，以及以下因素所致：(i)銀行利息收入大幅下降，原因包括儲蓄利率下調及本集團為現金管理目的而存放於定期存款的金額減少；及(ii)來自公共區域營運、電動車停車及家政服務等其他服務收入減少，主要由於在經濟環境不明朗的情況下，客戶對非必要設施的消費意欲下降，導致相關設施的使用率降低。

銷售及分銷開支

截至2025年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支為約人民幣3百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣7百萬元減少人民幣4百萬元。這一下降主要歸因於本集團對行銷費用的持續控制。

行政開支

本集團截至2025年12月31日止年度的行政開支為約人民幣200百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣206百萬元減少約人民幣6百萬元或2.9%，主要由於有效控制了行政費用。

就金融資產確認的減值虧損淨額

本集團截至2025年12月31日止年度的金融資產減值虧損淨額為約人民幣30百萬元，而截至2024年12月31日止年度的金融資產減值虧損淨額為約人民幣41百萬元，減少約人民幣11百萬元。由於本年度收入回收率提高，減值損失減少。

財務成本

本集團2025年及2024年的財務費用約為人民幣200萬元。

投資物業

若干投資物業已根據經營租約租予第三方。

該等經營租賃並未具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.04(1)(d)條所定義之「重大影響」，故獲豁免遵守上市規則第14章之規定。

貿易應收款項

於2025年12月31日，本集團的貿易應收款項總額為約人民幣553百萬元，較2024年12月31日的約人民幣506百萬元，增加約人民幣48百萬元或9.4%，主要是由於業務規模增長帶來的應收款項餘額的增長。本公司加強了對還款的評估、管理和控制，進一步加快了還款速度。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項主要為代客戶支付社區設施支出、履約保證金、合同投標保證金、業務相關預付款項及其他獨立第三方結餘。於2025年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約為人民幣223百萬元，較2024年12月31日的約人民幣249百萬元，減少約人民幣26百萬元或10.5%。下降的原因是代表客戶支付的社區設施支出、履約保證金、合約投標保證金、業務相關預付款和其他獨立第三方的款項減少。

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向社區住戶代收款、預收款項、應計費用、已收按金及其他應付款項。其他應付款項及應計費用由2024年12月31日約人民幣540百萬元增加至2025年12月31日約人民幣550百萬元。增多金額約人民幣10百萬元，主要歸因於就公用事業向社區住戶代收款、預收款項和已收按金增加所致。

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。本集團為營運資金、資本開支及其他資本要求提供的資金的主要來源是由現金流及銀行貸款內部產生的。於2025年12月31日，營運資金淨額(按流動資產減流動負債計算)約為人民幣630百萬元，較2024年12月31日的人民幣506百萬元增加人民幣124百萬元。於2025年12月31日，流動比率(按流動資產／流動負債計算)為1.8倍(2024年：1.6倍)。

資產負債比率

資產負債比率定義為借款總額加應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項(扣除銀行結餘及現金)再除以權益總額。於2025年12月31日，本集團財務狀況良好，淨現金狀況達人民幣591百萬元(2024年：人民幣496百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

資產抵押

截至2025年12月31日，本集團未抵押任何資產(2024年：投資物業以及物業及設備人民幣9,500萬元)已作抵押，以擔保其獲得的某些銀行信貸。

或然負債

於2025年12月31日，本集團並無重大或然負債(2024年：無)。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團約有9,356名僱員(2024年：9,351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補償政策及方案。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，本集團於2017年6月採納一項購股權計劃，以留聘本集團精英人員，並獎勵彼等為本集團作出的貢獻。

本集團亦有投資於管理人員及其他僱員持續教育及培訓計劃，以期提升其技巧及知識。該等培訓包括本集團管理層籌辦的內部課程，以及由專業訓練人員提供的外部課程，範圍從管家技術培訓到管理人員的財務及行政管理培訓。

附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

於截至2025年12月31日止年度內，本集團並無任何附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

截至2025年12月31日，集團未抵押任何資產(2024年：投資物業以及物業及設備人民幣9,500萬元)已作抵押，以擔保其獲得的某些銀行信貸。

報告期後事項

於2026年3月27日，董事議決建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2024年：2.5港仙)予於2026年6月9日名列本公司股東名冊內的股東。待本公司股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，預期末期股息可於2026年7月10日或前後派付。如派付股息獲股東在股東週年大會上批准，總金額將自本公司股份溢價賬中派付。

2026年1月9日，廣東迅華電氣技術股份有限公司(以下簡稱「廣東迅華」)，一家在中國成立的公司，也是本公司的全資附屬公司，與在香港註冊成立的有限責任公司東宇科技有限公司(以下簡稱「東宇」)、李立新先生(以下簡稱「李先生」)、彭真女士(以下簡稱「彭女士」)和嚴浙恒先生(以下簡稱「嚴先生」)簽訂了合資協議(以下簡稱「合資協議」)。根據該合資協議，廣東迅華和東宇有條件地同意在中國共同設立一家新的合資公司(以下簡稱「合資公司」)。該合資協議規定了廣東迅華和東宇領先科技(深圳)有限公司(一家在中國註冊成立的有限責任公司，也是東宇的全資附屬公司)作為合資公司股東的權利和義務，以及合資公司的結構和業務運作。有關該合資協議的更多詳情，請參閱本公司於2026年1月9日發佈的公告。

依合資協議的條款及條件，廣東迅華已附條件同意促使本公司分別向李先生、彭女士及嚴先生發行12,390,975份認股權證、30,336,525份認股權證及42,727,500份認股權證(統稱「認股權證」)，每份認股權證的面值為1.00港元，作為東宇履行其在合資協議項下義務及李先生、彭女士及嚴先生擔保義務的代價。每張認股權證賦予持有人在行使期間內隨時以每股0.42港元(可調整)的行使價格認購一股認股權證股份的權利。根據擬在特別股東大會上向本公司股東徵求的特定授權，行使認股權證所附行權後將配發及發行認股權證股份。有關認股權證主要條款的更多詳情，請參閱本公司於2026年1月9日發佈的公告。

2026年3月10日，本公司已發出通函，內容涉及：(i)終止本公司現有的股份獎勵計劃；(ii)成立合資公司；(iii)擬發行非上市認股權證；以及(iv)召開特別股東大會的通告。有關合資協議及認股權證的更多詳情及資料，請參閱本公司2026年3月10日發出的通函。

末期股息

董事會議決建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2024年：2.5港仙)予於2026年6月9日名列本公司股東名冊內的股東，總派息金額約21.4百萬港元。待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，預期末期股息可於2026年7月10日或前後派付。如派付股息獲股東在股東週年大會上批准，總金額將自本公司股份溢價賬中派付。

股東週年大會

股東週年大會訂於2026年5月29日(星期五)舉行，股東週年大會召開通告將以上市規則規定的方式，於適當時刊發及寄發。

暫停辦理股東登記

應屆股東週年大會訂於2026年5月29日(星期五)舉行。為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2026年5月26日(星期二)至2026年5月29日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2026年5月25日(星期一)下午四時三十分前送交本公司香港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。

為確定獲派截至2025年12月31日止年度建議末期股息的股東資格，本公司將於2026年6月5日至2026年6月9日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格收取截至2025年12月31日止年度建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2026年6月4日下午四時三十分前送交本公司香港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。

企業管治

董事會及本集團管理層致力維護良好企業管治常規及程序。本公司一直採納上市規則附錄C1《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)所載守則條文，作為其企業管治守則。截至2025年12月31日止年度，董事會認為，本公司一直遵守報告期間生效的企業管治守則所載全部守則條文，惟以下守則條文除外：

企業管治守則第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規的守則條文C.2.1規定，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。本公司已委任劉建先生為本公司主席兼行政總裁。董事會認為，

賦予一人同時兼任主席與行政總裁可提升本公司制定業務策略及執行業務計劃時的應對能力、效率及成效。董事會相信，可透過經驗豐富及高質素的高級管理層及董事會運作，充分保持權責均衡。董事會現時由四名執行董事(包括劉建先生)、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，故其組成具相當獨立性。

審核委員會

本公司已成立董事會審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明書面職權範圍，以(其中包括)審閱及監督本集團財務匯報過程及內部監控制度。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳偉璋先生、陳家良先生及楊建鵬先生。陳偉璋先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至2025年12月31日止年度本集團年度業績。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司及其附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

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**」)作為董事於買賣本公司證券時的操守標準。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至2024年12月31日止年度已遵守標準守則所載的規定交易準則。

獨立核數師審閱業績初步公告

經本集團核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)同意，此初步公告所載本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註的數字，等同本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表所載數目。國衛就此進行的相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則的鑒證業務，因此，國衛概不對此初步公告作出保證。

刊發全年業績及年報

本全年業績公告在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gdzawy.com)登載。本公司截至2025年12月31日止年度的年報連同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。

鳴謝

本人謹此代表董事會向每位股東及業務夥伴衷心致謝，感謝彼等一直支持信任本集團，同時感謝員工年內勤勉工作，貢獻良多。本人期盼大家攜手合作，使本集團來年更進一步。

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，2026年3月27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；及非執行董事金科麗女士及徐亞萍女士；以及獨立非執行董事陳偉璋先生、陳家良先生及楊建鵬先生。