

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2015年12月31日止年度 全年業績公告

財務摘要

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 | |
| 收益 | 420,155 | 361,202 | 16.3% |
| 毛利 | 140,088 | 120,711 | 16.1% |
| 本公司擁有人應佔利潤 | 10,911 | 56,031 | (80.5)% |
| 經調整年內純利 ^{(1)及(2)} | 80,744 | 59,878 | 34.8% |
| 毛利率(%) | 33.3% | 33.4% | (0.1) pp |
| 純利率(%) | 2.5% | 15.5% | (13.0) pp |
| 經調整純利率(%) ^{(1)及(2)} | 19.2% | 16.6% | 2.6 pp |
| 每股基本盈利(人民幣元) | 0.019 | 0.123 | (83.7)% |
| 每股末期股息(港元) | 0.025 | — | 不適用 |
| 每股特別股息(港元) | 0.020 | — | 不適用 |

附註：

(1) 經調整年內純利計及上市開支人民幣35.9百萬元(2014年：人民幣4.0百萬元)、指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動人民幣6.3百萬元(2014年：無)、股份付款開支人民幣19.9百萬元(2014年：無)，及不包括年內社區O2O平台淨虧損人民幣8.0百萬元(2014年：無)。

(2) 此為非公認會計原則財務數據，屬香港財務報告準則未有規定的補充財務計量，亦非按香港財務報告準則呈列，故稱為「非公認會計原則」財務措施。此並非根據香港財務報告準則對本集團財務業績的計量，不應視為按香港財務報告準則得出的營運所得利潤或任何其他業績計量的替代，或視為經營活動所得現金流量的替代，或視為本集團流動資金的計量。

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2015年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同2014年相應期間的經審核比較數字，詳情如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至12月31日止年度

| | 附註 | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|----------------------------|----|------------------|------------------|
| 收益 | 3 | 420,155 | 361,202 |
| 銷售及服務成本 | | <u>(280,067)</u> | <u>(240,491)</u> |
| 毛利 | | 140,088 | 120,711 |
| 其他收入 | 4 | 1,467 | 3,155 |
| 其他收益及虧損 | 4 | (4,019) | (16,328) |
| 指定為按公平值計入損益的金融負債 的公平值變動 | | (6,343) | — |
| 行政開支 | | (51,002) | (21,472) |
| 銷售及分銷開支 | | (7,615) | (3,765) |
| 上市開支 | | (35,881) | (3,980) |
| 應佔聯營公司業績 | | — | (670) |
| 應佔合營企業業績 | | 243 | (98) |
| 財務成本 | 5 | <u>(1,572)</u> | <u>(5)</u> |
| 除稅前利潤 | | 35,366 | 77,548 |
| 所得稅開支 | 6 | <u>(24,753)</u> | <u>(21,650)</u> |
| | | <u>10,613</u> | <u>55,898</u> |
| 以下人士應佔年內利潤： | | | |
| — 本公司擁有人 | 7 | 10,911 | 56,031 |
| — 非控股權益 | | <u>(298)</u> | <u>(133)</u> |
| | | <u>10,613</u> | <u>55,898</u> |
| 每股盈利(人民幣元) | | | |
| — 基本 | 9 | <u>0.019</u> | <u>0.123</u> |
| — 攤薄 | 9 | <u>0.019</u> | <u>不適用</u> |

綜合財務狀況表

於12月31日

| | 附註 | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-----------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 22,007 | 21,121 |
| 收購物業的付款 | | 59,504 | 44,000 |
| 於合營企業的權益 | | 1,045 | 802 |
| 商譽 | | 41 | 41 |
| 無形資產 | | 89 | 145 |
| 遞延稅項資產 | | 9,894 | 7,282 |
| | | <u>92,580</u> | <u>73,391</u> |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 10 | 106,134 | 79,197 |
| 應收董事款項 | | - | 59,838 |
| 應收一名關聯方款項 | | 178 | 1,000 |
| 已抵押銀行存款 | | 62,834 | - |
| 銀行結餘及現金 | | 449,107 | 65,618 |
| | | <u>618,253</u> | <u>205,653</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 154,695 | 149,193 |
| 應付關聯方款項 | | - | 72 |
| 稅項負債 | | 19,485 | 22,140 |
| 於一年內到期的借款 | | 22,361 | 2,361 |
| | | <u>196,541</u> | <u>173,766</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>421,712</u> | <u>31,887</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>514,292</u> | <u>105,278</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 於一年後到期的借款 | | 7,279 | 9,639 |
| 以現金結算股份付款的負債 | | 5,276 | - |
| | | <u>12,555</u> | <u>9,639</u> |
| 資產淨值 | | <u>501,737</u> | <u>95,639</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本／實繳資本 | 12 | 6,594 | 10,000 |
| 儲備 | | 494,894 | 85,522 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 501,488 | 95,522 |
| 非控股權益 | | 249 | 117 |
| 權益總額 | | <u>501,737</u> | <u>95,639</u> |

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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。本公司股份自2015年11月25日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；香港主要營業地點地址為香港尖沙咀廣東道33號中港城第2座9樓5及6號室；中華人民共和國(「中國」)主要營業地點地址為中國廣東省廣州市番禺區鍾村鎮漢溪大道南國奧林匹克花園5座1至2層。

本公司的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。本公司最終控股方為本公司董事劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生。

本公司的主要活動為投資控股。其附屬公司主要從事提供物業管理服務及協銷服務。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其與本公司及於中國成立附屬公司的功能貨幣相同。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於目前及過往年度一直貫徹應用所有香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於本集團於2015年1月1日開始的財政年度生效的香港財務報告準則。

香港會計師公會已頒佈下列尚未生效的新準則及修訂。本集團並無提早應用該等新準則及修訂。

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ¹ |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬戶 ² |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約的收益 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本) | 收購合營業務權益的會計處理 ³ |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 披露主動性 ³ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本) | 折舊及攤銷可接受方法的澄清 ³ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本) | 農業：生產性植物 ³ |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 獨立財務報表的權益法 ³ |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) | 投資方與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注入 ⁴ |
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本) | 投資實體：應用綜合入賬的豁免 ³ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 ³ |

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 對2016年1月1日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

3. 收益及分部資料

內部呈報的分部資料乃按於中國提供服務的地理區域分析，即華南地區、華東華中地區及華北地區，此舉與本集團管理層(主要營運決策者)為進行資源分配及表現評估而定期審閱的內部資料一致，亦為本集團的組織基礎，管理層已據此選擇按地理位置組織本集團。於達致本集團的可予呈報分部時，主要營運決策者確定的營運分部未經匯總計算。

- 華南地區包括廣州、南寧、順德、三亞、佛山、澄邁、中山、江門、東莞、清遠、肇慶、桂林及珠海。
- 華東華中地區包括杭州、上虞、蘇州、重慶、寧波、江陰、嘉興、南通、餘杭、紹興、崑山、海鹽、海寧、衢州、諸暨、南昌、張家港、常熟、上海、無錫、太倉、宜興、南京、建德、廣德、宣城、長興、鎮江、福州及湖州。
- 華北地區包括包頭、鄂爾多斯、大連、唐山、青島、瀋陽及北京。

可予呈報及經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，而並未分配中央行政成本、銀行利息收入、指定為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的投資收入、指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動、視作出售／出售附屬公司(虧損)收益、分佔聯營公司及合營企業業績、匯兌收益淨額、股份付款開支、上市開支及財務成本。此乃為進行資源分配及分部表現評估而呈報予主要營運決策者的計量方法。

未呈列分部資產及分部負債的分析乃由於該等資料並非定期提供予主要營運決策者審閱。

以下為按經營及可予呈報分部劃分的本集團的收益及業績分析。

| | 華南地區 人民幣千元 | 華東華中 地區 人民幣千元 | 華北地區 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|
| 截至2015年12月31日止年度 | | | | |
| 分部收益 | <u>179,447</u> | <u>221,371</u> | <u>19,337</u> | <u>420,155</u> |
| 分部業績 | <u>49,611</u> | <u>54,575</u> | <u>4,275</u> | <u>108,461</u> |
| 銀行利息收入 | | | | 1,198 |
| 匯兌收益淨額 | | | | 9,732 |
| 指定為按公平值計入損益的 金融負債的公平值變動 | | | | (6,343) |
| 中央行政成本 | | | | (20,459) |
| 上市開支 | | | | (35,881) |
| 本公司的股份付款開支 | | | | (14,630) |
| 附屬公司的股份付款開支 | | | | (5,298) |
| 分佔合營企業業績 | | | | 243 |
| 財務成本 | | | | (1,572) |
| 視作出售附屬公司虧損 | | | | (85) |
| 除稅前利潤 | | | | <u>35,366</u> |
| | | | | |
| | 華南地區 人民幣千元 | 華東華中 地區 人民幣千元 | 華北地區 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 截至2014年12月31日止年度 | | | | |
| 分部收益 | <u>158,981</u> | <u>178,291</u> | <u>23,930</u> | <u>361,202</u> |
| 分部業績 | <u>45,443</u> | <u>47,473</u> | <u>5,713</u> | <u>98,629</u> |
| 銀行利息收入 | | | | 116 |
| 指定為按公平值計入損益的 金融資產的投資收入 | | | | 1,086 |
| 中央行政成本 | | | | (18,696) |
| 出售附屬公司收益 | | | | 1,166 |
| 分佔聯營公司業績 | | | | (670) |
| 分佔合營企業業績 | | | | (98) |
| 上市開支 | | | | (3,980) |
| 財務成本 | | | | (5) |
| 除稅前利潤 | | | | <u>77,548</u> |

其他分部資料

| | 華南地區 人民幣千元 | 華東華中 地區 人民幣千元 | 華北地區 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|
| 截至2015年12月31日止年度 | | | | |
| 計入分部業績計量的分部資料： | | | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 3,554 | 1,410 | 185 | 5,149 |
| 無形資產攤銷 | - | 56 | - | 56 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 25 | - | - | 25 |
| 就貿易應收款項確認的 減值虧損 | <u>3,961</u> | <u>7,730</u> | <u>2,094</u> | <u>13,785</u> |

| | 華南地區 人民幣千元 | 華東華中 地區 人民幣千元 | 華北地區 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--|---------------|---------------------|---------------|-------------|
|--|---------------|---------------------|---------------|-------------|

截至2014年12月31日止年度
計入分部業績計量的分部資料：

| | | | | |
|--------------------|--------------|------------|------------|--------------|
| 物業、廠房及設備折舊 | 3,697 | 742 | 124 | 4,563 |
| 無形資產攤銷 | - | 56 | - | 56 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | - | 40 | - | 40 |
| 就貿易應收款項確認的 減值虧損 | 5,061 | 7,013 | 1,778 | 13,852 |
| 就其他應收款項確認的 減值虧損 | <u>1,247</u> | <u>814</u> | <u>546</u> | <u>2,607</u> |

主要服務收益

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 包幹制物業管理服務收入 | 320,837 | 268,421 |
| 酬金制物業管理服務收入 | - | 362 |
| 配套服務收入 | 30,856 | 23,410 |
| 諮詢服務收入 | 343 | 667 |
| 包幹制協銷服務收入(附註) | 66,137 | 68,342 |
| 社區線上到線下(「O2O」)業務收入 | <u>1,982</u> | - |
| | <u>420,155</u> | <u>361,202</u> |

附註：金額代表來自物業發展商之銷售中心之物業管理服務收入。

地區資料

本集團外部客戶產生的收益僅來自其於中國的業務及所提供的服務，而按資產所在地劃分，本集團的非流動資產主要位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2015年及2014年12月31日止年度，概無與單一外部客戶交易所產生的收益佔本集團總收益的10%或以上。

4. 其他收益及虧損及其他收入

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| 其他收益及虧損 | | |
| 就貿易應收款項確認的減值虧損 | (13,785) | (13,852) |
| 就其他應收款項確認的減值虧損 | - | (2,607) |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | (25) | (40) |
| 出售於一間合營企業部分權益的虧損 | - | (31) |
| 視作出售／出售附屬公司(虧損)收益 | (85) | 1,166 |
| 匯兌收益淨額 | 9,732 | - |
| 其他 | 144 | (964) |
| | <u>(4,019)</u> | <u>(16,328)</u> |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 1,198 | 116 |
| 無條件政府補貼 | 179 | 1,795 |
| 罰款收入(附註) | 90 | 158 |
| 指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入 | - | 1,086 |
| | <u>1,467</u> | <u>3,155</u> |

附註：該金額主要指已收／應收物業發展商的罰款收入，以彌補終止合約產生的損失。

5. 財務成本

| | 2015 人民幣千元 | 2014 人民幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 須於五年內悉數償還的借款之利息 | 1,450 | 5 |
| 就現金結算股份付款的非流動負債推算的利息開支 | 122 | - |
| | <u>1,572</u> | <u>5</u> |

6. 所得稅開支

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 27,365 | 25,113 |
| 遞延稅項 | | |
| 本年度 | <u>(2,612)</u> | <u>(3,463)</u> |
| | <u>24,753</u> | <u>21,650</u> |

由於年度內本集團概無收入產生於或源自香港，故未於綜合財務報表中就香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，中國公司按25%的稅率繳稅。

綜合財務報表內並未就本公司於中國成立附屬公司的累計未分派盈利人民幣23,488,000元(2014年：無)所產生暫時差異的稅務影響計提遞延稅項撥備，原因為本公司能夠控制暫時差異的撥回時間，且暫時差異不大可能於可見將來撥回。

7. 年度利潤

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 利潤經扣除以下各項而得出： | | |
| 董事酬金 | 7,329 | 1,137 |
| 其他員工成本： | | |
| —薪金及其他福利 | 165,985 | 156,536 |
| —退休福利計劃供款 | 12,744 | 9,244 |
| —本公司的股份付款開支 | 9,836 | — |
| —附屬公司的股份付款開支 | <u>5,298</u> | <u>—</u> |
| 總員工成本 | <u>201,192</u> | <u>166,917</u> |
| 核數師薪酬 | 2,260 | 93 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 5,149 | 4,563 |
| 無形資產攤銷 | <u>56</u> | <u>56</u> |

8. 股息

廣東中奧物業管理有限公司(「廣東中奧」，一家於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司)於截至2015年12月31日止年度向其當時權益持有人分派股息人民幣87,592,000元(2014年：人民幣12,500,000元)，其中人民幣54,073,000元與應收董事款項抵銷，而人民幣33,519,000元以現金分派。

於2015年12月31日後，董事建議就截至2015年12月31日止年度宣派末期股息每股2.50港仙(相等於人民幣2.10分)(2014年：零)，合共為20,000,000港元，以及就截至2015年12月31日止年度宣派特別股息每股2.00港仙(相等於人民幣1.68分)(2014年：無)，總額為16,000,000港元，供股東於股東週年大會上批准。報告期末後建議的末期股息及特別股息尚未於報告期末確認為負債。

9. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 盈利： | | |
| 計算每股基本及攤薄盈利之盈利(如適用) (本公司擁有人應佔年度利潤) | <u>10,911</u> | <u>56,031</u> |
| 股份數目： | | |
| 就計算每股基本盈利所用普通股加權平均數 | <u>578,454,795</u> | <u>456,000,000</u> |
| 就計算每股攤薄盈利所用普通股加權平均數 | <u>578,454,795</u> | <u>不適用</u> |

計算截至2015年及2014年12月31日止年度的已發行普通股加權平均數，乃基於假設重組及資本化發行已於2014年1月1日完成(詳情載於本公司於2015年11月13日刊發的招股章程「歷史、重組及企業架構」)。

計算截至2015年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無假設本公司的購股權已獲行使，乃由於購股權的行使價高於本公司股份於截至2015年12月31日止年度的平均市場價格，計算並無計及附註12(c)所述之Central Oscar及Decision Holdings認購股份之影響，乃由於其影響具反攤薄作用。計算亦無計及杭州壹到科技信息有限公司(「杭州壹到」)將向杭州壹到僱員轉讓的股份之影響，乃由於其影響具反攤薄作用。

截至2014年12月31日止年度並無潛在已發行普通股，故並無呈列該年度之每股攤薄盈利。

10. 貿易及其他應收款項

| | 附註 | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|--------------|-----|-----------------------|----------------------|
| 貿易應收款項 | | 110,789 | 87,060 |
| 減：呆賬撥備 | | (39,576) | (29,127) |
| 貿易應收款項總額 | | <u>71,213</u> | <u>57,933</u> |
| 其他應收款項： | | | |
| 按金 | (a) | 3,356 | 2,841 |
| 向員工墊款 | | 9,266 | 4,908 |
| 預付款項 | | 13,151 | 7,235 |
| 代表住戶付款 | (b) | 10,257 | 10,323 |
| 出售一間附屬公司應收代價 | | 3,031 | 3,031 |
| 其他可收回稅項 | | 2,186 | 12 |
| 其他 | | 1,982 | 1,222 |
| | | <u>43,229</u> | <u>29,572</u> |
| 減：呆賬撥備 | | (8,308) | (8,308) |
| 其他應收款項總額 | | <u>34,921</u> | <u>21,264</u> |
| 總計 | | <u><u>106,134</u></u> | <u><u>79,197</u></u> |

附註：

(a) 結餘指向社區住戶公用設備供應商支付的按金。

(b) 結餘指為結算公用設備供應商的公用設備賬單代表社區住戶所作出的付款。

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。

業主及物業發展商須於即期票據發出後45日內結算提供物業管理服務所產生的物業管理服務收入。來自物業管理服務的物業管理服務收入一般於向業主及物業發展商發出即期票據後30日至90日內結算。

以下為於年末按即期票據日期(與相關收益確認日期相若)呈列的貿易應收款項(減呆賬撥備)的賬齡分析：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至30日 | 16,324 | 12,883 |
| 31至90日 | 16,971 | 13,629 |
| 91至180日 | 15,689 | 12,009 |
| 181至365日 | 17,803 | 15,524 |
| 一年以上 | 4,426 | 3,888 |
| | <u>71,213</u> | <u>57,933</u> |

客戶獲授信貸限額每年覆核一次。在釐定貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮自初步授出信貸日期起至報告期末貿易應收款項的信貸質量有否任何變動，並認為毋須就該等既無逾期亦未減值且與本集團有良好還款記錄的結餘計提減值。

於2015年12月31日，總賬面值分別為人民幣47,623,000元(2014年：人民幣38,142,000元)的應收賬款已計入本集團貿易應收款項結餘，該等應收賬款於報告期末逾期，而本集團並未就相關減值虧損作出撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

在釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，本集團估計於本集團所管理各個社區的貿易應收款項的可收回金額。考慮到各項貿易應收款項的其後結付情況，減值準備主要就位於華東華中地區及華南地區獲提供物業管理服務的若干社區而作出。本集團管理層認為已就未償付貿易應收款項結餘計提所需的減值準備。

逾期但並無減值的貿易應收款項賬齡

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至90日 | 9,705 | 6,721 |
| 91至180日 | 15,689 | 12,009 |
| 181至365日 | 17,803 | 15,524 |
| 一年以上 | 4,426 | 3,888 |
| | <u>47,623</u> | <u>38,142</u> |

貿易及其他應收款項呆賬撥備的變動

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 年初結餘 | 37,435 | 20,976 |
| 已確認應收賬款減值虧損 | 13,785 | 16,459 |
| 撇銷為無法收回之款項 | <u>(3,336)</u> | <u>-</u> |
| 年末結餘 | <u><u>47,884</u></u> | <u><u>37,435</u></u> |

於2015年12月31日，總結餘為人民幣47,884,000元(2014年：人民幣37,435,000元)的個別已減值貿易及其他應收款項已計入應收賬款呆賬撥備。參照該等應收賬款的過往收款經驗，該等結餘可能無法收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

11. 貿易及其他應付款項

| | 附註 | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|----------|-----|-----------------------|-----------------------|
| 貿易應付款項 | | <u>25,139</u> | <u>23,168</u> |
| 其他應付款項： | | | |
| 代表住戶收款 | (a) | 32,044 | 37,064 |
| 預收款項 | (b) | 36,854 | 32,123 |
| 已收按金 | (c) | 29,252 | 23,773 |
| 應計員工成本 | | 15,142 | 22,837 |
| 應計上市開支 | | 10,252 | - |
| 其他應付稅項 | | 769 | 6,942 |
| 其他 | | <u>5,243</u> | <u>3,286</u> |
| 其他應付款項總額 | | <u>129,556</u> | <u>126,025</u> |
| 總計 | | <u><u>154,695</u></u> | <u><u>149,193</u></u> |

附註：

- (a) 結餘指代表社區住戶收款以結算來自公用設備供應商的公用設備賬單。
- (b) 結餘指客戶為支付管理服務費作出的預付款。
- (c) 結餘指相關物業處於翻新期間時由社區住戶支付的按金。

供應商向本集團授予的信貸期介乎3日至90日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至60日 | 22,731 | 18,703 |
| 61至180日 | 1,530 | 3,152 |
| 181至365日 | 416 | 804 |
| 1年以上 | 462 | 509 |
| | <u>25,139</u> | <u>23,168</u> |

12. 股本／實繳資本

本集團於2014年1月1日以及2014年12月31日的實繳資本包括廣東中奧的已繳足註冊資本人民幣10,000,000元及中奧控股有限公司的已發行股本1美元。

本公司於2015年12月31日的股本及本公司自2015年1月5日註冊成立以來的已發行股本變動載列如下：

| | 附註 | 股份數目 | 面值 千港元 |
|------------------|-----|----------------------|---------------|
| 每股面值0.01港元的普通股 | | | |
| 法定： | | | |
| 於註冊成立日期 | | 38,000,000 | 380 |
| 於2015年11月5日增加 | (a) | <u>7,962,000,000</u> | <u>79,620</u> |
| 於2015年12月31日 | | <u>8,000,000,000</u> | <u>80,000</u> |
| 已發行及繳足： | | | |
| 於註冊成立日期 | (b) | 100 | - |
| 向首次公開發售前投資者發行新股份 | (c) | 240 | - |
| 向直接及最終控股公司發行新股 | (d) | 660 | - |
| 於首次公開發售時發行新股 | (e) | 200,000,000 | 2,000 |
| 資本化發行 | (f) | <u>599,999,000</u> | <u>6,000</u> |
| | | <u>800,000,000</u> | <u>8,000</u> |
| | | | 金額 人民幣千元 |
| 於綜合財務報表呈列 | | | |
| 於2014年12月31日 | | | <u>10,000</u> |
| 於2015年12月31日 | | | <u>6,594</u> |

附註：

- (a) 於2015年11月5日，通過額外增設7,962,000,000股股份，將本公司法定股本由380,000港元增加至80,000,000港元。
- (b) 於註冊成立日期，100股每股面值0.01港元的股份獲按面值配發及發行予其直接控股公司。
- (c) 於2015年2月3日，本公司同意向Central Oscar Holdings Limited（「Central Oscar」）及Decision Holdings Limited（「Decision Holdings」）發行及配發，而Central Oscar及Decision Holdings同意分別按認購價20,000,000美元及12,000,000美元認購本公司150及90股每股面值0.01港元的普通股（「Central Oscar及Decision Holdings認購股份」）。有關股份已於初始確認日期根據工具的條款列賬為指定為按公平值計入損益的金融負債。

於2015年6月29日，Central Oscar及Decision Holdings認購股份由指定為按公平值計入損益的金融負債重新分類至本公司權益，Central Oscar及Decision Holdings認購股份的面值及公平值之間的差額計入本公司股份溢價賬。

- (d) 於2015年4月17日，本公司660股每股面值0.01港元的額外股份獲進一步按面值配發及發行予其直接及最終控股公司。
- (e) 於2015年11月25日，本公司200,000,000股每股0.01港元的普通股以全球發售方式以每股1.88港元的價格發行。同日，本公司的股份於香港聯交所上市。相當於本公司股份面值的所得款項2,000,000港元（相等於人民幣1,649,000元）計入本公司股本。除發行開支前的餘下所得款項374,000,000港元（相等於人民幣308,251,000元）計入股份溢價賬。
- (f) 根據本公司所有股東於2015年11月5日通過的書面決議案，本公司董事獲授權於本公司股份溢價賬因本公司根據全球發售發行股份而有進賬後，將本公司股份溢價賬之進賬款額6,000,000港元（相等於人民幣4,945,000元）撥充資本，即動用該等款項按面值繳足599,999,000股每股0.01港元的本公司普通股，以按本公司於營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東據彼等當時於本公司持股比例向彼等配發及發行。本公司的全球發售於2015年11月25日完成。

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。根據中國指數研究院，本集團於2013年以綜合實力位列中國獨立物業管理公司第三位，並名列中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院編製2014年「中國物業服務百強企業」的第9位。於2015年12月31日，本集團167個物業的總合約管理建築面積(「建築面積」)為33.8百萬平方米，包括未交付建築面積9.2百萬平方米。此外，最近開發的社區O2O平台亦為本集團的策略重點範疇之一，預期其將成為未來增長的主要原動力。本集團有以下三條主要業務線：

物業管理業務線

在此業務線，本集團主要為物業發展商及業主提供多元化的物業管理服務(通常為住宅物業)。本集團提供的服務包括標準物業管理服務、配套服務及諮詢服務。

協銷業務線

在此業務線，本集團為物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安及保養，以及提供一般援助以促進物業的銷售過程。

社區O2O平台

在此業務線，本集團透過O2O平台向住戶提供多元化的服務及產品，同時改進現有的物業管理服務。舉例而言，住戶可自本集團的O2O平台購買特定日用品，而該等產品將會經由本集團的管家配送到戶。

中國經濟不斷演進，進入更成熟階段，分工更精細明確，架構更為完善。隨著經濟發展步入新常態，經濟從高速增長轉為中高速增長，經濟結構不斷優化升級，第三產業、消費需求逐步成為經濟主體。然而，中國物業管理業客觀上仍處於低水平營運階段，盈利空間相對較窄，且目前提供的服務內容及質素與業主要求有若干差異，使物業管理業有龐大發展空間。因此，「互聯網+物業」成為將行業與金融相結合的新形式，發揮資金、互聯網及物業管理的優勢，並整合線上線下資源。互聯網(特別是流動互聯網)帶動兩個龐大消費市場的

形成，分別是「線上付款消費」市場及「社區O2O消費」市場。「互聯網+」進入物業管理，使物業管理的發展呈現多元化趨勢。基於物業管理業現時的發展狀態及政策裨益，預期本集團的業務將持續穩定增長。

物業管理服務

於2015年12月31日，本集團的業務拓展至中國28個城市，訂約管理167項住宅物業或非住宅物業，總合約管理建築面積為33.8百萬平方米，按年增長7.7%，包括計算收益建築面積15.5百萬平方米，按年增長23.4%。

目前，物業管理市場頗為分散，預示行業整合趨勢。本集團能夠透過收購加強其市場地位、擴展地域覆蓋及取得新產能。本公司於2015年11月於聯交所主板上市後，成功於2016年2月收購東方海港工程管理有限公司（「東方海港」）70%股權。東方海港主要在上海從事物業管理服務業務，管理建築面積約為1百萬平方米的11項物業。成功收購東方海港有助本集團日後拓展上海的服務市場。

地理分佈

自本集團於2005年展開業務以來，本集團由廣州拓展至中國11個省份的28個城市，於2015年12月31日，其於有關城市簽訂合約管理167個物業。本集團策略性地選擇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。本集團主要向住宅物業提供多元化的物業管理服務，偶爾亦會為非住宅物業提供物業管理服務。

下表載列於所示期間本集團據點所在的不同地區的收益明細。

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 華東及華中 | 221,371 | 178,291 |
| 華南 | 179,447 | 158,981 |
| 華北 | 19,337 | 23,930 |
| 總計 | <u>420,155</u> | <u>361,202</u> |

下圖說明於2015年12月31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。



■ 華南

1. 佛山(18)
2. 廣州(4)
3. 桂林(2)
4. 海口(3)
5. 江門(1)
6. 南寧(17)
7. 清遠(2)
8. 三亞(7)
9. 肇慶(2)
10. 中山(2)
11. 珠海(1)

■ 華東及華中

12. 重慶(1)
13. 杭州(28)
14. 湖州(3)
15. 嘉興(4)
16. 南昌(1)
17. 南通(4)
18. 寧波(12)
19. 衢州(2)
20. 上海(1)
21. 紹興(21)
22. 蘇州(7)
23. 無錫(14)
24. 宣城(3)
25. 鎮江(1)

■ 華北

26. 包頭(3)
27. 大連(1)
28. 鄂爾多斯(2)

附註：括號內的數字指訂約項目數目。

下表載列於所示日期在中國不同地區的住宅物業及非住宅物業的總合約管理建築面積及數目，以及計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積。

| | 於2015年12月31日 | | 於2014年12月31日 | |
|--------------------------------|---------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 千平方米 | 數目 | 千平方米 | 數目 |
| 總合約管理建築面積⁽⁴⁾ | | | | |
| 住宅物業 | | | | |
| 華東及華中 ⁽¹⁾ | 17,628 | 97 | 15,997 | 88 |
| 華南 ⁽²⁾ | 13,737 | 55 | 13,028 | 49 |
| 華北 ⁽³⁾ | 1,354 | 6 | 1,870 | 6 |
| 小計 | 32,719 | 158 | 30,895 | 143 |
| 非住宅物業 | 1,096 | 9 | 494 | 6 |
| 總計 | <u>33,815</u> | <u>167</u> | <u>31,389</u> | <u>149</u> |
| | | | 於2015年 12月31日 千平方米 | 於2014年 12月31日 千平方米 |
| 計算收益建築面積⁽⁵⁾ | | | | |
| 住宅物業 | | | | |
| 華東及華中 ⁽¹⁾ | | | 8,657 | 6,646 |
| 華南 ⁽²⁾ | | | 6,056 | 5,249 |
| 華北 ⁽³⁾ | | | 718 | 568 |
| 小計 | | | 15,431 | 12,463 |
| 非住宅物業 | | | 116 | 138 |
| 總計 | | | <u>15,547</u> | <u>12,601</u> |
| 未交付建築面積⁽⁶⁾ | | | | |
| 住宅物業 | | | | |
| 華東及華中 ⁽¹⁾ | | | 4,720 | 5,651 |
| 華南 ⁽²⁾ | | | 3,412 | 3,849 |
| 華北 ⁽³⁾ | | | 158 | 333 |
| 小計 | | | 8,290 | 9,833 |
| 非住宅物業 | | | 863 | 218 |
| 總計 | | | <u>9,153</u> | <u>10,051</u> |
| 公共空間建築面積 | | | <u>9,115</u> | <u>8,737</u> |

附註：

- (1) 包括重慶、杭州、湖州、嘉興、南昌、南通、寧波、衢州、上海、紹興、蘇州、無錫、宣城、鎮江。
- (2) 包括佛山、廣州、桂林、海口、江門、南寧、清遠、三亞、肇慶、中山、珠海。
- (3) 包括包頭、大連及鄂爾多斯。
- (4) 總合約管理建築面積相等於計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積(其包括小徑、花園、停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所)之總和。
- (5) 計算收益建築面積指物業管理費於物業交付或準備交付後開始收取的合約管理建築面積(此乃於交付通知交予首批業主時發生)。物業發展商會於物業交付或準備交付後(此乃於交付通知交予首批業主時發生)就待售單位支付物業管理費，直至該等單位售出為止。
- (6) 未交付建築面積指並未開始收取物業管理費的合約管理建築面積，乃由於有關物業尚未準備交付。

本集團將繼續爭取新服務委聘及收購其他物業管理公司，以拓展業務。下表載列本年內本集團訂約管理的物業總合約管理建築面積及數目的變動。

| | 於2015年12月31日 | | 於2014年12月31日 | |
|--------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 千平方米 | 數目 | 千平方米 | 數目 |
| 期初 | 31,389 | 149 | 29,171 | 143 |
| 新委聘 ⁽¹⁾ | 3,967 | 26 | 5,005 | 18 |
| 終止 ⁽²⁾ | (1,541) | (8) | (2,787) | (12) |
| 期末 | <u>33,815</u> | <u>167</u> | <u>31,389</u> | <u>149</u> |

附註：

- (1) 就本集團所管理的物業而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部分則為更換前任物業管理公司的住宅物業的服務委聘。
- (2) 包括本集團主要因不重續若干物業管理合約及基於商業理由於屆滿前相互終止而不再管理的物業合約管理建築面積及數目。

協銷服務

本集團向物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安及保養，以及提供一般援助以促進物業的銷售過程。協銷服務合約一般為期6至18個月，且在全部分列單位售出的情況下，可在屆滿日期前終止。於2014年及2015年，本集團分別向85個及81個物業提供協銷服務。倘本集團於協銷服務合約期間的優質服務質素及專業知識，有助本集團透過訂立新物業管理合約挽留大部分的物業發展商客戶，本集團擬自其協銷業務線取得更多業務。

社區O2O平台

自本集團於2015年6月推出愛到家手機應用程式平台以來，該應用程式迅速發展。於2015年12月31日，本集團的愛到家手機應用程式平台覆蓋杭州1,111項住宅物業(較2015年9月30日的99項物業增加約1,022%)，其中1,103項物業由第三方物業管理公司管理。於2015年12月31日的註冊用戶約為179,500名(較2015年9月30日約36,200名增加約396%)，其中約64%曾於2015年12月登入愛到家應用程式(每月活躍用戶)。於2015年12月期間，本集團每日平均有約7%註冊用戶登入本集團的應用程式(每日活躍用戶)。

於2015年12月31日，本集團的合作夥伴有1,273名商戶(較2015年9月30日的715名增加約78%)。本集團於2015年12月已收到及處理約172,000份訂單(包括推廣優惠訂單)(較2015年9月約36,000份訂單增加約378%)，平均每日約有5,545份訂單。自2015年6月起，本集團約80%註冊用戶曾下達訂單，當中約36%為再次惠顧的客戶，彼等至少曾於本集團的O2O平台購物兩次(不包括推廣優惠訂單)。

前景及未來計劃

誠如上文所述，現時中國的物業管理市場頗為分散，預期未來將出現行業整合。本集團能夠透過收購加強市場地位、擴展地域覆蓋及取得新產能。本集團計劃動用全球發售所得款項淨額的60%進行收購。預期收購目標將位於人口密集及經濟發達的地區，如寧波、上海、廣州等。

本集團計劃透過取得新客戶及與彼等發展穩固的業務關係，維持內涵式增長。本集團主要向並無自身物業管理業務的小型及中型物業發展商新客戶進行營銷工作。吸納新客戶時，本集團亦會選擇性評估於經濟發達區域中人口較多城市的商機，例如省會、第二及第三線城市及圍繞其現有所管理物業地點的其他地區，務求將規模經濟效益最大化。本集團的協銷服務亦作為取得新物業管理服務合約的切入點。

除傳統的銷售工作外，本集團計劃進一步透過與易居(中國)控股有限公司(「易居」)及深圳市房多多網絡科技有限公司(「房多多」)(雙方已與本集團訂立戰略合作協議)的合作關係擴展新客戶轉介渠道。根據有關協議，易居及房多多會藉其廣大的合約及客戶網絡，向本集團引薦各類物業發展商，以支持其增長。

透過O2O平台，本集團能夠達至以「社區」為中心的分享經濟，擴大市場空間，涵蓋旅遊住宿分享、物流分享、交通分享、服務分享、閑置項目分享等；而本集團的O2O平台「愛到家」正迅速發展，持續擴展其服務範圍，為住戶提供更佳更快捷的服務體驗。此外，「愛到家」包括社區電子商貿服務，包括高頻率商品消費及交付、日常生活服務，以及線下商戶服務，為住戶提供多元化的便利服務。同時，「愛到家」亦有生活服務的提示功能，如郵包的自動提示(住戶可透過手機應用程式免費預約管家服務送遞郵包)、社區宣傳板提示服務(向住戶提供社區管理資訊)等。隨著O2O平台迅速發展，本集團計劃分配全球發售所得款項約25%進一步發展本集團的社區O2O平台，以增加用戶數目及提高使用頻率。

本集團日後將繼續發奮向前，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、積極與各地區的領先物業發展商建立穩定合作關係，以及探索潛在新發展項目。本集團將收購資本市場的物業管理公司，以加快其業務模規擴展及於中國的覆蓋。

本集團將繼續擴展手機應用程式平台「愛到家」的覆蓋，充分利用管家服務模式的好處，並且繼續擴展住宅社區O2O平台的新特色。本集團擬於2016年3月將「愛到家」的服務擴展至廣州、佛山、蘇州、紹興及寧波。

財務表現回顧

收益

截至2015年12月31日止年度，本集團錄得收益人民幣420.2百萬元，較去年按年增加16.3%。年內，本集團毛利為人民幣140.1百萬元，較去年按年增加16.1%。

按業務線劃分的收益明細

| | 截至12月31日止年度 | | | 變動 % |
|---------|----------------|----------------|---------------|---------|
| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 物業管理服務 | 352,036 | 292,860 | 59,176 | 20.2 |
| 協銷服務 | 66,137 | 68,342 | (2,205) | (3.2) |
| O2O業務收入 | 1,982 | — | 1,982 | 不適用 |
| | <u>420,155</u> | <u>361,202</u> | <u>58,953</u> | 16.3 |

本集團收益增加，主要由於物業管理服務所得收益增加所致。截至2015年12月31日止年度，物業管理服務所得收益為人民幣352.0百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣292.9百萬元，增加人民幣59.1百萬元或20.2%。本集團物業管理業務線所得收益增加，主要由於(i)總計算收益建築面積由2014年同日12.6百萬平方米，增加2.9百萬平方米或23.4%至15.5百萬平方米，此乃由於(i)業務擴張所致；及(ii)配套服務增加，主要受所管理物業的地區及數目增加帶動。

截至2015年12月31日止年度，協銷業務線所得收益為人民幣66.1百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣68.3百萬元，減少人民幣2.2百萬元或3.2%。協銷業務線所得收益減少，乃由於項目減少所致。於2015年，我們為81個項目提供協銷服務，2014年則為85個項目，惟其影響部分為項目平均收益由截至2014年12月31日止年度約人民幣804,000元，增加至截至2015年12月31日止年度約人民幣817,000元所抵銷。

銷售及服務成本

本集團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業務線下多項服務的開支；(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；及(iv)其他，主要指原料成本、差旅開支及通訊開支。截至2015年12月31日止年度，銷售及服務成本為人民幣280.1百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣240.5百萬元，增加16.5%。增加主要由於本集團業務增長，以及勞工成本及分包成本相應增加所致。勞工成本增加，乃由於(i)本集團直接聘用的僱員人數增加；及(ii)僱員的平均薪金增加所致。分包成本增加，乃由於(i)本集團業務擴張；及(ii)2015年與派遣代理終止派遣安排以及採納分包安排所致。然而，銷售及服務成本佔收益百分比仍維持穩定。請見下文毛利率討論。

毛利及毛利率

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的毛利率：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|---------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2015年 | | 2014年 | |
| | 人民幣千元 | 佔收益% | 人民幣千元 | 佔收益% |
| 物業管理服務 | 112,299 | 31.9 | 89,978 | 30.7 |
| 協銷服務 | 30,050 | 45.4 | 30,733 | 45.0 |
| 社區O2O平台 | (2,261) | (114.1) | — | — |
| 總計 | <u>140,088</u> | <u>33.3</u> | <u>120,711</u> | <u>33.4</u> |

截至2015年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣140.1百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣120.7百萬元，增加人民幣19.4百萬元或16.1%。毛利率由截至2014年12月31日止年度的33.4%，輕微減少至截至2015年12月31日止年度的33.3%。毛利率減少，主要由於社區O2O平台產生毛損所致，其影響部分由物業管理業務線及協銷業務線的毛利率上升所抵銷。

物業管理業務線。截至2015年12月31日止年度，物業管理業務線毛利為人民幣112.3百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣90.0百萬元，增加人民幣22.3百萬元或24.8%。本集團毛利率亦由截至2014年12月31日止年度30.7%，增加至截至2015年12月31日止年度31.9%。本集團毛利率增加，主要由於(i)每住宅計算收益建築面積之平均價格從於2014年12月31日人民幣1.77元/平方米/月增加至於2015年12月31日人民幣1.81元/平方米/月；(ii)同一物業多期交付

而納入收益計算，以致規模經濟增加；(iii)若干住宅物業的盈利能力未如本集團所預期，故終止該等物業的物業管理服務；(iv)透過標準化及集約化以提高員工使用效率；及(v)本集團選擇及參與利潤率高的新項目所致。

協銷業務線。截至2015年12月31日止年度，協銷業務線毛利為人民幣30.1百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣30.7百萬元，減少人民幣0.6百萬元或2.2%。然而，本集團毛利率亦由截至2014年12月31日止年度的45.0%，輕微增加至截至2015年12月31日止年度的45.4%。毛利率輕微增加，乃由於項目平均收益輕微增加所致。

其他收入

截至2015年12月31日止年度，其他收入為人民幣1.5百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣3.2百萬元，減少人民幣1.7百萬元或53.5%。其他收入減少，主要由於無條件政府補助及指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入減少所致，其中投資收入受2015年本集團投資金額減少所帶動。

其他收益及虧損

截至2015年12月31日止年度，本集團其他收益及虧損為淨虧損人民幣4.0百萬元，較截至2014年12月31日止年度淨虧損人民幣16.3百萬元，減少人民幣12.3百萬元或75.4%。淨虧損減少，主要由於(i)其他應收款項已確認減值虧損由截至2014年12月31日止年度人民幣2.6百萬元，減少至截至2015年12月31日止年度零元；及(ii)因外幣銀行存款及銀行結餘的人民幣匯率波動，截至2015年12月31日止年度已確認匯兌收益淨額為人民幣9.7百萬元。

指定為按公平值計入損益的金融負債公平值變動

就分類至指定為按公平值計入損益的金融負債的首次公開發售前投資認沽期權的估值而言，估值乃參考已貼現現金流量以掌握預期未來將流出本集團的經濟利益現值，而本公司股價及本公司股份的預期波動性為對認沽期權進行估值的關鍵不可觀察輸入數據。

於2015年6月29日，劉建先生、陳卓女士、梁兵先生、龍為民先生、本公司及本公司直接及最終控股公司啟昌與兩名首次公開發售前投資者訂立(其中包括)股東協議修訂(「修訂」)。根據修訂，本公司與本公司若干附屬公司以及本公司的合營企業不再共同或個別地承擔啟昌對認沽期權的責任。因此，首次公開發售前投資初步分類至本集團指定為按公平值計入損益的金融負債，之後重

新分類至本公司於2015年6月29日按公平值為人民幣199.0百萬元的股權。於初始確認日期至2015年6月29日期間，指定為按公平值計入損益的金融負債公平值變動人民幣6.3百萬元於年內損益確認。指定為按公平值計入損益的金融負債概無其他公平值變動。

行政開支

截至2015年12月31日止年度，本集團行政開支為人民幣51.0百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣21.5百萬元，增加人民幣29.5百萬元或137.5%。行政開支增加，主要由於(i)本公司於2015年4月20日授出首次公開發售前購股權有關的股份付款開支，連同2015年7月10日授出的一批，以致截至2015年12月31日止年度產生金額為人民幣14.6百萬元的行政成本；(ii)截至2015年12月31日止年度，向本集團O2O團隊授出權益激勵的股份付款安排的相關股份付款開支人民幣5.3百萬元；(iii)營運O2O平台有關的行政開支增加人民幣2.1百萬元；(iv)核數及其他專業費用由人民幣0.1百萬元，增加至人民幣2.3百萬元；及(v)行政開支增加，此乃由於2015年11月上市及本集團業務規模擴張以符合本集團建築面積增幅所致。

銷售及分銷開支

截至2015年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支為人民幣7.6百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣3.8百萬元，增加人民幣3.8百萬元或102.3%。銷售及分銷開支增加，主要由於業務發展及營銷開支以及其他開支增加所致，此乃由於我們為擴張業務至新城市進行的營銷工作，以及O2O平台產生的推廣費用人民幣3.6百萬元。

上市開支

截至2015年12月31日止年度，本集團上市開支為人民幣35.9百萬元，主要包括本集團向核數師及其他專業人士為籌備全球發售所付的服務費用。

財務成本

本集團財務成本由截至2014年12月31日止年度約人民幣5千元，增加至截至2015年12月31日止年度人民幣1.6百萬元，主要由於銀行借款產生的利息人民幣1.5百萬元。

購股權

本公司於2015年4月20日通過一項決議案，採納首次公開發售前購股權計劃(「計劃」)。

於2015年4月20日及2015年7月10日，本公司向其僱員及本公司董事分別授出54.7百萬份及25.3百萬份首次公開發售前購股權，其行使價為每股1.72港元。計入截至2015年12月31日止年度損益表的首次公開發售前購股權開支為人民幣14.6百萬元。

所得稅開支

截至2015年12月31日止年度，本集團所得稅開支為人民幣24.8百萬元，較截至2014年12月31日止年度人民幣21.7百萬元，增加人民幣3.1百萬元或14.3%。本集團實際稅率由截至2014年12月31日止年度27.9%，增加至截至2015年12月31日止年度70.0%，主要由於不可扣稅開支的稅務影響佔除稅前利潤百分比增加所致。

年內純利及經調整純利

截至2015年12月31日止年度，基於上述因素累計影響，本集團純利為人民幣10.6百萬元，純利率為2.5%。

本集團經調整純利乃將年內純利扣除股份付款開支、指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動、上市開支及O2O平台產生的營運虧損得出。由於該等成本項目為非經常性、非現金支出及自新業務線產生，本集團相信，獨立分析該等成本項目的影響，可使本集團營運業績的組成部分更加清晰，為投資者提供額外有用資料以評估本集團業務的營運表現。經調整純利並未經審核。

下表載列所示年度本集團經調整純利與所示年度根據香港財務報告準則經審核利潤的對賬：

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
| 根據香港財務報告準則的年內利潤 | 10,613 | 55,898 |
| 加： | | |
| 股份付款開支 | 19,928 | — |
| 指定為按公平值計入損益的金融負債的 公平值變動 | 6,343 | — |
| 上市開支 | 35,881 | 3,980 |
| O2O平台產生的淨虧損 | 7,979 | — |
| 經調整年內純利 | <u>80,744</u> | <u>59,878</u> |

經調整年內純利為人民幣80.7百萬元，較2014年同期人民幣59.9百萬元，增加34.8%。

遞延稅項

於2015年12月31日，呆賬撥備所引致的遞延稅項資產為人民幣9.9百萬元。

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。本集團主要透過內部產生的現金流及銀行貸款，為營運資金、資本開支及其他資本要求提供資金。於2015年12月31日，營運資金淨額(按流動資產減流動負債計算)為人民幣421.7百萬元，較2014年12月31日人民幣31.9百萬元，增加人民幣389.8百萬元。於2015年12月31日及2014年12月31日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別為3.1倍及1.2倍。

下表為截至2015年及2014年12月31日止兩年綜合現金流量表的概要：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 經營活動(所用)所得現金淨額 | (921) | 75,037 |
| 投資活動所用現金淨額 | (79,723) | (52,390) |
| 融資活動所得(所用)現金淨額 | <u>454,958</u> | <u>(1,775)</u> |

於2015年12月31日，本集團現金總額(包括已抵押銀行存款)為人民幣511.9百萬元，較2014年12月31日人民幣65.6百萬元，增加680.2%。現金總額中，受限制銀行存款人民幣62.8百萬元(2014年12月31日：無)已抵押，以為本集團提取貸款提供擔保，將本集團現金從離岸實體轉至境內實體。於2015年12月31日，本集團銀行借款總額為人民幣29.6百萬元，該等借款為浮息借款及以人民幣計值，其中人民幣20.0百萬元(2014年12月31日：無)受本集團銀行存款所擔保。

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外，本集團並無面臨任何直接與外匯波動有關的其他重大風險。截至2015年12月31日止年度，儘管人民幣兌美元及港元貶值，董事預期，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及銀行結餘及現金，除以權益總額。於2015年12月31日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況為人民幣482.3百萬元(2014年：人民幣53.6百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

資產抵押

於2015年12月31日，受限制銀行存款人民幣62.8百萬元(2014年12月31日：無)已抵押，以為本集團提取貸款提供擔保，將本集團現金從離岸實體轉至境內實體。

或然負債

於2015年12月31日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團約有1,488名僱員(2014年：821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，本公司於2015年4月採納購股權計劃，董事得以向(包括其他人士)本集團董事及僱員授出購股權，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。截至2015年12月31日止年度，本集團合共向本集團若干董事及僱員授出80,000,000份購股權。

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。

附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

截至2015年12月31日止年度，本集團並無進行附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。此外，截至2015年12月31日止年度，本集團並未持有重大投資。

除於本公司日期為2015年11月13日的招股章程(「招股章程」)「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節披露的擴展計劃外，本集團並無主要投資或收購主要資本資產或其他業務的特定計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

企業重組及股份上市

本公司於2015年1月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2015年4月15日成為本集團的控股公司。企業重組的詳情載於招股章程「歷史、重組及

企業架構」一節。本公司股份(「股份」)於2015年11月25日(「上市日期」)成功於聯交所主板上市。

所得款項用途

於2015年11月25日，本公司為其股份於聯交所上市(「首次公開發售」)，發行200,000,000股每股面值0.01港元的新股份。扣除包銷佣金及首次公開發售產生的發行開支後的所得款項淨額為289.1百萬港元(相當於人民幣238.2百萬元)。

直至2015年12月31日，人民幣8.0百萬元已用作O2O平台發展。於2015年12月31日，餘下所得款項淨額人民幣230.2百萬元已存入若干持牌金融機構。

末期及特別股息

董事會議決建議就截至2015年12月31日止年度派付末期股息每股2.5港仙(2014年：無)及就截至2015年12月31日止年度派付特別股息每股2.0港仙(2014年：無)予2016年6月22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，預期末期及特別股息可於2016年7月8日或前後派付。如股東週年大會上股東批准派付股息，總金額將自本公司股份溢價賬中派付。

暫停辦理股東登記

應屆股東週年大會訂於2016年5月31日舉行。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於2016年5月27日(星期五)至2016年5月31日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。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2016年5月26日(星期四)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。

為確定有權收取截至2015年12月31日止年度建議末期及特別股息的股東，本公司將於2016年6月20日(星期一)至2016年6月22日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格收取截至2015年12月31日止年度建議末期及特別股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2016年6月17日(星期五)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。自本公司股份於2015年11月25日在聯交所主板上市以來，本公司一直採納上市規則附錄14《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2015年12月31日止年度，董事會認為，本公司一直遵守企業管治守則所載全部守則條文，惟守則條文A.2.1及A.2.7除外：

企業管治守則的守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並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)、三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，故其組成具相當獨立性。

企業管治守則的守則條文A.2.7規定，董事會主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司股份僅於2015年11月25日在聯交所主板上市，年內，董事會主席並無與非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。此舉構成偏離守則條文。

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。審核委員會由所有獨立非執行董事組成，分別為李國棟先生、袁伯銀先生、張維倫先生及吳海兵先生。李國棟先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至2015年12月31日止年度本集團全年業績。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除首次公开发售項下200,000,000股已發行股份外，截至2015年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事件

於2016年2月5日，本集團宣佈向一名獨立第三方收購負有若干債務的東方海港(「收購事項」)，現金代價為人民幣12,066,000元。東方海港主要於上海從事物業管理服務，在華東及華中地區管理超過11個物業。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10《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。截至2015年12月31日止年度，經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於買賣時已遵守標準守則載列所需標準。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

經本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，初步公告中所載截至2015年12月31日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字為本集團年度經審核綜合財務報表的金額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》項下的核證委聘工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告發出核證。

根據公司條例第436條作出披露

本份截至2015年12月31日止年度全年業績初步公告所載截至2015年及2014年12月31日止兩年的財務資料，並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等財務報表。有關根據公司條例第436條須予披露的該等法定財務報表進一步資料如下：

本公司將按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定，適時向公司註冊處處長送交截至2015年12月31日止年度財務報表。

本公司核數師已匯報本集團兩年的財務報表。核數師報告無保留意見；並無載有在不對其報告出具保留意見的情況下，以強調的方式提請注意的任何事項；亦不載有根據公司條例第406(2)、第407(2)或第407(3)條作出的陳述。

刊發全年業績及年報

本全年業績公告在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gdzawy.com)登載。本公司截至2015年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將適時寄發予本公司股東，並於聯交所及本公司各自的網站登載。

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，2016年3月23日

於本公告日期，本公司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；非執行董事衛哲先生、吳綺敏女士及林曉波先生；以及獨立非執行董事張維倫先生、李國棟先生、袁伯銀先生及吳海兵先生。