

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2018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
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
收益	<b>1,023,011</b>	977,552	4.7%
毛利	<b>282,105</b>	296,837	-5.0%
年內利潤	<b>106,950</b>	99,288	7.7%
母公司擁有人應佔利潤	<b>96,088</b>	90,549	6.1%
毛利率(%)	<b>27.6%</b>	30.4%	-2.8個百分點
純利率(%)	<b>10.5%</b>	10.2%	0.3個百分點
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.119</b>	0.113	5.3%
每股末期股息(港元)	<b>0.025</b>	0.05	-50.0%

#### 前景及未來計劃

於2018年12月，本集團自國有企業杭州市居住區發展中心有限公司成功收購杭州安嘉物業管理有限公司(「杭州安嘉」)75%的股權，代價為人民幣18.1百萬元。杭州安嘉乃一間位於杭州的中國物業管理公司，其旗下管理27項物業及總建築面積約為2.1百萬平方米。

誠如本公司日期為2019年2月26日的公告所披露，本公司訂立注資協議，據此，本集團同意向蘇州工業園區建屋物業發展有限公司(「蘇州建屋」)作出注資，總額為人民幣56.3百萬元及認購蘇州建屋經擴大註冊資本的66%。蘇州建屋乃位於蘇州的一間中國物業管理公司，其旗下管理30項物業及總建築面積約為3.7百萬平方米。完成注資事項後，注資金額將由蘇州建屋用作其營運資本及用於其物業發展。

預計(i)引薦本集團作為杭州安嘉及蘇州建屋的策略投資者將對杭州安嘉及蘇州建屋的溢利及增長帶來積極影響；(ii)於杭州安嘉及蘇州建屋的投資及彼等各自國有企業的背景將促進本集團探索及發展新業務，亦會提升本集團在市場上的曝光度、經驗及聲譽以及本集團未來於物業管理項目方面的整體競爭力；及(iii)將為本集團帶來可擴大其收入流、增加本集團物業管理服務業務儲備面積的投資機遇，進一步提升本集團的價值及令股東的回報最大化。

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2018年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2017年12月31日止年度的經審核比較數字如下：

## 綜合損益及其他全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	4	1,023,011	977,552
銷售成本		<u>(740,906)</u>	<u>(680,715)</u>
毛利		282,105	296,837
其他收入及收益	4	30,809	20,617
銷售及營銷開支		(5,539)	(6,394)
行政開支		(151,065)	(115,121)
金融資產減值虧損回撥/(確認)淨額		1,672	(29,472)
應佔以下利潤及虧損：			
合營企業		2,895	2,645
聯營公司		(4)	(111)
其他開支		(1,641)	(10,282)
財務成本	6	<u>(1,833)</u>	<u>(9,512)</u>
除稅前利潤	5	157,399	149,207
所得稅開支	7	<u>(50,449)</u>	<u>(49,919)</u>
年內利潤		<u>106,950</u>	<u>99,288</u>
以下人士應佔：			
— 母公司擁有人		96,088	90,549
— 非控股權益		<u>10,862</u>	<u>8,739</u>
		<u>106,950</u>	<u>99,288</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.119</u>	<u>0.113</u>

綜合財務狀況表  
於12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		41,533	35,287
投資物業		184,384	163,592
收購物業的預付款項		7,958	14,738
商譽		155,456	105,560
於合營企業的投資		4,412	5,020
於聯營公司的投資		3,175	2,689
無形資產		90,837	94,836
長期按金		997	2,267
遞延稅項資產		30,929	24,530
<b>非流動資產總值</b>		<b>519,681</b>	448,519
<b>流動資產</b>			
存貨		1,409	824
貿易應收款項及應收票據	10	207,826	190,932
預付款項及其他應收款項	11	196,508	112,290
現金及現金等價物		415,795	483,806
<b>流動資產總值</b>		<b>821,538</b>	787,852
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	47,687	44,965
其他應付款項及應計費用	13	433,332	385,962
計息銀行借款		70,382	42,276
應付稅項		98,573	88,439
<b>流動負債總額</b>		<b>649,974</b>	561,642
<b>流動資產淨值</b>		<b>171,564</b>	226,210
<b>總資產減流動負債</b>		<b>691,245</b>	674,729

綜合財務狀況表(續)

於12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		25,376	26,059
計息銀行借款		41,459	58,693
其他長期應付款項		18,460	43,284
		<u>85,295</u>	<u>128,036</u>
非流動負債總額			
資產淨值		<u>605,950</u>	<u>546,693</u>
母公司擁有人應佔權益			
股本	14	6,689	6,619
儲備		555,123	485,760
		<u>561,812</u>	<u>492,379</u>
非控股權益		44,138	54,314
		<u>605,950</u>	<u>546,693</u>
權益總額			

## 綜合財務報表附註

### 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及協銷服務。董事認為，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。

### 2.1 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準則(「香港財務報告準則」)(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，惟按公平值計入損益之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

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018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能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被投資方投票權或類似權利不及大半，則評估本公司對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權持有者的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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持有人及非控股權益，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被投資方擁有控制權。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

本集團於本年度財務報表首次採用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	對香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
2014年至2016年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 (修訂本)

除了香港財務報告準則第4號(修訂本)及香港財務報告準則2014至2016週期之年度改進與編製本集團財務報表不相關之外，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 香港財務報告準則第2號(修訂本)闡述三個主要範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為履行與以股份為基礎付款相關的僱員稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂釐清計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為履行僱員稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額股份結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂釐清，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響，因為本集團沒有任何以現金結算以股份為基礎付款交易，亦沒有具有預扣稅淨結算特性的以股份為基礎付款交易。

- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，其合併金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。

本集團除了追溯應用對沖會計外，已對2018年1月1日的權益內適用期初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第39號呈報。

### 分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號的已產生信貸虧損計算的影響。

根據香港會計準則第39號的賬面值與2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號呈報的金額之對賬如下：

	香港會計準則 第39號計量		香港財務報告準則 第9號計量		類別	
	類別	金額 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	預期信貸 虧損 人民幣千元		金額 人民幣千元
<b>金融資產</b>						
包括於預付款項及其他						
應收款項之金融資產	L&R <sup>1</sup>	86,846	-	(13,196)	73,650	AC <sup>2</sup>
貿易應收款項及應收票據	L&R	190,932	-	(12,225)	178,707	AC
現金及現金等價物	L&R	483,806	-	-	483,806	AC
		<u>761,584</u>	<u>-</u>	<u>(25,421)</u>	<u>736,163</u>	
<b>其他資產</b>						
遞延稅項資產		<u>24,530</u>	<u>-</u>	<u>6,355</u>	<u>30,885</u>	
資產總值		<u>786,114</u>	<u>-</u>	<u>(19,066)</u>	<u>767,048</u>	
<b>金融負債</b>						
包括於其他應付款項及						
應計費用之金融負債	AC	196,721	-	-	196,721	AC
計息銀行借款	AC	100,969	-	-	100,969	AC
貿易應付款項	AC	44,965	-	-	44,965	AC
其他期權應付款項	FVPL <sup>3</sup>	65,439	-	-	65,439	FVPL
負債總額		<u>408,094</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>408,094</u>	

<sup>1</sup> L&R：貸款及應收款項

<sup>2</sup> AC：按攤銷成本列賬的金融資產或金融負債

<sup>3</sup> FVPL：按公平值計入損益的金融負債



## 減值

下表將根據香港會計準則第39號的期初減值撥備總額與根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損撥備對賬。更多詳情披露於財務報表附註10及11。

	於2017年 12月31日 根據香港會計 準則第39號 的減值撥備 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日根據 香港財務報告 準則第9號 的預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	78,029	12,225	90,254
包括於預付款項及其他應收 款項之金融資產	10,723	13,196	23,919
	<u>88,752</u>	<u>25,421</u>	<u>114,173</u>

## 對保留溢利的影響

過渡至香港財務報告準則第9號對保留溢利的影響如下：

	保留溢利 人民幣千元
<b>保留溢利</b>	
根據香港會計準則第39號於2017年12月31日之結餘	59,520
根據香港財務報告準則第9號確認貿易應收款項及應收票據之 預期信貸虧損	(12,225)
根據香港財務報告準則第9號確認預付款項及其他應收款項之 預期信貸虧損	(13,196)
有關以上各項的遞延稅項	6,355
對非控股權益的影響	3,076
	<u>43,530</u>
根據香港財務報告準則第9號於2018年1月1日之結餘	<u>43,530</u>

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，其適用於客戶合約所產生的所有收益(例外情況有限)。香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以將客戶合約所產生的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益乃按能反映實體預期向客戶轉移貨品或服務作為回報有權獲取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履約責任、不同期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。

本集團以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第15號。本集團釐定首次應用國際財務報告準則第15號並無產生重大財務影響。

- (d) 香港會計準則第40號(修訂本)澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。修訂列載,在物業符合或不再符合投資物業定義及有證據表示用途改變時,即發生用途變更。管理層對物業用途的意向變動並不構成用途變動的證據。該等修訂對本集團財務狀況或表現概無影響。
- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號就如何於應用香港會計準則第21號於實體以外幣收取或支付預付代價並確認非貨幣資產或責任之情況釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清為確定初步確認相關資產、費用或收益(或其部分)時所使用匯率目的之交易日期乃為實體初步確認由預付代價之支付或收取產生之非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)之日期。倘確認有關項目有多項預付款項或預收款項,則實體必須確定每項預付代價或預收代價之交易日期。該詮釋對本集團的財務報表並無影響,因為本集團適用於非貨幣資產或非貨幣負債初步確認的匯率釐定的會計政策與詮釋訂明的指引一致。

### 3. 經營分部資料

就管理目的而言,本集團按於中國提供服務的地理區域劃分業務單位如下:

- (a) 華南地區包括岑溪、佛山、廣州、桂林、惠州、江門、南寧、清遠、三亞、梧州、肇慶、中山及文昌;
- (b) 華東及華中地區包括常德、重慶、滁州、杭州、淮安、湖州、嘉興、南昌、南通、寧波、衢州、上海、紹興、蘇州、台州、泰州、溫州、無錫、宣城、鎮江、南京、衡陽、宜興、泰興、龍游、長沙及池州;
- (c) 華北地區包括保定、包頭、北京、大連、荷澤、鄂爾多斯、天津、霸州、唐山及青島。

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。分部表現按用作計量經調整除稅前利潤/虧損之可呈報分部利潤/虧損進行評估。經調整除稅前利潤之計量與本集團除稅前利潤一致,惟投資物業公平值變動、銀行利息收入、指定為按公平值計入損益之金融資產之公平值變動、應佔合營企業利潤、應佔聯營公司虧損、匯兌收益/虧損淨額、股份付款開支、財務成本以及總辦事處及企業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、指定為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借款、其他長期應付款項、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。

### 3. 經營分部資料(續)

#### 經營分部

	華南地區 人民幣千元	華東及 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2018年12月31日止年度				
分部收益	<u>252,648</u>	<u>706,286</u>	<u>64,077</u>	<u>1,023,011</u>
分部業績	<u>63,157</u>	<u>116,679</u>	<u>15,914</u>	<u>195,750</u>
對賬：				
銀行利息收入				2,943
投資物業的公平值收益				3,216
匯兌收益淨額				1,431
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益				3,915
出售一家附屬公司之收益				299
出售一家合營企業之收益				1,450
企業開支				(47,003)
股份付款開支				(5,660)
應佔一家合營企業利潤				2,895
應佔聯營公司虧損				(4)
財務成本				(1,833)
除稅前利潤				<u>157,399</u>
分部資產	639,417	770,433	41,771	1,451,621
對賬：				
對銷分部間應收款項				(648,337)
企業及其他未分配資產				<u>537,935</u>
資產總值				<u>1,341,219</u>
分部負債	274,606	341,047	18,975	634,628
對賬：				
對銷分部間應付款項				(648,337)
企業及其他未分配負債				<u>748,978</u>
負債總額				<u>735,269</u>
其他分部資料				
於損益確認/(回撥)減值 虧損淨額	974	1,921	(4,567)	(1,672)
折舊及攤銷				
未分配				405
分部	4,773	19,962	124	24,859
於聯營公司的投資	3,175	-	-	3,175
於一家合營企業的投資	-	4,412	-	4,412
資本開支*				
未分配				2,145
分部	9,280	30,445	235	39,960

\* 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)

	華南地區 人民幣千元	華東及 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2017年12月31日止年度				
分部收益	<u>235,479</u>	<u>676,262</u>	<u>65,811</u>	<u>977,552</u>
分部業績	<u>65,061</u>	<u>122,194</u>	<u>11,823</u>	199,078
對賬：				
銀行利息收入				1,795
投資物業的公平值收益				3,960
匯兌虧損淨額				(8,657)
出售可供出售金融投資之收益				1,125
企業開支				(51,602)
股份付款開支				(2,495)
撥回股份付款開支				12,981
應佔一家聯營公司虧損				(111)
應佔合營企業利潤				2,645
財務成本				(9,512)
除稅前利潤				<u>149,207</u>
分部資產	439,460	351,424	13,006	803,890
對賬：				
對銷分部間應收款項				(614,381)
企業及其他未分配資產				<u>1,046,862</u>
資產總值				<u>1,236,371</u>
分部負債	205,083	332,331	21,791	559,205
對賬：				
對銷分部間應付款項				(614,381)
企業及其他未分配負債				<u>744,854</u>
負債總額				<u>689,678</u>
其他分部資料				
於損益確認的減值虧損	4,849	23,937	686	29,472
折舊及攤銷				
未分配				62
分部	4,939	21,210	139	26,288
於一家聯營公司的投資	2,689	-	-	2,689
於合營企業的投資	-	5,020	-	5,020
資本開支*				
未分配				1,000
分部	18,554	6,378	57	24,989

\* 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)

本集團業務主要為物業管理業務、協銷業務及其他業務。下表載述按業務類型劃分之本集團收益及業績分析：

	物業 管理服務 人民幣千元 (附註a)	協銷業務 人民幣千元 (附註b)	其他業務 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
分部收益	<u>948,343</u>	<u>41,503</u>	<u>33,165</u>	<u>1,023,011</u>
分部業績	<u>171,591</u>	<u>14,646</u>	<u>9,513</u>	<u>195,750</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>				
分部收益	<u>910,941</u>	<u>43,187</u>	<u>23,424</u>	<u>977,552</u>
分部業績	<u>185,378</u>	<u>15,979</u>	<u>(2,279)</u>	<u>199,078</u>

附註：

- (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。
- (b) 本集團為物業發展商的售樓中心提供物業管理服務。本集團提供的服務包括示範單位及售樓中心的清潔、保安及維護，以及提供有助物業銷售過程的一般協助。
- (c) 其他業務包括工程服務、餐飲服務及銷售工程零部件。

#### 有關一名主要客戶的資料

截至2018年及2017年12月31日止年度內，概無與單一外部客戶的交易所得收益佔本集團收益的10%或以上。

#### 地區資料

本集團總收益全部源於中國內地，而非流動資產亦全部位於中國內地。

#### 4. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
提供服務	1,005,742	967,834
銷售貨品	17,269	9,718
	<u>1,023,011</u>	<u>977,552</u>

來自客戶合約的收益

(i) 已分拆收益資料

截至2018年12月31日止年度

分部	物業管理 業務 人民幣千元	協銷服務 業務 人民幣千元	其他 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	948,343	41,503	15,896	1,005,742
銷售貨品	-	-	17,269	17,269
	<u>948,343</u>	<u>41,503</u>	<u>33,165</u>	<u>1,023,011</u>
<b>地區市場</b>				
中國內地	<u>948,343</u>	<u>41,503</u>	<u>33,165</u>	<u>1,023,011</u>
<b>收益確認時間</b>				
於某一時間段確認收益	948,343	41,503	15,896	1,005,742
於某一時間點確認收益	-	-	17,269	17,269
來自客戶合約總收益	<u>948,343</u>	<u>41,503</u>	<u>33,165</u>	<u>1,023,011</u>

#### 4. 收益、其他收入及收益(續)

##### 來自客戶合約的收益(續)

##### (i) 已分拆收益資料(續)

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2018年12月31日止年度

分部	物業管理 業務 人民幣千元	協銷服務 業務 人民幣千元	其他 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	948,343	41,503	33,165	1,023,011
分部間銷售	<u>58,957</u>	<u>-</u>	<u>4,822</u>	<u>63,779</u>
分部間調整及對銷	<u>(58,957)</u>	<u>-</u>	<u>(4,822)</u>	<u>(63,779)</u>
來自客戶合約總收益	<u><u>948,343</u></u>	<u><u>41,503</u></u>	<u><u>33,165</u></u>	<u><u>1,023,011</u></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及就於過往期間達成的履約責任確認：

2018年  
人民幣千元

已計入報告期初的合約負債的已確認收益：

物業管理業務 82,265

#### 4. 收益、其他收入及收益(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45日內到期。

##### 協銷服務

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45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。

於2018年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格如下：

	2018年 人民幣千元
一年內	92,010
一年以上	—
	<u>92,010</u>

所有餘下履約責任預期於一年內確認。上文披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	2,943	1,795
政府補貼	10,572	11,095
租金收入	4,652	2,575
其他	2,331	67
	<u>20,498</u>	<u>15,532</u>
<b>收益</b>		
投資物業公平值收益	3,216	3,960
出售按公平值計入損益的金融資產／可供出售 金融投資的收益	3,915	1,125
匯兌收益淨額	1,431	—
出售一家合營企業的收益	1,450	—
出售一家附屬公司的收益	299	—
	<u>10,311</u>	<u>5,085</u>
	<u>30,809</u>	<u>20,617</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：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已提供服務成本		728,781	674,806
已售貨品成本		12,125	5,909
折舊		11,468	10,045
無形資產攤銷		13,796	16,305
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		353,227	284,361
退休福利計劃供款		20,333	12,039
股份付款開支		5,592	(11,714)
		<u>379,152</u>	<u>284,686</u>
金融資產減值淨額			
貿易應收賬款及應收票據減值(回撥)／撥備		(4,404)	22,431
其他應收款項減值撥備		2,732	7,041
經營租賃下的最低租賃款項		8,592	7,535
核數師薪酬		2,790	2,250
投資物業公平值收益		(3,216)	(3,960)
租金收入	4	(4,652)	(2,575)
匯兌(收益)／虧損淨額		(1,431)	8,657
銀行利息收入	4	(2,943)	(1,795)
出售按公平值計入損益的金融資產／可供出售			
金融投資之收益	4	(3,915)	(1,125)
出售一家合營企業之收益		(1,450)	–
出售一家附屬公司之收益		(299)	–
出售物業及設備項目的虧損		60	77
政府補貼*	4	<u>(10,572)</u>	<u>(11,095)</u>

\* 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：

		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
借款利息		4,897	4,646
就應付代價而推算的(利息開支撥回)／利息開支		(3,064)	6,221
就現金結算股份付款而推算的非流動負債利息開支回撥		–	(1,355)
		<u>1,833</u>	<u>9,512</u>

## 7. 所得稅

截至2018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%(2017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。

由於兩個年度內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。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期－中國內地		
年內支出	53,980	60,810
遞延稅項	<u>(3,531)</u>	<u>(10,891)</u>
年內總稅項支出	<u>50,449</u>	<u>49,919</u>

## 8. 股息

於2018年內，本公司董事已宣派並於2018年5月25日本公司的股東週年大會上批准截至2017年12月31日止年度的股息為每股5.0港仙。於2018年7月6日已付股息金額為人民幣33,984,000元(2017年：零)。

## 9. 母公司普通股權擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本年度母公司普通股權擁有人應佔利潤，以及年內已發行普通股加權平均數810,570,384股(2017年：798,146,378股)計算。

計算每股基本盈利乃基於下列數據：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所用的母公司 普通股權擁有人應佔利潤	<u>96,088</u>	<u>90,549</u>
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所用的年內 已發行普通股加權平均數	<u>810,570,384</u>	<u>798,146,378</u>

計算截至2018年及2017年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無計及本公司的購股權獲行使，乃由於購股權的行使價高於本公司股份於截至2018年及2017年12月31日止年度內的平均市場價格。

## 10. 貿易應收款項及應收票據

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	293,676	268,961
減：呆賬準備	<u>(85,850)</u>	<u>(78,029)</u>
	<u><u>207,826</u></u>	<u><u>190,932</u></u>

貿易應收款項及應收票據主要源自物業管理服務收益。於繳款通知書發出後，業主及物業發展商的信貸期一般為45日。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及應收票據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及應收票據扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
30日內	20,321	46,480
超過30日及90日內	28,386	34,725
超過90日及180日內	51,929	37,654
超過180日及365日內	53,847	54,585
超過一年	<u>53,343</u>	<u>17,488</u>
	<u><u>207,826</u></u>	<u><u>190,932</u></u>

## 11. 預付款項及其他應收款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	78,948	57,227
預付款項	49,679	24,580
向公用事業供應商支付的按金	19,352	17,132
可收回稅項	6,076	864
其他應收款項	<u>69,104</u>	<u>23,210</u>
	223,159	123,013
減：減值撥備	<u>(26,651)</u>	<u>(10,723)</u>
總計	<u><u>196,508</u></u>	<u><u>112,290</u></u>

## 12. 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：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
60日內	39,312	30,938
超過60日及180日內	3,339	8,445
超過180日及365日內	2,999	3,978
超過一年	2,037	1,604
	<u>47,687</u>	<u>44,965</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。

## 13. 其他應付款項及應計費用

		2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
合約負債	(a)	92,010	—
就公用事業向社區住戶代收款		161,287	128,671
預收款項		188	82,572
應計費用		66,339	60,283
已收按金		57,458	63,017
其他應付款項	(b)	16,386	10,351
其他期權應付款項	(b)	21,415	22,155
應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項		10,241	5,033
其他應付稅項		8,008	13,880
		<u>433,332</u>	<u>385,962</u>

(a) 於2018年12月31日及2018年1月1日的合約負債的詳情如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
已收客戶短期墊款		
物業管理服務	<u>92,010</u>	<u>82,265</u>

合約負債包括為提供物業管理服務而收到的短期墊款。2018年合約負債增加乃主要由於於年末提供物業管理服務而向客戶收取的短期墊款增加所致。

(b) 於2018年12月31日，本集團其他應付款項及應計費用包括應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項，其為無抵押、免息及須按要求償還。

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。

## 14. 股本

### 股份

	普通股數目	每股面值 0.01 港元 千港元
法定：		
於2018年1月1日及2018年12月31日	<u>8,000,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足：		
於2017年1月1日	794,544,000	7,945
已發行股份(附註(a))	8,434,000	84
已註銷股份(附註(b))	<u>(372,000)</u>	<u>(3)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	802,606,000	8,026
已發行股份(附註(a))	<u>8,500,000</u>	<u>85</u>
於2018年12月31日	<u>811,106,000</u>	<u>8,111</u>
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已發行及繳足：		
普通股		
於1月1日	6,619	6,549
已發行股份	70	73
已註銷股份	<u>-</u>	<u>(3)</u>
於12月31日	<u>6,689</u>	<u>6,619</u>

(a) 2017年及2018年內，已分別根據股份獎勵計劃無代價發行及授予8,434,000股及8,500,000股股份予合資格僱員。

(b) 2016年內，372,000股股份已購回但尚未註銷，於2016年12月31日確認為庫務股份，並已於2017年1月11日註銷。

## 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2018年，本集團獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為中國物業管理企業綜合實力十強。於2018年12月31日，本集團的總合約建築面積(「建築面積」)為70.5百萬平方米(「平方米」)，已訂約管理中國43個城市的570項物業。

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、協銷服務以及其他服務及銷售貨品。

### 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、保安、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ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001及第一級物業管理資格證。

### 協銷服務

本集團向物業發展商提供協銷服務，派遣駐場員工到銷售中心維護中心狀況，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。

## 其他服務

該業務線主要包括提供工程、餐飲服務及銷售工程零部件。

## 物業管理服務

於2018年12月31日，本集團的業務拓展至中國43個城市，訂約管理合共570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70.5百萬平方米，較2017年12月31日的總合約建築面積66.7百萬平方米增加5.7%。有關2018年已交付建築面積56.9百萬平方米，較2017年12月31日的已交付建築面積54.6百萬平方米，增加4.2%。

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，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。

下表載列於所示年度本集團據點所在的不同地區的收益明細。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
華東及華中	706,286	676,262
華南	252,648	235,479
華北	64,077	65,811
總計	<u>1,023,011</u>	<u>977,552</u>

下圖闡明於2018年12月31日本集團訂約管理的物業所在城市及各城市的项目數目。



■ 華東及華中

1. 常德(1)
2. 重慶(1)
3. 滁州(5)
4. 杭州(58)
5. 蕪湖(3)
6. 淮安(2)
7. 黃岡(1)
8. 湖州(20)
9. 嘉興(1)
10. 南昌(1)
11. 南通(13)
12. 寧波(296)
13. 衢州(5)
14. 上海(14)
15. 紹興(16)
16. 蘇州(8)
17. 台州(2)
18. 泰州(1)
19. 溫州(8)
20. 無錫(12)
21. 宣城(5)
22. 岳陽(1)
23. 鎮江(3)

■ 華南

24. 岑溪(5)
25. 崇左(1)
26. 佛山(20)
27. 廣州(11)
28. 桂林(1)
29. 惠州(2)
30. 江門(1)
31. 南寧(18)
32. 清遠(3)
33. 三亞(9)
34. 文昌(1)
35. 梧州(4)
36. 肇慶(4)
37. 中山(2)

■ 華北

38. 保定(1)
39. 包頭(4)
40. 北京(3)
41. 大連(1)
42. 鄂爾多斯(1)

■ 華西

43. 拉薩(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物業數目。

	於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	千平方米	數目	千平方米	數目
住宅物業				
華東及華中 <sup>(1)</sup>	34,664	252	33,450	239
華南 <sup>(2)</sup>	12,818	55	12,414	56
華北 <sup>(3)</sup>	2,054	6	1,861	6
小計	49,536	313	47,725	301
非住宅物業	7,371	150	6,836	132
總計	56,907	463	54,561	433

於2018年12月31日，本集團未交付物業總合約建築面積約達13.5百萬平方米(2017年：12.2百萬平方米)。

附註：

- (1) 包括常德、重慶、滁州、杭州、淮安、湖州、嘉興、南昌、南通、寧波、衢州、上海、紹興、蘇州、泰州、台州、溫州、無錫、宣城及鎮江。
- (2) 包括岑溪、佛山、廣州、桂林、惠州、江門、南寧、清遠、三亞、梧州、肇慶及中山。
- (3) 包括保定、包頭、北京及大連。

本集團將繼續透過爭取新服務委聘及收購其他物業管理公司而拓展業務。下表載列年內總合約建築面積及本集團訂約管理的物業數目的變動。

	於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	千平方米	數目	千平方米	數目
期初	66,747	500	59,995	455
新委聘 <sup>(1)</sup>	8,830	83	8,574	66
收購	2,140	27	258	3
終止 <sup>(2)</sup>	(7,267)	(40)	(2,080)	(24)
期末	70,450	570	66,747	500

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開發建設項目的服務委聘，及住宅物業更換現有物業管理公司的服務委聘。
- (2) 包括本集團不再管理的物業合約管理建築總面積及數目，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。

## 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，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2018年及2017年，本集團分別向65個及66個物業提供協銷服務。透過展示專業知識及提供優質協銷服務，本集團可藉此銷售渠道與絕大多數物業發展商訂立新物業管理合約。

## 其他服務

本集團主要自其管理物業之升降機提供安裝、維修及保養服務，及向其管理物業提供弱電工程服務。工程零部件可獨立出售予其他升降機服務公司。此外，本集團在政府樓宇經營餐廳及在其中提供餐飲服務。

## 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。本集團並藉尋求新近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，本集團將透過收購以增加業務範圍以加快其業務規模擴展及於中國的覆蓋。

根據本集團與浙江永成物業管理有限公司(「永成」)賣方於2016年7月26日訂立之合營企業協議，本集團將收購永成餘下權益，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2016年及2017年財政年度之純利已符合向本集團提供的利潤擔保條款，本集團遂分別於2017年7月26日及2018年6月22日與賣方訂立收購協議分兩批次收購永成7.5%的註冊資本，代價為人民幣22.5百萬元(「進一步收購」)。

於進一步收購完成後，本集團即持有永成註冊資本的85%，而永成將仍為本公司之非全資附屬公司，且其財務業績將繼續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2018年12月，本集團自國有企業杭州市居住區發展中心有限公司成功收購杭州安嘉物業管理有限公司(「杭州安嘉」)75%的股權，代價為人民幣18.1百萬元。杭州安嘉乃一間位於杭州的中國物業管理公司，其旗下管理27項物業及總建築面積約為2.1百萬平方米。

誠如本公司日期為2019年2月26日的公告所披露，本集團訂立注資協議，據此，本集團同意向蘇州工業園區建屋物業發展有限公司(「蘇州建屋」)作出注資，總額為人民幣56.3百萬元及認購蘇州建屋經擴大註冊資本的66%。蘇州建屋乃位於蘇州的一間中國物業管理公司，其旗下管理30項物業及總建築面積約為3.7百萬平方米。完成注資事項後，注資金額將由蘇州建屋用作其營運資本及用於其業務發展。

預計(i)引薦本集團作為杭州安嘉及蘇州建屋的策略投資者將對杭州安嘉及蘇州建屋的溢利及增長帶來積極影響；(ii)於杭州安嘉及蘇州建屋的投資及彼等各自國有企業的背景將促進本集團探索及發展新業務，亦會提升本集團在市場上的曝光度、經驗及聲譽以及本集團未來於物業管理項目方面的整體競爭力；及(iii)本集團擁有可擴大其收入流、增加本集團物業管理服務業務儲蓄面積的投資機遇，進一步提升本集團的價值及令股東的回報最大化。

## 財務表現回顧

### 收益

截至2018年12月31日止年度內，本集團錄得收益人民幣1,023.0百萬元，較2017年增加4.7%。

#### 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 %
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元	
物業管理業務				
— 物業管理服務	<b>948,343</b>	910,941	37,402	4.1
— 協銷服務	<b>41,503</b>	43,187	(1,684)	-3.9
— 其他服務	<b>33,165</b>	23,424	9,741	41.6
	<b><u>1,023,011</u></b>	<b><u>977,552</u></b>	<b><u>45,459</u></b>	<b><u>4.7</u></b>

#### 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：

##### 物業管理服務

物業管理服務所得收益較2017年增加人民幣37.4百萬元或4.1%，主要原因為由於本集團現有物業管理服務業務內部增長，因而已交付合約建築總面積增加2.3百萬平方米。

##### 協銷服務

截至2018年12月31日止年度，協銷服務所得收益為人民幣41.5百萬元，較2017年的人民幣43.2百萬元減少人民幣1.7百萬元或3.9%。協銷服務所得收益減少乃主要由於項目數目由2017年66個減少至2018年的65個且各個項目平均收益由截至2017年12月31日止年度約人民幣654,000元輕微下降至截至2018年12月31日止年度約人民幣638,500元所致。

##### 其他服務

於截至2018年12月31日止年度，其他服務及銷售貨品之收益為人民幣33.2百萬元(2017年：人民幣23.4百萬元)。此服務主要包括提供工程及餐飲服務，以及銷售工程零部件。此服務線之收益增加乃主要因為客戶需求增加。

## 銷售及服務成本

本集團旗下物業管理業務的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本(指就物業管理及協銷業務線下多項服務付予分包商的開支)；(ii)員工成本；(iii)與提供服務時使用的設備及物業有關的維修及維護費用以及折舊開支；及(iv)其他服務及銷售貨品成本，例如提供升降機工程服務中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。

物業管理及協銷服務的銷售及服務成本由截至2017年12月31日止年度的約人民幣664.0百萬元增加7.8%至截至2018年12月31日止年度約人民幣715.5百萬元。有關增加的主要原因為(i)員工成本及分包成本增加，乃主要由於本集團僱員及分包商工人的平均薪金增加；(ii)維修及保養費用增加，乃主要由於改善由本集團管理的社區生活環境；及(iii)本集團業務規模擴展。

截至2018年12月31日止年度，其他服務成本為人民幣25.5百萬元(2017年：人民幣16.6百萬元)，主要包括(i)提供升降機工程服務的技術人員薪金成本；(ii)所售零部件成本；及(iii)營運餐飲服務的經營成本。

## 毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按服務劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	佔收益%	人民幣千元	佔收益%
物業管理業務				
— 物業管理服務	259,748	27.4	274,127	30.1
— 協銷服務	14,646	35.3	15,979	37.0
— 其他服務及銷售貨品	7,711	23.3	6,731	28.7
整體	<u>282,105</u>	<u>27.6</u>	<u>296,837</u>	<u>30.4</u>

截至2018年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣282.1百萬元，較2017年的人民幣296.8百萬元減少人民幣14.7百萬元或5.0%。本集團毛利率由截至2017年12月31日止年度的30.4%減至2018年的27.6%。減少主要由於以下之淨影響所致(i)隨著同一物業不同期數交付形成更強規模經濟效益及變成計算收益；(ii)終止若干盈利能力不符本集團預期的物業管理服務；(iii)員工成本及分包成本增加，乃主要由於本集團僱員及分包商工人的平均薪金增加；及(iv)維修及保養費用增加，乃主要由於改善由本集團管理的社區的生活環境。

### 其他收入及收益

截至2018年12月31日止年度，本集團的其他收入及收益為人民幣30.8百萬元，而2017年則為人民幣20.6百萬元，增加人民幣10.2百萬元或49.5%。增加主要由於(i)匯兌收益淨額增加人民幣1.4百萬元；(ii)銀行利息收入增加人民幣1.1百萬元；(iii)出售按公平值計入損益之金融資產之收益增加人民幣2.8百萬元；(iv)出售一家合營企業之收益增加人民幣1.5百萬元；及(v)租金收入增加人民幣2.1百萬元所致。

### 銷售及營銷開支

截至2018年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支為人民幣5.5百萬元，較2017年的人民幣6.4百萬元減少人民幣0.9百萬元或14.1%。減少主要由於本集團對銷售及營銷開支進行成本控制所致。

### 行政開支

截至2018年12月31日止年度，本集團的行政開支為人民幣151.1百萬元，較2017年的人民幣115.1百萬元增加人民幣36.0百萬元或31.3%。增加主要由於以下之淨影響所致(i)同期回撥一家附屬公司之股份付款開支人民幣13.0百萬元；(ii)同期回撥本公司股份付款開支人民幣3.2百萬元；(iii)董事酬金增加人民幣4.6百萬元；(iv)為加強社區事務的統籌而新增項目管理人員薪酬增加人民幣5.8百萬元；(v)本集團僱員平均薪酬增加；及(vi)本集團業務規模擴大。

## 金融資產減值虧損撥回／(確認)淨額

本集團金融資產減值虧損撥回為人民幣1.7百萬元，較2017年金融資產減值虧損撥備人民幣29.5百萬元減少人民幣31.2百萬元。減主主要乃因貿易應收款項及票據應收款項的收回增加所致。

## 其他開支

本集團截至2018年12月31日止年度之其他開支為人民幣1.6百萬元，較2017年的人民幣10.3百萬元減少人民幣8.7百萬元或84.5%。減少主要由於匯兌虧損淨額減少人民幣8.7百萬元所致。

## 財務成本

本集團財務成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣9.5百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元。減少主要由於(i)回撥一間附屬公司非控股權益獲授之收購權的估算利息開支(於截至2017年12月31日止年度記錄為利息開支)；及(ii)於相應期間回撥現金結算股份付款的非流動負債估算利息開支並抵扣財務成本所致。

## 所得稅開支

截至2018年12月31日止年度，本集團所得稅開支為人民幣50.4百萬元。本集團實際稅率由截至2017年12月31日止年度33.5%降低至2018年32.1%，此乃主要由於不可扣減開支減少。

## 商譽

於2018年12月31日，本集團錄得商譽人民幣155.5百萬元，較2017年12月31日的人民幣105.6百萬元增加47.3%。本集團的商譽主要包括(i)收購東方海港工程管理有限公司產生的商譽人民幣3.5百萬元；(ii)收購永成產生的商譽人民幣101.1百萬元；(iii)收購啟溢有限公司產生的商譽人民幣24.9百萬元；(iv)收購上海湯年清潔服務有限公司產生的商譽人民幣3.0百萬元；(v)收購桂林港深物業服務有限公司產生的商譽人民幣6.7百萬元；及(vi)收購杭州安嘉產生的商譽人民幣15.0百萬元。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2018年的表現符合管理層的預期，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收益。

於2018年12月31日，本集團的貿易應收款項及應收票據總額約為人民幣207.8百萬元，較2017年12月31日約人民幣190.9百萬元增加約人民幣16.9百萬元。增加乃主要由於(i)2018年收購清潔及園藝公司及杭州安嘉後增加人民幣7.9百萬元；及(ii)本集團業務規模擴大所致。

截至2018年12月31日止年度，本集團的貿易應收款項週轉天數為71天(截至2017年12月31日止年度：65天)。

## 預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項主要包括代表客戶向公用事業供應商付款、預付款項、向公用事業供應商支付的按金及其他應收款項。

於2018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196.5百萬元，較2017年12月31日的人民幣112.3百萬元增加人民幣84.2百萬元。增加主要由於(i)2018年12月收購杭州安嘉後增加人民幣36.3百萬元；(ii)就建設公共設施替住戶代付的款項增加人民幣7.6百萬元；(iii)投標保證金增加人民幣6.8百萬元；(iv)就維修及維護公共設施替住戶代付的款項增加人民幣13.0百萬元；及(v)本集團的業務規模擴大所致。

## 貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付予本集團物業管理服務分包商的款項。貿易應付款項由2017年12月31日約人民幣45.0百萬元增至2018年12月31日約人民幣47.7百萬元，主要由於本集團的業務規模擴大所致。

## 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、合約負債、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2017年12月31日約人民幣386.0百萬元增至2018年12月31日約人民幣433.3百萬元，增加主要由於(i)就公用事業向社區住戶代收款增加人民幣32.6百萬元；(ii)合約負債及預收款項增加人民幣9.6百萬元；(iii)應計費用增加人民幣6.1百萬元；(iv)其他應付款項增加人民幣6.0百萬元；(v)已收按金減少人民幣5.6百萬元；(vi)應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項增加人民幣5.2百萬元；及(vii)其他應付稅項減少人民幣5.9百萬元的淨影響所致。



## 遞延稅項

於2018年及2017年12月31日，所確認遞延稅項資產乃主要源於呆賬撥備分別為人民幣29.3百萬元及人民幣23.4百萬元。

## 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2018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171.6百萬元，較2017年12月31日的人民幣226.2百萬元減少人民幣54.6百萬元。於2018年12月31日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為1.3倍(2017年：1.4倍)。

於2018年12月31日，本集團以人民幣計值的銀行借款為人民幣20.0百萬元(2017年：人民幣23.0百萬元)，以本集團之若干投資物業作抵押及以固定利率計息。此外於報告期末，杭州安嘉的非控股權益持有人杭州市居住區發展中心有限公司以零代價擔保本集團的若干銀行貸款(按固定利率計息)達人民幣30.0百萬元(2017年：無)，及於2018年12月31日，本集團有人民幣61.8百萬元(2017年：人民幣78.0百萬元)之無抵押銀行借款，乃以浮息計算及以港元計值。

本集團主要集中在中國進行營運。除以外幣計值的現金、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其他重大風險。截至2018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，以最大程度減低匯兌風險。

## 資產負債比率

資產負債比率定義為借款總額加應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項及扣除銀行結餘及現金，除以權益總額。於2018年12月31日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況達人民幣293.7百萬元(2017年：人民幣377.8百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

## 資產抵押

於2018年12月31日，人民幣93.1百萬元之投資物業(2017年：人民幣91.4百萬元)已作抵押，作為授予本集團若干銀行融資之抵押。

## 或然負債

截至2018年12月31日，本集團並無重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團約有10,000名僱員(2017年：7,300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，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，涵蓋管家技術培訓以至管理人員的財務及行政管理培訓。

## 報告期後事項

根據2019年1月15日通過的本公司董事會書面決議案，本公司已按零代價發行及授出合共6,516,000股新股份予本集團14名合資格僱員，以作為其對本集團作出貢獻的激勵或獎勵。

於2019年2月26日，本公司訂立注資協議，據此，本公司同意向蘇州建屋作出注資，總額為人民幣56,300,000元。蘇州建屋為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業管理。完成後，蘇州建屋將成為本公司擁有66%股權的附屬公司。

於2019年3月29日，董事會議決就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股2.5港仙予2019年6月6日名列本公司股東名冊內的股東。待本公司股東在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2019年6月20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撥付。

於2018年12月，本集團訂立收購協議，以向獨立第三方收購廣東銘錦城園林景觀設計工程有限公司(「銘錦城」)的60%股權，總代價人民幣9,000,000元。是次交易已於2019年1月完成。

## 附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

誠如本公司日期為2018年6月26日之公告所披露，本集團與廣西輝煌置業諮詢服務有限公司(「輝煌置業」)及廣西輝煌房地產諮詢服務集團有限公司(「輝煌房地產」)的賣方訂立該協議，據此，本集團同意收購，而該等賣方同意出售輝煌置業51%股權及輝煌房地產51%股權(「待售資本」)，代價總額為(i)人民幣30,000,000元(可予調整)由本集團以現金支付；及(ii)應於達成溢利保證後由本集團以現金付予首名賣方不多於人民幣70,000,000元。於本公告日期，以上交易尚未完成。

除本公告上文所披露者外，於截至2018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。

除本公告上文所披露者外，於2018年12月31日，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。

## 末期股息

董事會議決建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股2.5港仙(2017年：5.0港仙)予2019年6月6日名列本公司股東名冊內的股東，總派息金額約20.4百萬港元。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2019年6月20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

股東週年大會將於2019年5月29日舉行，大會召開通告將以香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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2019年5月29日(星期三)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2019年5月24日(星期五)至2019年5月29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2019年5月23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。

為確定獲派截至2018年12月31日止年度擬派末期股息的股東資格，本公司將於2019年6月4日(星期二)至2019年6月6日(星期四)(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2018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2019年6月3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。

## 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2018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，惟以下守則條文除外：

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，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.4.1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。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，本公司任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。

## 賬目審閱

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、張維倫先生及陳家良先生。陳偉璋先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至2018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

截至2018年12月31日止年度內概無股份被購回。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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。截至2018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規定的交易標準。

## 安永會計師事務所的工作範圍

該公告中所載本集團截至2018年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字，已經本集團核數師安永會計師事務所（執業會計師）（「安永」）與本集團於本年度的經審核財務報表所載的數額核對一致。安永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，安永並無就該初步公告發表核證。

## 刊發全年業績及年報

本全年業績公告在香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gdzawy.com)登載。本公司截至2018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，2019年3月29日

於本公告刊發日期，執行董事為劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生；非執行董事為衛哲先生、吳綺敏女士及鄭東先生；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。