

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2019年6月30日止六個月之未經審核中期業績公告

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)	
收益	655,608	498,033	31.6%
毛利	201,448	152,132	32.4%
純利	58,206	52,340	11.2%
母公司擁有人應佔利潤	52,188	47,118	10.8%
毛利率(%)	30.7%	30.5%	+0.2個百分點
純利率(%)	8.9%	10.5%	-1.6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(人民幣元)	0.064	0.058	10.3%

前景及未來計劃

於2019年1月，本公司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。銘錦城從事提供園林景觀設計及建設服務。是次收購事項是本集團擴大其於中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。收購事項的購買代價於2019年2月約人民幣5.0百萬元以現金形式支付，本集團於達成若干條件後以現金方式支付不超過約人民幣4.0百萬元。

於2019年4月，本公司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，總額約為人民幣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28項物業及總建築面積（「總建築面積」）約為2.8百萬平方米。注資金額將由蘇州建屋用作其營運資本及其業務發展。

誠如本公司日期為2019年4月17日的公告所披露，本公司訂立兩份單獨協議。本公司全資附屬公司廣東中奧物業管理有限公司（「廣東中奧」）（作為買方）與梁錫偉先生（「梁先生」，作為首名賣方）及黃俊華先生（「黃先生」，作為第二名賣方）訂立首份協議，以購買廣西輝煌房地產諮詢服務集團有限公司（「輝煌房地產」，一間於中國成立之公司）51%的股權，根據第一份協議條款及條件總代價約為人民幣65.0百萬元（相當於約港元78.0百萬）（本公司已就輝煌房地產之股權變動於2019年5月支付人民幣約20.0百萬元）。輝煌房地產主要從事房地產信息諮詢服務、房地產經紀及諮詢服務、房地產營銷規劃及住房租賃。

廣東中奧亦與梁先生（作為首名賣方）及黃先生（作為第二名賣方）訂立第二份協議，以購買廣西輝煌置業諮詢服務有限公司（「輝煌置業」，一間於中國成立之公司）51%的股權，根據第二份協議條款及條件總代價約為人民幣35.0百萬元（相當於約港元42.0百萬）（本集團已就輝煌置業之股權變動於2019年5月支付人民幣約10.0百萬元）。輝煌置業主要從事房地產投資諮詢服務、房地產信息諮詢服務、房地產經紀服務、房地產營銷規劃、住房租賃，以及代辦房產證。

廣東中奧於2019年4月30日順利完成輝煌房地產及輝煌置業的收購。

預計(i)投資銘錦城為本集團的物業發展商及業主啟動一項新的垂直整合園林綠化設計及建造服務業務；(ii)蘇州建屋的戰略投資將對蘇州建屋的溢利及發展帶來積極影響，從而加強新區域的物業管理業務；及(iii)輝煌房地產及輝煌置業的投資將進入房地產及物業代理服務的新業務，為本集團發展其他新業務分部提供機會。

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2019年6月30日止六個月的未經審核財務資料，連同2018年同期的比較數字，詳情如下：

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	655,608	498,033
銷售及服務成本		(454,160)	(345,901)
毛利		201,448	152,132
其他收入及收益	5	16,946	19,102
銷售及營銷開支		(4,102)	(2,512)
行政開支		(97,407)	(76,279)
其他開支		(24,919)	(22,841)
經營利潤		91,966	69,602
應佔下列各方的利潤及虧損：			
合營企業		1,655	2,808
聯營公司		148	162
財務(成本)／收入		(7,295)	3,726
除稅前利潤	6	86,474	76,298
所得稅開支	7	(28,268)	(23,958)
期內利潤		58,206	52,340
以下人士應佔：			
母公司擁有人		52,188	47,118
非控股權益		6,018	5,222
		58,206	52,340
期內除稅後利潤及全面收益總額		58,206	52,340
以下人士應佔：			
母公司擁有人		52,188	47,118
非控股權益		6,018	5,222
		58,206	52,340
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)	9	0.064	0.058

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		59,360	41,533
投資物業	10	188,004	184,384
使用權資產		42,886	–
收購物業之預付款項	11	10,131	7,958
於合營企業的投資		3,383	4,412
於聯營公司的投資		3,771	3,175
商譽		251,406	155,456
無形資產		96,875	90,837
長期按金		4,954	997
遞延稅項資產		46,741	30,929
非流動資產總值		707,511	519,681
流動資產			
存貨		1,857	1,409
貿易應收款項及應收票據	12	421,995	207,826
預付款項、按金及其他應收款項	13	267,279	196,508
按公平值計入損益之金融資產		62,410	–
合約資產		15,919	–
現金及現金等價物		355,987	415,795
流動資產總值		1,125,447	821,538
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	78,293	47,687
其他應付款項及應計費用	15	693,029	433,332
計息銀行及其他借款		120,914	70,382
應付稅項		108,063	98,573
流動負債總額		1,000,299	649,974
流動資產淨額		125,148	171,564
總資產減流動負債		832,659	691,245

未經審核中期簡明綜合財務狀況表(續)

2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		28,239	25,376
計息銀行及其他借款		87,137	41,459
其他長期應付款項		37,705	18,460
		<u>153,081</u>	<u>85,295</u>
非流動負債總額		153,081	85,295
資產淨值			
		<u>679,578</u>	<u>605,950</u>
母公司擁有人應佔權益			
股本		6,745	6,689
儲備		611,682	555,123
		<u>618,427</u>	<u>561,812</u>
非控股權益		61,151	44,138
		<u>679,578</u>	<u>605,950</u>
權益總額		679,578	605,950

未經審核中期財務資料附註

2019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。本公司股份已自2015年11月25日於香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司附屬公司主要從事提供物業管理服務、協銷服務、提供清潔及綠化服務及提供房地產代理服務。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. 編製基準

截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料(「中期財務資料」)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2018年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

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2018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，惟採納於2019年1月1日生效的新訂及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9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)、香港財務報告 準則第11號(修訂本)、香港會計準則第12號(修訂本) 及香港會計準則第23號(修訂本)

除下述關於香港財務報告準則第16號「租賃」及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」的影響以外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料並不相關。新訂及經修訂香港財務報告準則第16號的性質及影響於下文載述：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易」的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式計算所有租賃。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的分類原則將租賃分類為經營租賃及融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 香港財務報告準則第16號(續)

本集團使用經修訂追溯應用法採納香港財務報告準則第16號，初始應用日期為2019年1月1日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響作為對於2019年1月1日之期初保留盈利結餘之調整，惟2018年比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有多份物業及土地項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期租賃期為12個月或以下的租賃，確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租賃期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 香港財務報告準則第16號(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃(續)

過渡影響

於2019年1月1日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值，使用2019年1月1日的遞增借款利率貼現後予以確認，並計入計息銀行及其他借款。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並就與緊接2019年1月1日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於該日根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中分開列示使用權資產。先前根據融資租賃確認的租賃資產無需自財產及設備中重新分類。

於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期/終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃年期
- 對具合理類似特徵的租賃組合應用單一折現率

於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號的影響如下：

	增加 人民幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	1,637
總資產增加	<u>1,637</u>
負債	
計息銀行及其他借款增加	1,637
總負債增加	<u>1,637</u>

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 香港財務報告準則第16號(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃(續)

過渡影響(續)

於2019年1月1日的租賃負債與2018年12月31日的經營租賃承擔對帳如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日的經營租賃承擔	3,585
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	5%
於2019年1月1日的經貼現經營租賃承擔	2,943
減：與短期租賃及剩餘租賃期於2019年12月31日或 之前屆滿的租賃相關承擔	1,306
於2019年1月1日的租賃負債	<u>1,637</u>

新會計政策概要

截至2018年12月31日止年度的年度財務報表中披露的關於租賃的會計政策在2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產在租賃開始日確認。使用權資產以成本計量，減去任何累計折舊和減值損失，並為重新計量租賃負債而調整。當使用權資產涉及租賃土地權益持作發展中物業時，彼等其後根據本集團的「持作發展中物業」政策，按成本及可變現淨值二者之間較低者計量。使用權資產的成本包括確認的租賃負債金額，產生的初始直接費用，以及在開始日或之前支付的租賃付款金額減去任何收到的租金激勵。除非本集團可合理確定在租賃期結束時將取得租賃資產的所有權，確認的使用權資產按直線法根據資產估計使用壽命和租賃期之中較短者折舊。當使用權資產符合投資物業的定義，該資產包括於投資物業中。對應的使用權資產初始以成本計量，後續按照集團對於投資物業的政策以公平值計量。

租賃負債

租賃負債在租賃開始日按整個租賃期應付的租賃付款金額的現值確認。租賃付款金額包括固定付款額(包括實質上是固定的付款額)減去任何應收的租賃激勵，取決於一項指數或比率的可變租賃付款額，以及餘值擔保下預計應付的金額。租賃付款金額還包括本集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及如果租賃條款允許本集團行使選擇權終止租賃時用於終止租賃而支付的罰款金額。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 香港財務報告準則第16號(續)

租賃負債(續)

在計算租賃付款金額的現值時，如果不能易於確定租賃中的內含利率，則本集團使用租賃開始日的遞增借款利率。開始日之後，租賃負債金額就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。除此之外，如果未來租賃付款額因指數或比率變動而變動，租賃條款有變動，實質上固定的付款額有變動或購買標的資產的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。

釐定含續租權合約的租賃期涉及的重大判斷

本集團確定租賃期為不可撤銷的租賃期，且包括續租權涵蓋的任何期間(倘可合理確定續租權將獲行使)或終止租賃權涵蓋的任何期間(倘可合理確定終止租賃權將不獲行使)。

「本集團可選擇根據其若干租賃額外租賃物業若干年。本集團於評估是否合理確定行使重續選擇權時運用判斷。其考慮行使重續產生經濟激勵的所有相關因素。於租賃開始日期後，倘出現本集團控制範圍內的重大事件或情況變動並影響其行使重續選擇權的能力，本集團會重新評估租期。」

於中期簡明綜合財務狀況表及損益中確認的金額

本集團使用權資產及租賃負債之賬面值(計入「計息銀行及借款」內)及期內變動如下：

	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	1,637	1,637
添置	2,327	2,327
收購附屬公司	42,267	40,195
折舊支出	(3,345)	-
利息開支	-	667
付款	-	(4,343)
於2019年6月30日	<u>42,886</u>	<u>40,483</u>

- (b) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」)，對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。採納該詮釋後，根據本集團的稅務合規研究，本集團認為該詮釋對本集團的中期簡明綜合財務資料並無造成任何重大影響。

4. 經營分部資料

經營分部

就管理目的而言，本集團按於中國提供不同服務線的業務單位如下：

- (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) 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；
- (d) 本集團為物業發展商及業主提供住宅物業及零售單位租賃及協銷的代理服務；及
- (e) 其他業務包括園林景觀設計及建設服務、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。分部表現按用作計量來自持續經營業務的經調整除稅前利潤之可呈報分部利潤進行評估。來自持續經營業務的經調整除稅前利潤之計量與本集團來自持續經營業務的除稅前利潤一致，惟投資物業公平值變動、銀行利息收入、投資收入、應佔合營企業利潤、應佔一家聯營公司利潤、匯兌收益淨額、股份付款開支、財務收入／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／負債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、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。

4. 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 服務	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2019年6月30日止六個月						
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
總收益	547,709	21,908	61,426	38,088	39,150	708,281
分部間調整及對銷	-	-	(48,521)	-	(4,152)	(52,673)
分部收益	<u>547,709</u>	<u>21,908</u>	<u>12,905</u>	<u>38,088</u>	<u>34,998</u>	<u>655,608</u>
分部業績	99,940	9,223	6,663	3,640	1,988	121,454
對賬：						
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)
應佔一家聯營公司利潤						1,655
應佔一間合營企業利潤						148
財務成本						(7,295)
除稅前利潤						<u>86,474</u>

4. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業管理 服務	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
2019年6月30日						
分部資產	1,637,528	52,501	57,201	235,931	52,888	2,036,049
對賬：						
對銷分部間應收款項						(827,285)
企業及其他未分配資產						<u>624,194</u>
資產總值						<u><u>1,832,958</u></u>
分部負債	655,346	29,436	24,774	145,508	173,601	1,028,665
對賬：						
對銷分部間應付款項						(827,285)
企業及其他未分配負債						<u>952,000</u>
負債總額						<u><u>1,153,380</u></u>

4. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業管理 服務 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2018年6月30日止六個月						
外部銷售	463,126	19,689	-	-	15,218	498,033
分部間銷售	-	-	15,176	-	1,366	16,542
總收益	463,126	19,689	15,176	-	16,584	514,575
分部間調整及對銷	-	-	(15,176)	-	(1,366)	(16,542)
分部收益	<u>463,126</u>	<u>19,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,218</u>	<u>498,033</u>
分部業績	81,839	8,362	2,782	-	2,797	95,780
對賬：						
銀行利息收入						1,510
按公平值計入損益金融資產的投資收入						1,443
投資物業的公平值變動						1,219
匯兌收益淨額						1,690
企業開支						(26,379)
股份付款開支						(5,661)
應佔合營企業利潤						2,808
應佔一間聯營公司利潤						162
財務收入						<u>3,726</u>
除稅前利潤						<u><u>76,298</u></u>

4. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業管理 服務 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
2018年12月31日						
分部資產	1,350,213	29,567	45,809	-	26,032	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						537,935
資產總值						<u>1,341,219</u>
分部負債	512,769	19,079	31,403	-	71,377	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						748,978
負債總額						<u>735,269</u>

本集團按於中國提供服務的地理區域組成業務單位。下表按下列地理區域提供本集團收益及業績的分析：

截至2019年6月30日止六個月	華南地區 人民幣千元 (附註a)	華東及 華中地區 人民幣千元 (附註b)	華北地區 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
分部收益	195,160	438,604	21,844	655,608
分部業績	44,523	72,371	4,560	121,454
截至2018年6月30日止六個月	華南地區 人民幣千元 (附註a)	華東及 華中地區 人民幣千元 (附註b)	華北地區 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
分部收益	123,787	346,414	27,832	498,033
分部業績	29,514	61,943	4,323	95,780

附註：

- 華南地區包括廣州、南寧、三亞、佛山、中山、江門、清遠、肇慶、桂林、文昌、惠州、梧州、岑溪及貴港；
- 華東及華中地區包括常德、杭州、蘇州、重慶、寧波、嘉興、南通、紹興、衢州、南昌、上海、無錫、宣城、鎮江、湖州、南京、衡陽、滁州、宜興、溫州、淮安、台州、泰興、泰州、岳陽、黃岡、龍游及長沙；及
- 華北地區包括包頭、鄂爾多斯、大連、北京、天津、霸州、唐山、青島、保定、荷澤及張家口。

5. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益		
提供服務	648,868	492,684
銷售貨品	6,740	5,349
	<u>655,608</u>	<u>498,033</u>

來自客戶合約收益

(i) 已分拆收益資料

截至2019年6月30日止六個月

分部	物業	協銷業務	清潔及	房地產	其他	總計
	管理業務 人民幣千元	人民幣千元	綠化業務 人民幣千元	代理業務 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貨品或服務類型						
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>
地區市場						
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>
收益確認時間						
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	26,037	-	-	38,088	6,740	70,865
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>

5. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2018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 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類型						
提供服務	463,126	19,689	-	-	9,869	492,684
銷售貨品	-	-	-	-	5,349	5,349
來自客戶合約總收益	<u>463,126</u>	<u>19,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,218</u>	<u>498,033</u>
地區市場						
中國內地	<u>463,126</u>	<u>19,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,218</u>	<u>498,033</u>
收益確認時間						
於某一時間段確認收益	435,842	19,689	-	-	9,869	465,400
於某一時間點確認收益	<u>27,284</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,349</u>	<u>32,633</u>
來自客戶合約總收益	<u>463,126</u>	<u>19,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,218</u>	<u>498,033</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 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>

5. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2018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 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	463,126	19,689	-	-	15,218	498,033
分部間銷售	-	-	15,176	-	1,366	16,542
分部間調整及對銷	-	-	(15,176)	-	(1,366)	(16,542)
來自客戶合約總收益	<u>463,126</u>	<u>19,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,218</u>	<u>498,033</u>

截至6月30日止六個月

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	659	1,510
政府補貼	6,054	9,519
租金收入	3,014	2,730
其他	1,409	991
	<u>11,136</u>	<u>14,750</u>
收益		
投資物業的公平值收益	3,100	1,219
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	823	1,443
匯兌收益淨額	1,887	1,690
	<u>5,810</u>	<u>4,352</u>
	<u>16,946</u>	<u>19,102</u>

6. 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	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務成本		451,165	341,960
已售貨品成本		2,995	3,941
僱員福利開支(不包括主要管理人員酬金)			
薪酬及其他福利		231,497	170,561
退休福利計劃供款		10,234	8,398
本公司的股份付款開支		4,713	5,661
		<u>246,444</u>	<u>184,620</u>
物業及設備折舊		8,410	5,227
使用權資產折舊		3,345	–
無形資產攤銷		6,912	7,177
貿易應收款項及應收票據減值		22,340	20,019
預付款項、按金及其他應收款項減值	13	817	1,624
合約資產減值		492	–
投資物業公平值收益	10	(3,100)	(1,219)
總租金收入		(3,014)	(2,730)
經營租賃下最低租賃付款		–	3,917
匯兌收益		(1,887)	(1,690)
按公平值計入損益的金融資產／負債的公平值變動		246	–
銀行利息收入		(659)	(1,510)
按公平值計入損益的金融資產的投資收入		(823)	(1,443)
出售物業及設備項目的虧損		<u>318</u>	<u>17</u>

7. 所得稅

截至2019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2018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。

截至2019年6月30日止六個月，香港利潤乃按16.5%的稅率繳納利得稅(截至2018年6月30日止六個月：16.5%)及概無計提香港利得稅撥備(截至2018年6月30日止六個月：無)。

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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
即期—中國內地：		
期內支出	33,853	32,068
遞延稅項	<u>(5,585)</u>	<u>(8,110)</u>
期內稅項支出總額	<u>28,268</u>	<u>23,958</u>

8. 股息

於截至2019年6月30日止六個月，本公司董事已宣派並於2019年5月29日本公司的股東週年大會上批准截至2018年12月31日止年度的股息為每股2.5港仙。截至2019年6月30日止六個月，已付股息金額為人民幣19,566,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣33,984,000元)。

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截至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817,033,000股(截至2018年6月30日止六個月：809,965,000股)計算。

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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (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>52,188</u>	<u>47,118</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>817,033,000</u>	<u>809,965,000</u>

計算截至2019年及2018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2019年及2018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2019年1月1日	184,384
添置	520
公平值調整產生的收益淨額(附註6)	<u>3,100</u>
於2019年6月30日	<u><u>188,004</u></u>

若干投資物業已根據經營租賃租賃予第三方。

投資物業按公平值列值，於2019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。

若干面值人民幣450,000元(2018年12月31日：人民幣450,000元)的樓宇已計入已竣工投資物業，惟於2019年6月30日尚未取得房產證。

於2019年6月30日，本集團面值人民幣139,958,000元(2018年12月31日：人民幣93,122,000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2019年6月30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>188,004</u>	<u>188,004</u>

	使用以下數據於2018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>184,384</u>	<u>184,384</u>

10. 投資物業(續)

截至2019年6月30日止六個月及截至2018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(2018年：無)。

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	2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
住宅物業	直接比較法—根據市場上類似物業的可觀察交易並作出調整以反映標的物業的狀況。	每平方米市場單位價格(市場單位價格越高，公平值越高)	範圍
		人民幣7元至人民幣24元	人民幣9元至人民幣23元

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

於2019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10,131,000元(2018年12月31日：人民幣7,958,000元)。收購若干已於截至2019年6月30日止六個月完成以及相關預付款項人民幣310,000元轉撥至投資物業及人民幣2,481,000元轉撥至物業與設備。截至2018年6月30日止六個月，並未完成收購物業。

12. 貿易應收款項及應收票據

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的賬齡分析(扣除虧損撥備)如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
30日內	61,319	20,321
超過30日但90日內	81,361	28,386
超過90日但180日內	123,095	51,929
超過180日但365日內	63,287	53,847
超過一年	92,933	53,343
	<u>421,995</u>	<u>207,826</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	97,013	78,948
預付款項	93,474	49,679
向公用事業供應商支付的按金	26,755	19,352
可收回稅項	2,727	6,076
其他應收款項	<u>74,778</u>	<u>69,104</u>
	294,747	223,159
減：減值撥備	<u>(27,468)</u>	<u>(26,651)</u>
總計	<u>267,279</u>	<u>196,508</u>

其他應收款項減值虧損準備的變動如下：

	人民幣千元 (未經審核)
2019年1月1日	26,651
已確認減值虧損(附註6)	<u>817</u>
2019年6月30日	<u><u>27,468</u></u>

已逾期但無減值的預付款項、按金及其他應收款項與多名與本集團有良好往績記錄的獨立債權人有關。基於過去經驗，本公司董事認為由於有關信貸質素無重大改變，無必要就該等結餘作減值撥備，而該等結餘仍被視為可全數收回。

14. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	69,207	45,650
超過一年	<u>9,086</u>	<u>2,037</u>
	<u>78,293</u>	<u>47,687</u>

貿易應付款項及應付票據為免息並通常於30至90日期限內結算。

由於到期日相對較短，貿易應付款項及應付票據的公平值與其賬面值相若。

15. 其他應付款項及應計費用

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	146,794	92,010
就公用事業代表社區住戶收款	228,874	161,287
應計費用及其他應付款項	168,504	82,725
已收按金	60,798	57,458
其他期權應付款項	19,882	21,415
預收款項	-	188
應付一間附屬公司非控股權益持有人款項	46,662	10,241
其他應付稅項	21,515	8,008
	<u>693,029</u>	<u>433,332</u>

於2019年6月30日，本集團之其他應付款項及應計費用包括應付一間附屬公司非控股權益持有人之款項，其為無抵押、免息及按要求償還。

除其他期權應付款項及或然代價外，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獨立物業管理公司。於2018年，本集團獲中國房地產產業協會、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2019年6月30日，本集團的總合約建築面積（「建築面積」）為約70.6百萬平方米，已訂約管理中國42個城市的578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、提供清潔及綠化服務、提供房地產代理服務、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（包括獨立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、OHSAS18001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。

清潔及綠化服務

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。

房地產代理服務

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服務。

其他服務

其他業務包括園林景觀設計及建設服務、工程服務、餐飲服務及銷售工程零部件。

業務回顧

物業管理服務

於2019年6月30日，本集團的業務拓展至中國42個城市，訂約管理合共578項住宅物業及非住宅物業(如商用或政府樓宇)，總合約管理建築面積為約70.6百萬平方米，較2018年12月31日的總合約管理建築面積70.5百萬平方米增加0.3%。有關於2019年6月30日已交付的建築面積約58.5百萬平方米，較2018年12月31日的已交付建築面積56.9百萬平方米增加2.8%。

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。

下表載列於截至6月30日止六個月本集團據點所在的不同地區的收益明細：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
華東及華中	438,604	346,414
華南	195,160	123,787
華北	21,844	27,832
總計	<u>655,608</u>	<u>498,033</u>

下列說明於2019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)	23. 岑溪(5)	37. 包頭(4)	42. 拉薩(1)
2. 重慶(1)	24. 崇左(1)	38. 北京(3)	
3. 滁州(4)	25. 佛山(20)	39. 鄂爾多斯(1)	
4. 杭州(60)	26. 廣州(10)	40. 張家口(3)	
5. 淮安(2)	27. 桂林(2)	41. 菏澤(3)	
6. 黃岡(1)	28. 惠州(1)		
7. 湖州(17)	29. 江門(1)		
8. 嘉興(1)	30. 南寧(18)		
9. 南昌(1)	31. 清遠(3)		
10. 南通(15)	32. 三亞(9)		
11. 寧波(281)	33. 文昌(1)		
12. 衢州(5)	34. 梧州(4)		
13. 上海(15)	35. 肇慶(3)		
14. 紹興(12)	36. 中山(2)		
15. 蘇州(35)			
16. 台州(2)			
17. 泰州(1)			
18. 溫州(8)			
19. 無錫(12)			
20. 宣城(5)			
21. 岳陽(1)			
22. 鎮江(3)			

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2019年6月30日		於2018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 ⁽¹⁾	38,058	301	34,664	252
華南 ⁽²⁾	12,789	54	12,818	55
華北 ⁽³⁾	1,193	4	2,054	6
小計	52,040	359	49,536	313
非住宅物業	6,470	143	7,371	150
總計	58,510	502	56,907	463

於2019年6月30日，本集團未交付物業的合約建築面積約達12.1百萬平方米(2018年12月31日：13.6百萬平方米)。

附註：

- (1) 包括重慶、滁州、杭州、淮安、黃岡、湖州、嘉興、南通、寧波、衢州、上海、紹興、蘇州、台州、泰州、溫州、無錫、宣城、鎮江及南昌。
- (2) 包括岑溪、佛山、廣州、桂林、江門、南寧、清遠、三亞、文昌、梧州、肇慶及中山。
- (3) 包括包頭及北京。

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2019年6月30日及2018年6月30日止六個月，本集團分別向59個及57個物業提供協銷服務。

清潔及綠化服務

於2019年6月30日，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，人力不少於1,031名及手頭承接有59份服務合約。

房地產代理服務

通過於2019年4月30日收購輝煌房地產及輝煌置業，本集團亦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

其他包括向房地產開發商及業主提供如下廣泛全面服務：

- (1) 透過於2019年1月底完成對專注於園藝設計及建築的附屬公司的收購，本集團於中國向物業發展商及業主提供園藝設計、建造、維護及諮詢服務；
- (2) 本集團主要向管理物業提供升降機安裝、維修及保養服務；
- (3) 本集團向管理物業提供弱電工程服務；
- (4) 本集團獨立向其他升降機服務公司出售工程零部件；及
- (5) 本集團亦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，本集團將透過收購以加快其於中國的業務規模擴展及覆蓋。

於2016年7月26日，根據本集團與賣方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32百萬元，本集團將收購餘下之永成權益，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2018財政年度之純利已符合向本集團提供的利潤擔保條款，本集團遂與賣方分別於2019年5月20日訂立收購協議收購兩批永成7.5%之註冊資本，每項代價為人民幣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92.5%，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2019年1月，本公司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。銘錦城從事提供園林景觀設計及建設服務。是次收購事項是本集團擴大其於中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。收購事項的購買代價於2019年2月約人民幣5.0百萬元的現金形式支付，本集團於達致若干條件後以現金方式支付不超過約人民幣4.0百萬元。

於2019年4月，本公司已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，總額約為人民幣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28項物業及總建築面積（「總建築面積」）約為2.8百萬平方米。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。

誠如本公司日期為2019年4月17日的公告所披露，本公司訂立兩份單獨協議。本公司全資附屬公司廣東中奧物業管理有限公司（「廣東中奧」）（作為買方）與梁錫偉先生（「梁先生」，作為首名賣方）及黃俊華先生（「黃先生」，作為第二名賣方）訂立首份協議，以購買廣西輝煌房地產諮詢服務集團有限公司（「輝煌房地產」，一間於中國成立之公司）51%的股權，根據第一份協議條款及條件總代價約為人民幣65.0百萬元（相當於約78.0百萬元）（本集團已就輝煌房地產之股權變動於2019年5月支付人民幣約20.0百萬元）。輝煌房地產主要從事房地產信息諮詢服務、房地產經紀及諮詢服務、房地產營銷規劃及住房租賃。

廣東中奧亦與梁先生（作為首名賣方）及黃先生（作為第二名賣方）訂立第二份協議，以購買廣西輝煌置業諮詢服務有限公司（「輝煌置業」，一間於中國成立之公司）51%的股權，根據第二份協議條款及條件總代價約為人民幣35.0百萬元（相當於約港元42.0百萬）（本集團已就輝煌置業之股權變動於2019年5月支付人民幣約10.0百萬元）。輝煌置業主要從事房地產投資諮詢服務、房地產信息諮詢服務、房地產經紀服務、房地產營銷規劃、住房租賃，以及代辦房產證。

廣東中奧於2019年4月30日順利完成輝煌房地產及輝煌置業的收購。

預計(i)投資銘錦城為本集團的物業發展商及業主啟動一項新的垂直整合園林綠化設計及建造服務業務；(ii)蘇州建屋的戰略投資將對蘇州建屋的溢利及發展帶來積極影響，從而加強新區域的物業管理業務；及(iii)輝煌房地產及輝煌置業的投資將進入房地產及物業代理服務的新業務，為本集團發展其他新業務分部提供其他機會。

財務表現回顧

收益

於截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣655.6百萬元，較截至2018年6月30日止過往期間按年增加31.6%。

本集團收益增加主要由於物業管理業務所得收益由截至2018年6月30日止期間之人民幣482.8百萬元增長至截至2019年6月30日止期間之約人民幣569.6百萬元，較上年同一期間增加18%。此外，透過於期內收購若干公司，本集團的收益分部自清潔及綠化業務產生收益約人民幣12.9百萬元及自房地產代理業務產生收益約人民幣38.1百萬元。

按業務線及服務劃分的收益明細

截至6月30日止六個月

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
物業管理業務				
— 物業管理服務	547,709	463,126	84,583	18.3
— 協銷服務	21,908	19,689	2,219	11.3
清潔及綠化業務	12,905	—	12,905	不適用
房地產代理業務	38,088	—	38,088	不適用
其他	34,998	15,218	19,780	130.0
	<u>655,608</u>	<u>498,033</u>	<u>157,575</u>	<u>31.6</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：

物業管理服務

物業管理服務所得收益較2018年同期增加約人民幣84.6百萬元或18.3%，主要原因為由於本集團現有物業管理服務業務取得增長，因而已交付合約建築面積增加1.6百萬平方米。

協銷服務

截至2019年6月30日止六個月協銷業務線的收益為約人民幣21.9百萬元，較截至2018年6月30日止六個月人民幣19.7百萬元增加人民幣2.2百萬元或11.3%。協銷服務收益增加乃由於項目數目增加，截至2019年6月30日止六個月，本集團就59個項目提供協銷服務，而截至2018年6月30日止六個月則為57個項目。

清潔及綠化服務

清潔及綠化服務收益約人民幣12.9百萬元，主要指於期內在中國提供室內及室外環境清潔及園藝服務所產生的收益。

房地產代理服務

房地產代理服務收益約人民幣38.1百萬元，主要指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所產生的收益。

其他

其他收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣15.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣35.0百萬元。期內增加約人民幣19.8百萬元或130.0%主要是由於期內園林景觀設計及建築服務產生額外收益約人民幣21.8百萬元。

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2018年6月30日止六個月約人民幣345.9百萬元增加31.3%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣454.2百萬元。增加主要由於本集團的業務增長，以及勞工成本及分包成本相應增加所致。

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			
	2019年		2018年	
	(未經審核)		(未經審核)	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	佔收益%	人民幣千元	佔收益%
物業管理業務				
—物業管理服務及協銷服務	174,111	33.3	148,828	30.8
清潔及綠化業務	8,749	14.7	—	—
房地產代理服務業務	13,657	35.9	—	—
其他	4,931	14.1	3,304	21.7
總計	<u>201,448</u>	<u>30.7</u>	<u>152,132</u>	<u>30.5</u>

截至2019年6月30日止六個月，本集團的毛利為約人民幣201.4百萬元，較截至2018年6月30日止六個月人民幣152.1百萬元，增加人民幣49.3百萬元或32.4%。本集團的整體毛利率由截至2018年6月30日止六個月的30.5%，略微增加至截至2019年6月30日止六個月的30.7%。

截至2019年6月30日止六個月，本集團物業管理業務線的毛利為約人民幣174.1百萬元，較截至2018年6月30日止六個月人民幣148.8百萬元，增加人民幣25.3百萬元或17.0%。本集團物業管理業務線的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的30.8%增加至截至2019年6月30日止六個月的33.3%。

其他收入及收益

截至2019年6月30日止六個月，本集團的其他收入及收益為約人民幣16.9百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣19.1百萬元減少約人民幣2.2百萬元。減少主要是由於政府補助減少約人民幣3.5百萬元及利息收入減少約人民幣0.9百萬元及投資物業公平值收益增加約人民幣1.9百萬元的淨影響。

銷售及營銷開支

截至2019年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支為約人民幣4.1百萬元，較截至2018年6月30日止六個月人民幣2.5百萬元，增加人民幣1.6百萬元或63.3%。增加主要是由於廣告及推廣開支約人民幣503,000元及房地產代理業務產生的其他銷售開支約人民幣541,000元。

行政開支

截至2019年6月30日止六個月，本集團的行政開支為約人民幣97.4百萬元，較截至2018年6月30日止六個月人民幣76.3百萬元，增加人民幣21.1百萬元或27.7%。增加主要由於(i)僱員酬金因新獲得業務而增加約人民幣12.9百萬元；(ii)專業諮詢費增加約人民幣2.4百萬元；(iii)辦公開支因本集團規模擴大而增加約人民幣1.8百萬元；及(iv)折舊費用增加約人民幣2.7百萬元所致。

其他開支

本集團截至2019年6月30日止六個月之其他開支主要包括貿易應收款項及其他應收款項減值撥備人民幣23.6百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣21.6百萬元)。

財務成本

本集團截至2019年6月30日止六個月的淨財務開支為約人民幣7.3百萬元(截至2018年6月30日止六個月：淨財務收入約人民幣3.7百萬元)。這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所致。

所得稅開支

截至2019年6月30日止六個月，本集團所得稅開支為約人民幣28.3百萬元，而截至2018年6月30日止六個月則為人民幣24.0百萬元，本集團實際稅率由截至2018年6月30日止六個月的31.4%增加至截至2019年6月30日止六個月的32.7%，乃主要由於本期間應課稅溢利較高所致。

使用權資產

使用權資產約人民幣42.9百萬元主要包括採納香港財務報告準則第16號後於2019年6月30日持作發展中物業的租賃土地權益。

商譽

於2019年6月30日，本集團錄得商譽約人民幣251.4百萬元，較2018年12月31日的約人民幣155.5百萬元增加61.7%。本集團的商譽增加主要乃因期間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2019年上半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管理及服務收入、協銷服務收入以及清潔及綠化服務和房地產代理業務收入。

於2019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422.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣207.8百萬元增加約人民幣214.2百萬元。

截至2019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88天(截至2018年12月31日止年度：71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2019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2018年6月30日約人民幣196.5百萬元增加至2019年6月30日約人民幣267.3百萬元。增加約人民幣70.8百萬元或36.0%，主要是由於代表客戶向公用事業供應商付款增加約人民幣18.0百萬元、預付款項增加約人民幣43.8百萬元及向公用事業供應商支付的按金增加約人民幣7.4百萬元。

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人民幣62.4百萬元主要為該等金融資產(於2019年6月30日存置於中國國內銀行的結構性存款)的投資。

合約資產

合約資產約人民幣15.9百萬元主要為已竣工但於2019年6月30日未獲物業業主確認的合約園藝設計及建築工程的價值。

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、應計費用及已收按金。其他應付款項及應計費用由2018年12月31日約人民幣433.3百萬元增加至2019年6月30日約人民幣693.0百萬元，主要由於(i)就公用事業向社區住戶代收的款項增加人民幣67.6百萬元；(ii)合約負債及預收款項增加人民幣54.8百萬元；及(iii)應計費用及其他應付款項增加約人民幣85.8百萬元的淨影響所致。

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2019年6月30日，營運資金淨額(按流動資產減流動負債計算)為約人民幣125.1百萬元，較2018年12月31日人民幣171.6百萬元減少約人民幣46.5百萬元。於2019年6月30日及2018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1.1倍及1.3倍。

於2019年6月30日，本集團以人民幣計值的銀行借款為約人民幣105.3百萬元(2018年12月31日：約人民幣50.0百萬元)，由本集團的投資物業抵押及以固定利率計息。此外，於2019年6月30日本集團為數約人民幣62.3百萬元(2018年12月31日：人民幣61.8百萬元)的無抵銀行借款則為浮息及以港元計值。

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2019年6月30日止六個月，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、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2019年6月30日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況為約人民幣101.3百萬元(2018年12月31日：人民幣293.7百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

或然負債

於2019年6月30日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，不計及按佣金制聘用的僱員，本集團約有15,666名僱員(2018年12月31日：10,000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。

本集團亦有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2019年6月30日止六個月之中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。倘本集團截至2019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2019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，直至本公司或各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

報告期後並未發現任何事項。

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2019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成立審核委員會，並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2019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2019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2019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2019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2019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)及本公司網站(www.gdzawy.com)登載。本公司截至2019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，2019年8月30日

於本公告日期，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及吳綺敏女士；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。