

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
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
收益	<b>1,519,482</b>	1,023,011	48.5%
毛利	<b>403,441</b>	282,105	43.0%
年內溢利	<b>133,920</b>	106,950	25.2%
母公司擁有人應佔溢利	<b>108,568</b>	96,088	13.0%
毛利率(%)	<b>26.6%</b>	27.6%	-1個百分點
純利率(%)	<b>8.8%</b>	10.5%	-1.7個百分點
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.133</b>	0.119	11.8%
每股末期股息(港元)	<b>0.0275</b>	0.025	10.0%

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2019年12月31日止年度的未經審核綜合業績如下：

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	4	<b>1,519,482</b>	1,023,011
銷售及服務成本		<b>(1,116,041)</b>	(740,906)
<b>毛利</b>		<b>403,441</b>	282,105
其他收入及收益	4	<b>33,844</b>	30,809
銷售及營銷開支		<b>(13,455)</b>	(5,539)
行政開支		<b>(192,296)</b>	(151,065)
金融資產減值虧損(確認)/回撥淨額		<b>(26,763)</b>	1,672
應佔以下利潤及虧損：			
合營企業		<b>1,438</b>	2,895
聯營公司		<b>466</b>	(4)
其他開支		<b>(10,195)</b>	(1,641)
財務成本	6	<b>(21,501)</b>	(1,833)
<b>除稅前利潤</b>	5	<b>174,979</b>	157,399
所得稅開支	7	<b>(41,059)</b>	(50,449)
<b>年內利潤</b>		<b>133,920</b>	106,950
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>108,568</b>	96,088
非控股權益		<b>25,352</b>	10,862
		<b>133,920</b>	106,950
<b>年內溢利及全面收益總額(扣除稅項)</b>		<b>133,920</b>	106,950
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>108,568</b>	96,088
非控股權益		<b>25,352</b>	10,862
		<b>133,920</b>	106,950
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(人民幣元)	9	<b>0.133</b>	0.119

## 綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		55,228	41,533
投資物業	10	183,309	184,384
使用權資產		46,769	–
商譽		248,315	155,456
收購物業的預付款項	11	55,839	7,958
於合營企業的投資		3,166	4,412
於聯營公司的投資		4,578	3,175
其他無形資產		89,176	90,837
長期按金		4,984	997
遞延稅項資產		60,360	30,929
<b>非流動資產總值</b>		<b>751,724</b>	<b>519,681</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,224	1,409
貿易應收款項及應收票據	12	332,260	207,826
預付款項、按金及其他應收款項	13	288,232	196,508
合約資產		59,650	–
按公平值計入損益的金融資產		2,536	–
現金及現金等價物		458,000	415,795
<b>流動資產總值</b>		<b>1,142,902</b>	<b>821,538</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	14	136,890	47,687
其他應付款項及應計費用	15	645,147	433,332
計息銀行及其他借款		82,965	70,382
租賃負債		24,518	–
遞延負債		3,820	–
應付稅項		125,871	98,573
<b>流動負債總額</b>		<b>1,019,211</b>	<b>649,974</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>123,691</b>	<b>171,564</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>875,415</b>	<b>691,245</b>

綜合財務狀況表(續)

於12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		26,848	25,376
計息銀行及其他借款		47,570	41,459
租賃負債		22,773	–
其他長期應付款項		40,299	18,460
		<u>137,490</u>	<u>85,295</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>137,490</b>	<b>85,295</b>
<b>資產淨值</b>		<b>737,925</b>	<b>605,950</b>
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	16	6,745	6,689
儲備		671,686	555,123
		<u>678,431</u>	<u>561,812</u>
非控股權益		59,494	44,138
		<u>737,925</u>	<u>605,950</u>
<b>權益總額</b>		<b>737,925</b>	<b>605,950</b>

## 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P.O. Box 2681, Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、協銷服務、清潔及綠化服務及房地產代理服務的業務。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，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產則按公平值計量。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2019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。

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。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

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
香港財務報告準則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)

除香港財務報告準則第9號(修訂本)及香港會計準則第19號(修訂本)以及香港財務報告準則2015至2017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) 採納香港財務報告準則第16號

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號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。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。

本集團使用經修訂追溯採納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。

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### (a) 採納香港財務報告準則第16號(續)

#### 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。

#### 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)及租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自2019年1月1日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

##### 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毋須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期
- 對具合理類似特徵的租賃組合應用單一折現率



## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### (a) 採納香港財務報告準則第16號(續)

#### 作為承租人—先前分類為融資租賃的租賃

就先前分類為融資租賃的租賃，本集團於初始應用日期並無變更已確認資產及負債的初始賬面值。因此，於2019年1月1日使用權資產及租賃負債的賬面值為根據香港會計準則第17號計量的已確認資產及負債(即融資租賃應付款項)的賬面值。

於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日因採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>	
使用權資產增加	1,637
資產總值增加	<u>1,637</u>
<b>負債</b>	
計息銀行及其他借貸增加	1,637
負債總額增加	<u>1,637</u>

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

	人民幣千元 (經審核)
於2018年12月31日的經營租賃承擔	3,586
減：與短期租賃及剩餘租期在2019年12月31日或 之前屆滿的租賃相關的承擔	<u>(627)</u>
	2,959
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	<u>5%</u>
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	<u>1,637</u>
於2019年1月1日的租賃負債	<u>1,637</u>

- (b) 香港會計準則第28號(修訂本)澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業之權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分之長期權益(不應用權益法)。因此，實體於有關長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定。香港會計準則第28號應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於2019年1月1日採納該等修訂本後評估其於聯營公司及合營企業之長期權益的業務模式，並認為於聯營公司及合營企業之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本對本集團財務狀況或表現並無任何影響。



## 2.2 會計政策及披露變動(續)

- (c) 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。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉讓定價政策。因此，該詮釋對本集團財務狀況或表現並無任何影響。

## 3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按於中華人民共和國(「中國」)提供的以下不同服務線將本集團組織為不同業務單位：

- (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；
- (d) 本集團為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；及
- (e) 其他業務包括園林景觀設計及建設服務、諮詢服務、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、按公平值計入損益金融資產、或然代價公平值調整、應佔合營企業利潤、應佔聯營公司利潤、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虧損。

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／負債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。

### 3. 經營分部資料(續)

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。

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。

#### 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	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
分部收益(附註4)						
向外部客戶銷售	1,138,745	40,361	31,595	185,913	122,868	1,519,482
分部間銷售	4,133	-	95,927	-	6,275	106,335
	1,142,878	40,361	127,522	185,913	129,143	1,625,817
對賬：						
分部間銷售對銷						(106,335)
持續經營業務之收益						1,519,482
分部業績						
	186,767	8,511	14,312	29,232	13,441	252,263
對賬：						
銀行利息收入						2,358
按公平值計入損益的金融資產的 其他利息收入						2,148
投資物業的公平值變動						4,052
或然代價公平值調整						(174)
匯兌虧損淨額						(3,334)
企業開支						(58,024)
股份付款開支						(4,713)
應佔一家合營企業利潤						1,438
應佔聯營公司利潤						466
財務成本						(21,501)
除稅前利潤						174,979

### 3. 經營分部資料(續)

#### 經營分部(續)

	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
<b>分部收益(附註4)</b>						
向外部客戶銷售	948,296	41,503	47	-	33,165	1,023,011
分部間銷售	-	-	58,957	-	4,822	63,779
	948,296	41,503	59,004	-	37,987	1,086,790
<b>對賬：</b>						
分部間銷售對銷						(63,779)
持續經營業務之收益						<u>1,023,011</u>
分部業績	165,445	14,646	6,145	-	9,514	195,750
<b>對賬：</b>						
銀行利息收入						2,943
按公平值計入損益的金融資產的 其他利息收入						3,915
投資物業的公平值變動						3,216
匯兌收益淨額						1,431
出售一間附屬公司的收益						299
出售一間合營企業的收益						1,450
企業開支						(47,003)
股份付款開支						(5,660)
應佔合營企業利潤						2,895
應佔一間聯營公司利潤						(4)
財務成本						(1,833)
除稅前利潤						<u>157,399</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	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
2019年12月31日						
分部資產	1,599,992	37,921	63,678	250,665	85,110	<u>2,037,366</u>
對賬：						
對銷分部間應收款項						(838,616)
企業及其他未分配資產						<u>695,876</u>
資產總值						<u><u>1,894,626</u></u>
分部負債	694,890	21,010	22,293	134,144	87,255	<u>959,592</u>
對賬：						
對銷分部間應付款項						(838,616)
企業及其他未分配負債						<u>1,035,725</u>
負債總額						<u><u>1,156,701</u></u>
其他分部資料						
應佔利潤及虧損：						
合營企業	1,438	-	-	-	-	1,438
聯營公司	466	-	-	-	-	466
於損益內確認/(回撥)						
減值虧損淨額	20,798	4,630	(218)	2,708	2,126	30,044
折舊及攤銷						
未分配						
分部	30,280	695	32	12,528	186	43,721
於聯營公司投資						
於一間合營企業投資	4,578	-	-	-	-	4,578
於一間合營企業投資	3,166	-	-	-	-	3,166
資本開支*						
未分配						
分部	63,928	3,913	463	28,673	401	97,378

\* 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)

	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
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						<u>537,935</u>
資產總值						<u><u>1,341,219</u></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						<u>748,978</u>
負債總額						<u><u>735,269</u></u>
其他分部資料						
應佔利潤及虧損：						
合營企業	2,895	-	-	-	-	2,895
聯營公司	(4)	-	-	-	-	(4)
於損益內確認/(回撥)						
減值虧損淨額	(1,811)	139	-	-	-	(1,672)
折舊及攤銷						
未分配						405
分部	24,078	544	-	-	237	24,859
於聯營公司投資	3,175	-	-	-	-	3,175
於一間合營企業投資	4,412	-	-	-	-	4,412
資本開支*						
未分配						2,145
分部	38,914	948	28	-	70	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)

本集團按於中國提供服務的地理區域劃分業務單位。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12月31日止年度

	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	<u>568,382</u>	<u>913,317</u>	<u>37,783</u>	<u>1,519,482</u>
分部業績	<u>119,469</u>	<u>122,677</u>	<u>10,117</u>	<u>252,263</u>
截至2018年12月31日止年度				
	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	<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>

#### 附註：

- (a) 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；及
- (b) 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、長沙及阜陽；及
- (c) 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。

#### 4. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
提供服務	1,496,455	1,005,742
銷售貨品	<u>23,027</u>	<u>17,269</u>
	<u><b>1,519,482</b></u>	<u><b>1,023,011</b></u>

來自客戶合約的收益

(i) 已分拆收益資料

截至2019年12月31日止年度

分部	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類型						
提供服務	1,138,745	40,361	31,595	185,913	99,841	1,496,455
銷售貨品	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,027</u>	<u>23,027</u>
來自客戶合約總收益	<u><b>1,138,745</b></u>	<u><b>40,361</b></u>	<u><b>31,595</b></u>	<u><b>185,913</b></u>	<u><b>122,868</b></u>	<u><b>1,519,482</b></u>
地區市場						
中國內地	<u><b>1,138,745</b></u>	<u><b>40,361</b></u>	<u><b>31,595</b></u>	<u><b>185,913</b></u>	<u><b>122,868</b></u>	<u><b>1,519,482</b></u>
收益確認時間						
於某一時間段確認收益	1,138,745	40,361	31,595	-	99,841	1,310,542
於某一時間點確認收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,913</u>	<u>23,027</u>	<u>208,940</u>
來自客戶合約總收益	<u><b>1,138,745</b></u>	<u><b>40,361</b></u>	<u><b>31,595</b></u>	<u><b>185,913</b></u>	<u><b>122,868</b></u>	<u><b>1,519,482</b></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)

##### 截至2018年12月31日止年度

分部	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>						
提供服務	948,296	41,503	47	-	15,896	1,005,742
銷售貨品	-	-	-	-	17,269	17,269
來自客戶合約總收益	<u>948,296</u>	<u>41,503</u>	<u>47</u>	<u>-</u>	<u>33,165</u>	<u>1,023,011</u>
<b>地區市場</b>						
中國內地	<u>948,296</u>	<u>41,503</u>	<u>47</u>	<u>-</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	948,296	41,503	47	-	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>948,296</u>	<u>41,503</u>	<u>47</u>	<u>-</u>	<u>33,165</u>	<u>1,023,011</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12月31日止年度

分部	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>來自客戶合約的收益</b>						
外部客戶	1,138,745	40,361	31,595	185,913	122,868	1,519,482
分部間銷售	<u>4,133</u>	-	<u>95,927</u>	-	<u>6,275</u>	<u>106,335</u>
分部間調整及對銷	<u>(4,133)</u>	-	<u>(95,927)</u>	-	<u>(6,275)</u>	<u>(106,335)</u>
來自客戶合約總收益	<u>1,138,745</u>	<u>40,361</u>	<u>31,595</u>	<u>185,913</u>	<u>122,868</u>	<u>1,519,482</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)

##### 截至2018年12月31日止年度

分部	物業		清潔及	房地產	其他業務	總計
	管理業務	協銷業務	綠化業務	代理業務		
	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
來自客戶合約的收益						
外部客戶	948,296	41,503	47	-	33,165	1,023,011
分部間銷售	<u>58,957</u>	<u>-</u>	<u>-</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>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,822)</u>	<u>(63,779)</u>
來自客戶合約總收益	<u><u>948,296</u></u>	<u><u>41,503</u></u>	<u><u>47</u></u>	<u><u>-</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：

**2019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(附註15)

**92,010**

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90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。

於2019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：

	2019年 人民幣千元
一年內	123,057
一年以上	—
	<u>123,057</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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	2,358	2,943
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入	2,148	3,915
政府補貼	16,290	10,572
租金收入	7,169	4,652
其他	62	2,331
	<u>28,027</u>	<u>24,413</u>
<b>收益</b>		
投資物業公平值收益	4,052	3,216
出售物業及設備項目的收益	1,765	—
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>5,817</u>	<u>6,396</u>
	<u>33,844</u>	<u>30,809</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	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已提供服務成本		1,099,991	728,781
已售貨品成本		16,050	12,125
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		503,652	353,227
退休福利計劃供款		15,908	20,333
本公司股份付款開支		4,713	5,592
		<u>524,273</u>	<u>379,152</u>
物業及設備項目折舊		16,553	11,468
使用權資產折舊		12,026	–
其他無形資產攤銷		16,157	13,796
金融資產減值淨額			
貿易應收賬款及應收票據確認的減值虧損淨額		13,369	(4,404)
其他應收款項確認的減值虧損淨額	13	11,093	2,732
合約資產減值		1,845	–
物業及設備項目減值		456	–
商譽減值		3,281	–
投資物業公平值收益	10	(4,052)	(3,216)
租金收入總額		(7,169)	(4,652)
匯兌虧損／(收益)		3,334	(1,431)
未計入租賃負債計量的租賃付款		577	–
或然代價公平值調整		174	–
銀行利息收入		(2,358)	(2,943)
出售物業及設備項目的(收益)／虧損		(1,765)	60
核數師酬金		4,883	4,678
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入		(2,148)	(3,915)
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)
政府補貼*		<u>(16,290)</u>	<u>(10,572)</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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行借款利息	7,247	4,897
就應付代價而推算的利息開支／(利息回撥)	10,204	(3,064)
租賃負債利息	4,050	—
	<u>21,501</u>	<u>1,833</u>

## 7. 所得稅

截至2019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%(2018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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	61,654	53,980
遞延稅項	(20,595)	(3,531)
年內總稅項支出	<u>41,059</u>	<u>50,449</u>

## 8. 股息

於2019年內，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。於2019年6月14日已付股息金額為人民幣18,209,000元(2018年：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817,354,219股(2018年：810,570,384股)計算。

計算每股基本盈利金額乃基於下列數據：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所用的母公司 普通權益持有人應佔利潤	<u>108,568</u>	<u>96,088</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>817,354,219</u>	<u>810,570,384</u>

截至2019年及2018年12月31日止年度，計算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2019年及2018年12月31日止年度內的平均市場價格。

## 10. 投資物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	184,384	163,592
添置	570	13,386
來自收購一間附屬公司	-	4,190
轉撥至自用物業	(1,842)	-
出售予第三方	<u>(3,855)</u>	<u>-</u>
	179,257	181,168
公平值調整收益淨額	<u>4,052</u>	<u>3,216</u>
於12月31日的賬面值	<u>183,309</u>	<u>184,384</u>

若干投資物業已根據經營租約租予第三方。

本集團投資物業為於中國內地的所有商業物業。本公司董事已根據各物業的性質、特徵及風險釐定所有投資物業為商業物業。投資物業按公平值列值，於2019年12月31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。

## 10. 投資物業(續)

每年，本集團物業經理及財務總監會在審核委員會批准下決定委聘外部估值師負責本集團物業的外部估值。選聘標準包括其市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業水準。本集團物業經理及財務總監就中期及年度財務報告進行估值時，已每年兩次與估值師討論估值假設及估值結果。

若干樓宇(2018年：人民幣450,000元)惟面值人民幣450,000元的樓宇已計入已竣工投資物業，但該等物業於2019年12月31日尚未取得房產證。

本集團賬面值人民幣146,431,000元(2018年：人民幣93,122,000元)的投資物業已抵押，為本集團於2019年12月31日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	-	-	183,309	183,309

  

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	-	-	184,384	184,384

於本年度，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)。

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日賬面值	184,384	163,592
添置	570	13,386
來自收購一間附屬公司	-	4,190
轉撥至自用物業	(1,842)	-
出售予第三方	(3,855)	-
	179,257	181,168
公平值調整產生的收益淨額	4,052	3,216
於12月31日賬面值	183,309	184,384



## 10. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

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 範圍	2018年 範圍
住宅物業	直接比較法	市場單位價格 (人民幣元/平方米)	7-24	9-23

每平方米市場單位價格顯著上升可導致投資物業的公平值顯著增加。

## 11. 收購物業的預付款項

於2019年12月31日，本集團向物業發展商收購位於中國內地的物業，支付之按金為人民幣55,839,000元(2018年：人民幣7,958,000元)。收購若干物業已於本年度完成以及相關預付款項人民幣311,000元(2018年：人民幣6,874,000元)轉撥至投資物業。於期內，歸還本集團人民幣2,435,000元以抵銷相應的預付款項，該款項已抵銷2018年的貿易應收款項。本集團已增加人民幣46,575,000元用於收購新物業。

## 12. 貿易應收款項及應收票據

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	430,236	292,636
應收票據	1,243	1,040
減：減值撥備	(99,219)	(85,850)
	<u>332,260</u>	<u>207,826</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90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。

## 12. 貿易應收款項及應收票據(續)

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：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
30日內	30,111	20,321
超過30日及90日內	63,052	28,386
超過90日及180日內	68,032	51,929
超過180日及365日內	74,029	53,847
超過一年	97,036	53,343
	<u>332,260</u>	<u>207,826</u>

## 13. 預付款項及其他應收款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	109,847	78,948
向公用事業供應商支付的按金	27,573	19,352
其他應收款項	121,411	69,104
預付款項	64,675	49,679
可收回稅項	2,470	6,076
	<u>325,976</u>	<u>223,159</u>
減：減值撥備	<u>(37,744)</u>	<u>(26,651)</u>
總計	<u>288,232</u>	<u>196,508</u>

其他應收款項減值虧損準備的變動如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
於年初		
如先前所呈報	(26,651)	(10,723)
採納香港財務報告準則第9號的影響	—	(13,196)
於年初(經重列)	<u>(26,651)</u>	<u>(23,919)</u>
減值虧損淨額(附註5)	<u>(11,093)</u>	<u>(2,732)</u>
	<u>(37,744)</u>	<u>(26,651)</u>

存款及其他應收款項主要為履約保證金、合約投標按金及僱員貸款。預期信貸虧損乃參考本集團的歷史虧損記錄使用虧損率法估計。虧損率將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。於2019年12月31日，於並無可資比較公司的情況下適用的虧損率介乎3%至30%(2018年：3%至30%)。

## 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：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
60日內	122,441	39,312
超過60日及180日內	5,020	3,339
超過180日及365日內	1,706	2,999
超過一年	7,723	2,037
	<u>136,890</u>	<u>47,687</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

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
合約負債	(a) 123,057	92,010
就公用事業向社區住戶代收款	238,681	161,287
預收款項	-	188
應計費用及其他應付款項	155,647	82,725
已收按金	56,210	57,458
其他期權應付款項	(b) 22,500	21,415
應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項	25,602	10,241
其他應付稅項	23,450	8,008
	<u>645,147</u>	<u>433,332</u>

於2019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。

(a) 於2019年12月31日及2019年1月1日的合約負債的詳情如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
已收客戶短期墊款 物業管理服務(附註4)	<u>123,057</u>	<u>92,010</u>

合約負債包括為提供物業管理服務而收到的短期墊款。2019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。

## 15. 其他應付款項及應計費用(續)

- (b) 根據財務報表所披露之該等協議，浙江永成的非控股權益持有人擁有認沽期權要求本集團於2020年前分四批次收購浙江永成餘下的30%股權。代價屬或然性質，將按照浙江永成的未來財務表現予以調整，每批次上限為人民幣22,500,000元。於2017年、2018年及2019年各年，本集團分別進一步收購浙江永成的7.5%股權。由於非控股權益持有人行使收購權前，本集團並無於浙江永成的7.5%股權中擁有權益，故本集團已於財務報表中將非控股權益持有人所擁有浙江永成的7.5%股權記錄作非控股權益。收購權金額已於2019年及2018年12月31日分類為金融負債，該期權金額的變動已於損益內確認。該授予一家附屬公司非控股權益持有人的股權贖回期權為金融負債，僅包括即期部分(「其他期權應付款項」)。

## 16. 股本

### 股份

	普通 股數目	每股面值 0.01港元 千港元
法定：		
於2019年1月1日及2019年12月31日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足：		
於2017年12月31日及2018年1月1日	802,606,000	8,026
已發行股份	8,500,000	85
於2018年12月31日及2019年1月1日	811,106,000	8,111
已發行股份(附註(a))	6,516,000	65
於2019年12月31日	817,622,000	8,176
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已發行及繳足：		
普通股		
於1月1日	6,689	6,619
已發行股份	56	70
於12月31日	6,745	6,689

- (a) 2019年內，根據股份獎勵計劃無代價發行及授予6,516,000股股份予合資格僱員。

## 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2019年，本集團榮獲以下認可及獎項。

2019年2月，擁有92.5%權益的附屬公司浙江永成物業管理有限公司獲寧波市江北區人民政府授予2018年度江北區服務業明星企業稱號。

於2019年5月，本集團獲中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為2019物業服務企業上市公司十強。

於2019年6月，本集團獲中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為2019物業服務企業品牌價值50強。

於2019年10月，本集團獲中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為物業服務企業綜合實力500強及2019物業服務市場化運營領先企業。

於2019年12月，擁有51%股權附屬公司輝煌置業(主要從事房地產經紀服務、房地產營銷規劃、住房租賃以及代辦房產證)已獲廣西日報傳媒集團頒授2019年度最具影響力中介企業及2019年度金牌房產中介企業廣西地產金磚獎。輝煌置業分行輝煌置業中央城分行獲廣西日報傳媒集團評為2019年度金牌門店。

於2019年12月31日，本集團的總合約建築面積(「建築面積」)為約72.0百萬平方米(「平方米」)，已訂約管理中國45個城市的584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、清潔及綠化、房地產代理業務以及其他服務。

## 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、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CMS 31950、IEC 27001、ISO 50001、ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001及第一級物業管理資格證。

於2019年12月31日，本集團的業務拓展至中國45個城市，訂約管理合共584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72.0百萬平方米，較2018年12月31日的總合約建築面積約70.5百萬平方米增加2.1%。有關2019年已交付建築面積約65.4百萬平方米，較2018年12月31日的已交付建築面積約56.9百萬平方米，增加14.9%。

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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
華東及華中	913,317	706,286
華南	568,382	252,648
華北	37,783	64,077
總計	<u>1,519,482</u>	<u>1,023,011</u>

下圖闡明於2019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(4)
4. 阜陽(1)
5. 杭州(57)
6. 蕪澤(4)
7. 淮安(2)
8. 黃岡(1)
9. 湖州(19)
10. 嘉興(1)
11. 開封(1)
12. 南昌(1)
13. 南通(13)
14. 南陽(1)
15. 寧波(285)
16. 衢州(6)
17. 上海(14)
18. 紹興(9)
19. 蘇州(41)
20. 台州(2)
21. 泰州(1)
22. 溫州(8)
23. 無錫(9)
24. 宣城(4)
25. 岳陽(1)
26. 鎮江(3)
27. 周口(1)

■ 華南

28. 岑溪(7)
29. 崇左(2)
30. 佛山(18)
31. 廣州(10)
32. 桂林(1)
33. 惠州(1)
34. 江門(1)
35. 南寧(18)
36. 清遠(4)
37. 三亞(7)
38. 文昌(1)
39. 梧州(7)
40. 肇慶(3)
41. 中山(1)

■ 華北

42. 包頭(5)
43. 北京(3)
44. 張家口(3)

■ 華西

45. 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2019年12月31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 <sup>(1)</sup>	41,890	317	34,664	252
華南 <sup>(2)</sup>	13,339	61	12,818	55
華北 <sup>(3)</sup>	2,415	7	2,054	6
小計	57,644	385	49,536	313
非住宅物業	7,709	143	7,371	150
總計	65,353	528	56,907	463

於2019年12月31日，本集團未交付物業總合約建築面積約達6.6百萬平方米(2018年：13.6百萬平方米)。

附註：

- (1) 包括常德、重慶、滁州、阜陽、杭州、荷澤、淮安、黃岡、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、岳陽及鎮江。
- (2) 包括岑溪、崇左、佛山、廣州、桂林、江門、南寧、清遠、三亞、文昌、梧州、肇慶及中山。
- (3) 包括包頭、北京及張家口。

本集團將繼續透過爭取新服務合約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2019年12月31日		於2018年12月31日	
	千平方米	數目	千平方米	數目
期初	70,450	570	66,747	500
新合約 <sup>(1)</sup>	6,157	65	8,830	83
收購	3,991	30	2,140	27
終止 <sup>(2)</sup>	(8,627)	(81)	(7,267)	(40)
期末	71,971	584	70,450	570

附註：

- (1) 就本集團所管理的物業而言，新合約主要包括物業發展商興建的新開發建設項目的服務合約，及住宅物業更換現有物業管理公司的服務合約。
- (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。

### **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。

### **其他業務**

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。

## 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加快其於中國的業務規模擴展及覆蓋。

根據本集團與賣方於2016年7月26日訂立之合營企業協議的條款，本集團將收購永成餘下權益，收購將分四批次以每批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，惟倘永成於截至2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止四個財政年度各年的經調整純利不少於人民幣32百萬元。由於永成於2018年財政年度之純利已符合向本集團提供的利潤擔保條款，本集團遂於2019年5月20日與賣方訂立收購協議以收購永成7.5%的註冊資本，代價為人民幣22.5百萬元。

於上述收購完成後，本集團即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1日，本集團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月以約人民幣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，本集團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，本集團訂立兩份單獨協議。本集團與梁錫偉先生（「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」，一間於中國成立之有限公司）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月支付約人民幣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。

本集團亦與梁先生（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」，一間於中國成立之有限公司）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42.0百萬元）（本集團已就輝煌置業之股權變動於2019年5月支付約人民幣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。

本集團於2019年4月30日順利完成輝煌房地產及輝煌置業的收購。

誠如本公司日期為2019年12月20日的公告所披露，本集團與趙濤先生（「趙先生」）（作為賣方）訂立協議，以收購廣東金盾正安保安服務有限公司（「金盾正安保安」，一間於中國成立的有限公司）的60%股權，根據協議條款及條件總代價約人民幣68.0百萬元（本集團已就金盾正安保安之股權變動於2020年2月支付約人民幣5.0百萬元）。金盾正安保安主要在中國從事提供保安服務及多種外包保安服務。

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設服務業務；(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；及(iv)金盾正安保安的投資將進入房地產及物業代理服務及保安服務的新業務，為本集團發展其他新業務分部提供機會。

## 財務表現回顧

### 收益

截至2019年12月31日止年度內，本集團錄得收益約人民幣1,519.5百萬元，較2018年增加48.5%。

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12月31日止年度約人民幣948.3百萬元增長至截至2019年12月31日止年度之約人民幣1,138.7百萬元，較上年增加20.1%。此外，透過於年內收購若干公司，本集團的收益分部自房地產代理業務、其他業務，以及清潔及綠化業務產生分別產生收益約人民幣185.9百萬元、約人民幣89.7百萬元以及約人民幣31.6百萬元。

### 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元	%
物業管理業務				
— 物業管理服務	1,138,745	948,296	190,449	20.1
— 協銷服務	40,361	41,503	(1,142)	(2.8)
清潔及綠化業務	31,595	47	31,548	不適用
房地產代理業務	185,913	—	185,913	不適用
其他業務	122,868	33,165	89,703	270.5
	<u>1,519,482</u>	<u>1,023,011</u>	<u>496,471</u>	<u>48.5</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

物業管理服務所得收益較2018年增加約人民幣190.4百萬元或約20.1%，主要乃由於交付合約建築總面積增加約8.4百萬平方米而使本集團現有物業管理服務業務內部增長。

## 協銷服務

截至2019年12月31日止年度，協銷服務所得收益為約人民幣40.4百萬元，較2018年的人民幣41.5百萬元減少約人民幣1.1百萬元或2.8%。協銷服務所得收益減少乃主要由於項目數目由2018年65個略增至2019年的66個且各個項目平均收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣638,500元下降至截至2019年12月31日止年度約人民幣611,527元所致。

## 清潔及綠化業務

清潔及綠化業務收益約人民幣31.6百萬元，主要指於年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

房地產代理業務收益約人民幣185.9百萬元，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代辦房產證所產生的收益。

## 其他業務

其他業務收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣33.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣122.9百萬元。年內增加約人民幣89.7百萬元或270.5%主要是由於年內園林景觀設計及建築服務產生的收益。

## 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12月31日止年度約人民幣740.9百萬元增加50.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,116.0百萬元。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			
	2019年		2018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	295,572	28.4	259,748	27.4
—協銷服務	8,511	21.1	14,646	35.3
清潔及綠化業務	19,553	15.0	—	—
房地產代理業務	59,568	32.0	—	—
其他業務	20,237	16.5	7,711	23.3
	<u>403,441</u>	<u>26.6</u>	<u>282,105</u>	<u>27.6</u>
整體	<u>403,441</u>	<u>26.6</u>	<u>282,105</u>	<u>27.6</u>

截至2019年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣403.4百萬元，較2018年的人民幣282.1百萬元增加人民幣121.3百萬元或43.0%。本集團毛利率由截至2018年12月31日止年度的27.6%略減至2019年的26.6%。

## 其他收入及收益

截至2019年12月31日止年度，本集團的其他收入及收益為人民幣33.8百萬元，而2018年則為人民幣30.8百萬元，增加人民幣3.0百萬元或9.7%。增加主要由於租金收入增加約人民幣2.5百萬元所致。

## 銷售及營銷開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支為約人民幣13.5百萬元，較2018年的約人民幣5.5百萬元增加約人民幣8.0百萬元或145.5%。增加主要由於銷售員薪金及津貼以及房地產代理業務所產生之其他銷售開支所致。



## 行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的行政開支為人民幣192.3百萬元，較2018年的人民幣151.1百萬元增加人民幣41.2百萬元或27.3%。增加主要由於以下各項之淨影響所致：(i)僱員酬金因新收購業務而增加約人民幣19.8百萬元；(ii)無形資產攤銷開支增加約人民幣2.0百萬元；(iii)專業諮詢費增加約人民幣1.4百萬元；(iv)辦公開支因本集團規模擴大而增加約人民幣5.8百萬元；(v)租金開支增加約人民幣5.6百萬元；(vi)折舊費用增加約人民幣1.7百萬元；(vii)差旅開支增加約人民幣1.3百萬元及(viii)通訊開支增加約人民幣1.2百萬元所致。

## 金融資產確認的減值虧損淨額

本集團截至2019年12月31日止年度的金融資產減值虧損淨額為約人民幣26.8百萬元，而截至2018年12月31日止年度則回撥金融資產減值虧損約人民幣1.7百萬元，相當於金融資產減值虧損撥備增加約人民幣26.1百萬元，主要由於來自新收購業務的貿易應收款項及應收票據增加所致。

## 財務成本

本集團截至2019年12月31日止年度的淨財務開支為約人民幣21.5百萬元(截至2018年12月31日止年度：淨財務開支約人民幣1.8百萬元)。這主要是由於(i)因集團業務擴張導致計息銀行及其他借款平均結餘增加從而令銀行借款及其他借款利息增加約人民幣2.3百萬元；(ii)應付代價估算利息開支增加約人民幣13.3百萬元；及(iii)租賃負債利息增加約人民幣4.1百萬元。

## 所得稅開支

截至2019年12月31日止年度，本集團所得稅開支為人民幣41.1百萬元。本集團實際稅率由截至2018年12月31日止年度的32.1%降低至2019年的23.5%，此乃主要由於不可扣減開支減少及毋須扣稅收入增加。



## 商譽

於2019年12月31日，本集團錄得商譽約人民幣248.3百萬元，較2018年12月31日的約人民幣155.5百萬元增加59.7%。本集團的商譽增加主要乃因年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。

## 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及房地產代理業務。

於2019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332.3百萬元，較2018年12月31日約人民幣207.8百萬元增加約人民幣124.5百萬元。增加乃主要由於(i)2019年收購輝煌房地產及輝煌置業後增加約人民幣96.0百萬元；及(ii)本集團業務規模擴大所致。

## 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2019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288.2百萬元，較2018年12月31日的約人民幣196.5百萬元增加人民幣91.7百萬元。增加主要由於(i)代表客戶向公用事業供應商付款增加約人民幣30.9百萬元；(ii)向公用事業供應商支付的按金增加約人民幣8.2百萬元；及(iii)其他應收款項增加約人民幣52.3百萬元，主要由於新收購公司增加的與業務有關預付款項及其他應收款項。

## 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2.5百萬元主要為該等金融資產(於2019年12月31日存置於中國國內銀行的計息結構性存款)的投資。

## 合約資產

合約資產約人民幣59.7百萬元主要為已確認但尚未開帳單收入但於2019年12月31日未獲物業業主確認的合約園藝設計及建築工程的價值。

## 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2018年12月31日約人民幣47.7百萬元增至2019年12月31日約人民幣136.9百萬元，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2018年12月31日約人民幣433.3百萬元增至2019年12月31日約人民幣645.1百萬元。有關增加主要由於(i)就公用事業向社區住戶代收款增加人民幣77.4百萬元；(ii)合約負債及預收款項增加人民幣31.0百萬元；(iii)其他應付款項及應計費用增加人民幣72.9百萬元；(iv)應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項增加人民幣15.4百萬元；及(v)其他應付稅項增加人民幣15.4百萬元的淨影響所致。

## 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2019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123.7百萬元，較2018年12月31日的人民幣171.6百萬元減少人民幣47.9百萬元。於2019年12月31日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為1.1倍(2018年：1.3倍)。

於2019年12月31日，本集團以人民幣計值的銀行借款約為人民幣62.5百萬元(2018年：人民幣20.0百萬元)，以本集團之若干投資物業作抵押。此外，於報告期末，輝煌的非控股權益持有人梁錫偉擔保本集團以固定利率計息的若干銀行貸款達人民幣5,000,000元(2018年：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擔保本集團的若干銀行貸款達人民幣30.0百萬元)，及於2019年12月31日，本集團有人民幣42.2百萬元(2018年：人民幣61.8百萬元)之無抵押銀行借款，乃屬浮息貸款及以港元計值。

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2019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風險，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(扣除銀行結餘及現金)再除以權益總額。於2019年12月31日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況達人民幣301.9百萬元(2018年：人民幣293.7百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

### 資產抵押

於2019年12月31日，人民幣146.4百萬元之投資物業(2018年：人民幣93.1百萬元)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2019年12月31日，本集團並無重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團約有9,065名僱員(2018年：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，以挽留精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，範圍從管家技術培訓到管理人員的財務及行政管理培訓。

## 報告期後事項

於2019年12月，本集團訂立協議以向獨立第三方收購廣東金盾正安保安服務有限公司(「金盾正安保安」)的60%股權，總代價約人民幣68,000,000元。本集團已就金盾正安保安之股權變動於2020年2月支付首筆按金約人民幣5.0百萬元。

於2020年1月3日，本集團與佛山市順德區陳村鎮康盈投資管理有限公司(一間於中國成立的有限公司)(作為賣方)訂立物業轉讓協議，據此本集團同意向賣方收購位於中國佛山市順德區陳村鎮太平洋鼎旺商業中心1501號、1601號及1701號的三層辦公大樓，總建築面積為3,672.72平方米，總購買價為人民幣46,114,688元。是次交易已於2020年1月完成。

於2020年3月30日，董事會議決就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股2.75港仙(2018年：2.5港仙)予2020年6月5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2020年6月18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。

## 附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

除本公告上文所披露者外，於截至2019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2019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

董事會議決建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股2.75港仙(2018年：2.5港仙)予2020年6月5日名列本公司股東名冊內的股東，總派息金額約22.5百萬港元。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2020年6月18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2020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2020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2020年5月25日(星期一)至2020年5月29日(星期五)(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2020年5月22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。

為確定獲派截至2019年12月31日止年度擬派末期股息的股東資格，本公司將於2020年6月3日(星期三)至2020年6月5日(星期五)(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2019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2020年6月2日(星期二)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2019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。

## 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、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2019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2019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。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至2019年12月31日止年度已遵守標準守則載列所規定的交易標準。

## 另行刊發公告

由於新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情的爆發，核數程序已延遲，本公司核數師需要更多時間落實截至2019年12月31日止年度的全年業績。特此發佈的未經審計的綜合財務業績未獲本公司核數師同意。

審核程序完成後，本公司將就本公司核數師同意的截至2019年12月31日止年度的經審核業績及與本公告所載的年度業績相比的重大差異(如有)另行刊發公告。

本公司與核數師保持聯絡，以監察情況。預計審核程序將不遲於2020年4月16日完成。倘在完成審核程序時有其他重大進展，則本公司將必要時另行發佈公告。

## 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2019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，2020年3月30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及吳綺敏女士；及獨立非執行董事為張維倫先生、陳偉璋先生、陳家良先生及黃安心先生。

\* 僅供識別