

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2020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
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
收益	1,752,317	1,519,482	15.3%
毛利	441,641	403,441	9.5%
年內溢利	150,780	133,920	12.6%
母公司擁有人應佔溢利	131,509	108,568	21.1%
毛利率(%)	25.2%	26.6%	-1.4個百分點
純利率(%)	8.6%	8.8%	-0.2個百分點
每股基本盈利(人民幣元)	0.157	0.133	18.0%
每股末期股息(港元)	0.0300	0.0275	9.1%

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2020年12月31日止年度的綜合業績連同截至2019年12月31日止年度比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	1,752,317	1,519,482
銷售及服務成本		<u>(1,310,676)</u>	<u>(1,116,041)</u>
毛利		441,641	403,441
其他收入及收益	4	54,909	33,844
銷售及分銷開支		(12,580)	(13,455)
行政開支		(238,401)	(192,296)
就金融資產確認減值虧損淨額		(22,837)	(26,763)
其他開支		(4,855)	(10,195)
財務成本	6	(18,064)	(21,501)
應佔以下利潤及虧損：			
合營企業		2,595	1,438
聯營公司		<u>211</u>	<u>466</u>
除稅前利潤	5	202,619	174,979
所得稅開支	7	<u>(51,839)</u>	<u>(41,059)</u>
年內利潤		<u>150,780</u>	<u>133,920</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		131,509	108,568
非控股權益		<u>19,271</u>	<u>25,352</u>
		<u>150,780</u>	<u>133,920</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一年內溢利(人民幣元)	9	<u>0.157</u>	<u>0.133</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<u>150,780</u>	<u>133,920</u>
其他全面收益		
於後續期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
將物業及設備轉撥至投資物業的重估收益	1,373	–
所得稅影響	<u>(343)</u>	<u>–</u>
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收益 淨額	<u>1,030</u>	<u>–</u>
年內其他全面收益(扣除稅項)	<u>1,030</u>	<u>–</u>
年內全面收益總額	<u>151,810</u>	<u>133,920</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	132,539	108,568
非控股權益	<u>19,271</u>	<u>25,352</u>
	<u>151,810</u>	<u>133,920</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		112,232	55,228
投資物業	10	188,951	183,309
使用權資產		32,687	46,769
商譽		379,984	248,315
收購物業的預付款項	11	15,634	55,839
於合營企業的投資		4,230	3,166
於聯營公司的投資		4,789	4,578
其他無形資產		75,600	89,176
長期按金		4,657	4,984
遞延稅項資產		50,395	60,360
非流動資產總值		869,159	751,724
流動資產			
存貨		11,820	2,224
貿易應收款項	12	374,202	332,260
預付款項及其他應收款項	13	303,570	288,232
合約資產		–	59,650
按公平值計入損益的金融資產		15,008	2,536
現金及現金等價物		495,773	458,000
流動資產總值		1,200,373	1,142,902
流動負債			
貿易應付款項	14	72,357	136,890
其他應付款項及應計費用	15	836,234	645,147
計息銀行及其他借款		53,952	82,965
租賃負債		30,033	24,518
遞延負債		–	3,820
應付稅項		108,587	125,871
流動負債總額		1,101,163	1,019,211
流動資產淨值		99,210	123,691
總資產減流動負債		968,369	875,415

綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		24,842	26,848
計息銀行及其他借款		25,319	47,570
租賃負債		8,193	22,773
其他長期應付款項		18,589	40,299
		<u>76,943</u>	<u>137,490</u>
非流動負債總額		76,943	137,490
		<u>891,426</u>	<u>737,925</u>
資產淨值			
母公司擁有人應佔權益			
股本	16	7,082	6,745
儲備		807,244	671,686
		<u>814,326</u>	678,431
非控股權益		77,100	59,494
		<u>891,426</u>	<u>737,925</u>
權益總額		891,426	737,925

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。本公司已發行股份已自2015年11月25日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 2681, Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、提供協銷服務、清潔及綠化服務及房地產代理服務的業務。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、按公平值計入損益之金融資產及其他長期應付款項則按公平值計量。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2020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。

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。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

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

2.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金寬免(提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

2018年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響列示如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「**概念框架**」)載列一套全面的財務報告概念及準則制定，並為財務報表編製人制定一致的會計政策提供指引，協助各方了解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關終止確認資產及負債的新指引，以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及計量不確定因素的角色。該概念框架並非標準，其中所載概念概無凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架並無對本集團之財務狀況或表現產生任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂本說明，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其須最少包括對共同創造產出能力有顯著貢獻之一項投入及一項實質程序。業務可以不包括創造產出所需之所有投入及過程而存在。該等修訂本取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，重點在於獲得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂本還縮窄產出之定義，重點關注向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自普通活動之其他收入。此外，修訂本提供評估獲得的過程是否具有實質性的指引並引入選擇性公允值集中程度測試，以便簡化評估所獲得之一系列活動及資產是否屬非業務。本集團已前瞻應用修訂本至於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

2.2 會計政策及披露變動(續)

- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)處理對替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前一段期間的財務報告造成影響的事宜。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂本概無對本集團財務狀況及表現產生任何影響，原因為本集團並無任何利率對沖關係。
- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就新冠肺炎疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間有效，允許提早應用及應追溯應用。

於截至2020年12月31日止年度，由於疫情而削減生產規模時，出租人已減收或豁免本集團廠房及機器租賃之若干月租款項，而租賃條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂本，並選擇就截至2020年12月31日止年度出租人因疫情給予的所有租金寬免不應用租賃修改會計處理。因此，租金寬免產生的租賃付款減少已透過終止確認部分租賃負債入賬列作可變租賃付款並計入損益。

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大性有新定義。新定義載明倘資料的遺漏、偽述或不明晰合理預期將影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作決策，則該資料屬重大。修訂本闡明重大程度視乎資料的性質或量級(或兩者同時)而定。修訂本並不會對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。

3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按於中國提供的以下不同服務線劃分為不同業務單位：

- (a) 本集團主要向物業發展商及業主提供廣泛的物業管理服務，大部份為住宅物業、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，惟銀行利息收入、按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入、投資物業公平值變動、或然代價公平值調整、匯兌虧損淨額、應佔合營企業利潤、應佔聯營公司利潤、與租賃無關的財務收入／成本以及總公司開支並未納入有關計量虧損。

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及其他未分配總辦事處及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款(租賃負債除外)、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。

3. 經營分部資料(續)

經營分部

下表載述按業務類型劃分之本集團收益及業績分析：

	物業管理 業務 人民幣千元	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2020年12月31日止年度						
分部收益(附註4)						
向外部客戶銷售	1,242,251	40,351	83,567	237,863	148,285	1,752,317
分部間銷售	15,790	-	93,162	926	121,747	231,625
	1,258,041	40,351	176,729	238,789	270,032	1,983,942
對賬：						
分部間銷售對銷						(231,625)
持續經營業務之收益						1,752,317
分部業績	185,916	11,973	22,303	27,597	12,609	260,398
對賬：						
銀行利息收入						4,559
按公平值計入損益的金融資產 的其他利息收入						2,142
投資物業的公平值變動						696
或然代價公平值調整						(260)
匯兌收益淨額						2,034
企業開支						(55,199)
應佔一間合營企業利潤						2,595
應佔聯營公司利潤						211
財務成本(租賃負債利息除外)						(14,557)
除稅前利潤						202,619

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
2020年12月31日						
分部資產	1,726,074	46,903	131,188	218,488	248,486	<u>2,371,139</u>
對賬：						
對銷分部間應收款項						(1,073,218)
企業及其他未分配資產						<u>771,611</u>
資產總值						<u><u>2,069,532</u></u>
分部負債	911,638	24,281	60,767	95,199	118,751	<u>1,210,636</u>
對賬：						
對銷分部間應付款項						(1,073,218)
企業及其他未分配負債						<u>1,040,688</u>
負債總額						<u><u>1,178,106</u></u>
其他分部資料						
應佔利潤及虧損：						
合營企業	2,595	-	-	-	-	2,595
聯營公司	211	-	-	-	-	211
於損益內確認/(回撥)						
減值虧損淨額	19,310	4,299	(605)	(1,104)	941	22,841
折舊及攤銷						
未分配						
分部	20,529	13,611	310	20,438	3,626	58,514
於聯營公司投資						
於一間合營企業投資	4,230	-	-	-	-	4,230
資本開支*						
未分配						
分部	13,568	830	98	6,085	85	20,666

* 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
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	<u>4,133</u>	<u>-</u>	<u>95,927</u>	<u>-</u>	<u>6,275</u>	<u>106,335</u>
	1,142,878	40,361	127,522	185,913	129,143	1,625,817
對賬：						
分部間銷售對銷						<u>(106,335)</u>
持續經營業務之收益						<u><u>1,519,482</u></u>
分部業績	186,204	8,511	14,312	25,745	13,441	248,213
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)
應佔一間合營企業利潤						1,438
應佔聯營公司利潤						466
財務成本(租賃負債利息除外)						<u>(17,451)</u>
除稅前利潤						<u><u>174,979</u></u>

3. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業 管理業務 人民幣千元	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	18,527	4,124	(194)	2,412	1,894	26,763
折舊及攤銷						
未分配						1,015
分部	30,280	695	32	12,528	186	43,721
於聯營公司投資	4,578	-	-	-	-	4,578
於一間合營企業投資	3,166	-	-	-	-	3,166
資本開支*						
未分配						803
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。

地理資料

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

4. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
提供服務	1,729,266	1,496,455
銷售貨品	<u>23,051</u>	<u>23,027</u>
	<u>1,752,317</u>	<u>1,519,482</u>

來自客戶合約的收益

(i) 已分拆收益資料

截至2020年12月31日止年度

分部	物業管理	協銷業務	清潔及	房地產	其他業務	總計
	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
貨品或服務類型						
提供服務	1,242,251	40,351	83,567	237,863	125,234	1,729,266
銷售貨品	-	-	-	-	23,051	23,051
來自客戶合約總收益	<u>1,242,251</u>	<u>40,351</u>	<u>83,567</u>	<u>237,863</u>	<u>148,285</u>	<u>1,752,317</u>
地區市場						
中國內地	<u>1,242,251</u>	<u>40,351</u>	<u>83,567</u>	<u>237,863</u>	<u>148,285</u>	<u>1,752,317</u>
收益確認時間						
於某一時間段確認收益	1,242,251	40,351	83,567	-	125,234	1,491,403
於某一時間點確認收益	-	-	-	237,863	23,051	260,914
來自客戶合約總收益	<u>1,242,251</u>	<u>40,351</u>	<u>83,567</u>	<u>237,863</u>	<u>148,285</u>	<u>1,752,317</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	—	—	—	—	23,027	23,027
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>
地區市場						
中國內地	<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>
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	—	—	—	185,913	23,027	208,940
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>

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2020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
來自客戶合約的收益						
外部客戶	1,242,251	40,351	83,567	237,863	148,285	1,752,317
分部間銷售	<u>15,790</u>	—	<u>93,162</u>	<u>926</u>	<u>121,747</u>	<u>231,625</u>
分部間調整及對銷	<u>(15,790)</u>	—	<u>(93,162)</u>	<u>(926)</u>	<u>(121,747)</u>	<u>(231,625)</u>
來自客戶合約總收益	<u>1,242,251</u>	<u>40,351</u>	<u>83,567</u>	<u>237,863</u>	<u>148,285</u>	<u>1,752,317</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2019年12月31日止年度

分部	物業管理	協銷業務	清潔及	房地產	其他業務	總計
	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	1,138,745	40,361	31,595	185,913	122,868	1,519,482
分部間銷售	<u>4,133</u>	<u>-</u>	<u>95,927</u>	<u>-</u>	<u>6,275</u>	<u>106,335</u>
分部間調整及對銷	<u>(4,133)</u>	<u>-</u>	<u>(95,927)</u>	<u>-</u>	<u>(6,275)</u>	<u>(106,335)</u>
來自客戶合約總收益	<u><u>1,138,745</u></u>	<u><u>40,361</u></u>	<u><u>31,595</u></u>	<u><u>185,913</u></u>	<u><u>122,868</u></u>	<u><u>1,519,482</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：

	2020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)	<u><u>123,057</u></u>
	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	<u><u>92,010</u></u>

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。

提供協銷服務

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。

提供清潔及綠化服務

履約責任於提供服務時達成，款項一般於發出賬單日期起計90日內到期。

提供房地產代理服務

履約責任於交付服務時履行。物業買家簽立買賣協議並根據不同代理合約載述的條款及條件支付規定付款，且付款通常於出具發票日期起計60日內。

提供園林景觀設計及建設服務

履約責任隨著時間於提供服務時履行，且付款通常於出具發票日期起計90日內。若干百分比的付款由客戶保留直至保固期結束為止，乃因本集團須待客戶於合約規定的若干期限內信納服務質量後方才有權收取最後付款所致。

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2020年12月31日及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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	<u>123,359</u>	<u>123,057</u>

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(續)

貨品銷售(續)

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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	4,559	2,358
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入	2,412	2,148
政府補貼	39,969	16,290
租金收入	5,240	7,169
其他	—	62
	<u>52,180</u>	<u>28,027</u>
收益		
投資物業公平值收益	695	4,052
出售物業及設備項目的收益	—	1,765
匯兌收益淨額	2,034	—
	<u>2,729</u>	<u>5,817</u>
	<u>54,909</u>	<u>33,844</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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已提供服務成本		1,294,826	1,099,991
已售貨品成本		15,850	16,050
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		660,843	503,652
退休福利計劃供款		10,099	15,908
本公司股份付款開支		—	4,713
		<u>670,942</u>	<u>524,273</u>
物業及設備項目折舊		22,932	16,553
使用權資產折舊		23,050	12,026
其他無形資產攤銷		13,933	16,157
金融資產減值淨額			
貿易應收款項確認的減值虧損淨額		16,989	13,369
其他應收款項確認的減值虧損淨額	13	5,848	11,093
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	(696)	(4,052)
租金收入總額		(5,240)	(7,169)
匯兌(收益)／虧損		(2,034)	3,334
未計入租賃負債計量的租賃付款		1,518	577
或然代價公平值調整		260	174
銀行利息收入		(4,559)	(2,358)
出售物業及設備項目的虧損／(收益)		69	(1,765)
核數師酬金		4,500	4,914
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入		(2,412)	(2,148)
出售一家附屬公司之收益		(1,520)	—
政府補貼*		<u>(39,969)</u>	<u>(16,290)</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款利息	9,905	7,248
就應付代價而推算的利息開支	4,652	10,203
租賃負債利息	3,507	4,050
	<u>18,064</u>	<u>21,501</u>

7. 所得稅

截至2020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%(2019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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	45,944	61,654
遞延稅項	5,895	(20,595)
年內總稅項支出	<u>51,839</u>	<u>41,059</u>

8. 股息

於2020年內，本公司董事已宣派並於2020年5月29日本公司的股東週年大會上批准截至2019年12月31日止年度的股息為每股2.75港仙。於2020年6月15日已付股息金額為人民幣20,534,000元(2019年：人民幣18,209,000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837,350,658股(2019年：817,354,219股)計算。

計算每股基本盈利金額乃基於下列數據：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
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>131,509</u>	<u>108,568</u>
股份		
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>837,350,658</u>	<u>817,354,219</u>

截至2020年及2019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2020年及2019年12月31日止年度內的平均市場價格。

10. 投資物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	183,309	184,384
添置	832	570
轉撥自自用物業	5,045	–
轉撥至自用物業	(931)	(1,842)
出售	–	(3,855)
公平值調整收益淨額	<u>696</u>	<u>4,052</u>
於12月31日的賬面值	<u>188,951</u>	<u>183,309</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該等物業。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。於2020年12月31日，本集團的投資物業根據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於2020年12月31日以市場法進行的估值釐定。每年，本集團的物業經理及財務總監經審核委員會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水平。本集團的物業經理及財務總監已就中期及年度財務報告進行估值時，與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

於2020年12月31日，本集團賬面值為人民幣54,187,000元(2019年：人民幣146,431,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的一般銀行融資。

10. 投資物業(續)

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2020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：				
商業物業	-	-	188,951	188,951
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188,951</u>	<u>188,951</u>
	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：				
商業物業	-	-	183,309	183,309
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>183,309</u>	<u>183,309</u>

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(2019年：無)。

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日賬面值	183,309	184,384
添置	832	570
轉撥自自用物業	5,045	-
轉撥至自用物業	(931)	(1,842)
出售	-	(3,855)
公平值調整產生的收益淨額	696	4,052
	<u>188,951</u>	<u>183,309</u>
於12月31日賬面值	188,951	183,309

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	範圍	
			2020年	2019年
商業物業	直接比較法	市場單位價格 (人民幣元/ 平方米)	7-24	7-24

一般而言，就估計租金價值作出的假設變動乃隨著租金年增長率及貼現率的方向作出類似變動，以及長期空置率的變動則相反。

11. 收購物業的預付款項

於2020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15,634,000元(2019年：人民幣55,839,000元)。於2020年，本集團已支付人民幣6,469,000元(2019年：人民幣46,576,000元)收購新物業。

12. 貿易應收款項

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	490,156	431,479
減：減值撥備	(115,954)	(99,219)
	<u>374,202</u>	<u>332,260</u>

貿易應收款項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(續)

於報告期末，按繳款通知書日期計算的貿易應收款項扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
30日內	37,180	30,111
超過30日及90日內	48,797	63,052
超過90日及180日內	51,373	68,032
超過180日及365日內	106,079	74,029
超過一年	130,773	97,036
	<u>374,202</u>	<u>332,260</u>

13. 預付款項及其他應收款項

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	76,439	109,847
向公用事業供應商支付的按金	53,366	27,573
其他應收款項	138,307	121,411
預付款項	65,315	64,675
其他可收回稅項	879	2,470
	<u>334,306</u>	<u>325,976</u>
減：減值撥備	<u>(30,736)</u>	<u>(37,744)</u>
總計	<u>303,570</u>	<u>288,232</u>

其他應收款項減值虧損準備的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	(37,744)	(26,651)
減值虧損淨額(附註5)	(5,848)	(11,093)
撇銷	6,082	—
出售一間附屬公司	6,774	—
	<u>(30,736)</u>	<u>(37,744)</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2020年12月31日，虧損率介乎3%至30%(2019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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
60日內	60,596	122,441
超過60日及180日內	3,650	5,020
超過180日及365日內	3,967	1,706
超過一年	4,144	7,723
	<u>72,357</u>	<u>136,890</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

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
合約負債	(a) 123,359	123,057
就公用事業向社區住戶代收款	208,079	238,681
預收款項	6,167	–
應計費用	177,017	131,120
其他應付款項	40,983	24,527
已收按金	65,429	56,210
其他期權應付款項	–	22,500
應付附屬公司非控股權益持有人的款項	164,677	25,602
其他應付稅項	50,523	23,450
	<u>836,234</u>	<u>645,147</u>

於2020年12月31日，本集團應付附屬公司非控股權益持有人的款項包括本集團向該等非控股權益持有人收購附屬公司股權而應付的未償還代價，其為無抵押、免息及並無固定還款期限。

除其他期權應付款項及應付輝煌置業及輝煌房地產非控股權益持有人的款項外，其他應付款項為免息，平均期限為三個月。

(a) 於2020年12月31日及2020年1月1日的合約負債的詳情如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2020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>123,359</u>	<u>123,057</u>

合約負債包括為提供物業管理服務而收到的短期墊款。

16. 股本

股份

	普通股數目	每股面值 0.01港元 千港元
法定：		
於2020年1月1日及2020年12月31日	<u>8,000,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足：		
於2019年12月31日及2020年1月1日	817,622,000	8,176
已發行股份(附註a)	<u>36,928,000</u>	<u>369</u>
於2020年12月31日	<u><u>854,550,000</u></u>	<u><u>8,545</u></u>

- (a) 於2020年6月19日，36,928,000股股份以代價每股0.98港元獲配發及發行，總代價為36,189,000港元(相等於約人民幣33,021,000元)。

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2020年，本集團榮獲以下認可及獎項。

於2020年1月，本集團獲2020廣州國際智慧物業博覽會優秀組織獎榮譽稱號、廣州市物業管理行業協會成立二十五周年卓越企業及廣州市物業管理行業協會的優秀副會長單位。

於2020年3月，本集團就其管理位於杭州的兩幢樓宇獲杭州市蕭山區住宅和城鄉建設局評為「抗疫先鋒物業項目」。

於2020年4月，本集團獲湖州市仁皇山委員會評為2020年物業管理優秀小區。

於2020年5月，本集團獲中國指數研究院評為2020中國上市物業服務投資價值優秀企業、2020中國物業服務百強企業及2020中國物業服務行業市場化營運領先企業。本集團榮獲寧波市人力資源和社會保障局評為勞務協作愛心企業。

於2020年8月，本集團獲經濟觀察報評為2020藍籌物業百強企業及卓越投資價值企業。本集團亦獲佛山市消費者委員評為2020年度承諾誠信經營企業稱號。

於2020年10月，本集團就其管理位於上海的一個住宅單位獲上海市物業管理行業協會的2020年度上海市物業管理優秀示範項目(居住物業)稱號。

於2020年11月，本集團獲亞洲企業商會頒發的2020年亞太傑出企業獎物業發展行業傑出企業家類別獎項。

於2020年12月，本集團獲廣東省物業管理行業協會評為2020廣東省物業服務綜合發展實力企業及2020大灣區物業服務品牌企業。本集團亦獲上海市浦東新區統計局評為2020年度統計先進單位。此外，本集團獲南寧晚報評為廣西地產金牌服務公司，並獲廣西日報傳媒集團評為廣西地產影響力品牌服務機構大獎。

於2020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613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、提供協銷服務、提供清潔及綠化、提供房地產代理服務以及其他服務。

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2020年12月31日，本集團維持其於中國45個城市的地位，訂約管理合共613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，與2019年12月31日的總合約建築面積約72.0百萬平方米維持相同水平。有關2020年12月31日已交付合約建築面積約65.6百萬平方米，較2019年12月31日的已交付合約建築面積約65.4百萬平方米，增加約0.3%。

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。

下圖闡明於2020年12月31日本集團訂約管理的物業所在城市及各城市的項目數目。



■ 華東及華中

1. 常德(1)
2. 重慶(3)
3. 滁州(3)
4. 阜陽(1)
5. 杭州(60)
6. 菏澤(4)
7. 淮安(2)
8. 黃岡(1)
9. 湖州(19)
10. 嘉興(1)
11. 開封(2)
12. 南昌(1)
13. 南通(14)
14. 南陽(1)
15. 寧波(298)
16. 衢州(8)
17. 上海(18)
18. 紹興(9)
19. 蘇州(42)
20. 台州(1)
21. 溫州(8)
22. 無錫(8)
23. 宣城(3)
24. 延安(2)
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(11)
32. 貴港(1)
33. 桂林(3)
34. 江門(1)
35. 南寧(19)
36. 清遠(4)
37. 三亞(7)
38. 文昌(1)
39. 梧州(8)
40. 肇慶(4)

■ 華北

41. 包頭(6)
42. 北京(1)
43. 天津(1)
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2020年12月31日		於2019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⁾	43,020	326	41,890	317
華南 ⁽²⁾	13,649	63	13,339	61
華北 ⁽³⁾	1,979	7	2,415	7
小計	58,648	396	57,644	385
非住宅物業	6,913	153	7,709	143
總計	65,561	549	65,353	528

於2020年12月31日，本集團未交付物業合約建築面積約達6.4百萬平方米(2019年：6.6百萬平方米)。

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、開封、南昌、南通、寧波、衢州、上海、紹興、蘇州、台州、無錫、宣城、岳陽及鎮江。
- (2) 包括岑溪、佛山、廣州、桂林、江門、南寧、清遠、三亞、文昌、梧州及肇慶。
- (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2020年12月31日		於2019年12月31日	
	千平方米	數目	千平方米	數目
年初	71,971	584	70,450	570
新合約 ⁽¹⁾	5,275	78	6,157	65
收購	—	—	3,991	30
終止 ⁽²⁾	(5,232)	(49)	(8,627)	(81)
年末	72,014	613	71,971	584

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

其他業務包括中國的穿梭巴士、保安及維護服務、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及／或物業管理服務提供商建立穩定合作關係，以及探索潛在發展中的項目。本集團將致力以現有客戶基礎及自身網絡發展新業務關係，為本集團帶來強勁內部增長。

本集團並藉尋求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，本集團將透過收購及合作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月訂立之合營企業協議的條款，本集團將收購浙江永成物業管理有限公司(「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32.0百萬元。由於永成於2019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2020年6月22日與賣方訂立收購協議以收購永成最後一批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100.0%，而永成成為本公司之全資附屬公司，且其財務業績已悉數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2020年1月，本集團收購廣東金盾正安保安服務有限公司(「金盾正安」，一間於中國成立的有限公司)的60%股權，總代價為人民幣68.0百萬元。金盾正安主要在中國從事提供保安服務及各類外判保安服務。

於2020年1月，本集團與佛山市順德區陳村鎮康盈投資管理有限公司訂立物業轉讓協議，以收購位於佛山市順德區陳村鎮太平洋鼎旺商業中心1501號、1601號及1701號的一幢三層高的辦公樓，總建築面積約為3,672.72平方米，總代價為人民幣46.1百萬元。

於2020年6月，本集團收購廣東華瑞環境工程有限公司(「廣東華瑞」，一間於中國成立的有限公司)的51%股權，總代價為人民幣40.0百萬元。廣東華瑞主要於中國從事提供清潔服務、綠化服務及保養以及室外牆體清潔。

於2020年6月，本集團與綠城服務集團有限公司(「綠城服務」，一間於開曼群島註冊成立的有限公司)訂立合作協議(「合作協議」)，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2869)，據此，本集團與綠城服務同意於生活服務及物業服務業務等領域進行全面合作。綠城服務為中國領先的高端住宅物業管理服務提供商，擁有物業服務、諮詢服務及社區生活服務等多元化組合。

根據合作協議，本公司與綠城服務同意共同成立一間生活服務公司（「合營公司」），註冊資本為人民幣5.0百萬元，由本公司及綠城服務分別擁有30%及70%股權。本公司及綠城服務將分別向合營公司注資人民幣1.5百萬元及人民幣3.5百萬元，而綠城服務承諾向合營公司提供生活服務產品、技術、服務系統及專業資源。

根據合作協議，雙方進一步協定(i)綠城服務決定不會因(其中包括)其服務狀況及成本架構而進行的任何物業服務業務，綠城服務同意優先向本公司推薦有關業務；(ii)自合作協議日期起計六年內，綠城服務同意優先考慮本公司及其聯屬公司承接綠城服務的外包業務，例如提供清潔、保安、保養及電梯維護服務，惟本公司及其聯屬公司所提供的條款不得遜於獨立第三方向綠城服務提供的條款，且本公司及其聯屬公司須具備必要的專業資格，所提供的服務質量須符合綠城服務規定的質量標準，而將收取的服務費須與現行市價一致；及(iii)自2021年7月1日起，並須符合上述規定及所有適用法律及法規項下的相關規定以及聯交所證券上市規則（「上市規則」），綠城服務與本公司及／或其聯屬公司須訂立相關物業服務協議，以委聘本公司及／或其聯屬公司提供上述物業服務，相關業務服務的每年營業額不少於人民幣300.0百萬元，自第三年合作起每年增加人民幣200.0百萬元。

於2020年7月，本集團收購廣東迅華電氣技術有限公司（「廣東迅華」，一間於中國成立的有限公司）的70%股權，總代價為人民幣40.0百萬元。廣東迅華主要在中國從事提供智慧型工程服務。

於2020年8月，本集團以總代價人民幣39.7百萬元購入濟南快勤服務有限公司（「濟南快勤服務」）的全部股權。於完成後，濟南快勤服務已成為本公司的全資附屬公司。濟南快勤服務主要於中國從事室內清潔、戶外清潔及綠化服務、穿梭巴士、餐飲、保安及維護服務。

於2020年12月，本集團以總代價人民幣5.1百萬元購買廣州諾登電梯服務有限公司（「廣州諾登」）全部股權，以寧波永都電梯工程有限公司（「寧波永都」）的49%股權悉數結算。於完成後，廣州諾登已成為本公司的全資附屬公司。廣州諾登主要於中國從事電梯的安裝、維修及保養。

預期(i)收購金盾正安可開拓保安及維護服務；(ii)收購一項新物業可提供更好的工作環境，以將大部分業務人員聚集在一起；(iii)投資於廣東華瑞將於中國獲得更大規模的清潔服務項目；(iv)與綠城服務的策略性合作可開創本集團邁向行業更高地位的新紀元；(v)投資廣東迅華可開拓提供智慧型工程服務；及(vi)投資於濟南快勤服務及廣州諾登將進一步於中國向本集團提供更多有關室內清潔、戶外清潔及綠化服務、穿梭巴士、餐飲、保安及維護服務以及電梯安裝、維修及保養的增值服務。

財務表現回顧

收益

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣1,752.3百萬元，較2019年增加15.3%。

本集團收益增加主要由於物業管理業務所得收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣1,138.7百萬元增長至截至2020年12月31日止年度之約人民幣1,242.3百萬元，較上年增加9.1%。此外，本集團自房地產代理業務的收益增加約人民幣52.0百萬元，清潔及綠化業務產生的收益增加約人民幣52.0百萬元及其他業務的收益增加約人民幣25.4百萬元。

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 %
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元	
物業管理業務				
— 物業管理服務	1,242,251	1,138,745	103,506	9.1
— 協銷服務	40,351	40,361	-10	-0.1
清潔及綠化業務	83,567	31,595	51,972	164.5
房地產代理業務	237,863	185,913	51,950	27.9
其他業務	148,285	122,868	25,417	20.7
	<u>1,752,317</u>	<u>1,519,482</u>	<u>232,835</u>	<u>15.3</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2019年增加約人民幣103.5百萬元或約9.1%，主要乃由於來自於2019年新收購的蘇州工業園區建屋物業發展有限公司(「蘇州建屋」)及桂林中奧恒信物業服務有限公司(「桂林恒信」)的物業管理服務收益分別增加約人民幣68.0百萬元及約人民幣10.0百萬元。

協銷服務

截至2020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，與2019年約人民幣40.4百萬元相若。

清潔及綠化業務

截至2020年12月31日止年度，清潔及綠化業務收益約為人民幣83.6百萬元，較人民幣31.6百萬元增加約52.0百萬元或164.5%。增加主要由於年內收購廣東華瑞所致。

房地產代理服務

截至2020年12月31日止年度，房地產代理業務收益約為人民幣237.9百萬元，較約人民幣185.9百萬元增加約人民幣52.0百萬元或27.9%。增加主要由於2020年按全年收益計數而非按自2019年4月收購以來的8個月收益截止計數所致。

其他業務

其他業務收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣122.9百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣148.3百萬元。年內增加約人民幣25.4百萬元或20.7%主要是由於年內新收購附屬公司產生的收益。

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2019年12月31日止年度約人民幣1,116.0百萬元增加17.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,310.7百萬元。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			
	2020年		2019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	330,189	26.6	295,572	26.0
—協銷服務	11,973	29.7	8,511	21.1
清潔及綠化業務	11,715	14.0	19,553	61.9
房地產代理業務	61,847	26.0	59,568	32.0
其他業務	25,917	17.5	20,237	16.5
整體	<u>441,641</u>	<u>25.2</u>	<u>403,441</u>	<u>26.6</u>

截至2020年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣441.6百萬元，較2019年的人民幣403.4百萬元增加人民幣38.2百萬元或9.5%。本集團毛利率由截至2019年12月31日止年度的26.6%減至2020年的25.2%。

其他收入及收益

截至2020年12月31日止年度，本集團的其他收入及收益為約人民幣54.9百萬元，而2019年則為約人民幣33.8百萬元，增加人民幣21.1百萬元或62.4%。由於政府向附屬公司提供補助以應對新冠肺炎疫情挑戰，所以其他收入及收益增加約人民幣23.7百萬元。

銷售及分銷開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支為約人民幣12.6百萬元，較2019年的約人民幣13.5百萬元減少約人民幣0.9百萬元或6.7%。減少主要由於銷售員薪酬減少約人民幣2.0百萬元所致。

行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的行政開支為約人民幣238.4百萬元，較2019年的約人民幣192.3百萬元增加約人民幣46.1百萬元或24.0%。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38.1百萬元；(ii)固定資產項目的折舊費用增加約人民幣3.9百萬元；(iii)辦公室開支因本集團規模擴大而增加約人民幣2.3百萬元；及(iv)諮詢費增加約人民幣2.9百萬元所致。

金融資產確認的減值虧損淨額

本集團截至2020年12月31日止年度的金融資產減值虧損淨額為約人民幣22.8百萬元，較截至2019年12月31日止年度的金融資產減值虧損約人民幣26.8百萬元，減少約人民幣4.0百萬元，主要由於貿易應收款項賬齡改善所致。

財務成本

本集團截至2020年12月31日止年度的淨財務開支為約人民幣18.1百萬元，而截至2019年12月31日止年度的淨財務開支約為人民幣21.5百萬元，減少約人民幣3.4百萬元或15.8%。減少主要是由於應付代價估算利息開支減少約人民幣5.6百萬元所致。

所得稅

截至2020年12月31日止年度，本集團所得稅開支為約人民幣51.8百萬元。本集團實際稅率由截至2019年12月31日止年度的23.5%升至2020年的25.6%，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2020年12月31日，本集團錄得商譽約人民幣380.0百萬元，較2019年12月31日的約人民幣248.3百萬元增加53.0%。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

貿易應收款項主要來自物業管理服務的收益及房地產代理業務。

於2020年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣374.2百萬元，較2019年12月31日約人民幣332.3百萬元增加約人民幣41.9百萬元。增加乃主要由於(i)本集團業務規模擴大；及(ii)2020年收購多間附屬公司後貿易應收款項有所增加所致。

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2020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303.6百萬元，較2019年12月31日的約人民幣288.2百萬元增加約人民幣15.4百萬元。增加主要由於其他應收款項增加約人民幣16.9百萬元，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15.0百萬元主要為向非控股權益持有人出售新收購附屬公司所收購股權的期權公平值。按公平值計入損益之金融資產由2019年12月31日約人民幣2.5百萬元增至2020年12月31日約人民幣15.0百萬元主要由於年內進一步收購多間附屬公司所致。

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2019年12月31日約人民幣136.9百萬元減至2020年12月31日約人民幣72.4百萬元，主要由於年內收購相關附屬公司後減少使用第三方增值服務所致。

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2019年12月31日約人民幣645.1百萬元增至2020年12月31日約人民幣836.2百

萬元。有關增加主要由於(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣62.3百萬元；(ii)應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項增加約人民幣139.1百萬元；及(iii)其他應付稅項增加約人民幣27.1百萬元的淨影響所致。

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2020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99.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣123.7百萬元減少人民幣24.5百萬元。於2020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(2019年：1.1倍)。

於2020年12月31日，本集團借款均以人民幣計值，惟人民幣20,071,000元(2019年12月31日：人民幣42,235,000元)的無抵押借款以港元計值除外。於2020年12月31日，本公司一間附屬公司的非控股權益持有人無償授予本集團的若干銀行貸款至多人民幣7,750,000元(2019年12月31日：人民幣35,000,000元)提供個人擔保。本集團的銀行借款結餘按浮動利率計息，惟於2020年12月31日人民幣58,200,000元(2019年12月31日：人民幣88,300,000元)的銀行及其他借款按固定利率計息除外。計息銀行借款的賬面值與其公平值相若。

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2020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2020年12月31日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況達人民幣251.8百萬元(2019年：人民幣301.9百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

資產抵押

於2020年12月31日，人民幣54.2百萬元之投資物業(2019年：人民幣146.4百萬元)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2020年12月31日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團約有9,735名僱員(2019年：9,065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2020年12月，本集團以總代價人民幣5.1百萬元收購廣州諾登電梯服務有限公司(「廣州諾登」)的全部股權，並以本集團一間附屬公司的49%股權悉數結算。於收購完成後，廣州諾登成為本集團的附屬公司。該收購隨後於2021年1月完成。

於2021年3月26日，董事會議決建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股3.00港仙(2019年：2.75港仙)予2021年6月8日名列本公司股東名冊內的股東。待本公司股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，預期末期股息可於2021年7月2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。

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2020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2020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2020年12月31日止年度的末期股息每股3.00港仙(2019年：2.75港仙)予2021年6月8日名列本公司股東名冊內的股東，總派息金額約25.6百萬港元。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2021年7月2日或前後派付。如派付股息獲股東在股東週年大會上批准，總金額將自本公司股份溢價賬中派付。

股東週年大會

股東週年大會訂於2021年5月31日(星期一)舉行，股東週年大會召開通告將以上市規則規定的方式，於適當時刊發及寄發。

暫停辦理股東登記

應屆股東週年大會訂於2021年5月31日(星期一)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2021年5月26日(星期三)至2021年5月31日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2021年5月25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。

為確定獲派截至2020年12月31日止年度擬派末期股息的股東資格，本公司將於2021年6月4日至2021年6月8日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格收取截至2020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2021年6月3日下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治

董事會及本集團管理層致力維護良好企業管治常規及程序。本公司一直採納上市規則附錄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2020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2020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2020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2020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。

獨立核數師審閱業績初步公佈

經本集團核數師安永會計師事務所(「安永」)同意，此初步公告所載本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註的數字，等同本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表所載數目。安永就此進行的相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則的鑒證業務，因此，安永概不對此初步公佈作出保證。

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2020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，2021年3月26日

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生；及非執行董事吳志華先生及金科麗女士；以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