

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2021年6月30日止六個月之中期業績公告

概 要	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)	
收益	931,704	839,078	11.0%
毛利	242,942	233,738	3.9%
純利	82,831	75,111	10.3%
母公司擁有人應佔利潤	68,978	62,635	10.1%
毛利率(%)	26.1%	27.9%	-1.8個百分點
純利率(%)	8.9%	9.0%	-0.1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 一期內利潤(人民幣元)	0.081	0.076	6.6%

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2021年6月30日止六個月的未經審核財務資料，連同2020年同期的比較數字，詳情如下：

中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	931,704	839,078
銷售及服務成本		<u>(688,762)</u>	<u>(605,340)</u>
毛利		242,942	233,738
其他收入及收益		19,964	26,872
銷售及分銷開支		(7,613)	(6,379)
行政開支		(114,766)	(101,231)
金融及合約資產減值虧損淨額		(19,259)	(37,725)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
合營企業		2,432	1,786
聯營公司		519	366
其他開支		(4,484)	(461)
財務成本		<u>(5,060)</u>	<u>(8,847)</u>
除稅前利潤	6	114,675	108,119
所得稅開支	7	<u>(31,844)</u>	<u>(33,008)</u>
期內利潤		<u>82,831</u>	<u>75,111</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		68,978	62,635
非控股權益		<u>13,853</u>	<u>12,476</u>
		<u>82,831</u>	<u>75,111</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一期內利潤(人民幣元)	9	<u>0.081</u>	<u>0.076</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	<u>82,831</u>	<u>75,111</u>
其他全面收益		
隨後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	695	525
所得稅影響	<u>(174)</u>	<u>(131)</u>
隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益 淨額	<u>521</u>	<u>394</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)	<u>521</u>	<u>394</u>
期內全面收益總額	<u>83,352</u>	<u>75,505</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	69,499	63,029
非控股權益	<u>13,853</u>	<u>12,476</u>
	<u>83,352</u>	<u>75,505</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		115,343	112,232
投資物業	10	198,467	188,951
使用權資產		16,160	32,687
收購物業之預付款項	11	14,006	15,634
商譽		384,252	379,984
其他無形資產		68,760	75,600
於合營企業的投資		4,112	4,230
於聯營公司的投資		5,308	4,789
長期按金		5,648	4,657
遞延稅項資產		60,496	50,395
非流動資產總值		872,552	869,159
流動資產			
存貨		94,205	11,820
貿易應收款項及應收票據	12	605,620	374,202
預付款項、按金及其他應收款項	13	504,846	303,570
按公平值計入損益之金融資產		41,261	15,008
現金及現金等價物		351,354	495,773
流動資產總值		1,597,286	1,200,373
流動負債			
貿易應付款項	14	103,883	72,357
其他應付款項及應計費用	15	1,116,618	836,234
計息銀行及其他借款		91,306	53,952
租賃負債		21,552	30,033
應付稅項		140,790	108,587
流動負債總額		1,474,149	1,101,163
流動資產淨值		123,137	99,210
總資產減流動負債		995,689	968,369

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2021年6月30日

	2021年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借款	-	25,319
租賃負債	2,804	8,193
遞延稅項負債	26,713	24,842
其他長期應付款項	-	18,589
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	29,517	76,943
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	966,172	891,426
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,082	7,082
儲備	856,420	807,244
	<hr/>	<hr/>
	863,502	814,326
非控股權益	102,670	77,100
	<hr/>	<hr/>
權益總額	966,172	891,426
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期簡明綜合財務資料附註

2021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、提供清潔及綠化服務及提供房地產代理服務。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. 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

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2020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，惟就本期間財務資料首次採納以下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、香港會計準則第39號、*利率基準改革—第二階段*

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則

第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本)

新冠肺炎相關租金寬免

2021年6月30日後的新冠肺炎相關

租金寬免(提早採納)

本期間應用香港財務報告準則對概念框架之提述的修訂及香港財務報告準則修訂對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

4. 經營分部資料

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	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2021年6月30日止六個月 (未經審核)						
分部收益						
外部客戶	659,116	16,645	83,094	105,994	66,855	931,704
分部間銷售	4,590	-	47,539	926	74,069	127,124
	663,706	16,645	130,633	106,920	140,924	1,058,828
對賬：						
分部間銷售對銷	(4,590)	-	(47,539)	(926)	(74,069)	(127,124)
總收益	659,116	16,645	83,094	105,994	66,855	931,704
分部業績	63,365	4,832	21,465	39,385	11,530	140,577
對賬：						
銀行利息收入						2,199
按公平值計入損益的金融資產 的其他利息收入						354
投資物業的公平值變動						4,753
按公平值計入損益的金融資產/ 負債的公平值變動						(4,537)
匯兌收益淨額						1,156
企業開支						(27,718)
應佔合營企業利潤						2,432
應佔聯營公司利潤						519
財務成本(租賃負債利息除外)						(5,060)
除稅前利潤						114,675

4. 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2020年6月30日止六個月 (未經審核)						
分部收益						
外部客戶	592,897	24,199	17,883	154,631	49,468	839,078
分部間銷售	<u>2,503</u>	<u>-</u>	<u>45,734</u>	<u>-</u>	<u>46,865</u>	<u>95,102</u>
	595,400	24,199	63,617	154,631	96,333	934,180
對賬：						
分部間銷售對銷	<u>(2,503)</u>	<u>-</u>	<u>(45,734)</u>	<u>-</u>	<u>(46,865)</u>	<u>(95,102)</u>
總收益	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>	<u>839,078</u>
分部業績	84,524	9,159	10,547	20,000	6,690	130,920
對賬：						
銀行利息收入						2,297
按公平值計入損益的金融資產 的其他利息收入						1,377
投資物業的公平值變動						(511)
按公平值計入損益的金融資產/ 負債的公平值變動						2,643
匯兌收益淨額						1,370
出售一間附屬公司的收益						1,520
企業開支						(24,802)
應佔合營企業利潤						1,786
應佔聯營公司利潤						366
財務成本(租賃負債利息除外)						<u>(8,847)</u>
除稅前利潤						<u>108,119</u>

4. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

下表呈列本集團經營分部分別於2021年6月30日及2020年12月31日之資產及負債資料。

	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
分部資產						
2021年6月30日(未經審核)	2,018,488	104,796	122,635	151,198	196,332	2,593,449
對賬：						
分部間應收款項對銷						(1,005,618)
企業及其他未分配資產						<u>882,007</u>
總資產						<u><u>2,469,838</u></u>
分部負債						
2021年6月30日(未經審核)	1,253,656	65,243	73,001	79,152	130,005	1,601,057
對賬：						
分部間應付款項對銷						(1,005,618)
企業及其他未分配負債						<u>908,227</u>
總負債						<u><u>1,503,666</u></u>
分部資產						
2020年12月31日(經審核)	1,726,074	46,903	131,188	218,488	248,486	2,371,139
對賬：						
分部間應收款項對銷						(1,073,218)
企業及其他未分配資產						<u>771,611</u>
總資產						<u><u>2,069,532</u></u>
分部負債						
2020年12月31日(經審核)	911,638	24,281	60,767	95,199	118,751	1,210,636
對賬：						
分部間應付款項對銷						(1,073,218)
企業及其他未分配負債						<u>1,040,688</u>
總負債						<u><u>1,178,106</u></u>

5. 收益

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益	931,704	839,078

來自客戶合約收益

(i) 已分拆收益資料

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理	清潔及	房地產	總計		
	業務	協銷業務	綠化業務			代理業務
貨品或服務類型	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	
提供服務	659,116	16,645	83,094	105,994	53,073	917,922
銷售貨品	-	-	-	-	13,782	13,782
來自客戶合約總收益	659,116	16,645	83,094	105,994	66,855	931,704
地區市場						
中國內地	659,116	16,645	83,094	105,994	66,855	931,704
收益確認時間						
於某一時間段確認收益	651,599	16,645	83,094	-	53,073	804,411
於某一時間點確認收益	7,517	-	-	105,994	13,782	127,293
來自客戶合約總收益	659,116	16,645	83,094	105,994	66,855	931,704

5. 收益(續)

來自客戶合約收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

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	592,897	24,199	17,883	154,631	40,295	829,905
銷售貨品	—	—	—	—	9,173	9,173
來自客戶合約總收益	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>	<u>839,078</u>
地區市場						
中國內地	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>	<u>839,078</u>
收益確認時間						
於某一時間段確認收益	585,031	24,199	17,883	—	40,295	667,408
於某一時間點確認收益	<u>7,866</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>154,631</u>	<u>9,173</u>	<u>171,670</u>
來自客戶合約總收益	<u>592,897</u>	<u>24,199</u>	<u>17,883</u>	<u>154,631</u>	<u>49,468</u>	<u>839,078</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2021年6月30日止六個月(未經審核)

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	659,116	16,645	83,094	105,994	66,855	931,704
分部間銷售	<u>4,590</u>	<u>—</u>	<u>47,539</u>	<u>926</u>	<u>74,069</u>	<u>127,124</u>
分部間調整及對銷	<u>(4,590)</u>	<u>—</u>	<u>(47,539)</u>	<u>(926)</u>	<u>(74,069)</u>	<u>(127,124)</u>
來自客戶合約總收益	<u>659,116</u>	<u>16,645</u>	<u>83,094</u>	<u>105,994</u>	<u>66,855</u>	<u>931,704</u>

5. 收益(續)

來自客戶合約收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

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	592,897	24,199	17,883	154,631	49,468	839,078
分部間銷售	<u>2,503</u>	<u>-</u>	<u>45,734</u>	<u>-</u>	<u>46,865</u>	<u>95,102</u>
分部間調整及對銷	<u>(2,503)</u>	<u>-</u>	<u>(45,734)</u>	<u>-</u>	<u>(46,865)</u>	<u>(95,102)</u>
來自客戶合約總收益	<u><u>592,897</u></u>	<u><u>24,199</u></u>	<u><u>17,883</u></u>	<u><u>154,631</u></u>	<u><u>49,468</u></u>	<u><u>839,078</u></u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已提供服務成本	678,043	602,874
已售貨品成本	10,719	2,466
僱員福利開支(不包括主要管理人員酬金)		
薪酬及其他福利	348,280	282,196
退休福利計劃供款	18,644	3,803
	<u>366,924</u>	<u>285,999</u>
物業及設備折舊	13,871	9,198
使用權資產折舊	9,910	11,415
其他無形資產攤銷	7,087	6,641
貿易應收款項及應收票據減值	7,300	31,312
預付款項、按金及其他應收款項減值	13 11,960	6,413
投資物業公平值(收益)／虧損	10 (4,753)	511
總租金收入	(2,173)	(1,988)
匯兌收益淨額	(1,156)	(1,370)
按公平值計入損益的金融資產／負債的公平值變動	4,537	(2,643)
利息收入	(2,199)	(2,297)
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入	(354)	(1,377)
政府補貼	-	(13,810)
出售一間附屬公司收益	-	(1,520)
出售物業及設備項目的虧損	30	41

7. 所得稅

截至2021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2020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。

由於截至2021年及2020年6月30日止六個月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。

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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期—中國內地：		
期內支出	40,513	43,915
遞延稅項	<u>(8,669)</u>	<u>(10,907)</u>
期內稅項支出總額	<u>31,844</u>	<u>33,008</u>

8. 股息

截至2021年6月30日止六個月，本公司董事已宣派並於2021年5月31日本公司的股東週年大會上批准截至2020年12月31日止年度的股息每股3.00港仙。截至2021年6月30日止六個月，已付股息金額為人民幣21,332,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣20,534,000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2021年及2020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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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>68,978</u>	<u>62,635</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>854,550,000</u>	<u>819,879,000</u>

截至2021年及2020年6月30日止六個月，並無發行在外具潛在攤薄效應的股份。

10. 投資物業

人民幣千元

於2021年1月1日(經審核)	188,951
自物業與設備轉撥	4,763
公平值調整產生的收益淨額(附註6)	<u>4,753</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u><u>198,467</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2021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。

於2021年6月30日，本集團賬面值人民幣100,866,000元(2020年12月31日：人民幣54,187,000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2021年6月30日的公平值計量			總計
	活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察輸入數據 (第二層)	重大不可觀察輸入數據 (第三層)	
以下項目的經常性公平值計量：	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>198,467</u>	<u>198,467</u>
	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)	重大可觀察輸入數據 (第二層)	重大不可觀察輸入數據 (第三層)	總計
以下項目的經常性公平值計量：	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188,951</u>	<u>188,951</u>

10. 投資物業(續)

公平值層級(續)

截至2021年6月30日止六個月及截至2020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。

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	
		2021年	2020年
住宅物業	直接比較法	每平方米市場單位價格 (人民幣元/平方米)	7至29 7至24

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2021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14,006,000元(2020年12月31日：人民幣15,634,000元)。收購若干已於截至2021年6月30日止六個月完成以及相關預付款項人民幣1,628,000元轉撥至物業與設備。

12. 貿易應收款項及應收票據

於報告期末，按發票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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
30日內	157,515	37,180
超過30日但90日內	90,801	48,797
超過90日但180日內	155,877	51,373
超過180日但365日內	94,865	106,079
超過一年	106,562	130,773
	<u>605,620</u>	<u>374,202</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	79,109	76,439
預付款項	73,170	65,315
向公用事業供應商支付的按金	58,275	53,366
可收回稅項	1,332	879
其他應收款項	334,781	138,307
	<u>546,667</u>	<u>334,306</u>
減：減值撥備	(41,821)	(30,736)
總計	<u>504,846</u>	<u>303,570</u>

按金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2021年6月30日，並無可比較公司的情況下適用的虧損率介乎3%至28%(2020年12月31日：3%至30%)。

14. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	99,128	68,213
超過一年	4,755	4,144
	<u>103,883</u>	<u>72,357</u>

貿易應付款項為不計息及一般於30至90日內償還。

15. 其他應付款項及應計費用

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	254,769	123,359
就公用事業向社區居民代收款	371,742	208,079
應計費用及其他應付款項	211,383	218,000
已收按金	65,342	65,429
預收款項	15,401	6,167
應付附屬公司非控股權益持有人款項	173,536	164,677
其他應付稅項	24,445	50,523
	<u>1,116,618</u>	<u>836,234</u>

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團其他應付款項及應計費用包括應付附屬公司非控股權益持有人的款項，其為無抵押、免息及按要求償還。

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及快速發展獨立物業管理服務供應商。於2021年，本集團獲中國指數研究院評為2021中國物業服務百強企業及2021中國物業服務行業市場化營運領先企業。本集團於2021年8月亦獲社會影響力投資與採購基金會頒授的可持續發展影響力企業獎。於2021年6月30日，本集團的總合約建築面積（「**建築面積**」）為約73.5百萬平方米（「**平方米**」），已訂約管理中國45個城市的608處物業。

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。本集團致力於透過多元化的物業管理及增值服務套餐，為業主及客戶提供更多服務，創造更多價值。本集團秉承「更美、更好、更滿意」的理念，為客戶提供最優質的服務。

自2020年初社區爆發新冠肺炎以來，本集團作為物業服務運營商，從資源供應、消毒防護、宣傳、封閉式管理等方面作出全方位部署防控疫情，並實施聯防聯控措施，構築群防群治的嚴密防線及嚴把社區進出關口，做好出入管控及防疫宣傳。本集團在抗擊疫情的同時，全體員工安全有序地復工，從而確保經營及抗疫同步進行。

物業管理業務

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、保安護衛、物業設施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（包括獨立非住宅物業以及教育機構及商業綜合樓等住宅物業附屬物業）提供服務。

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。

協銷業務

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。

清潔及綠化業務

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物業發展商及業主提供服務。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。本集團就清潔服務持有多項資格及牌照，即國家一級環衛清潔服務企業資質、E315甲級高空外牆清洗服務企業、ISO 14001、ISO 9001及ISO 45001。

房地產代理業務

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、保安護衛以及維護服務、升降機相關工程服務、弱電工程服務、銷售零部件、餐廳營運及餐飲服務。

業務回顧

物業管理業務

於2021年6月30日，本集團的業務拓展至中國45個城市，訂約管理合共608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73.5百萬平方米。物業管理業務所得收益較2020年同期增加約人民幣66.2百萬元或11.2%，主要原因為本集團現有物業管理業務增長，而此增長是由於已交付合約建築面積及管理的項目數目由截至2020年6月30日止六個月的約65.1百萬平方米及531個項目分別增至截至2021年6月30日止六個月的約68.7百萬平方米及553個項目。

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及與合適的物業服務供應商建立策略合作關係，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。

下表說明於2021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)	27. 岑溪(11)	41. 包頭(6)	45. 拉薩(1)
2. 重慶(3)	28. 崇左(2)	42. 北京(1)	
3. 滁州(3)	29. 佛山(18)	43. 張家口(5)	
4. 杭州(67)	30. 廣州(10)	44. 天津(1)	
5. 菏澤(3)	31. 貴港(1)		
6. 淮安(1)	32. 桂林(5)		
7. 黃岡(1)	33. 江門(1)		
8. 湖州(17)	34. 南寧(17)		
9. 嘉興(1)	35. 清遠(5)		
10. 開封(2)	36. 三亞(7)		
11. 南昌(1)	37. 文昌(1)		
12. 南通(14)	38. 梧州(7)		
13. 南陽(1)	39. 肇慶(4)		
14. 寧波(288)	40. 中山(1)		
15. 衢州(4)			
16. 上海(19)			
17. 紹興(7)			
18. 蘇州(43)			
19. 台州(2)			
20. 溫州(8)			
21. 無錫(8)			
22. 宣城(3)			
23. 延安(2)			
24. 岳陽(1)			
25. 鎮江(3)			
26. 周口(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項目數目。

	於2021年6月30日	
	千平方米	數目
住宅物業		
華東及華中 ⁽¹⁾	44,967	343
華南 ⁽²⁾	15,476	73
華北 ⁽³⁾	2,424	8
小計	62,867	424
非住宅物業	5,809	129
總計	68,676	553

於2021年6月30日，本集團未交付物業的合約建築面積約達4.8百萬平方米。

附註：

- (1) 包括常德、重慶、滁州、杭州、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、溫州、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) 包括包頭及張家口。

協銷業務

本集團向物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安護衛服務及保養服務，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2021年6月30日及2020年6月30日止六個月，本集團分別向42個及79個項目提供協銷業務。

清潔及綠化業務

本集團於中國向物業發展商及業主提供環境清潔及園藝服務。

房地產代理業務

自於2019年4月收購輝煌房地產及輝煌置業起，本集團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。

其他業務

其他業務包括向物業發展商及業主提供如下廣泛全面增值物業管理服務：

- (1) 本集團主要向管理物業提供升降機安裝、維修及保養服務；
- (2) 本集團向管理物業提供弱電工程服務；
- (3) 本集團獨立向其他升降機服務公司出售工程零部件；
- (4) 本集團亦在商業樓宇經營餐廳及在其中提供餐飲服務；
- (5) 本集團於若干物業區域提供穿梭巴士服務，為物業使用者提供便利；及
- (6) 本集團為在管理中物業的擁有人及客戶提供保安護衛服務。

前景及未來計劃

儘管2021年下半年仍將充滿挑戰及不明朗因素，但本集團仍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／或物業管理服務供應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，本集團將透過收購及合作以加快其於中國的業務規模擴展及覆蓋。

於2020年12月，本集團收購廣州諾登電梯服務有限公司(「廣州諾登」)全部股權，該收購以本集團於寧波永都電梯工程有限公司(「寧波永都」)的49%股權結算。於2021年1月完成收購後，廣州諾登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。

於2021年7月，本公司之間接全資附屬公司佛山派瑞爾清潔服務有限公司(「佛山派瑞爾」)與綠城物業服務集團有限公司之全資附屬公司綠城服務集團有限公司(「綠城物業」)(其於本公告日期持有本公司已發行股本約18%)及一名獨立第三方杭州塞安企業管理諮詢有限公司(「杭州塞安」)(其主要從事提供企業管理諮詢)訂立股權合作協議(「股權合作協議」)，據此，訂約方同意在中國成立合營公司(「合營公司」)。合營公司將主要從事在中國提供物業清潔服務及其他環境相關服務。根據股權合作協議，合營公司的註冊資本將為人民幣10,000,000元，其中佛山派瑞爾、綠城物業及杭州塞安將分別出資人民幣4,900,000元、人民幣3,100,000元及人民幣2,000,000元。合營公司成立後將由佛山派瑞爾、綠城物業及杭州塞安分別擁有49%、31%及20%股權。

根據股權合作協議，訂約方同意在中國杭州市成立合營公司。合營公司的建議名稱為浙江雲和環境科技服務有限公司，或中國相關監管機關最終批准及登記的有關其他名稱。

訂約方將互相合作，並利用其各自的行業經驗及資源以管理及發展合營公司業務，目標為在營運業務三至五年內將合營公司發展為清潔服務行業的專家。

具體而言，根據適用法律及在相同市場條件規限下，綠城物業會優先向合營公司引薦與本身的物業管理項目有關的清潔業務機會，而佛山派瑞爾會授權合營公司使用其品牌以提供服務，以及負責合營公司的日常業務營運及管理，包括但不限於提供員工培訓及服務質素控制。

綠城物業為一間知名物業管理公司，其物業管理業務衍生對清潔服務的龐大需求。杭州塞安為一間企業管理諮詢公司，為其客戶提供一站式管理諮詢解決方案。

如本公司日期為2019年4月17日的公告所披露，內容有關本公司的全資附屬公司廣東中奧物業管理有限公司(「買方」)收購廣西輝煌房地產諮詢服務集團有限公司(「輝煌房地產」)及廣西輝煌置業諮詢服務有限公司(「輝煌置業」)(統稱為「目標公司」)51%股權。商人及賣方之一梁錫偉先生(「首名賣方」)不可撤回地轉讓51%註冊資本(「待售資本」)，向買方表明、保證並承諾：

- (i) 截至2019年12月31日止財政年度，目標公司經審核合併除稅後純利應不低於人民幣20,000,000元；
- (ii) 截至2020年12月31日止財政年度，目標公司經審核合併除稅後純利應不低於人民幣30,000,000元；及
- (iii) 截至2021年12月31日止財政年度，目標公司經審核合併除稅後純利應不低於人民幣50,000,000元。

首名賣方亦同意授出期權(「認沽期權」)予買方並由買方行使，以要求首名賣方購買買方持有的所有待售資本，代價為買方於行使認沽期權時就收購待售資本支付的所有代價(包括買方就履行首名賣方以買方為受益人所作出的全部或部分溢利保證(「溢利保證」)所支付的代價，如有)加按年利率10%計算的利息的總額(「期權價格」)，據此，買方應有權要求首名賣方按期權價格購買買方持有的所有待售資本。

行使認沽期權後，(i) 首名賣方同意向買方退還自買方完成收購待售資本起直至行使認沽期權日期止的所有向目標公司的注資，另加按年利率10%計算的利息；及(ii) 買方收購待售資本代價的任何餘下結餘不應再由買方向首名賣方支付。

如本公司日期為2021年7月22日的公告(內容有關溢利保證)所披露，截至2020年12月31日止年度，目標公司的經審核合併財務報表已告完成，截至2020年12月31日止財政年度，目標公司的經審核合併除稅後純利約為人民幣22,718,000元，低於首名賣方保證的金額。

於2021年8月18日，買方已行使認沽期權並向首名賣方發出書面通知(「**期權通知**」)，要求首名賣方於2021年8月18日(期權通知日期)後15個營業日內按提前協定的期權價格購買買方持有的所有待售資本(即目標公司註冊資本的51%)，總額約為人民幣36.9百萬元(「**出售事項**」)。

出售事項完成(「**完成**」)將於期權通知日期後15個營業日內作實。

完成後，各目標公司將由首名賣方全資實益擁有，且不再為本公司的附屬公司，而目標公司的業績將不再於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

預期(i) 投資廣州諾登將獲得更多的中國升降機項目的安裝、維修及保養；(ii) 戰略性組建新的合資企業可以抓住更多的清潔業務機會；及(iii) 處置及行使認沽期權可為本集團提供重新分配資源的良機，以鞏固本集團的現金狀況並悉數補償先前就收購待售資本支付的代價連同按年利率10%累計的利息。

財務表現回顧

收益

於截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣931.7百萬元，較截至2020年6月30日止過往期間按年增加11.0%。

本集團收益增加主要由於物業管理業務所得收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣592.9百萬元增長至截至2021年6月30日止六個月約為人民幣659.1百萬元，較上年同一期間增加11.2%。截至2021年6月30日止六個月，本集團的收益分部亦自清潔及綠化業務產生收益約為人民幣83.1百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則約為人民幣17.9百萬元；截至2021年6月30日止六個月，房地產代理業務產生收益約為人民幣106.0百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則約為人民幣154.6百萬元；截至2021年6月30日止六個月，其他業務產生收益約為人民幣66.9百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則約為人民幣49.5百萬元。

按業務線及服務劃分的收益明細

	截至6月30日止六個月			
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
物業管理業務				
—物業管理業務	659,116	592,897	66,219	11.2
—協銷業務	16,645	24,199	(7,554)	(31.2)
清潔及綠化業務	83,094	17,883	65,211	364.7
房地產代理業務	105,994	154,631	(48,637)	(31.5)
其他業務	66,855	49,468	17,387	35.1
	931,704	839,078	92,626	11.0

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：

物業管理業務

物業管理業務所得收益較2020年同期增加約人民幣66.2百萬元或11.2%，主要原因為本集團現有物業管理服務業務增長，而此增長是由於已交付合約建築面積及管理的項目數目分別由截至2020年6月30日止六個月的約65.1百萬平方米及531個項目增至截至2021年6月30日止六個月的約68.7百萬平方米及553個項目。

協銷業務

截至2021年6月30日止六個月協銷業務的收益約為人民幣16.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣24.2百萬元減少約為人民幣7.6百萬元或31.2%。協銷業務收益減少乃由於項目數目減少，截至2021年6月30日止六個月本集團就42個項目提供協銷業務，而截至2020年6月30日止六個月則為79個項目。

清潔及綠化業務

截至2021年6月30日止六個月清潔及綠化業務收益約為人民幣83.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣17.9百萬元增加約人民幣65.2百萬元或364.2%，主要由於過去六個月期間內收購若干清潔及綠化服務公司所致。

房地產代理業務

房地產代理業務由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣154.6百萬元減少約人民幣48.6百萬元至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣106.0百萬元，乃主要受中國金融機構採取緊縮的按揭貸款政策的影響。

其他業務

其他業務收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣49.5百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣66.9百萬元。期內增加約人民幣17.4百萬元或35.1%主要是由於期內新收購附屬公司濟南快勤服務有限公司提供多種服務產生額外收益約為人民幣25.0百萬元。

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物業及設備有關的折舊開支；(iv)其他服務及銷售貨品成本，例如提供升降機工程服務、弱電工程服務、保安護衛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；(v)清潔綠化產品及器具成本以及(vi)房地產及物業代理服務佣金。

銷售及服務成本由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣605.3百萬元增加13.8%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣688.8百萬元。增加主要由於本集團的業務增長，以及勞工成本、分包成本及其他服務及貨品銷售成本相應增加所致。

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			
	2021年 (未經審核)		2020年 (未經審核)	
	毛利 人民幣千元	毛利率 佔收益%	毛利 人民幣千元	毛利率 佔收益%
物業管理業務				
—物業管理業務及協銷業務	170,562	25.2	176,372	28.6
清潔及綠化業務	21,465	25.8	2,129	11.9
房地產代理服務業務	39,385	37.2	42,645	27.6
其他業務	11,530	17.2	12,592	25.5
總計	<u>242,942</u>	<u>26.1</u>	<u>233,738</u>	<u>27.9</u>

截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣242.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣233.7百萬元，增加約人民幣9.2百萬元或3.9%。本集團的整體毛利率由截至2020年6月30日止六個月的27.9%，減少至截至2021年6月30日止六個月的26.1%。毛利率降低乃主要由於期內勞工成本、分包成本及其他服務及貨品銷售成本增加所致。

其他收入及收益

截至2021年6月30日止六個月，本集團的其他收入及收益約為人民幣20.0百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣26.9百萬元減少約人民幣6.9百萬元。減少主要是由於截至2020年6月30日止六個月，地方政府為支持本集團營運附屬公司抗擊新冠肺炎疫情而作出撥款，但截至2021年6月30日止六個月並無作出撥款，以致政府補助減少約人民幣7.8百萬元的淨影響所致。

銷售及分銷開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的銷售及分銷開支約為人民幣7.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣6.4百萬元增加約人民幣1.2百萬元或18.8%。增加主要是由於本期間其他辦公及銷售開支增加約人民幣1.0百萬元。

行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣114.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣101.2百萬元增加約人民幣13.6百萬元或13.4%。增加主要由於僱員工資增加約人民幣1.2百萬元、折舊支出增加約人民幣5.0百萬元、租金開支增加約人民幣1.9百萬元、水電費增加約人民幣1.4百萬元及其他行政開支約人民幣3.2百萬元。

金融及合約資產減值虧損淨額

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即客戶類別)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，貿易應收款項如逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。根據減值分析，截至2021年6月30日止六個月，確認金融及合約資產減值虧損約人民幣19.3百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則約為人民幣37.7百萬元。

財務成本

本集團截至2021年6月30日止六個月的淨財務開支約為人民幣5.1百萬元(截至2020年6月30日止六個月：淨財務開支約為人民幣8.8百萬元)。減少主要是由於平均計息銀行及其他借款結餘減少從而產生較低利息所致。

所得稅開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團所得稅開支約為人民幣31.8百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則約為人民幣33.0百萬元，本集團實際稅率由截至2020年6月30日止六個月的30.5%降至截至2021年6月30日止六個月的27.8%，乃主要由於本期間產生更高的可扣減稅項開支所致。

使用權資產

使用權資產約為人民幣16.2百萬元(2020年12月31日：約為人民幣32.7百萬元) 主要指採納香港財務報告準則第16號後於2021年6月30日的租賃土地及樓宇權益。該減少約為人民幣16.5百萬元主要指期內使用權資產攤銷。

商譽

於2021年6月30日，本集團錄得商譽約為人民幣384.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣380.0百萬元增加1.1%。本集團的商譽增加主要乃因期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、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2021年上半年的表現符合管理層於2021年上半年的預期，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、清潔及綠化服務以及房地產代理業務收入。

於2021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605.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣374.2百萬元增加約人民幣231.4百萬元。

截至2021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約117天(截至2020年12月31日止年度：約78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2021年6月30日的貿易應收款項高於去年年末之款項。

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2020年12月31日的約人民幣303.6百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣504.8百萬元。增加約人民幣201.2百萬元或66.3%，主要是由於即將簽署的合約投標按金增加而令其他應收款項增加約人民幣199.1百萬元。

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為人民幣41.3百萬元(2020年12月31日：約為人民幣15.0百萬元)主要為該等金融資產於2021年6月30日之公平值約人民幣30.0百萬元及因於中國業務收購而產生的或然代價的投資。

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、以及應計費用及已收按金。其他應付款項及應計費用由2020年12月31日的約人民幣836.2百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣1,116.6百萬元，主要由於以下各項的淨影響(i)就公用事業向社區住戶代收的款項增加約人民幣163.7百萬元；及(ii)合約負債增加約人民幣131.4百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團的財務狀況保持穩健。本集團主要透過經營活動產生的現金流入及銀行貸款，為營運資金、資本開支及其他資本要求提供資金。於2021年6月30日，營運資金淨額(按流動資產減流動負債計算)約為人民幣123.1百萬元，較2020年12月31日的約人民幣99.2百萬元增加約人民幣23.9百萬元。於2021年6月30日及2020年12月31日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)均為1.1倍。

於2021年6月30日，本集團的全部借款均以人民幣計值，惟以港元計值的無抵押借款人民幣19,977,000元(2020年12月31日：人民幣20,071,000元)除外。本公司一間附屬公司的非控股權益持有人於2021年6月30日以零代價就本集團獲授的若干銀行貸款至多人民幣10,400,000元(2020年12月31日：人民幣7,750,000元)提供個人擔保。本集團銀行借款結餘按浮動利率計息，惟於2021年6月30日按固定利率計息的銀行及其他借款人民幣71,330,000元(2020年12月31日：人民幣59,200,000元)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2021年6月30日止六個月，董事預期，任何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、應付一間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2021年6月30日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況約為人民幣86.5百萬元(2020年12月31日：約為人民幣251.8百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

資產抵押

於2021年6月30日，約人民幣100.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣54.2百萬元)之投資物業已作抵押，作為授予本集團若干銀行融資之抵押。

或然負債

於2021年6月30日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，不計及按佣金制及分包合約聘用的僱員，本集團約有11,634名僱員(2020年12月31日：9,735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2021年6月30日止六個月之中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。倘本集團截至2021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2021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間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(「劉先生」)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

於2021年7月，佛山派瑞爾與綠城物業及杭州塞安訂立股權合作協議，據此，訂約方同意在中國成立合營公司。合營公司將主要從事在中國提供物業清潔服務及其他環境相關服務。根據股權合作協議，合營公司的註冊資本將為人民幣10,000,000元，其中佛山派瑞爾、綠城物業及杭州塞安將分別出資人民幣4,900,000元、人民幣3,100,000元及人民幣2,000,000元。合營公司成立後將由佛山派瑞爾、綠城物業及杭州塞安分別擁有49%、31%及20%股權。

於2021年8月18日，廣東中奧物業管理有限公司(「廣東中奧」，本公司一間全資附屬公司)向梁錫偉先生送達期權通知，表明其有意向行使梁錫偉先生授予廣東中奧的認沽期權，以按預先協定的期權價格收購廣西輝煌房地產及廣西輝煌置業51%的註冊資本。

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2021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

本公司已成立審核委員會，並遵照上市規則第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2021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2021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2021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2020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2021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2021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，2021年8月31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；非執行董事為吳志華先生及金科麗女士；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。