

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2023年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 截至2023年6月30日止六個月，收益約為人民幣856.5百萬元，較2022年同期增加約4.3%。
- 截至2023年6月30日止六個月，毛利約為人民幣185.7百萬元，較2022年同期減少約5.0%。
- 截至2023年6月30日止六個月，純利約為人民幣53.6百萬元，較2022年同期減少約19.2%。
- 截至2023年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣5.7分，較2022年同期減少約19.7%。
- 董事會議決不就本期間宣派中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

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2023年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料，連同2022年同期的比較數字，詳情如下：

中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	856,517	821,183
銷售及服務成本		<u>(670,856)</u>	<u>(625,848)</u>
毛利		185,661	195,335
其他收入及收益		15,413	25,269
銷售及分銷開支		(125)	(1,814)
行政開支		(94,134)	(93,869)
金融資產已確認減值虧損淨額		(26,177)	(21,704)
其他開支		(2,553)	(9,159)
財務成本		(951)	(1,452)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
合營企業		2,899	2,661
聯營公司		<u>(1,307)</u>	<u>353</u>
除稅前利潤	6	78,726	95,620
所得稅開支	7	<u>(25,118)</u>	<u>(29,237)</u>
期內利潤		<u>53,608</u>	<u>66,383</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人	9	48,539	60,822
非控股權益		<u>5,069</u>	<u>5,561</u>
		<u>53,608</u>	<u>66,383</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>0.057</u>	<u>0.071</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	<u>53,608</u>	<u>66,383</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)	<u>-</u>	<u>-</u>
期內全面收益總額	<u>53,608</u>	<u>66,383</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	48,539	60,822
非控股權益	<u>5,069</u>	<u>5,561</u>
	<u>53,608</u>	<u>66,383</u>

中期簡明綜合財務狀況表
2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		114,425	118,001
投資物業	10	177,657	180,713
使用權資產		9,418	10,111
商譽		225,282	225,282
收購物業之預付款項	11	12,305	14,092
於合營企業的投資		8,398	5,499
於聯營公司的投資		6,285	7,592
其他無形資產		45,669	50,919
長期按金		14,746	14,746
遞延稅項資產		67,244	60,082
非流動資產總值		681,429	687,037
流動資產			
存貨		7,556	5,588
貿易應收款項	12	584,197	496,160
預付款項及其他應收款項	13	304,517	314,607
按公平值計入損益之金融資產		7,047	7,676
現金及現金等價物		390,967	446,052
流動資產總值		1,294,284	1,270,083
流動負債			
貿易應付款項	14	59,458	100,782
其他應付款項及應計費用	15	692,341	671,489
計息銀行及其他借款		48,990	48,990
租賃負債		10,755	10,528
應付稅項		119,135	108,051
流動負債總額		930,679	939,840
流動資產淨值		363,605	330,243
總資產減流動負債		1,045,034	1,017,280

中期簡明綜合財務狀況表(續)
2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		27,329	28,526
租賃負債		904	1,825
		<u> </u>	<u> </u>
非流動負債總額		<u>28,233</u>	<u>30,351</u>
資產淨值		<u>1,016,801</u>	<u>986,929</u>
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,082	7,082
儲備		938,350	909,508
		<u> </u>	<u> </u>
非控股權益		945,432	916,590
		<u>71,369</u>	<u>70,339</u>
權益總額		<u>1,016,801</u>	<u>986,929</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2023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以及房地產諮詢及代理服務。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2023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師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第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2022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2022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新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

本公司已採納香港會計師公會頒佈與其運營相關並於2023年1月1日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則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 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	房地產諮詢 及代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)						
分部收益						
向外部客戶銷售	658,128	6,168	119,190	596	72,435	856,517
分部間銷售	5,261	-	80,458	-	37,126	122,845
	663,389	6,168	199,648	596	109,561	979,362
對賬：						
分部間銷售對銷						(122,845)
收益						856,517
分部業績	58,657	591	19,980	119	11,404	90,751
對賬：						
銀行利息收入						1,250
按公平值計入損益的金融資產的 其他利息收入						9
投資物業的公平值變動						(578)
按公平值計入損益的金融資產/ 負債的公平值變動						(629)
匯兌收益淨額						527
企業開支						(13,245)
應佔合營企業利潤						2,899
應佔聯營公司利潤						(1,307)
財務成本(租賃負債利息除外)						(951)
除稅前利潤						78,726

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	房地產諮詢 及代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
2023年6月30日(未經審核)						
分部資產	2,043,987	83,286	285,345	10,032	100,808	2,523,458
對賬：						
分部間應收款項對銷						(1,103,907)
企業及其他未分配資產						<u>556,162</u>
總資產						<u><u>1,975,713</u></u>
分部負債	1,123,926	34,796	182,917	3,529	83,856	1,429,024
對賬：						
分部間應付款項對銷						(1,103,907)
企業及其他未分配負債						<u>633,795</u>
總負債						<u><u>958,912</u></u>

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	房地產諮詢 及代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)						
分部收益						
向外部客戶銷售	642,978	9,360	104,366	3,476	61,003	821,183
分部間銷售	4,235	-	42,357	-	62,452	109,044
	647,213	9,360	146,723	3,476	123,455	930,227
對賬：						
分部間銷售對銷						(109,044)
收益						821,183
分部業績						
	70,715	2,469	23,463	896	12,830	110,373
對賬：						
銀行利息收入						3,772
按公平值計入損益的金融資產的 其他利息收入						48
投資物業的公平值變動						453
按公平值計入損益的金融資產/ 負債的公平值變動						(6,452)
匯兌虧損淨額						(126)
企業開支						(22,622)
應佔合營企業利潤						2,661
應佔聯營公司利潤						353
財務成本(租賃負債利息除外)						(1,209)
出售附屬公司收益						8,369
除稅前利潤						95,620
2022年12月31日(未經審核)						
分部資產						
	1,991,702	95,351	218,300	9,721	88,011	2,403,085
對賬：						
分部間應收款項對銷						(978,833)
企業及其他未分配資產						532,868
總資產						1,957,120
分部負債						
	1,160,891	46,368	146,558	6,950	73,016	1,433,783
對賬：						
分部間應付款項對銷						(978,833)
企業及其他未分配負債						515,241
總負債						970,191

5. 收益

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益		
提供服務	852,381	812,445
銷售產品	4,136	8,738
	<u>856,517</u>	<u>821,183</u>

來自客戶合約收益

(i) 已分拆收益資料

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理		清潔及		房地產諮詢		總計
	業務	協銷業務	綠化業務	及代理業務	其他業務	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	人民幣千元	人民幣千元
貨品或服務類型							
提供服務	658,128	6,168	119,190	596	68,299	852,381	
銷售貨品	-	-	-	-	4,136	4,136	
來自客戶合約總收益	<u>658,128</u>	<u>6,168</u>	<u>119,190</u>	<u>596</u>	<u>72,435</u>	<u>856,517</u>	
地區市場							
中國內地	<u>658,128</u>	<u>6,168</u>	<u>119,190</u>	<u>596</u>	<u>72,435</u>	<u>856,517</u>	
收益確認時間							
於某一時間段確認收益	658,128	6,168	119,190	-	68,299	851,785	
於某一時間點確認收益	-	-	-	596	4,136	4,732	
來自客戶合約總收益	<u>658,128</u>	<u>6,168</u>	<u>119,190</u>	<u>596</u>	<u>72,435</u>	<u>856,517</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2022年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理		清潔及 房地產諮詢		其他業務	總計
	業務	協銷業務	綠化業務	及代理業務		
	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	642,978	9,360	104,366	3,476	52,265	812,445
銷售貨品	—	—	—	—	8,738	8,738
來自客戶合約總收益	<u>642,978</u>	<u>9,360</u>	<u>104,366</u>	<u>3,476</u>	<u>61,003</u>	<u>821,183</u>
地區市場						
中國內地	<u>642,978</u>	<u>9,360</u>	<u>104,366</u>	<u>3,476</u>	<u>61,003</u>	<u>821,183</u>
收益確認時間						
於某一時間段確認收益	635,112	9,360	104,366	—	52,265	801,103
於某一時間點確認收益	<u>7,866</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,476</u>	<u>8,738</u>	<u>20,080</u>
來自客戶合約總收益	<u>642,978</u>	<u>9,360</u>	<u>104,366</u>	<u>3,476</u>	<u>61,003</u>	<u>821,183</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2023年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理		清潔及 房地產諮詢		其他業務	總計
	業務	協銷業務	綠化業務	及代理業務		
	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	658,128	6,168	119,190	596	72,435	856,517
分部間銷售	<u>5,261</u>	<u>-</u>	<u>80,458</u>	<u>-</u>	<u>37,126</u>	<u>122,845</u>
分部間調整及對銷	<u>(5,261)</u>	<u>-</u>	<u>(80,458)</u>	<u>-</u>	<u>(37,126)</u>	<u>(122,845)</u>
來自客戶合約總收益	<u>658,128</u>	<u>6,168</u>	<u>119,190</u>	<u>596</u>	<u>72,435</u>	<u>856,517</u>

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理		清潔及 房地產諮詢		其他業務	總計
	業務	協銷業務	綠化業務	及代理業務		
	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	642,978	9,360	104,366	3,476	61,003	821,183
分部間銷售	<u>4,235</u>	<u>-</u>	<u>42,357</u>	<u>-</u>	<u>62,452</u>	<u>109,044</u>
分部間調整及對銷	<u>(4,235)</u>	<u>-</u>	<u>(42,357)</u>	<u>-</u>	<u>(62,452)</u>	<u>(109,044)</u>
來自客戶合約總收益	<u>642,978</u>	<u>9,360</u>	<u>104,366</u>	<u>3,476</u>	<u>61,003</u>	<u>821,183</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	
	2023年	2022年
附註	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	667,824	619,035
已售貨品成本	3,032	6,813
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員酬金)		
薪酬及其他福利	515,048	338,194
退休福利計劃供款	42,858	20,381
	<u>557,906</u>	<u>358,575</u>
物業及設備項目折舊	18,144	11,605
使用權資產折舊	1,136	1,714
其他無形資產攤銷	5,298	5,666
貿易應收款項已確認減值虧損淨額	16,993	16,277
其他應收款項已確認減值虧損淨額	9,184	6,303
投資物業公平值虧損／(收益)	10 578	(453)
總租金收入	(872)	(46)
匯兌(收益)／虧損淨額	(527)	126
按公平值計入損益的金融資產／負債的		
公平值變動	629	6,452
銀行利息收入	(1,250)	(3,772)
出售物業及設備項目的虧損／(收益)	423	(111)
按公平值計入損益的金融資產的		
其他利息收入	(9)	(48)
出售附屬公司收益	(145)	(8,369)
撥回存貨至可變現淨值	-	(876)
出售投資物業虧損	453	-

7. 所得稅

截至2023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2022年6月30日止六個月：25%)計提，惟享有較低稅率作為福利的附屬公司除外。

由於截至2023年及2022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)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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	33,549	36,263
遞延稅項	<u>(8,431)</u>	<u>(7,026)</u>
期內稅項支出總額	<u>25,118</u>	<u>29,237</u>

8. 股息

截至2023年6月30日止六個月，本公司董事已宣派並於2023年5月31日本公司的股東週年大會上批准截至2022年12月31日止年度的股息每股2.50港仙。截至2023年6月30日止六個月，並無派發、宣派或擬派中期股息(2022年：無)。

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2023年及2022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854,550,000股(截至2022年6月30日止六個月：854,550,000股)計算。

由於本公司不存在攤薄普通股，截至2023年6月30日和2022年6月30日止六個月的每股攤薄盈利與基本每股盈利相同。

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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>盈利</u>		
母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>48,539</u>	<u>60,822</u>
<u>股份</u>		
期內已發行普通股加權平均數	<u>854,550,000</u>	<u>854,550,000</u>

10. 投資物業

人民幣千元

於2023年1月1日賬面值(經審核)	180,713
添置	1,875
出售	(4,353)
公平值調整產生的虧損淨額(附註6)	<u>(578)</u>
於2023年6月30日賬面值(未經審核)	<u><u>177,657</u></u>

若干投資物業已根據經營租賃租賃予第三方。

本集團投資物業均位於中國內地。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2023年6月30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2023年6月30日以市場法進行的估值重估。本集團的物業經理及董事進行估值時已與估值師就估值假設及估值結果進行定期討論。

於2023年6月30日，本集團賬面值人民幣99,563,000元(2022年12月31日：人民幣99,567,000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2023年6月30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
商業物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>177,657</u>	<u>177,657</u>

10. 投資物業

公平值層級(續)

	使用以下數據於2022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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>180,713</u>	<u>180,713</u>

截至2023年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度，第一層與第二層之間並無公平值計量的轉撥，亦無公平值計量轉入第三層或從第三層轉出。

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	
			2023年	2022年
商業物業	直接比較法	市場單位價格 (人民幣元/平方米)	7-27	7-27

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加/(減少)會導致投資物業公平值大幅增加/(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加/(減少)會導致投資物業公平值大幅減少/(增加)。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，而長期空置率的變動則相反。

11. 收購物業的預付款項

於2023年6月30日，本集團收購位於中國內地的物業，向物業發展商支付之按金為人民幣12,305,000元(2022年12月31日：人民幣14,092,000元)。

12. 貿易應收款項

於報告期末，按發票日期計算的貿易應收款項的賬齡分析(扣除虧損撥備)如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	440,386	399,039
一至兩年	86,711	52,712
超過兩年	57,100	44,409
	<u>584,197</u>	<u>496,160</u>

13. 預付款項及其他應收款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	59,353	78,045
向公用事業供應商支付的按金	48,113	38,942
其他應收款項	198,500	202,603
預付款項	81,366	70,897
其他可收回稅項	2,589	340
	<u>389,921</u>	<u>390,827</u>
減：減值撥備	<u>(70,658)</u>	<u>(61,474)</u>
總額	319,263	329,353
減：非流動部分	<u>(14,746)</u>	<u>(14,746)</u>
流動部分	<u>304,517</u>	<u>314,607</u>

預付款項及其他應收款項主要為履約保證金、合約投標按金、業務相關預付款項、與其他獨立第三方的結餘及本集團股權轉讓產生的應收款項。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2023年6月30日適用的虧損率介乎3%至30%(2022年12月31日：3%至30%)。

其他應收款項包括出於業務目的墊付給三名獨立第三方為人民幣13.8百萬元(2022年12月31日：人民幣16.9百萬元)。這些貸款為無抵押和免息的(除了一筆年利率為7%的貸款)。於2023年6月30日，該等貸款需計提減值撥備人民幣0.4百萬元。

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賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	50,953	91,349
超過一年	8,505	9,433
	<u>59,458</u>	<u>100,782</u>

貿易應付款項為不計息及一般於30至90日內結算。

15. 其他應付款項及應計費用

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	158,524	135,689
就公用事業向社區住戶代收款	233,256	245,133
預收款項	12,210	17,218
應計費用及其他應付款項	179,407	161,949
已收按金	60,277	63,059
應付附屬公司非控股權益持有人款項	2,865	7,576
應付最終控股公司	8,759	6,000
其他應付稅項	37,043	34,865
	<u>692,341</u>	<u>671,489</u>

於2023年6月30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、免息及無固定還款期。

其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

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的獨立物業管理服務供應商。於2023年，本集團榮獲聯合國開發計劃署頒發的卓越獎，該獎項旨在確定、表彰及激勵企業實施聯合國可持續發展目標(UN-SDG)以促進全球環境、社會及企業治理(ESG)的最高可持續發展標準，以造福我們的下一代。於2023年6月30日，本集團的總合約建築面積(「**建築面積**」)為約69.7百萬平方米(「**平方米**」)，已訂約管理中國45個城市的633處物業。

本集團從事提供物業管理服務、提供協銷服務、清潔及綠化服務、房地產諮詢及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。

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、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學校及商業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及OHSAS 18001。

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。

房地產諮詢及代理業務

本集團為物業發展商及業主提供有關租賃物業的諮詢及代理服務。

其他業務

其他業務包括中國的穿梭巴士以及維護服務、升降機相關工程服務、工程服務、銷售工程零部件、餐廳營運及餐飲服務。

業務回顧

物業管理業務

於2023年6月30日，本集團將業務維持在中國45個城市，訂約管理合共633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69.7百萬平方米。物業管理業務所得收益較2022年同期增加約人民幣12.0百萬元或1.8%，主要原因為已交付合約建築面積由截至2022年6月30日止六個月的約67.0百萬平方米增加至截至2023年6月30日止六個月的約69.7百萬平方米。

本集團致力透過其現有客戶基礎發展新業務關係，並開發網絡，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。

下表說明於2023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(2)	27. 岑溪(9)	41. 包頭(7)	45. 拉薩(1)
2. 重慶(3)	28. 崇左(2)	42. 北京(1)	
3. 滁州(3)	29. 佛山(20)	43. 張家口(3)	
4. 阜陽(1)	30. 廣州(12)	44. 天津(1)	
5. 杭州(54)	31. 貴港(1)		
6. 荷澤(4)	32. 桂林(3)		
7. 淮安(1)	33. 江門(2)		
8. 黃岡(1)	34. 來賓(3)		
9. 湖州(18)	35. 南寧(19)		
10. 開封(2)	36. 清遠(4)		
11. 南通(15)	37. 三亞(7)		
12. 南陽(1)	38. 文昌(1)		
13. 寧波(318)	39. 梧州(9)		
14. 衢州(8)	40. 肇慶(3)		
15. 上海(19)			
16. 紹興(6)			
17. 蘇州(42)			
18. 台州(2)			
19. 溫州(8)			
20. 無錫(7)			
21. 宣城(2)			
22. 延安(2)			
23. 岳陽(1)			
24. 鄭州(1)			
25. 鎮江(1)			
26. 周口(3)			

附註：括號內的數字指訂約項目數目。

下表載列於所示日期之已交付合約建築面積及管理的物業數目。

	於2023年6月30日	
	千平方米	數目
住宅物業		
華東及華中 ⁽¹⁾	41,634	331
華南 ⁽²⁾	14,018	73
華北 ⁽³⁾	2,168	9
華西 ⁽⁴⁾	108	1
小計	57,928	414
非住宅物業	5,962	147
總計	63,890	561

於2023年6月30日，本集團未交付物業的合約建築面積約達5.8百萬平方米。

附註：

(1) 包括常德、重慶、滁州、阜陽、杭州、菏澤、淮安、黃岡、湖州、開封、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、崇左、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。

(4) 包括拉薩。

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。

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。

房地產諮詢及代理業務

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、房屋租賃及房地產投資諮詢服務。

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；及
- (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。

前景及未來計劃

儘管2023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，通過保持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。本集團將致力透過其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。

財務表現回顧

收益

於截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣856.5百萬元，較截至2022年6月30日止六個月增加約4.3%。

本集團收益增加主要由於物業管理業務所得收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣652.3百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣664.3百萬元，增加約人民幣12.0百萬元或1.8%。截至2023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人民幣119.2百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則約為人民幣104.4百萬元；截至2023年6月30日止六個月，房地產諮詢及代理業務產生收益約為人民幣0.6百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則約為人民幣3.5百萬元及截至2023年6月30日止六個月，其他業務產生收益約為人民幣72.4百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則約為人民幣61.0百萬元。

按業務線及服務劃分的收益明細

	截至6月30日止六個月			變動 %
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	人民幣千元	
物業管理業務				
— 物業管理服務	658,128	642,978	15,150	2.4
— 協銷服務	6,168	9,360	(3,192)	(34.1)
清潔及綠化業務	119,190	104,366	14,824	14.2
房地產諮詢及代理業務	596	3,476	(2,880)	(82.9)
其他業務	72,435	61,003	11,432	18.7
	<u>856,517</u>	<u>821,183</u>	<u>35,334</u>	<u>4.3</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2022年同期增加約人民幣15.2百萬元或2.4%，主要由於具有較高物業管理服務費的項目增加所致。

協銷業務

截至2023年6月30日止六個月協銷業務的收益約為人民幣6.2百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣9.4百萬元減少約人民幣3.2百萬元或34.1%。協銷業務收益減少乃由於宏觀經濟狀況變動及房地產市場週期性下行所致。

清潔及綠化業務

截至2023年6月30日止六個月清潔及綠化業務收益約為人民幣119.2百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣104.4百萬元增加約人民幣14.8百萬元或14.2%，主要由於清潔及綠化服務需求更暢旺。

房地產諮詢及代理業務

房地產諮詢及代理業務由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3.5百萬元減少約人民幣2.9百萬元至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元，乃主要由於宏觀經濟狀況及房地產行業下滑所致。

其他業務

其他業務收益由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣61.0百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣72.4百萬元。期內增加約人民幣11.4百萬元或18.7%主要是由於多種服務的需求增加所致。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣625.8百萬元增加約7.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣670.9百萬元。增加主要由於勞工成本、分包成本及其他服務成本增加，與收益增加一致。

毛利及毛利率

下表載列所示期間本集團按服務劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	(未經審核)		(未經審核)	
	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	153,567	23.3	155,669	24.2
—協銷服務	591	9.6	2,469	26.4
清潔及綠化業務	19,980	16.8	23,463	22.5
房地產諮詢及代理服務業務	119	20.0	904	26.0
其他業務	11,404	15.7	12,830	21.0
	<u>185,661</u>	<u>21.7</u>	<u>195,335</u>	<u>23.8</u>
總計	<u>185,661</u>	<u>21.7</u>	<u>195,335</u>	<u>23.8</u>

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣185.7百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣195.3百萬元減少約人民幣9.6百萬元或5.0%。本集團的整體毛利率由截至2022年6月30日止六個月的23.8%減少至截至2023年6月30日止六個月的21.7%。毛利率降低乃主要由於宏觀經濟狀況變動及房地產及物業管理行業週期性下行，本集團毛利率受限所致。

其他收入及收益

截至2023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15.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣25.3百萬元減少約人民幣9.9百萬元。減少主要是由於(i)出售附屬公司的非經常性收益約人民幣8.4百萬元；及(ii)已收利息收入減少。

銷售及分銷開支

截至2023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0.1百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1.8百萬元減少約人民幣1.7百萬元或93.1%。減少主要是由於業務發展、營銷及推廣開支減少所致。

行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣94.1百萬元，而截至2022年6月30日止六個月已確認約人民幣93.9百萬元。

金融資產已確認減值虧損淨額

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(即客戶類別)的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。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。根據減值分析，截至2023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26.2百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則約為人民幣21.7百萬元。

其他開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他開支約為人民幣2.6百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣9.2百萬元減少約人民幣6.6百萬元或72.1%。減少主要是由於按公平值計入損益的金融資產／負債的公平值變動所致。

財務成本

截至2023年6月30日止六個月，本集團的財務成本約為人民幣1.0百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣1.5百萬元)。減少主要是由於計息銀行及其他借款減少所致。

所得稅開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣25.1百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣29.2百萬元減少約人民幣4.1百萬元或14.1%。減少是由於本期間產生的應課稅溢利較低所致。

商譽

於2023年6月30日，本集團錄得商譽約人民幣225.3百萬元，而於2022年6月30日約為人民幣225.3百萬元。

由於被收購公司於2023年上半年的表現符合管理層的預期，本集團管理層確定毋需確認商譽減值。

存貨

存貨由2022年12月31日的約人民幣5.6百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣7.6百萬元。增加約人民幣2.0百萬元或35.2%，主要是由於期內批量購買若干存貨項目以享有更大折讓。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務以及清潔及綠化服務。

於2023年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣584.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣496.2百萬元增加約人民幣88.0百萬元。增加主要是由於業主傾向臨近年尾償還管理費結餘所呈的季節性所致。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項由2022年12月31日的約人民幣314.6百萬元減少至2023年6月30日的約人民幣304.5百萬元。減少約人民幣10.1百萬元或3.2%，主要是由於其他應收款項的預期信貸虧損撥備增加所致。

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7.0百萬元主要為向非控股權益持有人出售被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減少約人民幣0.7百萬元或8.2%主要是由於期權公平值減少所致。

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代表社區住戶收款、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約人民幣20.8百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣692.3百萬元，主要是由於2022年的應付末期股息約人民幣17.9百萬元。

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2023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363.6百萬元，較2022年12月31日的約人民幣330.2百萬元增加約人民幣33.4百萬元。於2023年6月30日及2022年12月31日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)均為1.4倍。

於2023年6月30日，本集團的全部借款均以人民幣計值。於2022年12月31日及2023年6月30日，本集團的銀行借款結餘乃按固定利率計息。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2023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加應付一間附屬公司非控股權益持有人的款項並扣除銀行結餘及現金，除以權益總額。於2023年6月30日，本集團財務狀況良好，淨現金狀況約為人民幣339.1百萬元(2022年12月31日：人民幣389.5百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

資產抵押

於2023年6月30日，約人民幣99.6百萬元(2022年12月31日：人民幣99.6百萬元)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2023年6月30日，本集團並無重大或然負債(2022年12月31日：無)。

僱員及薪酬政策

於2023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8,721名僱員(2022年12月31日：8,241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，本集團於2017年6月採納一項購股權計劃，以留聘本集團精英人員，並獎勵彼等為本集團作出的貢獻。

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。

其他資料

茲提述本公司日期為2022年8月1日及2023年4月17日的公告。廣東中奧物業管理有限公司(「廣東中奧」)要求梁錫偉(「梁先生」)不時(i)支付期權價格餘額；及(ii)完成抵押餘下183個天譽花園停車位的登記手續。梁先生仍未結付及完成抵押登記手續，此舉構成對第二份補充協議的違約。

廣東中奧已就(其中包括)：(i)期權價格餘額人民幣20百萬元及所有應計利息；(ii)違約金；及(iii)有關廣東中奧有權以拍賣或出售抵押物業(包括一套住宅及227個天譽花園停車位)的所得款項優先受償的判令，針對梁先生及黃俊華先生向中華人民共和國南寧市青秀區人民法院提起民事訴訟並提出索償(「索償」)。於2023年4月14日，廣東中奧接獲法院有關索償的受理通知書。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年8月18日、2021年10月22日、2022年1月31日、2022年8月1日及2023年4月17日的公告。本公司將適時通過進一步公告的方式向本公司股東及潛在投資者通報與索償相關的任何進一步重大進展。

董事及高級管理層資料變更

茲提述本公司日期為2023年6月30日的公告。自2023年7月1日起，由於黃安心先生欲將更多時間投入個人事務，故已辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會(「審核委員會」)成員；及尹衛忠先生(「尹先生」)獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。本公司與尹先生訂立委任函，內容有關彼獲委任為獨立非執行董事，自2023年7月1日起初步任期為3年。

亦茲提述本公司日期為2023年7月10日的公告。由於吳志華先生需要投放更多精力於其個人事務，已辭任非執行董事，而徐亞萍女士(「徐女士」)獲委任為非執行董事，自2023年7月10日起生效。本公司與徐女士訂立委任函，內容有關彼獲委任為非執行董事，自2023年7月10日起任期為3年。

中期股息

董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月之中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。倘本集團截至2023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2023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C.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C.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C.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，本集團認為由劉先生繼續同時擔任本公司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。

報告期後事項

於2023年6月30日後及直至本公告日期，本集團概無進行重大事項。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至2023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條以及企業管治守則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、陳家良先生及尹衛忠先生，彼等均為獨立非執行董事。陳偉璋先生為具備適當專業資格的審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核綜合中期財務報表及中期業績。

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2023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2022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2023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2023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，2023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；非執行董事為金科麗女士及徐亞萍女士；及獨立非執行董事為陳偉璋先生、陳家良先生及尹衛忠先生。