

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2024年6月30日止六個月之中期業績公告

### 財務摘要

- 截至2024年6月30日止六個月，收益約為人民幣889.5百萬元，較2023年同期增加約3.8%。
- 截至2024年6月30日止六個月，毛利約為人民幣187.6百萬元，較2023年同期增加約1.1%。
- 截至2024年6月30日止六個月，純利約為人民幣56.4百萬元，較2023年同期增加約5.2%。
- 截至2024年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣5.9分，較2023年同期增加約3.5%。
- 董事會議決不就本期間宣派中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

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2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料，連同2023年同期的比較數字，詳情如下：

## 中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	889,462	856,517
銷售及服務成本		<u>(701,843)</u>	<u>(670,856)</u>
毛利		187,619	185,661
其他收入及收益		15,706	15,413
銷售及分銷開支		(182)	(125)
行政開支		(96,643)	(94,134)
金融資產已確認減值虧損淨額		(23,451)	(26,177)
其他開支		(4,893)	(2,553)
財務成本		(871)	(951)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
合營企業		563	2,899
聯營公司		<u>2,838</u>	<u>(1,307)</u>
除稅前利潤	6	80,686	78,726
所得稅開支	7	<u>(24,265)</u>	<u>(25,118)</u>
期內利潤		<u>56,421</u>	<u>53,608</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人	9	50,807	48,539
非控股權益		<u>5,614</u>	<u>5,069</u>
		<u>56,421</u>	<u>53,608</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>0.059</u>	<u>0.057</u>

中期簡明綜合全面收益表  
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	<u>56,421</u>	<u>53,608</u>
期內全面收益總額	<u>56,421</u>	<u>53,608</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	50,807	48,539
非控股權益	<u>5,614</u>	<u>5,069</u>
	<u>56,421</u>	<u>53,608</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		102,993	112,825
投資物業	10	158,229	161,005
使用權資產		8,833	9,703
商譽		225,282	225,282
收購物業之預付款項	11	11,887	12,125
於合營企業的投資		3,125	5,937
於聯營公司的投資		7,671	8,099
其他無形資產		36,787	41,632
長期按金		18,880	17,623
遞延稅項資產		80,980	76,864
		<u>654,667</u>	<u>671,095</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		3,015	6,253
貿易應收款項	12	619,848	538,334
預付款項及其他應收款項	13	299,774	317,026
按公平值計入損益之金融資產		2,461	2,961
現金及現金等價物		489,215	531,583
		<u>1,414,313</u>	<u>1,396,157</u>
<b>流動資產總值</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	98,297	110,168
其他應付款項及應計費用	15	677,567	702,730
計息銀行及其他借款		49,900	48,990
租賃負債		8,476	8,082
應付稅項		128,050	127,478
		<u>962,290</u>	<u>997,448</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>962,290</u>	<u>997,448</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>452,023</u>	<u>398,709</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>1,106,690</u>	<u>1,069,804</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		32,307	32,911
租賃負債		3,175	4,186
		<u>35,482</u>	<u>37,097</u>
非流動負債總額		<u>35,482</u>	<u>37,097</u>
資產淨值		<u>1,071,208</u>	<u>1,032,707</u>
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,082	7,082
儲備		994,623	963,246
		<u>1,001,705</u>	<u>970,328</u>
非控股權益		69,503	62,379
		<u>1,071,208</u>	<u>1,032,707</u>
權益總額		<u>1,071,208</u>	<u>1,032,707</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

### 1. 公司和集團資料

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。

本公司為一間投資控股公司，其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、提供清潔及綠化服務以及其他服務。

本公司直接及最終控股公司為啟昌國際有限公司，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

### 2. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的適用披露規定編製。

中期財務報表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2023年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。中期財務報表均以本公司功能貨幣人民幣(「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(人民幣千元)。

中期財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干金融工具及投資物業則按公平值計量(視適用情況而定)。

### 3. 會計政策及披露變動

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂本及應用與本集團相關的若干會計政策而產生的額外會計政策外，中期財務報表所採用會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

#### 應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於2024年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製中期財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及業績及／或於中期財務報表所載披露資料構成重大影響。

於本中期期間，本集團並無應用任何已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

#### 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	清潔及 綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)				
分部收益				
向外部客戶銷售	648,051	162,269	79,142	889,462
分部間銷售	6,784	67,302	32,418	106,504
	<u>654,835</u>	<u>229,571</u>	<u>111,560</u>	<u>995,966</u>
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(106,504)</u>
收益				<u><u>889,462</u></u>
分部業績	49,113	31,681	10,694	91,488
對賬：				
銀行利息收入				2,303
按公平值計入損益的金融資產的 其他利息收入				11
投資物業的公平值變動				(2,776)
或然代價公平值調整				(500)
匯兌虧損淨額				(1,100)
企業開支				(13,012)
應佔合營企業利潤				563
應佔聯營公司利潤				2,838
財務成本(租賃負債利息除外)				<u>871</u>
除稅前利潤				<u><u>80,686</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	清潔及 綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
2024年6月30日(未經審核)				
分部資產	2,205,598	334,223	221,041	2,760,862
對賬：				
分部間應收款項對銷				(974,518)
企業及其他未分配資產				<u>282,636</u>
總資產				<u><u>2,068,980</u></u>
分部負債	1,215,233	187,311	135,661	1,538,205
對賬：				
分部間應付款項對銷				(974,518)
企業及其他未分配負債				<u>434,085</u>
總負債				<u><u>997,772</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	清潔及 綠化業務 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)				
<b>分部收益</b>				
向外部客戶銷售	658,128	119,190	79,199	856,517
分部間銷售	5,261	80,458	37,126	122,845
	<u>663,389</u>	<u>199,648</u>	<u>116,325</u>	<u>979,362</u>
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(122,845)</u>
收益				<u>856,517</u>
<b>分部業績</b>	58,657	19,980	12,114	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)
或然代價公平值調整				(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)				<u>(951)</u>
除稅前利潤				<u>78,726</u>
2023年12月31日(經審核)				
<b>分部資產</b>	2,050,979	247,971	172,208	2,471,158
對賬：				
分部間應收款項對銷				(993,262)
企業及其他未分配資產				<u>589,356</u>
總資產				<u>2,067,252</u>
<b>分部負債</b>	1,193,385	160,209	117,368	1,470,962
對賬：				
分部間應付款項對銷				(993,262)
企業及其他未分配負債				<u>556,845</u>
總負債				<u>1,034,545</u>

## 5. 收益

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益		
提供服務	885,732	852,381
銷售產品	3,730	4,136
	<u>889,462</u>	<u>856,517</u>

來自客戶合約收益

(i) 已分拆收益資料

截至2024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	清潔及 綠化業務 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	648,051	162,269	75,412	885,732
銷售貨品	-	-	3,730	3,730
	<u>648,051</u>	<u>162,269</u>	<u>79,142</u>	<u>889,462</u>
來自客戶合約總收益	<u>648,051</u>	<u>162,269</u>	<u>79,142</u>	<u>889,462</u>
地區市場				
中國內地	<u>648,051</u>	<u>162,269</u>	<u>79,142</u>	<u>889,462</u>
收益確認時間				
於某一時間段確認收益	648,051	162,269	75,412	885,732
於某一時間點確認收益	-	-	3,730	3,730
	<u>648,051</u>	<u>162,269</u>	<u>79,142</u>	<u>889,462</u>
來自客戶合約總收益	<u>648,051</u>	<u>162,269</u>	<u>79,142</u>	<u>889,462</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 業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 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	658,128	119,190	75,063	852,381
銷售貨品	—	—	4,136	4,136
來自客戶合約總收益	<u>658,128</u>	<u>119,190</u>	<u>79,199</u>	<u>856,517</u>
<b>地區市場</b>				
中國內地	<u>658,128</u>	<u>119,190</u>	<u>79,199</u>	<u>856,517</u>
<b>收益確認時間</b>				
於某一時間段確認收益	658,128	119,190	74,467	851,785
於某一時間點確認收益	—	—	4,732	4,732
來自客戶合約總收益	<u>658,128</u>	<u>119,190</u>	<u>79,199</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2024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	清潔及 綠化業務 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	648,051	162,269	79,142	889,462
分部間銷售	6,784	67,302	32,418	106,504
分部間調整及對銷	(6,784)	(67,302)	(32,418)	(106,504)
來自客戶合約總收益	<u>648,051</u>	<u>162,269</u>	<u>79,142</u>	<u>889,462</u>

##### 截至2023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	清潔及 綠化業務 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	658,128	119,190	79,199	856,517
分部間銷售	5,261	80,458	37,126	122,845
分部間調整及對銷	(5,261)	(80,458)	(37,126)	(122,845)
來自客戶合約總收益	<u>658,128</u>	<u>119,190</u>	<u>79,199</u>	<u>856,517</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	
	2024年	2023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	699,060	667,824
已售貨品成本	2,783	3,032
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	467,082	515,048
退休福利計劃供款	38,119	42,858
	<u>505,201</u>	<u>557,906</u>
物業及設備項目折舊	17,572	18,144
使用權資產折舊	1,256	1,136
其他無形資產攤銷	4,845	5,298
貿易應收款項已確認減值虧損淨額	20,613	16,993
其他應收款項已確認減值虧損淨額	2,838	9,184
投資物業公平值虧損	10 2,776	578
總租金收入	(937)	(872)
匯兌虧損／(收益)淨額	1,100	(527)
或然代價公平值調整	500	629
銀行利息收入	(2,303)	(1,250)
出售物業及設備項目的虧損	361	423
按公平值計入損益的金融資產的		
其他利息收入	(11)	(9)
出售附屬公司收益	-	(145)
出售投資物業虧損	-	453

## 7. 所得稅

截至2024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2023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2024年及2023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	
	2024年	2023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	33,681	33,549
遞延稅項	<u>(9,416)</u>	<u>(8,431)</u>
期內稅項支出總額	<u>24,265</u>	<u>25,118</u>

## 8. 股息

截至2024年6月30日止六個月，本公司董事已宣派並於2024年5月31日本公司的股東週年大會上批准截至2023年12月31日止年度的股息每股2.50港仙。截至2024年6月30日止六個月，並無派發、宣派或擬派中期股息(2023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2024年及2023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2023年6月30日止六個月：854,550,000股)計算。

每股攤薄盈利金額的計算基於母公司普通權益持有人應佔期內利潤。計算所用普通股加權平均數即為期內用作計算每股基本盈利之已發行普通股數目，以及視為行使或轉換所有攤薄潛在普通股為普通股後假設已無償發行的普通股加權平均數。

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	
	2024年	2023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>50,807</u>	<u>48,539</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>

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

截至2024年及2023年6月30日止六個月，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2024年及2023年6月30日止六個月內的平均市場價格。

## 10. 投資物業

人民幣千元

於2024年1月1日賬面值(經審核)	161,005
公平值調整產生的虧損淨額(附註6)	<u>(2,776)</u>
於2024年6月30日賬面值(未經審核)	<u><u>158,229</u></u>

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2024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2024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2024年6月30日，本集團賬面值人民幣97,154,000元(2023年12月31日：人民幣98,981,000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2024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>158,229</u>	<u>158,229</u>

## 10. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

	使用以下數據於2023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>161,005</u>	<u>161,005</u>

截至2024年6月30日止六個月，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(截至2023年6月30日止六個月：無)。

以下為投資物業估值所用估值技巧及估值關鍵輸入數據的概要：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
			2024年 6月30日	2023年 12月31日
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

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2024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11,887,000元(2023年12月31日：人民幣12,125,000元)。

## 12. 貿易應收款項

於報告期末，按繳款單日期計算的貿易應收款項的賬齡分析(扣除虧損撥備)如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	500,178	405,796
一至兩年	55,063	69,879
超過兩年	64,607	62,659
	<u>619,848</u>	<u>538,334</u>

## 13. 預付款項及其他應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	82,112	97,024
向公用事業供應商支付的按金	44,371	41,391
其他應收款項	217,071	217,564
預付款項	71,538	72,270
其他可收回稅項	340	340
	<u>415,432</u>	<u>428,589</u>
減：減值撥備	<u>(96,778)</u>	<u>(93,940)</u>
總額	318,654	334,649
減：非流動部分	<u>(18,880)</u>	<u>(17,623)</u>
流動部分	<u>299,774</u>	<u>317,026</u>

預付款項及其他應收款項主要為代客支付社區設施支出、履約保證金、合約投標保證金、業務相關預付款項及其他獨立第三方結餘。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2024年6月30日，適用的虧損率介乎3%至30%(2023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14.1百萬元(2023年12月31日：人民幣14.2百萬元)。這些貸款為無抵押和免息或年利率為7%。於2024年6月30日，該等貸款需計提減值撥備人民幣0.8百萬元(2023年12月31日：人民幣0.8百萬元)。

## 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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
60日內	70,028	92,672
超過60日及180日內	8,772	3,517
超過180日及365日內	9,944	6,022
超過一年	9,553	7,957
	<u>98,297</u>	<u>110,168</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

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	163,304	167,867
就公用事業向社區住戶代收款	227,266	246,474
預收款項	12,247	14,533
應計費用	160,860	155,949
其他應付款項	13,794	15,003
已收按金	57,984	57,523
對附屬公司非控股股東的應付股息	-	1,046
應付附屬公司非控股權益持有人款項	3,385	3,385
應付最終控股公司	14,046	14,046
其他應付稅項	24,681	26,904
	<u>677,567</u>	<u>702,730</u>

於2024年6月30日及2023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

### 業務回顧

本集團是一間中國領先的獨立物業管理服務供應商。於2024年，本集團在物業服務週計劃中榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的傑出企業獎。於2024年6月30日，本集團的已交付合約建築面積（「**建築面積**」）為約59.6百萬平方米（「**平方米**」），管理中國43個城市的537處物業。

本集團從事提供物業管理服務、清潔及綠化服務以及其他服務。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。

於2024年6月30日，本集團將業務維持在中國43個城市，已交付合約管理合共537項住宅物業及非住宅物業（如商用或政府樓宇），總已交付合約建築面積為約59.6百萬平方米，較2023年同期減少約4.3百萬平方米。

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2024年6月30日本集團已交付合約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(12)	40 包頭(7)	42 拉薩(1)
2 重慶(1)	28 佛山(18)	41 張家口(1)	43 烏魯木齊(3)
3 滁州(1)	29 廣州(4)		
4 杭州(57)	30 桂林(4)		
5 荷澤(4)	31 河源(1)		
6 湖州(14)	32 江門(3)		
7 濟南(1)	33 開封(1)		
8 麻城(1)	34 南寧(18)		
9 南通(11)	35 清遠(4)		
10 寧波(272)	36 三亞(6)		
11 衢州(4)	37 文昌(1)		
12 上海(15)	38 梧州(6)		
13 紹興(6)	39 肇慶(2)		
14 宿遷(2)			
15 蘇州(33)			
16 台州(1)			
17 溫州(1)			
18 無錫(6)			
19 宣城(2)			
20 宜興(2)			
21 岳陽(1)			
22 雲浮(1)			
23 鄭州(2)			
24 鎮江(3)			
25 周口(1)			
26 諸暨(1)			

附註：括號內的數字指已交付合約項目數目。

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2024年6月30日	
	千平方米	數目
住宅及非住宅物業		
華東及華中 <sup>(1)</sup>	42,603	445
華南 <sup>(2)</sup>	15,120	80
華北 <sup>(3)</sup>	1,381	8
華西 <sup>(4)</sup>	511	4
總計	<u>59,615</u>	<u>537</u>

附註：

- (1) 包括常德、重慶、滁州、杭州、荷澤、湖州、濟南、麻城、南通、寧波、衢州、上海、紹興、宿遷、蘇州、台州、溫州、無錫、宣城、宜興、岳陽、雲浮、鄭州、鎮江、周口及諸暨。
- (2) 包括岑溪、佛山、廣州、桂林、河源、江門、開封、南寧、清遠、三亞、文昌、梧州及肇慶。
- (3) 包括包頭及張家口。
- (4) 包括拉薩及烏魯木齊。

## 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。

## 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、為物業發展商及業主提供協銷服務及諮詢及代理業務。

## 前景及未來計劃

儘管2024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2024年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣889.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月增加約3.8%。

本集團的物業管理業務所得收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣658.1百萬元下降至截至2024年6月30日止六個月約人民幣648.1百萬元，下跌約人民幣10.1百萬元或1.5%。

本集團自清潔及綠化業務產生收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣119.2百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣162.3百萬元，增加約人民幣43.1百萬元或36.1%。

本集團來自其他業務收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣79.2百萬元下跌至截至2024年6月30日止六個月約人民幣79.1百萬元，下跌約人民幣0.1百萬元或0.1%。

#### 按業務線及服務劃分的收益明細

	截至6月30日止六個月			
	2024年	2023年	變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
物業管理業務	648,051	658,128	(10,077)	(1.5)
清潔及綠化業務	162,269	119,190	43,079	36.1
其他業務	79,142	79,199	(57)	(0.1)
	<u>889,462</u>	<u>856,517</u>	<u>32,945</u>	<u>3.8</u>

本集團業務包括提供物業管理服務、清潔及綠化服務以及其他業務。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2023年同期減少約人民幣10.1百萬元或1.5%，主要由於項目減少所致。

### 清潔及綠化業務

截至2024年6月30日止六個月清潔及綠化業務收益約為人民幣162.2百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣119.2百萬元增加約人民幣43.1百萬元或36.1%，主要由於清潔及綠化服務需求暢旺。

### 其他業務

其他業務收入與2023年同期持平，僅輕微減少約人民幣0.57百萬元或0.1%。

### 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2023年6月30日止六個月的約人民幣670.9百萬元增加約4.6%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣701.8百萬元。增加主要由於分包成本及服務成本增加，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			
	2024年		2023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	156,828	24.2	153,567	23.3
清潔及綠化業務	21,582	13.3	19,980	16.8
其他業務	9,209	11.6	12,114	15.3
總計	<u>187,619</u>	<u>21.1</u>	<u>185,661</u>	<u>21.7</u>

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣187.6百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣185.7百萬元增加約人民幣1.9百萬元或1.1%。本集團的整體毛利率由截至2023年6月30日止六個月的21.7%減少至截至2024年6月30日止六個月的21.1%。

## 其他收入及收益

截至2024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15.7百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣15.4百萬元增加約人民幣0.3百萬元，主要是來自己收利息收入。

## 銷售及分銷開支

截至2024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0.18百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣0.12百萬元增加約人民幣0.6百萬元。有關增加與收益增加一致。

## 行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣96.6百萬元，較截至2023年6月30日止六個月約人民幣94.1百萬元增加約人民幣2.5百萬元，主要由於本期間產生的匯兌虧損所致。

## 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2024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23.5百萬元，而截至2023年6月30日止六個月則約為人民幣26.2百萬元。

## 其他開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的其他開支約為人民幣4.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2.6百萬元增加約人民幣2.3百萬元。增加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2024年6月30日止六個月，本集團的財務成本約為人民幣0.87百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣0.95百萬元)。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2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣24.3百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣25.1百萬元減少約人民幣0.8百萬元或3.4%。減少是由於本期間產生的應課稅溢利較低所致。

## 商譽

於2024年6月30日，本集團錄得商譽約人民幣225.3百萬元，而於2023年6月30日約為人民幣225.3百萬元。

由於被收購公司於2024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商譽減值。

## 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2024年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣619.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣538.3百萬元增加約人民幣81.5百萬元。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2023年12月31日的約人民幣317.0百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣299.8百萬元。減少約人民幣17.2百萬元或5.4%，主要是由於代表客戶向公用事業供應商支付的款項減少所致。

## 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2023年12月31日的約人民幣702.7百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣677.6百萬元。減少約人民幣25.1百萬元或3.6%主要是由於就公用事業代表社區住戶收款減少所致。

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團的財務狀況保持穩健。本集團主要透過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2024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452.0百萬元，2023年12月31日則約為人民幣398.7百萬元。於2024年6月30日及2023年6月30日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別為1.5倍及1.4倍。

## 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2024年6月30日，本集團財務狀況良好，淨現金狀況約為人民幣435.9百萬元(2023年12月31日：人民幣479.2百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

## 資產抵押

於2024年6月30日，約人民幣99.0百萬元(2023年12月31日：人民幣99.0百萬元)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2024年6月30日，本集團並無重大或然負債(2023年12月31日：無)。

## 僱員及薪酬政策

於2024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8,644名僱員(2023年12月31日：8,521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、2023年4月17日、2024年4月29日及2024年5月31日的公告(「該等公告」)，內容有關本集團全資附屬公司廣東中奧物業管理有限公司(「廣東中奧」)向梁錫偉(「梁先生」)提起的民事訴訟。

誠如該等公告所披露，廣東中奧已接獲中國法院的判決（「判決」），而中國法院下令(i)梁先生須向廣東中奧支付中國法院所裁定的未支付期權價格人民幣30,565,479.45元及相關利息金額；(ii)梁先生須向廣東中奧支付違約金；及(iii)廣東中奧有權以拍賣或出售抵押物業(包括一套住宅及227個停車位)的所得款項優先受償權。

於2024年5月31日，廣東中奧接獲梁先生作為上訴人就判決提出的書面上訴。

本公司謹此為本公司股東提供最新資料，上訴已由中國法院審理，本公司現正等待中國法院下達上訴裁決。本公司將適時通過進一步公告的方式向股東及潛在投資者通報與上訴相關的任何重大進展。

### **董事及高級管理層資料變更**

董事確認，概無任何資料須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51B(1)條予以披露。

### **中期股息**

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月之中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。倘本集團截至2024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C1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2024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2024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C3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2024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3.22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2024年6月30日止六個月的中期業績。

## 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2024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2023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2024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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gdzawy.com](http://www.gdzawy.com))登載。本公司截至2024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，2024年8月29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。