

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2022年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 截至2022年6月30日止六個月，收益約為人民幣821.2百萬元，較2021年同期減少11.9%。
- 截至2022年6月30日止六個月，毛利約為人民幣195.3百萬元，較2021年同期減少19.6%。
- 截至2022年6月30日止六個月，純利約為人民幣66.4百萬元，較2021年同期減少19.9%。
- 截至2022年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣7.1分，較2021年同期減少12.3%。
- 董事會議決不就本期間宣派中期股息(2021年：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2022年6月30日止六個月的未經審核財務資料，連同2021年同期的比較數字，詳情如下：

中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	821,183	931,704
銷售及服務成本		(625,848)	(688,762)
毛利		195,335	242,942
其他收入及收益		25,269	19,964
銷售及分銷開支		(1,814)	(7,613)
行政開支		(93,869)	(114,766)
金融資產減值虧損淨額		(21,704)	(19,259)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
合營企業		2,661	2,432
聯營公司		353	519
其他開支		(9,159)	(4,484)
財務成本		(1,452)	(5,060)
除稅前利潤	6	95,620	114,675
所得稅開支	7	(29,237)	(31,844)
期內利潤		66,383	82,831
以下人士應佔：			
母公司擁有人		60,822	68,978
非控股權益		5,561	13,853
		66,383	82,831
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
一期內利潤(人民幣元)		0.071	0.081

中期簡明綜合全面收益表
截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	<u>66,383</u>	<u>82,831</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
所得稅影響	-	(174)
隨後期間可能重新分類至損益的其他全面 收益淨額	<u>-</u>	<u>521</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)	<u>-</u>	<u>521</u>
期內全面收益總額	<u>66,383</u>	<u>83,352</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	60,822	69,499
非控股權益	<u>5,561</u>	<u>13,853</u>
	<u>66,383</u>	<u>83,352</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

		2022年 6月30日	2021年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		127,098	139,624
投資物業	10	178,556	178,012
使用權資產		11,079	10,365
收購物業之預付款項	11	14,058	14,206
商譽		240,269	302,642
其他無形資產		54,534	59,961
於合營企業的投資		4,993	5,153
於聯營公司的投資		6,635	6,283
長期按金		2,110	2,435
遞延稅項資產		58,297	56,506
非流動資產總值		697,629	775,187
流動資產			
存貨		4,691	50,261
貿易應收款項及應收票據	12	539,445	410,513
預付款項、按金及其他應收款項	13	332,616	500,982
按公平值計入損益之金融資產		5,676	14,076
現金及現金等價物		411,301	436,464
流動資產總值		1,293,729	1,412,296
流動負債			
貿易應付款項	14	86,841	96,392
其他應付款項及應計費用	15	699,614	832,098
計息銀行及其他借款		68,290	41,097
租賃負債		10,528	9,944
應付稅項		128,258	126,792
流動負債總額		993,531	1,106,323
流動資產淨值		300,198	305,973
總資產減流動負債		997,827	1,081,160

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2022年6月30日

	2022年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2021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	-	14,859
租賃負債	3,412	2,877
遞延稅項負債	25,868	22,366
其他長期應付款項	-	57,953
	<u> </u>	<u> </u>
非流動負債總額	29,280	98,055
	<u> </u>	<u> </u>
資產淨值	968,547	983,105
	<u> </u>	<u> </u>
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,082	7,082
儲備	893,423	892,173
	<u> </u>	<u> </u>
	900,505	899,255
非控股權益	68,042	83,850
	<u> </u>	<u> </u>
權益總額	968,547	983,105
	<u> </u>	<u> </u>

中期簡明綜合財務資料附註

2022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2022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2021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2021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3號(修訂本)	提述概念框架
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬訂用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本
香港財務報告準則2018年至 2020年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號(修訂本)、香港財務 報告準則第9號(修訂本)、香港財務報告準則 第16號隨附之範例(修訂本)及香港會計準則 第41號(修訂本)

本期間應用香港財務報告準則修訂本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	房地產諮詢 及代理業務	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2022年6月30日止六個月 (未經審核)						
分部收益						
外部銷售	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	(4,235)	-	(42,357)	-	(62,452)	(109,044)
總收益	642,978	9,360	104,366	3,476	61,003	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

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2021年6月30日止六個月 (未經審核)						
分部收益						
外部銷售	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>
	663,706	16,645	130,633	106,920	140,924	1,058,828
對賬：						
分部間銷售對銷	<u>(4,590)</u>	<u>-</u>	<u>(47,539)</u>	<u>(926)</u>	<u>(74,069)</u>	<u>(127,124)</u>
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>
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)						<u>(5,060)</u>
除稅前利潤						<u>114,675</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2022年6月30日及2021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
分部資產						
2022年6月30日(未經審核)	1,903,172	111,979	188,696	9,937	86,985	2,300,769
對賬：						
分部間應收款項對銷						(996,662)
企業及其他未分配資產						<u>687,251</u>
總資產						<u><u>1,991,358</u></u>
分部負債						
2022年6月30日(未經審核)	1,043,977	68,236	125,422	5,556	22,665	1,265,856
對賬：						
分部間應付款項對銷						(996,662)
企業及其他未分配負債						<u>753,617</u>
總負債						<u><u>1,022,811</u></u>
分部資產						
2021年12月31日(經審核)	2,033,058	105,240	149,495	-	215,629	2,503,422
對賬：						
分部間應收款項對銷						(1,064,522)
企業及其他未分配資產						<u>748,583</u>
總資產						<u><u>2,187,483</u></u>
分部負債						
2021年12月31日(經審核)	1,235,740	64,080	95,707	-	137,036	1,532,563
對賬：						
分部間應付款項對銷						(1,064,522)
企業及其他未分配負債						<u>736,337</u>
總負債						<u><u>1,204,378</u></u>

5. 收益

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益	821,183	931,704

來自客戶合約收益

(i) 已分拆收益資料

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理		清潔及綠化	房地產諮詢	其他業務	總計
	業務	協銷業務	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	642,978	9,360	104,366	3,476	61,003	821,183
地區市場						
中國內地	642,978	9,360	104,366	3,476	61,003	821,183
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	7,866	-	-	3,476	8,738	20,080
來自客戶合約總收益	642,978	9,360	104,366	3,476	61,003	821,183

5. 收益(續)

來自客戶合約收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理		清潔及綠化	房地產諮詢	其他業務	總計
	業務	協銷業務	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	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	<u>659,116</u>	<u>16,645</u>	<u>83,094</u>	<u>105,994</u>	<u>66,855</u>	<u>931,704</u>
地區市場						
中國內地	<u>659,116</u>	<u>16,645</u>	<u>83,094</u>	<u>105,994</u>	<u>66,855</u>	<u>931,704</u>
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	<u>7,517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105,994</u>	<u>13,782</u>	<u>127,293</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>

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2022年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理		清潔及綠化	房地產諮詢	其他業務	總計
	業務	協銷業務	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						
外部銷售	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>

5. 收益(續)

來自客戶合約收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業管理		清潔及綠化	房地產諮詢	其他業務	總計
	業務	協銷業務	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						
外部銷售	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><u>659,116</u></u>	<u><u>16,645</u></u>	<u><u>83,094</u></u>	<u><u>105,994</u></u>	<u><u>66,855</u></u>	<u><u>931,704</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	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	619,035	678,043
已售貨品成本	6,813	10,719
僱員福利開支(不包括主要管理人員酬金)		
薪酬及其他福利	338,194	348,280
退休福利計劃供款	20,381	18,644
	<u>358,575</u>	<u>366,924</u>
物業及設備折舊	11,605	13,871
使用權資產折舊	1,714	9,910
其他無形資產攤銷	5,666	7,087
貿易應收款項及應收票據減值	16,277	7,300
預付款項、按金及其他應收款項減值	13	6,303
投資物業公平值收益	10	(453)
總租金收入	(46)	(2,173)
匯兌虧損／(收益)淨額	126	(1,156)
按公平值計入損益的金融資產／負債的公平值 變動	6,452	4,537
利息收入	(3,772)	(2,199)
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入	(48)	(354)
出售附屬公司收益	(8,369)	—
存貨減值撥備撥回	(876)	—
出售物業及設備項目的(收益)／虧損	(111)	30

7. 所得稅

截至2022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2021年6月30日止六個月：25%)計提。

由於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2022年及2021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	
	2022年	2021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	36,263	40,513
遞延稅項	<u>(7,026)</u>	<u>(8,669)</u>
期內稅項支出總額	<u>29,237</u>	<u>31,844</u>

8. 股息

截至2022年6月30日止六個月，本公司董事已宣派並於2022年5月31日本公司的股東週年大會上批准截至2021年12月31日止年度的股息每股2.50港仙。截至2022年6月30日止六個月，並無派發、宣派或提議中期股息(2021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2022年及2021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	
	2022年	2021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>60,822</u>	<u>68,978</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>854,550,000</u>

截至2022年及2021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2022年1月1日(經審核)	178,012
添置	91
公平值調整產生的收益淨額(附註6)	453
	<u>178,556</u>
於2022年6月30日(未經審核)	<u>178,556</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2022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2022年6月30日，本集團賬面值人民幣99,158,000元(2021年12月31日：人民幣98,964,000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2022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
投資物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>178,556</u>	<u>178,556</u>

	使用以下數據於2021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>178,012</u>	<u>178,012</u>

10. 投資物業(續)

公平值層級(續)

截至2022年6月30日止六個月及截至2021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	
			2022年	2021年
投資物業	直接比較法	市場單位價格 (人民幣元/ 平方米)	7-29	7-27

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2022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14,058,000元(2021年12月31日：人民幣14,206,000元)。

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	438,308	308,857
一至兩年	69,763	74,198
超過兩年	31,374	27,458
	<u>539,445</u>	<u>410,513</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	72,320	80,335
預付款項	71,435	98,334
向公用事業供應商支付的按金	42,657	53,606
可收回稅項	340	-
其他應收款項	<u>192,971</u>	<u>309,511</u>
	379,723	541,786
減：減值撥備	<u>(47,107)</u>	<u>(40,804)</u>
總計	<u>332,616</u>	<u>500,982</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2022年6月30日，並無可比較公司的情況下適用的虧損率介乎4%至26%(2021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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	79,946	90,835
超過一年	<u>6,895</u>	<u>5,557</u>
	<u>86,841</u>	<u>96,392</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

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	169,165	261,505
就公用事業向社區居民代收款	261,040	266,526
應計費用及其他應付款項	126,347	188,950
已收按金	64,621	68,296
預收款項	12,210	6,434
應付附屬公司非控股權益持有人款項	41,571	61,848
其他應付稅項	24,660	36,492
	<u>699,614</u>	<u>890,051</u>
非即期部分	<u>-</u>	<u>(57,953)</u>
	<u><u>699,614</u></u>	<u><u>832,098</u></u>

於2022年6月30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2022年，本集團獲中國指數研究院評為2022中國物業服務百強企業、2022中國物業服務行業市場化運營領先企業及2022中國物業住宅服務力優秀企業。於2022年6月30日，本集團的總合約建築面積(「**建築面積**」)為約73.2百萬平方米(「**平方米**」)，並已訂約管理中國46個城市的629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。

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、保安護衛以及維護服務、升降機相關工程服務、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2022年6月30日，本集團維持其於中國46個城市的地位，訂約管理合共629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73.2百萬平方米。物業管理業務所得收益較2021年同期減少約人民幣23.4百萬元或3.5%，主要原因為已交付合約建築面積由截至2021年6月30日止六個月的約68.7百萬平方米減至截至2022年6月30日止六個月的約67.0百萬平方米。

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2022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)	28. 岑溪(9)	42. 包頭(7)	46. 拉薩(1)
2. 重慶(3)	29. 崇左(2)	43. 北京(1)	
3. 滁州(4)	30. 佛山(20)	44. 張家口(3)	
4. 阜陽(1)	31. 廣州(12)	45. 天津(1)	
5. 杭州(60)	32. 貴港(1)		
6. 荷澤(4)	33. 桂林(3)		
7. 淮安(2)	34. 江門(1)		
8. 黃岡(1)	35. 來賓(2)		
9. 湖州(19)	36. 南寧(19)		
10. 嘉興(1)	37. 清遠(4)		
11. 開封(2)	38. 三亞(7)		
12. 南昌(1)	39. 文昌(1)		
13. 南通(15)	40. 梧州(8)		
14. 南陽(1)	41. 肇慶(4)		
15. 寧波(321)			
16. 衢州(7)			
17. 上海(21)			
18. 紹興(8)			
19. 蘇州(43)			
20. 台州(2)			
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)			

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2022年6月30日	
	千平方米	數目
住宅物業		
華東及華中 ⁽¹⁾	45,426	356
華南 ⁽²⁾	13,871	66
華北 ⁽³⁾	<u>2,095</u>	<u>8</u>
小計	61,392	430
非住宅物業	<u>5,612</u>	<u>147</u>
總計	<u>67,004</u>	<u>577</u>

於2022年6月30日，本集團未交付物業的合約建築面積約達6.1百萬平方米。

附註：

- (1) 包括常德、重慶、滁州、阜陽、杭州、菏澤、淮安、黃岡、湖州、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、北京及張家口。

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。

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；
- (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2022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。

本公司在2021年11月25日的公告所詳述，本集團訂立一份協議，以收購廣東華瑞環境工程有限公司（「**廣東華瑞**」）餘下49%股權。於2022年3月完成後，廣東華瑞為本集團全資附屬公司，以及本集團繼續為物業項目提供增值清潔服務，並為本集團現有的物業管理服務帶來協同效應。

於2022年3月16日，本公司間接全資附屬公司廣東中奧物業管理有限公司（「**廣東中奧**」）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，廣東中奧有條件同意購買，而賣方有條件同意出售廣東迅華電氣技術有限公司（「**廣東迅華**」）餘下30%股權，總現金代價為人民幣25,000,000元。於2022年5月完成後，廣東迅華為本公司全資附屬公司。廣東迅華主要於中國從事提供工程、通風系統及維護服務。

預期上述兩項投資將可提升本集團的盈利能力。

財務表現回顧

收益

於截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣821.2百萬元，較截至2021年6月30日止過往期間按年減少11.9%。

本集團收益減少主要由於物業管理業務所得收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣675.8百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣652.3百萬元，減少約人民幣23.5百萬元或3.5%。截至2022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104.4百萬元，而截至2021年6月30日止六個月則約為人民幣83.1百萬元；截至2022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3.5百萬元，而截至2021年6月30日止六個月則約為人民幣106.0百萬元及截至2022年6月30日止六個月，其他業務產生收益約為人民幣61.0百萬元，而截至2021年6月30日止六個月則約為人民幣66.9百萬元。

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 %
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	人民幣千元	
物業管理業務				
— 物業管理業務	642,978	659,116	(16,138)	(2.4)
— 協銷業務	9,360	16,645	(7,285)	(43.8)
清潔及綠化業務	104,366	83,094	21,272	25.6
房地產諮詢及代理 業務	3,476	105,994	(102,518)	(96.7)
其他業務	61,003	66,855	(5,852)	(8.8)
	<u>821,183</u>	<u>931,704</u>	<u>(110,521)</u>	<u>(11.9)</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2021年同期減少約人民幣16.1百萬元或2.4%，主要由於宏觀經濟狀況變動及房地產市場的週期性下滑所致。

協銷業務

截至2022年6月30日止六個月協銷業務的收益約為人民幣9.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣16.6百萬元減少約人民幣7.3百萬元或43.8%。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2022年6月30日止六個月清潔及綠化業務收益約為人民幣104.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣83.1百萬元增加約人民幣21.3百萬元或25.6%，主要由於在上海、長沙及重慶開發新市場所致。

房地產諮詢及代理業務

房地產諮詢及代理業務由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣106.0百萬元減少約人民幣102.5百萬元至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3.5百萬元，乃主要由於2021年10月處置廣西輝煌置業諮詢服務有限公司(「輝煌置業」)及廣西輝煌房地產諮詢服務集團有限公司(「輝煌房地產」)所致。

其他業務

其他業務收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣66.9百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣61.0百萬元。期內減少約人民幣5.9百萬元或8.8%主要是由於多種服務的需求減少所致。

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、工程服務、保安護衛服務的技術人員薪資；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2021年6月30日止六個月的約人民幣688.8百萬元減少9.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣625.8百萬元。減少主要由於本集團的業務下滑，部分由勞工成本、分包成本及其他服務及貨品銷售成本增加所抵銷。

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			
	2022年 (未經審核)		2021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	155,669	24.2	165,730	25.1
— 協銷業務	2,469	26.4	4,832	29.0
清潔及綠化業務	23,463	22.5	21,465	25.8
房地產諮詢及代理服務 業務	904	26.0	39,385	37.2
其他業務	12,830	21.0	11,530	17.2
總計	<u>195,335</u>	<u>23.8</u>	<u>242,942</u>	<u>26.1</u>

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣195.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣242.9百萬元，減少約人民幣47.6百萬元或19.6%。本集團的整體毛利率由截至2021年6月30日止六個月的26.1%減少至截至2022年6月30日止六個月的23.8%。毛利率降低乃主要由於宏觀經濟狀況變動及房地產市場週期性下行所致。

其他收入及收益

截至2022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25.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣20.0百萬元增加約人民幣5.3百萬元。增加主要是由於本期間出售廣州諾登電梯服務有限公司(「廣州諾登電梯」)及廣東金盾正安保安服務有限公司(「廣東金盾」)而產生收益。

銷售及分銷開支

截至2022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1.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣7.6百萬元減少約人民幣5.8百萬元或76.3%。減少主要是由於2021年10月處置輝煌置業及輝煌房地產所致。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣93.9百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣114.8百萬元減少約人民幣20.9百萬元或18.2%。減少主要是由於(i)處置輝煌置業及輝煌房地產及(ii)有效的成本控制計劃所致。

金融資產減值虧損淨額

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2022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21.7百萬元，而截至2021年6月30日止六個月則約為人民幣19.3百萬元。

其他開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的其他開支約為人民幣9.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣4.5百萬元增加約人民幣4.7百萬元或104.3%。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2022年6月30日止六個月，本集團的財務成本約為人民幣1.5百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣5.1百萬元)。減少主要是由於(i)處置輝煌置業及輝煌房地產及(ii)借款減少所致。

所得稅開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣29.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣31.8百萬元減少約人民幣2.6百萬元或8.2%。減少主要是由於本期間產生的應課稅溢利較低所致。

商譽

於2022年6月30日，本集團錄得商譽約人民幣240.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣302.6百萬元減少20.6%。本集團的商譽減少主要乃因出售廣州諾登電梯及廣東金盾所致。

由於被收購公司於2022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2021年12月31日的約人民幣50.3百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣4.7百萬元。減少約人民幣45.6百萬元或90.7%，主要是由於出售廣州諾登電梯所致。

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以及清潔及綠化服務。

於2022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539.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣410.5百萬元增加約人民幣128.9百萬元。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、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項由2021年12月31日的約人民幣501.0百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣332.6百萬元。減少約人民幣168.4百萬元或33.6%，主要是由於出售廣州諾登電梯及廣東金盾所致。

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為人民幣5.7百萬元(2021年12月31日：約為人民幣14.1百萬元)主要為該等金融資產於2022年6月30日之公平值及因於中國收購業務而產生的或然代價的投資。按公平值計入損益之金融資產減少約人民幣8.4百萬元或59.7%，主要是由於出售廣東金盾所致。

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，以及應計費用及已收按金。其他應付款項及應計費用由約人民幣832.1百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣699.6百萬元，主要是由於出售廣州諾登電梯及廣東金盾所致。

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2022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300.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣306.0百萬元減少約人民幣5.8百萬元。於2022年6月30日及2021年12月31日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)均為1.3倍。

於2022年6月30日，本集團的全部借款均以人民幣計值。於2021年12月31日，本公司一間附屬公司的非控股權益持有人就無償授予本集團的若干銀行貸款約人民幣4.6百萬元提供個人擔保。本集團銀行借款結餘按浮動利率計息，惟於2022年6月30日按固定利率計息的銀行及其他借款約人民幣68.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣45.0百萬元)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2022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2022年6月30日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況約為人民幣301.4百萬元(2021年12月31日：約為人民幣318.7百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

資產抵押

於2022年6月30日，約人民幣99.2百萬元(2021年12月31日：約人民幣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2022年6月30日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2022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7,005名僱員(2021年12月31日：11,634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。

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

延長有關須予披露交易及附屬公司層面的關連交易的完成日期及最後截止日期

於2022年1月25日，佛山派瑞爾清潔服務有限公司(「佛山派瑞爾」)與莫玉秀(「莫女士」)簽訂延期函件。根據該函件，佛山派瑞爾與莫女士同意於2021年11月25日簽訂的股權轉讓協議的完成應延期至2022年3月31日(或佛山派瑞爾與莫女士協定的較後日期)，而最後截止日期應延長至2022年3月31日或之前(或佛山派瑞爾與莫女士可能書面協定的較後日期)。該交易已於2022年3月完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年1月25日的公告。

有關行使認沽期權的補充協議

於2022年1月28日，廣東中奧與梁錫偉先生(「梁先生」)簽訂補充協議，據此，廣東中奧與梁先生同意以廣東中奧為受益人的經修訂期權價格付款條款及經修訂不動產抵押安排。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年1月31日的公告。

於2022年8月1日，廣東中奧與梁先生簽訂第二份補充協議，據此，廣東中奧與梁先生同意以廣東中奧為受益人的進一步經修訂期權價格付款條款及進一步經修訂不動產抵押安排。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年8月1日的公告。

須予披露交易及附屬公司層面的關連交易

於2022年3月16日，廣東中奧與楊木林(「楊先生」)簽訂股權轉讓協議，據此，廣東中奧有條件地同意購買，而楊先生有條件同意出售廣東迅華30%的股權，總代價為人民幣25,000,000元。該交易已於2022年5月完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月16日的公告。

須予披露交易及附屬公司層面的關連交易

於2022年3月29日，浙江永成物業管理有限公司(「浙江永成」)、寧波永都電梯工程有限公司(「寧波永都」)、黃柏潛(「黃先生」)、周帶輝(「周先生」)及廣州諾登電梯簽訂註銷協議，據此，各訂約方同意註銷日期為2020年12月29日的第一份股權轉讓協議及日期為2020年12月29日第二份股權轉讓協議並安排(i)寧波永都向黃先生轉回廣州諾登的100%股權；及(ii)黃先生向浙江永成或其指定第三方(將成為本公司的全資附屬公司)轉回寧波永都的49%股權。上述協定的註銷安排將以廣州諾登及寧波永都的股權互換方式結算，且不涉及任何現金付款。該交易已於2022年3月完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。

有關行使認沽期權的須予披露交易及關連交易

於2022年4月21日，廣東中奧已向趙濤先生(「趙先生」)送達期權通知(「期權通知」)，以要求趙先生購買廣東中奧持有的廣東金盾60%註冊資本(「待售資本」)，總額為人民幣15,000,000元(相等於廣東中奧就向趙先生收購待售資本支付的總代價)。於期權通知日期，趙先生已就趙先生根據期權通知向廣東中奧收購所有待售資本向廣東中奧支付人民幣15,000,000元。因此，

廣東中奧同意不會根據期權價格向趙先生收取任何利息作為賠償金。廣東中奧將於切實可行的情況下盡快安排向中國有關當局就向趙先生轉讓所有待售資本進行商業登記，以完成行使認沽期權。於期權通知日期，訂約方同意廣東中奧與趙先生於2019年12月20日就廣東中奧向趙先生收購待售資本訂立的股權轉讓協議將相應終止。該交易已於2022年5月完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年4月21日的公告。

中期股息

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月之中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。倘本集團截至2022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2022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C2.1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C2.1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C2.1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2022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2022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。本公司審核委員會由三名成員組成，分別為陳偉璋先生、陳家良先生及黃安心先生，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2022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2022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2022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2021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2022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2022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，2022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陳偉璋先生、陳家良先生及黃安心先生。