

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12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至2023年12月31日止年度，收益約為人民幣1,709.6百萬元，較2022年增加0.4%。
- 截至2023年12月31日止年度，毛利約為人民幣350.6百萬元，較2022年下降1.9%。
- 截至2023年12月31日止年度，年內溢利約為人民幣84.0百萬元，較2022年下降5.7%。
- 截至2023年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣0.094分，較2022年增加4.4%。
- 董事會建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2022年：每股2.5港仙)。

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2023年12月31日止年度的綜合業績連同截至2022年12月31日止年度比較數字如下：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	1,709,642	1,702,395
銷售及服務成本		<u>(1,359,084)</u>	<u>(1,345,040)</u>
毛利		350,558	357,355
其他收入及收益	4	49,281	55,794
銷售及分銷開支		(6,488)	(5,014)
行政開支		(192,345)	(210,135)
就金融資產確認減值虧損淨額		(58,662)	(54,102)
其他開支		(17,261)	(12,877)
財務成本	6	(3,379)	(2,883)
應佔以下利潤及虧損：			
合營企業		2,838	3,167
聯營公司		<u>167</u>	<u>1,309</u>
除稅前利潤	5	124,709	132,614
所得稅開支	7	<u>(40,737)</u>	<u>(43,564)</u>
年內利潤		<u>83,972</u>	<u>89,050</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人	9	80,054	76,907
非控股權益		<u>3,918</u>	<u>12,143</u>
		<u>83,972</u>	<u>89,050</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>0.094</u>	<u>0.090</u>

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	<u>83,972</u>	<u>89,050</u>
年內全面收益總額	<u>83,972</u>	<u>89,050</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	80,054	76,907
非控股權益	<u>3,918</u>	<u>12,143</u>
	<u>83,972</u>	<u>89,050</u>

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		112,825	118,001
投資物業	10	161,005	180,713
使用權資產		9,703	10,111
商譽		225,282	225,282
收購物業的預付款項	11	12,125	14,092
於合營企業的投資		5,937	5,499
於聯營公司的投資		8,099	7,592
其他無形資產		41,632	50,919
長期按金		17,623	14,746
遞延稅項資產		76,864	60,082
非流動資產總值		671,095	687,037
流動資產			
存貨		6,253	5,588
貿易應收款項	12	538,334	496,160
預付款項及其他應收款項	13	317,026	314,607
按公平值計入損益的金融資產		2,961	7,676
現金及現金等價物		531,583	446,052
流動資產總值		1,396,157	1,270,083
流動負債			
貿易應付款項	14	110,168	100,782
其他應付款項及應計費用	15	702,730	671,489
計息銀行及其他借款		48,990	48,990
租賃負債		8,082	10,528
應付稅項		127,478	108,051
流動負債總額		997,448	939,840
流動資產淨值		398,709	330,243
總資產減流動負債		1,069,804	1,017,280

綜合財務狀況表(續)

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		32,911	28,526
租賃負債		<u>4,186</u>	<u>1,825</u>
非流動負債總額		<u>37,097</u>	<u>30,351</u>
資產淨值		<u>1,032,707</u>	<u>986,929</u>
母公司擁有人應佔權益			
股本	16	7,082	7,082
儲備		<u>963,246</u>	<u>909,508</u>
非控股權益		<u>970,328</u>	<u>916,590</u>
		<u>62,379</u>	<u>70,339</u>
權益總額		<u>1,032,707</u>	<u>986,929</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

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、清潔及綠化服務及其他服務的業務。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(「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2023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。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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。

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下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第12號(修訂本)	來自單一交易的資產及負債相關遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革一支柱二模板規則

2.2 會計政策及披露變動(續)

適用於本集團的新訂及經修訂的香港財務報告準則的性質及影響描述如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露重大會計政策資料，而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，該會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務說明第2號(修訂本)作出重大判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已在財務報表附註2中披露重大會計政策資料。修訂對集團財務報表中任何項目的計量、確認或列報無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入值制定會計估計。由於本集團確定會計估計的方法及政策與該等修訂一致，故該等修訂並無對本集團的財務報表造成影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)來自單一交易的資產及負債相關遞延稅項縮窄香港會計準則第12號初步確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及停運責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(倘有足夠的應課稅溢利)及遞延稅項負債。

在應用修訂後，本集團已分別確定使用權資產及租賃負債產生的暫時性差異，該等差異已反映在財務報表附註15中披露的對賬中。然而，由於相關遞延稅項餘額符合香港會計準則第12號規定的抵銷條件，因此對綜合財務狀況表中列示的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。

- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革—支柱二模板規則引入強制性暫時豁免確認及披露實施經濟合作暨發展組織所刊發的支柱二模板規則所產生的遞延稅項。該等修訂亦為受影響實體引入披露規定，以協助財務報表使用者更好地了解該等實體須繳納的支柱二所得稅，包括分開披露於支柱二法例生效期間有關支柱二所得稅的即期稅項，及披露於法例頒佈或實質上頒佈但尚未生效期間，有關所須繳納的支柱二所得稅的所知或合理可估計資料。由於本集團不屬於支柱二模板規則的規管範圍，故該等修訂對本集團並無任何影響。

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，大部分為住宅物業、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；及
- (c) 其他業務包括電梯銷售及安裝服務、提供保安服務、房地產諮詢及代理服務、協銷服務、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。分部表現按可呈報分部收益及利潤(用作計量經調整除稅前利潤)進行評估。經調整除稅前利潤之計量與本集團的除稅前利潤一致，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、匯兌收益淨額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。

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	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12月31日止年度				
分部收益(附註4)				
向外部客戶銷售	1,285,503	263,440	160,699	1,709,642
分部間銷售	8,251	146,083	66,778	221,112
	<u>1,293,754</u>	<u>409,523</u>	<u>227,477</u>	<u>1,930,754</u>
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(221,112)</u>
收益				<u><u>1,709,642</u></u>
分部業績	95,976	49,665	22,329	167,970
對賬：				
銀行利息收入				8,504
按公平值計入損益的				
金融資產的其他利息收入				1,171
投資物業的公平值變動				(1,556)
或然代價公平值調整				(4,715)
匯兌淨收益				1,898
企業開支				(48,874)
應佔合營企業利潤				2,838
應佔聯營公司利潤				167
財務成本(租賃負債利息除外)				<u>(2,694)</u>
除稅前利潤				<u><u>124,709</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	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
2023年12月31日				
分部資產	2,050,979	247,971	172,208	2,471,158
對賬：				
對銷分部間應收款項				(993,262)
企業及其他未分配資產				<u>589,356</u>
資產總值				<u><u>2,067,252</u></u>
分部負債	1,193,385	160,209	117,368	1,470,962
對賬：				
對銷分部間應付款項				(993,262)
企業及其他未分配負債				<u>556,845</u>
負債總額				<u><u>1,034,545</u></u>
其他分部資料				
應佔利潤及虧損：				
合營企業	2,838	-	-	2,838
聯營公司	167	-	-	167
於損益內確認減值虧損淨額	53,768	6,515	4,525	64,808
折舊及攤銷				
未分配				1,405
分部	33,780	3,960	2,750	40,490
於聯營公司投資	8,099	-	-	8,099
於合營企業投資	5,937	-	-	5,937
資本開支*				
未分配				112
分部	24,393	2,726	1,893	29,012

* 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)

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2022年12月31日止年度				
分部收益(附註4)				
向外部客戶銷售	1,322,093	216,691	163,611	1,702,395
分部間銷售	<u>10,038</u>	<u>96,084</u>	<u>84,325</u>	<u>190,447</u>
	1,332,131	312,775	247,936	1,892,842
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(190,447)</u>
收益				<u><u>1,702,395</u></u>
分部業績				
	112,951	40,623	20,082	173,656
對賬：				
銀行利息收入				6,510
按公平值計入損益的金融資產的 其他利息收入				931
投資物業的公平值變動				(49)
或然代價公平值調整				(4,452)
匯兌收益虧損				(727)
企業開支				(45,278)
應佔合營企業利潤				3,167
應佔聯營公司利潤				1,309
財務成本(租賃負債利息除外)				<u>(2,453)</u>
除稅前利潤				<u><u>132,614</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	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
2022年12月31日				
分部資產	1,991,702	218,300	193,083	2,403,085
對賬：				
對銷分部間應收款項				(978,833)
企業及其他未分配資產				<u>532,868</u>
資產總值				<u><u>1,957,120</u></u>
分部負債	1,160,891	146,558	126,334	1,433,783
對賬：				
對銷分部間應付款項				(978,833)
企業及其他未分配負債				<u>515,241</u>
負債總額				<u><u>970,191</u></u>
其他分部資料				
應佔利潤及虧損：				
合營企業	3,167	-	-	3,167
聯營公司	1,309	-	-	1,309
於損益內確認減值虧損淨額	46,278	1,151	6,673	54,102
折舊及攤銷				
未分配				
分部	33,732	3,693	3,268	40,693
於聯營公司投資	7,592	-	-	7,592
於合營企業投資	5,499	-	-	5,499
資本開支*				
未分配				
分部	19,004	2,080	3,004	24,088

* 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
提供服務	1,700,505	1,692,927
銷售貨品	<u>9,137</u>	<u>9,468</u>
	<u><u>1,709,642</u></u>	<u><u>1,702,395</u></u>

來自客戶合約的收益

(i) 已分拆收益資料

截至2023年12月31日止年度

分部	清潔及			總計 人民幣千元
	物業管理業務 人民幣千元	綠化業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
貨品或服務類型				
提供服務	1,285,503	263,440	151,562	1,700,505
銷售貨品	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,137</u>	<u>9,137</u>
來自客戶合約總收益	<u><u>1,285,503</u></u>	<u><u>263,440</u></u>	<u><u>160,699</u></u>	<u><u>1,709,642</u></u>
地區市場				
中國內地	<u><u>1,285,503</u></u>	<u><u>263,440</u></u>	<u><u>160,699</u></u>	<u><u>1,709,642</u></u>
收益確認時間				
於某一時間段確認收益	1,285,503	263,440	140,108	1,689,051
於某一時間點確認收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,591</u>	<u>20,591</u>
來自客戶合約總收益	<u><u>1,285,503</u></u>	<u><u>263,440</u></u>	<u><u>160,699</u></u>	<u><u>1,709,642</u></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2022年12月31日止年度

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	1,322,093	216,691	154,143	1,692,927
銷售貨品	—	—	9,468	9,468
來自客戶合約總收益	<u>1,322,093</u>	<u>216,691</u>	<u>163,611</u>	<u>1,702,395</u>
地區市場				
中國內地	<u>1,322,093</u>	<u>216,691</u>	<u>163,611</u>	<u>1,702,395</u>
收益確認時間				
於某一時間段確認收益	1,322,093	216,691	143,887	1,682,671
於某一時間點確認收益	—	—	19,724	19,724
來自客戶合約總收益	<u>1,322,093</u>	<u>216,691</u>	<u>163,611</u>	<u>1,702,395</u>

截至2023年12月31日止年度

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	1,285,503	263,440	160,699	1,709,642
分部間銷售	<u>8,251</u>	<u>146,083</u>	<u>66,778</u>	<u>221,112</u>
分部間調整及對銷	<u>(8,251)</u>	<u>(146,083)</u>	<u>(66,778)</u>	<u>(221,112)</u>
來自客戶合約總收益	<u>1,285,503</u>	<u>263,440</u>	<u>160,699</u>	<u>1,709,642</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2022年12月31日止年度

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	1,322,093	216,691	163,611	1,702,395
分部間銷售	<u>10,038</u>	<u>96,084</u>	<u>84,325</u>	<u>190,447</u>
分部間調整及對銷	<u>(10,038)</u>	<u>(96,084)</u>	<u>(84,325)</u>	<u>(190,447)</u>
來自客戶合約總收益	<u><u>1,322,093</u></u>	<u><u>216,691</u></u>	<u><u>163,611</u></u>	<u><u>1,702,395</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：

	2023年
	人民幣千元
已計入報告期初的合約負債的已確認收益：	
物業管理服務(附註15)	<u><u>135,689</u></u>
	2022年
	人民幣千元
已計入報告期初的合約負債的已確認收益：	
物業管理服務(附註15)	<u><u>261,505</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。

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2023年12月31日及2022年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	167,867	128,284
超過一年	—	7,405
	<u>167,867</u>	<u>135,689</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)

所有其他分配至餘下履約責任的交易價格金額預期於一年內確認為收益。上文披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	8,504	6,510
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入	1,171	931
租金收入	10,626	9,942
政府補貼	13,830	17,903
其他	13,252	12,139
	<u>47,383</u>	<u>47,425</u>
收益		
出售附屬公司的收益	-	8,369
匯兌收益淨額	1,898	-
	<u>1,898</u>	<u>8,369</u>
	<u><u>49,281</u></u>	<u><u>55,794</u></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：

	2023年 附註 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已提供服務成本	1,351,086	1,337,145
已售貨品成本	7,998	7,895
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	724,902	682,627
退休福利計劃供款	43,391	37,502
	<u>768,293</u>	<u>720,129</u>
物業及設備項目折舊	27,746	27,507
使用權資產折舊	3,909	2,682
其他無形資產攤銷	10,240	11,917
金融資產減值淨額		
貿易應收款項確認的減值虧損淨額	26,196	19,320
其他應收款項確認的減值虧損淨額	13 32,466	20,670
商譽減值	-	14,987
投資物業公平值虧損	10 1,556	49
租金收入總額	(10,626)	(9,942)
匯兌(收益)／虧損	(1,898)	727
未計入租賃負債計量的租賃付款	6,359	6,267
或然代價公平值調整	4,715	4,452
銀行利息收入	(8,504)	(6,510)
出售物業及設備項目的(收益)／虧損	(327)	164
核數師酬金	2,500	4,162
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入	(1,171)	(931)
出售附屬公司之收益	-	(8,369)
存貨撥回至可變現淨值	-	(875)
政府補貼*	<u>(13,830)</u>	<u>(17,903)</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行借款利息	2,694	2,453
租賃負債利息	685	430
	<u>3,379</u>	<u>2,883</u>

7. 所得稅

截至2023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%(2022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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	53,134	46,500
遞延稅項	<u>(12,397)</u>	<u>(2,936)</u>
年內總稅項支出	<u>40,737</u>	<u>43,564</u>

8. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建議末期股息－每股普通股2.5港仙(2022年：2.5港仙)	<u>19,307</u>	<u>17,869</u>

於2023年內，本公司董事已宣派並於2023年5月31日舉行的本公司的股東週年大會上批准截至2022年12月31日止年度的股息為每股2.5港仙。於2023年7月7日已付股息金額為約人民幣19,307,000元(2022年：人民幣17,869,000元)。

本公司董事議決建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2022年：2.5港仙)予2024年6月11日名列本公司股東名冊內的股東。本年度的建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

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854,550,000股(2022年：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年內利潤。計算所用普通股加權平均數即為年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。

計算每股基本盈利金額乃基於下列數據：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>80,054</u>	<u>76,907</u>
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>854,550,000</u>	<u>854,550,000</u>

截至2023年及2022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2023年及2022年12月31日止年度內的平均市場價格。

10. 投資物業

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	180,713	178,012
添置	1,900	1,227
轉撥自自用物業	-	1,523
出售	(20,052)	-
公平值調整虧損淨額	<u>(1,556)</u>	<u>(49)</u>
於12月31日的賬面值	<u>161,005</u>	<u>180,713</u>

若干投資物業已根據經營租約租予第三方。

10. 投資物業(續)

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2023年12月31日以市場法進行的估值重估。每年，本集團的物業經理及董事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董事已就中期及年度財務報告進行估值時，每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

於2023年12月31日，本集團賬面值為人民幣98,981,000元(2022年：人民幣99,567,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的一般銀行融資。

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
商業物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>161,005</u>	<u>161,005</u>

	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)	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>180,713</u>	<u>180,713</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(2022年：無)。

10. 投資物業(續)

公平值層級(續)

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日賬面值	180,713	178,012
添置	1,900	1,227
轉撥自自用物業	-	1,523
出售	(20,052)	-
公平值調整虧損淨額	<u>(1,556)</u>	<u>(49)</u>
於12月31日賬面值	<u>161,005</u>	<u>180,713</u>

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)	7-24	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，以及長期空置率的變動則相反。

11. 收購物業的預付款項

於2023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12,125,000元(2022年：人民幣14,092,000元)。

12. 貿易應收款項

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	671,760	603,590
減值	<u>(133,426)</u>	<u>(107,430)</u>
	<u>538,334</u>	<u>496,160</u>

貿易應收款項主要源自物業管理服務及其他業務收益。信貸期一般為一個月，主要客戶最多可延長至三個月。每位客戶均有最高信貸額度。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及應收票據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。

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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	405,796	399,039
1至2年	69,879	52,712
超過2年	<u>62,659</u>	<u>44,409</u>
	<u>538,334</u>	<u>496,160</u>

13. 預付款項及其他應收款項

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	97,024	78,045
向公用事業供應商支付的按金	41,391	38,942
其他應收款項	217,564	202,603
預付款項	72,270	70,897
其他可收回稅項	<u>340</u>	<u>340</u>
	<u>428,589</u>	<u>390,827</u>
減：減值撥備	<u>(93,940)</u>	<u>(61,474)</u>
總計	<u>334,649</u>	<u>329,353</u>
減：非流動部分	<u>(17,623)</u>	<u>(14,746)</u>
流動部分	<u>317,026</u>	<u>314,607</u>

13. 預付款項及其他應收款項(續)

其他應收款項減值虧損準備的變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	(61,474)	(40,804)
減值虧損淨額(附註5)	<u>(32,466)</u>	<u>(20,670)</u>
	<u>(93,940)</u>	<u>(61,474)</u>

預付款項及其他應收款項主要為代客戶支付社區設施支出、履約保證金、合約的投標保證金、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2023年12月31日，虧損率介乎3%至30%(2022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：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
60日內	92,672	80,712
超過60日及180日內	3,517	7,738
超過180日及365日內	6,022	2,899
超過一年	<u>7,957</u>	<u>9,433</u>
	<u>110,168</u>	<u>100,782</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

		2023年 12月31日	2022年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	(a)	167,867	135,689
就公用事業向社區住戶代收款		246,474	245,133
預收款項		14,533	17,218
應計費用		155,949	151,506
其他應付款項		15,003	10,443
已收按金		57,523	63,059
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的款項		3,385	7,576
應付最終控股公司的款項		14,046	6,000
其他應付稅項		26,904	34,865
		<u>702,730</u>	<u>671,489</u>

於2023年12月31日及2022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。

其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

於2023年12月31日及2022年12月31日的合約負債詳情如下：

	2023年 12月31日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已收客戶墊款		
銷售貨品及安裝服務	9,137	9,468
物業管理服務(附註4)	158,730	126,221
	<u>167,867</u>	<u>135,689</u>
合約負債總額	<u>167,867</u>	<u>135,689</u>

合約負債包括為提供物業管理服務以及銷售貨品而收到的墊款。

16. 股本

股份

	普通股數目	每股面值 0.01港元 千港元
法定： 於2023年1月1日及2023年12月31日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足： 於2023年1月1日及2023年12月31日	<u>854,550,000</u>	<u>8,545</u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已發行及繳足： 普通股 於1月1日及12月31日	<u>7,082</u>	<u>7,082</u>

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2023年，本集團榮獲以下認可及獎項。

於2023年7月，本集團榮獲聯合國開發計劃署(UNDP)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。

2023年12月，本集團榮獲以下認可，即廣東省物業管理行業協會授予2023大灣區物業服務品牌企業、2023廣東省物業服務綜合發展實力企業、2023年度廣東省物業管理行業協會最佳會員。

2024年1月，本集團榮獲廣東省物業管理行業協會授予2023年廣東省住宅小區物業服務優秀示範項目。

2024年2月，本集團附屬公司廣東華瑞環境工程有限公司(「廣東華瑞」)榮獲以下認可，即佛山市環衛清潔產業協會授予2023年優秀服務項目及2023年優秀新進會員單位。

於2023年12月31日，本集團的總合約建築面積(「建築面積」)為約67百萬平方米(「平方米」)，已訂約管理中國41個城市的604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、提供清潔及綠化以及其他服務。

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、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CMS31950、IEC27001、ISO50001、ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001。

於2023年12月31日，本集團維持其於中國41個城市的地位，訂約管理合共604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67百萬平方米，較2022年12月31日的總合約建築面積約70百萬平方米減少約4.3%。有關2023年12月31日已交付合約建築面積約62百萬平方米，較2022年12月31日的已交付合約建築面積約64百萬平方米，減少約3.1%。

本集團致力透過現有客戶基礎及網絡發展新業務關係，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2023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。



- | | | | |
|---|--|---|--|
| <p>■ 華東及華中</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 常德(1) 2. 郴州(1) 3. 重慶(1) 4. 滁州(3) 5. 阜陽(1) 6. 杭州(50) 7. 菏澤(4) 8. 淮安(1) 9. 黃岡(1) 10. 湖州(19) 11. 開封(2) 12. 南通(13) 13. 南陽(1) 14. 寧波(317) 15. 衢州(7) 16. 上海(18) 17. 紹興(7) 18. 蘇州(38) 19. 台州(2) 20. 溫州(3) 21. 無錫(8) 22. 宣城(2) 23. 岳陽(1) 24. 鄭州(2) 25. 鎮江(3) 26. 周口(1) | <p>■ 華南</p> <ol style="list-style-type: none"> 27. 岑溪(9) 28. 佛山(19) 29. 廣州(10) 30. 桂林(2) 31. 江門(2) 32. 來賓(3) 33. 南寧(19) 34. 清遠(4) 35. 三亞(7) 36. 梧州(7) 37. 肇慶(2) | <p>■ 華北</p> <ol style="list-style-type: none"> 38. 包頭(7) 39. 張家口(2) | <p>■ 華西</p> <ol style="list-style-type: none"> 40. 拉薩(1) 41. 烏魯木齊(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12月31日		於2022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⁾	39,409	337	42,198	333
華南 ⁽²⁾	14,288	80	13,967	72
華北 ⁽³⁾	1,371	9	2,168	9
華西 ⁽⁴⁾	542	4	108	1
小計	55,610	430	58,441	415
非住宅物業	6,423	155	5,967	150
總計	62,033	585	64,408	565

於2023年12月31日，本集團未交付物業合約建築面積約達5百萬平方米(2022年：6百萬平方米)。

附註：

- (1) 包括常德、郴州、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、鄭州、鎮江及周口。
- (2) 包括岑溪、佛山、廣州、桂林、江門、來賓、南寧、清遠、三亞、梧州及肇慶。
- (3) 包括包頭及張家口。
- (4) 包括拉薩及烏魯木齊。

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2023年12月31日		於2022年12月31日	
	千平方米	數目	千平方米	數目
年初	70,000	631	72,283	637
新合約 ⁽¹⁾	2,024	23	1,924	38
終止 ⁽²⁾	(5,271)	(50)	(4,207)	(44)
年末	<u>66,753</u>	<u>604</u>	<u>70,000</u>	<u>631</u>

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。

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、綠化及維護業務。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。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

其他業務包括在中國的穿梭巴士及維護服務、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

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。

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」)，本集團全資附屬公司，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，針對梁先生向中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。

財務表現回顧

收益

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣1,709.6百萬元，較2022年增加0.4%。

本集團收益減少主要由於物業管理業務收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣1,322.1百萬元減少至截至2023年12月31日止年度約人民幣1,285.5百萬元，較去年同期減少約2.8%。此外，本集團清潔及綠化業務的收益增加約人民幣46.7百萬元或21.6%，其他業務的收益減少約人民幣2.9百萬元或1.8%。

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	
	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	1,285,503	1,322,093	(36,590)	-2.8
清潔及綠化業務	263,440	216,691	46,749	21.6
其他業務	160,699	163,611	(2,912)	-1.8
	<u>1,709,642</u>	<u>1,702,395</u>	<u>7,247</u>	<u>0.4</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、清潔及綠化業務以及其他服務。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2022年減少約人民幣36.6百萬元或2.8%，主要由於2023年期間中國物業管理行業整體經濟放緩及合約建築面積減少。

清潔及綠化業務

截至2023年12月31日止年度，清潔及綠化業務收益約為人民幣263.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的人民幣216.7百萬元增加約人民幣46.7百萬元或21.6%。增加主要由於新項目發展所致。

其他業務

其他業務收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣163.6百萬元減少至截至2023年12月31日止年度約人民幣160.7百萬元。年內減少約人民幣2.9百萬元或1.8%，主要由於2023年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」）的非經常性收入。廣州諾登電梯及廣東金盾分別於2022年3月及2022年5月被處置。

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2022年12月31日止年度約人民幣1,345.0百萬元增加1.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,359.1百萬元。增加主要由於清潔及綠化業務增長及相應的勞工成本增加。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	佔收益%	人民幣千元	佔收益%
物業管理業務	308,540	24.0	301,650	22.8
清潔及綠化業務	26,346	10.0	22,623	10.4
其他業務	15,672	9.8	33,082	20.2
整體	<u>350,558</u>	<u>20.5</u>	<u>357,355</u>	<u>21.0</u>

截至2023年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣350.6百萬元，較2022年的約人民幣357.4百萬元減少約人民幣6.8百萬元或1.9%。本集團毛利率由截至2022年12月31日止年度的21.0%減至2023年的20.5%。

其他收入及收益

截至2023年12月31日止年度，本集團的其他收入及收益為約人民幣49.3百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為約人民幣55.8百萬元，減少約人民幣6.5百萬元或11.7%。減少主要原因是2022年出售附屬公司所得非經常性收益所致。

銷售及分銷開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支為約人民幣6.5百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣5百萬元增加約人民幣1.5百萬元。增加主要是由於用於開發清潔及綠化業務新項目的相應銷售開支。

行政開支

本集團截至2023年12月31日止年度的行政開支為約人民幣192.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣210.1百萬元減少約人民幣17.8百萬元或8.5%。減少主要是由於以下原因的淨影響：(i)物業管理業務的員工控制約人民幣9.0百萬元；(ii)約人民幣3.0百萬元人民幣的非經常性折舊已於2022年全數折舊；及(iii)2022年期間廣州諾登電梯及廣東金盾產生的約人民幣3.0百萬元非經常性行政費用。該等公司分別於2022年3月和2022年5月完成出售。

就金融資產確認的減值虧損淨額

本集團截至2023年12月31日止年度的金融資產減值虧損淨額為約人民幣58.7百萬元，而截至2022年12月31日止年度的金融資產減值虧損淨額為約人民幣54.1百萬元，金融資產減值虧損撥備增加約人民幣4.6百萬元，乃主要由於中國物業管理行業整體經濟放緩，中國房地產行業的流動性危機惡化。因此，已作出的應收賬款及其他應收款項減值虧損增加。

其他開支

本集團截至2023年12月31日止年度的其他開支約為人民幣17.3百萬元，較2022年的約人民幣12.9百萬元，增加約人民幣4.4百萬元或34.0%。增加乃主要由於出售投資物業虧損。

財務成本

本集團截至2023年12月31日止年度的淨財務成本為約人民幣3.4百萬元，而截至2022年12月31日止年度的淨財務開支約為人民幣2.9百萬元，增加約人民幣0.5百萬元或17.2%。增加主要是由於2023年租賃負債。

投資物業

投資物業由2022年12月31日的約人民幣180.7百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣161.0百萬元。減少約人民幣19.7百萬元或10.9%，主要是由於2023年期間出售四個物業所致。

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12月31日，本集團的貿易應收款項總額為約人民幣538.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣496.2百萬元增加約人民幣42.2百萬元或8.5%。增加主要是由於房地產行業環境的總體氛圍導致收款率減緩所致及中國整體經濟放緩。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項主要為代客戶支付社區設施支出、履約保證金、合同投標保證金、業務相關預付款項及其他獨立第三方結餘。於2023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317.0百萬元，較2022年12月31日的約人民幣314.6百萬元增加約人民幣2.4百萬元或0.8%。增加乃主要由於代表客戶向公用事業供應商預付款項。

其他應收款項包括因商業目的預付給三個獨立第三方人民幣14.2百萬元(2022年12月31日：人民幣16.9百萬元)。貸款無抵押且免息(除一筆年利率為7%的貸款)。於2023年12月31日，該等貸款需要計提人民幣80萬元的減值撥備(2022年12月31日：人民幣40萬元)。

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人民幣3.0百萬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由2022年12月31日約人民幣7.7百萬元減少至2023年12月31日約人民幣3.0百萬元。減少約人民幣4.7百萬元或61.7%主要是由於2023年期權到期所致。

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、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2022年12月31日約人民幣671.5百萬元增加至2023年12月31日約人民幣702.7百萬元。增加約人民幣31.2百萬元乃由於客戶收到的按金。

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2023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398.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣330.2百萬元增加人民幣68.5百萬元。於2023年12月31日，流動比率(按流動資產／流動負債計算)為1.4倍(2022年：1.4倍)。

於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團借款均以人民幣計值。於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團的銀行借款結餘按固定利率計息。按固定利率計息的銀行及其他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2023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2023年12月31日，本集團財務狀況良好，淨現金狀況達人民幣479.2百萬元(2022年：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12月31日，人民幣99.0百萬元(2022年：人民幣99.6百萬元)之投資物業以及物業及設備已作抵押，作為授予本集團若干銀行融資之抵押。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並無重大或然負債(2022年：無)。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團約有8,521名僱員(2022年：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。

附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

於截至2023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。

於2023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。

報告期後事項

於2024年3月28日，董事議決建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2022年：2.5港仙)予2024年6月11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2024年7月5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。

末期股息

董事會議決建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2022年：2.5港仙)予2024年6月11日名列本公司股東名冊內的股東，總派息金額約21.4百萬港元。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2024年7月5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2024年5月31日(星期五)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2024年5月31日(星期五)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2024年5月27日(星期一)至2024年5月31日(星期五)(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2024年5月24日(星期五)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2023年12月31日止年度建議末期股息的股東資格，本公司將於2024年6月6日至2024年6月11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2023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2024年6月5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C1《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2023年12月31日止年度，董事會認為，本公司一直遵守報告期間生效的企業管治守則所載全部守則條文，惟以下守則條文除外：

企業管治守則第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規的守則條文C2.1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)、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，故其組成具相當獨立性。

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、陳家良先生及尹衛忠先生。陳偉璋先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至2023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2023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C3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2023年12月31日止年度已遵守標準守則所載的規定交易準則。

獨立核數師審閱業績初步公告

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2023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2023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告作出保證。

刊發全年業績及年報

本全年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，2024年3月28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；及非執行董事金科麗女士及徐亞萍女士；以及獨立非執行董事陳偉璋先生、陳家良先生及尹衛忠先生。