

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分內容而產生或因依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)

內幕消息 截至2016年3月31日止三個月的 業務最新消息

本公告乃中奧到家集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

本公司謹此向其股東及投資者提供本集團截至2016年3月31日止三個月的最新關鍵財務及營運資料以及2015年同期的比較數字如下：

財務摘要

	截至3月31日止三個月		變動
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元	
收益	129,487	93,658	38.3%
毛利	44,130	33,719	30.9%
本公司擁有人應佔利潤	953	14,157	(93.3)%
經調整期間純利 ⁽¹⁾	20,094	15,200	32.2%
毛利率(%)	34.1%	36.0%	(1.9) pp
純利率(%)	0.8%	15.0%	(14.2) pp
經調整純利率(%) ⁽¹⁾	15.5%	16.2%	(0.7) pp

附註：

(1) 經調整期間純利計及上市開支零(2015年：人民幣1.2百萬元)、股份付款開支人民幣6.8百萬元(2015年：無)，及不包括期內O2O平台的淨虧損人民幣12.2百萬元(2015年：無)。

管理層討論與分析

業務回顧

物業管理服務

於2016年3月31日，本集團的業務範圍擴大至覆蓋中國28個城市，取得178個住宅或非住宅物業的管理合約，總合約管理建築面積合共34.8百萬平方米，較2015年12月31日的總合約管理建築面積33.8百萬平方米增加3.0%，其中包括計算收益建築面積16.8百萬平方米，較2015年12月31日的計算收益建築面積15.5百萬平方米增加8.2%。

目前物業管理市場頗為分散，顯示業界有整固趨勢。通過多翻收購，本集團將可鞏固本身的市場地位、擴大地域覆蓋及涉足新業務範疇。於2016年2月，本集團成功收購東方海港工程管理有限公司（「東方海港」）的70%股權。由於東方海港管理着上海11處物業，故成功收購東方海港將令本集團日後得以擴展至上海的服務市場。

本集團挑選具戰略價值的市場作為拓展目標，集中在經濟發展較成熟及人均本地生產總值較高的地區。待本集團在新涉足的城市紮根後，便會在該城市或其週邊城市拓展業務，務求盡量提升規模經濟效益。本集團主要向住宅物業提供各類物業管理服務，偶爾亦會向非住宅物業提供服務。

總合約管理建築面積相等於計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積（其包括小徑、花園、停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所）的總和。

下表載列於所示日期在中國不同地區的住宅物業及非住宅物業的總合約管理建築面積及數目，以及計算收益建築面積。

總合約管理建築面積	於2016年3月31日		於2015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⁾	18,599	107	17,628	97
華南 ⁽²⁾	13,737	55	13,737	55
華北 ⁽³⁾	1,354	6	1,354	6
小計	33,690	168	32,719	158
非住宅物業	1,136	10	1,096	9
總計	34,826	178	33,815	167

	於2016年 3月31日 千平方米	於2015年 12月31日 千平方米
計算收益建築面積⁽⁴⁾		
住宅物業		
華東及華中 ⁽¹⁾	9,884	8,657
華南 ⁽²⁾	6,127	6,056
華北 ⁽³⁾	664	718
	<hr/>	<hr/>
小計	16,675	15,431
非住宅物業	146	116
	<hr/>	<hr/>
總計	16,821	15,547
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (1) 包括重慶、杭州、湖州、嘉興、南昌、南通、寧波、衢州、上海、紹興、蘇州、無錫、宣城、鎮江。
- (2) 包括佛山、廣州、桂林、海口、江門、南寧、清遠、三亞、肇慶、中山、珠海。
- (3) 包括包頭、大連、鄂爾多斯。
- (4) 計算收益建築面積指物業管理費於物業交付或準備交付後開始收取的合約管理建築面積(此乃於交付通知交予首批業主時發生)。物業發展商會於物業交付或準備交付後(此乃於交付通知交予首批業主時發生)就待售單位支付物業管理費，直至該等單位售出為止。

社區線上到線下(「O2O」)平台

自本集團於2015年6月推出愛到家手機應用程式平台以來，該應用程式迅速發展。

截至2016年3月31日，本集團的愛到家手機應用程式覆蓋2,870個住宅物業，約有295,000名註冊用戶。截至2016年3月31日止的月份內處理的訂單數目達103,900份。

財務表現回顧

綜合損益及其他全面收益表

截至3月31日止三個月

	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
收益	129,487	93,658
銷售及服務成本	<u>(85,357)</u>	<u>(59,939)</u>
毛利	44,130	33,719
其他收入	253	67
其他收益及虧損	(4,052)	(3,190)
行政開支	(22,770)	(7,433)
銷售及分銷開支	(8,149)	(1,252)
上市開支	-	(1,173)
財務成本	<u>(697)</u>	<u>(287)</u>
除稅前利潤	8,715	20,451
所得稅開支	<u>(7,643)</u>	<u>(6,424)</u>
	<u>1,072</u>	<u>14,027</u>
以下人士應佔期間利潤：		
— 本公司擁有人	953	14,157
— 非控股權益	<u>119</u>	<u>(130)</u>
	<u>1,072</u>	<u>14,027</u>

收益

於2016年3月31日，本集團錄得期內收益人民幣129.5百萬元，較2015年同期增加38.3%。期內，本集團毛利約為人民幣44.1百萬元，較2015年同期增加30.9%。

按業務劃分的收益明細

	截至3月31日止三個月		變動	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元		
物業管理服務及協銷服務	127,688	93,658	34,030	36.3
社區O2O平台收入	<u>1,799</u>	<u>–</u>	<u>1,799</u>	<u>不適用</u>
	<u>129,487</u>	<u>93,658</u>	<u>35,829</u>	<u>38.3</u>

本集團收益增加的主要原因為兩項業務均有所增長。

物業管理及協銷業務。截至2016年3月31日止三個月，物業管理服務及協銷服務所得收益為人民幣127.7百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣93.7百萬元增加人民幣34.0百萬元，增幅為36.3%。物業管理服務及協銷服務所得收益增加的主要原因，是由於計算收益建築面積總額隨著集團擴展業務而由2015年12月31日的15.5百萬平方米增加1.3百萬平方米(或8.2%)至16.8百萬平方米，以致物業管理服務所得收益增加。

社區O2O平台。截至2016年3月31日止三個月，社區O2O平台所得收益為人民幣1.8百萬元。收益主要來自透過本集團的社區O2O平台為住戶提供社區電子商貿服務，包括高頻率商品消費及交付、日常生活服務，以及線下商戶服務。

銷售及服務成本

本集團旗下物業管理及協銷業務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業務下多項服務的開支)；(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；及(iv)其他(主要指原料成本、差旅開支及通訊開支)。截至2016年3月31日止三個月，物業管理及協銷業務的銷售及服務成本由截至2015年3月31日止三個月的約人民幣59.9百萬元增加36.4%至約人民幣81.7百萬元，主要原因為業務有所增長，而勞工成本及分包成本亦相應增加。勞工成本增加，乃由於(i)本集團直接聘用的僱員人數增加；及(ii)僱員的平均薪金增加所致。

截至2016年3月31日止三個月，本集團旗下社區O2O平台的銷售及服務成本為人民幣3.7百萬元，主要包括所售日用必需品的成本。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期內按業務劃分的毛利率：

	截至3月31日止三個月			
	2016年 (未經審核)		2015年 (未經審核)	
	人民幣千元	佔收益%	人民幣千元	佔收益%
物業管理服務及協銷服務	46,003	36.0	33,719	36.0
社區O2O平台	(1,873)	(104.1)	—	—
總計	<u>44,130</u>	<u>34.1</u>	<u>33,719</u>	<u>36.0</u>

截至2016年3月31日止三個月，本集團毛利為人民幣44.1百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣33.7百萬元增加人民幣10.4百萬元或30.9%。整體毛利率由截至2015年3月31日止三個月的36%輕微減少至截至2016年3月31日止三個月的34.1%。毛利率減少，主要由於社區O2O平台產生毛損所致。

截至2016年3月31日止三個月，物業管理及協銷業務的毛利為人民幣46.0百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣33.7百萬元增加人民幣12.3百萬元或36.4%。本集團毛利率維持穩定。計算收益建築面積的平均價格升幅被僱員平均薪金增幅所抵銷。

其他收益及虧損

截至2016年3月31日止三個月，本集團其他收益及虧損為淨虧損人民幣4.1百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的淨虧損人民幣3.2百萬元增加人民幣0.9百萬元或27.0%。淨虧損增加，主要由於截至2016年3月31日止三個月就貿易應收款項確認的減值虧損由截至2015年3月31日止三個月的人民幣3.1百萬元增加至人民幣4.0百萬元。

行政開支

截至2016年3月31日止三個月，本集團行政開支為人民幣22.8百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣7.4百萬元增加人民幣15.4百萬元或206.3%。行政開支增加，主要由於(i)截至2016年3月31日止三個月產生股份付款開支人民幣6.8百萬元(二零一五年：無)；(ii)營運社區O2O平台有關的行政開支增加人民幣2.6百萬元；(iii)與上市後合規及行政有關的行政開支增加人民幣3.1百萬元。

銷售及分銷開支

截至2016年3月31日止三個月，本集團銷售及分銷開支為人民幣8.1百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣1.3百萬元增加人民幣6.8百萬元。銷售及分銷開支增加，主要由於社區O2O平台所產生的業務發展、營銷及推廣開支增加人民幣7.7百萬元所致。

上市開支

截至2016年3月31日止三個月，本集團並無產生任何上市開支。截至2015年3月31日止三個月的上市開支為人民幣1.2百萬元，主要包括就籌備全球發售而向核數師及其他專業人士支付的服務費用。

財務成本

截至2016年3月31日止三個月，本集團財務成本由截至2015年3月31日止三個月的人民幣0.3百萬元增加至人民幣0.7百萬元，增加主要由於產生利息之銀行借款人民幣27.0百萬元。

股份付款補償

本公司於2015年4月20日根據獲通過的決議案採納首次公開發售前購股權計劃(「該計劃」)。

於2015年4月20日及2015年7月10日，本公司先後向其僱員及董事授出54,700,000份及25,300,000份首次公開發售前購股權，行使價為每股1.72港元。截至2016年3月31日止三個月自損益表扣除的首次公開發售前購股權開支約為人民幣4.2百萬元。

於2015年7月17日，本集團與本公司的全資附屬公司杭州壹到信息科技有限公司(「杭州壹到」，主要業務為提供軟件及信息科技服務)的僱員代表羅濤先生訂立協議(「股權激勵協議」)。根據股權激勵協議，倘達成若干績效目標，杭州壹到高達33%的股權將於2018年4月30日之前以零代價轉讓予杭州壹到的僱員(「該

等僱員」)。於2019年4月30日或之前，該等僱員有權要求本集團購回其根據股權激勵協議收取的全部杭州壹到33%股權，現金代價總額為人民幣22,000,000元。

截至2016年3月31日止三個月，本集團就杭州壹到所授購股權確認總開支人民幣2.6百萬元。

所得稅開支

截至2016年3月31日止三個月，本集團所得稅開支為人民幣7.6百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣6.4百萬元增加人民幣1.2百萬元或19.0%。

於截至2016年3月31日止三個月，因作出呆賬撥備而確認的遞延稅項資產為人民幣1.0百萬元，而截至2015年3月31日止三個月則為人民幣0.8百萬元。

經調整期間利潤

本集團經調整純利乃將期間純利扣除股份付款開支、上市開支及O2O平台產生的營運虧損得出。由於該等成本項目為非經常性、屬非現金支出或由新業務線所產生，本集團相信，獨立分析該等成本項目的影響，可使本集團營運業績的組成部分更加清晰，為投資者提供額外有用資料以評估本集團業務的營運表現。經調整純利並未經審核。

下表載列本集團於所示期間的經調整純利與所示期間根據香港財務報告準則利潤的對賬：

	截至3月31日止三個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
根據香港財務報告準則的期內利潤	1,072	14,027
加：		
股份付款開支	6,823	—
上市開支	—	1,173
O2O平台產生的淨營運虧損	12,199	—
經調整期間純利	<u>20,094</u>	<u>15,200</u>

經調整期間純利由2015年同期的人民幣15.2百萬元增加32.2%至人民幣20.1百萬元。

由於本集團於本期間內投入巨額資源發展O2O業務(隨著本集團的O2O業務不斷發展，預期將繼續投入資源)，為擴大本集團的客戶基礎，本集團已就發展及推廣此業務承擔重大成本及開支，例如銷售、營銷、推廣及分銷開支。儘管本集團旗下物業管理業務的業績可望穩步增長，由於香港財務報告準則不容許將上述開支撥充資本，連同股份付款補償的增幅，預期截至2016年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔利潤將較2015年同期顯著下跌，甚至可能出現虧損。

本集團在衡量本集團的表現時採用若干不符合香港財務報告準則規定的財務數據。呈列此等不符合香港財務報告準則規定的財務計量並非有意供單獨考慮，或用以取代根據香港財務報告準則編製及呈列的財務資料。本集團相信，該等不符合香港財務報告準則規定的財務計量在與符合香港財務報告準則規定的財務計量一併使用時，可就本集團的表現提供有意義的補充資料，而管理層及本公司的股東及投資者在評估本集團表現及為未來期間作出規劃及預測時參考該等不符合香港財務報告準則規定的財務計量亦會得益不淺。本集團的管理層認為經調整期內純利乃評估本集團旗下核心業務的營運及財務表現的有用財務考量準則。

敬希本公司的股東及有意投資者垂注，本公告所載資料建基於未經本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱的本集團管理賬目。編製管理賬目所用會計政策與編製2015年度年報的數據所採用者一致。本公告所載任何前瞻性陳述並非日後表現的保證，僅以目前的觀點及假設為依據，當中涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素，其中大部分超出本集團的控制範圍及難以預測，將會或可能令實際結果與前瞻性陳述所明示或暗示的未來結果或發展存在重大差異。因此，該等資料僅為供股東及有意投資者參考的初步資料。上文所示數據並不構成亦不應被視為購買或出售本集團任何證券或財務工具的邀請或要約，亦非提出任何投資服務或建議。本公司股東及有意投資者在買賣本公司證券時宜審慎行事。

本公告乃承董事會之命發出，各董事願就本公告所載資料的準確性個別及共同承擔責任。

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，2016年6月24日

於本公告日期，執行董事為劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生；非執行董事為衛哲先生、吳綺敏女士及林曉波先生以及獨立非執行董事為張維倫先生、李國棟先生、袁伯銀先生及吳海兵先生。