

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)

**截至2016年9月30日止九個月及三個月的  
業務最新消息**

為向金融市場及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」)的現有股東及有意成為股東者提供更佳披露，讓彼等可對本集團最近期財務表現作更佳評估，本公司董事會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至2016年9月30日止九個月及三個月的未經審核簡明綜合業績及去年同期的比較數字。本公告乃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條作出。

本集團截至2016年9月30日止九個月及三個月的若干關鍵財務及營運資料以及2015年同期的比較數字如下：

## 摘要

	截至9月30日止九個月			截至9月30日止三個月		
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	變動	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	變動
收益	398,094	303,536	31.2%	136,659	106,437	28.4%
毛利	113,653	103,236	10.1%	37,658	34,036	10.6%
本公司擁有人應佔期間(虧損) 利潤及全面(開支)收入總額	(3,761)	16,213	(123.2)%	2,238	4,895	(54.3)%
經調整期間純利 <sup>(1)</sup>	61,334	48,514	26.4%	20,452	17,148	19.3%
經調整純利率(%) <sup>(1)</sup>	15.4%	16.0%	(0.6) pp	15.0%	16.1%	(1.1) pp
物業管理及協銷業務						
收益	389,630	303,374	28.4%	135,228	106,275	27.2%
毛利率(%)	32.9%	34.1%	(1.2) pp	31.5%	32.2%	(0.7) pp
				於9月30日		
				2016年	2015年	變動
訂約管理建築面積(千平方米)				26,549	21,069	26.0%
建築面積平均價格(人民幣/平方米/月)				1.95	1.81	7.7%

於2016年10月，本集團成功收購浙江永成物業管理有限公司(「永成」)的70%股權，該公司管理234個項目及物業，總合約管理建築面積約為18.0百萬平方米，佔於2016年9月30日本集團之總合約管理建築面積48.0%。

### 附註：

(1) 截至2016年9月30日止九個月的經調整純利計及上市開支零(截至2015年9月30日止九個月：人民幣14.1百萬元)、指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動零(截至2015年9月30日止九個月：人民幣6.3百萬元)、股份付款開支人民幣16.6百萬元(截至2015年9月30日止九個月：人民幣10.7百萬元)、收購物業管理公司的法律及專業費用人民幣6.6百萬元(截至2015年9月30日止九個月：零)，及不包括期內O2O平台的淨虧損人民幣41.4百萬元(截至2015年9月30日止九個月：人民幣1.3百萬元)。

截至2016年9月30日止三個月的經調整純利計及上市開支零(截至2015年9月30日止三個月：人民幣2.8百萬元)、股份付款開支人民幣3.5百萬元(截至2015年9月30日止三個月：人民幣8.5百萬元)、收購物業管理公司的法律及專業費用人民幣4.0百萬元(截至2015年9月30日止三個月：零)，及不包括期內O2O平台的淨虧損人民幣10.3百萬元(截至2015年9月30日止三個月：人民幣0.9百萬元)。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 物業管理服務

於2016年9月30日，本集團的業務範圍擴大至覆蓋中國28個城市，已訂立183個住宅或非住宅物業的管理合約，總合約管理建築面積（「**建築面積**」）合共37.5百萬平方米（「**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10.9%，其中包括已交付建築面積26.5百萬平方米，較2015年12月31日的已交付建築面積22.2百萬平方米增加19.5%。

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、提升市場佔有率、擴大地域覆蓋及涉足新業務範疇。本集團一直按照其業務策略積極物色投資機會。於2016年2月，本集團成功收購管理上海11項物業的東方海港工程管理有限公司（「**東方海港**」）的70%股權。此外，於2016年10月，本集團成功收購永成的70%股權，總代價為人民幣210.0百萬元。該公司管理234個項目及物業，總合約管理建築面積約為18.0百萬平方米，佔於2016年9月30日本集團的總合約管理建築面積48.0%。永成管理的物業主要位於浙江省寧波市的黃金商業區，交通網絡便捷。董事會相信，完成有關收購事項後，本集團將可擴大轄下管理的物業組合及收入來源。

本集團將繼續挑選具策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。

本集團將繼續維持其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、積極與各地區的領先物業發展商建立穩定合作關係，以及物色潛在新發展項目。本集團將於資本市場收購物業管理公司，以加快其業務規模擴展及於中國的覆蓋。

下表載列於所示日期的在管合約管理建築面積及在管物業數目。

	於2016年9月30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 <sup>(1)</sup>	15,424	89	12,168	73
華南 <sup>(2)</sup>	9,510	40	8,534	40
華北 <sup>(3)</sup>	1,168	4	1,240	5
小計	26,102	133	21,942	118
非住宅物業	447	7	272	4
<b>總計</b>	<b>26,549</b>	<b>140</b>	<b>22,214</b>	<b>122</b>

於2016年9月30日，本集團未交付物業的合約管理建築面積約為11.0百萬平方米(2015年12月31日：11.6百萬平方米)。

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。

### 社區線上到線下(「O2O」)平台

自本集團於2015年6月推出社區O2O平台(「愛到家」)以來，該應用程式迅速發展。

截至2016年9月30日，本集團的愛到家手機應用程式覆蓋約4,700個住宅物業，約有476,000名登記用戶。截至2016年9月30日止九個月內處理的訂單(包括推廣訂單及非推廣訂單)數目約達1,018,000份。

於截至2016年9月30日止九個月，本集團已完成對愛到家手機應用程式服務範疇及經營規模的試驗。於本年度第四季度，本集團將專注創造收益產生模式，完成就實行其社區O2O平台穩定發展的方針而對業務、規模及收益產生模式進行的三個試驗階段。

本集團將專注提升所提供商品的質素，藉此調高每項訂單的售價。本集團將專注開發更多於轄下管理住宅物業內的合作機會，從而提升其滲透率。

本集團將繼續夥拍第三方物業管理公司工作，重點建設社區接入點及提升「1+N」一站式解決方案，為住戶帶來生活上的方便。本集團目標為廣泛提供更多性價比更高及更方便住戶的商品及生活服務，讓日常必須品可直接送達社區住戶家中。

為深化與第三方物業管理公司的合作，本集團將以開放獨立方式在社區O2O平台向第三方物業管理公司提供軟件即服務（「SaaS」），讓彼等毋須再作鉅額投資研發移動應用程式及經營並非彼等擅長的社區O2O平台。在深化合作關係下，愛到家將向第三方物業管理公司就社區服務提供全面的一站式解決方案，主要包括物業管理服務、社區論壇、便捷上門送貨服務、配套服務及社區推廣。愛到家SaaS平台讓第三方物業管理公司為本身品牌建設別具特色的社區O2O平台，於該平台進行物業管理服務、社區管理以及將傳統物業管理服務智能化及信息化。同時，該等第三方物業管理公司可向住戶提供管理人員服務，提供配送到戶及速遞收件等便捷服務。除服務社區住戶外，彼等亦可藉愛到家的商業整合能力及社區O2O開店系統提供商業服務，例如食水派送、洗衣、管房服務、維修保養服務及超市服務。此等服務可產生多種經營收入，將由第三方物業管理公司與愛到家分佔。

本集團將與第三方物業管理公司發展更多夥伴關係，向客戶及業界提供最全面的「社區O2O服務解決方案」，更多物業管理公司可藉此與愛到家一同探究社區內「住戶與物業」的價值。此舉將產生收入、減低物業管理成本以及提升服務質素及住戶滿意度。

對於品牌商及服務商，「愛到家」將引入規模更大的超市合作夥伴及物色更多廠家，以「社區唯品會」的形式整合各類家庭產品，主打「性價比」路線的社區團購及閃購，自增值服務收取收入，逐步打造「愛到家」平台的商業模式閉環，實現成熟城市的單城市盈利目標。

此外，於2016年10月，本集團與支付寶(中國)網絡技術有限公司(「支付寶」)簽訂協議，據此，本集團將提供移動端物業管理費及水電費繳費解決方案，並收取相應佣金。

於截至2016年9月30日止九個月，本集團致力開發O2O業務，在開發及推廣該業務方面產生重大成本及開支(如銷售、營銷、推廣及分銷開支)，以擴大本集團的客戶基礎。截至2016年9月30日止九個月，本集團就社區O2O平台確認淨虧損人民幣41.4百萬元。於2016年9月30日，本集團已動用人民幣49.4百萬元發展其O2O平台。因此，供發展O2O平台的未動用所得款項淨額為人民幣11.1百萬元。於本年度第四季，本集團將專注打造O2O業務的收益產生模式，擬再投資人民幣3百萬元至人民幣6百萬元於開發及推廣此O2O業務。然而，本集團將為持份者的利益努力在盈利能力、增長、建立O2O平台的客戶基礎及服務住戶各方面達致平衡。

## 財務表現回顧

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止九個月		截至9月30日止三個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收益	<b>398,094</b>	303,536	<b>136,659</b>	106,437
銷售及服務成本	<b>(284,441)</b>	(200,300)	<b>(99,001)</b>	(72,401)
毛利	<b>113,653</b>	103,236	<b>37,658</b>	34,036
其他收入	<b>2,791</b>	332	<b>133</b>	158
其他收益及虧損	<b>(1,824)</b>	(7,227)	<b>(62)</b>	809
投資物業公平值變動	<b>481</b>	-	-	-
指定為按公平值計入損益(「按公平 值計入損益」)的金融負債的公平 值變動	-	(6,343)	-	-
行政開支	<b>(77,269)</b>	(34,999)	<b>(25,035)</b>	(17,796)
銷售及分銷開支	<b>(19,627)</b>	(4,848)	<b>(2,600)</b>	(2,049)
上市開支	-	(14,073)	-	(2,834)
應佔合營企業業績	<b>1,866</b>	172	<b>873</b>	178
財務成本	<b>(2,676)</b>	(815)	<b>(1,261)</b>	(418)
除稅前利潤	<b>17,395</b>	35,435	<b>9,706</b>	12,084
所得稅開支	<b>(20,665)</b>	(19,329)	<b>(7,027)</b>	(7,122)
期間(虧損)利潤及 全面(開支)收入總額	<b>(3,270)</b>	16,106	<b>2,679</b>	4,962
以下人士應佔的期間(虧損)利潤 及全面(開支)收入總額：				
— 本公司擁有人	<b>(3,761)</b>	16,213	<b>2,238</b>	4,895
— 非控股權益	<b>491</b>	(107)	<b>441</b>	67
	<b>(3,270)</b>	16,106	<b>2,679</b>	4,962

## 收益

截至2016年9月30日止九個月，本集團錄得收益人民幣398.1百萬元，較2015年同期增加31.2%。本集團毛利約為人民幣113.7百萬元，較2015年同期增加10.1%。

截至2016年9月30日止三個月，本集團錄得收益人民幣136.7百萬元，較2015年同期增加28.4%。本集團毛利約為人民幣37.7百萬元，較2015年同期增加10.6%。

### 按業務劃分的收益明細

	截至9月30日止九個月		截至9月30日止三個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務及協銷服務	<b>389,630</b>	303,374	<b>135,228</b>	106,275
社區O2O平台收入益	<b>8,464</b>	162	<b>1,431</b>	162
	<b><u>398,094</u></b>	<b><u>303,536</u></b>	<b><u>136,659</u></b>	<b><u>106,437</u></b>

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9月30日止九個月及三個月，物業管理服務及協銷服務所得收益分別為人民幣389.6百萬元及人民幣135.2百萬元，較截至2015年9月30日止九個月及三個月的人民幣303.4百萬元及人民幣106.3百萬元增加人民幣86.2百萬元及人民幣28.9百萬元，增幅分別為28.4%及27.2%。物業管理服務及協銷服務所得收益增加的主要原因為(i)截至2016年9月30日止九個月的在管合約管理建築面積隨著業務擴展而增加4.3百萬平方米，以致物業管理服務所得收益增加；及(ii)建築面積平均價格由2015年9月30日的每月每平方米人民幣1.81元增至2016年9月30日的每月每平方米人民幣1.95元。

**社區O2O平台。**截至2016年9月30日止九個月及三個月，社區O2O平台所得收益分別為人民幣8.5百萬元及人民幣1.4百萬元。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(指就物業管理業務下多項服務付予分包商的開支)；(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9月30日止九個月，物業管理及協銷業務的銷售及服務成本由截至2015年9月30日止九個月的約人民幣200.0百萬元增加30.7%至約人民幣261.3百萬元。截至2016年9月30日止三個月，本集團旗下物業管理及協銷業務的銷售及服務成本由截至2015年9月30日止三個月約人民幣72.1百萬元增加28.6%至約人民幣92.7百萬元。有關增加的主要原因為業務有所增長，而員工成本及分包成本亦相應增加。員工成本增加，乃由於(i)本集團直接聘用的僱員人數增加；及(ii)本集團僱員的平均薪金增加所致。

截至2016年9月30日止九個月及三個月，本集團旗下社區O2O平台的銷售及服務成本分別為人民幣23.2百萬元及人民幣6.3百萬元，主要包括(i)所售日用必需品的成本；(ii)包括購買、接收、檢查及儲存存貨、挑選、包裝及準備客戶訂單以供付運應佔之人員成本及開支之開支；及(iii)租用倉庫、交付及提貨站之租金開支。

## 毛利(毛損)及毛利(毛損)率

下表載列本集團於所示期內按業務劃分的毛利(毛損)及毛利(毛損)率：

	截至9月30日止九個月			
	2016年		2015年	
	人民幣千元	佔收益%	人民幣千元	佔收益%
	(未經審核)		(未經審核)	
物業管理服務及協銷服務	128,360	32.9	103,408	34.1
社區O2O平台	(14,707)	(173.8)	(172)	(106.2)
總計	<u>113,653</u>	<u>28.5</u>	<u>103,236</u>	<u>34.0</u>

	截至9月30日止三個月			
	2016年		2015年	
	人民幣千元	佔收益%	人民幣千元	佔收益%
		(未經審核)		(未經審核)
物業管理服務及協銷服務	42,555	31.5	34,208	32.2
社區O2O平台	(4,897)	(342.2)	(172)	(106.2)
總計	<u>37,658</u>	<u>27.6</u>	<u>34,036</u>	<u>32.0</u>

截至2016年9月30日止九個月，本集團毛利為人民幣113.7百萬元，較截至2015年9月30日止九個月的人民幣103.2百萬元增加人民幣10.5百萬元或10.1%。本集團整體毛利率由截至2015年9月30日止九個月的34.0%減少至截至2016年9月30日止九個月的28.5%。截至2016年9月30日止三個月，本集團毛利為人民幣37.7百萬元，較截至2015年9月30日止三個月的人民幣34.0百萬元增加人民幣3.7百萬元或10.6%。本集團整體毛利率由截至2015年9月30日止三個月的32.0%降至截至2016年9月30日止三個月的27.6%。本集團毛利率減少，主要由於社區O2O平台產生毛損所致。

截至2016年9月30日止九個月，本集團旗下物業管理及協銷業務的毛利為人民幣128.4百萬元，較截至2015年9月30日止九個月的人民幣103.4百萬元增加人民幣25.0百萬元或24.1%。截至2016年9月30日止三個月，本集團旗下物業管理及協銷業務的毛利為人民幣42.6百萬元，較截至2015年9月30日止三個月的人民幣34.2百萬元增加人民幣8.4百萬元或24.4%。本集團旗下物業管理及協銷業務的毛利率下跌乃由於僱員平均薪金增加，有關影響被建築面積平均價格的升幅部分抵銷。

### 其他收益及虧損

截至2016年9月30日止九個月及三個月，本集團其他收益及虧損為淨虧損人民幣1.8百萬元及人民幣0.1百萬元，相較截至2015年9月30日止九個月及三個月的淨虧損人民幣7.2百萬元及淨收益人民幣0.8百萬元，分別為淨虧損減少人民幣5.4百萬元及淨收益減少人民幣0.9百萬元或74.8%及107.7%。淨虧損減少及淨收益減少，主要分別由於截至2016年9月30日止九個月及三個月的匯兌收益淨額增加人民幣4.5百萬元及匯兌收益淨額減少人民幣2.2百萬元。

## 行政開支

截至2016年9月30日止九個月及三個月，本集團行政開支分別為人民幣77.3百萬元及人民幣25.0百萬元，較截至2015年9月30日止九個月及三個月的人民幣35.0百萬元及人民幣17.8百萬元分別增加人民幣42.3百萬元及人民幣7.2百萬元或120.8%及40.7%。有關增加主要由於(i)截至2016年9月30日止九個月產生的股份付款開支增加人民幣5.9百萬元；(ii)截至2016年9月30日止九個月及三個月營運社區O2O平台相關的行政開支分別增加人民幣9.7百萬元及人民幣2.7百萬元；(iii)截至2016年9月30日止九個月及三個月收購物業管理公司的法律及專業費用以及其他專業及核數費用分別增加人民幣12.1百萬元及人民幣3.6百萬元；(iv)截至2016年9月30日止九個月及三個月董事酬金分別增加人民幣5.9百萬元及人民幣2.8百萬元；(v)截至2016年9月30日止九個月折舊及攤銷增加人民幣0.9百萬元；及(vi)本集團業務規模擴展。

## 銷售及分銷開支

截至2016年9月30日止九個月及三個月，本集團銷售及分銷開支分別為人民幣19.6百萬元及人民幣2.6百萬元，較截至2015年9月30日止九個月及三個月的人民幣4.8百萬元及人民幣2.0百萬元分別增加人民幣14.8百萬元及人民幣0.6百萬元。銷售及分銷開支增加，主要由於截至2016年9月30日止九個月及三個月社區O2O平台所產生的本集團業務發展、營銷及推廣開支分別增加人民幣15.9百萬元及人民幣1.6百萬元所致。

## 財務成本

截至2016年9月30日止九個月及三個月，本集團財務成本由截至2015年9月30日止九個月及三個月的人民幣0.8百萬元及人民幣0.4百萬元分別增加至人民幣2.7百萬元及人民幣1.3百萬元。增加主要由於銀行借款人民幣43.5百萬元產生的利息開支及就以現金結算的股份付款的非流動負債產生的推算利息開支。

## 股份付款開支

截至2016年9月30日止九個月及三個月，本集團確認股份付款總開支分別人民幣16.6百萬元及人民幣3.5百萬元。

## 經調整期間純利

本集團經調整純利乃將期間純利扣除股份付款開支、指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動、上市開支、收購物業管理公司的法律及專業費用及O2O平台產生的虧損淨額得出。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所呈報利潤的對賬：

	截至9月30日止九個月		截至9月30日止三個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
根據香港財務報告準則呈報的期內(虧損) 利潤	(3,270)	16,106	2,679	4,962
加：				
股份付款開支	16,586	10,663	3,513	8,460
指定為按公平值計入損益的金融 負債的公平值變動	-	6,343	-	-
上市開支	-	14,073	-	2,834
收購物業管理公司的法律及專業費用	6,629	-	3,988	-
O2O平台產生的虧損淨額	41,389	1,329	10,272	892
經調整期間純利	<u>61,334</u>	<u>48,514</u>	<u>20,452</u>	<u>17,148</u>

截至2016年9月30日止九個月及三個月的經調整純利由2015年同期的人民幣48.5百萬元及人民幣17.1百萬元分別增加26.4%及19.3%至人民幣61.3百萬元及人民幣20.5百萬元。

本集團在衡量本集團的表現時採用若干非按香港財務報告準則得出的財務數據。呈列此等非按香港財務報告準則規定得出的財務計量並非旨在供單獨考慮，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，該等非按香港財務報告準則規定得出的財務計量在與按香港財務報告準則規定得出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，而管理層與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非按香港財務報告準則規定得出的財務計量亦有所得益。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，且難以預測，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。

代表董事會  
中奧到家集團有限公司  
主席兼行政總裁  
劉建

香港，2016年11月10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。