

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2025年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，收益約為人民幣899.5百萬元，較2024年同期增加約1.1%。
- 截至2025年6月30日止六個月，毛利約為人民幣194.6百萬元，較2024年同期增加約3.7%。
- 截至2025年6月30日止六個月，純利約為人民幣58.9百萬元，較2024年同期增加約4.4%。
- 截至2025年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣6.2分，較2024年同期增加約5.1%。
- 董事會議決不就本期間宣派中期股息(截至2024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2025年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料，連同2024年同期的比較數字，詳情如下：

中期簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	899,482	889,462
銷售及服務成本		(704,925)	(701,843)
毛利		194,557	187,619
其他收入及收益		17,237	15,706
銷售及分銷開支		(1,969)	(182)
行政開支		(87,158)	(96,643)
金融資產已確認減值虧損淨額		(29,477)	(23,451)
其他開支		(4,969)	(4,893)
財務成本		(865)	(871)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
合營企業		(906)	563
聯營公司		(1,338)	2,838
除稅前利潤	6	85,112	80,686
所得稅開支	7	(26,221)	(24,265)
期內利潤		58,891	56,421
以下人士應佔：			
母公司擁有人	9	52,925	50,807
非控股權益		5,966	5,614
		58,891	56,421
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	0.062	0.059

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內全面收益總額	<u>58,891</u>	<u>56,421</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	52,925	50,807
非控股權益	<u>5,966</u>	<u>5,614</u>
	<u>58,891</u>	<u>56,421</u>

中期簡明綜合財務狀況表
2025年6月30日

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註			
非流動資產			
物業及設備		94,300	102,370
投資物業	10	151,492	154,784
使用權資產		5,793	5,940
商譽		225,282	225,282
收購物業之預付款項	11	9,059	9,259
於合營企業的投資		4,433	5,339
於聯營公司的投資		5,139	6,477
其他無形資產		27,723	32,196
預付款項及其他應收款項	13	12,265	12,566
遞延稅項資產		77,208	77,093
非流動資產總值		612,694	631,306
流動資產			
存貨		1,861	9,072
貿易應收款項	12	645,967	505,864
預付款項及其他應收款項	13	247,732	248,787
現金及現金等價物		480,879	545,156
流動資產總值		1,376,439	1,308,879
流動負債			
貿易應付款項	14	82,129	96,732
其他應付款項及應計費用	15	570,124	539,660
計息銀行及其他借款		40,000	45,920
租賃負債		1,524	1,523
應付稅項		121,753	119,172
流動負債總額		815,530	803,007
流動資產淨值		560,909	505,872
總資產減流動負債		1,173,603	1,137,178

中期簡明綜合財務狀況表(續)
2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		34,384	33,893
租賃負債		<u>5,320</u>	<u>5,425</u>
非流動負債總額		<u>39,704</u>	<u>39,318</u>
資產淨值		<u>1,133,899</u>	<u>1,097,860</u>
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,082	7,082
儲備		<u>1,065,862</u>	<u>1,032,570</u>
		1,072,944	1,039,652
非控股權益		<u>60,955</u>	<u>58,208</u>
權益總額		<u>1,133,899</u>	<u>1,097,860</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2025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2025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2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

中期財務報表以歷史成本法編製，惟投資物業及按公平值計入損益的金融資產以公平值計量。中期財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有數值均調整至最接近的千位。

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2024年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

本中期期間，本集團首次採納所有香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於2025年1月1日或之後開始的年度期間強制生效，並用於編製中期財務報表。應用香港財務報告準則修訂本並無導致本集團的會計政策、中期財務報表的呈列及本期間及過往期間的呈報金額出現重大變動。

本集團並無應用任何於本中期期間尚未生效的新訂香港財務報告準則或其修訂本。

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2025年6月30日止六個月 (未經審核)				
分部收益(附註5)				
向外部客戶銷售	655,964	169,555	73,963	899,482
分部間銷售	44,398	31,115	25,948	101,461
	<u>700,362</u>	<u>200,670</u>	<u>99,911</u>	<u>1,000,943</u>
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(101,461)</u>
收益				<u><u>899,482</u></u>
分部業績	53,254	34,467	11,635	99,356
對賬：				
銀行利息收入				1,119
投資物業的公平值變動				(1,952)
匯兌收益淨額				482
企業開支				(10,950)
應佔合營企業虧損				(906)
應佔聯營公司虧損				(1,338)
財務成本(租賃負債利息除外)				<u>(699)</u>
除稅前利潤				<u><u>85,112</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
2025年6月30日(未經審核)				
分部資產	1,918,182	263,013	241,818	2,423,013
對賬：				
分部間應收款項對銷				(956,916)
企業及其他未分配資產				<u>523,036</u>
總資產				<u><u>1,989,133</u></u>
分部負債	1,079,304	204,200	178,264	1,461,768
對賬：				
分部間應付款項對銷				(784,099)
企業及其他未分配負債				<u>177,565</u>
總負債				<u><u>855,234</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2024年6月30日止六個月 (未經審核)				
分部收益(附註5)				
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
	654,835	229,571	111,560	995,966
對賬：				
分部間銷售對銷				(106,504)
收益				889,462
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)
按公平值計入損益的 金融資產公平值變動				(500)
匯兌虧損淨額				(1,100)
企業開支				(11,424)
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)				(717)
除稅前利潤				80,686
2024年12月31日(經審核)				
分部資產	1,628,034	324,502	191,735	2,144,271
對賬：				
分部間應收款項對銷				(713,603)
企業及其他未分配資產				509,517
總資產				1,940,185
分部負債	970,411	240,801	132,941	1,344,153
對賬：				
分部間應付款項對銷				(713,268)
企業及其他未分配負債				211,442
總負債				842,327

5. 收益

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約收益		
提供服務	898,188	885,732
銷售產品	1,294	3,730
	<u>899,482</u>	<u>889,462</u>

來自客戶合約收益

(i) 已分拆收益資料

截至2025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	655,964	169,555	72,669	898,188
銷售貨品	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,294</u>	<u>1,294</u>
	<u>655,964</u>	<u>169,555</u>	<u>73,963</u>	<u>899,482</u>
地區市場				
中國內地	<u>655,964</u>	<u>169,555</u>	<u>73,963</u>	<u>899,482</u>
收益確認時間				
於某一時間段	655,964	169,555	72,669	898,188
於某一時間點	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,294</u>	<u>1,294</u>
	<u>655,964</u>	<u>169,555</u>	<u>73,963</u>	<u>899,482</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
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>
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	648,051	162,269	75,412	885,732
於某一時間點	—	—	3,730	3,730
	<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)

(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。

銷售貨品

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日內到期。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2025年6月30日及2024年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額及確認收益的預期時間。所有分配至餘下履約責任的交易價格預期於一年內確認為收益。

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
附註		
已提供服務成本	703,849	699,060
已售貨品成本	1,076	2,783
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	390,186	464,589
退休福利計劃供款	38,198	40,612
	<u>428,384</u>	<u>505,201</u>
物業及設備項目折舊	14,742	17,572
使用權資產折舊	935	1,256
其他無形資產攤銷	4,473	4,845
貿易應收款項已確認減值虧損淨額	28,051	20,613
其他應收款項已確認減值虧損淨額	1,426	2,838
投資物業公平值虧損	10 1,952	2,776
租金收入	(1,872)	(937)
匯兌(收益)／虧損	(482)	1,100
按公平值計入損益的 金融資產公平值變動	—	500
銀行利息收入	(1,119)	(2,303)
按公平值計入損益的金融資產的 其他利息收入	—	(11)
出售物業及設備項目的虧損	187	361
出售投資物業虧損	263	—

7. 所得稅

截至2025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2024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。

根據中國相關稅務法規，位於高新技術開發區內的高新技術企業(「高新技術企業」)可享有15%的優惠企業所得稅稅率。附屬公司於本年度被認定為高新技術企業，並相應繳納15%的企業所得稅稅率。高新技術企業的認定每三年須接受相關政府部門的評審。

由於截至2025年及2024年6月30日止六個月本集團概無應課稅利潤源自香港，故未於中期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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	25,845	33,681
遞延稅項	376	(9,416)
期內稅項支出總額	<u>26,221</u>	<u>24,265</u>

8. 股息

截至2025年6月30日止六個月，本公司董事已宣派並於2025年6月3日本公司的股東週年大會上批准截至2024年12月31日止年度的股息每股2.5港仙。截至2025年6月30日止六個月，並無派發、宣派或擬派中期股息(2024年：無)。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額以母公司普通權益持有人應佔期內利潤以及期內已發行普通股加權平均數854,550,000股(截至2024年6月30日止六個月：854,550,000股)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	
	2025年	2024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>52,925</u>	<u>50,807</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>

截至2025年及2024年6月30日止六個月的每股攤薄盈利與基本每股盈利相同，因為本公司並無潛在具攤薄作用的普通股。

10. 投資物業

人民幣千元

於2025年1月1日賬面值(經審核)	154,784
出售	(1,340)
公平值調整產生的虧損淨額(附註6)	<u>(1,952)</u>
於2025年6月30日賬面值(未經審核)	<u><u>151,492</u></u>

若干投資物業已根據經營租賃租予第三方。

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、住宅物業及其他物業。於2025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2025年6月30日以市場法進行的估值重估。本集團委聘外部估值師負責本集團物業的外部估值。本公司董事每年兩次於中期及年度財務報告進行估值時，就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

11. 收購物業的預付款項

於2025年6月30日，本集團已就收購位於中國內地的物業向物業發展商支付按金約人民幣9,059,000元(2024年12月31日：人民幣9,259,000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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	522,928	386,168
一至兩年	63,028	61,144
超過兩年	<u>60,011</u>	<u>58,552</u>
	<u><u>645,967</u></u>	<u><u>505,864</u></u>

13. 預付款項及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	74,289	74,928
向公用事業供應商支付的按金	46,885	47,122
其他應收款項(附註)	186,511	185,635
預付款項	68,138	68,068
	375,823	375,753
減：減值撥備	(115,826)	(114,400)
總額	259,997	261,353
減：非流動部分	(12,265)	(12,566)
流動部分	247,732	248,787

附註：

其他應收款主要為代客戶支付的社區設施支出、長期履約保證金、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。與業務相關的預付款項及與其他獨立第三方的結餘約人民幣50.2百萬元(2024年12月31日：人民幣50.2百萬元)以若干住宅物業、商業物業及停車位作為抵押，該等抵押品的公平值約為人民幣18.4百萬元(2024年12月31日：人民幣18.6百萬元)及已計提預期信貸虧損撥備約人民幣31.8百萬元(2024年12月31日：人民幣31.6百萬元)。

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算。虧損率於適當時候作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測。

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
60日內	57,645	75,611
超過60日及180日內	7,277	5,019
超過180日及365日內	7,817	7,196
超過一年	9,390	8,906
	<u>82,129</u>	<u>96,732</u>

貿易應付款項為不計息及一般於30至90日內結算。

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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債(附註a)	82,732	94,205
就公用事業向社區住戶代收款	167,389	148,670
預收款項	9,420	11,910
應計費用	160,794	164,778
其他應付款項(附註b)	34,104	13,714
已收按金	68,376	54,593
對附屬公司非控股股東的應付股息	1,205	2,436
應付附屬公司非控股權益持有人款項(附註c)	1,952	3,008
應付最終控股公司	14,213	13,810
其他應付稅項	29,939	32,536
	<u>570,124</u>	<u>539,660</u>

15. 其他應付款項及應計費用(續)

附註：

(a) 於2025年6月30日及2024年12月31日的合約負債詳情如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
已收客戶墊款		
銷售貨品及安裝服務	3,783	9,700
物業管理服務	<u>78,949</u>	<u>84,505</u>
合約負債總額	<u>82,732</u>	<u>94,205</u>

合約負債包括為提供物業管理服務以及銷售貨品及安裝服務而收到的墊款。

(b) 其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 於2025年6月30日及2024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。

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2025年7月，本集團的附屬公司廣東中奧物業管理有限公司(「**廣東中奧**」)榮獲浙江省住房和城鄉建設廳授予2025年度浙江省物業服務AAA級企業的稱號。

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2025年6月30日，本集團的已交付合約建築面積(「**建築面積**」)為約59.7百萬平方米(「**平方米**」)，管理中國47個城市的552個住宅及商業或政府樓宇等非住宅物業。

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2025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)	28 岑溪 (12)	43 包頭 (8)	45 霍爾果斯 (5)
2 郴州 (2)	29 佛山 (17)	44 張家口 (1)	46 拉薩 (1)
3 重慶 (1)	30 廣州 (4)		47 烏魯木齊 (6)
4 滁州 (1)	31 桂林 (4)		
5 杭州 (39)	32 河源 (1)		
6 湖州 (13)	33 江門 (3)		
7 濟南 (1)	34 昆山 (4)		
8 開封 (1)	35 來賓 (4)		
9 麻城 (1)	36 南寧 (18)		
10 南通 (10)	37 清遠 (4)		
11 寧波 (284)	38 三亞 (6)		
12 衢州 (6)	39 文昌 (1)		
13 上海 (16)	40 梧州 (8)		
14 紹興 (7)	41 雲南 (2)		
15 宿遷 (2)	42 肇慶 (2)		
16 蘇州 (31)			
17 台州 (2)			
18 溫州 (1)			
19 無錫 (6)			
20 宣城 (3)			
21 宜興 (2)			
22 岳陽 (1)			
23 雲浮 (1)			
24 鄭州 (2)			
25 鎮江 (4)			
26 周口 (1)			
27 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2025年6月30日	
	千平方米	數目
住宅及非住宅物業		
華東及華中 ⁽¹⁾	42,978	441
華南 ⁽²⁾	14,759	90
華北 ⁽³⁾	1,145	9
華西 ⁽⁴⁾	835	12
總計	<u>59,717</u>	<u>552</u>

附註：

- (1) 包括常德、郴州、重慶、滁州、杭州、湖州、濟南、開封、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、昆山、來賓、南寧、清遠、三亞、文昌、梧州、雲南及肇慶。
- (3) 包括包頭及張家口。
- (4) 包括霍爾果斯、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，保安及維護服務、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2025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2025年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣899.5百萬元，較截至2024年6月30日止六個月增加約1.1%。

本集團的物業管理業務所得收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣648.1百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣656.0百萬元，增加約人民幣7.9百萬元或1.2%。

本集團自清潔及綠化業務產生收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣162.3百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣169.6百萬元，增加約人民幣7.3百萬元或4.5%。

本集團來自其他業務收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣79.1百萬元下跌至截至2025年6月30日止六個月約人民幣74.0百萬元，下跌約人民幣5.1百萬元或6.5%。

按業務線及服務劃分的收益明細

	截至6月30日			
	止六個月			
	2025年	2024年	變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
物業管理業務	655,964	648,051	7,913	1.2
清潔及綠化業務	169,555	162,269	7,286	4.5
其他業務	73,963	79,142	(5,179)	(6.5)
	<u>899,482</u>	<u>889,462</u>	<u>10,020</u>	<u>1.1</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2024年同期增加約人民幣7.9百萬元或1.2%，主要由於項目增加所致。

清潔及綠化業務

截至2025年6月30日止六個月清潔及綠化業務收益約為人民幣169.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣162.3百萬元增加約人民幣7.3百萬元或4.5%，主要由於清潔及綠化服務需求增加。

其他業務

其他業務收入較2024年同期減少約人民幣5.2百萬元或6.5%，主要由於經濟環境影響所致。

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2024年6月30日止六個月的約人民幣701.8百萬元增加約0.4%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣705.0百萬元。增加乃由於相應的收益增加。

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			
	2025年		2024年	
	(未經審核)		(未經審核)	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理業務	162,349	24.7	156,828	24.2
清潔及綠化業務	23,609	13.9	21,582	13.3
其他業務	8,599	11.6	9,209	11.6
總計	<u>194,557</u>	<u>21.6</u>	<u>187,619</u>	<u>21.1</u>

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣194.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣187.6百萬元增加約人民幣7.0百萬元或3.7%。本集團的整體毛利率由截至2024年6月30日止六個月的21.1%增加至截至2025年6月30日止六個月的21.6%。

其他收入及收益

截至2025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17.2百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣15.7百萬元增加約人民幣1.5百萬元，主要由於租金收入增加所致。

銷售及分銷開支

截至2025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2.0百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣0.2百萬元增加約人民幣1.8百萬元。有關增加主要由於用於業務發展的營銷開支增加。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣87.2百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣96.6百萬元減少約人民幣9.4百萬元，主要由於期內有效控制成本所致。

就金融資產確認的減值虧損淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團確認金融資產減值虧損淨額約為人民幣29.5百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣23.5百萬元增加約人民幣6.0百萬元，主要由於貿易及其他應收款項增加所致。

其他開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的其他開支約為人民幣5.0百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣4.9百萬元輕微增加約人民幣0.1百萬元。

財務成本

截至2025年6月30日止六個月及截至2024年6月30日止六個月，本集團的財務成本分別約為人民幣0.9百萬元。

所得稅開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣26.2百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣24.3百萬元增加約人民幣1.9百萬元或8.1%。增加是由於期內產生的應課稅溢利較高所致。

投資物業

若干投資物業已根據經營租賃租予第三方。

該等經營租賃並未具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.04(1)(d)條所界定之「重大影響」，故獲豁免遵守上市規則第14章之規定。

商譽

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團錄得商譽約人民幣225.3百萬元。

由於被收購公司於2025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2025年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣646.0百萬元，較2024年12月31日的約人民幣505.9百萬元增加約人民幣140.1百萬元。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總額由2024年12月31日的約人民幣261.4百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣260.0百萬元。減少約人民幣1.4百萬元或0.5%，主要是由於減值撥備增加。

其他應收款項包括出於業務目的墊付給三名獨立第三方人民幣13.7百萬元(2024年12月31日：人民幣14.1百萬元)。該等貸款為無抵押及免息或按年利率7%計息。於2025年6月30日，該等貸款需計提減值撥備人民幣4.4百萬元(2024年12月31日：人民幣4.4百萬元)。

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2024年12月31日的約人民幣539.7百萬元增加至2025年6月30日的約人民幣570.1百萬元。增加約人民幣30.4百萬元或5.6%，主要由於2024年應付末期股息約人民幣19.6百萬元及增加就公用事業代表社區住戶收款。

計息銀行及其他借款

銀行借款由2024年12月31日約人民幣45.9百萬元減少至2025年6月30日的人民幣40.0百萬元。於2025年6月30日，本集團的銀行借款是本公司間接全資附屬公司浙江永成物業管理有限公司向杭州銀行借入本金額為人民幣40.0百萬元貸款，該貸款由廣東中奧提供公司擔保，按年利率3.8%計息及初步期限為一年。

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2025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560.9百萬元，2024年12月31日則約為人民幣505.9百萬元。於2025年6月30日及2024年12月31日，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別為1.7倍及1.6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2025年6月30日，本集團財務狀況良好，淨現金狀況約為人民幣438.9百萬元(2024年12月31日：人民幣496.2百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

資產抵押

於2025年6月30日，約人民幣94.0百萬元(2024年12月31日：人民幣95.0百萬元)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2025年6月30日，本集團並無重大或然負債(2024年12月31日：無)。

僱員及薪酬政策

於2025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7,179名僱員(2024年12月31日：9,351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、2024年5月31日、2024年10月30日及2025年4月7日的公告(「該等公告」)，內容有關廣東中奧向梁錫偉(「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。上訴被中國法院駁回，維持原判。於本公告日期，廣東中奧已啟動強制執行政序，目前正在與法院就拍賣抵押物業以清償梁先生所欠債務進行溝通。

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2025年6月30日止六個月之中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。倘本集團截至2025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2025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，鑑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2025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2025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、陳家良先生及楊建鵬先生，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2025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2025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2024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2025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2025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，2025年8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；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、陳家良先生及楊建鵬先生。

* 僅供識別