

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，概不對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。



奧園健康生活集團有限公司

AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3662)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績公告

二零二零年業績摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的總收入為約人民幣1,408.1百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣900.8百萬元增加約人民幣507.3百萬元或約上升56.3%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業管理服務及商業運營服務的收入分別佔總收入約76.3%和23.7%。
- 物業管理服務分部收入為約人民幣1,074.9百萬元，較去年增長約66.3%。分部毛利為約人民幣334.3百萬元，毛利率為約31.1%。在管收費建築面積增加約26.3百萬平方米至合共41.4百萬平方米。
- 商業運營服務分部收入為約人民幣333.2百萬元，較去年增長約31.0%。分部毛利為約人民幣147.1百萬元，毛利率為約44.1%。於二零二零年，新開業的3家商場由本集團進行商業運營及管理服務。該等新開業商場增加商業運營服務在管合同建築面積約114,987平方米。

- 本集團毛利為約人民幣481.4百萬元，較去年增長約42.8%，毛利率為約34.2%。
- 本集團淨利潤為約人民幣253.0百萬元，較去年增長55.1%，淨利率為約18.0%。
- 本集團核心淨利潤^(附註)為人民幣243.4百萬元，較去年增長59.3%，淨利率為約17.3%。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團淨資產為約人民幣1,060.1百萬元，權益回報率(ROE)為約26.5%。
- 董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.14元。

附註：核心淨利潤為剔除上市開支、匯兌收益、視作出售一間附屬公司的收益及公允價值變動等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響的本集團利潤。

奧園健康生活集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3	1,408,089	900,800
服務成本		(926,711)	(563,746)
毛利		481,378	337,054
其他收入、收益及虧損	4	23,703	29,662
預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回		(15,974)	(3,547)
視作出售一家附屬公司的收益		4,496	4,576
行政開支		(149,715)	(125,975)
銷售及分銷開支		(2,347)	(2,470)
上市開支		-	(15,919)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業公平值變動		(89)	–
應佔合營企業業績		(169)	(2,434)
應佔聯營公司業績		840	–
財務成本		<u>(16,536)</u>	<u>(2,334)</u>
除稅前溢利		325,587	218,613
所得稅開支	5	<u>(72,598)</u>	<u>(55,503)</u>
年內溢利及全面收益總額	6	<u>252,989</u>	<u>163,110</u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
– 本公司擁有人		250,377	162,478
– 非控股權益		<u>2,612</u>	<u>632</u>
		<u>252,989</u>	<u>163,110</u>
每股盈利(人民幣分)			
– 基本	7	<u>34.48</u>	<u>23.78</u>
– 攤薄	7	<u>34.48</u>	<u>23.77</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		43,398	20,248
使用權資產		28,978	100,783
投資物業		9,028	–
無形資產		75,293	4,320
商譽		226,118	3,491
於合營企業的權益		8,286	8,455
於聯營公司的權益		27,970	–
按公平值計入損益之權益工具		68,553	–
遞延稅項資產		10,564	2,576
購置物業、廠房及設備支付之按金		2,524	–
貿易及其他應收款項		2,900	209,400
遞延合約成本		–	2,882
		<u>503,612</u>	<u>352,155</u>
流動資產			
存貨		661	653
貿易及其他應收款項	9	356,265	106,921
遞延合約成本		20,301	4,971
應收附屬公司非控股股東款項		4,528	593
應收同系附屬公司款項		71,357	64,394
應收關聯方款項		21,178	14,276
應收聯營公司款項		51,866	–
應收合營企業款項		–	19,491
受限制銀行存款		13,199	–
銀行結餘及現金		1,506,178	822,891
		<u>2,045,533</u>	<u>1,034,190</u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	593,711	297,641
按公平值計入損益之金融負債		29,050	–
合約負債		238,876	93,941
應付同系附屬公司款項		19,969	–
應付關聯方款項		3,277	834
應付附屬公司非控股股東款項		10,224	–
應付一間合營企業款項		5,067	–
稅項負債		50,065	30,075
租賃負債		4,647	3,313
債券		16,812	–
銀行借款		471,500	100,313
		<u>1,443,198</u>	<u>526,117</u>
流動資產淨值		<u>602,335</u>	<u>508,073</u>
總資產減流動負債		<u>1,105,947</u>	<u>860,228</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		20,336	1,080
租賃負債		25,561	12,832
		<u>45,897</u>	<u>13,912</u>
淨資產		<u><u>1,060,050</u></u>	<u><u>846,316</u></u>
資本及儲備			
股本		6,207	6,207
儲備		1,030,363	838,861
本公司擁有人應佔權益		<u>1,036,570</u>	<u>845,068</u>
非控股權益		<u>23,480</u>	<u>1,248</u>
權益總額		<u><u>1,060,050</u></u>	<u><u>846,316</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零一六年十二月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司股份於二零一九年三月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度強制生效的國際財務報告準則之修訂本

本公司及其附屬公司(「本集團」)已於本年度首次應用以下經修訂國際財務報告準則及概念框架之提述之修訂。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義
國際財務報告準則第3號(修訂本)	企業定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則 第39號及國際財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革

於本年度應用對國際財務報告準則概念框架之提述之修訂及經修訂國際財務報告準則對本年度及過往年度本集團的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關的租金優惠 ⁴
國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則 第39號、國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及國際財務報告 準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁵
國際財務報告準則第10號及國際會計準則 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ¹
國際會計準則第1號及國際財務報告準則 作業準則第2號(修訂本)	會計政策的披露 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年 週期的年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月三十日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期應用所有新訂及經修訂國際財務報告準則於可見將來將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 收入及分部資料

收入分類

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務		
物業管理服務	626,184	390,122
銷售輔助服務	233,556	172,876
社區增值服務	133,796	66,924
工程安裝服務	47,269	–
供暖服務	13,941	–
其他	20,102	16,465
	<u>1,074,848</u>	<u>646,387</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	205,969	160,902
市場定位及商戶招攬服務	127,272	93,511
	<u>333,241</u>	<u>254,413</u>
總計	<u><u>1,408,089</u></u>	<u><u>900,800</u></u>
客戶類型		
物業管理服務		
外部客戶	680,809	380,357
同系附屬公司	332,764	256,402
一間聯營公司	8,210	–
其他關聯方	53,065	9,628
	<u>1,074,848</u>	<u>646,387</u>
商業運營服務		
外部客戶	227,268	156,881
同系附屬公司	89,771	85,284
一間聯營公司	13,724	–
其他關聯方	2,478	12,248
	<u>333,241</u>	<u>254,413</u>
總計	<u><u>1,408,089</u></u>	<u><u>900,800</u></u>
收入確認時間		
一段時間內	1,323,695	852,178
某個時間點	84,394	48,622
總計	<u><u>1,408,089</u></u>	<u><u>900,800</u></u>

本集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現(以提供服務種類為重點)的目的而向本集團的行政總裁(為主要經營決策者(「主要經營決策者」))匯報的資料釐定。

本集團的運營及呈報分部如下：

a. 物業管理服務

本集團從事於向物業開發商、業主及住戶提供住宅及非住宅單元的物業管理服務、銷售輔助服務、社區增值服務、工程安裝服務及供暖服務。

b. 商業運營服務

本集團從事於向商業物業開發商及商業物業承租人提供商業運營及管理服務以及市場定位及商戶招攬服務。

由於並無定期向主要經營決策者呈報分部資產及分部負債分析，故並無呈列該等資料。

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分的收入及業績分析：

	物業管理服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
分部收入	<u>1,074,848</u>	<u>333,241</u>	<u>1,408,089</u>
分部業績	<u>226,034</u>	<u>127,983</u>	354,017
匯兌收益淨額			622
投資物業公平值變動			(89)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)			
之權益工具之公平值變動			15,942
按公平值計入損益之金融負債之			
公平值變動			(9,889)
視作出售一間附屬公司的收益			4,496
總部行政成本			(23,647)
應佔合營企業業績			(169)
應佔聯營公司業績			840
租賃負債利息			(2,785)
債券及銀行借款利息			(13,751)
除稅前溢利			<u>325,587</u>

	物業管理服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
分部收入	<u>646,387</u>	<u>254,413</u>	<u>900,800</u>
分部業績	<u>163,473</u>	<u>73,553</u>	237,026
匯兌收益淨額			18,994
視作出售附屬公司的收益			4,576
總部行政成本			(21,296)
應佔合營企業業績			(2,434)
上市開支			(15,919)
租賃負債利息			(817)
銀行借款利息			<u>(1,517)</u>
除稅前溢利			<u>218,613</u>

其他分部資料

	物業管理服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	9,256	1,245	2,450	12,951
無形資產攤銷	5,058	-	-	5,058
使用權資產折舊	1,656	1,225	4,876	7,757
攤銷遞延合約成本	-	12,918	-	12,918
於損益確認的預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	10,304	5,670	-	15,974
物業、廠房及設備和存貨的減值虧損	549	-	-	549
處置物業、廠房及設備虧損	42	-	-	42

截至二零一九年十二月三十一日止年度

計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	3,772	1,271	2,465	7,508
無形資產攤銷	1,076	-	-	1,076
使用權資產折舊	868	1,079	1,605	3,552
攤銷遞延合約成本	-	29,067	-	29,067
預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	3,161	386	-	3,547

地區資料

本集團的客戶收入僅來自於中國的業務及所提供的服務，且本集團超過99%的非流動資產位於中國。

主要客戶資料

相應年度來自客戶的收入佔本集團總收入的10%以上，如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	<u>422,535</u>	<u>341,686</u>

附註：收入產生自物業管理服務及商業運營服務分部。同系附屬公司為中國奧園的附屬公司(不包括本集團)。

4. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	2,254	4,824
匯兌收益淨額	622	18,994
政府補助	10,705	—
按公平值計入損益之權益工具之公平值變動	15,942	—
按公平值計入損益之金融負債之公平值變動	(9,889)	—
物業、廠房及設備和存貨的減值虧損	(549)	—
其他	4,618	5,844
	<u>23,703</u>	<u>29,662</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	74,490	52,407
過往年度超額撥備	—	(1,450)
	<u>74,490</u>	<u>50,957</u>
遞延稅項	(1,892)	4,546
	<u>72,598</u>	<u>55,503</u>

由於本集團於該兩年無任何應繳納香港利得稅的應課稅收入，故無就香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

6. 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利經扣除以下各項得出：		
核數師薪酬	<u>3,800</u>	<u>2,630</u>
董事酬金	6,713	3,292
其他員工薪酬及其他福利	369,769	291,645
其他員工之退休福利計劃供款	25,590	48,301
住房公積金供款	13,212	11,142
其他員工之以股份為基礎之付款	<u>3,518</u>	<u>-</u>
員工成本總額	<u>418,802</u>	<u>354,380</u>
確認為開支的存貨成本	1,759	1,553
攤銷遞延合約成本	12,918	29,067
物業、廠房及設備折舊	12,951	7,508
使用權資產折舊	7,757	3,552
無形資產攤銷(計入服務成本)	5,058	1,076
處置物業、廠房及設備虧損	<u>42</u>	<u>-</u>

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利(倘適用) (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>250,377</u>	<u>162,478</u>
	二零二零年	二零一九年
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	726,250,000	683,267,123
攤薄潛在普通股的影響：		
一超額配股權	<u>-</u>	<u>297,211</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>726,250,000</u>	<u>683,564,334</u>

計算本年度之每股攤薄盈利並無假設本公司於本年度之尚未行使購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於本公司股份自該等購股權授出日期起至本年度結算日(即二零二零年六月二十九日至二零二零年十二月三十一日)之平均市價。

8. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
股息，確認為年內分派：		
二零一九年末期股息每股人民幣0.09元 (二零一九年：二零一八年末期股息每股人民幣0.055元)	<u>65,363</u>	<u>39,944</u>
	<u>65,363</u>	<u>39,944</u>

於報告期間結束後，計及於報告日期的726,250,000股已發行普通股，董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣0.14元(合共人民幣101,675,000元)，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方告作實。報告期末後建議派付的末期股息並無於該等綜合財務報表確認為負債。

9. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	257,683	76,271
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	<u>(17,621)</u>	<u>(8,721)</u>
貿易應收款項總額	<u>240,062</u>	<u>67,550</u>
其他應收款項：		
按金	18,484	27,806
代住戶付款	28,171	18,221
預付款項	27,171	197,346
其他	52,351	5,398
減：預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回	<u>(7,074)</u>	<u>-</u>
	<u>119,103</u>	<u>248,771</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>359,165</u>	<u>316,321</u>
出於報告目的之分析		
非流動資產(包含在按金)	2,900	209,400
流動資產	<u>356,265</u>	<u>106,921</u>
	<u>359,165</u>	<u>316,321</u>

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60天	110,919	22,744
61至180天	62,946	18,282
181至365天	30,938	17,172
1至2年	30,937	10,967
2至3年	13,012	4,134
超過3年	8,931	2,972
	<u>257,683</u>	<u>76,271</u>

10. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>170,468</u>	<u>59,082</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	108,823	29,900
已收按金	(b)	133,622	100,613
應計員工成本		57,835	59,014
應計社會保險及住房公積金供款		10,640	11,382
其他應付稅項		14,223	9,685
應計開支		35,488	12,168
其他應付款項	(c)	<u>62,612</u>	<u>15,797</u>
其他應付款項總額		<u>423,243</u>	<u>238,559</u>
貿易及其他應付款項總額		<u>593,711</u>	<u>297,641</u>

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶及商戶收取的公用事業按金。
- (c) 結餘主要指就公共區域維修及保養自業主收取的資金、收購樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(「樂生活」)應付收購對價人民幣12,395,000元以及向一間附屬公司之前非控股股東收購額外權益之應付代價人民幣400,000元。

於年內，供應商授予本集團的信貸期介乎30天至90天。以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60天	126,884	41,541
61至180天	15,864	13,742
181至365天	12,047	2,951
1至2年	14,498	763
2至3年	897	62
3年以上	278	23
	<u>170,468</u>	<u>59,082</u>

管理層討論及分析

一、業務回顧

業務概覽

本集團為中華人民共和國(「中國」)知名物業管理服務及商業運營服務供應商，打造包含健康、醫養等業務為主的大健康產業，並實施多元化服務種類的業務戰略以滿足客戶不斷變化的需求。本集團為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務，以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發項目提供全方位商業運營服務，打造優質健康的宜居環境、商業社交環境，同時提供全方位、優質的健康生活管理服務。

自二零二零年初，新型冠狀病毒於全球急速擴散，給全球經濟帶來前所未有的衝擊。全球多個主要經濟體央行先後多次推出大規模的經濟刺激政策來拯救市場。隨著歐美等主要經濟體逐漸復工復產，各國寬鬆財政及貨幣政策效果逐漸顯現，但疫情持續及地緣政治等不確定因素，影響了各國經濟復蘇的步伐。

面對疫情，本集團第一時間行動，成立「冠狀病毒應急處理辦公室」進行防疫指揮，並始終把廣大業主、商戶、顧客、員工的生命安全和身體健康放在第一位。社區是防控疫情的主陣地，物業管理則是防控疫情的主力軍，本集團從物資配備、消毒防護、宣傳、封閉管理等方面作出全方位部署，積極全面落實聯防聯控措施，構築群防群治的嚴密防線，嚴把社區進出關口，做好出入管控和防疫宣傳，同時為業主提供「悅服務」、「健康生活服務」兩種個性化增值服務模式，上線酒精等稀缺防護物資和有機農副產品拼團服務，減少業主後顧之憂。除了與本集團母公司中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」)聯手部署捐贈防護物資外，本集團還通過各類租金調整策略，與各商家共克時艱，同時本集團亦聯合春雨醫生推出新型冠狀病毒在線免費義診的服務，得到了業主、商戶的充分肯定和社會的高度認可，並

獲得中國中央電視台(「央視」)晚間新聞節目《新聞聯播》與《朝聞天下》及廣東電視台等多家主流媒體的持續關注與報導，進一步提升了客戶滿意度，使得客戶更加信任和青睞本集團提供的物業服務。

本集團於二零二零年上半年雖受疫情的影響，但仍積極拓展多種增值服務，下半年本集團整合各方資源加速發展業務，達成全年營業額人民幣1,408.1百萬元，較二零一九年增長56.3%。

物業管理

截至二零二零年十二月三十一日，本集團共為中國19個省、直轄市及自治區63個城市的346處物業提供物業管理服務，涉及在管收費建築面積約為41.4百萬平方米，較截至二零一九年十二月三十一日的約15.1百萬平方米增長約26.3百萬平方米，同比增長174.2%。其中，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止十二個月內(「年內」)物業管理服務分部新增在管收費建築面積合計為26.3百萬平方米，本集團還通過提供專業的前介服務、案場服務、悅服務、商寫服務、遊樂園服務、醫療衛生服務、院校服務等來不斷延伸各類型物業服務，豐富本集團的收入流與增強本集團的競爭優勢，同時深耕及開拓增值服務增加營收。本集團透過戰略收購、投資以及內生增長不斷擴大管理規模，年內已就收購寧波宏建物業服務有限公司(「寧波宏建」)、樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(「樂生活」)及北京博安物業服務有限公司(「北京博安」)達成了協議，鋪開全國化佈局與物業服務業態全覆蓋，經過優化物業管理服務組合，實現了良好的並購協同效益。於二零二零年十二月三十一日，寧波宏建和樂生活已完成收購交割，北京博安收購尚未完成交割。

年內，本集團還通過線上搭建微信服務號「管家來了」功能，升級物業服務，實現面客窗口人性化。業主可隨時通過「管家來了」和其連接的強大後台資源解決日常瑣碎事項，享受物業代送快遞、代買生活用品、裝修巡檢等增值服務。服務7*24全天在線，同時還能做到需求3分鐘響應，30分鐘內

完成，大大節省客戶瑣碎時間。與此同時，本集團舉行社區「三生美好 與鄰共悅」第三屆奧悅節，在全國37個城市，88個社區開展近200場活動為奧園業主帶去與眾不同的社區體驗，通過晚會表演、出遊活動、悅鄰社群、便民服務等多種多樣的社區活動為社區業主生活增加樂趣、提供便利。此外，本集團的「悅生活服務站」亮相廣州國際智慧物業博覽會，期間吸引了上萬人次到本集團展館參觀。

本集團也在資產服務業務中進行了大力的佈局，設立增值服務經營管理公司，在社區試點開設了多間租售美居中心，通過試點運行，進一步提升租售服務和美居服務的業務量。

本集團間接全資附屬公司廣州奧宏物業投資有限公司於二零二零年七月六日，以代價人民幣35.3百萬元收購寧波宏建的65%股權。寧波宏建持有中國物業服務企業一級資質證書，是中國物業管理協會及寧波物業管理協會會員，在管項目合共34個，在管建築面積約為2.4百萬平方米。寧波宏建深耕寧波住宅及商用物業管理服務多年，在當地擁有良好的口碑，其在管項目與本集團現時在華東區域的物業管理項目存在互補優勢，有利於提高人均管理效能和區域協同能力，對本集團物業管理業務在東南沿海地區項目佈局有較大推動作用。

本集團間接全資附屬公司廣州奧智慧物業投資有限公司，於二零二零年九月十一日，以代價人民幣247.9百萬元收購樂生活的80%權益。樂生活為中國領先的物業管理服務供應商之一，彼於二零一九年中國物業服務百強企業榜排名第38位，於中高端物業管理服務方面擁有豐富經驗。樂生活於北京、河北、河南、天津、重慶及四川等地管理220個項目，在管物業總建築面積約23.3百萬平方米。透過戰略收購，本集團可豐富其物業管理服務組合，令本集團得以進軍新區域市場及有效擴大業務範圍，完善業務佈局，提速物管業務的規模增長。

本集團間接全資附屬公司廣州奧智慧物業投資有限公司於二零二零年十二月十日達成協議，以代價人民幣87百萬元收購北京博安全部權益。北京博安擁有「全國物業管理先進企業」、「北京物業管理示範住宅小區」及「呼和浩特市物業管理優秀項目」等殊榮，在市場上贏得廣泛認可。北京博安專注於向中國高端物業、酒店及白領社區提供物業管理服務，目前在管項目合共14個，在管物業總建築面積約2.1百萬平方米及供暖服務面積約385,000平方米。

上述收購進一步拓展本集團在華東區域、華北區域的物業管理組合，為現有物業管理業務帶來協同發展效應。同時，該等收購將增強本集團核心物管業務板塊的競爭力和收入來源，鞏固本集團在物業管理行業的領導地位，為廣大股東爭取更理想的回報。

商業運營

截至二零二零年十二月三十一日，本集團共向38個商場訂約提供商業運營服務，合同總建築面積約為1.8百萬平方米，其中，本集團訂約向25個合同總建築面積約為1.1百萬平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務。於年內，本集團商業運營服務分部新增的合同建築面積合計為627,000平方米。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團共為中國11個城市18個正在運營的商場提供商業運營服務，在管總建築面積約為806,000平方米，較截至二零一九年十二月三十一日的約775,000平方米增長約31,000平方米，同比增長4.0%。

於二零二零年十二月十八日，江西大余奧園廣場開門納客，並以「樂享啓程歡樂嘉年華」為主題，開業三天客流量超20萬人次、銷售突破人民幣5.0百萬元，各大商戶在此次活動中深受消費者喜愛和追捧，大放異彩。

下表載列於年內新開業商場明細：

序號	購物商場	開業日期	位置	合約	合約期限	建築面積 (年) (平方米)	於2020年
				有效日期			合同
							入駐率
1	寧都奧園廣場	2020年 7月31日	江西省贛州市	2020年 1月31日	十	25,778.15	72%
2	大余奧園廣場	2020年 12月18日	江西省贛州市	2020年 7月31日	十	23,747.79	89%
3	碭山奧園廣場	2020年 12月25日	安徽省宿州市	2019年 3月30日	十	65,461.15	83%
4 ^(※1)	大埔奧園廣場	2020年 12月26日	廣東省梅州市	2020年 7月31日	十	35,852.68	89%
5 ^(※2)	成華奧園廣場 三期	不適用	四川省成都市	2019年 4月25日	不適用	20,000.00	77%

(※1) 於2020年12月26日試運營，2021年1月7日正式開業。

(※2) 提供市場定位及商戶招攬服務，不提供商業運營及管理服務。

大健康業務

本集團深耕大健康產業，大力發展智慧康養、綜合門診、健康住宅等重點業務，並深度應用于「物業生活、商業中心體」兩大生態圈，通過自主研發的客戶端小程序、服務端app和後台管理體系的平台系統，結合物聯網、大數據、區塊鏈等先進技術構建起了線上、線下相結合的一站式健康服務平台，為客戶提供智能居家康養、旅居養老等康養服務以及中西醫診療等服務。

康養服務方面，本集團作為「廣東省養老服務業協會常務副會長單位」，以小區居家養老服務為起點，組建了一批由業界康養專家組成的專業團隊，聯動旅居服務為老人提供針對性的產品和服務，實現產品線之間的協同和賦能。

年內，本集團打造的「物業服務+養老服務」小區居家康養品牌「奧悅之家」於在管小區廣州番禺金業別墅花園、廣州蘿崗奧園廣場、中山愛琴海正式試業，並分別引進日本、香港養老經驗，讓業主在家門口就能享受到優質養老服務。本集團康養服務還以「安全居家，快樂養老」為己任，打造小區適老化安全體驗場所和教育場所，讓子女與父母一起認識並瞭解安全居家理念。本集團「物業服務+養老服務」的康養模式備受各界肯定，在2020羊城金牌養老機構評選中榮獲「最佳居家養老服務機構」榮譽。

此外，由廣州市政府統籌規劃、番禺區政府指導監督、橋南街道牽頭主導、本集團傾力打造的番禺區橋南街綜合養老服務中心「幸蒼里頤康中心」（「**幸蒼里中心**」）已入駐奧園養生廣場。幸蒼里中心具有24小時服務能力，以「養老」為核心，以長者需求為導向，整合優質醫養服務資源，搭建智慧養老平台，並聯動金奧小區頤康服務站，為長者提供康復護理、生活照料、助餐配餐、醫療保健等覆蓋老年人全生命周期的各項養老服務項目，滿足長者多元化、個性化的服務需求。同時幸蒼里中心還獲央視綜合一套《新聞30分》、央視十三套新聞頻道《朝聞天下》、央視二套《第一時間》聚焦報道新聞。

本集團還與廣州番禺區中心醫院、番禺區第三人民醫院、番禺區沙灣醫院、番禺區中醫院、番禺區何賢紀念醫院達成合作關係，並加入番禺區醫共體，打通區級醫療機構和大型綜合醫院的信息化平台，為就診群眾提供快速轉診綠色通道和名醫會診等服務，讓小區居民看病無憂，康復不折騰。

在疫情常態化下，本集團連手國際WELL建築研究院™ (IWBI)及各大健康產品和服務平台，快速鋪排「well你而來」聯動營銷和市場推廣，助力中國奧園地產項目打造健康建築、健康人居行業新標杆，並成為IWBI組合資產晉級計劃會員。

社區智能化

為滿足本集團物業管理、商業運營及大健康三大板塊融合發展，本集團提升原有線上線下平台，努力優化業務模式並改善服務質量，借助互聯網、AIOT等技術，豐富線上線下平台及健康產品，以提升客戶體驗及滿意度。

本集團的在線平台主要包括「奧悅家」安卓與iOS移動應用程序及微信公眾號。「奧悅家」以悅活動、悅社區、悅健康三大內容為核心，構築奧園社區悅生活生態圈，旨在滿足本集團在管住宅及商業社區住戶及租戶的多元化需求及提升業主體驗。截至二零二零年十二月三十一日，「奧悅家」移動應用程序涵蓋113處本集團所管理的住宅及商業物業，擁有眾多認證業主。

二、未來展望

2021年，本集團將持續密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並評估疫情對本集團財務及營運的影響，及時調整運營計劃及發展策略，以確保「讓生活健康美麗」的品牌理念得以有效推進，價值持續創造。

物業管理

在行業競爭持續加劇的情況下，本集團為中國奧園開發的大部分物業項目提供物業管理服務，取得穩定的收入貢獻的同時，擴張規模是物業管理增加市場競爭力的必經之路。本集團將利用上市平台優勢，深化戰略佈局，聚焦與其它業務的協同發展，持續通過自身拓展、投資並購、合資合作方式擴大物業管理規模，同時通過介入城市運營、醫院、學校及公共服務，完成物業管理業態全產業鏈佈局。資產管理方面，本集團以社服服務為依託，增設租售美居中心，進一步豐富和完善租售、美居、生活服務等功能，滿足客戶更多的需求。

本集團將不斷拓展多種經營服務內容，致力於發展到家服務以滿足在疫情背景下客戶心理發生變化而產生的更多元化消費需求，為社區客戶提供更豐富的增值服務，創造新的利潤增長極，如家庭生活用品配送、家政清潔、洗衣服務、傢具以及汽車消毒等業務。本集團亦將增值服務提供給開發商大客戶，除原有業務外我們還將為開發商提供保潔開荒、零星工程等增值服務內容。此外，本集團將持續升級質量管控標準，狠抓質量運營，完善質量標準化體系建設，切實提高轉化率及收繳率，打造行業標桿精品項目，以平台化的思維，提升精細化管理水平和項目經營效益。藉助智慧化信息化手段，優化人工成本，匹配激勵機制，激發團隊活力，切實提升人均效能。

商業運營

本集團將積極拓展多種經營業務，以及透過擴大現有創新廣告業務，從多維度結合提升本集團經營整體業績。伴隨疫情對線下實體經濟的影響，雖然人們到店消費的意願變得越發謹慎，但同時面對生活剛需與疫情平穩後人們的強勁消費意願，網絡銷售為傳統商業帶來百年一遇的新刺激。本集團將積極開拓在線銷售，聯合各大網路平台進行引流，吸納更多家庭及年輕消費群體進行在線消費。此外，通過發展自有創新廣告業務，對內可進一步減少營銷成本支出，對外可通過承接其他商業業務增加收入，從而令本集團能夠獲得的利潤率進一步提高。本集團商業運營已於業內擁有成熟、高口碑的品牌認知度，在深耕粵港澳大灣區的同時，本集團同步拓展在其他高等級城市的高級商業物業管理業務，選取優質品牌進行聯合經營，努力開拓更多創收管道，推動利潤增長。

大健康業務

為提高客戶體驗，提升公司的服務品質、服務差異性、服務競爭力，本集團未來將持續深掘大健康業務，圍繞家庭客戶需求，以健康產品及服務作為抓手，在產業布局上實現產品、服務多元化，促進業務增長。具體而言，本集團將繼續專注開拓康養、綜合門診等業務，將大健康業務融合傳統業務，升級成為以家庭醫生、健康管家、生活管家為核心的三大服務體系，構建大健康產業的模塊化、資源整合、技術應用平台—「健康雲」。與產業基金合作，孵化資源模塊並應用於現有社區商業生態圈，以現有物業管理及商業運營服務生態，構建「大健康產業孵化器」。

康養業務方面，本集團將打造「健康頤養、快樂頤養、學習頤養」為核心的養老服務閉環，解決政府、社會、家庭養老難題，成為國內領軍的「智慧健康養老平台服務商」，未來還將搭建產業平台，引入中西醫門診、康復、慢病管理、旅居、養老服務、居家服務、養老地產等多項資源，開發覆蓋老

年人全生命周期的養老服務內容，同時還將聯合唐澤養老、愛牽挂、中匠福、永愛等行業企業，深度連接養老服務資源和小區用戶，全面改善老年人的居住環境、方便老年人出行、豐富老年人的精神文化生活等方面著手創建全國示範性老年友好型社區。

綜合門診方面，深化與康養業務的融合，為頤康中心、頤康站等項目提供先進醫療資源支撐。

基于WELL健康建築標準，本集團還將結合中外健康建築前沿研究成果，圍繞「構築健康生活」的理念打造產品和服務綫，為建築、室內空間和小區提供一套奧園健康住宅體系，同時遵循以人為本的理念，將健康融入生活，提升人們的健康與福祉。

社區智能化

本集團引進具有豐富從業經驗的行業專家，全新打造社區智能化建設團隊。本集團將充分結合人工智能、物聯網IoT、移動互聯網等最新前沿技術，以業主為對象、以使用場景為依托、以智慧社區平台為核心，搭建「一圖全面感知、一體運行聯動、一鍵可知全域、一站運營服務和一屏智享生活」的「五個一」的集業、居、商於一體的智慧社區，賦能物業管理和商業運營，提升業主滿意度和居住體驗。同時本集團以中國奧園為起點，大力發展樓宇智能化服務，如弱電智能化、電梯智能化等。

本集團將通過自研開發社區物聯網IoT平台，實現社區門禁、停車、監控、設備房等基礎設施IoT物聯，一圖全面感知社區設備設施運營狀態，並實現設備設施之間自動一體運行聯動和遠程集中控制管理，降低設備和人工管理成本，提升問題故障處理效率。此外，本集團還將自研開發遠程控制中心，實現全國社區遠程品質管理，一鍵可知全國所有社區的服務品質和物業管理實時情況，促進社區物業管理服務品質和效率的提升。

本集團將升級奧悅家移動程序，實現業主一站式運營服務，業主在奧悅家移動程序中除了享受在綫繳費、報修投訴等基礎便捷服務外，還將能夠便捷購買綫上社區商品，幫助業主在疫情期間減少出行，提升業主滿意度。

未來，本集團將通過與國內頂級互聯網公司合作，積極探索社區智慧和智慧家庭整體解決方案，打造語音交互、可視對講、全屋家居互聯互應的智能家庭，提升業主居住體驗，增加收入，為股東創造更大的價值。

財務回顧

經營業績

本集團收入主要來自物業管理服務及商業運營服務。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的總收入為約人民幣1,408.1百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣900.8百萬元增加約人民幣507.3百萬元或約上升56.3%。物業管理服務及商業運營服務的收入分別佔總收入約76.3%和23.7%。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	二零二零年		二零一九年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%		
物業管理服務分部	1,074,848	76.3	646,387	71.8	428,461	66.3
商業運營服務分部	333,241	23.7	254,413	28.2	78,828	31.0
總計	<u>1,408,089</u>	<u>100.0</u>	<u>900,800</u>	<u>100.0</u>	<u>507,289</u>	<u>56.3</u>

物業管理服務

物業管理服務分部收入增加約人民幣428.5百萬元或約66.3%，其中物業管理服務收入增加約人民幣236.1百萬元或約60.5%，大業主增值服務收入增加約人民幣107.9百萬元或約62.4%，及社區增值服務收入增加約人民幣80.8百萬元或約120.8%。來自物業管理服務的收入增加，主要由於在管收費建築面積自15.1百萬平方米增至41.4百萬平方米所致。來自大業主增值服務的收入增加，主要由於我們所服務的預售陳列單位及銷售辦公數量增加，中國奧園集團合同銷售額增加，以及我們提供的智能化小區建設及規劃服務增加所致。來自社區增值服務的收入增加，主要由於本集團增加開展多樣化社區內配套服務如家居生活服務、送貨到家、醫療和供暖服務等。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	二零二零年		二零一九年		增長額	增長率
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	%
物業管理服務分部						
物業管理服務	626,184	58.3%	390,122	60.4%	236,062	60.5%
大業主增值服務	280,825	26.1%	172,876	26.7%	107,949	62.4%
社區增值服務	147,737	13.7%	66,924	10.4%	80,813	120.8%
其他	20,102	1.9%	16,465	2.5%	3,637	22.1%
總計	<u>1,074,848</u>	<u>100.0%</u>	<u>646,387</u>	<u>100.0%</u>	<u>428,461</u>	<u>66.3%</u>

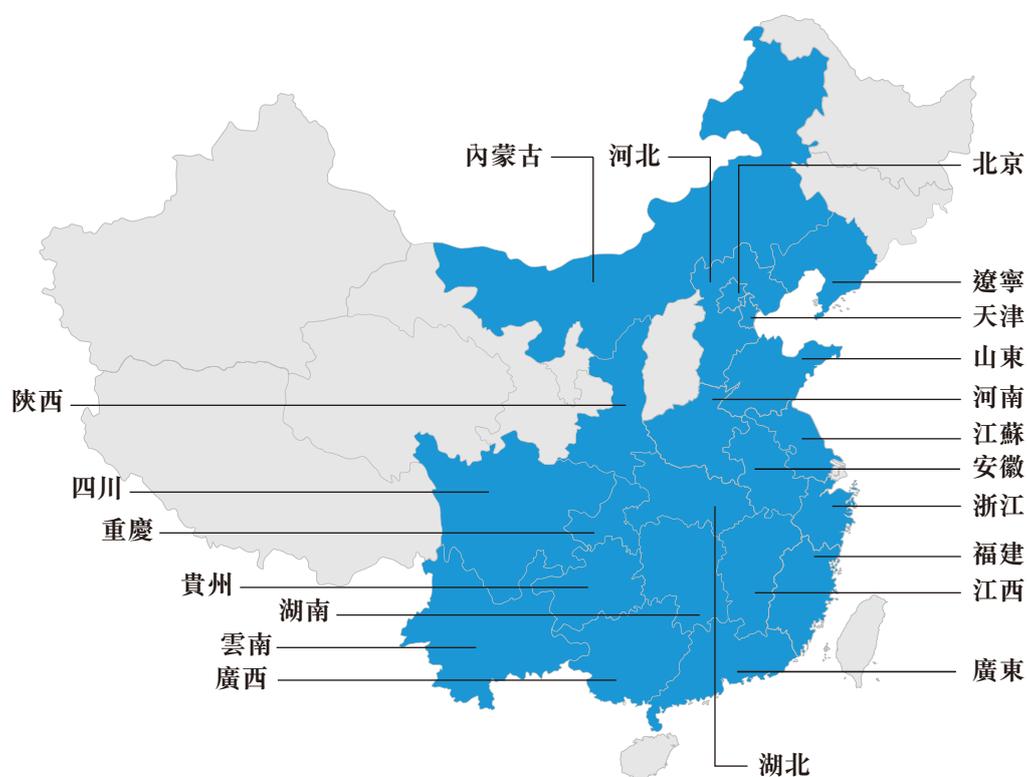
下表載列按物業開發商類型劃分的於所示日期的在管收費建築面積及於所示期間物業管理服務分部下提供物業管理服務產生的總收入明細：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度			二零一九年		
	二零二零年		收入 %	收費		收入 %
	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)		建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	
中國奧園集團及其關聯方 ^(附註)	18,780	466,462	74.5	13,904	352,566	90.4
第三方物業開發商	22,614	159,722	25.5	1,178	37,556	9.6
總計	41,394	626,184	100.0	15,082	390,122	100.0

附註：中國奧園集團關聯方包括中國奧園集團的合營企業及聯營公司。

地理範圍

以下地圖闡述於二零二零年十二月三十一日本集團在管物業及本集團已訂約管理的物業位置：



下表載列按地理位置劃分的於所示日期的在管收費建築面積及於所示期間物業管理服務分部產生的總收入明細：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年			二零一九年		
	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入 %	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入 %
華南地區 ⁽¹⁾	10,698	546,737	50.9	8,739	401,969	62.2
西南地區 ⁽²⁾	3,489	138,583	12.9	2,321	89,763	13.9
華東地區 ⁽³⁾	6,056	144,061	13.4	1,639	62,272	9.6
華中及華北地區 ⁽⁴⁾	19,593	205,354	19.1	1,040	57,213	8.9
東北地區 ⁽⁵⁾	1,558	40,113	3.7	1,343	35,170	5.4
總計	41,394	1,074,848	100.0	15,082	646,387	100.0

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市、四川、雲南、貴州及陝西省。
- (3) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (4) 華中及華北地區包括湖南、湖北、河北、內蒙古及河南省、北京市及天津市。
- (5) 東北地區包括遼寧省。

商業運營服務

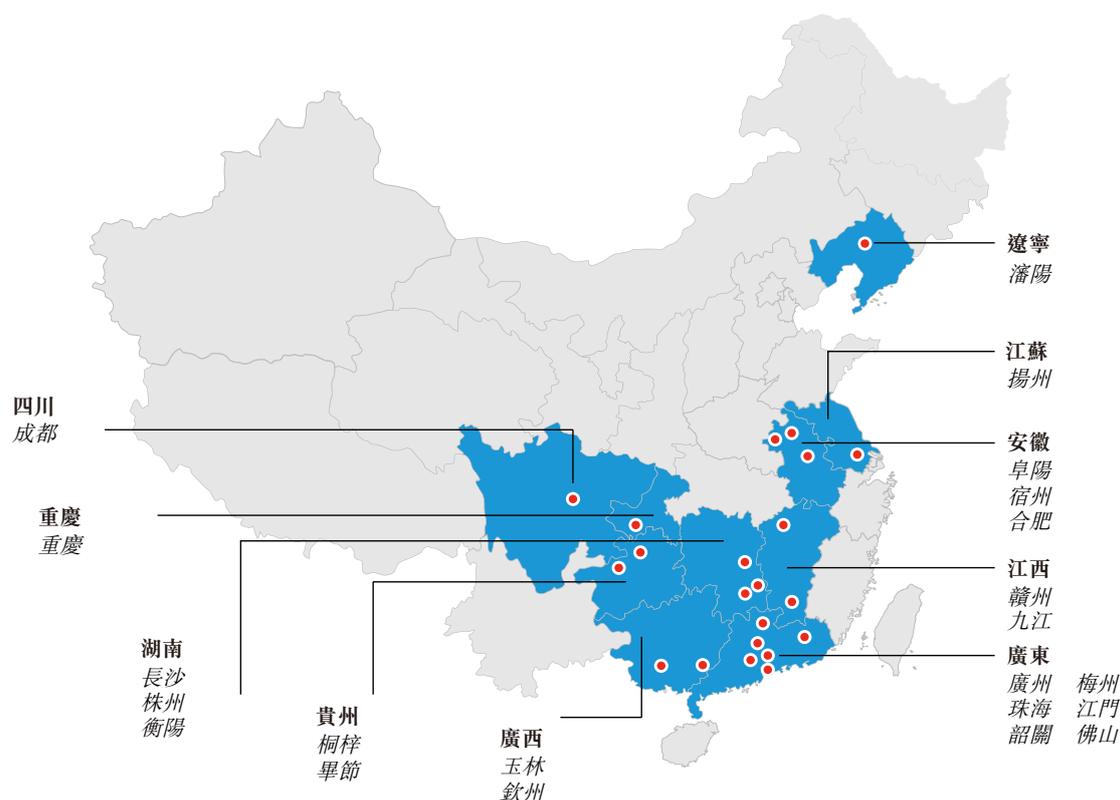
商業運營服務分部收入增加約人民幣78.8百萬元或約31.0%，主要是由於商業運營及管理服務收入增加約人民幣45.1百萬元或約28.0%及市場定位及商戶招攬服務收入增加約人民幣33.8百萬元或約36.1%。商業運營及管理服務和市場定位及商戶招攬服務的收入增加乃主要由於年內我們管理及經營的購物商場數目增加所致。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

	二零二零年		二零一九年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%		
商業運營服務分部						
-商業運營及管理服務	205,969	61.8	160,902	63.2	45,067	28.0
-市場定位及商戶招攬服務	127,272	38.2	93,511	36.8	33,761	36.1
總計	333,241	100.0	254,413	100.0	78,828	31.0

地理範圍

以下地圖闡述於二零二零年十二月三十一日本集團所管商場及本集團已訂約管理的商場位置：



下表載列按地理區域劃分於所示期間商業運營服務分部產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	221,129	66.4	189,760	74.6
西南地區 ⁽²⁾	49,403	14.8	41,728	16.4
華東地區 ⁽³⁾	49,956	15.0	21,719	8.5
華中及東北地區 ⁽⁴⁾	12,753	3.8	1,206	0.5
總計	333,241	100.0	254,413	100.0

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市、四川省及貴州省。
- (3) 華東地區包括江西省、江蘇省及安徽省。
- (4) 華中及東北地區包括湖南省及遼寧省。

服務成本

我們的服務成本主要包括：(i)勞務成本，主要由安保服務、家政服務、勞務外包、維護服務產生的成本及清潔及園藝服務開支；(ii)維護成本；(iii)公用開支；(iv)營銷及推廣開支；及(v)材料及消耗品。

服務成本自截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣563.7百萬元增加約人民幣363.0百萬元至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣926.7百萬元。該增加主要由於(i)勞務成本因業務擴張我們僱用更多的僱員、增加安保人員和家政服務人員、增加勞務外包成本以及清潔及園藝服務開支而自截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣430.0百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣684.3百萬元；(ii)維護成本因於截至二零二零年十二月三十一日止年度為若干物業管理項目執行主要維護工程而自截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣32.4百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣59.3百萬元；及(iii)在管項目的公用開支自截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣35.2百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣55.6百萬元。

毛利及毛利率

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利為約人民幣481.4百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣337.1百萬元上升約人民幣144.3百萬元或約42.8%，截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利率為約34.2%，與截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率37.4%下降約3.2%，主要原因是截至二零二零年十二月三十一日止年度收購的兩個物業管理公司，拓展了本集團在華北區域的物業管理服務，華北區域物業管理服務毛利率一般較本集團綜合物業管理服務毛利率為低。本集團將於收購後進行資源整合，致力於提升經營效益。截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業管理服務分部毛利為約334.3百萬元，毛利率為31.1%；商業運營服務分部毛利為約147.1百萬元，毛利率為44.1%。

銷售及分銷開支以及行政開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告費；(ii)銷售人員之薪金及津貼；及(iii)辦公室開支、差旅開支及業務發展等開支。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣2.3百萬元。

我們的行政開支及其他開支主要包括(i)我們總部的行政及管理人員之薪金及津貼；(ii)差旅開支；(iii)專業費用；(iv)租賃費用；及(v)辦公室開支。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支為約人民幣149.7百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣126.0百萬元上升約人民幣23.7百萬元或約18.8%。該增加主要是由於業務規模擴張，收購兩個物業管理公司相關的新增的專業費用和收購後新增的管理費用所致。

其他收入、收益及虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨收入約人民幣23.7百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣29.7百萬元下降人民幣6.0百萬元或約20.1%，主要是由於(i)匯兌收益淨額減少約人民幣18.4百萬元；(ii)政府補貼增加約人民幣10.7百萬元；及(iii)按公平值計入損益的權益工具及金融負債之公平值淨額變動增加約人民幣6.1百萬元。

所得稅開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的所得稅為約人民幣72.6百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣55.5百萬元增長約人民幣17.1百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的實際稅率約為22.3%，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約25.4%降低約3.1個百分點，主要是由於本集團充分利用國家高新技術企業和小型微利企業的優惠稅收政策。

年內利潤

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的淨利潤為約人民幣253.0百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣163.1百萬元增長約人民幣89.9百萬元或約55.1%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔利潤為約人民幣250.4百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣162.5百萬元增長約人民幣87.9百萬元或約54.1%。

財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團資產總額為約人民幣2,549.1百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,386.3百萬元)，負債總額為約人民幣1,489.1百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣540.0百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，流動比率為1.42(於二零一九年十二月三十一日：1.97)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團淨資產為約人民幣1,060.1百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣846.3百萬元)。權益回報率乃按年內淨利潤除以平均淨資產計算。權益回報率於截至二零二零年十二月三十一日止年度為約26.5%(二零一九年十二月三十一日：33.5%)。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括樓宇、辦公設備、車輛及租賃物業裝修。於二零二零年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備增加約114.3%至約人民幣43.4百萬元，主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度裝修辦公場所、添置辦公設備及收購兩個物業管理公司帶來的物業所致。

使用權資產

本集團的使用權資產主要包括租賃使用權資產。我們的使用權資產由於二零一九年十二月三十一日約人民幣100.78百萬元減少至約人民幣29.0百萬元，乃主要由於視作出售一間附屬公司及租賃土地使用權減少所致。

無形資產

我們的無形資產為收購其他物業管理公司後獲得的物業管理合約。我們的無形資產由於二零一九年十二月三十一日的約人民幣4.3百萬元增加至於二零二零年十二月三十一日的約人民幣75.3百萬元，乃主要由於年內新收購兩家物業管理公司所致。

商譽

我們的商譽為收購安徽瀚林、深圳華中、寧波宏建與樂生活總代價及彼等各自於收購日期的可識別淨資產總額之差額。

貿易及其他應收款項

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項合計為約人民幣359.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣316.3百萬元增加約人民幣42.9百萬元，主要是由於(i)本集團物業管理服務分部在管項目增加及業務擴張；及(ii)新開業商場數量增加。

應收附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方、合營企業及聯營公司款項

本集團的應收附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方、合營企業及聯營公司款項從二零一九年十二月三十一日的約人民幣98.8百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的約人民幣148.9百萬元，主要是由於與同系附屬公司、聯營公司及關聯方業務擴張所致。

貿易及其他應付款項

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應付款項約人民幣593.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣297.6百萬元增加約人民幣296.1百萬元或約99.5%。主要由於收購兩家物業管理公司帶來的代住戶收款及已收按金增加，在管建築面積增加及將更多服務分包於獨立第三方服務供應商。

銀行借款

於二零二零年十二月三十一日，我們擁有(i)尚未償還銀行貸款約人民幣471.5百萬元；及(ii)未動用短期融資的銀行融資約人民幣58.5百萬元。銀行借款按固定年利率介乎4.35%至6.00%(二零一九年：介乎4.79%至6.50%)計息並由本集團若干附屬公司或若干同系附屬公司擔保，並且人民幣3.0百萬元銀行貸款是以本集團人民幣2.1百萬元銀行存款作為抵押。

租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣4.6百萬元，及於二零二零年十二月三十一日，一年以上到期的租賃負債餘額約為人民幣25.6百萬元。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，我們並無任何重大或然負債。

資產負債比率

資產負債比率乃按總負債除以總資產計算。資產負債比率於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度，分別為0.39及0.58，變動主要是由於新增債券及銀行借款所致。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣2.1百萬元銀行存款作為抵押以取得人民幣3.0百萬元銀行借款。

上市所得款項

本公司股份於二零一九年三月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)並發行175,000,000股新股份。於二零一九年四月二日，悉數行使超額配股權以配發26,250,000股新股份。剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額及超額配股權約為577.0百萬港元及93.7百萬港元(約人民幣493.1百萬元及人民幣80.1百萬元)。截至本公告日期，本集團已使用約人民幣407.2百萬元的募集資金，其中約人民幣303.6百萬元用於收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務供應商；及約人民幣33.5百萬元用於收購或投資服務供應商(提供補充本集團商業運營服務及物業管理服務方面的服務)；約人民幣10.2百萬元用於發展及升級線上線下平台；約人民幣2.6百萬元用於開發智能服務系統及升級內部信息技術系統；及約人民幣57.3百萬元用於營運資金及一般企業用途。於本公告日期之所有未動用所得款項淨額總計約人民幣166.0百萬元，將100%用於尋求戰略收購及投資機遇以收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務供應商，實現擴大商業運營服務業務規模及擴充我們的物業管理服務組合的業務戰略。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有6,291名僱員。二零二零年的員工成本為約人民幣418.8百萬元。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。根據有關中國法律法規，本集團為中國僱員向中國社保(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險)及住房公積金供款。

重大收購

本集團已訂立股權轉讓協議，以分別按代價人民幣247.9百萬元及人民幣35.3百萬元收購樂生活之80%股權及寧波宏建之65%股權。有關收購樂生活之詳情於本公司日期為二零二零年四月二十二日、二零二零年五月十四日、二零二零年六月五日、二零二零年七月三十日、二零二零年八月十三日、二零二零年十月三十日及二零二零年十一月二日之公告及日期為二零二零年十一月二十四日之通函披露，及有關收購寧波宏建之詳情於本公司日期為二零二零年五月十一日之公告披露。

本集團已訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣87.0百萬元收購北京博安100%股權，有關收購之詳情於本公司日期為二零二零年十二月十日之公告披露。於二零二零年十二月三十一日，是項收購尚未完成交割。

重大投資

除上述重大收購外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無持有任何重大投資。

股東週年大會

二零二一年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二一年五月二十五日(星期二)舉行，二零二一年股東週年大會通告將適時根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會建議向本公司股東派發截至二零二零年十二月三十一日止年度每股普通股人民幣0.14元(相當於0.166港元，根據二零二一年三月二十九日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元之匯率中間價，即人民幣0.84198元等於1.00港元兌換)(二零一九年：末期股息人民幣0.09元)之末期股息(「擬派末期股息」)。倘擬派末期股息於股東週年大會上獲得本公司股東批准，擬派末期股息將向於二零二一年六月二日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派發，擬派末期股息之總額約為人民幣101,675,000元(相當於約120,557,500港元)。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。

擬派末期股息將於二零二一年六月十八日(星期五)以港元支付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為確定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年五月十八日(星期二)起至二零二一年五月二十五日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年五月十七日(星期一)(最後股份登記日)下午4時30分交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即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至1716號舖。

- (b) 為確定獲派付擬派末期股息(須獲股東於股東週年大會批准)的資格，本公司將於二零二一年五月三十一日(星期一)起至二零二一年六月二日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派付擬派末期股息，本公司尚未登記的股份持有人須不遲於二零二一年五月二十八日(星期五)下午4時30分將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司於香港的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至1716號舖，進行登記。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，董事會確認本公司於本公告刊發前之最後實際可行日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

審核委員會

本公司審核委員會由洪嘉禧先生(主席)、李子俊醫生及王韶先生組成。審核委員會連同董事會已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。

企業管治守則

董事會致力實現高水平企業管治標準。

董事會相信，高水平企業管治標準對為本集團提供保障股東利益、提升企業價值、制定的業務戰略及政策以及加強其透明度及問責性的框架至關重要。

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文，作為本公司企業管治常規的基礎。

本公司亦已設立企業管治框架，並已根據上市規則附錄14所載的企業管治守則制定一套政策及程序。該等政策及程序為加強董事會實施管治的能力以及對本公司的業務行為及事務進行適當監督提供基礎。

董事會認為，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟守則條文第A.5.5條除外。

上市規則附錄14所載守則條文第A.5.5條規定，倘董事會於股東大會上提呈決議案以推選某位人士擔任獨立非執行董事，其應於致股東通函及／或有關股東大會通告隨附說明函件載列倘建議獨立非執行董事將出任第七家或以上上市公司的董事，董事會認為彼仍可投入足夠時間予董事會的原因。

洪嘉禧先生為七家以上上市公司(包括本公司)的非執行董事及獨立非執行董事。董事會根據其履行董事會成員職責投入的時間評估董事，而非其所擔任的董事職務數目。洪先生已出席所有必要董事會及委員會會議並憑藉其於會計領域的豐富經驗作出寶貴貢獻。董事會認為，洪嘉禧先生可向董事會投入足夠時間。然而，日期為二零二零年四月二十日的通函遺漏有關資料。洪嘉禧先生其後於本公司在二零二零年五月二十二日舉行之二零二零年股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事。

董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券之行為準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等已於年內遵守標準守則。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aoyuanjksh.com)。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

董事會

於本公告日期，董事會包括執行董事陶宇先生及鄭焯先生；非執行董事郭梓寧先生及阮永曦先生；以及獨立非執行董事洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。

承董事會命
奧園健康生活集團有限公司
主席
郭梓寧先生

香港，二零二一年三月二十九日