

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

二零二一年業績摘要

於截至二零二一年十二月三十一日止年度：

- 本集團的總收入為約人民幣1,941.7百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之約人民幣1,415.6百萬元增加約人民幣526.1百萬元或約37.2%。兩個主要經營分部(即物業管理服務及商業運營服務)的收入分別佔總收入約80.8%和14.5%，其他業務收入佔總收入約4.7%。
- 物業管理服務分部收入為約人民幣1,569.3百萬元，較去年增長約55.4%。分部毛利為約人民幣362.9百萬元，毛利率為約23.1%。於二零二一年十二月三十一日，在管收費建築面積為約48.8百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日增加約7.4百萬平方米。

- 商業運營服務分部收入為約人民幣281.5百萬元，較去年減少約15.5%。分部毛利為約人民幣96.8百萬元及毛利率為約34.4%，主要是由於受到疫情反覆及經濟環境的影響，本年度前期研測及招商服務收入較去年有所下降。
- 本集團毛利為約人民幣469.6百萬元，較去年減少約3.9%，及毛利率為約24.2%。
- 本集團錄得淨虧損約人民幣197.3百萬元，而去年淨利潤為約人民幣253.7百萬元及淨利率為約-10.2%，主要是由於房地產市場環境變化，本集團錄得應收同系附屬公司款項及關聯方款項的較大預期信用減值損失，同時收購樂生活由於受到疫情及市場激烈競爭的影響，盈利及現金流預測情況與收購時的預期有所差異，為此本集團計提大額商譽減值損失。若剔除本年度計提的商譽減值損失、應收同系附屬公司及關聯方款項的預期信用減值損失及彼等的相關稅項影響，本集團實現淨利潤約人民幣137.6百萬元。
- 董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

奧園健康生活集團有限公司(「本公司」)董事(「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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零二一年」)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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註1)
收入	3	1,941,747	1,415,585
提供服務成本		(1,472,172)	(926,909)
毛利		469,575	488,676
其他收入、收益及虧損	4	30,646	28,207
預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	6	(290,260)	(15,974)
商譽之減值虧損		(131,759)	-
行政開支		(188,816)	(156,267)
銷售及分銷開支		(5,757)	(2,373)
投資物業公平值變動		40	(89)
應佔合營企業業績		(184)	(169)
應佔聯營公司業績		(25,934)	840
財務成本		(31,837)	(16,536)
除稅前(虧損)／溢利		(174,286)	326,315
所得稅開支	5	(23,000)	(72,598)
年內(虧損)／溢利	6	(197,286)	253,717

附註	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註1)

其他全面收入／(開支)

其後可能重新分類至損益之項目：

換算海外業務之匯兌差額 (2,951) (6,292)

其後將不會重新分類至損益之項目：

按公平值計入其他全面收入之
權益工具之公平值收益／(虧損) 10,867 (468)

年內其他全面收入／(開支)，扣除所得稅 7,916 (6,760)

年內全面(開支)／收入總額 (189,370) 246,957

以下人士應佔年內(虧損)／溢利：

—本公司擁有人 (190,940) 251,114

—非控股權益 (6,346) 2,603

(197,286) 253,717

以下人士應佔全面(開支)／收入總額：

—本公司擁有人 (185,398) 246,380

—非控股權益 (3,972) 577

(189,370) 246,957

每股(虧損)／盈利(人民幣分)

—基本 7 (26.29) 34.58

—攤薄 7 (26.29) 34.58

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註1)	於二零二零年 一月一日 人民幣千元 (經重列) (附註1)
非流動資產				
物業、廠房及設備		37,060	43,541	20,491
使用權資產		23,575	28,978	100,783
投資物業		9,068	9,028	–
無形資產		91,932	75,293	4,320
商譽		151,118	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		70,523	68,553	–
按公平值計入其他全面收入 之權益工具		106,160	98,257	105,062
遞延稅項資產		52,224	10,564	2,576
購置物業、廠房及設備支付之按 金		2,524	2,524	–
貿易及其他應收款項	9	2,900	2,900	209,400
遞延合約成本		–	–	2,882
		547,084	602,012	457,460
流動資產				
存貨		3,482	661	653
貿易及其他應收款項	9	491,033	356,769	107,626
遞延合約成本		3,195	20,301	4,971
應收附屬公司非控股股東款項		3,495	4,528	593
應收同系附屬公司款項		14,415	71,357	64,648
應收關聯方款項		8,262	25,752	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		13,058	13,199	–
銀行結餘及現金		1,209,222	1,506,273	822,933
		1,746,162	2,050,706	1,035,191

	附註	於十二月三十一日 二零二一年 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註1)	於二零二零年 一月一日 人民幣千元 (經重列) (附註1)
流動負債				
貿易及其他應付款項	10	729,863	595,631	297,802
按公平值計入損益之金融負債		-	29,050	-
合約負債		271,884	240,044	93,941
應付同系附屬公司款項		-	100,108	79,607
應付關聯方款項		-	3,707	1,424
應付附屬公司非控股股東款項		10,445	10,224	-
應付合營企業款項		-	5,067	-
稅項負債		47,383	50,065	30,075
租賃負債		4,101	4,647	3,313
債券		-	16,812	-
銀行借款		386,564	471,500	100,313
		<u>1,450,240</u>	<u>1,526,855</u>	<u>606,475</u>
流動資產淨值		<u>295,922</u>	<u>523,851</u>	<u>428,716</u>
總資產減流動負債		<u>843,006</u>	<u>1,125,863</u>	<u>886,176</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		24,989	20,336	1,080
租賃負債		21,924	25,561	12,832
		<u>46,913</u>	<u>45,897</u>	<u>13,912</u>
淨資產		<u><u>796,093</u></u>	<u><u>1,079,966</u></u>	<u><u>872,264</u></u>
資本及儲備				
股本		6,207	6,207	6,207
儲備		741,108	1,021,009	833,504
本公司擁有人應佔權益		747,315	1,027,216	839,711
非控股權益		48,778	52,750	32,553
權益總額		<u><u>796,093</u></u>	<u><u>1,079,966</u></u>	<u><u>872,264</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料及呈列基準

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。

根據廣東奧園健康產業投資集團有限公司(「奧園健康產業」，本公司之間接附屬公司)及廣州奧際電子商務有限公司(「廣州奧際」，中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」)之附屬公司)所訂立日期為二零二一年二月十四日之股份轉讓協議，奧園健康產業收購廣州新奧達雲科技有限公司(「廣州新奧達」)之100%股權，現金代價為人民幣1元。根據奧園健康產業及廣州奧際所訂立日期為二零二一年三月二十九日之股份轉讓協議，奧園健康產業收購廣東暄妍商業管理有限公司(「廣東暄妍」)之51%股權，代價為零。根據奧園健康產業及廣東奧園科技集團有限公司(「廣東奧園科技」，中國奧園之附屬公司)所訂立日期為二零二一年四月一日之股份轉讓協議，奧園健康產業收購廣東奧園生命科學有限公司(「奧園生命科學」)之91.89%股權，代價為零。根據廣東暄妍及廣州三宅譽美科技有限公司(「廣州三宅」，中國奧園之附屬公司)所訂立日期為二零二一年七月二十七日之股份轉讓協議，廣東暄妍收購奧盈電子商務有限公司(「奧盈電子商務」)之100%股權，代價為10,000港元(約人民幣9,000元)。根據亞洲大健康產業研究院有限公司(「亞洲大健康」，本公司之間接附屬公司)及Add Hero Holdings Limited(中國奧園之附屬公司)所訂立日期為二零二一年十二月十七日之股份轉讓協議，亞洲大健康收購萬勇發展有限公司(「萬勇發展」)之70%股權，代價為人民幣78,714,000元(統稱為「該等收購事項」)。

於該等收購事項完成後，本集團分別合共獲得廣州新奧達、廣東暄妍、奧園生命科學、奧盈電子商務及萬勇發展(統稱為「所收購公司」)之100%、51%、91.89%、100%及70%股權。

於該等收購事項之前及之後，本集團及所收購公司由本公司間接控股公司中國奧園共同控制，且該控制權並非暫時性質。因此，本集團及所收購公司被視為持續經營實體及該等收購事項透過應用合併會計處理入賬為受共同控制之實體之合併。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已重列以載入所收購公司之業績、權益變動及現金流量，猶如該等收購事項自各自業務受共同控制日以來已完成。已重列本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表以載入所收購公司之資產及負債，猶如該等實體自其首次受共同控制日以來已合併。

上述重列並無對任何合併實體之淨資產及淨利潤或虧損作出調整以實現本集團會計政策之一致性。

本集團與所收購公司之間所有交易(不論於該等收購事項之前及之後發生)之影響均於編製綜合財務報表時予以抵銷。

上述重列對截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表之影響為本集團之收入增加人民幣7,496,000元及本公司擁有人應佔年內溢利及全面收入總額減少人民幣3,997,000元。

上述重列對於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響為本集團之總資產及資產淨值分別增加人民幣103,573,000元及人民幣19,916,000元。

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

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)已應用於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效的以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則(修訂本)以編製綜合財務報表。

國際財務報告準則第16號(修訂本)	二零一九年冠狀病毒病相關租金減免
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

此外，本集團已提早應用國際財務報告準則第16號(修訂本)二零二一年六月三十日之後的二零一九年冠狀病毒病相關租金減免。

除下文所述者外，於本年度應用對國際財務報告準則(修訂本)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。

應用國際財務報告準則第16號(修訂本)二零一九年冠狀病毒病相關租金減免及提早應用國際財務報告準則第16號(修訂本)二零二一年六月三十日之後的二零一九年冠狀病毒病相關租金減免的影響

本集團已於本年度首次追溯應用國際財務報告準則第16號(修訂本)二零一九年冠狀病毒病相關租金減免及提早應用國際財務報告準則第16號(修訂本)二零二一年六月三十日之後的二零一九年冠狀病毒病相關租金減免。該等修訂本為承租人引進新的可行權宜方法，讓其可選擇不評估二零一九年冠狀病毒病相關租金減免是否構成租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於直接因二零一九年冠狀病毒病疫情而產生且符合以下所有條件的租金減免：

- 租賃付款變動導致之該租賃之經修訂代價與其緊接變動前之代價大致相同或較少；
- 租賃付款之任何扣減僅影響原訂於二零二二年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件概無實質變動。

倘變動並非租賃修訂，應用可行權宜方法之承租人須按應用國際財務報告準則第16號租賃(「國際財務報告準則第16號」)就變動入賬之相同方式就租金減免導致之租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款乃作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債將作調整以反映寬免或豁免之金額，而相應調整乃於事件發生期間於損益確認。

應用該等修訂本不會對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現造成重大影響，因為本集團選擇不應用可行權宜方法而是應用國際財務報告準則第16號的適用規定將若干出租人提供的租金減免入賬處理。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無採用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，但尚未能說明該等新訂及經修訂國際財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
服務類型		
物業管理服務		
物業管理服務	1,090,086	626,184
銷售輔助服務	182,688	233,556
社區增值服務	219,102	133,796
供暖服務	50,606	13,941
其他	26,803	2,045
	<u>1,569,285</u>	<u>1,009,522</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	232,421	205,969
市場定位及商戶招攬服務	49,114	127,272
	<u>281,535</u>	<u>333,241</u>
智能化工程服務		
智能化工程服務	77,717	47,051
軟硬件銷售	1,638	16,581
	<u>79,355</u>	<u>63,632</u>
大健康服務		
康養及長者社區服務	11,572	9,190
總計	<u>1,941,747</u>	<u>1,415,585</u>
客戶類型		
物業管理服務		
外部客戶	1,243,453	675,824
同系附屬公司	266,445	277,365
一間聯營公司	–	8,210
其他關聯方	59,387	48,123
	<u>1,569,285</u>	<u>1,009,522</u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
商業運營服務		
外部客戶	195,026	227,268
同系附屬公司	77,945	89,771
一間聯營公司	8,292	13,724
其他關聯方	272	2,478
	<u>281,535</u>	<u>333,241</u>
智能化工程服務		
外部客戶	5,084	10,837
同系附屬公司	60,635	47,852
一間聯營公司	360	–
其他關聯方	13,276	4,943
	<u>79,355</u>	<u>63,632</u>
大健康服務		
外部客戶	3,081	1,643
同系附屬公司	8,491	7,547
	<u>11,572</u>	<u>9,190</u>
總計	<u>1,941,747</u>	<u>1,415,585</u>
收入確認時間		
一段時間內	1,864,667	1,323,695
某個時間點	77,080	91,890
	<u>1,941,747</u>	<u>1,415,585</u>
總計	<u>1,941,747</u>	<u>1,415,585</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。

釐定運營分部之分部收入及分部業績所應用之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指於並無分配總部行政成本、投資物業之公平值變動、按公平值計入損益之權益工具、按公平值計入損益之金融負債、若干其他收入、收益及虧損、財務成本、應佔聯營公司及合營企業業績及出售附屬公司、合營企業及聯營公司的收益/虧損情況下各分部所得溢利。

於本年度，本集團重組其內部呈報架構，方式為增加兩個運營分部，即智能化工程服務分部及大健康服務分部。該等兩個分部產生的收入先前計入物業管理服務分部。因此，比較分部資料已予以重新呈列，以符合本財政年度的呈報方式。

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。

c. 智能化工程服務

本集團從事向業主提供智能化工程服務以及軟硬件銷售。

d. 大健康服務

本集團從事向業主及住戶提供大健康服務。

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資料以供審閱，故並無呈列有關資料的分析。

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	智能化工程服務 人民幣千元	大健康服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
分部收入	<u>1,569,285</u>	<u>281,535</u>	<u>79,355</u>	<u>11,572</u>	<u>1,941,747</u>
分部業績	<u>(67,155)</u>	<u>2,404</u>	<u>(34,739)</u>	<u>(107)</u>	<u>(99,597)</u>
匯兌收益淨額					3,515
投資物業公平值變動					40
按公平值計入損益之權益工具之 公平值變動					1,970
出售附屬公司的虧損					(6,363)
出售合營企業的收益					898
出售聯營公司的收益					764
總部行政成本					(17,558)
應佔合營企業業績					(184)
應佔聯營公司業績					(25,934)
租賃負債利息					(2,283)
債券及銀行借款利息					<u>(29,554)</u>
除稅前虧損					<u><u>(174,286)</u></u>

	物業管理服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	智能化工程服務 人民幣千元	大健康服務 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 (經重列)					
分部收入	1,009,522	333,241	63,632	9,190	1,415,585
分部業績	223,480	127,983	3,261	750	355,474
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					(24,376)
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					326,315

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	智能化工程服務 人民幣千元	大健康服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日 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	7,944	1,247	178	14	4,797	14,180
無形資產攤銷	13,273	-	-	-	-	13,273
使用權資產折舊	1,772	890	-	-	3,373	6,035
攤銷遞延合約成本	-	10,389	-	-	-	10,389
於損益確認的預期信用損失模型下 的減值虧損，扣除撥回	181,489	66,422	42,349	-	-	290,260
商譽減值虧損	131,759	-	-	-	-	131,759
遞延合約成本的減值虧損	-	10,197	-	-	-	10,197
處置物業、廠房及設備虧損	197	-	-	-	-	197
截至二零二零年十二月三十一日 止年度(經重列)						
計入分部業績計量的分部資料：						
物業、廠房及設備折舊	7,719	1,245	93	-	3,987	13,044
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、廠房及設備以及存貨的減值 虧損	-	-	-	549	-	549
處置物業、廠房及設備虧損	73	-	-	-	-	73

地區資料

本集團的客戶收入僅來自於中華人民共和國(「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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	<u>413,516</u>	<u>422,535</u>

附註：收入產生自上述所有分部。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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
銀行利息收入	6,344	2,254
匯兌收益淨額	3,515	622
政府補助	22,462	10,705
出售物業、廠房及設備的虧損	(197)	(73)
物業、廠房及設備以及存貨的減值虧損	-	(549)
遞延合約成本之減值虧損	(10,197)	-
股息收入	6,635	-
出售附屬公司的虧損	(6,363)	-
視作出售附屬公司的收益	-	4,496
出售聯營公司的收益	764	-
出售合營企業的收益	898	-
按公平值計入損益之權益工具之公平值變動	1,970	15,942
按公平值計入損益之金融負債之公平值變動	-	(9,889)
其他	4,815	4,699
	<u>30,646</u>	<u>28,207</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	67,485	74,490
遞延稅項	(44,485)	(1,892)
	<u>23,000</u>	<u>72,598</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，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「**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%。

根據財稅[2019]第13號及國稅[2019]年第2號規定，本集團若干附屬公司於兩個年度享有小型微利企業的優惠所得稅政策。

本集團附屬公司奧園智慧生活服務(廣州)集團有限公司及樂生活智慧社區服務集團股份有限公司分別於二零二零年及二零二一年獲得「國家高新技術企業」證書，據此，該等公司有權於二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日及於二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日止三個年度分別享有優惠所得稅率15%。

6. 年內(虧損)/溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
年內(虧損)/溢利經扣除/(計入)以下各項得出：		
核數師酬金	4,500	3,800
董事薪酬	8,508	6,713
其他員工薪資及其他福利	440,964	369,769
其他員工之退休福利計劃供款	41,986	25,590
住房公積金供款	11,598	13,212
其他員工之以股份為基礎之付款	2,223	3,518
員工成本總額	<u>505,279</u>	<u>418,802</u>
就以下各項確認/(撥回)減值虧損：		
貿易應收款項	52,907	8,900
其他應收款項	(686)	7,074
同系附屬公司	153,915	-
附屬公司的非控股股東	70	-
關連方	79,798	-
其他	4,256	-
預期信貸虧損模型項下之減值虧損總額，扣除撥回	<u>290,260</u>	<u>15,974</u>
確認為開支的存貨成本	4,209	1,759
攤銷遞延合約成本	10,389	12,918
物業、廠房及設備折舊	14,180	13,044
使用權資產折舊	6,035	7,757
無形資產攤銷(計入所提供服務成本)	<u>13,273</u>	<u>5,058</u>

7. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
(虧損)/盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的(虧損)/盈利(倘適用) (本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利)	<u>(190,940)</u>	<u>251,114</u>
	二零二一年	二零二零年
股份數目：		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利的普通股加權 平均數	<u>726,250,000</u>	<u>726,250,000</u>

計算本年度之每股攤薄(虧損)/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於本年度及自該等購股權授出日期起至二零二零年年度結算日之平均市價。

8. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
股息，確認為年內分派：		
二零二零年末期股息每股人民幣0.14元 (二零二零年：二零一九年末期股息每股人民幣0.09元)	<u>101,675</u>	<u>65,363</u>

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息，且自年末起並無建議任何股息。

9. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	427,262	258,041
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	<u>(70,528)</u>	<u>(17,621)</u>
貿易應收款項總額	<u>356,734</u>	<u>240,420</u>
其他應收款項：		
按金	16,695	18,484
代住戶付款	49,025	28,171
預付款項	31,187	27,381
其他	46,685	52,292
減：預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回	<u>(6,393)</u>	<u>(7,079)</u>
	<u>137,199</u>	<u>119,249</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>493,933</u>	<u>359,669</u>
出於報告目的之分析：		
非流動資產(包含在按金內)	2,900	2,900
流動資產	<u>491,033</u>	<u>356,769</u>
	<u>493,933</u>	<u>359,669</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
0至60天	100,167	111,076
61至180天	94,841	63,069
181至365天	84,078	31,016
1至2年	99,548	30,937
2至3年	26,604	13,012
超過3年	<u>22,024</u>	<u>8,931</u>
	<u>427,262</u>	<u>258,041</u>

10. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項		<u>239,899</u>	<u>170,525</u>
其他應付款項：			
代住戶收款		131,023	108,823
已收按金	(a)	153,937	133,622
應計員工成本		64,676	59,418
應計社會保險及住房公積金供款		12,750	10,640
其他應付稅項		9,417	14,503
應計開支		36,429	35,488
其他應付款項		<u>81,732</u>	<u>62,612</u>
其他應付款項總額		<u>489,964</u>	<u>425,106</u>
貿易及其他應付款項總額		<u><u>729,863</u></u>	<u><u>595,631</u></u>

附註：

(a) 結餘主要指自社區住戶及商戶收取的公用事業按金。

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
0至60天	114,438	126,941
61至180天	46,647	15,864
181至365天	24,981	12,047
1至2年	43,234	14,498
2至3年	9,765	897
3年以上	<u>834</u>	<u>278</u>
	<u><u>239,899</u></u>	<u><u>170,525</u></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，致力於提供大健康服務、智慧社區服務、城市生活服務等，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及商業社交環境，同時提供全方位及優質的健康美好生活管理服務。

物業管理

於二零二一年十二月三十一日，本集團共為中國22個省、直轄市及自治區89個城市的493處物業(含案場)提供物業管理服務，涉及在管收費建築面積(「建築面積」)約為48.8百萬平方米(「平方米」)，較於二零二零年十二月三十一日的約41.4百萬平方米增長約7.4百萬平方米或17.9%。於二零二一年十二月三十一日，本集團的合約面積約為86.7百萬平方米。

本集團持續深耕住宅物業管理，為住戶提供高品質居住服務，同時通過精細化管理及市場拓展等方式，不斷增長物業服務範疇以及逐漸豐富服務業態。現服務領域包括開發商服務、社區服務、商寫服務及公共建築服務。其中，開發商服務包含：工程前介服務、代理車位銷售服務、案場銷售協助服務、分戶驗收、拎包入住及鋁合金門窗與防盜安網等；社區服務包含：物業管理、管家服務及家政服務；商寫服務包含：購物中心管理、酒店式公寓管理、商業街管理及寫字樓管理；公共建築服務包含：遊樂園管理、醫院、機場航空、供水供電後勤服務、公共建築及設施設備管理。隨著服務範圍擴大及服務業態豐富，本集團的營收穩健增加，競爭優勢明顯增強。

於本年度，本集團借助科技力量實現數據集控、信息流轉、人效提升、組織優化及客戶體驗提升。依託「奧悅家」移動應用程式和微信公眾號後台系統，在報修、繳費、保潔等基礎服務上，補充完善社區團購、美居、康養、代買生活用品等增值服務。與此同時，本集團舉行奧園社區「與鄰共享美好」第四屆奧悅節，在全國27座城市93個社區舉辦近200場次的聯歡晚會、趣味運動會及遊園會活動。此外，本集團的「健康生活服務站」亮相廣州國際智慧物業博覽會，重點展示「物業+健康+科技」的社區戰略佈局，期間吸引了上萬人次到本集團展館參觀。

本集團亦在積極推進資產管理服務。年內，本集團推出奧園社區「提靚計劃」，為近百個項目提供超過300項社區改造服務，持續探索社區資產保值工作。此外，本集團的增值服務經營管理公司進一步完善提升社區團購、租售業務和美居服務。同時，本集團持續推「悅管家」AHA Heartsaver認證培訓，持有急救資質的管家比例上升，為奧園社區注入更強大的生命保障資源，切實為業主及員工提供健康的保障，打造本集團別具特色的物業服務。

二零二一年，本集團物業管理服務非住業態外拓成果顯著，佔比超過外拓項目80%，涉及機關事務單位、機場航空、醫院、高速服務區、城市供水供電等多種業態。積極培育不同業態的服務能力，本集團一方面意在增強自身業務競爭力及保證盈利預期，另一方面亦為了響應國家探索「物業+生活」服務模式的號召，發力城市運營綜合服務，參與到城市社區治理當中。以達到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

於二零二一年十二月三十一日，本集團共向40個商場訂約提供商業運營服務，合同總建築面積約為1.9百萬平方米，其中，本集團訂約向24個合同總建築面積約為1.2百萬平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務。

二零二一年，本集團不斷深耕城市謀發展，攜手本集團招商資源庫「奧商會」中的國內外知名商家聯盟，提供全過程及一站式商業運營管理服務，業務涵蓋前期策劃、商業設計、技術顧問、招商代理、開業籌備、資產運營等商業地產全鏈條。年內，本集團新增四個運營商場，分別為廣東大埔奧園廣場、貴州威寧奧園廣場、廣西浦北奧園廣場及江西瑞昌奧園廣場，為廣大市民提供商品、便捷消費的全方位人本服務、精準信息推送及服務響應、尊享會員服務、管理輸出及資產運營服務。

本集團持續探索商業資產盤活及實現資產價值提升的選擇。為培育差異化突圍競爭能力，本集團從二零二零年開始持續探索構築商業運營「味央」國潮知識產權系列，繼廣州奧園城市天地·味央巷改造完成後，本集團於二零二一年再度推出株洲奧園廣場建寧·味央樓。試運營期間獲得消費者和行業機構一致好評，印證本集團已在打造商管領域國潮產品線取得初步成功。為城市助力，帶動商圈發展，多維度提升商業項目資產價值。

此外，依託資源整合優勢及團隊優勢，延伸商業運營價值，本集團通過租售業務常態化及市場化實現資產價值提升。作為商管增量爆發點，業務範圍包括但不限於資產經營、銷售代理、招商代理及整售包銷大宗交易居間代理等。

社區智能化

本集團基於行業發展需求，發佈「奧悅家」之「6A智慧社區解決方案」，賦能社區精細化管理。「6A智慧社區解決方案」為社區居民打造「安全」、「便捷」、「舒適」、「健康」、「高效」、「開放」的集業、居、商於一體的6A智慧社區，擁有視頻雲、停車雲、智慧生活服務等平台，提供豐富的內容生態和場景互聯。

依託物聯中台、多業態場景應用及客戶服務能力，本集團不斷探索社區、園區、商業、城市服務等多業態全場景的智慧空間解決方案，應用人工智能物聯網技術多維提升服務效能，構建數字空間新生態。

「奧悅家」在線平台，構築奧園社區健康美好生活生態圈，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。業主可通過線上平台進行房屋繳費、互動、報修、停車繳費、投訴、諮詢等，利用信息化服務技術和物聯網技術，加強資源整合和內部管控。於二零二一年十二月三十一日，「奧悅家」移動應用程序涵蓋本集團多處所管理的住宅及商業物業，擁有眾多認證業主。

大健康業務

本集團深耕大健康業務，深度應用「物業生活、商業綜合體」兩大生態圈，借助智慧服務管理平台系統，提供數字化健康管理、智能健康終端應用、活力運動健身等服務，為業主更好實現優質服務資源的多維聯動。

本集團致力於打造全齡段友好型社區，提供無處不在的健康服務。二零二一年，為親子家庭開展超過80場趣味運動會，鼓勵家長與孩子一起參與線上益趣跑和線下競技賽，鍛煉身體體魄；為社區長者提供生日會、免費體檢及上門關愛的服務，鼓勵長者參與社區活動，豐富精神文化生活。本集團提供的健康美好生活服務獲業主及行業認可，並在年內多次獲人民日報、中央電視台、南方日報、廣東電視台等權威媒體報道。

本集團在聚焦發展物業管理服務及商業運營服務的同時，一直在評估大健康產業的表現及前景，且不斷開拓其他商機。於二零二一年，本集團透過收購萬勇發展有限公司70%已發行股本以持有一間植根於中美的人工智能驅動醫療保健公司全部已發行股本，其專注於通過DNA甲基化將早期癌症檢測測試商業化。癌症檢測測試商業化項目後可獲得廣泛應用，應用範圍包括社區健康檢查，將與本集團現有業務產生協同效應，維持本集團的增長及發展，為本集團及股東爭取最大回報。

二、未來展望

二零二二年，面臨2019冠狀病毒病(「COVID-19」)不確定性，全球經濟增長仍可能弱於預期。但隨著整體宏觀政策形勢好轉，抑制增長的因素逐步消散，中國經濟仍將保持復甦並向內需驅動轉換。中國消費基礎仍然穩健，穩市場及穩預期是核心政策目標。本集團將在保證自身穩健經營及現金流健康的基礎上，通過優化組織管理、標準化成本管控等手段，實現降本增效，並聚集專注物業管理、商業運營市場化及產業化外拓，持續開拓大健康業務相關產業的商機，探尋優質商業化資產合作機會。

隨著房地產市場宏觀調控持續推進，存量時代來臨，這意味著此前高速發展階段開發的項目將會迎來一波交付高峰期。目前，物業管理服務行業陸續得到國家多個政策支持，營收利潤穩定，市場容量不斷擴張，行業仍有巨大的估值增長空間。

本集團將秉持「健康發展、聚焦主業、重塑內生力」的十三字戰略方針，跟隨國家「新型城鎮化」發展戰略和城市更新進程，以城市空間運營、產業經濟支持發展、社區民生服務為拓展領域，通過創新性服務和差異化拓展策略形成規模和利潤的雙增長，深挖行業潛在價值。本集團將進一步完善和培育成熟的市場化外拓團隊，持續深耕住宅物業管理並積極發展機場、產業園(小鎮)、商業綜合體、辦公物業、城市公建等業態項目。

同時，本集團將繼續開拓以生活服務為主的增值服務業務，增強服務品質，提升客戶服務體驗。本集團將通過專業精準把握業主及消費者需求，統籌調配可用空間資源，提供個性化產品及服務以實現差異化突圍，達到增值服務增收拓市及盈利能力最大化的目標。增值服務包括停車場收費、公共空間資源統籌管理、社區零售、資產管理服務、資產盤活、社區健康服務等業務。

未來，本集團將保持穩健經營，深挖物業管理和商業運營的發展機遇，不斷豐富服務業務和擴大服務版圖。

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。於本年度，本集團的總收入為約人民幣1,941.7百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度(「去年」或「二零二零年」)之約人民幣1,415.6百萬元增加約人民幣526.1百萬元或約上升37.2%。物業管理服務、商業運營服務、智能化工程服務及大健康服務的收入分別佔總收入約80.8%、14.5%、4.1%和0.6%。

下表載列於所示年度按業務分部劃分的總收入明細：

	二零二一年		二零二零年		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	1,569,285	80.8	1,009,522	71.3	559,763	55.4
商業運營服務分部	281,535	14.5	333,241	23.6	(51,706)	(15.5)
智能化工程服務	79,355	4.1	63,632	4.5	15,723	24.7
大健康服務	11,572	0.6	9,190	0.6	2,382	25.9
總計	<u>1,941,747</u>	<u>100</u>	<u>1,415,585</u>	<u>100</u>	<u>526,162</u>	<u>37.2</u>

物業管理服務

於本年度，物業管理服務分部收入增加約人民幣559.8百萬元或約55.4%，其中物業管理服務收入增加約人民幣463.9百萬元或約74.1%，大業主增值服務收入減少約人民幣50.9百萬元或約21.8%，社區增值服務收入增加約人民幣146.7百萬元或約98%。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約41.4百萬平方米增至約48.8百萬平方米所致。來自大業主增值服務的收入減少，主要由於我們所服務的預售陳列單位及銷售辦公數量減少所致。來自社區增值服務的收入增加，主要由於本集團提供多樣化社區內配套服務如供暖服務、家居生活服務、送貨到家、醫療等。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	二零二一年		二零二零年		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						
物業管理服務	1,090,086	69.5	626,184	62.0	463,902	74.1
大業主增值服務	182,688	11.6	233,556	23.1	(50,868)	(21.8)
社區增值服務	296,511	18.9	149,782	14.9	146,729	98.0
總計	<u>1,569,285</u>	<u>100</u>	<u>1,009,522</u>	<u>100</u>	<u>559,763</u>	<u>55.4</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年度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					
	二零二一年			二零二零年		
	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 %	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 %
中國奧園集團及其關聯方 ^(附註)	23,253	636,583	58.4	18,780	466,462	74.5
第三方物業開發商	25,535	453,503	41.6	22,614	159,722	25.5
總計	<u>48,788</u>	<u>1,090,086</u>	<u>100.0</u>	<u>41,394</u>	<u>626,184</u>	<u>100.0</u>

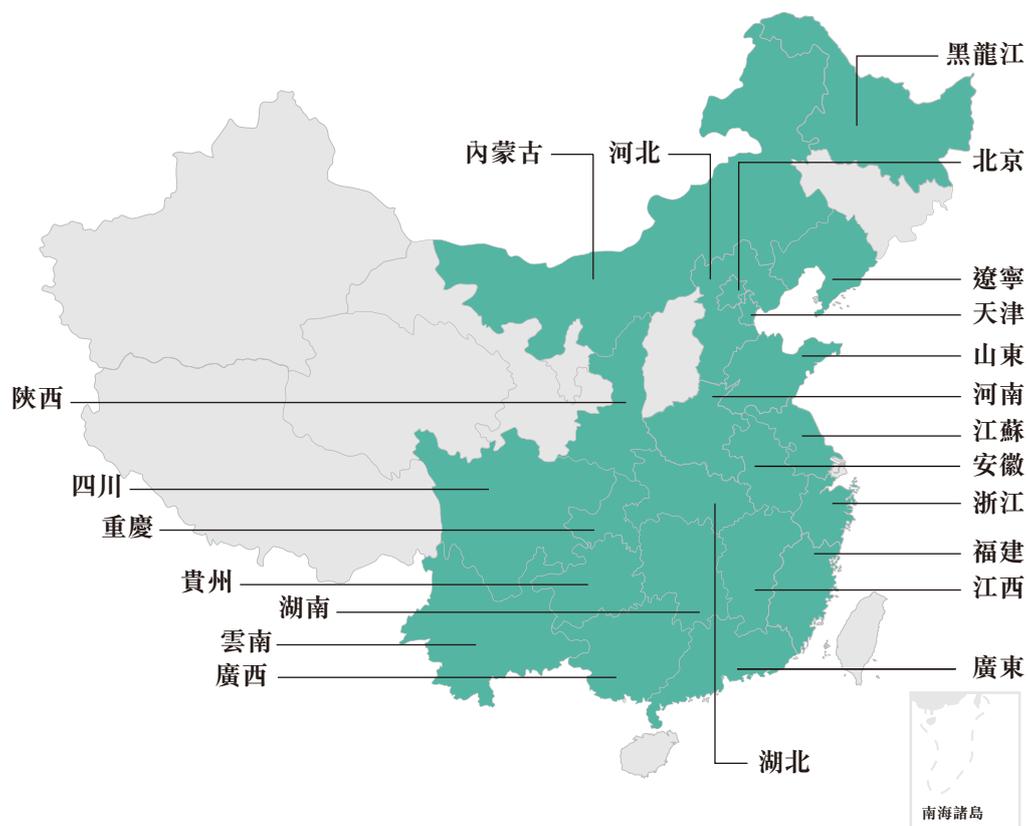
附註：中國奧園集團關聯方包括中國奧園集團的合營企業及聯營公司。

下表載列按物業開發商類型劃分的於截至二零二一年十二月三十一日止年度的在管收費建築面積變動明細：

	於 二零二一年 一月一日 之在管收費 建築面積 (千平方米)			於 二零二一年 十二月 三十一日 之在管收費 建築面積 (千平方米)	
		期內增加 (千平方米)	期內減少 (千平方米)		
中國奧園集團 及其關聯方	18,780	4,585	112	23,253	
第三方物業開發商	22,614	6,834	3,913	25,535	
總計	<u>41,394</u>	<u>11,419</u>	<u>4,025</u>	<u>48,788</u>	

地理範圍

以下地圖闡述於二零二一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					
	二零二一年			二零二零年		
	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 %	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 %
華南地區 ⁽¹⁾	13,105	622,094	39.6	10,698	481,411	47.7
西南地區 ⁽²⁾	5,752	162,512	10.3	3,489	138,583	13.7
華東地區 ⁽³⁾	8,226	211,105	13.5	6,056	144,061	14.3
華中及華北地區 ⁽⁴⁾	19,426	506,128	32.3	19,593	205,354	20.3
東北地區 ⁽⁵⁾	2,279	67,446	4.3	1,558	40,113	4.0
總計	48,788	1,569,285	100.0	41,394	1,009,522	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、河南省、內蒙古自治區、北京市及天津市。
- (5) 東北地區包括遼寧及黑龍江省。

商業運營服務

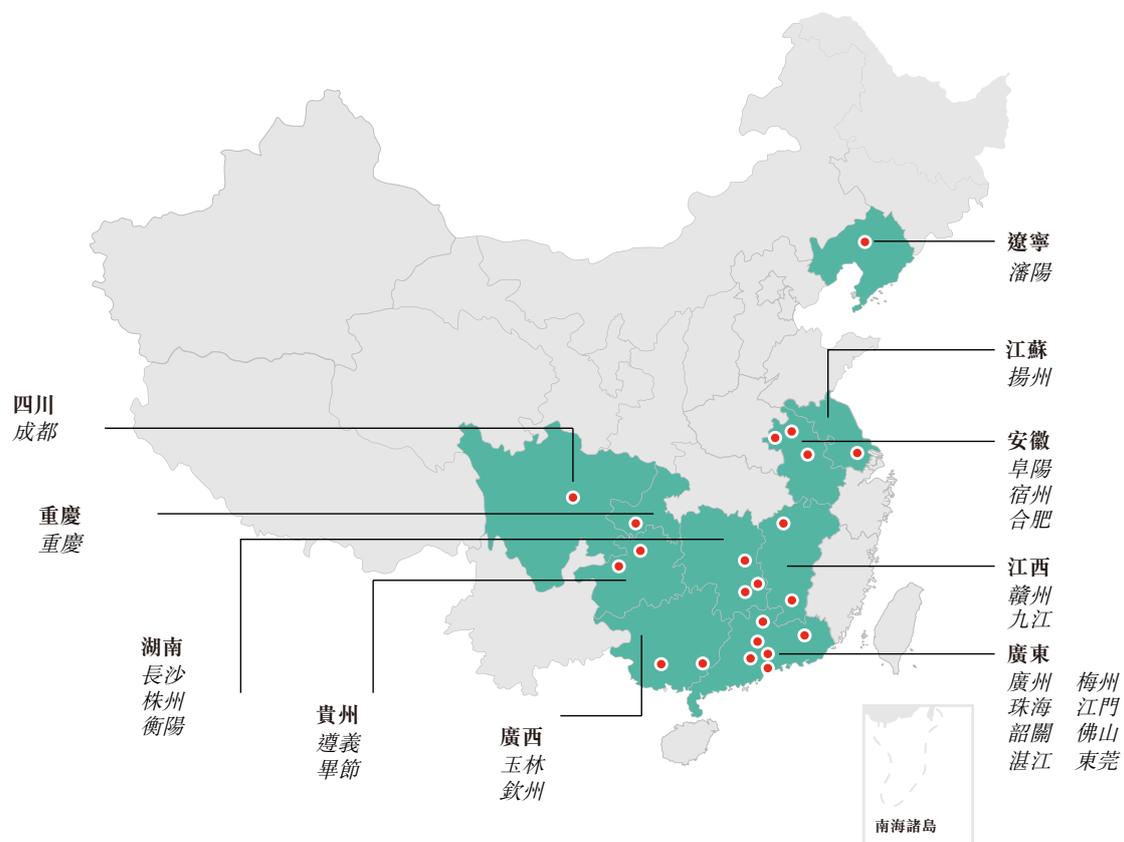
於本年度，商業運營服務分部收入較去年減少約人民幣51.7百萬元或約15.5%，主要是由於商業運營及管理服務收入增加約人民幣26.5百萬元或約12.8%及市場定位及商戶招攬服務收入較去年減少約人民幣78.2百萬元或約61.4%。市場定位及商戶招攬服務的收入減少乃主要由於年內我們提供的前期研測及招商服務減少所致。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

	二零二一年		二零二零年		增長額	增長率
	收入佔比	收入佔比	收入佔比	收入佔比		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務分部						
—商業運營及管理服務	232,421	82.6	205,969	61.8	26,452	12.8
—市場定位及商戶招攬服務	49,114	17.4	127,272	38.2	(78,158)	(61.4)
總計	<u>281,535</u>	<u>100.0</u>	<u>333,241</u>	<u>100.0</u>	<u>(51,706)</u>	<u>(15.5)</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零二一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年度商業運營服務分部產生的收入明細：

	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
華南地區 ⁽¹⁾	196,656	69.8	221,129	66.4
西南地區 ⁽²⁾	47,569	16.9	49,403	14.8
華東地區 ⁽³⁾	30,357	10.8	49,956	15.0
華中及東北地區 ⁽⁴⁾	6,953	2.5	12,753	3.8
總計	<u>281,535</u>	<u>100.0</u>	<u>333,241</u>	<u>100.0</u>

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。

智能化工程分部

於本年度，智能化工程分部收入較去年增加約人民幣15.7百萬元或約24.7%，主要由於本集團增加為大業主提供智能化小區建設及規劃服務，如弱電智能化工程及停車場智能化所致。

	二零二一年		二零二零年		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 %		
智能化工程服務	77,717	97.9	47,051	73.9	30,666	65.2
軟硬件銷售	1,638	2.1	16,581	26.1	(14,943)	(90.1)
總計	<u>79,355</u>	<u>100.0</u>	<u>63,632</u>	<u>100.0</u>	<u>15,723</u>	<u>24.7</u>

大健康業務分部

於本年度，大健康業務分部收入較去年增加約人民幣2.4百萬元或約25.9%，主要由於本集團增加為大業主提供康養項目規劃及諮詢服務、為社區長者提供關愛服務、以及提供防疫核酸檢測服務和銷售防疫商品所致。

服務成本

本集團的服務成本主要包括：(i)勞務成本(主要產生自安保服務、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)；(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。

服務成本自去年的約人民幣926.9百萬元增加約人民幣545.3百萬元至本年度的約人民幣1,472.2百萬元。該增加主要由於(i)勞務外包成本以及清潔及園藝服務開支因業務擴張本集團僱用更多的僱員、增加安保人員和家政服務人員而增加約人民幣337.4百萬元；(ii)維護成本因為若干物業管理項目執行主要維護工程增加約人民幣50.0百萬元；及(iii)在管項目的公用開支由於業務擴張而增加約人民幣54.1百萬元。

毛利及毛利率

於本年度，本集團毛利為約人民幣469.6百萬元，較去年之約人民幣488.7百萬元下降約人民幣19.1百萬元或約3.9%。二零二一年的毛利率為約24.2%，較二零二零年的毛利率約34.5%下降約10.3%，主要原因是：(i)二零二一年收購的一個物業管理公司，拓展了本集團在華北及東北地區的物業管理服務。華北及東北地區物業管理服務毛利率通常低於本集團整體物業管理服務毛利率；(ii)人工成本、公共區域設施維護成本上升以及管理半徑增加；(iii)受疫情影響，本集團高毛利的前期招商和研策業務減少，也導致了本集團整體毛利下降。本集團於未來數年將持續推進精細化管理，致力於提升經營效益。二零二一年，本集團物業管理服務分部毛利為約人民幣362.9百萬元，毛利率為約23.1%；商業運營服務分部毛利為約人民幣96.8百萬元，毛利率為約34.4%。

銷售及分銷開支以及行政開支

本集團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。二零二一年度，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣5.8百萬元。

本集團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。

於本年度，本集團的行政開支為約人民幣188.8百萬元，較去年之約人民幣156.3百萬元上升約人民幣32.5百萬元或約20.8%。該增加主要是由於業務規模擴張，收購一個物業管理公司相關的新增的專業費用和上述收購後新增的行政開支所致。

其他收入、收益及虧損

於本年度，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨收益約人民幣30.6百萬元，較去年之淨收益約人民幣28.2百萬元上升約人民幣2.4百萬元或約8.5%，主要是由於(i)匯兌收益淨額增加約人民幣2.9百萬元；(ii)政府補貼增加約人民幣11.8百萬元；(iii)遞延合約成本之減值虧損增加約人民幣10.2百萬元；(iv)出售附屬公司的虧損增加約人民幣6.4百萬元；及(v)銀行利息收入增加約人民幣4.1百萬元。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅為約人民幣23.0百萬元，較去年之約人民幣72.6百萬元減少約人民幣49.6百萬元，主要因為本集團計提各項減值損失準備增加導致遞延所得稅資產增加所致。

年內虧損

於本年度，本集團的淨虧損為約人民幣197.3百萬元，而去年之淨利潤為約人民幣253.7百萬元。於本年度，本公司權益股東應佔虧損為約人民幣190.9百萬元，而去年的本公司權益股東應佔利潤為約人民幣251.1百萬元。本集團二零二一年度錄得淨虧損主要是由於房地產市場環境變化，本集團對商譽計提減值損失，對貿易及其他應收款、應收附屬公司非控股股東款項、同系附屬公司款項及關聯方款項計提了較大預期信用減值損失。

財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產總額為約人民幣2,293.2百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,652.7百萬元)，負債總額為約人民幣1,497.1百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,572.7百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，流動比率為1.20(於二零二零年十二月三十一日：1.34)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團淨資產為約人民幣796.1百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,080.0百萬元)。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備減少約14.9%至約人民幣37.1百萬元，主要由於正常攤銷減少所致。

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。本集團的使用權資產由於二零二零年十二月三十一日約人民幣29.0百萬元減少至二零二一年十二月三十一日的約人民幣23.6百萬元，主要由於正常攤銷減少所致。

無形資產

本集團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。本集團的無形資產由於二零二零年十二月三十一日的約人民幣75.3百萬元增加至於二零二一年十二月三十一日的約人民幣91.9百萬元，乃主要由於年內新收購一家物業管理公司所致。

商譽

本集團的商譽為收購安徽瀚林物業服務有限公司、深圳華中物業管理有限公司、寧波宏建物業服務有限公司、樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(「樂生活」)與北京博安物業服務有限公司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。本集團於二零二一年十二月三十一日的商譽較二零二零年十二月三十一日減少約人民幣75.0百萬元，主要是由於房地產市場環境變化，本集團計提商譽之減值損失約人民幣131.8百萬元及收購一家物業公司新增商譽約人民幣56.8百萬元所致。

貿易及其他應收款項

於二零二一年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項合計為約人民幣493.9百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣359.7百萬元增加約人民幣134.2百萬元，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二零二零年十二月三十一日的約人民幣153.5百萬元減少至二零二一年十二月三十一日的約人民幣26.2百萬元，主要是由於與同系附屬公司、聯營公司及關聯方計提預期信用損失所致。

貿易及其他應付款項

於二零二一年十二月三十一日，本集團貿易及其他應付款項約人民幣729.9百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣595.6百萬元增加約人民幣134.3百萬元或約22.5%。主要由於本集團收購一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所致。

銀行借款

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有(i)尚未償還銀行貸款約人民幣386.6百萬元；及(ii)未動用短期融資的銀行融資約人民幣180.0百萬元。銀行借款按固定年利率介乎4.35%至6.15%(二零二零年：介乎4.35%至6.00%)計息並由本集團若干附屬公司或若干同系附屬公司擔保，其中銀行借款約人民幣154.6百萬元及人民幣30.0百萬元分別由若干附屬公司之股權、銀行存款約人民幣3.0百萬元質押。

租賃負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣4.1百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額約為人民幣21.9百萬元。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團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。本集團資產負債比率於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，分別為0.59及0.65。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團除以若干附屬公司股權及銀行存款人民幣3.0百萬元作為質押以獲取銀行借款外，概無本集團資產作抵押。

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(分別約人民幣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436.8百萬元的募集資金，其中約人民幣333.2百萬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136.4百萬元，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有3,753名僱員。本年度的員工成本為約人民幣505.3百萬元。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。本集團亦為香港的所有合資格僱員運營一項強制性公積金計劃。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業及重大投資

於二零二一年十二月十七日，本集團訂立買賣協議以收購萬勇發展有限公司之70%已發行股本，代價為約人民幣78.7百萬元。根據上市規則第14A章，訂立上述買賣協議構成本公司的一項關連交易，並根據上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。有關收購萬勇發展有限公司之詳情於本公司日期為二零二一年十二月十七日及二零二二年一月十三日之公告披露。

除本公告所披露者外，於本年度，概無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業，於二零二一年十二月三十一日，董事會亦無批准任何重大投資或計劃進行重大投資或增加資本資產。

股東週年大會

本公司二零二二年度之股東週年大會已於二零二二年八月二十四日舉行。由於刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團經審核綜合財務報表以及董事報告書與獨立核數師報告有所延誤，省覽、考慮及採納上述文件的決議案將於本公司股東週年大會續會上處理。本公司將適時公佈本公司股東週年大會續會之詳情。

末期股息

董事建議不宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：末期股息每股人民幣0.14元)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，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日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

審核委員會

於本年度，本公司審核委員會（「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全年業績、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二零二一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就為本集團提供框架以保障股東利益、提升企業價值、制定其業務戰略及政策以及加強其透明度及問責性而言屬至關重要。

本公司已採納上市規則附錄14第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規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，截至二零二一年十二月三十一日止年度全年，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C.1.6條及第F.2.2條除外。

守則條文第C.1.6條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有全面、公正的了解。守則條文第F.2.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。

阮永曦先生、李子俊醫生及王韶先生(均為獨立非執行董事)及郭梓寧先生(當時董事會主席)未能出席本公司分別於二零二一年五月二十五日及二零二一年八月六日舉行之股東週年大會及股東特別大會。然而，未出席大會的非執行董事及獨立非執行董事已於股東大會前分享意見且其他董事已參加股東大會以對股東的意見有全面、公正的了解。

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10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(「行為守則」)。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本年度遵守標準守則及行為守則。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之更新

於本年度：

苗思華先生(「苗先生」)由於彼之其他工作承擔而已辭任並不再擔任執行董事，自二零二一年一月七日起生效。苗先生於辭任執行董事後調任為本公司高級顧問。

鄭煒先生獲委任為執行董事，自二零二一年一月七日起生效及獲委任為本集團總裁，自二零二一年一月二十七日起生效。

蘇波先生辭任本集團總裁，自二零二一年一月二十七日起生效，惟繼續擔任本集團執行總裁。

陳志斌先生已辭任並不再擔任非執行董事，自二零二一年一月二十九日起生效。

阮永曦先生已獲委任為非執行董事，自二零二一年一月二十九日起生效。

陶宇先生(「陶先生」)已辭任並不再擔任執行董事，自二零二一年十一月二十五日起生效。陶先生於其辭任執行董事之後調任為本集團副總裁。

鄭少輝先生已獲委任為執行董事，自二零二一年十一月二十五日起生效。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，董事會並不知悉本年度的任何資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

報告期後事項

暫停買賣

於二零二二年三月二十五日，審核委員會收到本公司當時核數師德勤的信函，要求提供與本集團關聯方若干資金往來(「**資金往來事項**」)的額外資料，其概要載列如下：

- (i) 本集團與母公司集團(即中國奧園集團股份有限公司(「**中國奧園**」)及其附屬公司(不包括本集團))於二零二一年十二月劃轉資金人民幣350百萬元(「**資金往來事項1**」)；
- (ii) 於二零二一年十二月就潛在收購位於廣州的土地劃轉資金人民幣50百萬元(「**資金往來事項2**」)；
- (iii) 本集團於二零二一年十二月根據本集團、中國奧園以及中國奧園之一名供應商之間訂立的三方協議向中國奧園之該名供應商作出兩筆單獨付款，分別為約人民幣347.5百萬元及約人民幣148.6百萬元(「**資金往來事項3**」)；及
- (iv) 於二零二一年，本集團與母公司集團之間的若干筆非貿易現金流入及流出，分別為約人民幣28億元及約人民幣29億元(「**資金往來事項4**」)。

由於資金往來事項以及於中國實施與COVID-19大流行有關的防控措施擾亂財務數據的整理及收集進度等部分原因，於截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績審核被推遲及本公司無法於二零二二年三月三十一日或之前根據上市規則第13.49(1)條刊發本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績公告且無法根據上市規則第13.46(2)(a)條於二零二二年四月三十日或之前向其股東寄發二零二一年度報告。

根據上市規則第13.50條的規定，本公司股份於二零二二年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣。

於二零二二年三月三十日，董事會決議成立由全部三名獨立非執行董事洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生組成的獨立調查委員會(「**獨立調查委員會**」)開展調查，以評估資金往來事項。詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月三十日的公告。

於二零二二年四月十三日，審核委員會接獲德勤發出的另一封函件，當中載列針對本集團作出的若干匿名指控（「**指控**」）。有關指控的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月二日的公告。

於二零二二年四月二十七日，獨立調查委員會已聘請獨立合資格法務會計師事務所（「**調查公司**」），對資金往來事項1、資金往來事項2及指控進行獨立調查。

德勤要求本公司就資金往來事項及指控將進行額外審核程序而支付截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績之額外審核費。由於本公司未能同意支付有關額外審核費，德勤已辭任本公司核數師職務，由二零二二年五月三十一日起生效。董事會在審核委員會的推薦建議下，已議決委任中匯安達會計師事務所有限公司為本公司核數師，自二零二二年六月二日起生效。

於二零二二年六月二十七日，本公司接獲聯交所發出的函件，當中載列恢復本公司股份買賣的復牌指引。詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月三十日的公告。

由於調查公司對資金往來事項1、資金往來事項2及指控進行調查並編製其調查結果報告，故截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績公告及報告的刊發／寄發仍有待進行，因此，截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告及報告的刊發／寄發亦遭延遲。本公司無法根據上市規則第13.49(6)條於二零二二年八月三十日或之前刊發本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告，亦無法根據上市規則第13.48(1)條於二零二二年九月三十日或之前向其股東寄發二零二二年中期報告。

於二零二二年十月三日，調查公司分別就以下事項落實及發出兩份調查報告：(a) 資金往來事項1及資金往來事項2（「**資金往來事項調查報告**」）及(b) 指控（「**指控調查報告**」），連同資金往來事項調查報告統稱「**該等調查報告**」。獨立調查委員會於二零二二年十月三日審閱並向董事會提交該等調查報告（連同獨立調查委員會的意見），以供批准。有關(i) 調查公司於獨立調查資金往來事項1、資金往來事項2及指控時執行的主要程序及遇到的主要限制；(ii) 調查公司關於資金往來事項1、資金往來事項2及指控的主要調查結果；(iii) 獨立調查委員會關於資金往來事項3及資金往來事項4的主要調查結果；(iv) 調查公司的其他調查結果；及(v) 獨立調查委員會及董事會對該等調查報告的意見詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月三日之公告。

按照獨立調查委員會之指示，調查公司就資金往來事項4進行獨立補充調查，其主要與本集團與母公司集團於二零二一年財政年度的非貿易資金流入及流出有關，以解答聯交所可能存在的任何疑慮。調查公司於二零二三年三月三十一日發出補充調查報告。調查公司有關資金往來事項4之主要結果及其他有關資料請參閱本公司日期為二零二三年三月三十一日之公告。

為應對獨立調查中發現的本集團在企業管治及內部控制系統方面的缺陷，並為防止日後再發生類似事件，本集團已委聘內部控制顧問(「**內部控制顧問**」)對本集團於兩個階段的內部控制進行評估。於第一階段，內部控制顧問發現本集團內部控制系統存在缺陷，並提出整改建議，供管理層考慮及行動。於第二階段，內部控制顧問對管理層針對主要調查結果採取補救措施的狀況進行檢討並作出報告。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年一月十三日之公告。本公司將委聘內部控制顧問對內部控制發現的補救措施最新執行情況進行後續抽查及評估。倘後續內部控制評估有任何重大發現，將於適當時候公佈。本公司亦在積極考慮於未來委聘合規顧問，為遵守上市規則及加強本集團的內部控制進行諮詢。

中匯安達會計師事務所有限公司有關初步業績公告的工作範圍

初步公告所載的本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據已獲本集團核數師(中匯安達會計師事務所有限公司)同意認可，並與本集團本年度經審核綜合財務報表一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，中匯安達會計師事務所有限公司不會對初步公告發出任何意見及核證總結。

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本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。

繼續暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份已自二零二二年四月一日(星期五)上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停，直至刊發進一步通告。

承董事會命
奧園健康生活集團有限公司
執行董事
鄭少輝

香港，二零二三年五月四日

於本公告日期，執行董事為鄭少輝先生；非執行董事為阮永曦先生及朱雲帆先生；以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。