

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)

## 截至二零二二年六月三十日止六個月之 中期業績公告

### 摘要

截至二零二二年六月三十日止六個月：

- 本集團的收入為約人民幣846.6百萬元，同比下降約15.7%。
- 本集團的毛利為約人民幣243.2百萬元，同比下降約30.1%；毛利率為約28.7%。
- 本集團實現淨利潤約人民幣51.7百萬元，同比下降約72.2%；淨利率為約6.1%。
- 每股基本盈利為約人民幣6.81分，同比下降約72.2%。

於二零二二年六月三十日，銀行結餘及現金為約人民幣909.4百萬元。

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月之綜合業績連同二零二一年同期未經審核及經重列比較數字，及本集團於二零二二年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零二一年十二月三十一日之經重列比較數字如下：

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	3	<b>846,584</b>	1,003,887
服務成本		<b>(603,391)</b>	(656,136)
毛利		<b>243,193</b>	347,751
其他收入、收益及虧損	5	<b>38,613</b>	22,150
預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回		<b>(103,343)</b>	(15,644)
出售一間聯營公司的收益		-	400
行政開支及其他開支		<b>(104,998)</b>	(92,508)
銷售及分銷開支		<b>(394)</b>	(2,824)
應佔合營企業業績		-	(1,833)
應佔聯營公司業績		-	98
財務成本		<b>(9,884)</b>	(16,487)
除稅前溢利		<b>63,187</b>	241,103
所得稅開支	6	<b>(11,453)</b>	(55,138)
期內溢利	7	<b>51,734</b>	185,965
<b>其他全面收益／(開支)</b>			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<b>4,318</b>	(776)
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		<b>319</b>	10,469
期內其他全面收入，扣除所得稅		<b>4,637</b>	9,693
期內全面收益總額		<b>56,371</b>	195,658

		截至以下日期止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		六月三十日	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元
附註		(未經審核)	(未經審核)
			(經重列)
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		49,444	178,121
— 非控股權益		2,290	7,844
		<u>51,734</u>	<u>185,965</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		52,691	184,906
— 非控股權益		3,680	10,752
		<u>56,371</u>	<u>195,658</u>
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	9	<u>6.81</u>	<u>24.53</u>
— 攤薄	9	<u>6.81</u>	<u>24.53</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		34,777	37,060
使用權資產		21,353	23,575
投資物業		9,068	9,068
無形資產		85,375	91,932
商譽		151,118	151,118
按公平值計入損益之權益工具		70,523	70,523
按公平值計入其他全面收益之權益工具		110,809	106,160
遞延稅項資產		72,500	52,224
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	10	2,900	2,900
		<b>560,947</b>	<b>547,084</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,964	3,482
貿易及其他應收款項	10	662,208	491,033
遞延合約成本		4,089	3,195
應收同系附屬公司款項		21,528	14,415
應收附屬公司非控股 股東款項		1,482	3,495
應收關聯方款項		7,343	8,262
受限制銀行存款		8,436	13,058
銀行結餘及現金		909,437	1,209,222
		<b>1,616,487</b>	<b>1,746,162</b>

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	720,849	729,863
合約負債		291,647	271,884
應付同系附屬公司款項		5,737	–
應付附屬公司非控股股東款項		7,684	10,445
應付關聯方款項		5,841	–
稅項負債		39,564	47,383
租賃負債		4,151	4,101
銀行借款		204,488	386,564
		<u>1,279,961</u>	<u>1,450,240</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>336,526</u>	<u>295,922</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>897,473</u>	<u>843,006</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		23,349	24,989
租賃負債		20,090	21,924
		<u>43,439</u>	<u>46,913</u>
<b>淨資產</b>		<u>854,034</u>	<u>796,093</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		6,207	6,207
儲備		795,369	741,108
本公司擁有人應佔權益		801,576	747,315
非控股權益		52,458	48,778
<b>權益總額</b>		<u>854,034</u>	<u>796,093</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準及業務合併

簡明綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六所載之適用披露規定編製。

#### 涉及同一控制下實體之業務合併之合併會計

根據廣東暄妍商業管理有限公司(「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奧盈電子商務及萬勇發展(統稱為「所收購公司」)之100%及70%股權。

於該等收購事項完成前後,本集團及所收購公司由中國奧園共同控制,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。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明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成為共同控制日以來已完成。

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)之影響均於編製簡明綜合財務報表時予以抵銷。

上述重列對截至二零二一年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表的影響為本集團收入增加人民幣395,000元以及本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額增加人民幣7,062,000元。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業、按公平值計入損益的權益工具及按公平值計入其他全面收益之權益工具除外，其乃按公平值計量(倘適當)。

除因應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之修訂本產生之額外會計政策及應用成為與本集團有關的若干會計政策外，截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表使用之會計政策及計算方法與呈列本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者相同。

### 應用國際財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會所頒佈於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則修訂本以編製本集團簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
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
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
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的年度改進

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」。

本中期期間應用國際財務報告準則的修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無造成重大的影響。

### 3. 收入

#### 收入分類

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>服務類型</b>		
物業管理服務		
物業管理服務	555,263	524,335
銷售輔助服務	33,041	126,107
社區增值服務	114,857	112,659
供暖服務	24,724	30,917
其他	3,573	6,878
	<u>731,458</u>	<u>800,896</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	106,112	123,022
市場定位及商戶招攬服務	9,014	33,487
	<u>115,126</u>	<u>156,509</u>
智能化工程服務		
智能化工程服務	–	32,712
銷售軟件及硬件	–	3,557
	<u>–</u>	<u>36,269</u>
大健康服務		
康養及長者社區服務	–	10,213
	<u>–</u>	<u>10,213</u>
總計	<u><b>846,584</b></u>	<u><b>1,003,887</b></u>

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>客戶類型</b>		
物業管理服務		
外部客戶	660,752	595,237
同系附屬公司	57,653	162,184
其他關聯方	13,053	43,475
	<u>731,458</u>	<u>800,896</u>
商業運營服務		
外部客戶	76,268	101,829
同系附屬公司	38,701	36,533
其他關聯方	157	18,147
	<u>115,126</u>	<u>156,509</u>
智能化工程服務		
外部客戶	-	36
同系附屬公司	-	29,495
其他關聯方	-	6,738
	<u>-</u>	<u>36,269</u>
大健康服務		
外部客戶	-	1,530
同系附屬公司	-	8,674
其他關聯方	-	9
	<u>-</u>	<u>10,213</u>
總計	<u><b>846,584</b></u>	<u><b>1,003,887</b></u>
<b>收入確認時間</b>		
一段時間內	830,390	966,490
某個時間點	16,194	37,397
總計	<u><b>846,584</b></u>	<u><b>1,003,887</b></u>

#### 4. 分部資料

在本中期期間，本集團重組其內部呈報架構，方式為減少兩個新增的經營分部，即智能化工程服務分部及大健康服務分部。

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績分析：

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	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
分部收入	<u>731,458</u>	<u>115,126</u>	<u>846,584</u>
分部業績	<u>65,270</u>	<u>15,032</u>	80,302
匯兌收益淨額			22,098
總部行政成本			(29,329)
租賃負債利息			(1,053)
銀行借款利息			<u>(8,831)</u>
除稅前溢利			<u>63,187</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)(經重列)

	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
分部收入	<u>800,896</u>	<u>156,509</u>	<u>36,269</u>	<u>10,213</u>	<u>1,003,887</u>
分部業績	<u>217,915</u>	<u>58,192</u>	<u>27</u>	<u>2,685</u>	278,819
匯兌收益淨額					1,828
按公平值計入損益的權益工具 公平值變動					566
出售一間聯營公司的收益					400
總部行政成本					(22,288)
應佔合營企業業績					(1,833)
應佔聯營公司業績					98
債券利息					(347)
租賃負債利息					(1,180)
銀行借款利息					<u>(14,960)</u>
除稅前溢利					<u>241,103</u>

主要營運決策人於計量本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

## 5. 其他收入、收益及虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	1,034	1,239
匯兌收益淨額	22,098	1,828
政府補貼(附註)	11,761	11,759
遞延合約成本之減值撥回	3,266	-
股本投資之股息收入	-	4,000
按公平值計入損益的權益工具公平值變動	-	566
其他	454	2,758
	<u>38,613</u>	<u>22,150</u>

附註：於本中期期間，本集團就增值稅抵免及供暖補貼確認政府補助人民幣11,761,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣11,759,000元）。

## 6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	<u>33,369</u>	<u>59,767</u>
	<b>33,369</b>	<b>59,767</b>
遞延稅項	<u>(21,916)</u>	<u>(4,629)</u>
	<b>11,453</b>	<b>55,138</b>

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，中國附屬公司於兩個期間的稅率為25%。

根據財稅[2019]13號及國稅[2019]2號的規定，本集團若干附屬公司於兩個期間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%。

由於兩個期間並無來自香港的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

## 7. 期內溢利

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利經扣除以下各項得出：		
攤銷遞延合約成本	<b>2,413</b>	10,182
物業、廠房及設備折舊	<b>4,416</b>	5,022
使用權資產折舊	<b>2,668</b>	3,465
無形資產攤銷(計入行政開支)	<b>6,557</b>	7,136
員工成本	<b>206,627</b>	232,680

## 8. 股息

本公司董事不就截至二零二二年六月三十日止六個月建議或宣派支付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 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：

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>盈利：</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (即本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>49,444</u>	<u>178,121</u>
	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 六月三十日
<b>股份數目：</b>		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>726,250,000</u>	<u>726,250,000</u>

由於該等購股權之行使價高於股份於兩個期間之平均市價，故計算每股攤薄盈利並無假設行使本公司之購股權。

## 10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		616,543	427,262
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回		(98,798)	(70,528)
貿易應收款項總額		<u>517,745</u>	<u>356,734</u>
其他應收款項：			
按金	(a)	15,444	16,695
代住戶付款	(b)	53,764	49,025
預付款項		14,906	31,187
其他		70,170	46,685
減：預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回		(6,921)	(6,393)
		<u>147,363</u>	<u>137,199</u>
貿易及其他應收款項總額		<u><b>665,108</b></u>	<u><b>493,933</b></u>
作報告目的之分析：			
非流動資產		2,900	2,900
流動資產		<u>662,208</u>	<u>491,033</u>
		<u><b>665,108</b></u>	<u><b>493,933</b></u>

附註：

(a) 結餘指向服務供應商支付的按金款項。

(b) 結餘指代住宅社區及商戶向公用事業服務供應商就所提供服務支付的款項。

物業管理服務分部的物業管理服務收入及商業運營服務分部的商業運營及管理服務收入通常於發出繳費單起60天內須由業主及物業開發商結算。

一般而言，商業運營服務分部市場定位及商戶招攬服務的交易對手須根據合約所載付款計劃進行分期付款。然而，視乎市況及交易對手的議價能力，信貸及支付條款或因合約而異。

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	124,539	100,167
61至180天	139,853	94,841
181至365天	124,453	84,078
1至2年	159,011	99,548
2至3年	48,274	26,604
超過3年	20,413	22,024
	<u>616,543</u>	<u>427,262</u>

#### 11. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		<u>252,529</u>	<u>239,899</u>
其他應付款項：			
代住戶收款		155,182	131,023
已收按金	(a)	151,077	153,937
應計員工成本		32,218	64,676
應計社會保險及住房公積金供款		12,520	12,750
其他應付稅項		29,934	9,417
應計開支		15,949	36,429
其他應付款項		<u>71,440</u>	<u>81,732</u>
其他應付款項總額		<u>468,320</u>	<u>489,964</u>
貿易及其他應付款項總額		<u>720,849</u>	<u>729,863</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。

於期內，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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	96,383	114,438
61至180天	51,794	46,647
181至365天	28,163	24,981
1至2年	71,189	43,234
2至3年	3,897	9,765
超過3年	1,103	834
	<u>252,529</u>	<u>239,899</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貨商，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及商業社交環境，同時提供全方位及優質的健康生活管理服務。

#### 物業管理

於二零二二年六月三十日，本集團共為中國22個省、直轄市及自治區的85個城市的439處物業(含銷售案場)提供物業管理服務，涉及在管收費建築面積約為47.4百萬平方米(「平方米」)，較於二零二一年六月三十日的約44.3百萬平方米增長約3.1百萬平方米。於二零二二年六月三十日，本集團的合約面積約為82.8百萬平方米。

本集團在保持高品質住宅物業管理服務基礎上，持續發力城市服務，現服務領域包括開發商服務、社區服務、增值業務、商寫服務及公共建築服務，非住宅物業管理業態佔比不斷提升，同時，增值業務收入穩定增長，多元化的業態服務有利於本集團在複雜市場環境中抵禦風險，拓寬收入來源，確保業績指標達成，其中，開發商服務包含：工程前介服務、綠化工程服務、案場服務、分戶驗收、車位代售、拎包入住及鋁合金門窗與防盜網安裝等；社區服務包含：物業管理、管家服務、家政服務及醫養服務；增值服務包含：房屋中介、房屋／車位代理銷售、拎包入住、消費品批發及零售、直播銷售、社區團購、二次裝修；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、醫院後勤服務、公共建築及設施設備管理。隨著服務範圍的擴大，競爭優勢明顯增強。此外，本集團今年強化業務運營體系變革，在確保服務質量不降低的前提下，實現降成本增收入，在受地產市場不景氣影響情況下仍完成預定淨現金流目標。

在微信服務號、24小時指揮中心、400熱線的基礎上，為便捷客戶反饋信息，本集團開發出「奧悅家」微信小程序，進一步豐富客戶反饋渠道，大幅提升客戶訴求響應速度。客戶服務24/7全天在線，做到需求3分鐘響應並在30分鐘內完成以提升客戶滿意度。除基礎物業服務外，本集團更因應不同業主需求，充分授權一線增值服務團隊，因地制宜推出不同類型服務與產品，打造愉悅、便捷、健康的社區生活圈，豐富的增值服務資源，如家政、園林養護、健康監測、房屋租售、快遞代收、入戶維修等讓業主在小區內即可一站式解決大部分生活所需。

本集團積極響應國家推進養老服務發展的號召，秉持本集團品牌理念，持續對在管小區軟硬件環境進行適老化改進。同時，本集團持續推行「悅管家」AHA Heartsaver認證培訓，累計為超過200名奧園物業「悅管家」進行生命安全國際急救員AHA Heartsaver認證培訓，不但讓居者安心，而且讓員工具備更專業的康養技能，為業主生活保駕護航，突顯本集團健康生活特色的物業管理服務。

在常態化的疫情局勢下，本集團守護全國百個社區與廣大業主的正常生活秩序，為抵抗及打擊疫情以締造和諧家園做出了貢獻。本集團共收到官方表揚信及錦旗等十餘次，以及業主表揚及錦旗10面，另外豫魯區域及北京二區多個項目被評為疫情防控物業先進單位並授予牌匾。本集團期內還舉行豐富多彩的社區文化活動，二零二二年上半年在全國小區開展733場活動為奧園業主帶去與眾不同的居住體驗，如「元宵送湯圓與猜燈謎」、「植樹節活動」、「端午節送艾葉與包糉子」、「六一兒童節親子趣味活動」、「助力中高考」等活動；開展包括剪髮、清洗地墊、磨刀、義診等便民活動共405場次，參與業主超過10萬人，客戶滿意度和品牌美譽度持續提升。

二零二二年一月一日，本集團正式進駐南方航空湖南分公司物業服務項目，也是本集團首次進入機場航空類公共建築業態服務項目，項目業態覆蓋寫字樓、辦公樓、教學樓、公寓等，城市服務邊界進一步延伸。本集團的管理服務水平獲得市場內大部分客戶的高度肯定。同時行業內本集團品牌聲譽的持續提升，有利於本集團未來在城市服務市場激烈競爭中獲取更多業務委託，為投資者帶來持續增長的收益。

### 商業運營

於二零二二年六月三十日，本集團共向24個商場訂約提供商業運營服務，合同總建築面積約為940,000平方米，其中，本集團訂約向23個合同總建築面積約為913,000平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務。

此外，本集團聚焦產業協同合作，依托本集團內產業協同資源共享優勢，盤活購物中心會員以及線下流量。通過結合本集團物業管理在商業購物中心附近辦公樓、酒店等產業管理的優勢，商業運營板塊能在業主維護、流量轉化方面，以更小成本撬動更高收益；同時借助本集團內新零售平台「奧悅優選」，以較低成本的直播帶貨、團購等營銷方式，通過「物業到商業」、「線上到線下」精準導流，深度運營綜合體項目的「最後一公里」私域流量。

除了依托本集團內部產業協同優勢，本集團還借助多方勢能構建「互聯網+商業」創新模式。本集團商業運營在二零二二年上半年與專業機構合作構建消費者平台建設項目，進一步推動數字化戰略，加速構建新時代數字化商業的運營管理模式，從規模化運營轉向精細化與高效化運營，實現降本增效，驅動未來成長，打造核心競爭力，進一步賦能本集團可持續發展。

本集團在盤活資產實現資產增值的道路上，還主動承擔起各種社會責任。其中，在二零二二年三月，在當地政府疫情防控工作要求和支持下，本集團運營的瑞昌奧園廣場商管團隊第一時間集結全體力量，嚴格遵守防疫指令辦理保供人員出入通行證，迅速到場落實居民生活必需品供應工作，以實際行動守護商圈居民的「菜籃子」及「米袋子」，為瑞昌抗疫貢獻本集團的力量；鑑於二零二二年四月廣州番禺區暫停堂食，本集團在番禺運營的三個商場分別推出優惠措施協助商場內的商家克服暫停堂食期間的困難；二零二二年五月，本集團在管玉林奧園廣場通過政企聯動，積極協助玉東新區相關部門，打造了綜合性夜間經濟街區，實現日均客流量銷售雙增長，助力玉林夜間經濟蓬勃發展；二零二二年六月，浦北奧園廣場主動承擔社會責任，攜手場內商家及浦北縣榮心社工等愛心團隊，走進浦北縣特殊教育學校開展愛心公益捐贈活動，為特殊需求兒童帶來關愛和祝福。

## 二、未來展望

二零二二年下半年，本集團堅持戰略導向、堅持穩健運營原則、堅持樸素的商業邏輯與底線思維，持續強調盤面安全，將嚴控負債規模及不斷降低融資成本作為發展的重要前提，同時本集團深度機構化與人才體系建設相輔相成，為本集團運轉注入源源不斷的活力，並聚焦降本提效，及不斷加厚賦能底座，以實現業務流程的優化、運營效率和服務質量的提升，使得本集團保持有迭代前行的新姿態。

### 物業管理

疫情常態化時代，物業管理突顯在社區防控的重要性，本集團將持續投入智慧社區建設，以數字化手段提升社區管理的科學化及精細化水平，實現降成本增收與社區治理效率提升的雙贏。依托社區數字化平台和線下社區服務機構，繼續推進便民、惠民及智慧生活圈建設，融合政務和社區黨建，深度融入智慧城市以進一步增強客戶粘性。通過運營優化盤活存量資源，發揮資源更大價值。同時，依托線上線下結合的生活服務圈，不斷探索新業務和挖掘社區經營潛力，豐富營收來源，增強自我「造血」能力，為本集團業績作出更大貢獻。

## 商業運營

本集團將結合後疫情時代的經濟形勢和商業地產行業現狀，不斷深化運營管理能力，依托本集團內產業協同優勢，以小成本創新撬動大收益，精準深度運營，提高消費者體驗感，構建良性循環商業生態圈，實現穩健經營。

此外，本集團將在構建的「互聯網+購物中心」體系中，深挖「線上+線下」玩法，加大線上線下的融通能力，打破促銷活動與人氣活動的玩法固定形式，通過精準營銷和創新玩法與消費者進行雙向互動，全方面提升消費者購買體驗，以數字化模式構築本集團商業項目「護城河」。

## 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。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的總收入為約人民幣846.6百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣1,003.9百萬元減少約人民幣157.3百萬元或約15.7%。截至二零二二年六月三十日止六個月，物業管理服務和商業運營服務收入分別佔總收入86.4%和13.6%。

	截至六月三十日止六個月		二零二一年	增長額	增長率	
	二零二二年	二零二一年				
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	<b>731,458</b>	<b>86.4</b>	800,896	79.8	(69,438)	(8.7)
商業運營服務分部	<b>115,126</b>	<b>13.6</b>	156,509	15.6	(41,383)	(26.4)
智能化工程服務分部	-	-	36,269	3.6	(36,269)	(100.0)
大健康服務分部	-	-	10,213	1.0	(10,213)	(100.0)
總計	<b>846,584</b>	<b>100.0</b>	<b>1,003,887</b>	<b>100.0</b>	<b>(157,303)</b>	<b>(15.7)</b>

## 物業管理服務

物業管理服務分部收入減少約人民幣69.4百萬元或約8.7%，其中，物業管理服務收入增加約人民幣30.9百萬元或約5.9%，主要由於在管收費建築面積自二零二一年六月三十日之44.3百萬平方米增至二零二二年六月三十日之47.4百萬平方米所致。大業主增值服務收入減少約人民幣93.1百萬元或約73.8%，主要由於房地產市場環境變化，本集團減少為大業主提供工程前介服務、案場銷售協助服務、分戶驗收等服務。社區增值服務收入減少約人民幣7.3百萬元或約4.9%，主要由於受2019冠狀病毒病大流行影響，本集團開展多樣化社區內配套如家居生活服務和保潔清理服務等減少所致。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二二年		二零二一年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	555,263	75.9	524,335	65.5	30,928	5.9
大業主增值服務	33,041	4.5	126,107	15.7	(93,066)	(73.8)
社區增值服務	143,154	19.6	150,454	18.8	(7,300)	(4.9)
總計	<u>731,458</u>	<u>100.0</u>	<u>800,896</u>	<u>100.0</u>	<u>(69,438)</u>	<u>(8.7)</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：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	二零二二年			二零二一年		
	在管收費 建築面積 (千平方米)	收入 人民幣千元	%	在管收費 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)	24,473	352,181	63.4	20,916	232,796	44.4
第三方物業開發商	22,899	203,082	36.6	23,381	291,539	55.6
總計	<u>47,372</u>	<u>555,263</u>	<u>100.0</u>	<u>44,297</u>	<u>524,335</u>	<u>100.0</u>

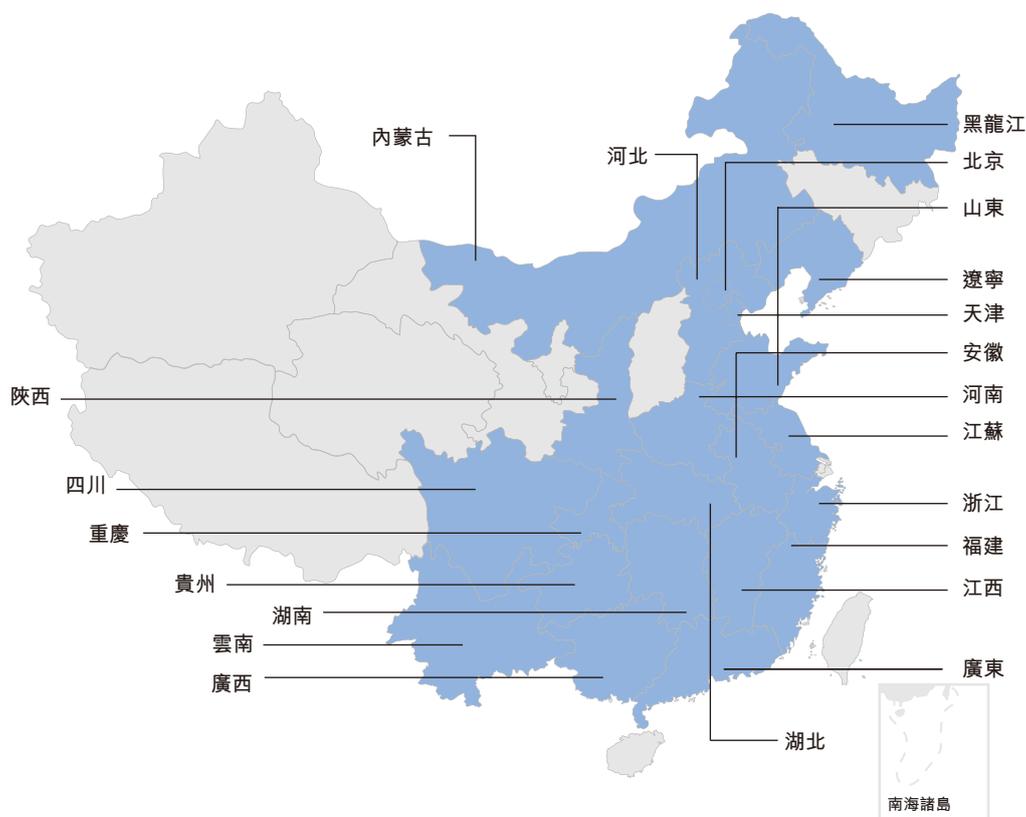
附註：中國奧園集團關聯方包括中國奧園集團的合營企業及聯營公司。

下表載列按物業開發商類型劃分的於截至二零二二年六月三十日期間在管收費建築面積的變動明細：

	於 二零二二年 一月一日 在管收費 建築面積 (千平方米)	期間增加 (千平方米)	期間減少 (千平方米)	於 二零二二年 六月三十日 在管收費 建築面積 (千平方米)
中國奧園集團及其關聯方	23,253	1,434	214	24,473
第三方物業開發商	25,535	117	2,753	22,899
總計	<u>48,788</u>	<u>1,551</u>	<u>2,967</u>	<u>47,372</u>

## 地理範圍

以下地圖闡述於二零二二年六月三十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：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	二零二二年			二零二一年		
	在管收費 建築面積 (千平方米)	收入 人民幣千元	收入 %	在管收費 建築面積 (千平方米)	收入 人民幣千元	收入 %
華南地區 <sup>(1)</sup>	13,552	308,432	42.2	11,464	313,603	39.2
西南地區 <sup>(2)</sup>	3,873	70,308	9.6	3,395	84,151	10.5
華東地區 <sup>(3)</sup>	8,529	87,044	11.9	6,728	129,930	16.2
華中及華北地區 <sup>(4)</sup>	19,077	235,005	32.1	20,431	240,008	30.0
東北地區 <sup>(5)</sup>	2,341	30,669	4.2	2,279	33,204	4.1
總計	<b>47,372</b>	<b>731,458</b>	<b>100.0</b>	<b>44,297</b>	<b>800,896</b>	<b>100.0</b>

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) 華中及華北地區包括湖南、湖北、河北、內蒙古、河南省、北京市及天津市。
- (4) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (5) 東北地區包括遼寧及黑龍江省。

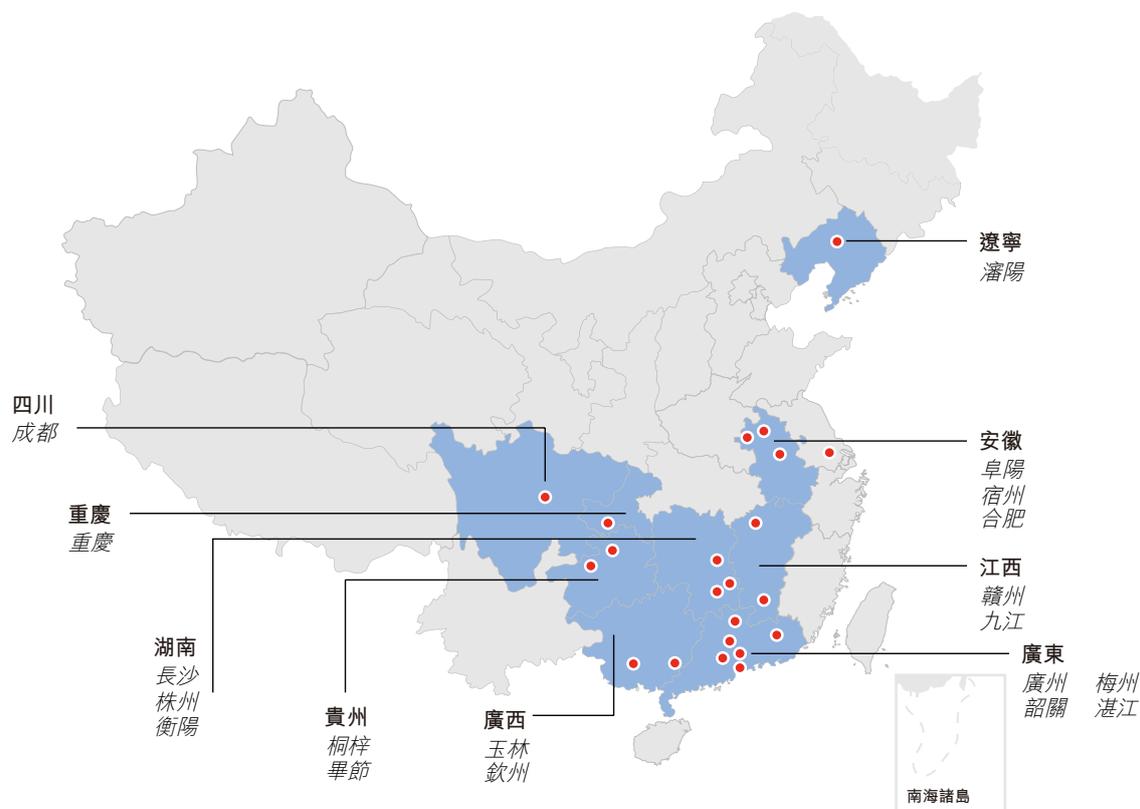
## 商業運營服務

商業運營服務分部收入減少約人民幣41.4百萬元或約26.4%。其中，商業運營及管理服務收入減少約人民幣16.9百萬元或約13.7%，主要由於受二零一九年冠狀病毒病大流行及整體經濟環境的影響。市場定位及商戶招攬服務收入減少約人民幣24.5百萬元或約73.1%。市場定位及商戶招攬服務的收入減少乃主要由於我們提供的前期研測及招商服務減少所致。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二二年		二零二一年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	106,112	92.2	123,022	78.6	(16,910)	(13.7)
市場定位及商戶招攬服務	9,014	7.8	33,487	21.4	(24,473)	(73.1)
總計	<u>115,126</u>	<u>100.0</u>	<u>156,509</u>	<u>100.0</u>	<u>(41,383)</u>	<u>(26.4)</u>

## 地理範圍

以下地圖闡述於二零二二年六月三十日本集團在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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南地區 <sup>(1)</sup>	80,422	69.9	92,562	59.1
西南地區 <sup>(2)</sup>	18,931	16.4	44,934	28.7
華東地區 <sup>(3)</sup>	10,083	8.8	15,812	10.2
華中及東北地區 <sup>(4)</sup>	5,690	4.9	3,201	2.0
總計	<b>115,126</b>	<b>100.0</b>	<b>156,509</b>	<b>100.0</b>

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、四川及貴州省。
- (3) 華東地區包括江西及安徽省。
- (4) 華中及東北地區包括湖南及遼寧省。

## 智能化工程分部

智能化工程分部收入減少約人民幣36.3百萬元或約100%，主要由於調整本公司業務結構所致。

	截至六月三十日止六個月		增長額	增長率		
	二零二二年	二零二一年				
	人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	%		
智能化工程服務	-	-	32,712	90.2	(32,712)	(100.0)
軟硬件銷售	-	-	3,557	9.8	(3,557)	(100.0)
總計	-	-	36,269	100.0	(36,269)	(100.0)

## 大健康業務分部

大健康業務分部收入減少約人民幣10.2百萬元或約100%，主要由於調整本公司業務結構所致。

## 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、維護服務及清潔及園藝服務開支產生；(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。

服務成本自截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣656.1百萬元減少約8.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣603.4百萬元。

服務成本減少主要由於：

- (i) 勞務成本自截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣489.0百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣434.5百萬元，主要由於房地產市場環境變化，本集團減少為大業主提供工程前介服務、案場銷售協助服務、分戶驗收服務及智能化工程服務，從而僱用更少僱員、安保員工及家政服務員工並產生更少勞務外包成本及清潔及園藝服務開支所致；及
- (ii) 本集團聚焦主業調整公司業務結構，導致智能化工程相關的施工成本減少人民幣23.6百萬元所致。

### 毛利及毛利率

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團毛利為約人民幣243.2百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣347.8百萬元下降約人民幣104.6百萬元或約30.1%。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團毛利率為28.7%，較截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率34.6%下降約5.9個百分點。其中物業管理服務分部的毛利率為27.2%（截至二零二一年六月三十日止六個月：34.5%），商業運營服務分部的毛利率為38.5%（截至二零二一年六月三十日止六個月：37.9%）。毛利減少主要是由於以下因素所致：(i)由於勞務成本、公共區域設施維護成本上升以及管理半徑增加，降低了本集團整體毛利率水平；及(ii)由於房地產市場環境變化，本集團減少為大業主提供工程前介服務、案場銷售協助服務、分戶驗收服務及智能化工程服務，從而導致物業收入結構發生變化所致。本集團將持續推進精細化管理，致力於提升經營效益。

### 銷售及分銷開支以及行政開支

本集團銷售及分銷開支主要包括(i)銷售人員之薪金及津貼；及(ii)市場推廣等開支。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣0.4百萬元。

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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的行政開支及其他開支為約人民幣105.0百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣92.5百萬元上升約人民幣12.5百萬元或約13.5%。該增加主要是由於報告期間本公司人工成本增加所致。

### 其他收入、收益及虧損

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的其他收入錄得淨收入約人民幣38.6百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣22.2百萬元增加約人民幣16.4百萬元，主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月發生匯兌收益淨額約人民幣22.1百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月增加了人民幣20.3百萬元。

### 所得稅

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的所得稅為約人民幣11.5百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣55.1百萬元減少約人民幣43.6百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的實際稅率約為18.1%，較截至二零二一年六月三十日止六個月之約22.9%下降約4.8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所致。

### 期內利潤

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣51.7百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣186.0百萬元減少約人民幣134.3百萬元或約72.2%。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團權益股東應佔溢利為約人民幣49.4百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣178.1百萬元減少約72.3%。減少乃主要由於房地產市場環境變化，本集團減少為大業主提供工程前介服務、案場銷售協助服務、分戶驗收等服務及截至二零二二年六月三十日止六個月計提預期信用損失所致。

## 財務狀況

本集團財務狀況良好，於二零二二年六月三十日，本集團資產總額為約人民幣2,177.4百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,293.2百萬元)，負債總額為約人民幣1,323.4百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,497.1百萬元)；於二零二二年六月三十日，本集團流動比率為1.26(於二零二一年十二月三十一日：1.20)。

於二零二二年六月三十日，本集團淨資產為約人民幣854.0百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣796.1百萬元)。權益回報率乃按期間淨利潤除以平均淨資產計算。權益回報率於截至二零二二年六月三十日止期間為約6.3%(二零二一年六月三十日：16.8%)。

## 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。於二零二二年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備較於二零二一年十二月三十一日下降約6.2%或約人民幣2.3百萬元，主要由於正常折舊攤銷減少所致。

## 使用權資產

本集團的使用權資產為租賃使用權資產。於二零二二年六月三十日，本集團的使用權資產約人民幣21.4百萬元，較於二零二一年十二月三十一日減少了約9.3%，主要由於使用權資產折舊攤銷所致。

## 無形資產

本集團的無形資產為收購一系列物業公司後獲得的物業管理合約。本集團的無形資產較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣91.9百萬元減少至於二零二二年六月三十日的人民幣85.4百萬元，主要乃由於正常攤銷減少所致。

## 商譽

本集團的商譽為收購安徽瀚林、深圳華中、寧波宏建、樂生活及北京博安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。於二零二二年六月三十日，本集團的商譽為約人民幣151.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日的金額無變化。

## 貿易及其他應收款項

於二零二二年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項為約人民幣665.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日之約人民幣493.9百萬元增加約人民幣171.2百萬元或約34.7%，主要由於2019冠狀病毒病大流行原因導致的回款週期較長所致。

## 應收附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方款項

於二零二二年六月三十日，本集團的應收附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方款項為約人民幣30.3百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣26.2百萬元增加了人民幣4.1百萬元或15.6%，受地產大環境影響，業務結算週期增長所致。

## 貿易及其他應付款項

於二零二二年六月三十日，本集團貿易及其他應付款項約人民幣720.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣729.9百萬元減少了約人民幣9.1百萬元或1.2%。

## 銀行借款

於二零二二年六月三十日，本集團(i)尚未償還銀行借款約人民幣204.5百萬元，及(ii)未動用短期融資的銀行融資額度約人民幣150.0百萬元。銀行借款按固定年利率介乎4.75%至5.50%計息並由本集團之若干附屬公司或同系附屬公司擔保，及銀行借款約人民幣152.5百萬元由若干附屬公司之股權質押。

## 租賃負債

於二零二二年六月三十日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣4.2百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額為約人民幣20.1百萬元。

## 或然負債

於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，本集團資產負債比率為0.61(二零二一年十二月三十一日：0.65)。

## 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團除以若干附屬公司股權作為質押以獲取人民幣152.5百萬元之銀行借款外，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（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；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。

## 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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業，於二零二二年六月三十日，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。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團共有3,518名僱員。二零二二年上半年的員工成本為約人民幣206.6百萬元。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。

## 中期股息

董事建議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之任何中期股息。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 企業管治守則

董事會深知維持高水準的企業管治對保障及提高股東利益的重要性，並已採用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規一節之原則及守則條文。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

## 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的上市發行人董事標準守則(「標準守則」)為董事進行證券交易之行為守則(「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於截至二零二二年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及行為守則所載必要標準。

## 報告期後事項

有關報告期後事項，詳情請參閱同日發佈的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績公告「報告期後事項」一節。

## 審核委員會

本公司審核委員會由洪嘉禧先生(擔任主席)、李子俊醫生及王韶先生(擔任成員)所組成。審核委員會連同管理層已審閱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二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

## 刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.aoyuanjksh.com](http://www.aoyuanjksh.com))。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告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。