

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公告

摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月的收入約人民幣392.0百萬元，同比增長46.7%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利約人民幣155.1百萬元，同比增長60.4%；毛利率約39.6%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的淨利潤約人民幣90.1百萬元，同比增長153.1%；淨利率約23.0%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的每股基本盈利約人民幣14.06分，同比上升65.0%。
- 於二零一九年六月三十日之銀行結餘及現金為人民幣996.6百萬元。
- 期內，本集團物業管理服務分部新增在管面積合計為2.1百萬平方米，同比增長21.2%；本集團商業運營服務分部新增的商場運營服務合同的合同建築面積合計為288,000平方米，同比增長21.5%。

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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合業績連同二零一八年同期之比較數字,及本集團於二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零一八年十二月三十一日之經審核比較數字如下:

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	391,961	267,312
服務成本		(236,858)	(170,586)
毛利		155,103	96,726
其他收入	5	20,554	220
貿易應收款項減值虧損		(1,158)	(889)
視作出售附屬公司的收益		4,576	—
行政開支及其他開支		(45,884)	(36,226)
銷售及分銷開支		(1,376)	(311)
上市開支		(15,920)	(6,548)
財務成本		(293)	—
除稅前溢利		115,602	52,972
所得稅開支	6	(25,551)	(17,344)
期內溢利及全面收益總額	7	90,051	35,628
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額:			
本公司擁有人		89,941	35,716
非控股權益		110	(88)
		90,051	35,628
每股盈利(人民幣分)	9		
基本		14.06	8.52
攤薄		14.05	不適用

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		20,004	12,694
使用權資產		8,592	–
無形資產		2,580	3,031
商譽		3,491	3,491
遞延稅項資產		7,726	7,389
購置物業、廠房及設備支付之按金		–	1,051
遞延合約成本		3,132	2,306
		<u>45,525</u>	<u>29,962</u>
流動資產			
存貨		678	77
貿易及其他應收款項	10	98,139	87,045
遞延合約成本		17,110	9,492
應收同系附屬公司款項		57,737	175,933
應收一間附屬公司非控股股東款項		215	–
應收關聯方款項		7,672	206
應收合營企業款項		13,155	–
銀行結餘及現金		996,590	200,331
		<u>1,191,296</u>	<u>473,084</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	262,561	226,233
合約負債		168,899	120,789
應付同系附屬公司款項		470	6,659
應付關聯方款項		293	–
稅項負債		18,280	20,538
租賃負債		3,236	–
銀行借款		1,779	1,779
超出於合營企業投資之債務		1,961	–
		<u>457,479</u>	<u>375,998</u>
流動資產淨值		<u>733,817</u>	<u>97,086</u>
總資產減流動負債		<u>779,342</u>	<u>127,048</u>

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	645	757
租賃負債	5,440	—
	<u>6,085</u>	<u>757</u>
淨資產	<u>773,257</u>	<u>126,291</u>
資本及儲備		
股本	6,207	—
儲備	766,324	125,675
	<u>772,531</u>	<u>125,675</u>
本公司擁有人應佔權益	772,531	125,675
非控股權益	726	616
	<u>773,257</u>	<u>126,291</u>
權益總額	<u>773,257</u>	<u>126,291</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 一般資料及編製基準

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

本公司的直接控股公司為明興有限公司（「明興」）。該公司於英屬維爾京群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其最終控股公司為Joy Pacific Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司），該公司由郭梓文先生控制。中國奧園（一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市）為本公司的中間控股公司。

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。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，與本公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本基準編製。

除應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）導致的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同。

應用新訂及經修訂國際財務報告準則

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二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制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16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前償付特徵
國際會計準則第19號（修訂本）	計劃修改、縮減或結算
國際會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則年度改進（二零一五年至二零一七年週期）

新訂國際財務報告準則及其修訂本已根據導致簡明綜合財務報表所載會計政策、所呈報金額及／或披露之變動之各相關準則及修訂本之相關過渡條文應用。

4. 分類資料

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：

截至二零一九年六月三十日止六個月（未經審核）

	商業運營服務 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>104,481</u>	<u>287,480</u>	<u>391,961</u>
分部業績	<u>33,078</u>	<u>83,284</u>	116,362
匯兌收益淨額			17,287
總部行政成本			(6,410)
視作出售附屬公司的收益			4,576
上市開支			(15,920)
租賃負債利息			(223)
銀行借款利息			(70)
除稅前溢利			<u>115,602</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月（未經審核）

	商業運營服務 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>63,206</u>	<u>204,106</u>	<u>267,312</u>
分部業績	<u>14,847</u>	<u>49,417</u>	64,264
匯兌收益淨額			(103)
總部行政成本			(4,641)
上市開支			(6,548)
除稅前溢利			<u>52,972</u>

由於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

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	2,349	176
匯兌收益(虧損)淨額	17,287	(103)
其他	918	147
	<u>20,554</u>	<u>220</u>

6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	28,069	20,200
過往年度超額撥備	(2,069)	—
	<u>26,000</u>	<u>20,200</u>
遞延稅項	(449)	(2,856)
	<u>25,551</u>	<u>17,344</u>

企業所得稅乃按照本期間及過往期間之估計應課稅溢利的25%計算。

根據財稅[2011]58號及國家稅務總局公告[2012]年第12號，本集團附屬公司重慶穗奧物業管理服務有限公司及重慶奧園廣場商業管理有限公司於二零一九年享有西部大開發企業的優惠所得稅政策並於本期按15%的減免稅率繳納企業所得稅。

由於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
二零一九年
六月三十日
人民幣千元
(未經審核)

二零一八年
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	8,211	7,905
物業、廠房及設備折舊	2,667	1,265
使用權資產折舊	1,461	-
無形資產攤銷(計入行政開支)	451	449
員工成本	147,695	132,865

8. 股息

於本中期期間內，就截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.055元已宣派及派付予本公司擁有人。本期內已宣派及派付的末期股息總金額為人民幣39,944,000元。

本公司董事不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息。

9. 每股盈利

於兩個期間的每股基本及攤薄盈利乃根據資本化發行已於二零一八年一月一日完成的假設計算。由於過往期間並無潛在已發行普通股，因此，並無就截至二零一八年六月三十日止六個月呈列每股攤薄盈利。

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
二零一九年
六月三十日
人民幣千元
(未經審核)

二零一八年
六月三十日
人民幣千元
(未經審核)

盈利

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)	89,941	35,716
---------------------------------	--------	--------

截至以下日期止六個月
二零一九年 二零一八年
六月三十日 六月三十日

股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	639,571,823	419,115,331
攤薄潛在普通股的影響：		
— 超額配股權	599,348	不適用
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	640,171,171	不適用

10. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	68,524	53,595
減：貿易應收款項減值虧損	(6,332)	(5,174)
貿易應收款項總額	62,192	48,421
其他應收款項：		
按金	10,393	10,561
代住戶付款	15,005	15,080
預付款項	3,049	2,019
遞延股份發行成本	—	5,780
其他預付稅項	595	—
其他	6,905	5,184
	35,947	38,624
貿易及其他應收款項總額	98,139	87,045

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由業主及物業開發商於收到繳費單起60天內結算。

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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	19,327	16,389
61至180天	18,723	13,476
181至365天	13,810	11,263
1至2年	11,170	6,933
2至3年	3,796	3,192
超過3年	1,698	2,342
	<u>68,524</u>	<u>53,595</u>

11. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>40,712</u>	<u>27,374</u>
其他應付款項：		
代住戶收款	31,982	20,729
已收按金	99,183	92,520
應計員工成本	31,947	34,659
應計社會保險及住房公積金供款	11,620	12,125
應計股份發行成本／上市開支	9,391	5,170
其他應付稅項	4,699	7,107
應計開支	11,528	7,509
其他應付款項	21,499	19,040
	<u>221,849</u>	<u>198,859</u>
其他應付款項總額	<u>221,849</u>	<u>198,859</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>262,561</u>	<u>226,233</u>

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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	21,346	15,918
61至180天	13,964	8,682
181至365天	4,984	2,401
1至2年	315	332
2至3年	71	39
超過3年	32	2
	<u>40,712</u>	<u>27,374</u>

管理層討論及分析

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，打造包含醫美、社區康養、健康管理等業務的大健康產業，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。我們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。

物業管理

截至二零一九年六月三十日，本集團共為中國12個省份、直轄市及自治區29個城市的75處物業提供物業管理服務，涉及在管總建築面積約為12.0百萬平方米。其中，本集團於報告期內物業管理服務分部新增在管建築面積合計為2.1百萬平方米，同比增長21.2%。

商業運營

截至二零一九年六月三十日，本集團共向34個商場訂約提供商業運營服務，合同總建築面積約為1.6百萬平方米，其中，本集團訂約向25個合同總建築面積約為1.2百萬平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務。截至二零一九年六月三十日止六個月（「報告期」）內，本集團商業運營服務分部新增的商業運營服務合同的合同建築面積合計為288,000平方米，同比增長21.5%。

截至二零一九年六月三十日，本集團共為中國8個城市12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530,000平方米。

報告期內，本集團合共有3個商場新開業並且由本集團提供商業運營服務。

下表載列於報告期內新開業商場明細：

購物商場	開業日期	位置	合同有效日期 ⁽¹⁾	合同期限(年)	合同建築面積 (平方米)	於2019年6月 30日入駐率 ⁽²⁾
盤州奧園廣場	2019年1月	盤州	2018年5月11日	10	45,000	96%
蘿崗奧園廣場	2019年5月	廣州	2018年1月3日	10	34,500	100%
珠海梅溪商業廣場	2019年5月	珠海	2018年7月21日	自合同生效日期至 2023年12月31日	26,800	90.6%

- (1) 合約有效日期指我們根據我們與物業開發商或業主訂立的相關商業運營服務合同開始提供商業運營服務的日期。
- (2) 入駐率乃基於內部記錄，按各有關期末購物商場的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。一年內不同期間，入駐率可能較高或較低。

「線上線下」平台

為滿足物業開發商、業主、住戶及租戶的需求，本集團已努力優化業務模式並改善服務質量。藉助互聯網和移動應用程式，本集團已於二零一七年打造及推出線上線下平台，以提升客戶體驗及滿意度。

本集團的線上平台主要包括「奧悅家」安卓與iOS 移動應用程式及微信公眾號。本集團於二零一七年六月推出「奧悅家」移動應用程式（前稱「佳園」及「奧園物業」），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，旨在滿足我們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。截至二零一九年六月三十日，「奧悅家」移動應用程式涵蓋77處我們所管理的住宅及商業物業，共有約34,400名註冊用戶。

多元化服務

醫美及中醫服務

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團多元化服務分部深度應用「物業生活、商業中心體」兩大生態圈，持續整合資源，為客戶提供醫美及中醫服務。本集團與韓國成熟領先的醫美集團-吉紐思集團簽署戰略合作協議，以引進國際醫療團隊、現代化醫療體系與服務理念。憑藉彼等的成熟管理經驗，本集團營造「專業醫美就在身邊」的「輕醫美」理念，打造奧園醫療美容（以下稱「醫美」），首家MS ARORA萬博旗艦店於二零一九年三月十五日盛大開業。奧園中醫傾力打造「互聯網+中醫」服務，致力於把更多的中醫健康生活方式和理念植入社區，提供便捷、智能和有趣的新中醫服務。

為實施本集團多元化服務種類的業務戰略以滿足客戶不斷變化的需求，發展「社區+醫養」、「商業中心+醫美」的多元健康產業，本集團已於在管物業設立及營辦兩間中醫中心和一間醫美診所。本集團預計經營該中心及診所可使本集團更深入瞭解中醫及醫美服務於本集團在管物業的需求及客戶偏好，提升業主體驗，從而制定未來計劃。

本集團於報告期內新開設的醫美診所詳情如下：

中心	地點	面積(平方米)	開業日期	服務類型
醫美診所	廣州萬博奧園國際中心	1,800	2019年3月15日	護膚、微整及整形手術

未來展望

未來，本集團將繼續為中高端商場提供商業運營服務，以及為住宅和非住宅物業提供物業管理服務，同時運用「健康+科技、健康+生態」的創新發展模式，積極發展大健康產業，探索社區養老，健康管理的機會，繼續擴大集團的業務，致力成為國內領先的健康生活服務集團。

物業管理

在物業管理方面，本集團將服務延伸至各類型物業，以擴充物業管理服務組合。除向住宅物業提供物業管理服務外，也向服務式公寓、寫字樓及幼兒園等各類非住宅物業提供物業管理服務。本集團將繼續擴大物業管理服務組合，以加強不同類型物業的專業管理知識，並借力互聯網打造奧園健康社區生態圈。本集團透過線下悅管家、線上奧悅家移動應用程式，提供社區生活服務、社區資產服務等。服務延伸至各類型物業可豐富本集團的收入流並增強本集團作為多元化服務供應商的競爭優勢，並藉此打通中國奧園股份有限公司旗下復合產業資源，形成多產業並行的多樣化優勢。同時，在現有人工成本佔比的前提下，提升客戶滿意度，改善客戶體驗，擴大多種經營收入，以增加整體收入。另外還將持續推動停車場出入口、控制中心智能化改造，用技術替代人工以應對人工成本未來的剛性增長。此外，本集團亦將透過戰略收購、投資以及內生增長擴充物業管理服務組合。

商業運營

本集團的商業運營分部將積極自獨立第三方物業開發商獲取新合同，以及透過擴大現有及新市場的在管總建築面積，從而提高於商業運營服務行業的市場份額。憑藉本集團成熟品牌及快速城鎮化帶來的機遇，新興城市的發展及普通家庭購買力的上升，本集團將繼續聚焦人口眾多且增長潛力大的中國三四線城市。與中國的一二線城市相比，於該等城市提供商業運營服務的運營成本相對較低，本集團能夠獲得的利潤率也會更高。此外，商業運營版塊提供招商運營服務與輸出管理的籌備項目，還將在粵港澳大灣區、安徽、江西、貴州等多地陸續開業。屆時，將為本集團貢獻經營管理收入。商業運營版塊管理輸出正穩步擴張，二零一九年下半年計劃在重慶等多個城市優質商圈簽約一批輕資產運營管理項目。同時，本集團也計劃收購及投資在新市場提供服務的商業運營服務供應商，以實現較高利潤率。

多元化服務

由於客戶的需求不斷變化，為提高客戶體驗，本集團將持續提供多元化服務種類以滿足其需求，從而實現未來增長。就此，本集團將繼續專注開拓以醫美及社區康養等業務為主的大健康產業。除此之外，本集團也正探索社區養老和健康管理業務的機會，並積極尋求可提供各項服務的戰略聯盟、投資及收購目標，該等服務可與本集團物業管理及商業運營服務優勢互補。

- **醫美業務**

本集團將通過專業的醫療培訓及非醫療培訓提高服務質量，增強客戶體驗，並陸續於廣州及深圳等一線城市開設多家醫療美容機構，並繼續整合國際優質資源，為客戶帶來更高質的醫美體驗。

目前，本集團在廣州設有「MS ARORA」品牌醫療美容門診，提供各種非手術類美容服務，如保妥適、填充、線雕、激光、半永久化妝、皮膚管理以及部分安全的眼周手術服務。MS ARORA 營收主要來自激光和皮膚管理。

此外，本集團利用此門診平台，孵化化妝品業務。二零一九年上半年，醫美推出了第一款功能性化妝品－保濕面膜，可被大眾廣泛使用。下半年，醫美計劃推出更多高端的功能性化妝品，提升客戶體驗。

- **中醫業務**

本集團也將繼續與「春雨醫生」合作，以將本集團的線上線下平台分別接入彼等的在線醫療諮詢服務平台，將中醫健康生活方式、理念及中醫健康服務深度植入社區，從而提升業主用戶附加值及滿意度。

- **大健康產業諮詢及投資業務**

本集團將基於在大健康分部的業務優勢，探索開展出一個新的輕資產業務模式：大健康產業諮詢及投資業務。為了順應國家大健康政策及客戶對大健康服務的需求，本集團將提供大健康產業前期策劃、市場定位、健康產業運營服務商引進等輕資產顧問服務。

為拓寬優質健康產業運營服務商資源，本集團計劃與國際領先的醫療健康科技平台微醫集團、胡大一醫生集團（深圳）有限公司、舒糖訊息科技（深圳）有限公司合作發展線上線下的健康管理及醫療服務，共同打造智慧健康社區；並與廣州民營投資股份有限公司、拉法健康合作引進海外健康產業運營服務商等。

未來，本集團將繼續以物業管理和商業運營為基礎，不斷深化拓展多元化的大健康服務，並開拓成熟社區康養、醫美科技等業務，為用戶提供優質健康的生活、社交環境、構築全方位的健康生活平台。

財務回顧

經營業績

本集團收入來自物業管理服務及商業運營服務。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的總收入為約人民幣392.0百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣267.3百萬元增加約人民幣124.7百萬元或約上升46.7%。物業管理服務及商業運營服務的收入分別佔總收入73.3%和26.7%。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	287,480	73.3	204,106	76.4
商業運營服務分部	104,481	26.7	63,206	23.6
總計	<u>391,961</u>	<u>100.0</u>	<u>267,312</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務

物業管理服務分部收入增加約人民幣83.4百萬元或約40.9%，其中物業管理服務收入增加約人民幣37.4百萬元或約26.4%，及銷售輔助服務收入增加約人民幣37.9百萬元或約94.8%。來自物業管理服務的收入增加，主要由於在管建築面積自二零一八年六月三十日之9.9百萬平方米增至二零一九年六月三十日之12.0百萬平方米所致。來自銷售輔助服務的收入增加，主要由於本集團提供服務的預售陳列單位及銷售辦公室數量增加，以及奧園集團合同銷售總額增加。

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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	178,822	62.2	141,409	69.3
銷售輔助服務	77,816	27.1	39,964	19.6
社區增值服務	30,842	10.7	22,733	11.1
總計	<u>287,480</u>	<u>100.0</u>	<u>204,106</u>	<u>100.0</u>

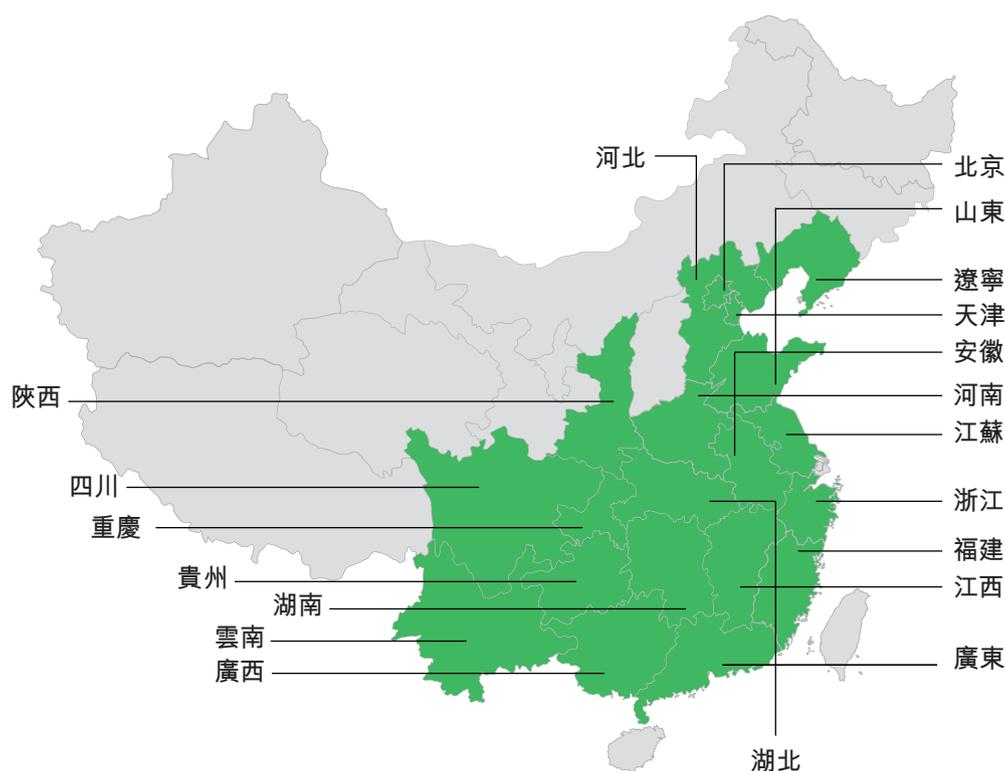
表載列按物業開發商類型劃分的於所示日期的在管建築面積及於所示期間物業管理服務分部下提供物業管理服務產生的總收入明細：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	建築面積 (千平方米)	二零一九年		建築面積 (千平方米)	二零一八年	
		收入 (人民幣千元)	收入 %		收入 (人民幣千元)	收入 %
母公司集團及其關聯方(附註)	11,050	164,838	92.2	9,280	136,295	96.4
第三方物業開發商	927	13,984	7.8	606	5,114	3.6
總計	<u>11,977</u>	<u>178,822</u>	<u>100.0</u>	<u>9,886</u>	<u>141,409</u>	<u>100.0</u>

附註： 母公司集團關聯方包括母公司集團的同系附屬公司、合營企業及聯營公司。

地理範圍

以下地圖闡述於二零一九年六月三十日本集團所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					
	二零一九年			二零一八年		
	建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入 %	建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入 %
華南地區 ⁽¹⁾	6,887	178,691	62.1	5,577	135,897	66.6
西南及西北地區 ⁽²⁾	1,930	40,458	14.1	1,504	24,998	12.2
華東地區 ⁽³⁾	1,365	27,805	9.7	1,053	17,399	8.5
東北地區 ⁽⁴⁾	1,209	16,895	5.9	1,197	15,485	7.6
華中及華北地區 ⁽⁵⁾	586	23,631	8.2	555	10,327	5.1
總計	11,977	287,480	100.0	9,886	204,106	100.0

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南及西北地區包括重慶市、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) 東北地區包括遼寧省。
- (5) 華中及華北地區包括湖南、湖北、河北及河南省、北京市及天津市。

商業運營服務

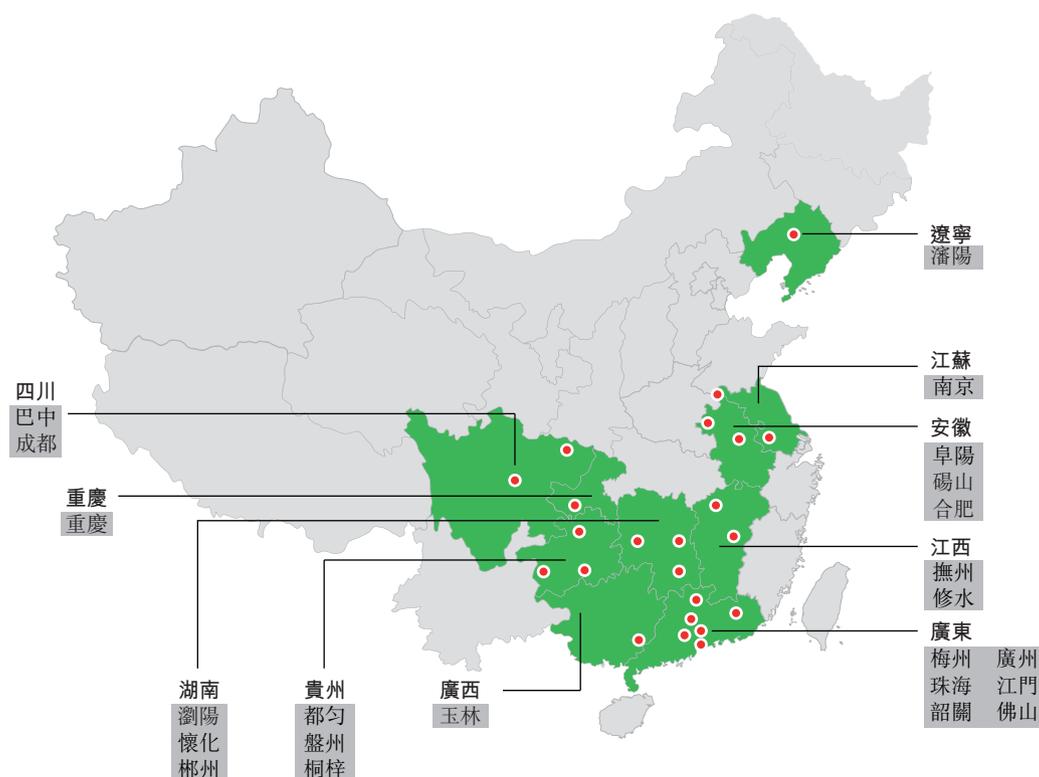
商業運營服務分部收入增加約人民幣41.3百萬元或約65.3%，主要是由於商業運營及管理服務收入增加約人民幣31.5百萬元或約71.3%和市場定位及商戶招攬服務收入增加約人民幣9.8百萬元或約51.6%。市場定位及商戶招攬服務產生的收入波動乃主要由各期間所開設的購物商場數目推動。商業運營及管理服務的收入增加乃主要由於管理或經營的購物商場數目由截至二零一八年六月三十日止六個月的七個增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的十二個所致。截至二零一八年六月三十日止六個月，市場定位及商戶招攬服務產生的收入乃主要由於開設重慶茶園奧園廣場所致。截至二零一九年六月三十日止六個月，市場定位及商戶招攬服務產生的收入乃主要由於盤州奧園廣場、蘿崗奧園廣場及珠海梅溪商業廣場。

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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	75,625	72.4	44,170	69.9
市場定位及商戶招攬服務	28,856	27.6	19,036	30.1
總計	<u>104,481</u>	<u>100.0</u>	<u>63,206</u>	<u>100.0</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零一九年六月三十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：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月 二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	90,937	87.0	35,595	56.3
西南地區 ⁽²⁾	12,940	12.4	22,293	35.3
華東地區 ⁽³⁾	489	0.5	—	—
東北地區 ⁽⁴⁾	115	0.1	5,318	8.4
總計	104,481	100.0	63,206	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及貴州省。
- (3) 華東地區包括江西省及安徽省。
- (4) 東北地區包括遼寧省。

服務成本

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

服務成本自截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣170.6百萬元增加約38.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣236.9百萬元。該增加主要由於(i) 勞工成本因我們僱用更多僱員進行業務擴張而自截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣104.0百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣133.1百萬元；(ii) 清潔及園藝服務開支因業務擴張而自截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣32.7百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣51.5百萬元；及(iii) 公用事業開支因我們管理及經營的商場數目增加而自截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣7.1百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣17.0百萬元。

毛利及毛利率

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團毛利為約人民幣155.1百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣96.7百萬元上升約人民幣58.4百萬元或約60.4%，截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利率為39.6%，較截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利率36.2%上升約3.4個百分點，該增加主要：(i) 商業運營服務收入佔總收入的比例上升，而商業運營服務具有較高的毛利率；(ii) 物業管理服務的規模經濟效益及平均物業管理費單價有所提升。

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) 銷售人員之薪金及津貼；(ii) 市場推廣等開支。截至二零一九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1.4百萬元。

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) 專業費用；(iii) 差旅開支；(iv) 租賃費用；及(v) 辦公室開支。

截至二零一九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45.9百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣36.2百萬元上升約人民幣9.7百萬元或約26.8%。

本集團的行政開支佔收入比為11.7%，較二零一八年同期下降1.8個百分點。該等變動主要是由於業務規模擴張，日常行政開支有所增加，同時本集團加強費用管控力度，抵銷了部分行政開支上升的影響。

其他收入

截至二零一九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20.6百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣20.3百萬元增幅較大，主要是由於匯兌收益淨額約人民幣17.3百萬元以及銀行利息收入約人民幣2.3百萬元。

所得稅

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的所得稅為約人民幣25.6百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣17.3百萬元增長約人民幣8.3百萬元。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的實際稅率約為22.1%，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約32.6%降低約10.5個百分點，主要是由於國家西部大開發的優惠稅率政策以及匯兌收益。

年內利潤

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣90.1百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣35.6百萬元增長約人民幣54.5百萬元或約153.1%。截至二零一九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89.9百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣35.7百萬元增長151.8%。

財務狀況

於二零一九年六月三十日，本集團資產總額為約人民幣1,236.8百萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣503.0百萬元），負債總額為約人民幣463.6百萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣376.8百萬元）。於二零一九年六月三十日，流動比率為2.60（於二零一八年十二月三十一日：1.26）。

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。於二零一九年六月三十日，我們的物業、廠房及設備增加約57.5%至約人民幣20.0百萬元，主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月添置辦公設備所致。

使用權資產

本集團於二零一九年應用國際財務報告準則第16號租賃，於租賃開始日期確認使用權資產。於二零一九年六月三十日，使用權資產為約人民幣8.6百萬元。(二零一九年一月一日經調整金額：人民幣9.1百萬元)。

無形資產

我們的無形資產為於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別收購安徽瀚林及深圳華中後我們獲得的物業管理合約。我們的無形資產較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣3.0百萬元減少至於二零一九年六月三十日的約人民幣2.6百萬元，主要乃由於年內物業管理合約的攤銷所致。

商譽

我們的商譽為收購安徽瀚林與深圳華中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

於二零一九年六月三十日，貿易及其他應收款項為約人民幣98.1百萬元，較二零一八年十二月三十一日之約人民幣87.0百萬元增長約人民幣11.1百萬元或約12.8%，主要由於物管在管項目增加及業主入住率提高。

應收關聯方及同系附屬公司款項

本集團的應收關聯方及同系附屬公司款項從二零一八年十二月三十一日的約人民幣176.1百萬元減至二零一九年六月三十日的約人民幣65.6百萬元，主要是由於本集團致力於結清所有應收關聯方及同系附屬公司款項。

貿易及其他應付款項

於二零一九年六月三十日，貿易及其他應付款項約人民幣262.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣226.2百萬元增加了約人民幣36.4百萬元或16.1%。主要由於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

於二零一九年六月三十日，我們擁有(i)尚未償還銀行借款約人民幣1.8百萬元；及(ii)未動用短期融資的銀行融資約人民幣98.2百萬元。銀行借款為信用借款，自提取日期起一年內償還及按年利率7%計息。

租賃負債

本集團於二零一九年應用國際財務報告準則第16號租賃，於二零一九年六月三十日，一年內到期的租賃負債約為人民幣3.2百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額為人民幣5.4百萬元。

或然負債

於二零一九年六月三十日，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二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月分別為0.75及0.37，變動主要是由於上市募集資金所致。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，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成功在聯交所主板上市（「上市」），發行175,000,000股新股份，並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。剔除包銷費用及相關開支後，上市及行使超額配股權所得款項淨額分別約為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，本集團已使用約人民幣59.1百萬元的募集資金，其中：人民幣1.3百萬元用於發展及升級線上線下平臺；約人民幣0.5百萬元用於開發智能服務系統及升級內部信息技術系統，約人民幣57.3百萬元用於營運資金及一般企業用途。該等已使用的款項是按照本集團於二零一九年二月二十八日之招股章程所載之用途分配使用。該等未被使用的款項將按照下列招股章程所載之用途分配使用：

- 約62.0% 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；

- 約10.0%將用於尋求選擇性戰略收購及投資機遇以收購或投資提供各類服務（作為物業管理服務及商業運營服務的補充）的服務供應商；
- 約12.0%將用於繼續發展及升級線上線下平台；
- 約6.0%將用於開發智能服務系統及升級內部信息技術系統；
- 約10.0%將用於我們的營運資金及一般企業用途。

在符合中國相關法律法規要求的前提下，上市所得款項約550.0百萬港元將匯入境內使用，其餘約120.7百萬港幣上市所得款項將留存在境外使用。

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。

重大收購及出售

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團無重大收購及出售。

重大投資

於二零一九年六月三十日，本集團無持有重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共有3,474名僱員。二零一九年上半年的員工成本為約人民幣147.7百萬元。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。

中期股息

董事建議不宣派截至二零一九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

於截至二零一九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常規守則（「企業管治守則」）的守則條文的原則。自上市日期直至二零一九年六月三十日止期間內，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

遵守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為董事進行證券交易之行為守則（「證券交易守則」）。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自上市日期起直至本公告日期止一直遵守標準守則及證券交易守則。

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。審核委員會連同管理層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二零一九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)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二零一九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。

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，二零一九年八月十六日

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事苗思華先生及陶宇先生；非執行董事郭梓寧先生及陳志斌先生；以及獨立非執行董事洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。