

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月的 中期業績公告

摘要

- 截至二零二零年六月三十日止六個月的收入約人民幣546.9百萬元，同比增長39.5%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利約人民幣219.5百萬元，同比增長41.5%；毛利率約40.1%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的淨利潤約人民幣111.7百萬元，同比增長24.0%；淨利率約20.4%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的每股基本盈利約人民幣15.29分，同比上升8.7%。
- 於二零二零年六月三十日之銀行結餘及現金為人民幣987.9百萬元。

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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之綜合業績連同二零一九年同期之比較數字，及本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零一九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
截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至以下日期止六個月	
	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	546,892	391,961
服務成本		(327,377)	(236,858)
毛利		219,515	155,103
其他收入	5	7,550	20,554
預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回		(3,771)	(1,158)
視作出售一間附屬公司的收益		4,496	4,576
行政開支及其他開支		(57,685)	(45,884)
銷售及分銷開支		(662)	(1,376)
應佔合營企業業績		(3,718)	—
應佔聯營公司業績		(659)	—
財務成本		(5,863)	(293)
上市開支		—	(15,920)
除稅前溢利		159,203	115,602
所得稅開支	6	(47,549)	(25,551)
期內溢利及全面收益總額	7	111,654	90,051
以下人士應佔期內溢利及 全面收益總額：			
—本公司擁有人		111,075	89,941
—非控股權益		579	110
		111,654	90,051
每股盈利(人民幣分)			
—基本	9	15.29	14.06
—攤薄	9	15.29	14.05

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		22,502	20,248
使用權資產		33,005	100,783
無形資產		3,635	4,320
商譽		3,491	3,491
於合營企業之權益		4,737	8,455
於聯營公司的權益		24,571	—
按公平值計入損益的權益工具		52,736	—
遞延稅項資產		3,832	2,576
購置物業、廠房及設備支付之按金		521	—
收購附屬公司支付之按金		122,147	—
貿易及其他應收款項	10	3,000	209,400
遞延合約成本		3,346	2,882
		277,523	352,155
流動資產			
存貨		777	653
貿易及其他應收款項	10	242,014	106,921
遞延合約成本		5,505	4,971
應收同系附屬公司款項		16,900	64,394
應收一間附屬公司非控股股東款項		441	593
應收關聯方款項		40,478	14,276
應收合營企業款項		—	19,491
應收一間聯營公司款項		45,110	—
受限制銀行存款		5,400	—
銀行結餘及現金		987,939	822,891
		1,344,564	1,034,190
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	291,495	297,641
按公平值計入損益的金融負債		27,646	—
合約負債		104,501	93,941
應付關聯方款項		882	834
應付合營企業款項		3,102	—
稅項負債		37,673	30,075
租賃負債		4,546	3,313
銀行借款		229,600	100,313
		699,445	526,117

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	645,119	508,037
總資產減流動負債	922,642	860,228
非流動負債		
遞延稅項負債	909	1,080
租賃負債	29,013	12,832
	29,922	13,912
淨資產	892,720	846,316
資本及儲備		
股本	6,207	6,207
儲備	884,686	838,861
本公司擁有人應佔權益	890,893	845,068
非控股權益	1,827	1,248
權益總額	892,720	846,316

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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。

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，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的權益工具及按公平值計入損益的金融負債除外。

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，截至二零二零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二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表者相同。

應用國際財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團首次應用提述國際財務報告準則概念框架的修訂本以及下列由國際會計準則理事會所頒佈於二零二零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：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
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

本期間應用提述國際財務報告準則概念框架的修訂本及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	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
服務類型		
物業管理服務		
物業管理服務	233,239	178,822
銷售輔助服務	106,203	77,816
社區增值服務	57,607	29,256
其他	15,177	1,586
	<u>412,226</u>	<u>287,480</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	109,308	75,625
市場定位及商戶招攬服務	25,358	28,856
	<u>134,666</u>	<u>104,481</u>
總計	<u>546,892</u>	<u>391,961</u>

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
客戶類型		
物業管理服務		
外部客戶	252,101	171,533
同系附屬公司	140,150	111,727
其他關聯方	19,975	4,220
	<u>412,226</u>	<u>287,480</u>
商業運營服務		
外部客戶	82,638	62,413
同系附屬公司	50,095	40,465
其他關聯方	1,933	1,603
	<u>134,666</u>	<u>104,481</u>
總計	<u>546,892</u>	<u>391,961</u>

收入確認時間		
一段時間內	531,107	361,519
某個時間點	15,785	30,442
總計	<u>546,892</u>	<u>391,961</u>

4. 分部資料

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：

截至二零二零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>412,226</u>	<u>134,666</u>	<u>546,892</u>
分部業績	<u>130,697</u>	<u>44,558</u>	175,255
匯兌收益淨額			2,209
總部行政成本			(12,517)
視作出售一間附屬公司的收益			4,496
應佔合資企業業績			(3,718)
應佔聯營公司業績			(659)
租賃負債利息			(1,363)
銀行借款利息			<u>(4,500)</u>
除稅前溢利			<u>159,203</u>

截至二零一九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>287,480</u>	<u>104,481</u>	<u>391,961</u>
分部業績	<u>83,284</u>	<u>33,078</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			<u>(70)</u>
除稅前溢利			<u>115,602</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

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	894	2,349
匯兌收益淨額	2,209	17,287
政府補貼	784	—
其他	3,663	918
	<u>7,550</u>	<u>20,554</u>

6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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」)	45,488	28,069
過往年度撥備不足／(超額撥備)	3,488	(2,069)
	<u>48,976</u>	<u>26,000</u>
遞延稅項	(1,427)	(449)
	<u>47,549</u>	<u>25,551</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二零二零年享有西部大開發企業的優惠所得稅政策並於兩個期間按15%的減免稅率繳納企業所得稅。

根據財稅[2019]13號及國家稅務總局公告[2019]年第2號，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。

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	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	887	8,211
物業、廠房及設備折舊	3,923	2,667
使用權資產折舊	3,824	1,461
無形資產攤銷(計入行政開支)	685	451
員工成本	176,547	147,695

8. 股息

於本中期期間，截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣0.09元(截至二零一九年六月三十日止六個月：截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股人民幣0.055元)獲宣派及支付予本公司擁有人。於本中期期間宣派及支付之末期股息總額為人民幣65,363,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣39,944,000元)。

中期期間並無支付、宣派或建議任何股息。本公司董事釐定不就中期期間支付任何股息。

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	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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)	111,075	89,941
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	639,571,823
攤薄潛在普通股的影響：		
— 超額配股權	—	599,348
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	726,250,000	640,171,171

計算截至二零二零年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利並無假設本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月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期間結算日(即二零二零年六月二十九日至二零二零年六月三十日)之平均市價。

10. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	109,541	76,271
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	(12,942)	(8,721)
貿易應收款項總額	97,049	67,550
其他應收款項：		
按金	11,737	27,806
代住戶付款	21,319	18,221
預付款項(附註)	12,250	197,346
其他預付稅項	758	—
其他(附註)	101,901	5,398
	147,965	248,771
貿易及其他應收款項總額	245,014	316,321
作報告目的之分析：		
非流動資產	3,000	209,400
流動資產	242,014	106,921
	245,014	316,321

附註：

結餘指於二零一九年分別就於收購的租賃土地發展康養及醫療美容產業綜合體以及為商業運營項目發展向承包商支付的預付款人民幣100,000,000元及人民幣90,000,000元。就於收購的租賃土地發展康養及醫療美容產業綜合體向承包商支付的預付款人民幣100,000,000元由上海奧慧妍健康科技有限公司(「上海奧慧妍」)持有並於視作出售上海奧慧妍及上海奧慧妍成為本集團聯營公司後取消確認。另一方面，為商業運營項目發展與承包商訂立之建築合約已於本期間結算日終止及承包商將退還相應預付款人民幣90,000,000元，因此，其於本期間結算日由「預付款項」重新分類至「其他應收款項」項下之「其他」。

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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	33,560	22,744
61至180天	29,650	18,282
181至365天	21,474	17,172
1至2年	15,816	10,967
2至3年	5,125	4,134
超過3年	3,916	2,972
	<u>109,541</u>	<u>76,271</u>

11. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>71,686</u>	<u>59,082</u>
其他應付款項：		
代住戶收款	40,544	29,900
已收按金(附註)	107,817	100,613
應計員工成本	22,588	59,014
應計社會保險及住房公積金供款	11,011	11,382
其他應付稅項	7,964	9,685
應計開支	8,078	12,168
其他應付款項	<u>21,807</u>	<u>15,797</u>
其他應付款項總額	<u>219,809</u>	<u>238,559</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>291,495</u>	<u>297,641</u>

附註：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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	39,640	41,541
61至180天	14,693	13,742
181至365天	15,577	2,951
1至2年	1,445	763
2至3年	310	62
超過3年	21	23
	<u>71,686</u>	<u>59,082</u>

管理層討論及分析

業務回顧

業務概覽

奧園健康生活集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「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、康養、中醫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，新冠肺炎於社區爆發，本集團作為服務運營商，一直積極抗疫。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，本集團還通過各類減租、減免等優惠政策，與各商家共克時艱，並聯合春雨醫生推出新型冠狀病毒線上免費義診的服務，得到廣大業主、商戶、顧客的充分肯定和社會的高度認可。此外，本集團在抗擊疫情的同時，全體員工安全有序的復工，經營及抗疫兩不誤。

物業管理

截至二零二零年六月三十日，本集團共為中國13個省份、直轄市及自治區39個城市的98處物業提供物業管理服務，涉及在管總建築面積約為16.1百萬平方米(「平方米」)，較截至二零一九年六月三十日的約12.0百萬平方米增長約4.1百萬平方米，同比增長34.2%。其中，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月內(「報告期內」)物業管理服務分部新增在管建築面積合計為1.0百萬平方米，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，上半年已就收購樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(「樂生活」)及寧波宏建物業服務有限公司(「寧波宏建」)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，實現了良好的併購協同效益。同時自新冠疫情暴發以來，本集團堅守社區安全防線，取得防疫工作的階段性勝利，得到了廣大業主及社會各界的普遍認可，獲得了中央電視台《新聞聯播》、《朝聞天下》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。

二零二零年四月十一日，本集團與億翰智庫聯合成立「悅服務研究院」，成為業內首個物業研究平台。在國家積極推進美好生活發展戰略及物業行業面臨新一輪風口的背景下，通過該研究平台的建立，雙方將整合各自平台的團隊、管道、資源，致力於共同打造國內一流的物業研究平台。實現優化奧園社區客戶體驗思路和內容，進一步提高本集團物業管理服務品質，提升客戶滿意度，促進本集團行業品牌影響力提升，助力物業服務行業發展更上新台階。

本集團全資附屬公司廣州奧智慧物業投資有限公司，於二零二零年六月五日訂立正式股份轉讓協議，以人民幣2.479億元收購樂生活的80%權益。樂生活為中國領先的物業管理服務供應商之一，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，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宏物業投資有限公司於二零二零年五月十一日以代價人民幣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，專注於提供浙江省寧波市的住宅及商用物業管理服務，目前在管項目合共34個，合約建築面積約為2.4百萬平方米。

寧波宏建深耕寧波多年，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。

本次收購將進一步拓展本集團在華東地區的物業管理組合，為現有物業管理業務帶來協同發展效應的良機。同時，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，為股東爭取更理想的回報。

商業運營

截至二零二零年六月三十日，本集團共向43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32個合同總建築面積約為1.5百萬平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務。於報告期內，本集團商業運營服務分部新增的合同建築面積合計為80,000平方米。

截至二零二零年六月三十日，本集團共為中國11個城市17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800,000平方米，較截至二零一九年六月三十日的約530,000平方米增長約270,000平方米，同比增長50.9%。

大健康業務

本集團的大健康業務，通過線上線下相結合的一站式醫療服務平台，打造全齡化健康生活方式，並深度應用於「物業生活、商業中心體」兩大生態圈，持續整合優質健康資源，成立大健康產業發展研究院和醫美產業發展研究院，為客戶提供醫學美容服務、康養服務及中醫服務。

醫學美容服務方面，本集團引進國際醫療團隊、現代化醫療體系與服務理念，並憑藉團隊的成熟管理經驗，營造「專業醫美就在身邊」的「輕醫美」理念，打造醫學美容業務，創立醫美品牌MS ARORA及化妝品品牌ARORA LAB，並與中國醫美本土化管理相結合，與南方醫科大學南方醫院整形美容專家合作，精準把握客戶對醫美服務的多元化需求。本集團在已開設的三家醫療美容診所提供皮膚護理、鐳射、微整服務與全新上線小程序商城，以及上線美團、大眾點評。

通過結合韓國醫療特色及國內醫美市場特點，已形成具有中韓特色的醫療體系，為國內廣大消費者提供更優質的醫美服務。本集團於期內還與韓國知名化妝品研發公司「科詩美絲集團」繼續聯名開發藥妝化妝產品以及推出第一款化妝產品套組，並與醫療機構皮膚治療項目結合，進一步提升了顧客的體驗感，其安全性及使用舒適度也被大眾認可。

另外，本集團於二零二零年三月完成收購浙江連天美企業管理有限公司（「連天美」）5%股權作為本集團於醫美業務的一個戰略投資，為未來的醫美業務發展奠下一塊重要基石。連天美為浙江省最大醫美醫院連鎖集團，其總部位於杭州，經歷35年的發展，是中國最早一批醫療美容企業之一，同時也是浙江首家民營醫療美容醫院的創辦者。連天美在二零二零年上半年疫情困難的情況下，仍能實現業績上的強勁增長，首兩季度的營業額達人民幣2億元，利潤率接近25%，體現出中國醫美行業的發展潛力以及其作為浙江龍頭醫美企業強大的抗風險能力及品牌吸引力。

本集團旨在透過本次的戰略投資與中國專業醫美集團形成合作，提升本集團醫美業務的服務品質與品牌影響力，鞏固於行業地位。同時，本集團亦計劃積極研究藉本次戰略投資引進連天美參與由本集團以輕資產運營模式建立的上海「東方美谷」項目，可為本集團於拓展中國長三角洲經濟區的醫美市場產生巨大的潛在協同效應，有助於集團未來打造成成熟「東方美谷」產業運營模式。

康養服務方面，本集團已獲廣東省養老服務業協會常務副會長資格，與組建了一批由業界康養專家組成的專業團隊，並制定「1+3」模式和「1+1+N」康養體系佈局，即：以社區養老為入口，全面帶動居家養老、機構養老和旅居養老服務；搭建一個線上智慧健康平台、貫通線下健康一卡通，提供從健康頤養、快樂頤養、學習頤養3大類70餘項全方位康養服務，為不同健康狀態的老人提供針對性的產品和服務，實現產品線之間的互相協同和賦能。同時，本集團的大健康產業發展研究院將國外先進模式、先進產品和技術與中國健康產業發展相結合進行研究、諮詢和產業化輔導服務。

本集團與廣東古兜旅遊集團在江門古兜溫泉小鎮簽署戰略合作協定，同時華南首家心肺康養旅療產業新模型—（古兜）心肺康養訓練營也正式揭牌，雙方還將合作創建華南首個旅療康養新模式基地，並合作打造中醫藥種植基地、社區醫療、中醫健康醫療體驗館、康養旅療服務中心共四大產品。

報告期內，本集團打造的「物業服務+養老服務」社區康養品牌「奧悅之家」於在管社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，讓業主在家門口就能享受到優質養老服務，其中包括中醫保健、健康管理、康復理療、老年大學、適老化改造、老年用品輔具使用等項目。本集團康養服務還以「安全居家，快樂養老」為己任，打造社區適老化安全體驗場所和教育場所，說明子女與父母一起認識並瞭解安全居家理念。與此同時，根據社區的客群定位分別引進日本、香港養老經驗。

中醫服務方面，本集團在其所管轄的物業，廣州番禺奧園養生廣場與廣州蘿崗奧園廣場，開設了兩家中醫中心，已擁有一批著名老中醫團隊，開展推拿、艾灸、針灸、中藥內服、外敷、外洗等業務，提供專業、便捷、特色中醫服務，真誠服務社區及周邊群眾。中醫中心與廣州市番禺區中醫院、廣州市中醫院簽署雙

向轉診協定，為就診群眾提供快速轉診綠色通道和名醫會診等服務，同時多方向拓展中醫藥業務，開通代煎外送服務，研發中藥周邊產品及探索發展社區醫養與未病調理的業務模式，並定期開展社區義診、健康諮詢等宣傳活動。

線上線下平台

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品質，借助互聯網、AIOT等技術，已成立兩大科技公司(「奧智雲科技」和「奧佳科技」)，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」)，並於二零二零年三月升級至「奧悅家」移動應用程式3.0.6版本，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。截至二零二零年六月三十日，「奧悅家」移動應用程式涵蓋95處本集團所管理的住宅及商業物業，共有約58,611名註冊用戶。

在疫情常態化下，本集團聯手IWBI(國際WELL建築研究院)及各大健康產品和服務平台，把握WELL健康認證和健康人居的窗口機會，快速鋪排「well你而來」聯動行銷和市場推廣，助力本集團母公司中國奧園集團股份有限公司(「**中國奧園集團**」)7個地產項目打造健康建築、健康人居行業新標杆。本集團還與廣州智安天使科技有限公司簽訂戰略合作協定，雙方已在雲服務、大資料、物聯網、人工智慧等領域，強強聯合，優勢互補，建立全面戰略合作關係。同時與陽光海天停車管理有限公司(「**陽光海天**」)、晶石投資達成戰略合作意向，整合多方資金、停車場資源、技術和團隊，共同打造互聯網+智慧停車場增值創新服務第一平台。

未來展望

二零二零年，從世界經濟發展趨勢來看，全球經濟結構呈現出以工業為主導向服務業為主導轉換的新趨勢，而外部環境呈現出高度的複雜和不確定性。中長期來看，行業已步入存量競爭時代，市場從賣方市場轉變為買方市場，對客戶的競爭更加激烈，對企業綜合實力的考慮更加嚴峻。短期來看，新冠肺炎疫情的暴發進一步加大了不確定性，對企業在認識、態度、能力、行動方面提出了更高要求，儘管挑戰很多，但行業巨大的體量仍然為企業提供了大量發展機會。本集團在行業也將迎來向現代服務業轉型升級的新機遇，力爭高品質發展，並持續聚焦主營業務，橫向做大做強業務規模，縱向挖掘多種增值服務，拓寬發展思維，大力發展創新業務，以提高本集團收入。

物業管理

在物業管理方面，在行業競爭持續加劇的情況下，本集團為中國奧園集團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，聚焦與其他業務的協同發展，將持續通過自身拓展、投資並購、合資合作方式擴大物業管理規模，同時多業態並舉完成物業管理業態全產業鏈佈局。通過資產管理，發展具有極大潛力的商寫市場。本集團將設立租售專業公司並實現多處新開門店，實現一手資產代理、二手資產租售業務的快速增長在物業多種經營方面本集團將進一步做深做強。

為發展社區團購及零售業務，本集團引入協力廠商專業分銷平台，可以滿足佣金即時結算及銷售全流程跟進，同時，在供應鏈方面，本集團正在積極與大型電商平台溝通確定合作，進一步豐富產品種類，最大化轉化物業社區的私域流量，通過調整，該業務的滲透率和收入比較二零一九年大幅提升。

今年，本集團在資產服務業務中進行了大力的佈局，在社區空間試點開設了8間租售美居中心，通過試點運行，該門店可進一步提升租售服務和美居服務的業務量，未來，本集團開設更多門店，並進一步豐富和完善租售、美居、生活服務等功能，通過社區一站式的空間，滿足客戶更多的需求，創造更多的消費場景。

本集團將不斷拓展服務內容，致力於發展到家服務以滿足在新冠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，比如家庭生活用品配送、家政清潔、洗衣服務、傢俱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，本集團再升級品質管控標準，狠抓品質運營，完善品質標準化體系建設，切實提高轉化率及收繳率，打造行業標杆精品項目，以平台化的思維，提升精細化管理水準和項目經營效益。藉助智慧化資訊化手段，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

商業運營方面，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欲，網路銷售為傳統商業帶來百年一遇的新刺激。本集團將積極開拓線上銷售，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線上消費。此外，通過發展自有創新廣告業務，對內可進一步減少行銷成本支出，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。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，重慶、成都、江西、貴州等多地項目業績亦呈現穩中增長的態勢。同時，繼續推進多經聯營業務，選取優質品牌進行聯合經營，努力開拓增加更多創收管道，推進收入利潤增長。

大健康業務

由於客戶的需求不斷變化，為提高客戶體驗，本集團將持續提供大健康業務以滿足其需求，從而實現未來增長。就此，本集團將繼續專注開拓以醫美、康養、中醫等業務，迎合養老產業政策，打造社區健康管理的線上平台，提升社區服務品質和客戶滿意度，並積極尋求可提供各項服務的戰略聯盟、投資及併購的，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

本集團通過醫美產品線優化以及迅速反應市場變化的需求，聯合國內大牌專家將醫美業務做大做強。以廣州開設的3家醫美機構進行服務項目聯動，在原有的鐳射、微整形(例如：熱瑪姬、保妥適、玻尿酸)等項目上還增加了身體抗衰緊致等項目，更全方位的滿足顧客需求。另外，本集團將會延伸化妝品產品系列，下半年會研發出美白、抗衰及抗污染系列護膚品，滿足廣大顧客需求，提高客戶滿意度。

此外，本集團於二零一九年十二月成功中標位於中國上海市奉賢區一地塊，並將輸出輕資產運營服務及獲取部分資產收益，乃進一步深耕大健康市場的重要里程碑。奉賢區擁有「東方美谷」、「中國化妝品產業之都」之別稱，為眾多國內外知名醫美、健康護理品牌的集中地。進入這一地區，將為本集團帶來具巨大發展潛力，配合大健康業務發展大方向。本集團將繼續推進平台打造和招商落地，籌建中法化妝品交流協會並開始運作，確定醫美產業研究院的學術資源，完成園區引導基金的設立，推動品牌建設、拓寬管道、簽約龍頭企業。

- 康養業務

根據國家政策和居民現實需求，佈局養老產業，本集團將提供「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，把本集團康養服務打造成國內具有典型引領作用的「智慧健康養老平台服務商」。康養業務下半年將在華南區域打造「1+3」養生體系佈局為重點，橫向構建本集團「在管物業+健康+養老」三位一體的獨特商業模式，縱向加快「互聯網+健康」的發展力度，聯合唐澤養老、愛牽掛、中匠福、永愛等行業，進行開發適老化設計、智慧健康養老、康養產品、健康服務。

- 中醫業務

本集團將繼續拓展診療服務範圍，重點打造中醫特色品牌，結合養老理念深入社區，開展健康諮詢、講座，為社區提供專業的健康管理服務，並積極與其他業務積極探索合作模式，共同提升業績量。

- 線上線下平台制定及深化一網戰略

本集團將全力落地資訊化平台和奧物聯平台，為構築健康生活搭建動車高速通道，並基於WELL健康建築標準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線，為建築、室內空間和社區提供一套奧園健康宅體系，助力地產打造健康建築、健康人居行業新標杆，同時遵循以人為本的理念，將健康融入生活，能使人們在心理、生理及社會因素上處於良好狀態，增強幸福感，提升人們的健康與福祉。

奧智雲科技與第三方展開合作，和陽光海天、晶石中國成立停車運營合資公司，改造及升級商業、物業智慧停車場，通過先進理念與智慧平台的高新技術吸引商業地產商進行合作，強化理念、經驗、數據的共享與溝通以及智慧服務的全景覆蓋和多元聯動來提升用戶轉化率，在優化停車場管

理品質和效率的基礎上提升停車場的資產價值，實現停車場高效周轉，讓車主舒心停車，平台安心快速盈利。此外通過一網建設，聯合科技巨頭實現萬物互聯，助力多經創收、減員增效、地產賣點、滿意度提升等戰略。

未來，本集團將在鞏固商業運營、物業管理基礎上，定將緊跟時代步伐，升級產業思維，從人才和機制兩方面激發內生力量，優化管理，並傾力打造醫美、康養、中醫等大健康業務，把握產業機遇和時代紅利，深耕粵港澳大灣區，與優質夥伴精誠合作，佈局全業態產業鏈，優化升級服務模式與服務品質，細心服務好每一位客戶、商戶、業主。

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。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的總收入為約人民幣546.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣392.0百萬元增加約人民幣154.9百萬元或約39.5%。物業管理服務及商業運營服務的收入分別佔總收入75.4%和24.6%。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二零年		二零一九年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	412,226	75.4	287,480	73.3	124,746	43.4
商業運營服務分部	134,666	24.6	104,481	26.7	30,185	28.9
總計	<u>546,892</u>	<u>100.0</u>	<u>391,961</u>	<u>100.0</u>	<u>154,931</u>	<u>39.5</u>

物業管理服務

物業管理服務分部收入增加約人民幣124.7百萬元或約43.4%，其中，物業管理服務收入增加約人民幣54.4百萬元或約30.4%，主要由於在管建築面積自二零一九年六月三十日之12.0百萬平方米增至二零二零年六月三十日之16.1百萬平方米所致。大業主增值服務收入增加約人民幣43.0百萬元或約55.3%，主要由於本集團新增為大業主提供前期介入服務及智能化小區建設及規劃服務。社區增值服務收入增加約人民幣27.3百萬元或約88.6%。主要由於本集團增加開展多樣化社區內配套如家居生活服務、送貨到家、醫療等服務。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二零年		二零一九年		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	233,239	56.6	178,822	62.2	54,417	30.4
大業主增值服務	120,826	29.3	77,816	27.1	43,010	55.3
社區增值服務	58,161	14.1	30,842	10.7	27,319	88.6
總計	<u>412,226</u>	<u>100.0</u>	<u>287,480</u>	<u>100.0</u>	<u>124,746</u>	<u>43.4</u>

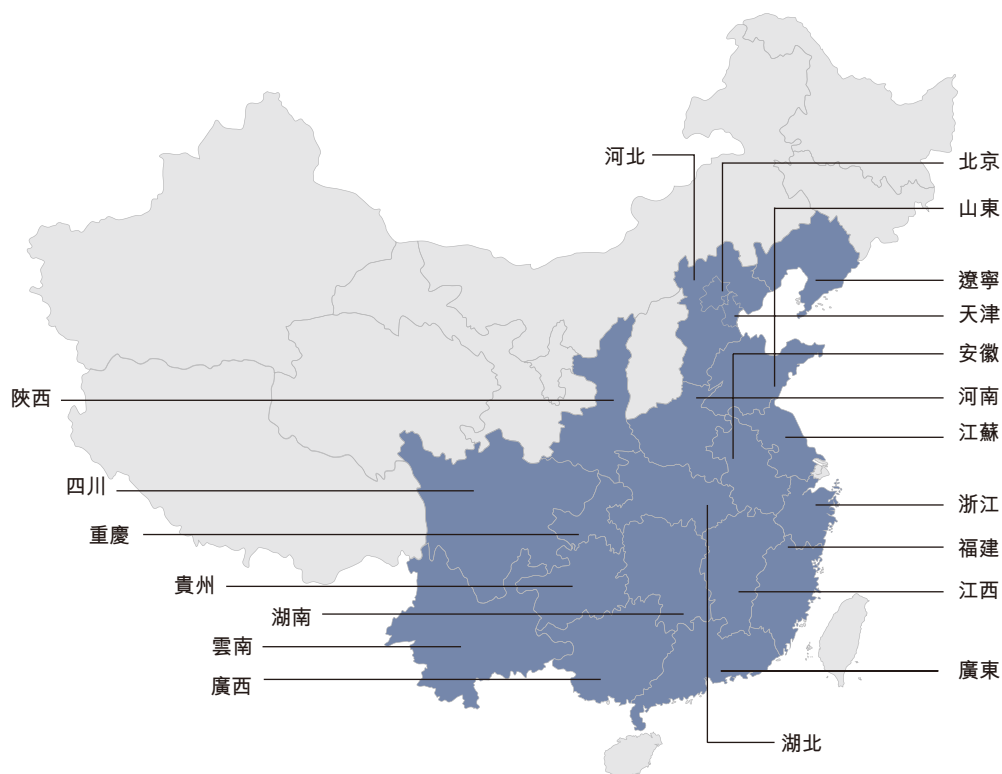
下表載列按物業開發商類型劃分的於所示日期的在管建築面積及於所示期間物業管理服務分部下提供物業管理服務產生的總收入明細：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	二零二零年			二零一九年		
	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 %
中國奧園集團及其關 聯方(附註)	14,873	210,354	90.2	11,050	164,838	92.2
第三方物業開發商	1,178	22,885	9.8	927	13,984	7.8
總計	<u>16,051</u>	<u>233,239</u>	<u>100.0</u>	<u>11,977</u>	<u>178,822</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。

地理範圍

以下地圖闡述於二零二零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 二零二零年			二零一九年		
	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	8,935	233,256	56.6	6,887	178,691	62.1
西南地區	2,267	58,018	14.1	1,930	40,458	14.1
華東地區	2,110	51,426	12.5	1,365	27,805	9.7
華中及華北地區	1,396	51,911	12.6	586	23,631	8.2
東北地區	1,343	17,615	4.2	1,209	16,895	5.9
總計	<u>16,051</u>	<u>412,226</u>	<u>100.0</u>	<u>11,977</u>	<u>287,480</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、雲南、貴州及陝西省。
- (3) 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。
- (4) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (5) 東北地區包括遼寧省。

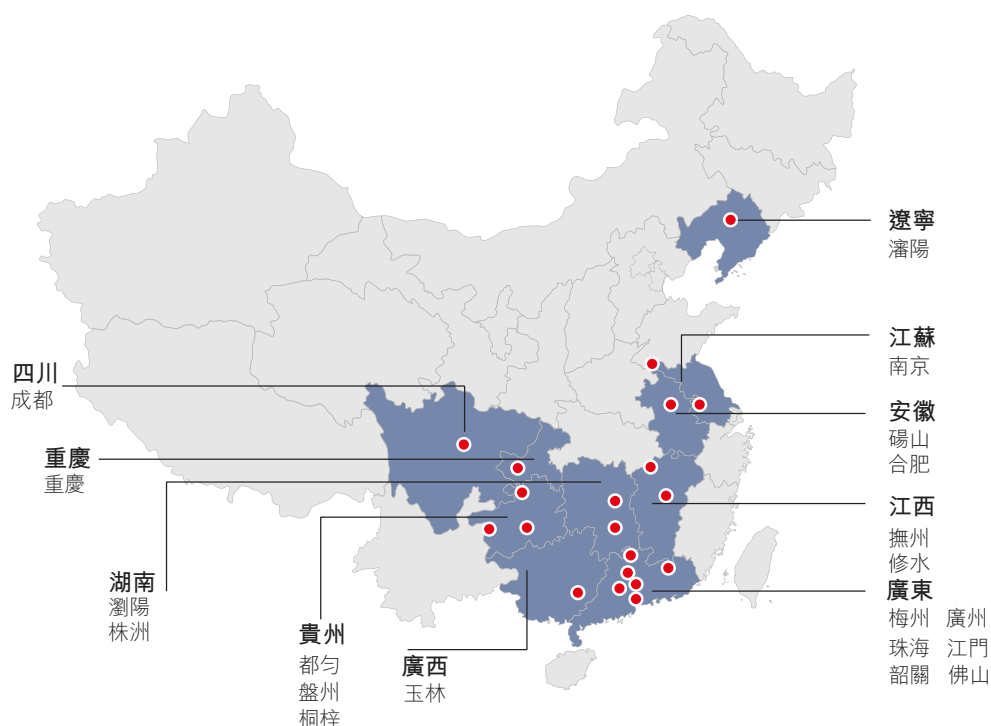
商業運營服務

商業運營服務分部收入增加約人民幣30.2百萬元或約28.9%。其中，商業運營及管理服務收入增加約人民幣33.7百萬元或約44.5%，主要由於管理或經營的購物商場數目由截至二零一九年六月三十日止六個月的十二個增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的十七個所致。市場定位及商戶招攬服務收入減少約人民幣3.5百萬元或約12.1%，由於疫情的影響，購物商場的開業時間有所延遲。隨著疫情的緩解，購物商場將在下半年陸續開業，其中寧都奧園廣場已於7月31日開業。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二零年		二零一九年		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	109,308	81.2	75,625	72.4	33,683	44.5
市場定位及商戶招攬服務	25,358	18.8	28,856	27.6	(3,498)	(12.1)
總計	<u>134,666</u>	<u>100.0</u>	<u>104,481</u>	<u>100.0</u>	<u>30,185</u>	<u>28.9</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零二零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：

	截至六月三十日止六個月			
	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⁾	58,854	43.7	90,937	87.0
西南地區 ⁽²⁾	38,347	28.5	12,940	12.4
華東地區 ⁽³⁾	27,344	20.3	489	0.5
華中及東北地區 ⁽⁴⁾	10,121	7.5	115	0.1
總計	<u>134,666</u>	<u>100.0</u>	<u>104,481</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) 華東地區包括江蘇省、江西省及安徽省。
- (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)智能化建設及裝飾成本；及(v)家居生活服務成本。

服務成本自截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣236.9百萬元增加約38.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣327.4百萬元。

該增加主要由於：

- (i) 勞工成本自截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣133.1百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣157.7百萬元，主要是因業務規模擴張導致人數上升，與疫情期間對於員工的社保和住房公積金採用減免政策的共同影響；
- (ii) 清潔及園藝服務開支因業務擴張而自截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣51.5百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣75.7百萬元；
- (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二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣17.0百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣23.6百萬元；
- (iv) 因新增為大業主提供智能化小區建設及規劃服務以及商場美陳裝飾服務，成本增加約人民幣20.1百萬元；及
- (v) 社區增值服務業務如家居生活服務、送貨到家等服務大幅度增加，由此增加成本約人民幣17.6百萬元。

毛利及毛利率

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團毛利為約人民幣219.5百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣155.1百萬元上升約人民幣64.4百萬元或約41.5%。截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利率為40.1%，較截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利率為39.6%上升約0.6個百分點，毛利率的上升主要是由於(i)物業管理服務的規模經濟效益；(ii)因疫情期間政府

對於員工社保及住房公積金的減免政策抵減了成本上漲幅度。其中物業管理分部服務分部的毛利率為39.7% (截至二零一九年六月三十日止六個月：37.2%)，商業運營服務分部的毛利率為41.5% (截至二零一九年六月三十日止六個月：46.1%)。

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)銷售人員之薪金及津貼；及(ii)市場推廣等開支。截至二零二零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0.7百萬元。

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。

截至二零二零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57.7百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣45.9百萬元上升約人民幣11.8百萬元或約25.7%。

本集團的行政開支佔收入比為10.5%，較二零一九年同期下降1.2個百分點。該等變動主要是由於疫情的影響，以及集團加強費用管控。

其他收入

截至二零二零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7.6百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣20.6百萬元減幅較大，主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月匯兌收益淨額約人民幣2.2百萬元，較截止二零一九年六月三十日止六個月減少了人民幣15.1百萬元。

所得稅

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的所得稅為約人民幣47.5百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣25.6百萬元增長約人民幣21.9百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的實際稅率約為29.9%，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約22.1%增長約7.8個百分點。

期內利潤

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣111.7百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣90.1百萬元增長約人民幣21.6百萬元或約24.0%。截至二零二零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111.1百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣89.9百萬元增長23.5%。

財務狀況

於二零二零年六月三十日，本集團資產總額為約人民幣1,622.1百萬元(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729.4百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣540.0百萬元)。於二零二零年六月三十日，流動比率為1.92(於二零一九年十二月三十一日：1.97)。

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。於二零二零年六月三十日，我們的物業、廠房及設備增加約11.1%至約人民幣22.5百萬元，主要由於添置辦公設備所致。

使用權資產

於二零二零年六月三十日，本集團的使用權資產主要為租賃使用權資產約人民幣33.0百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止減少了約67.3%，主要由於本集團就上海奉賢區項目簽署了合作協議，根據協議，本集團對該項目擁有30%經濟收益權，以聯營企業核算，不再確認使用權資產。

無形資產

我們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。我們的無形資產較於二零一九年十二月三十一日的約人民幣4.3百萬元減少至於二零二零年六月三十日的人民幣3.6百萬元，主要乃由於期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。截至二零二零年六月三十日，商譽為約人民幣3.5百萬元。

貿易及其他應收款項

於二零二零年六月三十日，貿易及其他應收款項為約人民幣245.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日之約人民幣316.3百萬元減少約人民幣71.3百萬元或約22.5%，主要本集團致力於結清應收款項。

應收一間附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方、合營企業及聯營企業款項

截至二零二零年六月三十日，本集團的應收一間附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方、合營企業及聯營企業款項為約人民幣102.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣98.8百萬元)。

貿易及其他應付款項

於二零二零年六月三十日，貿易及其他應付款項約人民幣291.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣297.6百萬元減少了約人民幣6.1百萬元或2.1%。

銀行借款

於二零二零年六月三十日，本集團尚未償還銀行借款約人民幣229.6百萬元，未動用短期融資的銀行融資額度約人民幣7.0百萬元。銀行借款為信用借款，按固定利率介乎4.45%至5.00%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，於二零二零年六月三十日，一年內到期的租賃負債約為人民幣4.5百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額為人民幣29.0百萬元。

或然負債

於二零二零年六月三十日，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。截至二零二零年六月三十日本集團資產負債比率為0.45(二零一九年十二月三十一日：0.39)。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，概無本集團資產作抵押，惟人民幣5,400,000元受限制銀行存款除外。

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香港聯合交易所有限公司(「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)。截至本報告日期，本集團已使用約人民幣215.9百萬元的所得款，所得款使用詳情如下：

所得款項淨額之擬定用途	自上市日期起 至二零一九年 十二月三十一日		自二零二年 一月一日起 至二零二零年 六月三十日止		直至 二零二零年 六月三十日
	所得款項淨額 於擬定用途之 計劃金額 人民幣百萬元	十二月三十一日 止期間實際使用 之所得款項淨額 人民幣百萬元	十二月三十一日 之尚未使用 所得款項淨額 人民幣百萬元	期間實際使用之 所得款項淨額 人民幣百萬元	二零二零年 六月三十日 之尚未使用 所得款項淨額 人民幣百萬元
收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務供應商	355.4	–	355.4	122.2 ⁽¹⁾	233.2 ⁽¹⁾
收購或投資向本集團之商業運營服務及物業管理服務提供補充服務的供應商	57.3	–	57.3	25.1 ⁽¹⁾	32.2 ⁽¹⁾
發展及升級線上線下平台	68.8	6.0	62.8	4.2	58.6 ⁽²⁾
開發智能服務系統及升級內部信息技術系統	34.4	0.7	33.7	0.4	33.3 ⁽³⁾
營運資金及一般企業用途	57.3	57.3 ⁽⁴⁾	–	–	–
合計	<u>573.2</u>	<u>64.0</u>	<u>509.2</u>	<u>151.9</u>	<u>357.3</u>

附註：

- 約人民幣122.2百萬元及約人民幣25.1百萬元已分別用於支付收購主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務業務及醫美服務供應商之目標公司之部份代價。惟於任何情況下，本公司仍在物色其他合適之收購或投資標的。有關收購或投資商業運營服務及物業管理服務供應商以及向本集團之商業運營服務及物業管理服務提供補充服務的供應商之尚未使用所得款項淨額預期將於二零二一年十二月三十一日或之前獲悉數動用。

2. 鑑於與獨立移動應用開發商之合作條款及方式變動，本集團之線上線下平台採取多種發展及升級模式，包括但不限於本集團的自行開發及由獨立移動應用開發商無償提供發展和升級服務。此外，本集團現設有物業管理服務、商業營運服務及醫美服務的不同類別的線上線下平台。本集團已就不同類別的線上線下平台潛在整合進行討論，以提高客戶體驗及促進建立大數據分析平台。有關開發及升級線上線下平台的尚未使用所得款項淨額預期將於二零二三年十二月三十一日或之前獲悉數動用。
3. 本集團已與陽光海天停車管理有限公司(「陽光海天」)、晶石投資達成戰略合作意向，整合多方資金、停車場資源、技術和團隊，共同打造互聯網+智慧停車場增值創新服務第一平台，該發展計劃將於二零二零年下半年推出。此外，本集團經升級內部資訊科技系統正進行驗收測試及相關費用將僅於完成驗收測試後方會償付。有關開發智能服務系統及升級內部信息技術系統的尚未使用所得款項淨額預期將於二零二三年十二月三十一日或之前獲悉數動用。
4. 約人民幣57.3百萬元已獲悉數動用以支付本集團僱員之工資及薪金。

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(「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。

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

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團無重大收購及出售。

本集團於二零二零年六月五日訂立股權轉讓協議，以人民幣2.479億元收購樂生活的80%權益(「**收購事項**」)，已支付股權轉讓款人民幣111.6百萬元。截至二零二零年六月三十日，該公司的物業管理面積為約23.3百萬平方米。有關收購事項之進一步詳情披露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及二零二零年八月十三日之公告。

重大投資

於二零二零年六月三十日，本集團無持有重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團共有4,745名僱員。二零二零年上半年的員工成本為約人民幣176.5百萬元。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二零二零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

於截至二零二零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。截至二零二零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，惟下文所偏離者除外：

就守則條文第E.1.2條及第A.6.7條而言，由於其他事務，本公司獨立非執行董事洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生(分別為本公司審核委員會主席及成員)未能參加且並無委派代表出席本公司於二零二零年五月二十二日舉行的股東週年大會。

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(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二零二零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，二零二零年八月十四日

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。