

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)

截至二零二一年六月三十日止六個月的 中期業績公告

摘要

- 截至二零二一年六月三十日止六個月的收入約人民幣1,003.5百萬元，同比增長83.0%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利約人民幣347.4百萬元，同比增長57.2%；毛利率約34.6%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的淨利潤約人民幣185.6百萬元，同比增長66.3%；淨利率約18.5%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的核心淨利潤^(附註)為約人民幣178.8百萬元，同比增長70.4%；核心淨利率約17.8%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的每股基本盈利約人民幣24.49分，同比上升60.2%。
- 於二零二一年六月三十日之銀行結餘及現金為人民幣1,530.7百萬元。

附註：核心淨利潤為剔除匯兌收益、視作出售一間附屬公司的收益、出售一間聯營公司的收益、權益工具分紅收益及公允價值變動等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響。

奧園健康生活集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」)截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合業績連同二零二零年同期未經審核及重列之比較數字，及本集團於二零二一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零二零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
截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	3	1,003,492	548,343
服務成本		(656,136)	(327,390)
毛利		347,356	220,953
其他收入、收益及虧損	5	22,150	7,551
預期信用損失(「預期信用損失」)模型下的減值虧損，扣除撥回		(15,644)	(3,771)
視作出售一間附屬公司的收益		-	4,496
出售一間聯營公司的收益		400	-
行政開支及其他開支		(92,508)	(59,155)
銷售及分銷開支		(2,824)	(662)
應佔合營企業業績		(1,833)	(3,718)
應佔聯營公司業績		98	(659)
財務成本		(16,487)	(5,863)
除稅前溢利		240,708	159,172
所得稅開支	6	(55,138)	(47,549)
期內溢利及全面收益總額	7	185,570	111,623
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
—本公司擁有人		177,844	111,044
—非控股權益		7,726	579
		185,570	111,623
每股盈利(人民幣分)			
—基本	9	24.49	15.29
—攤薄	9	24.49	15.29

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		47,028	43,541
使用權資產		26,085	28,978
投資物業		9,028	9,028
無形資產		98,438	75,293
商譽		282,876	226,118
於合營企業之權益		6,453	8,286
於聯營公司的權益		28,068	27,970
按公平值計入損益的權益工具		69,119	68,553
遞延稅項資產		13,643	10,564
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
		586,162	503,755
流動資產			
存貨		2,409	661
貿易及其他應收款項	10	439,779	356,769
遞延合約成本		12,796	20,301
應收同系附屬公司款項		33,590	71,357
應收附屬公司非控股 股東款項		5,306	4,528
應收關聯方款項		23,355	25,752
應收合營企業款項		489	–
應收聯營公司款項		620	51,866
受限制銀行存款		175	13,199
銀行結餘及現金		1,530,650	1,506,273
		2,049,169	2,050,706

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	643,432	595,631
按公平值計入損益的金融負債		-	29,050
合約負債		211,287	240,044
應付同系附屬公司款項		9,935	20,726
應付附屬公司非控股股東款項		11,351	10,224
應付關聯方款項		1,748	3,707
應付合營企業款項		399	5,067
稅項負債		59,752	50,065
租賃負債		4,035	4,647
債券		-	16,812
銀行借款		335,500	471,500
		<u>1,277,439</u>	<u>1,447,473</u>
流動資產淨值		<u>771,730</u>	<u>603,233</u>
總資產減流動負債		<u>1,357,892</u>	<u>1,106,988</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		26,264	20,336
租賃負債		23,815	25,561
銀行借款		159,708	-
		<u>209,787</u>	<u>45,897</u>
淨資產		<u><u>1,148,105</u></u>	<u><u>1,061,091</u></u>
資本及儲備			
股本		6,207	6,207
儲備		1,110,699	1,031,411
本公司擁有人應佔權益		1,116,906	1,037,618
非控股權益		31,199	23,473
權益總額		<u><u>1,148,105</u></u>	<u><u>1,061,091</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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

根據廣東奧園健康產業投資集團有限公司(「奧園健康產業」,本公司之直接附屬公司)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(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、廣東暄妍及奧園生命科學(統稱為「所收購公司」)之100%、51%及91.89%股權。

於該等收購事項完成前,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。

本集團截至二零二零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。已重列本集團於二零二零年十二月三十一日之簡明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共同控制日以來已合併。

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。

上述重列對截至二零二零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1,451,000元以及本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額減少人民幣31,000元。

上述重列對於二零二零年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表的影響為本集團總資產增加人民幣5,316,000元以及淨資產增加人民幣1,041,000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損益的金融負債除外，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，截至二零二一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二零二零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，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會所頒佈於二零二一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、	利率基準改革—第二階段
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)	

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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
服務類型		
物業管理服務		
物業管理服務	524,335	233,239
銷售輔助服務	126,107	106,203
社區增值服務	112,659	53,435
供暖服務	30,917	–
其他	6,483	4,172
	<u>800,501</u>	<u>397,049</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	123,022	109,308
市場定位及商戶招攬服務	33,487	25,358
	<u>156,509</u>	<u>134,666</u>
智能化工程服務		
智能化工程服務	32,712	14,623
銷售軟件及硬件	3,557	1,450
	<u>36,269</u>	<u>16,073</u>
大健康服務		
康養及長者社區服務	10,213	555
總計	<u>1,003,492</u>	<u>548,343</u>

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
客戶類型		
物業管理服務		
外部客戶	595,237	250,567
同系附屬公司	161,789	126,372
其他關聯方	43,475	20,110
	<u>800,501</u>	<u>397,049</u>
商業運營服務		
外部客戶	101,829	82,638
同系附屬公司	36,533	50,095
其他關聯方	18,147	1,933
	<u>156,509</u>	<u>134,666</u>
智能化工程服務		
外部客戶	36	2,108
同系附屬公司	29,495	13,778
其他關聯方	6,738	187
	<u>36,269</u>	<u>16,073</u>
大健康服務		
外部客戶	1,530	555
同系附屬公司	8,674	–
其他關聯方	9	–
	<u>10,213</u>	<u>555</u>
總計	<u><u>1,003,492</u></u>	<u><u>548,343</u></u>
收入確認時間		
一段時間內	966,490	522,430
某個時間點	37,002	25,913
總計	<u><u>1,003,492</u></u>	<u><u>548,343</u></u>

4. 分部資料

在本中期期間，於附註1所詳述的收購事項後，本集團重組其內部呈報架構，方式為增加兩個經營分部，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益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，以符合本中期期間的呈報方式。

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：

截至二零二一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	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>800,501</u>	<u>156,509</u>	<u>36,269</u>	<u>10,213</u>	<u>1,003,492</u>
分部業績	<u>217,520</u>	<u>58,192</u>	<u>27</u>	<u>2,685</u>	278,424
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)
應佔合資企業業績					(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>240,708</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核及經重列)

	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>397,049</u>	<u>134,666</u>	<u>16,073</u>	<u>555</u>	<u>548,343</u>
分部業績	<u>131,887</u>	<u>44,558</u>	<u>1,350</u>	<u>(2,571)</u>	175,224
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>159,172</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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
銀行利息收入	1,239	894
匯兌收益淨額	1,828	2,209
政府補貼(附註)	11,759	785
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	<u>2,758</u>	<u>3,663</u>
	<u>22,150</u>	<u>7,551</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11,759,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣785,000元）。

6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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」)	59,767	45,488
過往年度撥備不足	—	3,488
	<u>59,767</u>	<u>48,976</u>
遞延稅項	(4,629)	(1,427)
	<u>55,138</u>	<u>47,549</u>

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]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。

於二零二一年一月，本集團主要附屬公司奧園智慧生活服務(廣州)集團有限公司(原「奧園物業服務(廣州)集團有限公司」)獲得「國家高新技術企業」證書，據此，該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止三個年度享有優惠所得稅率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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
期內溢利經扣除以下各項得出：		
攤銷遞延合約成本	10,182	887
物業、廠房及設備折舊	5,022	3,969
使用權資產折舊	3,465	3,824
無形資產攤銷(計入行政開支)	7,136	685
員工成本	232,680	176,547
	<u>258,485</u>	<u>186,912</u>

10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
貿易應收款項		363,043	258,041
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回		<u>(30,623)</u>	<u>(17,621)</u>
貿易應收款項總額		<u>332,420</u>	<u>240,420</u>
其他應收款項：			
按金	(a)	20,289	18,484
代住戶付款	(b)	28,907	28,171
預付款項		22,241	27,381
其他		48,543	52,292
減：預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回		<u>(9,721)</u>	<u>(7,079)</u>
		<u>110,259</u>	<u>119,249</u>
貿易及其他應收款項總額		<u><u>442,679</u></u>	<u><u>359,669</u></u>
作報告目的之分析：			
非流動資產		2,900	2,900
流動資產		<u>439,779</u>	<u>356,769</u>
		<u><u>442,679</u></u>	<u><u>359,669</u></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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
0至60天	100,495	111,076
61至180天	76,170	63,069
181至365天	103,616	31,016
1至2年	42,393	30,937
2至3年	23,594	13,012
超過3年	16,775	8,931
	363,043	258,041

11. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
貿易應付款項		208,586	170,525
其他應付款項：			
代住戶收款		94,025	108,823
已收按金	(a)	149,552	133,622
應計員工成本		46,687	59,418
應計社會保險及住房公積金供款		11,697	10,640
其他應付稅項		18,944	14,503
應計開支		36,979	35,488
其他應付款項	(b)	76,962	62,612
其他應付款項總額		434,846	425,106
貿易及其他應付款項總額		643,432	595,631

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。

(b) 計入其他應付款項主要指就收購附屬公司應付代價、其他應付稅項及應付利息。

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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
0至60天	98,917	126,941
61至180天	45,283	15,864
181至365天	52,078	12,047
1至2年	9,934	14,498
2至3年	2,026	897
超過3年	348	278
	<u>208,586</u>	<u>170,525</u>

管理層討論及分析

一、業務回顧

業務概覽

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

物業管理

截至二零二一年六月三十日，本集團共為中國22個省、直轄市及自治區94個城市的454處物業(含案場)提供物業管理服務，涉及在管收費建築面積約為44.3百萬平方米，較截至二零二零年六月三十日的約16.1百萬平方米增長約28.2百萬平方米。截至二零二一年六月三十日，本集團的合約面積約為83.6百萬平方米。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，同時通過收併購各類非住宅物業管理公司及自建團隊等方式，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、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網安裝等；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、醫院後勤服務、公共建築及設施設備管理。隨著服務範圍的擴大，本集團的整體營收穩健增加，競爭優勢明顯增強。

本集團通過微信服務號、24小時指揮中心、400熱線等多種客戶反饋渠道，確保客戶訴求第一時間被傾聽。此外，本集團提供7*24全天在線服務，做到業主需求3分鐘響應，30分鐘內完成，大大提升服務效率，客戶有口皆碑。除基礎物業服務外，客戶可通過本集團服務後台接入豐富增值服務資源，如家政、園林養護、健康監測、房屋租售、快遞代收、入戶維修等。

本集團積極響應國家推進養老服務發展的號召，充分利用本集團的中醫院、體檢中心、頤養中心等資源，為客戶提供社區養老及醫養服務。同時，本集團持續推行悅管家AHA Heart Saver認證培訓，持有急救資質的管家比例快速上升，為奧園社區注入更強大的生命保障資源，切實為業主、員工提供健康的保障，打造本集團別具特色的物業服務。

本集團舉行小區親奧鄰里節，在全國81個小區開展413場活動為奧園業主帶來與眾不同的小區體驗，如「節日氛圍佈置」、「親子植樹活動」、「遊園會」、「端午送艾葉、包粽子」等的活動；開展包括剪髮、清洗地墊、磨刀等便民活動共515場次，參與業主超過10萬人，客戶滿意度持續提升。

為響應國務院《全面推進城鎮老舊小區改造工作指導意見》，本集團於二零二一年六月與北京瑞銘安普科技有限公司（「**北京瑞銘**」）簽訂《智慧社區綜合運營創新平台》戰略合作框架協議，雙方未來在智慧社區改造、智慧城市創新、適老化社區改造方面開展合作，依託本集團豐富的物業管理經驗及北京瑞銘在智慧化社區方面的技術積澱，進一步開拓城市物業服務。

二零二一年上半年，本集團中標廣州增城南堂村物業服務項目，提供物業及村內資源經營服務。同時，本集團旗下專業物業公司中標多個非住宅物業項目，在城市供電、供水、醫療、交通等領域提供服務，進一步豐富了物業服務業態，在住宅物業管理主業以外加快了城市服務的步伐，拓寬收入來源，抗市場及政策風險能力繼續增強。本集團在物業管理行業的領導地位進一步鞏固，為廣大股東爭取更理想的回報。

商業運營

截至二零二一年六月三十日，本集團共向41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25個合同總建築面積約為1.1百萬平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務。於二零二一年半年內，本集團商業運營服務分部新增的合同建築面積合計為149,000平方米。截至二零二一年六月三十日，本集團共為中國12個城市20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892,000平方米。

上半年，本集團不斷深耕城市謀發展，打造出更多商業項目。大埔縣首個大型商業綜合體、一站式購物中心－大埔奧園廣場於二零二一年一月七日盛大開業，鞏固本集團在梅州的商業核心競爭力。本集團在夯實原有業務的基礎上，致力以有競爭力的差異化定位為突破口，打造一個個具有獨特鮮明個性的商業體。威寧奧園廣場於本年一月三十一日盛大試營業，三月一日，廣州市番禺區對口幫扶的貴州省威寧縣，迎來首個大型商業綜合體－威寧奧園廣場盛大開業，興商貿，增就業，促新顏；六月十八日，本集團在「國潮」上的另一大膽嘗試－寶應奧園老東門示範區隆重揭幕暨招商盛大啟動，為寶應注入全新活力，賦能區域價值。多項舉措豐富本集團在全國的商業佈局，增強本集團的競爭優勢，有效提升集團資產增長。

同時，本集團在商業資產盤活以及實現資產價值提升方面進行了深入探索。二零二一年，本集團規劃以「一街一巷一坊」將廣州奧園城市天地打造成穿越式國潮街區，在商圈競合環境中，建立可持續的「差異化」優勢，成為商圈內地標型的「國潮」打卡點。借助廣州奧園城市天地成功的寶貴經驗，本集團上半年間對株洲和合肥的商業資產進行複製提升，強勢打造本集團在商管領域全新國潮街區產品線；同時，旗下各項目以「國潮肆起」為主題，聯動釋放國潮狂歡盛事，收穫了一波又一波的消費者粉絲，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，本集團聚焦產業協同合作，依託本集團產業協同資源共享優勢，助力構建商業生態圈。於本年五月六日，本集團與廣東奧園城市更新集團有限公司(中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」，連同其附屬公司，統稱「中國奧園集團」)之間接非全資子公司)舉行戰略合作簽約儀式，未來將長效協同中國奧園在城市更新領域的先發優勢，給商管領域帶來更多的運營項目，發揮自身產業運營經驗與服務優勢協助中國奧園集團的舊改項目；此外，本集團聚焦實踐中不斷孵化整合更多業態，於二零二一年兒童節期間，本集團16個正在營業的商場攜手中國文旅集團有限公司旗下文旅項目－奧園英德巧克力王國，打造了系列有趣好玩的六一主題活動，此舉是本集團借助中國奧園產業協同效益的基礎上，挖掘商業運營上創新性的一次大膽跨界，多維度豐富商業運營的創新可能性，以產業協同助力資產增值的同時，增強本集團在持續高速發展變化的市場中的適應能力。

除了不斷打造更多獨具特色的商業體、多方面探索提升資產價值和聚焦產業協同合作外，本集團還主動承擔起各種社會責任。其中，重慶盤龍奧園廣場，在本集團的治理下，於本年三月起以「環保」、「健康」和「綠色」為目標進行了大規模的升級革新－將原本空無一物的天台建造成一個集可持續發展與傳遞環保理念為一體的天空農場，助力「人與自然和諧共生」理念的建立落地；本年五月，疫情洶湧，襲擊廣佛，本集團在管購物中心、社區，如珠海奧園廣場、廣州奧園城市天地和廣州番禺奧園廣場第一時間推進疫苗接種宣傳與組織工作，協助政府設立新冠疫苗接種點，為周邊業主、市民、商戶，提供安全、放心的生活環境；此外，為了幫助商戶渡過難關、讓廣佛兩地市民能放心享用美食，本集團在管的廣州奧園城市天地、廣州番禺奧園廣場、奧園國際中心、蘿崗奧園廣場和順德奧園廣場準備外賣消費補貼金為廣佛兩座城市加油，助攻商戶外賣無接觸配送，讓顧客吃得更加放心。本集團從實際行動出發勇於承擔企業社會責任，匠心打造企業自身品牌，有效提升企業在市場上的核心競爭力。

社區智能化

為滿足本集團物業管理、商業運營及大健康三大板塊融合發展，本集團提升原有線上平台，發佈「奧悅家」- 6A智慧社區解決方案，賦能社區精細化管理，提升智慧生活新體驗。

本集團基於行業發展需求，依托自主研發技術，打造數字化、智能化、集成化的視頻雲平台。通過實現全國聯網、公區視頻查看、遠程品質巡檢、視頻AI分析等核心功能，解決了社區監控設備模數混合、品牌眾多、無法利舊、管理系統各自獨立、安全洩露等痛點問題，助力社區安全防控智能化，大大提升社區管理質量，為業務運營降本增效。

停車雲運營管理方面採用先進的「端+雲」產品架構，實現本地車牌識別攝像機直接上雲。通過去掉本地主控制機，並利用舊現場的道閘、顯示屏、語音播報等設備，進一步降低項目現場智能化升級、改造成本。運用月保車輛管理、異常開閘管理、車位管理、車場管理、計費規則管理、統計報表的系統核心功能，不僅可以解決收費難、無收費的問題，還能改善「跑冒滴漏」難管控的現狀，實現現場端低成本改造、提升用戶端體驗的建設目標。

本集團通過物聯網IoT平台全面融合家庭智能產品，打造全屋智能控制系統，實現可視對講、智能物業服務、智能燈光控制、智能家庭安防、智能家電控制、智能語音聲控等系統與設備智能互聯，提供豐富的內容生態和場景互聯，讓用戶享受高品質的智慧生活。

「奧悅家」在線平台，構築奧園小區悅生活生態圈，旨在滿足本集團在管住宅及商業小區住戶及租戶的多元化需求及提升業主體驗。截至二零二一年六月三十日，「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

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

康養服務方面，本集團作為「廣東省養老服務業協會常務副會長單位」，以社區居家養老服務為起點，組建了一支專業團隊，承接區級居家養老服務平台，指導監督區內養老服務機構，提高服務水平。

此外，由廣州市政府統籌規劃、番禺區政府指導監督、橋南街道牽頭主導、本集團傾力打造的番禺區橋南街綜合養老服務中心「幸蒼里頤康中心」已入駐奧園養生廣場，並在番奧社區設置頤康服務站，擴大服務輻射範圍。幸蒼里頤康中心，以「養老」為核心，以長者需求為導向，整合優質醫養服務資源，搭建智慧養老平台，並聯動金奧社區頤康服務站，為長者提供全托、日托、生活照料、助餐配餐、精神慰藉、輔具租賃、家居改造、文化娛樂、緊急救援等覆蓋老年人全生命週期的養老服務項目。為解決居家長者居家安全、營養就餐等問題，幸蒼里頤康中心按照廣州市相關養老政策，積極開展家庭養老床位建設、助餐配餐等業務。為老人提供針對性的產品和服務，實現產品線之間的協同和賦能。

幸薈里頤康中心通過奧園第一綜合門診部加入番禺區「醫共體」，打通區級醫療機構和大型綜合醫院的信息化平台，為就診群眾提供快速轉診綠色通道和名醫會診等服務，在內部實現醫康養無縫鏈接。幸薈里頤康中心醫養結合、智慧養老的服務特色和模式備受前來參觀考察的各級政府領導、專家、同行以及媒體的肯定。今年3、4月份，幸薈里頤康中心先後兩次獲得央視媒體的報道，榮登央視綜合一套《新聞30分》、央視十三套新聞頻道《朝聞天下》、央視二套《第一時間》以及央視十三套新聞頻道《新聞直播間》活力中國系列報道，聚焦社區老人活力生活獲得稱讚。

在健康醫療方面，本集團將原中醫門診升級為奧園第一綜合門診部，在保留原有的中醫特色服務的基礎上引入西醫，可為附近的社區居民提供內科、外科、婦科、康復醫學科、中醫科、中醫特色療法等優質的醫療服務，並將業務與康養業務相融合，為幸薈里頤康中心提供醫療資源支撐。目前，奧園第一綜合門診部正在積極的申請恢復醫保系統，旨在為社區居民提供更加便捷的醫療服務。

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

二、未來展望

二零二一年下半年，預計疫情將繼續對世界經濟造成比較大的衝擊，雖然中國面臨的國際環境愈加複雜、不確定性持續加大，但相信在政府的積極應對下中國經濟將克服困難保持相對穩定的發展態勢。本集團將繼續聚焦綜合競爭力的提升，在下半年內外部對標、不斷總結的基礎上繼續主動變革，全面落實精細化運營，並繼續將優化資本結構、降低融資成本作為當前發展階段的重中之重。

物業管理

經過新冠抗疫的洗禮，政府對物業管理在基層治理方面所發揮的作用日益重視，同時，政府治理職能及思路的轉變，城市公共服務承包逐步市場化，中央多次發文鼓勵地方政府購買公共服務，為物業管理市場帶來巨大的增量及服務創新空間。以此同時，行業競爭日趨激烈，頭部物管企業與普通物管企業差距進一步拉大。本集團秉持「高質量發展」的宗旨推進項目拓展工作，完善投資拓展評估機制，穩健獲取更多優質投資或收購標的，加強投後管理，確保風險可控，利潤收益穩定。本集團將利用上市平台優勢，繼續深化戰略佈局，多業態、多業務協同發展，以住宅物業管理為基礎，持續深耕城市服務，成為優秀的城市空間綜合服務商。本集團將持續升級質量管控標準，完善項目分級管理體系，打造行業標杆精品項目。推動組織架構變革，優化薪酬激勵制度，提升精細化管理水平，達成更高的公司經營效益。

商業運營

本集團將堅定「不可複製」決心，不斷強化運營管理能力，提高消費者體驗感，借助之前在「國潮」領域的寶貴經驗，挖掘「國潮」文化更多可能性，打造更多國潮街區產品線的同時，創造出更多商業想像空間，並順應消費趨勢，抓住「互聯網+商業購物」創新模式的機遇，以便線上與線下得到充分的有機聯繫，打破促銷活動與人氣活動的玩法固式，將抽象的流量轉化為實打實的收益，滿足不同消費者的需求，為本集團商業運營賦能。

本集團將積極拓展多種經營業務，抓住中國奧園集團資源優勢，著眼產業協同發展，構建完善商業生態圈，帶動區域發展，從多維度結合提升本集團經營整體業績，並持續深耕大灣區，成為大灣區推動新區發展的重要力量，並不斷向全國擴張，進一步完善全國商業版圖。

社區智能化

本集團將充分結合人工智能、物聯網IoT、移動互聯網等最新前沿技術，以業主為對象、以使用場景為依託、以智能小區平台為核心，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。同時，本集團以中國奧園為起點，大力發展樓宇智能化服務，如弱電智能化、電梯智能化等。

本集團將升級奧悅家移動程序，實現業主一站式運營服務，業主在奧悅家移動程序中可享受基礎便捷服務包括在線繳費、報修投訴等，幫助業主在疫情期間減少出行，提升業主滿意。

本集團還將自行研開發遠程控制中心，實現全國小區遠程質量管理，一鍵可知全國所有小區的服務質量和物業管理實時情況，促進小區物業管理服務質量和效率的提升。

未來，本集團將通過與國內頂級互聯網公司合作，積極探索小區智慧和智慧家居整體解決方案，打造社區資源平台，為業主更好地實現多維聯動。

大健康業務

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

康養業務方面，本集團將繼續深耕於社區居家養老服務，以此為依託，帶動旅居康養等業務，持續深化「醫養結合」、「智慧養老」的服務特色，打造以「健康頤養、快樂頤養、學習頤養」為核心的養老服務循環，解決政府、社會、家庭養老難題，致力於成為國內領軍的「智慧健康養老綜合服務平台服務商」。未來還將搭建產業平台，將綜合門診、康復治療、慢病管理、旅居、養老服務、居家服務、養老地產等資源進行整合，開發出更優質的覆蓋老年人全生命週期的個性化養老服務內容，同時還將與行業內知名的養老服務商、適老化產品設計、智慧系統開發商等達成戰略合作，深度連接養老服務資源和小區用戶，從全面改善老年人的居住環境、方便老年人出行、豐富老年人的精神文化生活等方面著手，創建全國示範性老年友好型小區。

綜合門診方面，將會深化與康養業務的融合，為幸薈里頤康中心、金奧社區頤康服務站等項目提供先進醫療資源支撐；並通過加強與「醫共體」成員單位的合作以及醫療資源共享等途徑，拓展現有的醫療業務渠道，並通過加入醫保體系，拓寬醫療支付方式，為前來看病的居民提供更便捷、惠民的醫療服務。

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

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。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的總收入為約人民幣1,003.5百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣548.3百萬元增加約人民幣455.2百萬元或約83.0%。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79.8%、15.6%、3.6%和1.0%。

	截至六月三十日止六個月		增長額	增長率		
	二零二一年	二零二零年				
	人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	%		
物業管理服務分部	800,501	79.8	397,049	72.4	403,452	101.6
商業運營服務分部	156,509	15.6	134,666	24.6	21,843	16.2
智能化工程服務分部	36,269	3.6	16,073	2.9	20,196	125.7
大健康服務分部	10,213	1.0	555	0.1	9,658	1,740.2
總計	<u>1,003,492</u>	<u>100.0</u>	<u>548,343</u>	<u>100.0</u>	<u>455,149</u>	<u>83.0</u>

物業管理服務

物業管理服務分部收入增加約人民幣403.5百萬元或約101.6%，其中，物業管理服務收入增加約人民幣291.1百萬元或約124.8%，主要由於在管收費建築面積自二零二零年六月三十日之16.1百萬平方米增至二零二一年六月三十日之44.3百萬平方米所致。大業主增值服務收入增加約人民幣19.9百萬元或約18.7%，主要由於本集團增加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。社區增值服務收入增加約人民幣92.5百萬元或約160.5%，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、送貨到家服務、供暖服務和保潔清理服務等所致。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二一年		二零二零年		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	524,335	65.5	233,239	58.8	291,096	124.8
大業主增值服務	126,107	15.8	106,203	26.7	19,904	18.7
社區增值服務	150,059	18.7	57,607	14.5	92,452	160.5
總計	800,501	100.0	397,049	100.0	403,452	101.6

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					
	二零二一年			二零二零年		
	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 %
中國奧園集團及其關 聯方(附註)	20,916	232,796	44.4	14,873	210,354	90.2
第三方物業開發商	23,381	291,539	55.6	1,178	22,885	9.8
總計	44,297	524,335	100.0	16,051	233,239	100.0

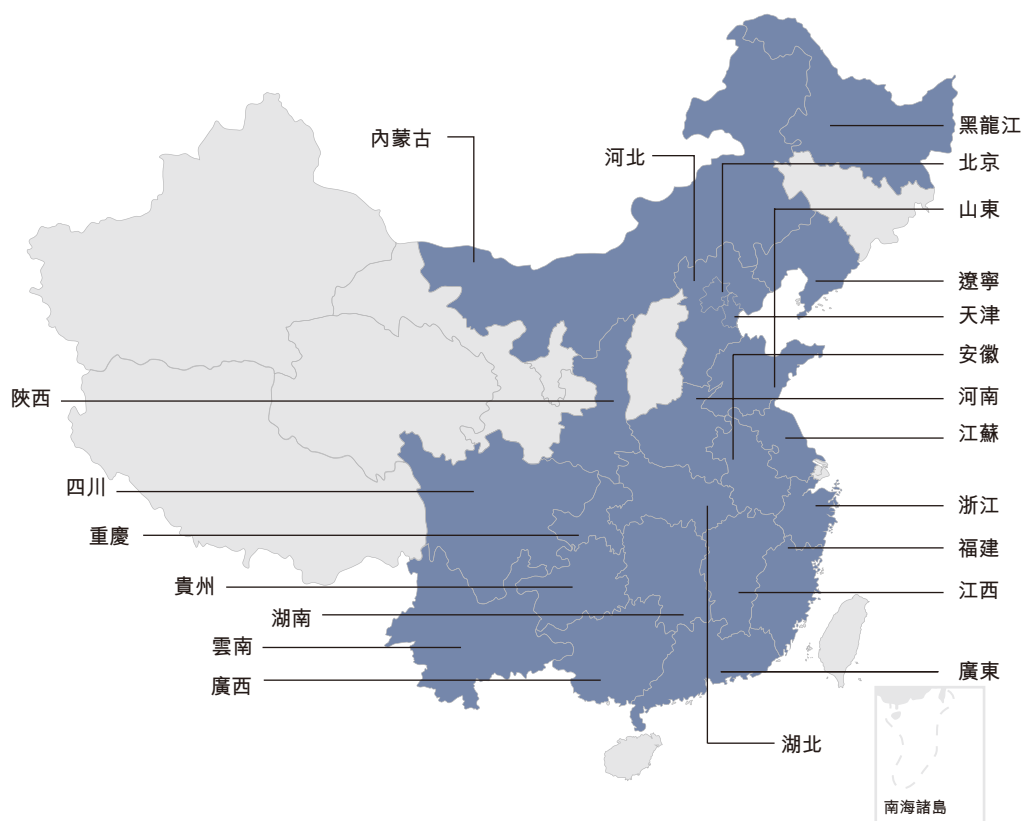
附註：中國奧園集團關聯方包括中國奧園集團的合營企業及聯營公司。

下表載列按物業開發商類型劃分的於截至二零二一年六月三十日期間在管收費建築面積的變動明細：

	於 二零二一年 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 二零二一年 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	18,780	2,136	-	20,916
第三方物業開發商	22,614	1,973	1,206	23,381
總計	<u>41,394</u>	<u>4,109</u>	<u>1,206</u>	<u>44,297</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零二一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					
	二零二一年			二零二零年		
	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	11,464	313,208	39.2	8,935	218,079	54.9
西南地區	3,395	84,151	10.5	2,267	58,018	14.6
華東地區	6,728	129,930	16.2	2,110	51,426	13.0
華中及華北地區	20,431	240,008	30.0	1,396	51,911	13.1
東北地區	2,279	33,204	4.1	1,343	17,615	4.4
總計	44,297	800,501	100.0	16,051	397,049	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) 華中及華北地區包括湖南、湖北、河北、內蒙古及河南省、北京市及天津市。
- (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。

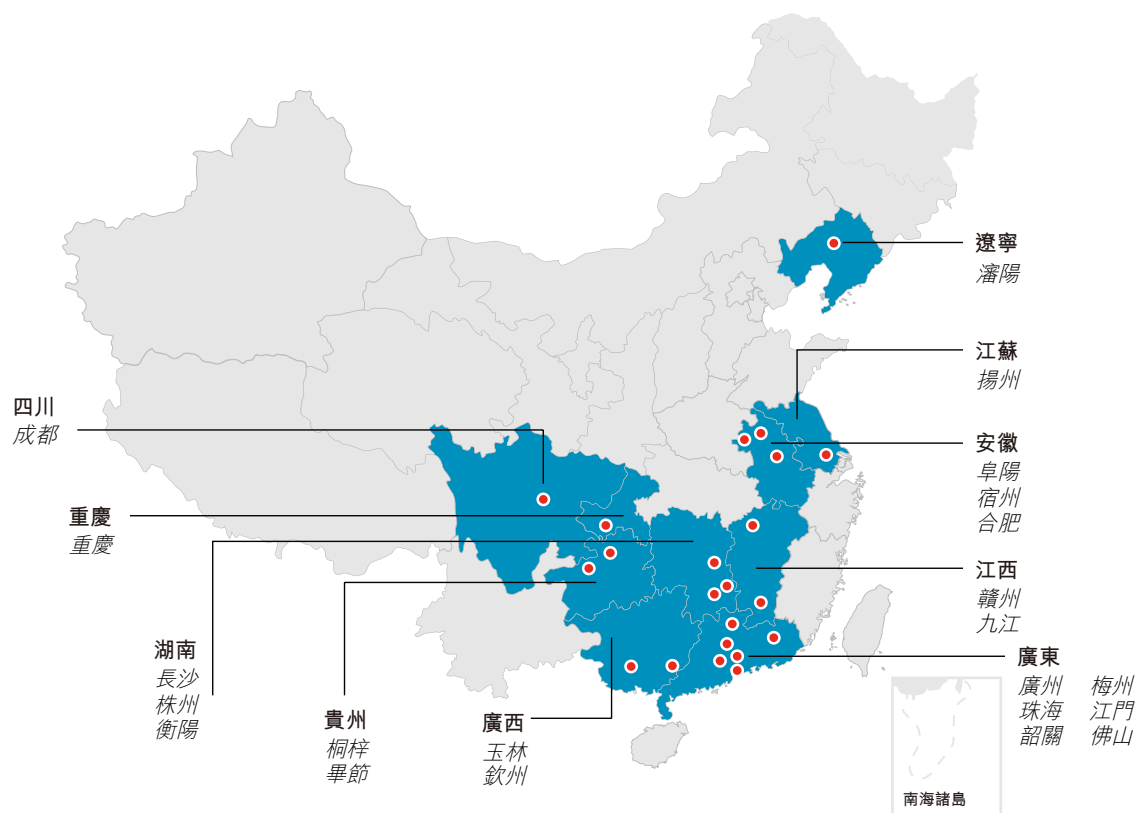
商業運營服務

商業運營服務分部收入增加約人民幣21.8百萬元或約16.2%。其中，商業運營及管理服務收入增加約人民幣13.7百萬元或約12.5%，主要由於管理或經營的購物商場數目由截至二零二零年六月三十日止六個月的十七個增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的二十個所致。市場定位及商戶招攬服務收入增加約人民幣8.1百萬元或約32.1%。主要是隨著疫情的緩解，本集團提供市場定位及商戶招攬服務的購物商場在二零二一年上半年陸續開業所致。

	截至六月三十日止六個月		增長額	增長率		
	二零二一年	二零二零年				
	人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	%		
商業運營及管理服務	123,022	78.6	109,308	81.2	13,714	12.5
市場定位及商戶招攬服務	33,487	21.4	25,358	18.8	8,129	32.1
總計	<u>156,509</u>	<u>100.0</u>	<u>134,666</u>	<u>100.0</u>	<u>21,843</u>	<u>16.2</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零二一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			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	92,562	59.1	58,854	43.7
西南地區 ⁽²⁾	44,934	28.7	38,347	28.5
華東地區 ⁽³⁾	15,812	10.2	27,344	20.3
華中及東北地區 ⁽⁴⁾	3,201	2.0	10,121	7.5
總計	156,509	100.0	134,666	100.0

附註：

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

智能化工程分部

智能化工程分部收入增加約人民幣20.2百萬元或約125.7%，首先智能化工程服務收入增加約人民幣18.1百萬元或約123.7%，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；其次軟硬件銷售收入增加約人民幣2.1百萬元或約145.3%，主要由於本集團為大業主提供更多的信息化服務，如業務系統升級改造。

	截至六月三十日止六個月		增長額	增長率		
	二零二一年	二零二零年				
	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	14,623	91.0	18,089	123.7
軟硬件銷售	3,557	9.8	1,450	9.0	2,107	145.3
總計	<u>36,269</u>	<u>100.0</u>	<u>16,073</u>	<u>100.0</u>	<u>20,196</u>	<u>125.7</u>

大健康業務分部

大健康業務分部收入增加約人民幣9.7百萬元或約1740.2%，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

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、勞工外包、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)材料及易耗品所致。

服務成本自截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣327.4百萬元增加約100.4%至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。

該增加主要由於：

- (i) 勞工成本自截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣233.0百萬元增加至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，原因為本集團僱用更多僱員、安保員工及家政服務員工並產生更多勞工外包成本及清潔及園藝服務開支以支持業務擴張；
- (ii) 維護成本開支因就若干物業管理項目進行之主要維護工程而自截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣16.8百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣45.6百萬元；
- (iii) 公用事業開支因本集團管理及經營的商場數目增加而自截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣23.6百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣37.8百萬元。

毛利及毛利率

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團毛利為約人民幣347.4百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣221.0百萬元上升約人民幣126.4百萬元或約57.2%。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團毛利率為34.6%，較截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利率40.3%下降約5.7個百分點。其中物業管理服務分部的毛利率為34.5%（截至二零二零年六月三十日止六個月：39.7%），商業運營服務分部的毛利率為37.9%（截至二零二零年六月三十日止六個月：41.5%）。本集團毛利率下降一方面是由於收購的物業管理公司擴大了本集團於華北地區的物業管理服務，而華北地區物業管理服務的毛利率通常低於本集團整體物業管理服務的毛利率，本集團將於收購後整合資源及竭力提高收併購項目的整體經濟效益。另一方面是於二零二零年度因疫情下員工開支有社保減免，本期無此類減免。

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。截至二零二一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2.8百萬元。

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。

截至二零二一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92.5百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣59.2百萬元上升約人民幣33.3百萬元或約56.3%。該增加主要是由於本期業務擴張，以及收購的物業管理公司帶來的管理費用增長所致。

本集團的行政開支佔收入比為9.2%，較二零二零年同期下降1.6個百分點。該變動主要是由於本集團加強費用管控所致。

其他收入、收益及虧損

截至二零二一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22.2百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣7.6百萬元增幅較大，主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月收到政府補助約人民幣11.8百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加了人民幣11.0百萬元。

所得稅

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的所得稅為約人民幣55.1百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣47.5百萬元增長約人民幣7.6百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的實際稅率約為22.9%，較截至二零二零年六月三十日止六個月之約29.9%下降約7.0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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣185.6百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣111.6百萬元增長約人民幣74.0百萬元或約66.3%。截至二零二一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177.8百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣111.0百萬元增長60.2%。該增長主要是由於本期業務擴張，以及收購的物業管理公司帶來的利潤增長所致。

財務狀況

本集團財務狀況良好，於二零二一年六月三十日，本集團資產總額為約人民幣2,635.3百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,554.5百萬元)，負債總額為約人民幣1,487.2百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,493.4百萬元)；於二零二一年六月三十日，本集團流動比率為1.60(於二零二零年十二月三十一日：1.42)。

於二零二一年六月三十日，本集團淨資產為約人民幣1,148.1百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,061.1百萬元)。權益回報率乃按期間淨利潤除以平均淨資產計算。權益回報率於截至二零二一年六月三十日止期間為約16.8%(二零二零年六月三十日：12.8%)。

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。於二零二一年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備增加約8.0%至約人民幣47.0百萬元，主要由於添置辦公設備所致。

使用權資產

本集團的使用權資產為租賃使用權資產。於二零二一年六月三十日，本集團的使用權資產約人民幣26.1百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日減少了約10.0%，主要由於使用權資產攤銷所致。

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六月三十日的人民幣98.4百萬元，主要乃由於本期新收購的物業管理公司所致。

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。截至二零二一年六月三十日，本集團的商譽為約人民幣282.9百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣226.1百萬元增加人民幣56.8百萬元，主要乃由於本期新收購的物業管理公司所致。

貿易及其他應收款項

於二零二一年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項為約人民幣442.7百萬元，較二零二零年十二月三十一日之約人民幣359.7百萬元增加約人民幣83.0百萬元或約23.1%，主要由於本期業務增長所致。

應收附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方、合營企業及聯營企業款項

於二零二一年六月三十日，本集團的應收附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方、合營企業及聯營企業款項為約人民幣63.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣153.5百萬元減少了人民幣90.1百萬元或58.7%，主要乃由於本集團加強了業務結算及管控所致。

貿易及其他應付款項

於二零二一年六月三十日，本集團貿易及其他應付款項約人民幣643.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣595.6百萬元增加了約人民幣47.8百萬元或8.0%。

銀行借款

於二零二一年六月三十日，本集團(i)尚未償還銀行借款約人民幣495.2百萬元，(ii)未動用短期融資的銀行融資額度約人民幣114.5百萬元，及(iii)未動用長期融資的銀行融資額度約人民幣9.5百萬元。銀行借款按固定年利率介乎4.50%至6.00%計息並由本集團之若干附屬公司或同系附屬公司擔保，及銀行借款人民幣159.7百萬元由若干附屬公司之股權質押。

租賃負債

於二零二一年六月三十日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣4.0百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額為人民幣23.8百萬元。

或然負債

於二零二一年六月三十日，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。截至二零二一年六月三十日，本集團資產負債比率為0.56(二零二零年十二月三十一日：0.58)。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團除以若干附屬公司股權作為質押以獲取人民幣159.7百萬元之銀行借款外，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415.4百萬元的募集資金，其中約人民幣311.8百萬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157.8百萬元，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

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售。

重大投資

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團共有4,267名僱員。二零二一年上半年的員工成本為約人民幣232.7百萬元。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二零二一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

於截至二零二一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。截至二零二一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於截至二零二一年六月三十日止六個月一直遵守證券交易守則。

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二零二一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二零二一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，二零二一年八月二十日

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