

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月之 中期業績公告

摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月：

- 本集團的收入為約人民幣786.5百萬元，同比下降約7.1%。
- 毛利率為約25.8% (去年同期之毛利率：約28.7%)。
- 本集團行政費用及其他開支為約人民幣65.1百萬元，同比下降約38.0%。
- 本集團實現淨利潤約人民幣68.7百萬元，同比上升約32.8%；淨利率為約8.7% (去年同期：約6.1%)。
- 每股基本盈利為約人民幣8.70分，同比上升約27.9%。

於二零二三年六月三十日，銀行結餘及現金為約人民幣869.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣826.2百萬元增長約5.3%，現金儲備充分。

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」)截至二零二三年六月三十日止六個月之綜合業績連同二零二二年同期未經審核比較數字，及本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零二二年十二月三十一日之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	786,540	846,584
服務成本		(583,244)	(603,391)
毛利		203,296	243,193
其他收入、收益及虧損	5	37,696	38,613
預期信用損失(「預期信用損失」)模型下的減值虧損，扣除撥回		(84,272)	(103,343)
行政開支及其他開支		(65,085)	(104,998)
銷售及分銷開支		(275)	(394)
財務成本		(3,857)	(9,884)
除稅前溢利		87,503	63,187
所得稅開支	6	(18,781)	(11,453)
期內溢利	7	68,722	51,734
其他全面收益／(開支)			
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		5,796	4,318
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			
(「按公平值計入其他全面收入」)之權益工具之公平值收益		14,774	319
期內其他全面收入，扣除所得稅		20,570	4,637
期內全面收益總額		89,292	56,371

		截至以下日期止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		六月三十日	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下人士應佔期內溢利：			
—本公司擁有人		63,220	49,444
—非控股權益		5,502	2,290
		<u>68,722</u>	<u>51,734</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
—本公司擁有人		77,619	52,691
—非控股權益		11,673	3,680
		<u>89,292</u>	<u>56,371</u>
每股盈利(人民幣分)			
—基本	9	<u>8.70</u>	<u>6.81</u>
—攤薄	9	<u>8.70</u>	<u>6.81</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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		27,951	29,438
使用權資產		6,417	16,599
投資物業		9,051	9,051
無形資產		72,301	78,858
商譽		151,118	151,118
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之權益工具		64,280	65,108
按公平值計入其他全面收益之權益工具		157,891	137,321
遞延稅項資產		72,620	61,059
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
		<u>567,053</u>	<u>553,976</u>
流動資產			
存貨		11,029	9,208
貿易及其他應收款項	10	622,036	691,822
遞延合約成本		8,149	8,149
應收同系附屬公司款項		51,428	54,912
應收附屬公司非控股 股東款項		-	167
應收關聯方款項		2,598	5,460
受限制銀行存款		10,710	71,152
銀行結餘及現金		869,705	826,180
		<u>1,575,655</u>	<u>1,667,050</u>

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	705,885	772,821
合約負債		146,978	225,601
應付附屬公司非控股股東款項		9,112	7,060
稅項負債		40,354	43,199
租賃負債		2,439	3,318
銀行借款		134,988	138,988
		<u>1,039,756</u>	<u>1,190,987</u>
流動資產淨值		<u>535,899</u>	<u>476,063</u>
總資產減流動負債		<u>1,102,952</u>	<u>1,030,039</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		20,058	21,699
租賃負債		4,244	15,982
		<u>24,302</u>	<u>37,681</u>
淨資產		<u><u>1,078,650</u></u>	<u><u>992,358</u></u>
資本及儲備			
股本		6,207	6,207
儲備		1,002,887	925,268
本公司擁有人應佔權益		1,009,094	931,475
非控股權益		69,556	60,883
權益總額		<u><u>1,078,650</u></u>	<u><u>992,358</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。

本中期財務資料並無載有一般收錄於年度財務報告之所有附註。因此，本簡明綜合中期財務資料應連同截至2022年12月31日止年度的年度財務報告以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱讀。

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，截至二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者相同。

本中期期間應用與本集團有關且於本期間生效之國際財務報告準則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。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。本公司董事預期於未來期間採納新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團之簡明綜合財務報表產生任何重大影響。

3. 收入

收入分類

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	573,616	555,263
銷售輔助服務	9,158	33,041
社區增值服務	96,845	114,857
供暖服務	27,866	24,724
其他	2,647	3,573
	<u>710,132</u>	<u>731,458</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	73,066	106,112
市場定位及商戶招攬服務	3,342	9,014
	<u>76,408</u>	<u>115,126</u>
總計	<u>786,540</u>	<u>846,584</u>
客戶類型		
物業管理服務		
外部客戶	676,309	660,752
同系附屬公司	30,064	57,653
其他關聯方	3,759	13,053
	<u>710,132</u>	<u>731,458</u>
商業運營服務		
外部客戶	64,132	76,268
同系附屬公司	12,276	38,701
其他關聯方	–	157
	<u>76,408</u>	<u>115,126</u>
總計	<u>786,540</u>	<u>846,584</u>
收入確認時間		
一段時間內	760,038	830,390
某個時間點	26,502	16,194
總計	<u>786,540</u>	<u>846,584</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：

截至二零二三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>710,132</u>	<u>76,408</u>	<u>786,540</u>
分部業績	<u>86,937</u>	<u>16,262</u>	103,199
匯兌收益淨額			18,587
按公平值計入損益之權益工具之 公平值變動			(828)
總部行政成本			(29,598)
租賃負債利息			(331)
銀行借款利息			<u>(3,526)</u>
除稅前溢利			<u>87,503</u>

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>

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	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	5,964	1,034
匯兌收益淨額	18,587	22,098
政府補貼	9,932	11,761
遞延合約成本之減值虧損撥回	-	3,266
股本投資之股息收入	1,500	-
按公平值計入損益之權益工具之公平值變動	(828)	-
提前終止租賃之收益	2,474	-
其他	67	454
	<u>37,696</u>	<u>38,613</u>

6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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」)	31,981	33,369
遞延稅項	<u>(13,200)</u>	<u>(21,916)</u>
	<u>18,781</u>	<u>11,453</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]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	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	-	2,413
物業、廠房及設備折舊	2,414	4,416
使用權資產折舊	1,682	2,668
無形資產攤銷(計入所提供服務成本)	6,557	6,557
員工成本	159,207	206,627
	<u>159,207</u>	<u>206,627</u>

8. 股息

本公司董事不就截至二零二三年六月三十日止六個月建議或宣派支付任何中期股息(截至二零二二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	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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)	<u>63,220</u>	<u>49,444</u>

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 六月三十日
股份數目：		
用於計算每股基本及攤薄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分別高於本公司股份於本期間及過往期間之平均市價，故於兩個期間計算每股攤薄盈利並無假設行使本公司於本期間及過往期間尚未行使之購股權。

10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		659,877	584,426
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回		(172,362)	(89,853)
貿易應收款項總額		<u>487,515</u>	<u>494,573</u>
其他應收款項：			
按金	(a)	22,345	34,529
代住戶付款	(b)	61,436	62,185
待抵扣進項稅		24,158	23,108
預付款項		13,005	47,465
其他		22,937	39,997
減：預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回		(6,460)	(7,135)
		<u>137,421</u>	<u>200,149</u>
貿易及其他應收款項總額		<u>624,936</u>	<u>694,722</u>
作報告目的之分析：			
非流動資產		2,900	2,900
流動資產		<u>622,036</u>	<u>691,822</u>
		<u>624,936</u>	<u>694,722</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	93,295	96,391
61至180天	142,775	118,591
181至365天	137,787	141,132
1至2年	140,151	124,714
2至3年	101,879	69,814
超過3年	43,990	33,784
	<u>659,877</u>	<u>584,426</u>

11. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		<u>232,474</u>	<u>272,937</u>
其他應付款項：			
代住戶收款		167,825	163,856
已收按金	(a)	186,937	200,615
應計員工成本		20,373	27,855
應計社會保險及住房公積金供款		14,656	14,835
其他應付稅項		27,557	30,091
應計開支		30,692	38,169
其他應付款項		<u>25,371</u>	<u>24,463</u>
其他應付款項總額		<u>473,441</u>	<u>499,884</u>
貿易及其他應付款項總額		<u>705,885</u>	<u>772,821</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	57,158	102,777
61至180天	64,461	65,515
181至365天	33,273	29,797
1至2年	53,554	46,319
2至3年	20,794	24,183
超過3年	3,234	4,346
	<u>232,474</u>	<u>272,937</u>

管理層討論及分析

一、業務回顧

業務概覽

本集團為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，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

於二零二三年六月三十日，本集團共為中國22個省、直轄市及自治區77個城市的400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(「**建築面積**」)約為46.5百萬平方米(「**平方米**」)，較於二零二二年十二月三十一日的約47.1百萬平方米減少約0.7百萬平方米。於二零二三年六月三十日，本集團的合約面積約為77.5百萬平方米。

本集團固本拓新，不斷推動老舊停車場改造及啟動收費，整合資源全力提升空間資源覆蓋率，以及嘗試開拓廣告自營、直飲水機自營、封窗自營等自營增值業務。二零二三年上半年結合社區便民活動，開展了超過1,200場社區團購，以及到家業務的推廣活動，多渠道拓展增值業務之收入。本集團還通過集中招標及採購，持續降低電梯維修保養之成本，並同步積極推動公共維修資金的使用，解決工程整改問題。我們已採取兩項措施進一步降低工程運營成本。

本集團致力於為業主打造數字化社區生活圈，持續完善並增加「奧悅家」微信小程序功能，除報事報修、線上繳費功能、社區團購及合作方廣告投放功能外，今年新增入戶有償服務選項，整合自有及周邊商家資源，便捷業主生活，實現物業與商家共贏。後續將在「奧悅家」平台增設更多增值服務，整合優質商戶，以及提升業主平台復購率。

本集團重視客戶居住體驗感及客戶關係，二零二三年上半年圍繞重要節日及業主需求開展了超過2,313場社區文化活動及便民活動，服務超過30萬人次。今年四月起，本集團策劃開展「我為業主辦件事」活動，免費為業主提供送快遞、抬重物、通馬桶、查故障、巡裝修等服務，上線以來累計為業主解決問題上萬起，切實為業主排憂解難，深受業主好評。

於二零二三年六月三十日，本集團新增中標1個醫院項目，在醫院等業態的綜合服務佈局範圍進一步拓寬，非住宅服務內容也進一步豐富。通過住宅與非住宅標桿項目打造，提升本公司綜合設施管理服務能力，提升行業內品牌聲譽及客戶認可度，助力業績增長，為投資者帶來長期穩健收益。

商業運營

於二零二三年六月三十日，本集團共向21個商場訂約提供商業運營服務，合同總建築面積約為769,000平方米。於二零二三年六月三十日，本集團共為中國13個城市18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663,000平方米。

本集團在保持高質商業運營基礎上，持續給消費者傳遞溫情生活，現時服務領域涵蓋前期策劃、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，在核心運營的同時不斷開拓、深挖商業運營的多元服務，豐富收入來源、可持續經營、鞏固內生力。此外，本集團強調產業協同合作，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。本集團商業運營服務不斷深化與物業管理服務的交流、溝通、合作，借助全國各地商業項目周邊自持物業產業集群的優勢，使業主轉化為購物中心的忠誠顧客，以更小成本撬動更高收益。

本集團借助多方勢能構建「互聯網+商業」創新模式。一方面，本集團商業運營上半年與專業機構合作，開發會員管理系統，以更有效、便捷、個性化的營銷方式，實現線上線下、不同客群的精準導流，深度運營綜合體項目的會員私域流量，以最低成本增加客戶消費積極性和掌握消費者動態，激活項目的運營內生動力，提升商業價值；另一方面，進一步推動數字化戰略合作，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，有效降低本集團運營、營銷成本，提升運營、營銷精準性，實現降本增效，在二零二三年全球經濟快速復甦的大環境下，實現平穩可持續發展。

本集團因應不同項目、消費者需求，因地制宜打造不同類型消費體驗，打造沉浸式、溫情、歡樂的購物體驗。本集團上半年進一步深化「社區公園」的商業理念，策劃及打造一系列精彩紛呈的主題活動，如：大余奧園廣場著力構築全景沉浸式視覺歡樂場—「粉熊樂園」，此打造讓項目客流銷售雙創新高，也延長顧客的停留時間，增加隨機消費的機會點，賦能品牌商家，相同模式複製給本集團其他項目的同時也助力實現了收入的增長。浦北奧園廣場在深化「北鼻樂園」的親子歡樂體驗的基礎上，通過增加「夜市經濟」釋放城鎮活力和帶動城鎮煙火氣，實現多元消費場景齊發力，有效帶動浦北奧園廣場日均客流和銷售的大幅增長，同比提升超50%。廣州番禺奧園廣場敏銳捕捉「露營」風向，上半年外廣場逐步完成「營地公園」主題升級打造，整體經營氛圍更濃厚，形成「體驗場景引流—銷售轉化」的營銷閉環，餐飲和體驗業態商戶銷售額實現提升。

二、未來展望

二零二三年下半年，本集團將始終堅守初心，堅持穩健的財務管理策略，並秉承一切「以業主、客戶為中心」服務理念，提升客戶滿意度，並實現平穩、可持續發展。

物業管理

二零二三年隨著消費場景有序恢復，一系列促消費政策落地顯效，消費市場恢復態勢明顯。本集團持續通過數字化建設提升物業運營能力及決策支持能力，進一步提升業務管控能力與客戶體驗。社區商業方面，因應業主需求與社區特點，結合自身資源，社區團購選品因地制宜，精準契合業主所需，打造具有特色的社區團購，進一步提升非關聯方營業收入。強化項目周邊商家資源整合，高效利用項目空間資源，實現與優質商戶共贏。

下半年，本集團物業管理將重點推進「四化」建設，即為服務標準化、標準產品化、產品品牌化及品牌價值化，實現服務品質與效率的提升，重塑業務管理內涵。持續發力非住業態結合設施管理服務領域，打磨細項服務專業度，為客戶提供綜合性的需求解決方案，挖掘新賽道價值潛力。

商業運營

二零二三年下半年，本集團將繼續以現金流和利潤為核心，並結合商業地產行業市場的現狀，加大招商和運營方面的投入，其中招商方面所提供的業態更好地滿足對應消費者群體的消費方向；而運營方面吸引更多客流，以提升從客流向銷售額的轉化比例。同時，本集團以賦能引流為核心，強化積分運營與權益運營，深化數字化系統建設，持續完善會員體系，提升客戶體驗，賦能業務發展。

此外，本集團下半年重點深化項目全國性佈局的戰略，繼續輸出輕資產管理模式，升級停車場管理，尤其是多年耕耘積累的專業化運營管理能力及消費者對奧園廣場、奧園城市天地兩個品牌的認可，助力各業務在充滿挑戰的外部環境中展現出較強的抗風險能力並實現增長。

III. 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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的總收入為約人民幣786.5百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣846.6百萬元減少約人民幣60.0百萬元或約7.1%。截至二零二三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90.3%和9.7%。

	截至六月三十日止六個月		二零二二年	增長額	增長率	
	二零二三年					
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	710,132	90.3	731,458	86.4	(21,326)	(2.9)
商業運營服務分部	76,408	9.7	115,126	13.6	(38,718)	(33.6)
總計	<u>786,540</u>	<u>100.0</u>	<u>846,584</u>	<u>100.0</u>	<u>(60,044)</u>	<u>(7.1)</u>

物業管理服務

物業管理服務分部收入減少約人民幣21.3百萬元或約2.9%，其中，物業管理服務收入增加約人民幣18.4百萬元或約3.3%，大業主增值服務收入減少約人民幣23.9百萬元或約72.3%，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15.8百萬元或約11.0%，主要由於本集團智能化安裝工程收入減少所致。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二三年		二零二二年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
物業管理服務	573,616	80.8	555,263	75.9	18,353	3.3
大業主增值服務	9,158	1.3	33,041	4.5	(23,883)	(72.3)
社區增值服務	127,358	17.9	143,154	19.6	(15,796)	(11.0)
總計	<u>710,132</u>	<u>100.0</u>	<u>731,458</u>	<u>100.0</u>	<u>(21,326)</u>	<u>(2.9)</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					
	二零二三年			二零二二年		
	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	收入 %
中國奧園集團及其關 聯方 ^(附註)	27,006	373,098	65.0	24,473	352,181	63.4
第三方物業開發商	19,471	200,518	35.0	22,899	203,082	36.6
總計	<u>46,477</u>	<u>573,616</u>	<u>100.0</u>	<u>47,372</u>	<u>555,263</u>	<u>100.0</u>

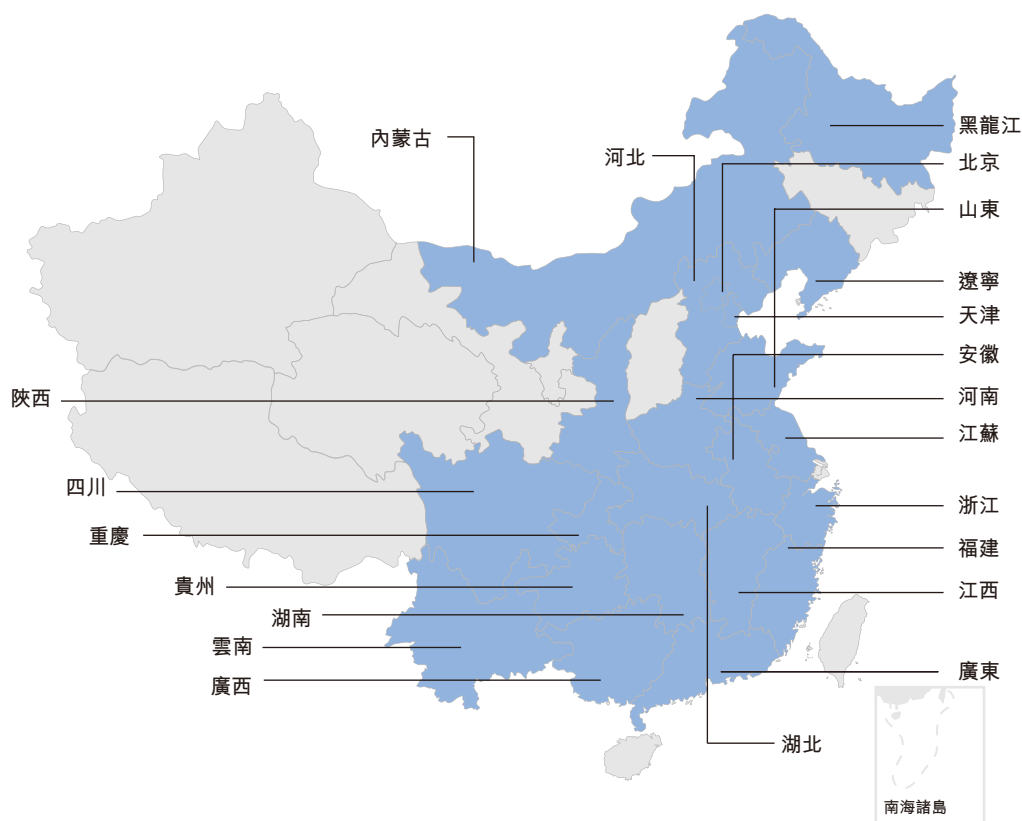
附註：中國奧園集團關聯方包括中國奧園集團的合營企業及聯營公司。

下表載列按物業開發商類型劃分的於截至二零二三年六月三十日止期間在管收費建築面積的變動明細：

	於 二零二三年 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 二零二三年 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	25,625	1,906	525	27,006
第三方物業開發商	21,519	210	2,258	19,471
總計	<u>47,144</u>	<u>2,116</u>	<u>2,783</u>	<u>46,477</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零二三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 二零二三年		於六月三十日／截至六月三十日止六個月 二零二二年		收入 %	
	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
華南地區 ⁽¹⁾	14,663	274,289	38.6	13,552	308,432	42.2
西南地區 ⁽²⁾	4,449	76,438	10.8	3,873	70,308	9.6
華東地區 ⁽³⁾	8,622	103,861	14.6	8,529	87,044	11.9
華中及華北地區 ⁽⁴⁾	16,357	221,961	31.3	19,077	235,005	32.1
東北地區 ⁽⁵⁾	2,386	33,583	4.7	2,341	30,669	4.2
總計	46,477	710,132	100.0	47,372	731,458	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、河北及河南省、內蒙古自治區、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

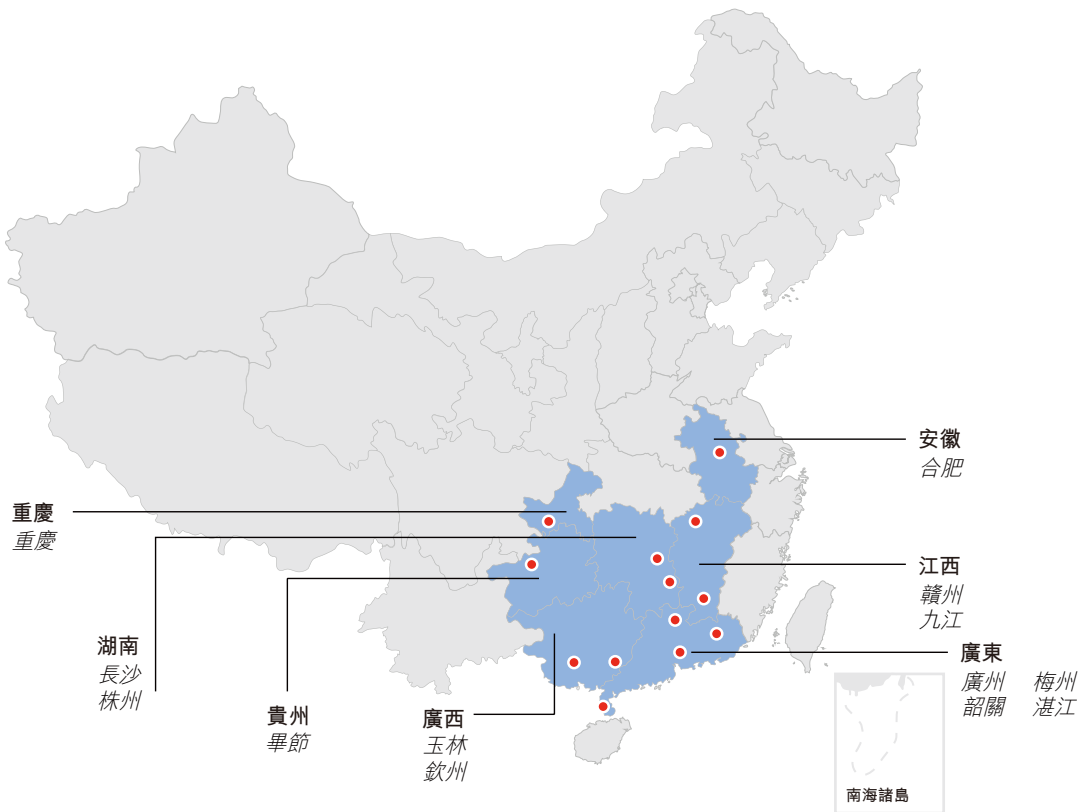
商業運營服務分部收入減少約人民幣38.7百萬元或約33.6%。其中，商業運營及管理服務收入減少約人民幣33.0百萬元或約31.1%，主要是本集團向正在運營的商場提供的商業運營服務在管總建築面積減少所致。市場定位及商戶招攬服務收入減少約人民幣5.7百萬元或約62.9%。市場定位及商戶招攬服務的收入減少乃主要由於我們提供的前期研測及招商服務減少所致。

截至六月三十日止六個月

	二零二三年		二零二二年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	人民幣千元	% 人民幣千元	人民幣千元	% 人民幣千元		
商業運營及管理服務	73,066	95.6	106,112	92.2	(33,046)	(31.1)
市場定位及商戶招攬 服務	3,342	4.4	9,014	7.8	(5,672)	(62.9)
總計	<u>76,408</u>	<u>100.0</u>	<u>115,126</u>	<u>100.0</u>	<u>(38,718)</u>	<u>(33.6)</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零二三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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	51,499	67.4	80,422	69.9
西南地區 ⁽²⁾	18,982	24.8	18,931	16.4
華東地區 ⁽³⁾	2,810	3.7	10,083	8.8
華中及東北地區 ⁽⁴⁾	3,117	4.1	5,690	4.9
總計	76,408	100.0	115,126	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) 華東地區包括江西及安徽省。
- (4) 華中及東北地區包括湖南省。

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。

服務成本自截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣603.4百萬元減少約3.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣583.2百萬元。

服務成本減少主要由於：

- (i) 勞務成本自截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣438.2百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣429.7百萬元，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，從而減少僱員、安保員工及家政服務員工人數，導致勞務外包成本降低以及清潔及園藝服務開支減少所致；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約人民幣11.4百萬元所致。

毛利及毛利率

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團毛利為約人民幣203.3百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣243.2百萬元下降約人民幣39.9百萬元或約16.4%。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團毛利率為25.8%，較截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利率28.7%下降約2.9個百分點。其中物業管理服務分部的毛利率為24.5%（截至二零二二年六月三十日止六個月：27.2%），商業運營服務分部的毛利率為38.3%（截至二零二二年六月三十日止六個月：38.5%）。毛利減少主要是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。截至二零二三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0.28百萬元。

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。

截至二零二三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65.1百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣105.0百萬元減少約人民幣39.9百萬元或約38.0%。該減少主要是由於報告期間本公司優化了組織架構，提高管理效率，降本增效所致。

其他收入、收益及虧損

截至二零二三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37.7百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣38.6百萬元減少約人民幣0.9百萬元，較去年同期基本持平。

所得稅

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的所得稅為約人民幣18.8百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣11.5百萬元增加約人民幣7.3百萬元。

期內溢利

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣68.7百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣51.7百萬元增加約人民幣17.0百萬元或約32.8%。截至二零二三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63.2百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣49.4百萬元增加約27.9%。該增加主要是由於本集團優化組織架構，提高管理效率，降本增效所致。

財務狀況

本集團財務狀況良好，於二零二三年六月三十日，本集團資產總額為約人民幣2,142.7百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,221.0百萬元)，負債總額為約人民幣1,064.1百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,228.7百萬元)。於二零二三年六月三十日，本集團流動比率為1.52(於二零二二年十二月三十一日：1.40)。

於二零二三年六月三十日，本集團淨資產為約人民幣1,078.7百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣992.4百萬元)。權益回報率(「權益回報率」)乃按期間淨溢利除以平均淨資產計算。權益回報率於截至二零二三年六月三十日止期間為約6.6%(二零二二年六月三十日：6.3%)。

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。於二零二三年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備較於二零二二年十二月三十一日下降約5.1%或約人民幣1.5百萬元，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。於二零二三年六月三十日，本集團的使用權資產約人民幣6.4百萬元，較於二零二二年十二月三十一日減少了約61.3%，主要由於提前終止部分物業的租約。

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。本集團的無形資產自於二零二二年十二月三十一日的約人民幣78.9百萬元減少至於二零二三年六月三十日的約人民幣72.3百萬元，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及北京博安物業服務有限公司總代價與彼等各自於各自之收購日期的可識別淨資產總額之差額。於二零二三年六月三十日，本集團的商譽為約人民幣151.1百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的金額無變化。

貿易及其他應收款項

於二零二三年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項為約人民幣624.9百萬元，較二零二二年十二月三十一日之約人民幣694.7百萬元減少約人民幣69.8百萬元或約10.0%。

應收附屬公司非控股股東、同系附屬公司及關聯方款項

於二零二三年六月三十日，本集團的應收附屬公司非控股股東、同系附屬公司及關聯方款項為約人民幣54.0百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣60.5百萬元減少了人民幣6.5百萬元或10.8%，受房地產大環境影響，業務交易量有較大下降所致。

貿易及其他應付款項

於二零二三年六月三十日，本集團貿易及其他應付款項約人民幣705.9百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣772.8百萬元減少了約人民幣66.9百萬元或8.7%。

銀行借款

於二零二三年六月三十日，本集團(i)尚未償還銀行借款約人民幣135.0百萬元，及(ii)無未動用短期融資的銀行融資額度。銀行借款按固定年利率介乎4.35%至6.15%計息並由本集團之若干附屬公司或若干同系附屬公司擔保，且由若干附屬公司之股權質押。

租賃負債

於二零二三年六月三十日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣2.4百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額為約人民幣4.2百萬元。

或然負債

於二零二三年六月三十日，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。於二零二三年六月三十日，本集團資產負債比率為0.50(二零二二年十二月三十一日：0.55)。

外匯風險

本公司功能性貨幣為人民幣，但若干海外附屬公司功能性貨幣為人民幣以外的貨幣。於二零二三年六月三十日，若干現金及銀行結餘以及定期存款乃以人民幣、港元以及美元計值，其會令本集團面臨外匯風險。本集團並無使用任何外匯掉期合約以減少因銀行結餘產生的美元及港元風險。本公司目前亦無任何外匯對沖政策。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團除以若干附屬公司股權作為質押以獲取約人民幣133.0百萬元的銀行借款外，概無本集團資產作抵押。

上市所得款項

本公司股份(「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(相當於約人民幣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、重大投資以及重大投資及資本資產之未來計劃

於截至二零二三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，於二零二三年六月三十日，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以及於本公告日期概無其他重大投資或添置資本資產之計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團共有2,729名僱員。二零二三年上半年的員工成本為約人民幣159.2百萬元。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。

庫務政策

董事將繼續依循審慎的政策管理本集團的現金及現金等價物並維持穩健的流動資金狀況，以確保本集團作好準備把握未來的增長機遇。

中期股息

董事建議不宣派截至二零二三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

於截至二零二三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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

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二零二三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

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零二二年四月一日上午九時正起暫停買賣。於二零二二年六月二十七日，本公司收到聯交所之復牌指引，當中載列本公司於恢復買賣前須達成之七項特定復牌指引。於二零二三年八月一日，本公司已達成所有復牌指引及股份已自二零二三年八月二日上午九時正起恢復買賣。

詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月三十日、二零二二年四月一日、二零二二年五月三日、二零二二年六月二日、二零二二年六月三十日、二零二二年八月三十一日、二零二二年九月三十日、二零二二年十月三日、二零二二年十二月十二日、二零二二年十二月三十日、二零二三年一月十三日、二零二三年二月十六日、二零二三年三月三十一日、二零二三年五月四日、二零二三年五月十七日、二零二三年五月二十三日、二零二三年六月六日、二零二三年六月三十日、二零二三年七月十八日、二零二三年七月二十六日及二零二三年八月一日之公告。

控股股東出售股份

於二零二三年二月十六日，本公司控股股東明興有限公司（「明興」，作為賣方）與Best Discovery International Limited（「Best Discovery」，作為買方）訂立買賣協議，據此，明興有條件同意出售而Best Discovery有條件同意購買合共217,148,750股股份，佔於二零二三年二月十六日已發行股份總數29.9%，代價為256,000,000港元（「出售事項」）。

出售事項已於二零二三年七月十七日完成。緊隨出售事項完成後，Best Discovery及明興分別持有217,148,750股股份及179,226,250股股份，分別佔已發行股份總數的29.9%及24.68%，因此，Best Discovery成為本公司單一最大股東，而明興不再為本公司控股股東，但仍為本公司主要股東。

詳情請參閱本公司日期為二零二三年二月十六日及二零二三年七月十八日之公告。

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二零二三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二零二三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
執行董事
鄭少輝

香港，二零二三年八月二十八日

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。