

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。



星悅康旅股份有限公司
Starjoy Wellness and Travel Company Limited

(前稱奧園健康生活集團有限公司)
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：3662)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之
全年業績公告

二零二三年業績摘要

- 總收入為約人民幣1,563.0百萬元，同比下降約4.1%
- 毛利為約人民幣399.6百萬元，同比增加人民幣2.4百萬元，毛利率為約25.6%，同比增加約1.2個百分點。
- 行政開支為約人民幣136.2百萬元，同比下降約21.6%。
- 本集團實現淨利潤約人民幣149.2百萬元，核心淨利潤^(附註)約人民幣160.5百萬元，同比增加約人民幣43.1百萬元或約36.7%。
- 董事會不建議派付本年度的末期股息。

附註：歸屬於本集團的核心淨利潤，不包括非經常性損益項目及其相關稅項影響，如匯兌淨收益、出售附屬公司的收益或虧損、投資物業和按公平值計入損益之權益工具的公平值變動、商譽減值虧損等。

星悦康旅股份有限公司(前稱「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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零二三年」)之綜合業績連同截至二零二二年十二月三十一日止年度(「去年」或「二零二二年」)之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3	1,563,010	1,629,751
提供服務成本		(1,163,389)	(1,232,536)
毛利		399,621	397,215
其他收入、收益及虧損	4	51,303	81,633
預期信用損失(「預期信用損失」)模型下的減值虧損，扣除撥回		(85,061)	(89,170)
商譽之減值虧損		(10,562)	–
出售附屬公司(虧損)/收益		(15,117)	258
行政開支		(136,161)	(173,745)
銷售及分銷開支		(1,258)	(1,296)
投資物業公平值變動		(182)	(17)
財務成本		(8,005)	(15,280)
除稅前溢利		194,578	199,598
所得稅開支	5	(45,369)	(36,434)
年內溢利	6	149,209	163,164
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		4,407	10,100
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(「按公平值計入其他全面收入」)權益工具之公平值收益		13,352	21,061
年內其他全面收入，扣除所得稅		17,759	31,161
年內全面收入總額		166,968	194,325

		截至十二月三十一日止年度	
附註		二零二三年	二零二二年
		人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		157,137	160,407
—非控股權益		(7,928)	2,757
		<u>149,209</u>	<u>163,164</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
—本公司擁有人		169,568	182,220
—非控股權益		(2,600)	12,105
		<u>166,968</u>	<u>194,325</u>
每股盈利(人民幣分)			
—基本	7	<u>21.64</u>	<u>22.09</u>
—攤薄	7	<u>21.64</u>	<u>22.09</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,060	29,438
使用權資產		9,530	16,599
投資物業		8,869	9,051
無形資產		63,160	78,858
商譽		115,506	151,118
聯營公司權益		-	-
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之權益工具		64,420	65,108
按公平值計入其他全面收入之權益工具		155,080	137,321
遞延稅項資產		60,220	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	9	2,900	2,900
		518,269	553,976
流動資產			
存貨		12,691	9,208
貿易及其他應收款項	9	641,805	691,822
遞延合約成本		7,420	8,149
應收附屬公司非控股股東款項		-	167
應收關聯方／同系附屬公司款項		124,973	54,912
應收其他關聯方款項		831	5,460
受限制銀行存款		14,188	71,152
銀行結餘及現金		960,295	826,180
		1,762,203	1,667,050

		於十二月三十一日	
	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	798,653	772,821
合約負債		151,676	225,601
應付其他關聯方款項		3,032	–
應付附屬公司非控股股東款項		–	7,060
稅項負債		41,877	43,199
租賃負債		3,168	3,318
銀行借款		105,000	138,988
		<u>1,103,406</u>	<u>1,190,987</u>
流動資產淨值		<u>658,797</u>	<u>476,063</u>
總資產減流動負債		<u>1,177,066</u>	<u>1,030,039</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		17,789	21,699
租賃負債		6,776	15,982
		<u>24,565</u>	<u>37,681</u>
淨資產		<u><u>1,152,501</u></u>	<u><u>992,358</u></u>
資本及儲備			
股本		6,207	6,207
儲備		1,094,836	925,268
本公司擁有人應佔權益		1,101,043	931,475
非控股權益		51,458	60,883
權益總額		<u><u>1,152,501</u></u>	<u><u>992,358</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用於二零二三年一月一日或以後開始之年度期間生效的以下由國際會計準則理事會頒佈之新訂及經修訂國際財務報告準則以編製綜合財務報表。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號 (修訂本)	會計政策披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板

於本年度應用對新訂及經修訂國際財務報告準則對本年度及過往年度本集團的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

本集團並無採用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，但還不能說明該等新訂及經修訂國際財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 收入及分部資料

收入分類

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務分部		
物業管理服務	1,158,834	1,099,208
銷售輔助服務	17,863	80,692
社區增值服務	176,674	186,314
供暖服務	39,629	44,117
其他	9,929	34,108
	<u>1,402,929</u>	<u>1,444,439</u>
商業運營服務分部		
商業運營及管理服務	150,706	172,956
市場定位及商戶招攬服務	9,375	12,356
	<u>160,081</u>	<u>185,312</u>
總計	<u>1,563,010</u>	<u>1,629,751</u>
客戶類型		
物業管理服務分部		
外部客戶	1,325,140	1,333,084
關聯方／同系附屬公司*	69,533	96,492
一間聯營公司	–	6,197
其他關聯方*	8,256	8,666
	<u>1,402,929</u>	<u>1,444,439</u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
商業運營服務分部		
外部客戶	128,300	154,305
關聯方／同系附屬公司*	31,781	31,002
其他關聯方*	—	5
	<u>160,081</u>	<u>185,312</u>
總計	<u>1,563,010</u>	<u>1,629,751</u>
收入確認時間		
一段時間內	1,516,852	1,572,069
某個時間點	46,158	57,682
	<u>1,563,010</u>	<u>1,629,751</u>

* 關聯方為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為「中國奧園集團」，本公司於二零二三年十二月三十一日的主要股東及本公司當時於二零二二年十二月三十一日的控股股東)的附屬公司。其他關聯方為中國奧園的合營企業及聯營公司。

本集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現(以提供服務種類為重點)的目的而向本集團的行政總裁(為主要經營決策者(「主要經營決策者」))匯報的資料釐定。釐定運營分部之分部收益及分部業績所應用之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指各分部所賺取之溢利，當中並無分配總部行政成本、投資物業及按公平值計入損益之權益工具之公平值變動、若干金額其他收入、收益及虧損、財務成本及出售附屬公司之收益／虧損。

本集團的運營及呈報分部如下：

a. 物業管理服務

本集團從事向物業開發商、業主及住戶提供住宅及非住宅單元的物業管理服務、銷售輔助服務、社區增值服務、工程安裝服務及供暖服務。

b. 商業運營服務

本集團從事向商業物業開發商及商業物業承租人提供商業運營及管理服務以及市場定位及商戶招攬服務。

由於並無定期向主要經營決策者呈報分部資產及分部負債分析以供審閱，故並無呈列該等資料。

以下為本集團按運營及可呈報分部劃分的收入及業績分析：

	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
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
分部收入	<u>1,402,929</u>	<u>160,081</u>	<u>1,563,010</u>
分部業績	<u>187,189</u>	<u>37,673</u>	224,862
匯兌收益淨額			8,519
投資物業公平值變動			(182)
按公平值計入損益之權益工具之 公平值變動			(688)
出售附屬公司的虧損			(15,117)
總部行政成本			(14,811)
租賃負債利息			(1,102)
銀行借款利息			<u>(6,903)</u>
除稅前溢利			<u>194,578</u>
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
分部收入	<u>1,444,439</u>	<u>185,312</u>	<u>1,629,751</u>
分部業績	<u>169,113</u>	<u>25,562</u>	194,675
匯兌收益淨額			45,390
投資物業公平值變動			(17)
按公平值計入損益之權益工具之 公平值變動			(5,415)
出售附屬公司的收益			258
總部行政成本			(20,013)
租賃負債利息			(1,876)
銀行借款利息			<u>(13,404)</u>
除稅前溢利			<u>199,598</u>

其他分部資料

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日 止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	7,498	844	1,172	9,514
無形資產攤銷	12,635	-	-	12,635
使用權資產折舊	962	1,367	1,650	3,979
商譽之減值虧損	10,562	-	-	10,562
於損益確認的預期信用損失模型下 的減值虧損，扣除撥回	85,809	(748)	-	85,061
處置物業、廠房及設備虧損	186	-	-	186
	<u>186</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>186</u>
截至二零二二年十二月三十一日 止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	7,572	1,065	2,188	10,825
無形資產攤銷	13,074	-	-	13,074
使用權資產折舊	2,529	684	3,280	6,493
於損益確認的預期信用損失模型下 的減值虧損，扣除撥回	76,206	12,964	-	89,170
遞延合約成本的減值虧損撥回	-	(3,266)	-	(3,266)
處置物業、廠房及設備收益	(110)	-	-	(110)
	<u>(110)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(110)</u>

地區資料

本集團的客戶收入僅來自於中華人民共和國(「中國」)的業務及所提供的服務，且本集團超過90%的非流動資產位於中國。

主要客戶資料

本集團並無來自與單一客戶或共同控制下的實體集團的交易的收入佔本集團總收入的10%以上的主要客戶。

4. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行利息收入	14,705	4,513
匯兌收益淨額	8,519	45,390
政府補助	22,146	28,329
處置物業、廠房及設備(虧損)/收益	(186)	110
遞延合約成本的減值虧損撥回	-	3,266
股息收入	3,998	2,704
按公平值計入損益之權益工具之公平值變動	(688)	(5,415)
提前終止租賃之收益	2,917	385
其他	(108)	2,351
	<u>51,303</u>	<u>81,633</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	47,696	48,559
遞延稅項	(2,327)	(12,125)
	<u>45,369</u>	<u>36,434</u>

由於本集團於該兩年無任何應繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

根據財稅[2019]13號及國稅2019年第2號規定，本集團若干附屬公司於兩個年度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二零二三年及二零二一年獲得「國家高新技術企業」證書，據此，該等公司有權於二零二三年一月一日至二零二五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%。

6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

年內溢利經扣除／(計入)以下各項得出：

董事薪酬	2,609	3,970
其他員工工資及其他福利	288,578	324,743
其他員工之退休福利計劃供款	31,460	34,346
住房公積金供款	8,860	8,942
其他員工之以股份為基礎之付款	-	1,043
	<u>331,507</u>	<u>373,044</u>
員工成本總額		
就以下各項確認／(撥回)減值虧損：		
貿易應收款項	114,957	14,936
其他應收款項	(745)	742
關聯方／同系附屬公司	(18,955)	56,720
附屬公司的非控股股東	(3)	(67)
其他關聯方	(10,081)	16,826
其他	(112)	13
	<u>85,061</u>	<u>89,170</u>
預期信貸虧損模型項下之減值虧損總額，扣除撥回		
確認為開支的存貨成本	657	233
物業、廠房及設備折舊	9,514	10,825
使用權資產折舊	3,979	6,493
無形資產攤銷(計入提供服務成本)	12,635	13,074
	<u>12,635</u>	<u>13,074</u>

7. 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利(倘適用) (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>157,137</u>	<u>160,407</u>
	二零二三年	二零二二年
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>

計算每股攤薄盈利並無假設本公司之尚未行使購股權於本年度及過往年度獲行使，原因為該等購股權之行使價分別高於本公司股份於本年度及過往年度之平均市價。

8. 股息

於所呈列兩個年度並無派付或擬派股息。董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

9. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項	666,049	584,426
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	(204,810)	(89,853)
	<u>461,239</u>	<u>494,573</u>
其他應收款項：		
按金	27,110	34,529
代住戶付款	69,930	62,185
待抵扣進項稅	27,903	23,108
預付款項	24,925	47,465
其他	39,988	39,997
	<u>189,856</u>	<u>207,284</u>
減：預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回	(6,390)	(7,135)
	<u>183,466</u>	<u>200,149</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>644,705</u>	<u>694,722</u>
出於報告目的之分析：		
非流動資產(包含在按金內)	2,900	2,900
流動資產	641,805	691,822
	<u>644,705</u>	<u>694,722</u>

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60天	58,765	96,391
61至180天	127,703	118,591
181至365天	116,470	141,132
1至2年	177,839	124,714
2至3年	102,751	69,814
超過3年	82,521	33,784
	<u>666,049</u>	<u>584,426</u>

10. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>269,941</u>	<u>272,937</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	115,729	163,856
已收按金	(b)	152,080	167,335
應計員工成本		17,278	27,855
應計社會保險及住房公積金供款		13,775	14,835
其他應付稅項		21,442	30,091
應計開支		47,468	38,169
應付關聯方的其他款項	(c)	120,346	33,280
其他應付款項		<u>40,594</u>	<u>24,463</u>
其他應付款項總額		<u>528,712</u>	<u>499,884</u>
貿易及其他應付款項總額		<u><u>798,653</u></u>	<u><u>772,821</u></u>

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶及商戶收取的公共事業按金。
- (c) 結餘主要指代表主要股東的附屬公司收取的租金。

於年內，供應商授予本集團的信貸期介乎30天至90天(二零二二年：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：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60天	78,833	102,777
61至180天	85,843	65,515
181至365天	31,526	29,797
1至2年	26,417	46,319
2至3年	27,309	24,183
3年以上	<u>20,013</u>	<u>4,346</u>
	<u><u>269,941</u></u>	<u><u>272,937</u></u>

管理層討論及分析

一、業務回顧

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。本公司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。本集團在堅持主營業務的前提下，積極探索大健康業務以及長者旅居與文化旅遊等具長期發展機遇和發展潛力的產業，以服務、愉悅、和諧為發展基調，走向更好的發展道路，為股東謀得更多利益。

物業管理

二零二三年以來，在上游房地產行業整體下行的情況下，物業服務企業積極擁抱市場變化，以品質服務為抓手，謀求更加長期、穩定的發展。相比以往，物業管理企業更加重視平穩、有序、可持續發展，停止盲目追逐規模，對於「拖後腿」的項目，主動選擇「割捨」策略，從而「穩住」收益，為可持續發展奠定基礎。本公司大力貫徹高質量發展戰略，優化管理模式，提升服務品質，推行降本增效，確保本公司保持穩健、良好的發展態勢。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團共為中國22個省、直轄市及自治區75個城市的325處物業(含銷售案場)提供物業管理服務，涉及在收費建築面積(「**建築面積**」)約為40.6百萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團的合約面積約為67.5百萬平方米。

本集團將管理的社區劃分為多個服務層級，制定設備改造和服務方案標準，為不同項目業主提供標準化的服務體驗，也為本集團長期穩定發展奠定基礎。正是因為集中化、標準化管理體系的建立，本集團在保證業主滿意度的前提下，實現了良好的成本控制。二零二三年，在社區環境提升作業效能方面，通過設備投入代替人力作業等方式消減人力作業，降低用工風險及解決招聘難問題，投入設備提質提效。

本集團在追求服務效率提升的同時，還致力於打造有溫度的社區。於二零二三年上半年積極開展多種經營，創造新的盈利點，努力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，拓展廣告自營、直飲水機自營、封窗自營等自營增值業務。於二零二三年下半年多方面盤活業主的需求資源，經營思路朝著圍繞人的需求轉方向發展，取得不錯的成效。二零二三年結合社區文化活動開展社區團購、到家業務的推廣活動超過1,600場，培養業主社區團購的消費習慣，有效提高增值收入。

本集團還通過集中招採、引進新的戰略供方，持續降低電梯維保成本，並同步積極推動項目公共維修資金的使用，解決項目老舊難及整改費用較高的工程問題，進一步降低工程運營成本。二零二三年，本集團厲行節能，大力推動在管項目節能降耗：實施節能燈改造措施，節省公共區域能耗，為業主減負，為環境減碳，為綠色環保作出了實質性貢獻；在多項目推行預付費電錶改造，鼓勵業主積極預存電費；優化監控中心設置，對有條件的項目進行監控中心的合併，為本集團節省人力成本。

本集團積極打造社區服務的在線平台「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，新增入戶有償服務選項，整合自有及周邊商家資源，進一步增加業主生活便利性，也增加社區業主與本集團在線平台的聯繫。此外，本集團根據社區業主數量配置一定比例的管家，管家通過在線平台預約拜訪，對業主滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下社區的基礎服務質量，另一方面也高效瞭解社區業主的實時所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在線和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。近些年，伴隨在線平台的快速發展，增值業務已經成為了本公司發展的核心競爭力及業績增長的關鍵引擎之一。

本集團重視客戶居住體驗感及客戶關係維護，二零二三年圍繞重要節日及業主需求開展社區文化活動及便民活動超過3,543場，服務超過49萬人次。二零二三年四月起，本集團還策劃開展「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數萬起，切實為業主排憂解難，深受業主好評，其中獲得業主點贊量22萬個，業主贈送錦旗與感謝信超300幅／封。

於本年度，本公司新增中標6家醫院項目、2家銀行、1座辦公樓項目，不僅在醫院等業態的綜合服務佈局範圍進一步拓寬，還在非住宅以及辦公樓服務內容上也進一步豐富。通過住宅與非住宅標杆項目打造，提升本集團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

於本年度，本集團共向18個商場訂約提供商業運營服務，合同總建築面積約為717,000平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團共為中國11個城市15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588,000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，在基礎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，本集團聚焦產業協同合作，依託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。

本集團還借助多方勢能構建「互聯網+商業」創新模式。一方面，商業運營自主開發會員管理系統，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，助力現金流和利潤增長目標。

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。本著「社區公園」的商業理念，在空間構建和活動策劃上深度為周邊客群定制化社區活動空間，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增收。如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。廣州番禺奧園廣場更以傳統文化推廣作為主線，深度聯動傳統嶺南文化機構組織，打造非遺傳承活動主題軸線，如十月以「賽李佛」功夫文化、十一月「南獅」文化、十二月「嶺南戲曲」文化作為推廣主線活動。

在承擔社會責任同時，本集團還在當地客群消費者心中形成「家庭成長中心」的營銷定位，帶動客流增長，餐飲和體驗業態商戶銷售額實現提升。

二、未來展望

二零二四年，物業管理行業愈加注重高質量、可持續發展，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，努力實現本集團經營目標和滿意度增長。與此同時，本集團將強化組織和企業文化建設，不斷錘煉組織韌性，適應市場環境變化，從而保持競爭力並推動企業的持續發展。

人才方面，繼續強化人才梯隊建設，從人才標準構建、人才盤點選拔、人才培養發展、動態人才管理機制形成閉環管理，二零二四年重點從儲備認證、專項培養計劃上落實、深化，全新升級打造「管家學院」、「黃埔學院」專項培養計劃，讓人才成為賦能公司發展的新動力。

物業管理

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，還繼續深入推進項目節能降耗，在公共維修基金啟用、節能燈改造、預付費電錶安裝、智能化改造優化方面持續發力，合理規劃工程費用支出，持續提升項目運營能力。在業務經營方面，開展分類經營，根據非住宅類業態、大盤住宅類、普通住宅等不同業態特點制定不同的經營思路，推進「一盤一策」、「獨立核算」，實現精細化管理，促進經營提升，保障健康穩定的現金流。

增值服務方面，除了強抓傳統增值服務的招商運營管控，深耕增值自營業務，通過「傳幫帶」方式，提升全員經營意識，形成「一帶多」營收模式，還將根據業主需求及社區特點，持續開展社區團購、社區保險、到家保潔、美居翻新租售服務等業務，以提升經營收入。另外，將為社區居民量身定制權益會員套餐，下沉用戶端業務，拓展商寫項目保潔服務、養老服務、汽車服務等C端業務，推出專屬業主的體驗產品，提升業主粘性，增加本集團收入。

本集團還大力拓展文旅康養業務，整合高品質文旅康養資源，為業主提供文旅康養服務，既拓寬本公司收入來源，也助力業主滿意度的提升。

本集團物業管理在拓寬賽道、多元發展的同時，也深耕基礎的專業崗位技能，通過管家隊伍素質提升、對客崗位形象提升、對客渠道管控提升等「服務力提升」專項行動，多維度強化內部管理品質，提高團隊整體素質和專業水平，讓廣大業戶的幸福感持續提升。

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、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。持續發力非住宅業態綜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

二零二四年，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；運營方面吸引更多的客流，以提升從客流向銷售額的轉化比例，並做增值的提升，如：外廣場、場地租賃、廣告類點位等，豐富經營品類，爭取實現人氣和收益雙創收。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。

營銷方面，繼續以立足社區主打親子家庭客群作為營銷企劃重點，對重點項目活動維持並關注重點商戶經營，主打造人氣活動及氛圍改造以提升項目整體招商率，同時融合商業和物業社區，結合全新會員提升業主粘性和滿意度，提升全年客流同比客流。

增值服務方面，拉通商業與物業資源，擴大資源渠道和共享力度，推進商業知識產權產品銷售，開展聯營方式等，提升客流和商家銷售、提升服務品質和滿意度，助力營收增長。

本公司還在條件合適的商業項目及其周邊，探索開展文旅康養綜合服務。讓本公司商業和文旅康養更加緊密地融合，通過多業態互補，互相促進，實現商旅業務的協調、良性、高質量發展。

此外，本集團重點深化項目全國性佈局的戰略，並結合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。

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。於本年度，本集團的總收入為約人民幣1,563.0百萬元，較去年之約人民幣1,629.8百萬元減少約人民幣66.8百萬元或約下降4.1%。物業管理服務分部及商業運營服務分部的收入分別佔總收入約89.8%和約10.2%。

下表載列於所示年度按業務分部劃分的總收入明細：

	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	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%		
物業管理服務分部	1,402,929	89.8	1,444,439	88.6	(41,510)	(2.9)
商業運營服務分部	160,081	10.2	185,312	11.4	(25,231)	(13.6)
總計	<u>1,563,010</u>	<u>100.0</u>	<u>1,629,751</u>	<u>100.0</u>	<u>(66,741)</u>	<u>(4.1)</u>

物業管理服務分部

物業管理服務分部收入減少約人民幣41.5百萬元或約2.9%，其中物業管理服務收入增加約人民幣59.6百萬元或約5.4%，大業主增值服務收入減少約人民幣62.8百萬元或約77.9%，及社區增值服務收入減少約人民幣38.3百萬元或約14.5%。來自大業主增值服務的收入減少，主要受房地產整體行業環境影響，本集團為大業主提供的前期介入服務、銷售輔助服務等減少所致。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	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	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%		
物業管理服務分部						
物業管理服務	1,158,834	82.6	1,099,208	76.1	59,626	5.4
大業主增值服務	17,863	1.3	80,692	5.6	(62,829)	(77.9)
社區增值服務	226,232	16.1	264,539	18.3	(38,307)	(14.5)
總計	1,402,929	100.0	1,444,439	100.0	(41,510)	(2.9)

下表載列按物業開發商類型劃分的於所示年度的在管收費建築面積及於所示年度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：

	二零二三年			二零二二年		
	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 %	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 %
中國奧園集團及其關聯方 (附註)	27,426	693,455	59.8	25,625	569,649	51.8
第三方物業開發商	13,217	465,379	40.2	21,519	529,559	48.2
總計	40,643	1,158,834	100.0	47,144	1,099,208	100.0

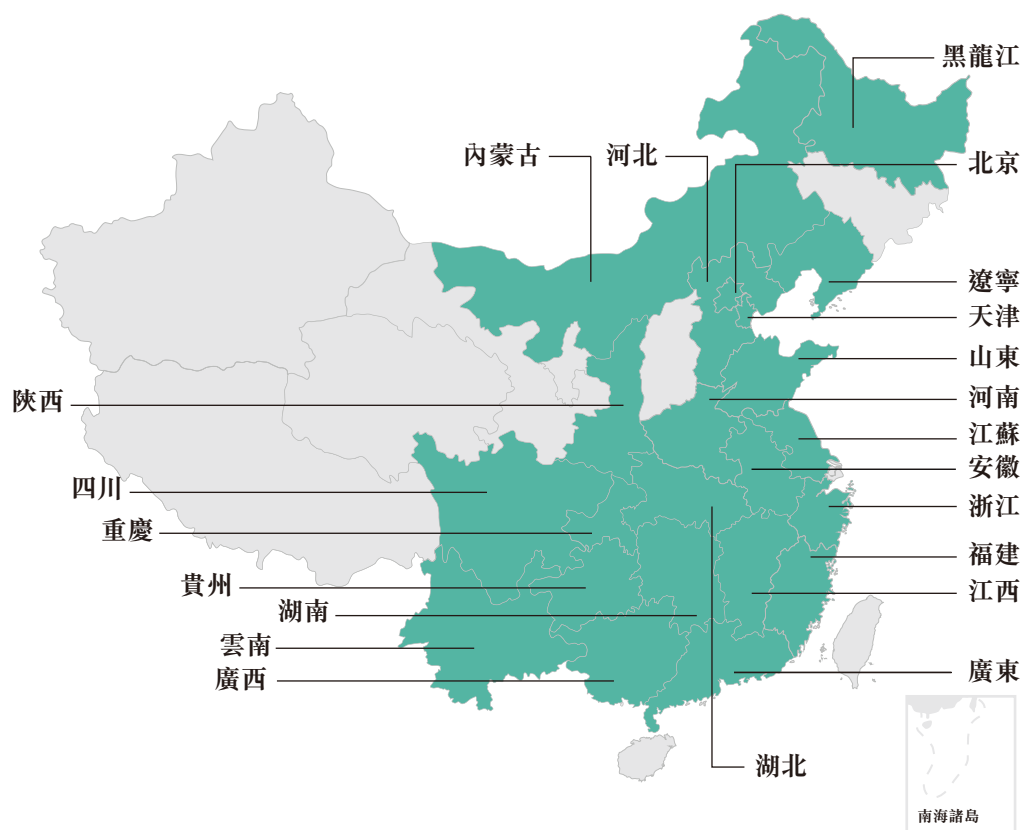
附註：中國奧園集團關聯方包括中國奧園的合營企業及聯營公司。

下表載列按物業開發商類型劃分的於本年度的在管收費建築面積變動明細：

	於 二零二三年 一月一日之 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 十二月 三十一日之 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	3,248	1,447	27,426
第三方物業開發商	21,519	225	8,527	13,217
總計	<u>47,144</u>	<u>3,473</u>	<u>9,974</u>	<u>40,643</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零二三年十二月三十一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年度物業管理服務分部產生的總收入明細：

	二零二三年			二零二二年		
	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 %	收費 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 %
華南地區	14,632	474,735	33.8	13,778	562,781	39.0
西南地區	4,620	241,527	17.2	4,191	148,013	10.2
華東地區	5,884	215,139	15.3	8,708	194,456	13.5
華中及華北地區	13,083	406,942	29.0	18,058	474,960	32.9
東北地區	2,424	64,586	4.7	2,409	64,229	4.4
總計	<u>40,643</u>	<u>1,402,929</u>	<u>100.0</u>	<u>47,144</u>	<u>1,444,439</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) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (4) 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。
- (5) 東北地區包括遼寧省及黑龍江省。

商業運營服務分部

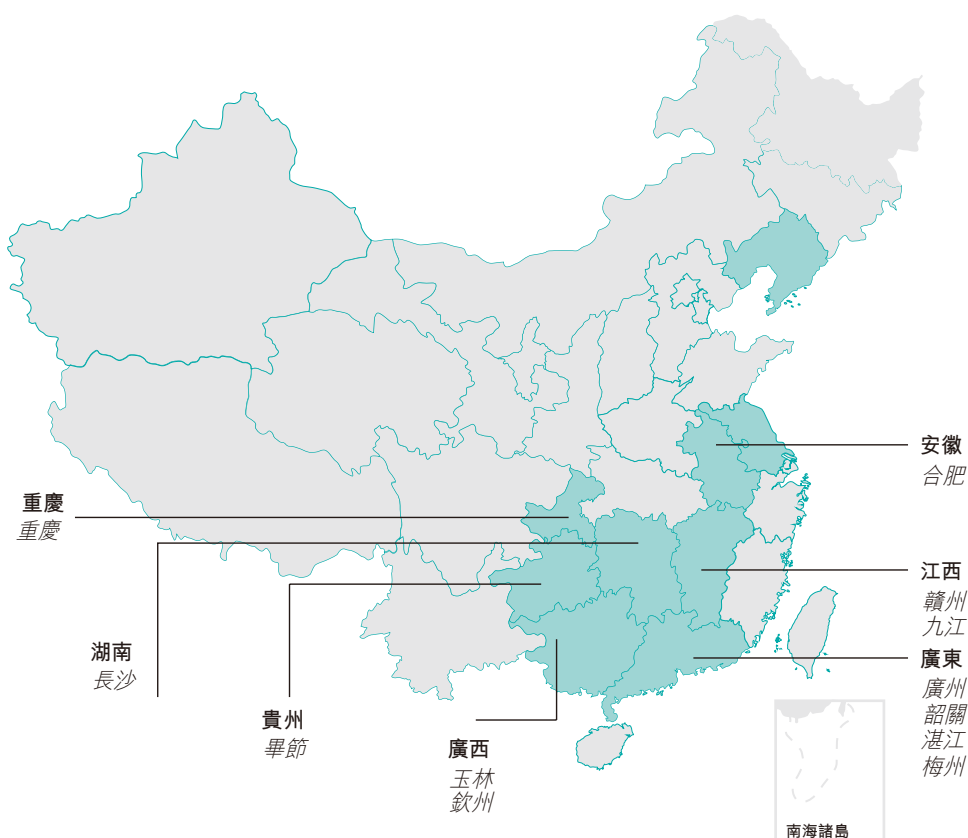
商業運營服務分部收入減少約人民幣25.2百萬元或約13.6%，主要是由於商業運營及管理服務收入減少約人民幣22.2百萬元或約12.9%及市場定位及商戶招攬服務收入減少約人民幣3.0百萬元或約24.1%。商業運營及管理服務收入減少主要係本集團向在運營的商場提供的商業運營服務在管總建築面積減少所致。市場定位及商戶招攬服務的收入減少乃主要由於本年度我們提供的前期研測及招商服務減少所致。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

	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	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%		
商業運營服務分部						
商業運營及管理服務	150,706	94.1	172,956	93.3	(22,250)	(12.9)
市場定位及商戶招攬服務	9,375	5.9	12,356	6.7	(2,981)	(24.1)
總計	<u>160,081</u>	<u>100.0</u>	<u>185,312</u>	<u>100.0</u>	<u>(25,231)</u>	<u>(13.6)</u>

地理範圍

以下地圖闡述於二零二三年十二月三十一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年度商業運營服務分部產生的收入明細：

	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%
華南地區	114,511	71.5	127,173	68.6
西南地區	33,477	20.9	38,898	21.0
華東地區	6,980	4.4	13,148	7.1
華中地區	5,113	3.2	6,093	3.3
總計	<u>160,081</u>	<u>100.0</u>	<u>185,312</u>	<u>100</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及貴州省。
- (3) 華東地區包括江西及安徽省。
- (4) 華中地區包括湖南省。

服務成本

本集團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；及(iv) 材料及消耗品。

服務成本自去年的約人民幣1,232.5百萬元減少約人民幣69.1百萬元至本年度的約人民幣1,163.4百萬元。該減少主要由於：

- (1) 勞工成本自二零二二年的約人民幣889.3百萬元減少至二零二三年的約人民幣832.1百萬元，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，從而需要更少僱員、安保員工及家政服務員工並產生更少勞工外包成本及清潔及園藝服務開支所致；及
- (2) 本集團聚焦主業調整本公司業務結構，導致智能化工程相關的施工成本減少約人民幣21.5百萬元所致。

毛利及毛利率

於本年度，本集團毛利為約人民幣399.6百萬元，較去年之約人民幣397.2百萬元上升約人民幣2.4百萬元或約0.6%。於本年度的毛利率為約25.6%，較去年的毛利率24.4%增加約1.2個百分點。本集團於未來數年將持續推進精細化管理，致力於提升經營效益。於本年度，本集團物業管理服務分部毛利為約人民幣347.4百萬元，毛利率約為24.8%；本集團商業運營服務分部毛利為約人民幣52.2百萬元，毛利率約為32.6%。

銷售及分銷開支以及行政開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告費；(ii)銷售人員之薪金及津貼；及(iii)辦公室開支、差旅開支及業務發展開支。於本年度，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣1.3百萬元。

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

於本年度，本集團的行政開支為約人民幣136.2百萬元，較去年之約人民幣173.7百萬元減少約人民幣37.5百萬元或約21.6%。該減少主要是由於本集團優化了組織架構，提高管理效率，降本增效所致。

其他收入、收益及虧損

於本年度，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨收益約人民幣51.3百萬元，較去年本集團之其他收入、收益及虧損產生之淨收益約人民幣81.6百萬元下降約人民幣30.3百萬元或約37.1%，主要是由於匯兌收益淨額減少約人民幣36.9百萬元。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅為約人民幣45.4百萬元，較去年之約人民幣36.4百萬元增加約人民幣9.0百萬元。

年內溢利

鑒於上文所述，本集團本年度的淨利潤為約人民幣149.2百萬元，較去年淨利潤約人民幣163.2百萬元減少約人民幣14.0百萬元。於本年度，本公司權益股東應佔溢利為約人民幣157.1百萬元，去年則錄得本公司權益股東應佔溢利約人民幣160.4百萬元。

財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團資產總額為約人民幣2,280.5百萬元(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1,128.0百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,228.7百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，流動比率為1.60(於二零二二年十二月三十一日：1.40)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團淨資產為約人民幣1,152.5百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣992.4百萬元)。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備價值為約人民幣36.1百萬元。

使用權資產

本集團的使用權資產主要包括租賃使用權資產。本集團的使用權資產由於二零二二年十二月三十一日約人民幣16.6百萬元減少至二零二三年十二月三十一日約人民幣9.5百萬元，主要由於正常折舊減少及提前終止部分物業租約所致。

無形資產

本集團的無形資產為收購其他物業管理公司後獲得的物業管理合約。我們的無形資產由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十二月三十一日的約人民幣63.2百萬元，乃主要由於正常攤銷減少及處置一家物業公司所致。

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、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收購日期的可識別淨資產總額(扣除相關減值金額)之差額。於二零二三年十二月三十一日，本集團的商譽較二零二二年十二月三十一日減少約人民幣35.6百萬元，主要是由於過往年度收購的部分附屬公司業務拓展未如預期，本集團計提商譽之減值損失約人民幣10.6百萬元及處置一家物業公司減少商譽約人民幣25.0百萬元所致。

貿易及其他應收款項

於二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應收款項合計為約人民幣644.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣694.7百萬元減少約人民幣50.0百萬元。

應收附屬公司非控股股東、關聯方／同系附屬公司及其他關聯方款項

本集團的應收附屬公司非控股股東、關聯方／同系附屬公司及其他關聯方款項從二零二二年十二月三十一日的約人民幣60.5百萬元增加至二零二三年十二月三十一日的約人民幣125.8百萬元。

貿易及其他應付款項

於二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應付款項約人民幣798.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣772.8百萬元增加約人民幣25.9百萬元或約3.3%，主要由於與供應商結算週期延長所致。

銀行借款

於二零二三年十二月三十一日，我們(i)擁有尚未償還銀行貸款約人民幣105.0百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣139.0百萬元)；及(ii)無未動用短期融資的銀行融資。銀行借款按固定年利率5.50%(二零二二年：介乎4.75%至5.5%)計息並由本集團若干附屬公司及中國奧園之一間附屬公司擔保，且由本集團一間附屬公司之股權質押。

租賃負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團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約為人民幣6.8百萬元。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，我們並無任何重大或然負債(於二零二二年十二月三十一日：無)。

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二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度，分別為0.55及0.49。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，除以一間附屬公司股權作為質押以獲取人民幣103.0百萬元的銀行借款外，概無本集團資產作抵押。

上市所得款項

本公司股份於二零一九年三月十八日在聯交所主板上市(「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)。於本公告日期，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100%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。

僱傭及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有2,168名僱員(於二零二二年十二月三十一日：3,093名)。二零二三年的員工成本為約人民幣331.5百萬元(二零二二年：約人民幣373.0百萬元)。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。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。

重大收購、出售及重大投資

於本年度，本集團概無進行任何重大收購及出售，截至二零二三年十二月三十一日，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。

股東週年大會

二零二四年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年五月三十日(星期四)舉行，股東週年大會通告將適時根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊發及寄發予股東。

末期股息

董事建議不宣派本年度之末期股息(二零二二年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年五月二十三日(星期四)起至二零二四年五月三十日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二四年五月二十二日(星期三)(最後股份登記日)下午四時三十分交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，董事會確認本公司於本公告日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

審核委員會

本公司審核委員會(「**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。審核委員會連同董事會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，包括審閱本集團本年度的財務報表。

中匯安達會計師事務所有限公司有關初步業績公告的工作範圍

初步公告所載的本集團本年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據已獲本集團核數師(中匯安達會計師事務所有限公司)同意認可，並與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數額一致。

中匯安達會計師事務所有限公司就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，中匯安達會計師事務所有限公司未對初步公告發出任何意見及核證總結。

企業管治守則

董事會致力實現高水平企業管治標準。

董事會相信，高水平企業管治標準及開放文化對於為本集團提供保障股東利益，提升企業價值、制定其業務戰略及政策、促進有效貢獻以及加強其透明度及問責性的框架至關重要，以使股東評估本公司應用上市規則附錄C1「第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則及守則條文之情況。

本公司已採納企業管治守則作為本公司企業管治常規的基礎。

本公司亦已設立企業管治框架，並已根據企業管治守則制定一套政策及程序。該等政策及程序為加強董事會實施管治的能力以及對本公司的業務行為及事務進行適當監督提供基礎。此外，董事會定期舉行會議，以審議對本集團營運構成影響的重大事宜，而全體董事均獲妥善及即時告知有關事宜，並就有關事宜獲得充分、完整及可靠的資料。因此，董事會認為，權力制衡及各項保障均屬充分。

董事會認為，於本年度本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

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C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其董事買賣本公司證券之行為準則。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已於本年度遵守標準守則。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司二零二三年中期報告日期後及直至本公告日期，董事資料之變動載列如下：

洪嘉禧先生獲委任為吉星新能源有限責任公司(股份代號：3395)之獨立非執行董事，自二零二三年八月一日起生效。彼辭任國美金融科技有限公司(前稱華銀控股有限公司)(股份代號：628)之獨立非執行董事，自二零二三年十二月十二日生效。

除上文披露之資料外，並無根據上市規則第13.51B(1)條須披露之其他資料。

報告期後事項

更改公司名稱

本公司股東於本公司於二零二三年十二月十九日舉行的股東特別大會上通過有關更改公司名稱的特別決議案。開曼群島公司註冊處處長已於二零二三年十二月十九日發出更改名稱註冊證明書，證明已將本公司的英文名稱由「Aoyuan Healthy Life Company Limited」更改為「Starjoy Wellness and Travel Company Limited」及將本公司的中文雙重外文名稱由「奧園健康生活集團有限公司」更改為「星悦康

旅股份有限公司」。香港公司註冊處處長已於二零二四年一月十一日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，確認本公司的新名稱已根據香港法例第622章公司條例第16部於香港登記。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本公告日期，概無發生其他重大事項。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sjw.net)。載有上市規則規定之所有資料的本公司本年度之年報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
星悅康旅股份有限公司
主席
李惠強

香港，二零二四年三月二十七日

於本公告日期，執行董事為鄭少輝先生；非執行董事為李惠強先生、阮永曦先生、朱雲帆先生及江楠女士；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。