

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)

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公告

### 二零一九年業績摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的總收入為約人民幣900.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣618.8百萬元增加約人民幣282.0百萬元或約上升45.6%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業管理服務及商業運營服務的收入分別佔總收入約71.8%和28.2%。
- 物業管理服務分部收入為約人民幣646.4百萬元，較去年增長約42.6%，分部毛利為約人民幣223.9百萬元，毛利率為約34.6%，在管建築面積增加約4.7百萬平方米至合共15.1百萬平方米。
- 商業運營服務分部收入為約人民幣254.4百萬元，較去年增長約53.6%，分部毛利為約人民幣113.2百萬元，毛利率為約44.5%，於二零一九年，新開業10個商場且其中的9家商場由本集團進行商業運營及管理服務，該新開業商場增加商業運營服務在管合同建築面積約366,900平方米。
- 本集團毛利潤為約人民幣337.1百萬元，較去年增長約61.4%，毛利率為約37.4%。
- 本集團淨利潤為約人民幣163.1百萬元，較去年增長108.3%，淨利率為約18.1%。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團淨資產為約人民幣846.3百萬元，權益回報率(ROE)為約33.5%。
- 董事會建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.09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」或「我們」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

## 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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	3	900,800	618,835
服務成本		<u>(563,746)</u>	<u>(410,082)</u>
毛利		337,054	208,753
其他收入	4	29,662	6,629
預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回		(3,547)	(987)
視作出售附屬公司的收益		4,576	—
行政開支及其他開支		(125,975)	(89,045)
銷售及分銷開支		(2,470)	(1,331)
上市開支		(15,919)	(15,513)
應佔合營企業業績		(2,434)	—
財務成本		<u>(2,334)</u>	<u>(11)</u>
除稅前溢利		218,613	108,495
所得稅開支	5	<u>(55,503)</u>	<u>(30,240)</u>
年內溢利及全面收益總額	6	<u><b>163,110</b></u>	<u><b>78,255</b></u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		162,478	78,144
— 非控股權益		<u>632</u>	<u>111</u>
		<u><b>163,110</b></u>	<u><b>78,255</b></u>
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	7	<u><b>23.78</b></u>	<u><b>16.54</b></u>
— 攤薄	7	<u><b>23.77</b></u>	<u>不適用</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,248	12,694
使用權資產		100,783	–
無形資產		4,320	3,031
商譽		3,491	3,491
於合營企業的權益		8,455	–
遞延稅項資產		2,576	7,389
購置物業、廠房及設備支付之按金		–	1,051
貿易及其他應收款項		209,400	–
遞延合約成本		2,882	2,306
		<u>352,155</u>	<u>29,962</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		653	77
貿易及其他應收款項	9	106,921	87,045
遞延合約成本		4,971	9,492
應收一間附屬公司非控股股東款項		593	–
應收同系附屬公司款項		64,394	175,933
應收關聯方款項		14,276	206
應收合營企業款項		19,491	–
銀行結餘及現金		822,891	200,331
		<u>1,034,190</u>	<u>473,084</u>

		於十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	297,641	226,233
合約負債		93,941	120,789
應付同系附屬公司款項		–	6,659
應付關聯方款項		834	–
稅項負債		30,075	20,538
租賃負債		3,313	–
銀行借款		100,313	1,779
		<u>526,117</u>	<u>375,998</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>508,073</u>	<u>97,086</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>860,228</u>	<u>127,048</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		1,080	757
租賃負債		12,832	–
		<u>13,912</u>	<u>757</u>
<b>淨資產</b>		<u><u>846,316</u></u>	<u><u>126,291</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		6,207	–
儲備		838,861	125,675
本公司擁有人應佔權益		845,068	125,675
非控股權益		1,248	616
<b>權益總額</b>		<u><u>846,316</u></u>	<u><u>126,291</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. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本集團已於本年度首次應用以下國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈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)

除下文所述者外，於本年度應用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。

### **國際財務報告準則第16號租賃**

本集團已於本期首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」(「國際會計準則第17號」)及相關詮釋。

### **租賃的定義**

本集團選用可行及適宜之方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而對於並非先前識別為包括租賃的合約，則不應用此準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的要求應用租賃的定義。

### **作為承租人**

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，並於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認累計影響。於二零一九年一月一日，本集團已確認額外租賃負債及使用權資產，金額相當於透過應用國際財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡法得出的相關租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，且不予重列比較資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- 依賴租賃是否出現虧損的評估，該評估通過應用國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審查的替代方案；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- 對於類似經濟環境中相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。相關集團實體就位於香港的相關資產所應用的加權平均增量借款利率為3.875%，而就位於中國內地的相關資產所應用的加權平均增量借款利率則介乎6.55%至8.94%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	<u>11,430</u>
按有關增量借款利率貼現的租賃負債	10,274
減：確認豁免－短期租賃	(1,050)
確認豁免－低價值資產	<u>(140)</u>
有關於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號後已確認經營租賃的租賃負債	<u><u>9,084</u></u>
分析為	
流動	3,058
非流動	<u>6,026</u>
	<u><u>9,084</u></u>

於二零一九年一月一日，使用權資產的賬面值包括以下各項：

	使用權資產 人民幣千元
有關應用國際財務報告準則第16號後經營租賃的使用權資產	9,084
按類別分：	
辦公室	8,637
員工宿舍	447
	<u>9,084</u>

應用國際財務報告準則第16號對於二零一九年一月一日的保留溢利並無重大影響。於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表中確認的金額已作出以下調整。不受變動影響的項目並無計及。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 國際財務報告 準則第16號項下 的賬面值 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	9,084	<b>9,084</b>
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	3,058	<b>3,058</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	<u>-</u>	<u>6,026</u>	<u><b>6,026</b></u>

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未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17號	保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間當時或開始之後的業務合併及資產收購生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

### 3. 收入及分部資料

#### 收入分類

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>服務類型</b>		
物業管理服務		
物業管理服務	390,122	305,997
銷售輔助服務	172,876	98,907
社區增值服務	66,924	48,324
其他	16,465	—
	<u>646,387</u>	<u>453,228</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	160,902	102,577
市場定位及商戶招攬服務	93,511	63,030
	<u>254,413</u>	<u>165,607</u>
總計	<u><b>900,800</b></u>	<u><b>618,835</b></u>



截至十二月三十一日止年度  
二零一九年  
人民幣千元

二零一八年  
人民幣千元

**客戶類型**

物業管理服務		
外部客戶	380,357	282,561
同系附屬公司	256,402	163,961
其他關聯方	9,628	6,706
	<u>646,387</u>	<u>453,228</u>
商業運營服務		
外部客戶	156,881	80,836
同系附屬公司	85,284	84,771
其他關聯方	12,248	—
	<u>254,413</u>	<u>165,607</u>
總計	<u><b>900,800</b></u>	<u><b>618,835</b></u>
收入確認時間		
一段時間內	852,178	555,805
某個時間點	48,622	63,030
	<u>900,800</u>	<u>618,835</u>
總計	<u><b>900,800</b></u>	<u><b>618,835</b></u>

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。

本集團的運營及呈報分部如下：

**a. 物業管理服務**

本集團從事於向物業開發商、業主及住戶提供住宅及非住宅單元的物業管理服務、銷售輔助服務及社區增值服務。

**b. 商業運營服務**

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

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，故並無呈列該等資料。

以下為本集團按經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
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入	<u>646,387</u>	<u>254,413</u>	<u>900,800</u>
分部業績	<u>163,473</u>	<u>73,553</u>	237,026
匯兌收益淨額			18,994
視作出售附屬公司的收益			4,576
總部行政成本			(21,296)
應佔合營企業業績			(2,434)
上市開支			(15,919)
租賃負債利息			(817)
銀行借款利息			<u>(1,517)</u>
除稅前溢利			<u>218,613</u>
	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
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入	<u>453,228</u>	<u>165,607</u>	<u>618,835</u>
分部業績	<u>111,213</u>	<u>30,397</u>	141,610
匯兌收益淨額			5,474
總部行政成本			(23,065)
上市開支			(15,513)
銀行借款利息			<u>(11)</u>
除稅前溢利			<u>108,495</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
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	3,722	1,271	2,465	7,508
無形資產攤銷	1,076	–	–	1,076
使用權資產折舊	868	1,079	1,605	3,552
攤銷遞延合約成本	–	29,067	–	29,067
於損益確認的貿易應收款項減值虧損	3,161	386	–	3,547
	<u>3,161</u>	<u>386</u>	<u>–</u>	<u>3,547</u>
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	2,062	742	115	2,919
無形資產攤銷	898	–	–	898
攤銷遞延合約成本	–	34,687	–	34,687
於損益確認的貿易應收款項減值虧損	987	–	–	987
	<u>987</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>987</u>

## 地區資料

本集團的客戶收入僅來自於中國的業務及所提供的服務，且本集團超過97%的非流動資產位於中國。

## 主要客戶資料

相應年度來自客戶的收入佔本集團總收入的10%以上，如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	<u>341,686</u>	<u>248,732</u>

附註：收入產生自物業管理服務及商業運營服務。同系附屬公司為中國奧園集團股份有限公司的附屬公司(「中國奧園」)，連同其附屬公司(不包括本集團)統稱「中國奧園集團」。

#### 4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	4,824	320
匯兌收益淨額	18,994	5,474
其他	5,844	835
	<u>29,662</u>	<u>6,629</u>

#### 5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	52,407	36,199
過往年度超額撥備	(1,450)	—
	<u>50,957</u>	<u>36,199</u>
遞延稅項	4,546	(5,959)
	<u>55,503</u>	<u>30,240</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，故無就香港利得稅作出撥備。

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，中國附屬公司的稅率為25%。

## 6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度  
二零一九年 二零一八年  
人民幣千元 人民幣千元

年內溢利經扣除以下各項得出：

核數師薪酬	2,630	1,880
董事酬金	3,292	2,449
其他員工薪酬及其他福利	291,645	238,695
其他員工之退休福利計劃供款	48,301	37,572
其他員工之住房公積金供款	11,142	9,402
員工成本總額	<u>354,380</u>	<u>288,118</u>
攤銷遞延合約成本	29,067	34,687
物業、廠房及設備折舊	7,508	2,919
使用權資產折舊	3,552	-
無形資產攤銷(計入服務成本)	1,076	898
稅務申報滯納金(計入其他開支)	-	5,293
退休福利計劃及住房公積金滯納金	-	518
	<u><u>354,380</u></u>	<u><u>288,118</u></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：

截至十二月三十一日止年度  
二零一九年 二零一八年  
人民幣千元 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)

162,478 78,144

二零一九年 二零一八年

股份數目：

用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數

683,267,123 472,496,809

攤薄潛在普通股的影響：

— 超額配股權

297,211 不適用

用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

683,564,334 不適用

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。由於該年內並無潛在已發行普通股，因此，並無就截至二零一八年十二月三十一日止年度呈列每股攤薄盈利。

## 8. 股息

二零一九年  
人民幣千元

二零一八年  
人民幣千元

股息，確認為年內分派：

二零一八年末期股息每股人民幣0.055元	39,944	–
二零一七年附屬公司宣派的股息(附註)	–	132,600
	<u>39,944</u>	<u>132,600</u>

附註：於集團重組完成前，奧園健康生活(廣州)集團有限公司(前稱廣東奧園商業物業管理有限公司)向中國奧園宣派股息人民幣132,600,000元及於二零一八年七月一日透過其於同系附屬公司的經常性賬戶結付。

就附屬公司宣派的股息而言，由於股息率及享有上述股息之股份數目對綜合財務報表而言並無意義，故並無呈列有關資料。

於報告期間結束後，計及於報告日期的726,250,000股已發行普通股，董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣0.09元(合共人民幣65,362,500元)，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方告作實。報告期末後建議派付的末期股息並無於該等綜合財務報表確認為負債。

## 9. 貿易及其他應收款項

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項		76,271	53,595
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回		(8,721)	(5,174)
貿易應收款項總額		<u>67,550</u>	<u>48,421</u>
其他應收款項：			
按金	(a)	27,806	10,561
代住戶付款	(b)	18,221	15,080
預付款項	(c)	197,346	2,019
遞延股份發行成本		–	5,780
其他		5,398	5,184
		<u>248,771</u>	<u>38,624</u>
貿易及其他應收款項總額		<u><b>316,321</b></u>	<u><b>87,045</b></u>
出於報告目的之分析			
非流動資產		209,400	–
流動資產		<u>106,921</u>	<u>87,045</u>
		<u><b>316,321</b></u>	<u><b>87,045</b></u>

### 附註：

- (a) 結餘指向服務供應商支付的按金金額。
- (b) 結餘指代住宅社區及商戶向水電服務供應商就所提供服務支付的款項。
- (c) 結餘主要指分別就於新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，預期可於年結日後12個月後收回，並因此分類為非流動資產。

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，信貸及支付條款或應合約而異。

於二零一八年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣71,829,000元。

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至60天	22,744	16,389
61至180天	18,282	13,476
181至365天	17,172	11,263
1至2年	10,967	6,933
2至3年	4,134	3,192
超過3年	2,972	2,342
	<u>76,271</u>	<u>53,595</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面總值為人民幣53,527,000元(二零一八年：人民幣37,206,000元)的應收賬款，其於報告期末已逾期。該等已逾期結餘當中的人民幣8,433,000元(二零一八年：人民幣5,119,000元)已計提預期信用損失模型下的減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

下表載列於年內就貿易應收款項確認的貿易應收款項撥備變動：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初結餘	5,174	4,187
就貿易應收款項確認的虧損撥備	<u>3,547</u>	<u>987</u>
年末結餘	<u>8,721</u>	<u>5,174</u>



## 10. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項		<b>59,082</b>	27,374
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	<b>29,900</b>	20,729
已收按金	(b)	<b>100,613</b>	92,520
應計員工成本		<b>59,014</b>	34,659
應計社會保險及住房公積金供款		<b>11,382</b>	12,125
應計股份發行成本／上市開支		-	5,170
其他應付稅項		<b>9,685</b>	7,107
應計開支		<b>12,168</b>	7,509
其他應付款項		<b>15,797</b>	19,040
其他應付款項總額		<b>238,559</b>	198,859
貿易及其他應付款項總額		<b>297,641</b>	226,233

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用事業按金。

於年內，授予本集團供應商的信貸期介乎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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至60天	<b>41,541</b>	15,918
61至180天	<b>13,742</b>	8,682
181至365天	<b>2,951</b>	2,401
1至2年	<b>763</b>	332
2至3年	<b>62</b>	39
3年以上	<b>23</b>	2
	<b>59,082</b>	27,374

## 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、社區康養、健康管理等業務的大健康業務，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

截至二零一九年十二月三十一日，本集團共為中國13個省份、直轄市及自治區38個城市的94處物業提供物業管理服務，涉及在管總建築面積(「**建築面積**」)約為15.1百萬平方米(「**平方米**」)。其中，本集團截至二零一九年十二月三十一日止(「**年內**」)物業管理服務分部新增在管建築面積合計為4.7百萬平方米，同比增長45.2%。

#### 商業運營

截至二零一九年十二月三十一日，本集團共向37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28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493,000平方米，同比增長38.8%。

截至二零一九年十二月三十一日，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775,000平方米。

年內，本集團合共有10個商場新開業。

下表載列於年內新開業商場明細：

序號	購物商場	開業日期	位置	合約有效日期 <sup>(1)</sup>	合約期限(年)	合同建築面積 (平方米)	於2019年 12月31日 入駐率 <sup>(2)</sup>
1	盤州奧園廣場	2019年1月	盤州	2018年5月11日	10	45,000	98.1%
2	廣州蘿崗奧園廣場	2019年5月	廣州	2018年1月3日	10	34,500	99.3%
3	珠海梅溪商業廣場	2019年5月	珠海	2018年7月21日	自合約生效日期至 2023年12月31日	26,800	82.6%
4	順德奧園廣場	2019年9月	佛山	2019年7月1日	9.5	66,700	88.2%
5	合肥奧園城市天地	2019年9月	合肥	2019年6月10日	8	45,900	95.5%
6	奧園國際中心	2019年12月	廣州	2019年4月1日	10.5	28,000	86.9%
7	南京寶隆時代廣場商業街	2019年12月	南京	2019年6月25日	3	14,000	100.0%
8	修水歡樂海岸奧園廣場	2019年12月	修水	2018年6月8日	11	50,000	70.7%
9	玉林奧園廣場	2019年12月	玉林	2018年5月25日	11.5	56,000	93.1%
10	撫州才子巷 <sup>(3)</sup>	2019年12月	撫州	2018年9月20日	自合約生效日期至 2019年12月31日	不適用	不適用

(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約開始提供商業運營服務的日期。

(2) 入駐率乃基於內部記錄，按二零一九年十二月三十一日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。

(3) 本集團僅對撫州才子巷提供市場定位及商戶招攬服務，不提供商業運營及管理服務。

## 大健康業務

本集團大健康業務深度應用於「物業生活、商業中心體」兩大生態圈，持續整合優質健康資源，為客戶提供中醫康養服務及醫美服務。

康養業務方面，作為年末正式啟動的戰略業務，本集團組建了一批由業界知名康養專家組成的專業團隊，並制定了康養業務未來三年發展戰略，提出「1+3」模式和「1+1+N」康養體系布局，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，本集團將與國內外知名健康養老機構及大學機構共同成立健康產業研究院，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。

年末，本集團與日本知名養老服務商日醫集團簽訂合作協議，合作拓展老人介護及護理服務。與此同時，本集團正式啟動廣州番禺金業別墅花園、廣州蘿崗奧園廣場兩個社區康養試點專案，將根據奧園社區的客群定位分別引進日本、香港養老經驗，並充分發掘中國奧園旗下文旅產業優質資源，開啟老人旅居康養度假新生活。

中醫業務方面，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。

醫療美容方面，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，打造奧園醫療美容，創立醫美品牌MS ARORA及化妝品品牌ARORA LAB，精準把握客戶對醫美服務的需求，同時提升業主體驗。本集團年內開設了三家醫療美容診所，提供護膚、微整及整形手術服務。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。同時本集團於年內與韓國知名化妝品研發公司「科詩美絲集團」聯名開發五款新化妝品，其中透明質酸補水面膜於年內2月上市，透明質酸補水噴霧於年內9月上市，透明質酸補水潔面乳、醫用冷敷貼、舒緩修護霜均於年內12月上市。五款產品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。

### 線上線下平台

為滿足集團物業管理、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，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」），並於二零一九年十月升級至「奧悅家」移動應用程式3.0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。截至二零一九年十二月三十一日，「奧悅家」移動應用程式涵蓋91處本集團所管理的住宅及商業物業，共有約48,336名註冊用戶。年內，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。

旗下奧智雲聯合安居寶、狄耐克、冠林等智能化領域領先企業，結合健康智能化特色，共同打造健康智能體系。本集團已自主完成「健康生活館」、「健康智能家居」、「智慧小區」、「智慧商業廣場」、「AIOT營銷中心」五大解決方案，半年內實現簽約項目超過50個，合同金額近人民幣50百萬元，多個項目已順利落地並得到良好反響。

奧佳科技聯合微醫，愛康，達安基因等行業優勢資源，利用AIOT，互聯網等技術打造奧健康智慧健康雲平台，研發健康服務終端，社區健康指數等，建立房地產健康人居服務體系，為地產客戶提供入戶級健康服務，目前已覆蓋廣州，佛山，成都，西安，北京等10餘個城市。

## 未來展望

2020年1月中下旬，中國爆發新型冠狀病毒肺炎。面對這場全民戰役，本集團第一時間迅速回應，成立「冠狀病毒應急處理辦公室」進行防疫指揮，並始終把廣大業主、商戶、顧客、員工的生命安全和身體健康放在第一位。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，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，同時為業主提供「悅服務」、「健康生活服務」兩種個性化增值服務模式，上線酒精等稀缺防護物資和有機農副產品拼團服務，減少業主後顧之憂。本集團作為一家上市企業，也背負著企業社會責任，除了與中國奧園集團聯手部署捐贈防護物資外，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。同時本集團已聯合春雨醫生推出新型冠狀病毒線上免費義診。在本次疫情中，物業管理提供的兩種個性化增值服務模式得到業主的有效檢驗，並給予肯定，未來本集團繼續推行並不斷提升模式。目前疫情還在持續，本集團堅持「以客戶服務為中心」的宗旨，將繼續調動各項資源做好防控。在複雜多變的市場及多元化的競爭格局中，本集團還始終堅持穩健的財務管理策略，保持低成本、多管道的融資優勢與保持合理、安全的負債水準。在項目投資維度，亦通過外部合作及二級市場收購等方式，控制多元化服務成本、提高資金使用效率。同時以抓安全服務、抓經營的方式開展各項業務，並根據中國政府出台的扶持政策，整理資金、清點庫存儲備，並謀劃尋找業務新的利潤增長點。

## 物業管理

在物業管理方面，2020年隨著城鎮化發展及消費升級的持續趨勢，支撐物業管理行業長期穩健增長。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專案提供物業管理服務，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，深化戰略布局，聚焦與其它業務的協同發展，本集團還將持續通過自身拓展、投資並購、合資合作以擴大物業管理規模，同時多業態並舉完成物業管理業態全產業鏈布局。通過資產管理，發展具有極大潛力的商寫市場。在物業多種經營方面本集團將進一步做深做強。本集團將設立租售專業公司並實現多處新開店，實現一手資產代理、二手資產租售業務的快速增長；危中有機，本集團致力發展到家服務以滿足客戶在新冠疫情發下的消費需求，為社區客戶提供更多的增值服務，創造新的利潤增長點，比如家庭蔬菜配送、家政清潔、洗衣服務、家具消毒等業務，本集團亦將增值服務提供給開發商大客戶，我們將為開發商提供保潔開荒、零星工程等增值服務。此外，本集團將加大信息化和智能化投入，於2020年將推動所有停車場實現無人值守，進一步降低運營成本、提升利潤。

## 商業運營

隨消費升級和消費服務行業快速擴展，消費者對購物體驗及服務品質的要求愈來愈高，專業商業運營服務的需求與日俱增，本集團為中國奧園集團的「奧園廣場」和「奧園城市天地」兩大品牌項目提供商業運營服務，亦將服務拓展到第三方，配合本集團於物管行業的豐富經驗，有助於項目營業後提供優質的商業運營及管理服務，發揮多元業務的協同效應。本集團過往簽約的項目將在粵港澳大灣區、安徽、江西等地陸續開業。隨著業務發展、市場變化及疫情的影響，本集團會著力提升運營品質，關注好已開業商場的運營，不斷提升運營能力從而提升項目收益，本集團亦會更加謹慎拓展優質新項目。

本集團將基於在大健康業務鋪排和產業融合的優勢，已探索開展出一個新的輕資產業務模式，把醫美、康養服務及產品，透過商管諮詢及招商運營服務、物業管理服務的方式，為服務對象持有的產業園區、物業提供輕資產服務。

## 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中醫康養及醫美等業務，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。

## 中醫業務

中醫業務作為本集團產業鏈的基本元素，不斷地夯實基礎，計劃與「胡大一醫生集團」、「大翔藥業集團」搭建戰略合作關係，開發奧悅養生系列產品，深植社區和商業，大力開發和拓展新的業務線。

本集團計劃在中國奧園集團多個社區植入中藥店，並配一名具備特有專長的中醫師，為社區業主提供問診、把脈等中醫養生服務。同時在本集團運營的商業廣場投放24小時自動售貨機，推廣本集團開發的奧悅養生、美容系列產品，為商戶提供優質的健康保健服務。

## 康養業務

康養業務今年將重點在華南區域打造「1+3」養生體系布局為重點，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，包括成立亞洲大健康產業研究院、智慧健康中心、建設視頻問診雲平台和智慧養老平台，實現會員服務、老年大學、老年用品展售、健康管理等線上服務，為實現社區居家養老提供強有力的保障。



為了順應國家大健康政策及客戶日益對生命和健康的重視，對促進健康生活品質產品和服務的需求，本集團與國際領先的醫療健康科技平台微醫集團、春雨醫生、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，準確把握大健康產業市場定位、大健康產業運營服務發展方向，計劃與全球知名醫療設備公司攜手進軍醫美業上游端進入科技醫美領域。本集團同時計劃完善線上線下的健康管理及醫療服務，提升智慧健康社區服務功能；並與拉法健康合作引進海外健康產業運營服務商；與日本日醫集團合作拓展介護、健康護理和醫療相關等多領域、多樣化、並與生活有密切關係的業務內容。

## 醫美業務

本集團將通過國內外知名醫美專家及團隊合作進行專業的醫療培訓及非醫療培訓來進一步完善現有醫療管理體系，全方位提高服務安全及品質，增強客戶的信賴，並結合醫美機構平台孵化化妝品業務，推出更多高端功能性化妝品，豐富產業線條及服務內容。同時通過拓展收購國內排行在前的醫美公司來擴張在醫美產業的影響力，將服務及產品完美結合做大做強醫美產業。憑藉誠信關懷、安全的醫療技術、細緻入微的親切諮詢、人性個性理性的方案設計、讓顧客滿意的術後效果等來贏得消費者的認可。本集團計劃攜手全球知名醫療設備公司進軍醫美產業上游端，進入科技醫美領域，通過引進高端技術開發醫療美容設備並開拓家用美容儀器等產業鏈。同時會注重整合本集團內部及國際優勢資源，挖掘品牌內涵並通過公關、公益活動創造社會價值。

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。本集團將繼續保持與中國奧園的戰略性合作關係，憑藉中國奧園在房地產開發方面的豐富經驗和優勢以及本集團在大健康產業的資源整合、招商引資、物業管理能力等綜合優勢，此項目將得到更高品質和更全方位的支撐。

## 線上線下平台制定及深化一網戰略

利用AIOT、大數據、互聯網技術圍繞集團一網戰略，構建本集團主營業務線上生態閉環；搭建「奧物聯」集團集中指揮中心及平台，整合本集團停車、客流、監控、安防、智慧家居等智慧設備資源，同時打造「奧物聯」自主品牌智慧設備產品供應及銷售，為未來市場化外拓搭建基礎；聯合國際健康建築認證領域排名第一的International WELL Building Institute，升級奧園健康－健康宅2.0服務體系，面向全國百強地產提供包括但不限於WELL健康建築認證、奧健康平台、健康產品及服務等，通過業務端服務創收並拓展客戶端轉化。

未來，秉承「高效、誠信、責任、共贏」的核心價值觀，既虛心聆聽資本的視角與規則，也以「創享生活之悅」的品牌理念，在目光高遠與務實朴拙的平衡中，打磨著日益清晰的多維業務格局。本集團會繼續鞏固物業管理服務及商業運營服務行業的地位，並對外拓展與優質的獨立第三方合作，積極調整並豐富管理組合，提升競爭力，並以獨特的大健康產業模式，與物業管理及商業運營打造全業態產業鏈佈局，把握市場機遇，邁向更高境界。

## 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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的總收入為約人民幣900.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣618.8百萬元增加約人民幣282.0百萬元或約上升45.6%。物業管理服務及商業運營服務的收入分別佔總收入約71.8%和28.2%。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	二零一九年		二零一八年		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	<b>646,387</b>	<b>71.8</b>	453,228	73.2	193,159	42.6
商業運營服務分部	<b>254,413</b>	<b>28.2</b>	165,607	26.8	88,806	53.6
總計	<b>900,800</b>	<b>100.0</b>	618,835	100.0	281,965	45.6

### 物業管理服務

物業管理服務分部收入增加約人民幣193.2百萬元或約42.6%，其中物業管理服務收入增加約人民幣84.1百萬元或約27.5%，及銷售輔助服務收入增加約人民幣74.0百萬元或約74.8%。來自物業管理服務的收入增加，主要由於在管建築面積自10.4百萬平方米增至15.1百萬平方米所致。來自銷售輔助服務的收入增加，主要由於我們所服務的預售陳列單位及銷售辦公數量增加，以及中國奧園集團合同銷售額增加。

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：

	二零一九年		二零一八年		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%		
<b>物業管理服務分部</b>						
—物業管理服務	390,122	60.4	305,997	67.5	84,125	27.5
—銷售輔助服務	172,876	26.7	98,907	21.8	73,969	74.8
—社區增值服務	83,389	12.9	48,324	10.7	35,065	72.6
<b>總計</b>	<b>646,387</b>	<b>100.0</b>	<b>453,228</b>	<b>100.0</b>	<b>193,159</b>	<b>42.6</b>

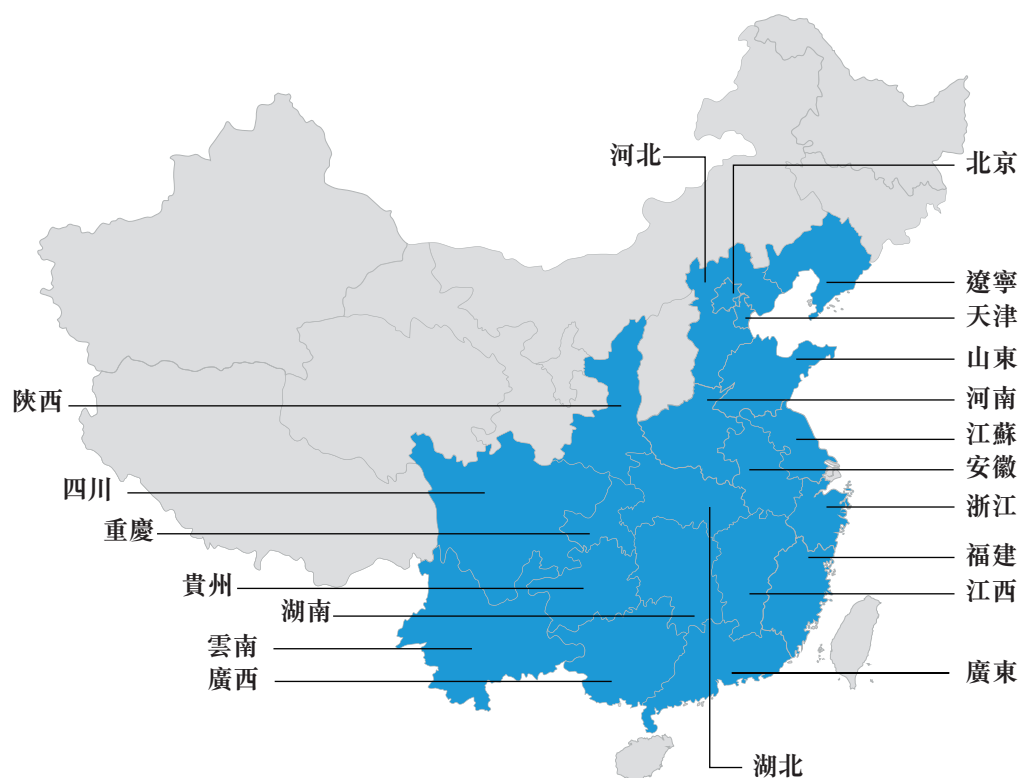
下表載列按物業開發商類型劃分的於所示日期的在管建築面積及於所示期間物業管理服務分部下提供物業管理服務產生的總收入明細：

	於十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度					
	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 %
中國奧園集團及其關聯方 <sup>(附註)</sup>	13,904	352,566	90.4	9,874	289,719	94.7
第三方物業開發商	1,178	37,556	9.6	558	16,278	5.3
<b>總計</b>	<b>15,082</b>	<b>390,122</b>	<b>100.0</b>	<b>10,432</b>	<b>305,997</b>	<b>100.0</b>

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

以下地圖闡述於二零一九年十二月三十一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：

	於十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度					
	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 <sup>(1)</sup>	8,739	401,969	62.2	5,893	302,090	66.7
西南地區 <sup>(2)</sup>	2,321	89,763	13.9	1,586	53,677	11.8
華東地區 <sup>(3)</sup>	1,639	62,272	9.6	1,206	40,695	9.0
華中及華北地區 <sup>(4)</sup>	1,040	57,213	8.9	550	25,509	5.6
東北地區 <sup>(5)</sup>	1,343	35,170	5.4	1,197	31,257	6.9
<b>總計</b>	<b>15,082</b>	<b>646,387</b>	<b>100.0</b>	<b>10,432</b>	<b>453,228</b>	<b>100.0</b>

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、北京市及天津市。
- (5) 東北地區包括遼寧省。

## 商業運營服務

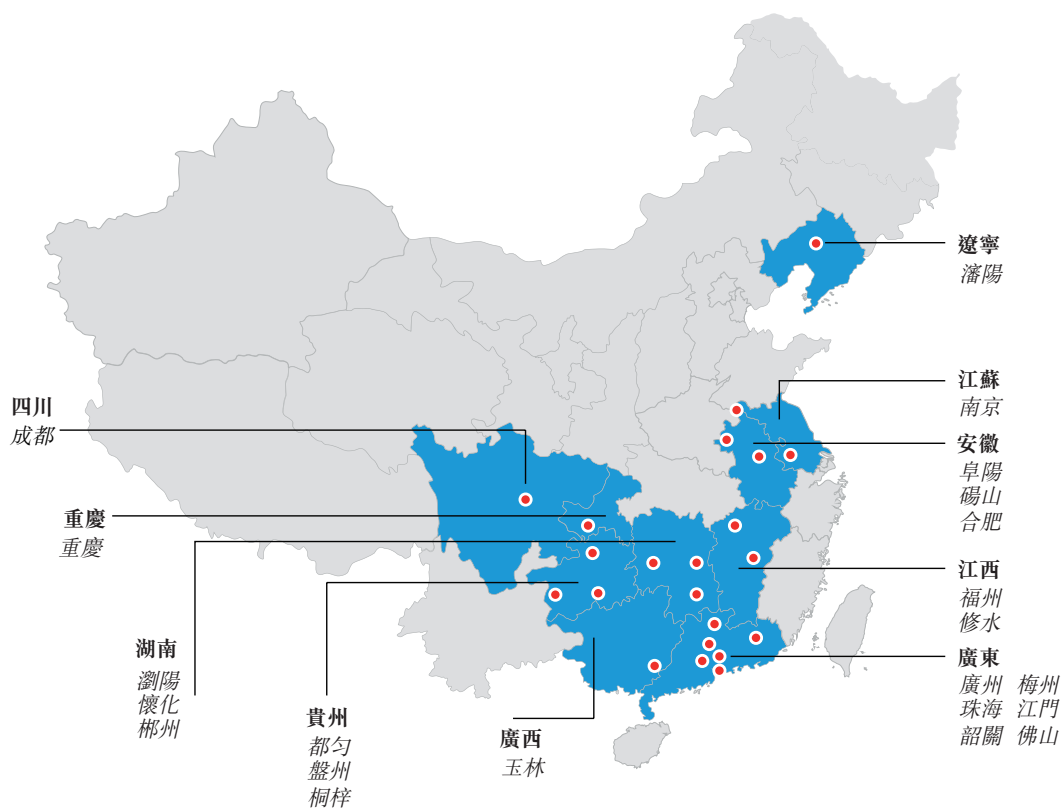
商業運營服務分部收入增加約人民幣88.8百萬元或約53.6%，主要是由於商業運營及管理服務收入增加約人民幣58.3百萬元或約56.8%及市場定位及商戶招攬服務收入增加約人民幣30.5百萬元或約48.4%。商業運營及管理服務和市場定位及商戶招攬服務產生的收入波動乃主要由各期間所開設的購物商場數目推動。商業運營及管理服務的收入增加乃主要由於管理或經營的購物商場數目由截至二零一八年十二月三十一日止年度的九個增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的十七個所致。截至二零一八年十二月三十一日止年度，市場定位及商戶招攬服務產生的收入增加乃主要由於重慶茶園奧園廣場、珠海奧園廣場、康威廣場及佛山奧園廣場開業所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度，市場定位及商戶招攬服務產生的收入乃主要由於開設盤州奧園廣場、廣州蘿崗奧園廣場、珠海梅溪商業廣場、順德奧園廣場、合肥奧園城市天地、奧園國際中心、南京寶隆時代廣場商業街、修水歡樂海岸奧園廣場、玉林奧園廣場及撫州才子巷所致。

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：

	二零一九年		二零一八年		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%		
<b>商業運營服務分部</b>						
— 商業運營及管理服務	<b>160,902</b>	<b>63.2</b>	102,577	61.9	58,325	56.9
— 市場定位及商戶招攬服務	<b>93,511</b>	<b>36.8</b>	63,030	38.1	30,481	48.4
<b>總計</b>	<b>254,413</b>	<b>100.0</b>	165,607	100.0	88,806	53.6

### 地理範圍

以下地圖闡述於二零一九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期間商業運營服務分部產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南地區 <sup>(1)</sup>	189,760	74.6	126,829	76.5
西南地區 <sup>(2)</sup>	41,728	16.4	32,395	19.6
華東地區 <sup>(3)</sup>	21,719	8.5	948	0.6
東北地區 <sup>(4)</sup>	1,206	0.5	5,435	3.3
總計	<u>254,413</u>	<u>100.0</u>	<u>165,607</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)維護成本；(iv)公用開支；(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十二月三十一日止年度的約人民幣410.1百萬元增加約人民幣153.6百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣563.7百萬元。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十二月三十一日止年度的約人民幣252.6百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣313.4百萬元；(ii)清潔及園藝服務開支因業務擴張而自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣80.3百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣109.2百萬元；及(iii)維護成本因於截至二零一九年十二月三十一日止年度為若干物業管理項目執行主要維護工程而自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣22.9百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣32.4百萬元。



## 毛利及毛利率

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團毛利為約人民幣337.1百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣208.8百萬元上升約人民幣128.3百萬元或約61.4%，截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率為約37.4%，與截至二零一八年十二月三十一日止年度的毛利率33.7%上升約3.7%，原因是(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；及(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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業管理服務分部毛利為約223.9百萬元，毛利率為34.6%；商業運營服務分部毛利為約113.2百萬元，毛利率為44.5%。

## 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)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等開支。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣2.5百萬元。

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)差旅開支；(iii)專業費用；(iv)租賃費用；及(v)辦公室開支。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支及其他開支為約人民幣126.0百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣89.0百萬元上升約人民幣37.0百萬元或約41.6%。該增加主要是由於業務規模擴張，總部人員增加，總部辦公場地搬遷，導致行政開支有所增加。

## 其他收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的其他收入錄得淨收入約人民幣29.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣6.6百萬元增幅較大，主要是由於(i)匯兌收益淨額約人民幣19.0百萬元，(ii)政府補貼和稅務補貼約人民幣5.9百萬元，以及(iii)銀行利息收入約人民幣4.8百萬元。

## 所得稅

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的所得稅為約人民幣55.5百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣30.2百萬元增長約人民幣25.3百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的實際稅率約為25.4%，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之約27.9%降低約2.5個百分點，主要是由於本集團充分利用國家西部大開發和小型微利企業的優惠稅率政策。

## 年內利潤

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的淨利潤為約人民幣163.1百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣78.3百萬元增長約人民幣84.8百萬元或約108.3%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團權益股東應佔溢利為約人民幣162.5百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣78.1百萬元增長約108.1%。

## 財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總額為約人民幣1,386.3百萬元(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540.0百萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣376.8百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，流動比率為1.97(於二零一八年十二月三十一日：1.26)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團淨資產為約人民幣846.3百萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣126.3百萬元)。權益回報率乃按淨利潤除以平均淨資產計算。權益回報率於二零一九年十二月三十一日止年度為約33.5%。

## 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。於二零一九年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備增加約59.1%至約人民幣20.2百萬元，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度裝修辦公場所及添置辦公設備所致。

## 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約人民幣15.9百萬元及上海市奉賢區發展康養及醫療美容產業綜合體的租賃土地使用權約人民幣84.9百萬元。

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。於二零一九年十二月三十一日，使用權資產為約人民幣15.9百萬元(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。我們的無形資產較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣3.0百萬元增加至於二零一九年十二月三十一日的約人民幣4.3百萬元，主要乃由於年內新收購四家物業管理公司所致。

## 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

於二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應收款項合計為約人民幣316.3百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣87.0百萬元增加約人民幣229.3百萬元，主要是由於(i)本集團物業管理服務分部在管項目增加及業主入駐率提高，(ii)新開業商場數量增加，以及(iii)就於上海市奉賢區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進行租賃物業裝修向承包商支付的預付款所致。

## 應收一間附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方及合營企業款項

本集團的應收一間附屬公司非控股股東、同系附屬公司、關聯方及合營企業款項從二零一八年十二月三十一日的約人民幣176.1百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的約人民幣98.8百萬元，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

於二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應付款項約人民幣297.6百萬元，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71.4百萬元或約31.6%。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

於二零一九年十二月三十一日，我們擁有(i)尚未償還銀行貸款約人民幣100.3百萬元；及(ii)未動用短期融資的銀行融資約人民幣45.0百萬元。銀行借款為信用貸款，平均年利率約5.53%。

## 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，於二零一九年十二月三十一日，一年內到期的租賃負債約為人民幣3.3百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額約為人民幣12.8百萬元。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，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十二月三十一日止年度，分別為0.75及0.39，變動主要是由於上市募集資金所致。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，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64.0百萬元的募集資金，其中：約人民幣6.0百萬元用於發展及升級線上線下平台；約人民幣0.7百萬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。該等款項將按照本公司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：

- 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，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；
- 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，如中醫服務、醫療美容服務、養老服務及電信服務，以實現豐富服務種類滿足客戶不斷變化的需求的業務戰略；

- 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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有4,548名僱員。二零一九年的員工成本為約人民幣354.4百萬元。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。

## 重大收購及出售

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團無重大收購及出售。

## 重大投資

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團無持有重大投資。

## 股東週年大會

二零二零年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二零年五月二十二日(星期五)舉行，二零二零年股東週年大會通告將適時根據香港聯合交易所有限公司(「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

董事會建議向本公司股東派發截至二零一九年十二月三十一日止年度每股普通股人民幣0.09元(相當於0.098港元，根據二零二零年三月二十四日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元之匯率中間價，即人民幣0.91556等於1.00港元兌換成港元)(二零一八年：末期股息人民幣0.055元)之末期股息(「擬定末期股息」)。倘擬定末期股息於應屆股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上獲得本公司股東批准，擬定末期股息將向於二零二零年六月一日(星期一)名列本公司股東名冊的股東派發，擬定末期股息之總額約為人民幣65,362,500元(相當於71,172,500港元)。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。

擬定末期股息將於二零二零年六月十九日(星期五)以港元支付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 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，本公司將於二零二零年五月十八日(星期一)起至二零二零年五月二十二日(星期五)(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於二零二零年五月十五日(星期五)(最後股份登記日)下午4時30分前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。
- (b) 為確定獲派付建議末期股息(須獲股東於股東週年大會批准)的資格，本公司將於二零二零年五月二十八日(星期四)起至二零二零年六月一日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派付建議末期股利，本公司尚未登記的股份持有人須確保於二零二零年五月二十七日(星期三)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司於香港之股份過戶登記分處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，進行登記。

## 報告期後事項

於報告期末後，本集團已進行下列重大事項：

- (1) 於二零二零年三月十三日，本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立補充協議，據此雙方同意修訂截至二零二零年十二月三十一日止年度根據物業管理總協議及商業運營總協議提供有關服務的年度上限。交易詳情載於本公司日期為二零二零年三月十三日的公告中。截至本年度業績公告刊發日期，該交易尚未完成。一份有關該交易的通函將適時寄發予股東。
- (2) 於二零二零年三月十三日，上海奧慧妍健康科技有限公司(「**上海奧慧妍**」)(本公司間接全資附屬公司)與廣州奧盈投資有限公司(「**廣州奧盈投資**」)(中國奧園的間接全資附屬公司)訂立有關位於中國上海市奉賢區工業綜合開發區11A-01A號地塊(「**該地塊**」)的合作協議，據此，上海奧慧妍及廣州奧盈投資須就項目合作開發該地塊(「**項目**」)，即(其中包括)廣州奧盈投資須負責項目的整體開發、建築、運營及管理，並有權享有項目產生的經濟利益的70%。交易詳情載於本公司日期為二零二零年三月十三日的公告中。截至本年度業績公告刊發日期，該交易尚未完成。一份有關該交易的通函將適時寄發予股東。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度之報告期間，因此本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 充足公眾持股量

根據本公司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刊發前之最後實際可行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，包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。

## 企業管治守則

自二零一九年三月十八日(「上市日期」)起至二零一九年十二月三十一日止期間，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。

## 董事進行證券交易之標準守則

自上市日期起至二零一九年十二月三十一日止期間，本公司已採納上市規則附錄十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自上市日期起至本公告日期止一直遵守標準守則。

## 另行刊發公告

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情在全球爆發，本公司核數師之審計工作預計受到影響需要額外時間完成二零一九年十二月三十一日止年度全年業績的審計工作。於審計工作完成後，本公司將就本公司核數師同意的截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核業績及與本公告所載全年業績相比的重大差異(如有)而另行刊發公告。此外，倘在完成審計工作方面有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。本公司預期審計工作將不遲於二零二零年三月三十一日完成。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.aoyuanjksh.com](http://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十二月三十一日止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。



## 董事會

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。

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，二零二零年三月二十四日