

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1209)

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之 業績公告

摘要

截至二零二一年十二月三十一日止年度，全年收入為人民幣88.75億元，按年增長30.9%。其中，住宅物業管理服務板塊收入為人民幣53.10億元，按年增長36.7%；商業運營及物業管理服務板塊為人民幣35.65億元，按年增長23.2%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，全年毛利潤為人民幣27.59億元，按年增長51.0%。毛利率由二零二零年的27.0%上升至二零二一年31.1%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利為人民幣17.25億元，同比增長110.9%。核心股東應佔溢利(扣除投資物業的重估收益及相關遞延稅項影響、非控制性權益應佔溢利)達到人民幣17.02億元，同比增長108.5%。

於二零二一年十二月三十一日，本集團提供物業管理服務的全業態在管建築面積為1.648億平方米；本集團提供商業運營服務的已開業購物中心數量為71個，已開業寫字樓數量為25個。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，全年每股股東應佔溢利為人民幣0.756元；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣0.746元。

董事會建議宣派末期股息每股人民幣0.276元(折合港幣0.339元)，按年同比增長109.1%。

華潤萬象生活有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	5	8,875,384	6,778,911
銷售成本		(6,116,866)	(4,951,878)
毛利		2,758,518	1,827,033
投資物業之公允價值變動收益		30,000	1,704
應佔於合營企業之虧損		(1,895)	(120)
其他收入及收益	6	523,432	180,368
市場推廣支出		(58,100)	(50,287)
行政支出		(818,959)	(747,125)
其他支出		(20,798)	(4,518)
財務費用		(75,642)	(72,129)
除稅前溢利		2,336,556	1,134,926
所得稅開支	7	(610,486)	(317,216)
年內溢利		1,726,070	817,710
以下人士應佔：			
母公司擁有人		1,724,925	817,710
非控股權益		1,145	-
		1,726,070	817,710
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
年內基本及攤薄		人民幣75.6分	人民幣48.5分
年內全面收益總額			
以下人士應佔：			
母公司擁有人		1,724,925	817,710
非控股權益		1,145	-
		1,726,070	817,710

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		527,014	259,928
投資物業		2,264,000	2,234,000
無形資產		115,957	2,238
使用權資產		99,416	114,257
於合營企業之投資		435	2,330
遞延稅項資產		76,585	45,367
購買物業、廠房及設備支付的按金	12	3,758	86,065
定期存款	10	2,474,608	–
非流動資產總值		<u>5,561,773</u>	<u>2,744,185</u>
流動資產			
存貨		138,004	196,132
貿易應收款項及應收票據	11	1,042,609	822,240
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	922,578	786,173
按公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		–	3,847,810
受限制銀行存款		228,720	366,955
現金及現金等價物		13,698,238	10,312,459
流動資產總值		<u>16,030,149</u>	<u>16,331,769</u>
流動負債			
應付賬款	13	839,115	700,378
其他應付款項及應計費用	14	2,807,313	2,665,222
合同負債		1,417,223	1,006,947
租賃負債		80,547	63,041
應付稅項		133,615	97,927
計息銀行借款	15	801,249	521,815
流動負債總額		<u>6,079,062</u>	<u>5,055,330</u>
流動資產淨值		<u>9,951,087</u>	<u>11,276,439</u>
資產總值減流動負債		<u>15,512,860</u>	<u>14,020,624</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		1,277,923	1,319,331
其他負債		12,166	12,552
遞延稅項負債		333,746	225,709
		<u>1,623,835</u>	<u>1,557,592</u>
非流動負債總額			
		<u>1,623,835</u>	<u>1,557,592</u>
資產淨值		<u>13,889,025</u>	<u>12,463,032</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	16	152	152
儲備		13,887,728	12,462,880
		<u>13,887,880</u>	<u>12,463,032</u>
非控股權益		1,145	–
		<u>1,145</u>	<u>–</u>
權益總額		<u>13,889,025</u>	<u>12,463,032</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司為於二零一七年五月十八日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

年內，本集團在中華人民共和國(「中國」)主要從事提供住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務。

本公司股份於二零二零年十二月九日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為華潤置地有限公司(「華潤置地」)，該公司為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國華潤有限公司(「中國華潤」)，該公司為於中國註冊成立的公司。

2. 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定妥為編製。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟投資物業以及按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產按其公允價值計量。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額已湊整至最接近千位。

在應用本集團會計政策時，本公司董事須對無法依循其他途徑即時得知的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關之其他因素作出。實際結果或會與該等估計不同。

3. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂 香港財務報告準則第16號修訂	利率基準改革-第二階段 二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金減讓 (提早採用)
---	--

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 當現有利率基準被無風險利率(「無風險利率」)可替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合同現金流量之基準之變動進行會計處理時，無需調整金融資產及負債之賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合同現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有根據香港銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)以港元計值的若干計息銀行借款。本集團預期，銀行同業拆息將繼續在存，而利率基準改革並無對本集團的銀行同業拆息為基準的借款造成任何影響。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率取代，本集團將在達到「經濟同等」標準而修改該等工具時採用上述實際的權宜方法。

- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號修訂本將為承租人提供一個實際可行權宜方法，以選擇不就COVID-19疫情之直接後果所產生之租金減讓應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用於租金減讓之租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，惟須符合其他應用實際權宜方法的條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留溢利期初餘額之調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日採納該修訂本。然而，本集團並無獲得Covid-19相關的租金減讓，並計劃於允許應用期間內成為可以應用時採用實際權宜方法。

4. 經營分部資料

向本公司執行董事(為本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告的資料特別專注於住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務分部。該等劃分為本集團根據香港財務報告準則第8號經營分部報告分部資料的依據。

分部業績指各分部除稅前賺取的溢利或產生的虧損，未分配非經常性或與主要經營決策者評估本集團經營表現無關的收入或開支，如其他收入及收益、分佔於合營企業之投資的虧損、投資物業公允價值變動的收益、行政開支、其他費用及財務費用。分部收入及業績為向主要經營決策者報告以分配資源及評估表現的衡量標準。

分部資產不包括未分配總部及公司資產，原因是該等資產乃於集團層面管理。

分部負債不包括未分配總部及公司負債，原因是該等負債乃於集團層面管理。

以下為本集團收入及業績按經營及可報告分部劃分的分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業運營及 物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入			
來自客戶合同的收入			
在某一時點確認	468,340	–	468,340
在一段時間內確認	4,810,798	3,276,269	8,087,067
來自其他來源的收入			
租金收入	30,917	289,060	319,977
來自外部客戶的收入	5,310,055	3,565,329	8,875,384
業績			
分類業績	1,025,377	1,733,141	2,758,518
投資物業公允價值變動的收益			30,000
分佔投資一間合營企業之虧損			(1,895)
其他收入及收益			523,432
未分配開支			(897,857)
財務費用			(75,642)
除稅前溢利			2,336,556
分類資產			
對賬	3,418,899	3,733,263	7,152,162
企業及其他未分配資產			14,439,760
總資產			21,591,922
分類負債			
對賬	4,394,096	2,658,994	7,053,090
企業及其他未分配負債			649,807
總負債			7,702,897
資本開支*	66,834	304,074	370,908

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業運營及 物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入			
來自客戶合同的收入			
在某一時點確認	218,900	–	218,900
在一段時間內確認	<u>3,641,884</u>	<u>2,687,744</u>	<u>6,329,628</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>23,035</u>	<u>207,348</u>	<u>230,383</u>
來自外部客戶的收入	<u>3,883,819</u>	<u>2,895,092</u>	<u>6,778,911</u>
業績			
分部業績	617,379	1,209,654	1,827,033
投資物業公允價值變動的收益			1,704
分佔投資一間合營企業之虧損			(120)
其他收入及收益			180,368
未分配開支			(801,930)
財務費用			<u>(72,129)</u>
除稅前溢利			<u>1,134,926</u>
分部資產			
對賬	3,309,553	4,622,468	7,932,021
公司及其他未分配資產			<u>11,143,933</u>
總資產			<u><u>19,075,954</u></u>
分部負債			
對賬	3,498,673	2,643,070	6,141,743
公司及其他未分配負債			<u>471,179</u>
總負債			<u><u>6,612,922</u></u>
資本開支*	94,135	114,725	<u><u>208,860</u></u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備，無形資產。

由於本集團來自外部客戶的收入全部源自中國內地業務，且本集團非流動資產概無位於中國內地之外，因此並無呈列地區資料。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自最終控股公司及同系附屬公司的收入分別佔本集團收入的39%（二零二零年：38%）。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無來自對單一客戶或受共同控制的一組客戶銷售的收入佔本集團收入的10%或以上（二零二零年：零）。

5. 收入

收入主要包括來自住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務的收益。

收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自客戶合同的收入	<u>8,555,407</u>	<u>6,548,528</u>
來自其他來源的收入：		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
— 不取決於指數或利率的可變租賃付款	78,111	57,751
— 其他租賃付款，包括固定付款	<u>241,866</u>	<u>172,632</u>
	319,977	230,383
	<u>8,875,384</u>	<u>6,778,911</u>

來自客戶合同的收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貨品及服務類型		
住宅物業管理服務		
物業管理服務	3,772,249	2,922,639
社區增值服務	384,633	295,578
針對物業開發商的增值服務	813,029	573,322
物業銷售	217,339	67,802
其他	91,888	1,443
	<u>5,279,138</u>	<u>3,860,784</u>
商業運營及物業管理服務		
購物中心*	1,841,207	1,604,351
寫字樓**	1,435,062	1,083,393
	<u>3,276,269</u>	<u>2,687,744</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>8,555,407</u>	<u>6,548,528</u>
收入確認的時間		
在某一時點轉移的貨品	309,227	69,245
在某一時點轉移的服務	159,113	149,655
在一段時間內轉移的服務	8,087,067	6,329,628
來自客戶合同的收入總額	<u>8,555,407</u>	<u>6,548,528</u>

* 本集團自二零二零年一月起開始向購物中心收取商業運營費。同時自二零二零年七月起，本集團已將購物中心物業管理服務收入模式改為酬金制。就根據酬金制管理的物業之物業管理服務收入，本集團認為其責任僅限於以代理人的身份安排及監察其他各方向業主提供的服務，因此將酬金確認為其收入。

** 自二零二零年下半年起，本集團開始向寫字樓收取商業運營費。

合同負債

本集團已確認以下收入相關合同負債：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合同負債		
關聯方	57,069	11,213
第三方	<u>1,360,154</u>	<u>995,734</u>
	<u>1,417,223</u>	<u>1,006,947</u>

本集團的合同負債主要來自就尚未提供的相關服務預收客戶款項。該等負債隨著本集團業務增長而增加。

下表載列於本報告期間計入報告期初合同負債及自過往期間已達成履約義務確認的收入金額：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已計入年初合同負債的已確認收益		
住宅物業管理服務	836,225	661,174
商業運營及物業管理服務	<u>82,335</u>	<u>63,431</u>
	<u>918,560</u>	<u>724,605</u>

履約義務

就住宅物業管理服務(經紀服務、苗木、商品及物業銷售除外)與商業運營及物業管理服務而言，本集團每月按等於開具發票權的金額(直接對應本集團迄今履約對客戶的價值)確認收入。本集團每月就提供的服務開出金額賬單或每半年預先收取服務費，款項則於開票三十日內到期。本集團已選擇香港財務報告準則第15號第121(b)段所述的實際權宜方法，不披露該等類型合同的餘下履約義務。

合同負債

經紀服務於較短期間(一般不到一年)提供，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日並無未履行的履約義務。款項於向客戶提供服務時即時到期。

就苗木、商品及物業銷售而言，履約義務在資產控制權轉移予客戶時達成。款項於客戶取得苗木、商品及物業的實際佔有權或合法所有權時即時到期。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，並無未履行或部分履行的餘下履約義務。

6. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入	376,301	15,085
政府補助	77,883	72,148
出售物業、廠房及設備項目的收益	12,323	28,025
營運補助	-	9,272
匯兌收益淨額	16,656	48,004
按公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產的公允價值收益	28,060	1,090
貿易應收款項及應收票據、其他應收款項減值撥回	-	1,868
其他	12,209	4,876
	<u>523,432</u>	<u>180,368</u>

7. 所得稅開支

本集團須按實體基準就於本集團成員公司所在地及經營地之稅務司法管轄區所產生或獲得之溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團旗下於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。

本集團須就本年度於香港產生的估計應評稅溢利按16.5% (二零二零年：16.5%) 的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無於香港產生應評稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零二零年：無)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於中國內地營運的附屬公司一般須按25% (二零二零年：25%) 稅率繳納中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)，惟本集團的若干中國附屬公司(位於西部城市或獲認定為小微企業者)可於截至二零二一年十二月三十一日止年度按15% 的優惠稅率繳納企業所得稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備乃根據中國相關稅務法律及法規的規定估計。土地增值稅已就增值部分按累進稅率作出撥備，並扣除若干可扣除項目。

年內所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	522,088	331,405
土地增值稅	11,579	2,462
遞延所得稅	76,819	(16,651)
年內稅項支出總額	<u>610,486</u>	<u>317,216</u>

8. 股息

於二零二零年六月，本公司向股東華潤置地宣派股息人民幣434.8百萬元，已於二零二零年十月二十三日支付。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股普通股股息人民幣0.132元(相當於港幣0.158元)，合共人民幣300.1百萬元(相當於約港幣360.6百萬元)，已於截至二零二一年六月三十日止六個月確認，並已於二零二一年七月派付。

於二零二二年三月三十日董事會舉行的會議上，董事會建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.276元(折合港幣0.339元)，合共人民幣630.0百萬元(折合港幣773.8百萬元)。

年內建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據年內母公司普通權益持有人應佔溢利以及年內已發行普通股的加權平均數2,282,500,000股(二零二零年：1,686,691,781股)計算。

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無已發行的潛在攤薄普通股(二零二零年：無)。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔溢利	<u>1,724,925</u>	<u>817,710</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數	<u>2,282,500,000</u>	<u>1,686,691,781</u>

10. 定期存款

餘額指從中國內地信譽卓著的持牌銀行購買的大額存單，固定年利率為3.5%，原訂期限為36個月。定期存款於持有超過三個月時可予以贖回。定期存款的合同條款於特定日期產生的現金流量僅為對本金及未償還本金利息的付款，並按目標為持有及獲取合同現金流量的業務模式持有。因此，定期存款入賬列作按攤銷成本計量的金融資產。

11. 貿易應收款項及應收票據

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項		
關聯方	703,820	586,992
第三方	<u>339,482</u>	<u>221,778</u>
應收票據		
關聯方	7,185	13,920
第三方	1,057	3,351
減值	<u>(8,935)</u>	<u>(3,801)</u>
	<u>1,042,609</u>	<u>822,240</u>

貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1年內	1,017,119	798,295
1至2年	31,558	25,580
2至3年	1,531	1,563
3年以上	<u>1,336</u>	<u>603</u>
	1,051,544	826,041
減值	<u>(8,935)</u>	<u>(3,801)</u>
	<u>1,042,609</u>	<u>822,240</u>

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
<i>流動</i>		
預付款項	170,979	116,201
按金	26,870	17,387
其他應收款項	181,170	137,613
應收關聯方款項	548,639	520,273
	<u>927,658</u>	<u>791,474</u>
減值	(5,080)	(5,301)
	<u>922,578</u>	<u>786,173</u>
<i>非流動</i>		
預付款項	3,758	86,065

其他應收款項以人民幣計值，而其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。應收第三方的其他應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。應收關聯方的其他款項為免息。

於二零二一年十二月三十一日，虧損撥備被評定為人民幣5,080,000元(二零二零年：人民幣5,301,000元)。

13. 貿易應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項		
關聯方	119,295	119,104
第三方	<u>719,820</u>	<u>581,274</u>
	<u>839,115</u>	<u>700,378</u>

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1年內	763,544	659,255
1至2年	54,079	20,248
2至3年	12,617	19,948
3年以上	<u>8,875</u>	<u>927</u>
	<u>839,115</u>	<u>700,378</u>

貿易應付款項為無抵押、免息及一般於90天內結清。

14. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用		
關聯方	316,061	245,470
第三方	<u>1,496,602</u>	<u>1,678,726</u>
	<u>1,812,663</u>	<u>1,924,196</u>
應付薪金	867,608	640,457
即期所得稅負債以外的應付稅項	<u>127,042</u>	<u>100,569</u>
	<u>2,807,313</u>	<u>2,665,222</u>

應付第三方的其他應付款項及應計費用為無抵押、免息及須按要求償還。所有應付關聯方的其他應付款項為免息。

15. 計息銀行借貸

本集團銀行借貸的條款詳情載列如下：

	二零二一年			二零二零年		
	實際 利率(%)	到期日	人民幣 千元	實際 利率(%)	到期日	人民幣 千元
銀行貸款—無擔保	香港銀行 同業拆息 +0.65- 香港銀行 同業拆息 +1.65	二零二二年	801,249	香港銀行 同業拆息 +1.65	二零二一年	521,815

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行借貸金額為人民幣801,249,000元(二零二零年：人民幣521,815,000元)以港元計值。按照相關貸款協議之條款，華潤置地及華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)須於該貸款期內不時分別直接或間接持有不少於51%及35%的本公司已發行股本。

16. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
法定：		
5,000,000,000股(二零二零年：5,000,000,000股) 每股面值0.00001美元之普通股	338	338
已發行及繳足：		
2,282,500,000股(二零二零年：2,282,500,000股) 每股面值0.00001美元之普通股	<u>152</u>	<u>152</u>

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團二零二一年十二月三十一日止之年度業績回顧與展望。

二零二一年，世界經濟持續受到新冠疫情衝擊。面對複雜的外部形勢和變種病毒的考驗，中國全年國內生產總值同比增長8.1%，國內社會消費品零售總額突破人民幣40萬億元，成為全球第二大消費市場，在「十四五」開局邁出高質量發展堅實一步。近年來，國家始終堅持「房住不炒」定位，房地產行業面臨調整變革。一方面，馬太效應愈發顯著、行業整合加速，另一方面，綜合性房企商管及物管業務獨立運營、積極融入資本市場成為新趨勢。商管業務得益於奢侈品類高端消費回流趨勢延續、新中產人群逐步壯大及Z世代崛起，國內高端及品質賽道商業市場快速增長。物管業務持續得到國家政策支持利好，迎來重要發展契機；同時，資本市場物管板塊估值顯著分化以及其各自母公司債務風險促使物管業務出售，頭部物企迎來整合窗口期。

二零二一年，本集團深入推進市場化轉型，夯實管理根基、加速業務佈局，各項核心業績指標高速增長，並於上市週年之際發佈「用智慧服務引領城市品質生活，提升空間資產價值」品牌價值主張及「非凡萬象」品牌理念，實現「十四五」良好開局。全年實現綜合收入人民幣88.75億元，同比增長30.9%，實現核心淨利潤人民幣17.02億元，同比大幅增長108.5%。實現核心淨利潤對應的每股盈利人民幣0.746元。本公司董事會（「**董事會**」）決議宣派末期股息每股人民幣0.276元（折合每股港幣0.339元），按年大幅增長109.1%，全年派息率為37.0%。

這一年，本集團商管業務在17年不斷探索創新中積累沉澱、韌性生長，確定了「萬象城」、「萬象匯」、「萬象天地」三大核心產品線，全面煥新萬象系品牌體系，持續打造「中國商業運營管理第一品牌」。本集團亦不斷提升運營質量及效率，核心指標穩健增長，旗下在管購物中心全年零售額再創新高，同比增長43.8%，突破千億人民幣，經營利潤率同比提升9.9個百分點，拉動本集團購物中心運營服務收入同比大幅提升85.7%。8個重奢購物中心零售額同比增長39.7%，進一步夯實商業高端市場行業領導地位。同時，本集團商業運營服務版圖再度擴張，管理規模穩居中國商業地產前列，全年新簽母公司商業運營項目11個，於深圳、上海、杭州、瀋陽等城市成功獲取12個優質第三方購物中心項目，守時保質新開12個購物中心，新增首進城市6座。寫字樓業務積極調整租賃策略，搶抓中國經濟轉型升級進程中科技及金融行業大宗租賃需求，高效引入五百強／獨角獸等優質租戶，出租率同比增長11.4個百分點，寫字樓運營及物業管理服務收入同比增長32.5%。截至二零二一年底，本集團購物中心運營及物業管理服務業務佈局68個城市，在營項目71個；寫字樓運營及物業管理業務佈局40個城市，在營項目25個。

這一年，本集團物管業務始終堅持高品質服務，在服務國家戰略、助力城市管理轉型升級中實現高質量增長。全力保障第十四屆全運會、第十一屆殘運會暨第八屆特奧會開閉幕式及多項賽事圓滿舉辦，各項經營指標亦全方位提升，我們的住宅物業管理服務全年實現收入人民幣53.10億元，同比增長36.7%，其中基礎住宅物業管理服務毛利率提升至15.0%，社區增值服務收入同比大幅增長86.9%。本集團物管業務積極向「城市空間運營服務商」轉型，打造全新品牌「萬象服務」，秉持「智慧科技」作為核心驅動，持續探索社區、辦公、城市公共空間三大類全場景城市空間運營服務，年內聯合母公司華潤置地共同加強在城市空間智慧科技領域投入，推動智慧城市建設。與此同時，本集團堅持有質量的規模增長，全年外拓面積同比大幅增長320.5%，重點發力城市公共空間業務。截至二零二一年底，本集團住宅及其他物業管理業務覆蓋全國100個城市，合約面積1.859億平方米，在管面積1.468億平方米。二零二二年初，本集團抓住市場機遇，就收購禹洲物業服務有限公司及江蘇中南物業服務有限公司依次達成股權收購框架協議及股權收購協議，有助於本集團快速擴張管理規模並與現有業務良好協同發展。

本集團將低碳可持續理念融入經營管理，不斷完善環境管理體系，推進綠色運營，促進節能增效；在國家「雙碳」目標引領下，本集團亦將「碳達峰」及「碳中和」納入整體戰略規劃。本集團亦積極推進ESG系統化管理，年內已被MSCI納入ESG指數評級，獲評BBB級，位居行業前列。

展望二零二二年，國外疫情形勢依舊嚴峻，全球經濟發展將進入「後疫情時代」，中國疫情防控及經濟增長面臨壓力。政策發力將成為國內經濟運行的主邏輯，在逆週期政策持續加碼下，國內經濟釋放強烈的「穩增長」信號。新的一年，本集團將以「十四五」發展戰略為引領，堅持「城市品質生活服務平台」戰略定位，堅持高質量發展主線，搶抓機遇、錘煉內功。物管業務將抓住行業機遇，加大拓展力度，做好投後整合；繼續夯實高品質服務力、提升經營效率，強化「萬象服務」品牌，持續推動「城市空間運營服務商」轉型。商管業務承接好母公司優質項目資源，積極外拓搶佔市場份額，強化城市深耕和網絡化佈局；不斷提質增效，持續鞏固行業領導地位。同時，加強科技賦能與空間運營，年內構建跨場景、一體化的大會員體系，實現跨業態客戶交叉引流，提升客戶體驗，賦能業務發展。

最後，本人謹代表董事會，向一直以來關注支持本集團發展的股東、客戶及社會各界致以衷心感謝！

管理層討論與分析

業務回顧

本集團分為兩大業務板塊：(i)住宅物業管理服務；(ii)商業運營及物業管理服務。

住宅物業管理服務：本集團為住宅物業以及公用設施(如體育館、公園和工業園)等若干其他非商業物業提供管理服務，為生活在社區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務。本集團的住宅物業管理服務內容可劃分為以下各項：

- 物業管理服務：包括為(i)物業的物業開發商在交付物業前及(ii)已售及已交付物業的業主、業主委員會或住戶提供的秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等服務；
- 針對物業開發商的增值服務：包括顧問、前期籌備及交付前營銷配合服務；及
- 社區增值服務：包括社區生活服務及經紀及資產服務。

商業運營及物業管理服務：本集團管理的商業物業包括購物中心以及寫字樓物業。

購物中心方面，本集團提供：

- 商業運營服務，包括開業前管理及運營管理服務；
- 物業管理及其他服務，主要包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護及其他增值服務；及
- 商業分租服務，本集團從業主承接若干優質購物中心，分租予零售店及超市等租戶。

寫字樓方面，本集團提供：

- 商業運營服務，包括招商服務、資產管理與運營服務及開業籌備服務；及
- 物業管理及其他服務，主要包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護及其他增值服務。

下表載列所示日期按照業務分部及服務類別劃分的收入詳情：

	於十二月三十一日			
	二零二一年 (人民幣千元)	%	二零二零年 (人民幣千元)	%
住宅物業管理服務				
物業管理服務	3,772,249	42.5	2,922,639	43.1
針對開發商的增值服務	813,029	9.2	573,322	8.5
社區增值服務	724,777	8.1	387,858	5.7
小計	<u>5,310,055</u>	<u>59.8</u>	<u>3,883,819</u>	<u>57.3</u>
商業運營及物業管理服務				
購物中心	2,130,267	24.0	1,811,699	26.7
寫字樓	1,435,062	16.2	1,083,393	16.0
小計	<u>3,565,329</u>	<u>40.2</u>	<u>2,895,092</u>	<u>42.7</u>
合計	<u><u>8,875,384</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>6,778,911</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

住宅物業管理服務

物業管理服務

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團來自住宅物業管理服務的收入為人民幣3,772.3百萬元，較去年同期增長29.1%，佔總收入42.5%，收入的增長主要得益於管理規模的持續擴大。截至二零二一年十二月三十一日止，在管住宅及其他非商業物業項目數754個，較上年新增201個，在管總建築面積為146.8百萬平方米，同比增長40.3百萬平方米。

下表載列所示日期住宅及其他非商業物業的合同建築面積及在管建築面積的詳情：

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
合同建築面積(千平方米)	185,904	142,922
合同建築面積的項目數目	1,041	854
在管建築面積(千平方米)	146,833	106,563
在管建築面積的項目數目	754	553

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期在管住宅物業項目數目、在管總建築面積明細，以及於所示期間來自物業管理服務的收益明細：

	於十二月三十一日					
	二零二一年			二零二零年		
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)
華潤置地	95,777	511	2,819,316	81,355	416	2,383,495
華潤集團與第三方開發商	<u>51,056</u>	<u>243</u>	<u>952,933</u>	<u>25,208</u>	<u>137</u>	<u>539,144</u>
總計	<u>146,833</u>	<u>754</u>	<u>3,772,249</u>	<u>106,563</u>	<u>553</u>	<u>2,922,639</u>

針對物業開發商的增值服務

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團來自物業開發商的增值服務收入為人民幣813.0百萬元，佔總收入9.2%，較去年同期增長41.8%，主要系本集團提供的顧問及前期籌備服務增加所致。

社區增值服務

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團來自社區的增值服務收入為人民幣724.8百萬元，較去年同期增長86.9%，佔總收入8.1%，主要系本集團向物業住戶提供的社區服務全面鋪開及資產運營和投資服務增加所致。

商業運營及物業管理服務

購物中心

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團來自購物中心的商業運營及物業管理服務收入為人民幣2,130.3百萬元，較去年同期上升17.6%，佔總收入24.0%。截至二零二一年十二月三十一日止，本集團為69個已開業購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積達到7.4百萬平方米，其中絕大部分購物中心由本集團同時提供物業管理服務。此外，截至二零二一年十二月三十一日止，本集團有兩個已開業購物中心分租項目。

該分部82.7%的收益來自為購物中心提供商業運營服務及物業管理服務，其餘收益來自所提供的商業分租服務。

下表載列所示日期購物中心商業運營服務及物業管理服務的合同建築面積及開業項目建築面積詳情：

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
合同建築面積(千平方米)	13,014	10,099
合同建築面積的項目數目	122	99
已開業項目建築面積(千平方米)	7,378	6,126
已開業項目數目	69	57

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期提供商業運營服務的已開業購物中心項目數目、在管總建築面積明細，以及於所示期間來自商業運營服務及物業管理服務的收益明細：

	於十二月三十一日					
	二零二一年			二零二零年		
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)
華潤置地	6,368	53	1,592,229	5,375	43	1,462,090
華潤集團與第三方開發商	1,010	16	168,775	751	14	65,080
總計	7,378	69	1,761,004	6,126	57	1,527,170

寫字樓

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團來自寫字樓的商業運營及物業管理服務收入為人民幣1,435.1百萬元，較去年同期增長32.5%，佔總收入16.2%。截至二零二一年十二月三十一日止，本集團為25個寫字樓提供商業運營服務，總建築面積為1.6百萬平方米；為115個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為8.2百萬平方米。

該分部88.9%的收益來自為寫字樓提供物業管理服務，其餘收益來自所提供的商業運營服務。

下表載列於所示日期寫字樓項目的合同建築面積及在管建築面積詳情：

於十二月三十一日
二零二一年 二零二零年

商業運營服務

合同建築面積(千平方米)	1,900	1,771
合同建築面積的項目數目	30	29
商業運營服務的建築面積(千平方米)	1,622	1,481
商業運營服務的項目數目	25	23

物業管理服務

合同建築面積(千平方米)	10,003	7,341
合同建築面積的項目數目	127	94
物業管理服務的建築面積(千平方米)	8,213	5,690
物業管理服務的項目數目	115	80

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期在管寫字樓項目數目及在管總建築面積明細，以及於所示期間來自商業運營服務及物業管理服務的收益明細：

	於十二月三十一日					
	二零二一年			二零二零年		
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)
商業運營服務						
華潤置地	1,255	20	128,551	1,150	19	48,309
華潤集團與第三方開發商	<u>367</u>	<u>5</u>	<u>30,353</u>	<u>331</u>	<u>4</u>	<u>8,568</u>
總計	<u>1,622</u>	<u>25</u>	<u>158,904</u>	<u>1,481</u>	<u>23</u>	<u>56,877</u>
物業管理服務						
華潤置地	6,582	81	1,047,275	4,957	65	834,672
華潤集團與第三方開發商	<u>1,631</u>	<u>34</u>	<u>228,883</u>	<u>733</u>	<u>15</u>	<u>191,844</u>
總計	<u>8,213</u>	<u>115</u>	<u>1,276,158</u>	<u>5,690</u>	<u>80</u>	<u>1,026,516</u>

2 二零二零年六月及以前，本集團為寫字樓提供的商業運營服務作為跨部門服務，是華潤置地綜合商業物業開發及投資業務的一部分，並無另行收取費用。

未來展望

加速擴大公司的規模，鞏固公司的領先市場地位

本集團計劃選擇性收購具有互補優勢或具有一定運營規模、盈利能力的物業管理及商業運營服務提供者，或與之建立股權合作。同時，本集團將堅持區域深耕策略，注重運用我們已進入城市所積累的網絡以及品牌優勢，物業管理堅持全域全業態佈局，商業運營服務聚焦中高端賽道，積極拓展優質第三方項目，擴大市場份額，實現規模經濟效應。

本集團將繼續與華潤置地合作，贏得華潤置地開發或擁有的住宅物業及商業物業的新物業管理及商業運營服務合同，以穩定業務擴張。本集團計劃承接華潤集團所擁有的物業(例如工業園及工廠)的管理服務委聘。此外，本集團計劃把握來自華潤集團及華潤置地的新業務機會，幫助公司拓寬至新的物業領域，鞏固公司的平台。

始終堅持「為客戶提供高品質服務」，持續精進專業化運營管理

本集團始終堅持高品質服務，依託在商業零售與服務領域多年的專業沉澱，順應科技迭代和數字化轉型趨勢，持續精進專業化運營與服務體系，實現高質量發展與客戶體驗持續改善。同時，我們竭力將華潤集團及華潤置地旗下更多服務及資源引入公司所管理的物業，借此為最終獲提供我們服務的人士帶來更多價值。此外，我們亦將圍繞「空間、客戶、資源」的自身稟賦，著力構建全業態、全產品、全服務一體化生態體系，致力成為城市生態服務和人們美好生活的締造者。

對公司的生態體系進行戰略投資

本集團計劃戰略投資於與集團業務具有協同效應且經營專門業務(例如經紀、資產管理及新零售)的全國型或區域型服務供貨商，以建立服務提供生態體系，提高客戶忠誠度。同時，本集團計劃戰略投資於本集團上下游產業鏈上的業務夥伴，提高公司的盈利能力及拓寬客戶基礎。

構建一體化跨業態大會員體系

本集團計劃進一步整合在管住宅社區、購物中心及寫字樓，創造更多的商業機會；推廣會員體系以吸引第三方商家，通過創造價值及增長機會，進一步發展公司的平台及生態體系。繼續增強會員體系的功能，以吸引會員對公司所提供產品及服務的興趣，提高其忠誠度，並以有效的方式進一步吸引新用戶進入公司的生態體系。我們亦將整合會員體系，充分瞭解用戶需求，增強不同物業類型的互動，提升客戶跨平台體驗。積極利用公司的會員體系推廣公司的品牌，提升公司的品牌形象及客戶忠誠度。

積極推動科技賦能，不斷推動服務升級與組織迭代

本集團計劃推進「運營信息化、經營數字化、空間智慧化、數據資產化」的數字化舉措，通過科技賦能，提升經營效率及用戶體驗。我們亦計劃戰略投資商業運營、物業管理及城市管理相關的科技公司。同時，持續升級「一點萬象」、「悅家」及「Officeasy」應用程序等數字化服務平台的功能，為用戶創造獨特體驗。

通過招募、培訓及獎勵，增強人力資源

本集團計劃以具市場競爭力的薪酬待遇及良好的公司文化與聲譽吸引人才，定期組織由資深員工及外聘顧問舉辦的培訓。本集團亦繼續加強薪酬計劃及制定員工激勵機制，使得員工的利益更好地與公司利益相符合。此外，本集團計劃通過宣傳企業文化，提升員工的職業自豪感、使命感及專業精神。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自兩大業務板塊：(i)住宅物業管理服務及(ii)商業運營及物業管理服務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團收入為人民幣8,875.4百萬元，較去年同期增長30.9%，主要由於：(i)住宅物業管理服務的在管建築面積增加；(ii)在營商業項目數量上升及商業項目業績提升，令本集團商業運營服務收入增加；(iii)本集團新增第三方商業項目數量上升，令商業項目的開業前管理服務收入增加。

銷售成本

本集團銷售成本主要包括：(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)公用區域設施成本；及(v)辦公室及相關開支。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣6,116.9百萬元，較去年同期增長23.5%，主要原因是隨收入規模的增長相應的各類成本有所增加。

毛利及毛利率

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團毛利為人民幣2,758.5百萬元，按年增長51.0%；毛利率為31.1%，按年增長4.1個百分點。

下表載列所示日期按業務分部劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至十二月三十一日六個月			
	二零二一年		二零二零年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅物業管理服務				
物業管理服務	567,354	15.0	359,408	12.3
針對開發商的增值服務	259,045	31.9	134,465	23.5
社區增值服務	198,978	27.5	123,506	31.8
小計	<u>1,025,377</u>	<u>19.3</u>	<u>617,379</u>	<u>15.9</u>
商業運營及物業管理服務				
購物中心	1,329,256	62.4	884,975	48.8
寫字樓	403,885	28.1	324,679	30.0
小計	<u>1,733,141</u>	<u>48.6</u>	<u>1,209,654</u>	<u>41.8</u>
合計	<u>2,758,518</u>	<u>31.1</u>	<u>1,827,033</u>	<u>27.0</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，住宅物業管理服務毛利率為19.3%，按年同比增長3.4個百分點，主要得益於有效的成本控制及經營效率的提升。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業運營及物業管理服務毛利率為48.6%，按年同比增長6.8個百分點，該板塊毛利率大幅提升主要因二零二一年疫情恢復後，購物中心盈利能力大幅提升及在管商業項目數目增加形成的規模經濟效應，同時自二零二零年七月份起，購物中心物業管理服務的收入模式從包干制轉化為酬金制，相應毛利率提高。

投資物業公允價值變動的收益

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團投資物業公允價值變動的收益為人民幣30.0百萬元，主要系分租項目深圳布吉萬象匯租金水平提升評估增值所致。

其他收入及收益

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團其他收入及收益為人民幣523.4百萬元，較去年同期增長190.2%，主要由於銀行存款利息收入及出售結構性存款的收益增加。

市場推廣開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團市場推廣開支為人民幣58.1百萬元，較去年同期增長15.5%，主要由於本集團分租項目二零二零年受疫情影響推廣活動較少。

行政開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團行政開支為人民幣819.0百萬元，較去年同期增長9.6%，主要由於本集團業務規模擴大，員工成本及辦公費用增加所致。得益於控費增效措施效果顯著，本期行政開支佔收入比例較去年同期下降1.8個百分點。

其他開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團其他開支為人民幣20.8百萬元，按年同比增長360.3%，主要由於本集團年內計提貿易應收款項及應收票據、停車位的減值損失增加。

所得稅

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實際所得稅率26.1%，較去年同期下降1.8個百分點，主要由於境外利息收入免稅所致。

年內利潤

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的淨利潤為人民幣1,726.1百萬元，較去年同期增長111.1%。

流動資金、資本結構及資本資源

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團銀行存款和現金總額(包括受限制銀行存款)主要以人民幣持有及為人民幣13,927.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,679.4百萬元)，較去年底增長30.4%，主要由於經營活動現金淨流入及剩餘募集資金以銀行存款方式持有。

截至二零二一年十二月三十一日止，本集團借貸為浮動利息借款港幣980.0百萬元(折合人民幣801.2百萬元)，按年同比增長58.1%，該等借貸主要用於支付上市前收購歡樂頌香港的收購對價及向股東分派股利。

資產負債率

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團資產負債率為35.7%，較去年底增長1.0個百分點，資產負債率乃按總負債除以總資產計算。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資本承擔為人民幣17.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣223.3百萬元)。

重大投資、重大收購及出售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已於二零二一年二月投資結構性銀行存款，並已於年內按其各自的條款悉數贖回所有存款，有關詳情載於二零二一年六月四日的公告。

於二零二一年三月三十日，華潤萬象商業(深圳)有限公司(「華潤萬象深圳」，為本公司全資附屬公司)(作為受讓方)(i)與深圳前海橙倉科技互聯有限公司(「深圳前海」，為華潤置地全資附屬公司)(作為轉讓方)訂立版權轉讓協議，據此，深圳前海同意將(其中包括)與若干軟件程式有關之所有權、經營權及軟件版權轉讓予華潤萬象深圳；及(ii)與華潤深圳(作為轉讓方)訂立域名轉讓協議，據此，華潤深圳同意將(其中包括)若干域名之所有權轉讓。此外，華潤物業工程科技有限公司(「華潤物業工程」，為本公司的全資附屬公司)與平湖市臻尚園林綠化有限公司北京分公司(「平湖臻尚」，為華潤置地全資附屬公司)訂立協議，據此，華潤物業工程同意出售而平湖臻尚同意收購若干資產，總代價為人民幣19,157,619.64元。兩項交易的詳情載於日期為二零二一年三月三十日的公告。

倘本集團認為適當，將會繼續投資收購物業發展項目，預期內部財務資源將足以滿足必要的資金需求。除上述以及本公告的「期後事項」及本公司日期為二零二二年一月五日、二零二二年一月二十日及二零二二年三月八日的股權收購事項公告所披露外，截至本公告日期，本集團並無其他重大收入、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

上市所得款項

本集團股份於二零二零年十二月九日於聯交所成功上市(「上市」)，經扣除承銷費用及相關開支，總上市所得款項淨額約為人民幣11,600.4百萬元。

誠如本集團日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程(「招股章程」)所述，本集團擬將所得款項的下述金額用作下述用途：

- 約60%用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購。
- 約15%用於提供增值服務和本行業上下游產業鏈的戰略性投資。
- 約15%用於投資信息技術系統和智能化社區。
- 約10%用於運營資金及一般公司用途。

至二零二一年十二月三十一日止，上市所得款項人民幣1,379.9百萬元已獲使用，餘額於香港或中國的持牌銀行以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內所載之分配方式使用。

持作投資物業

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團其中一處物業深圳布吉萬象匯根據香港財務報告準則第16號於合併財務狀況表確認為投資物業，而根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14.04(9)條，該投資物業的資產比率超過5%但低於25%，而所有其他比率均低於5%。深圳布吉萬象匯位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區布吉街道翔鶴路2號。其現時用作商業分租服務並以長期租賃持有。在租賃合同有效期內，除發生不可抗力事件及本集團拖欠租金、違規經營、破壞建築物等極端情形，出租方無權單方終止合同。

或然負債

截至二零二一年十二月三十一日止，本集團無重大或然負債（截至二零二零年十二月三十一日止：無）。

資產抵押

截至二零二一年十二月三十一日止，本集團無抵押資產（截至二零二零年十二月三十一日止：無）。

外匯風險

由於本集團業務主要於中國進行，本集團主要採用人民幣作為結算貨幣。截至二零二一年十二月三十一日止，非人民幣資產及負債主要為現金港幣69.9百萬元、12,745.9美元及銀行借款港幣980.0百萬元。管理層認為本集團在經營方面並無重大外匯風險，人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。本集團目前並無外幣風險對沖政策，然而，管理層將對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

上市規則第13.21條項下持續披露規定

本公司訂立下列具有其控股股東的具體表現契諾的貸款協議。於本公告日期，該等貸款協議的責任繼續存續。於本公告日期，華潤集團直接或間接實益擁有本公司已發行股本約73.72%，而華潤置地為本公司最大單一股東，直接擁有本公司已發行股本約72.29%及控制本公司。

- 於二零二一年六月二十八日，本公司就總數最高為港幣620,000,000元的貸款融資訂立一份循環貸款融資函件，融資並無固定年期，須按貸款人要求償還。詳情載於日期為二零二一年六月二十八日的公告。本公司承諾在貸款期間，華潤集團應直接或間接持有不少於35%本公司實益擁有權，華潤置地應為本公司最大單一股東、直接或間接持有不少於51%本公司實益擁有權及控制本公司。倘發生該融資函件項下的控制權改變導致違反有關承諾，根據該融資函件，貸款人可宣佈取消提供貸款額度及／或宣佈所有未償還款項連同貸款額度項下所有應計利息及其他所有本公司需於該融資函件項下支付的款項即時到期及須予償還。
- 於二零二一年十月二十日，本公司就總數最高為港幣600,000,000元的貸款融資訂立一份循環貸款融資函件，於12個月到期。詳情載於日期為二零二一年十月二十日的公告。本公司承諾在貸款期間，本公司應促使華潤集團及華潤置地維持分別直接或間接持有不少於35%及51%本公司已發行股本。倘發生違反該融資函件項下的有關承諾，根據該融資函件，貸款人可宣佈取消提供貸款額度及／或宣佈所有未償還款項連同貸款額度項下所有應計利息及其他所有本公司需於該融資函件項下支付的款項即時到期及須予償還。
- 於二零二二年三月二十三日，本公司就總數最高為港幣1,000,000,000元的貸款融資訂立一份循環貸款融資函件，於12個月到期。詳情載於日期為二零二二年三月二十三日的公告。本公司承諾在貸款期間，本公司應促使華潤置地維持直接或間接持有不少於51%本公司已發行股本並繼續成為本公司的最大單一股東。倘發生違反該融資函件項下的有關承諾，根據該融資函件，貸款人可宣佈取消提供預付本金及貸款額度及／或宣佈所有未償還款項連同貸款額度項下所有應計利息及其他所有本公司需於該融資函件項下支付的款項即時到期及須予償還。

期後事項

截至二零二一年十二月三十一日止年度後，本公司已訂立下列交易：

- 於二零二二年一月五日，潤楹物業科技服務有限公司(「潤楹」)(為本公司的全資附屬公司，作為擬買方)與天津禹佳生活服務有限公司(「天津禹佳」)(作為擬賣方)就擬買賣禹洲物業服務有限公司(「禹洲物業服務」)的股權訂立框架協議，禹洲物業服務乃主要於中國從事物業管理服務業務。此收購事項構成須予披露交易。於二零二二年三月八日，潤楹與天津禹佳及禹洲物業服務訂立股權轉讓協議，代價為人民幣1,058百萬元。於本公告日期，該收購事項已經完成。
- 於二零二二年一月二十日，創潤發展有限公司(為本公司的全資附屬公司，作為買方)與(其中包括)香港彩虹物業有限公司(「賣方1」)及香港樂活物業有限公司(「賣方2」，與賣方1合稱「賣方」)訂立股權轉讓協議，據此(i)買方已同意收購且賣方1已同意出售南通長樂物業有限公司(「南通長樂」)全部股權；及(ii)買方已同意收購且賣方2已同意出售江蘇中南物業服務有限公司(「江蘇中南」)1%股權，代價待由訂約雙方釐定並最終協定，惟不得高於人民幣2,260百萬元。南通長樂及江蘇中南連同其各自的附屬公司及分公司(「目標公司」)主要在中國從事物業管理服務。就收購事項而言，買方亦與賣方、江蘇中南及江蘇中南建設集團股份有限公司(「江蘇中南建設」)訂立框架協議，據此，江蘇中南建設保證促使(其中包括)其直接或間接控股子公司就目標公司的物業管理項目繼續與目標公司合作。於本公告日期，此收購事項仍有待完成。

除所披露者外，本集團並無於二零二一年十二月三十一日之後發生且對集團表現及價值產生重大影響的其他重大期後事項。

顧員及薪酬政策

截至二零二一年十二月三十一日止，本集團在中國內地和香港僱用了28,654名全職員工(二零二零年十二月三十一日：27,077名)。本集團根據員工的業績表現、工作經驗和市場工資水平來決定員工的薪酬。此外，酌情給予績效獎金，其他員工福利包括公積金、保險與醫療計劃。

企業管治

本公司深知在本集團管理架構及內部控制程序引入優良的企業管治元素的重要性，藉以達致有效的問責性。

本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)所載的原則並採納當中所述的守則條文。本公司堅信，董事會中執行董事與獨立非執行董事的組合應保持平衡，以使董事會有強大的獨立性，能夠有效作出獨立判斷。

本公司於年內一直遵守企業管治守則列載之所有適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為其證券交易之守則，以規管本公司董事及相關僱員的所有證券交易及標準守則涵蓋之其他事項。

本公司已向本公司全體董事及相關僱員作出特定查詢，彼等全體確認於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，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。

審核委員會及核數師

截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期業績已由審核委員會審閱，該委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為陳宗彝先生(主席)、張國正先生、秦虹女士及郭世清先生。截至二零二一年十二月三十一日止年度之本初步業績公告所載之財務資料已獲本公司之核數師同意。於年內並無任何重大會計政策變動，及於年內亦並無任何因糾正重大錯誤而作出的前期調整。

末期股息

董事會建議於二零二二年八月十日或前後向於二零二二年六月二十二日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息港幣0.339元(折合人民幣0.276元)(「二零二一年末期股息」)。

二零二一年末期股息將以港幣(「港幣」)現金派發予各股東，除非股東選擇以人民幣(「人民幣」)收取二零二一年末期股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.8134元之匯率(即緊接二零二二年三月三十日前五個營業日中國人民銀行公佈的港幣兌人民幣平均基準匯率)計算以人民幣收取全部或部分二零二一年末期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二一年末期股息，則該股息將以每股人民幣0.276元派付予股東。股東須填妥股息貨幣選擇表格(於釐定股東享有收取二零二一年末期股息權利的記錄日期二零二二年六月二十二日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二二年七月初寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二二年七月二十日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

有意選擇以人民幣支票收取全部或部分股息的股東應注意，(i)彼等應確保彼等持有適當的銀行賬戶，以使收取股息的人民幣支票可兌現；及(ii)概不保證人民幣支票於香港結算並無重大手續費或不會有所延誤或人民幣支票能夠於香港境外兌現時過戶。支票預計於二零二二年八月十日以普通郵遞方式寄發予相關股東，郵誤風險由股東自行承擔。

倘於二零二二年七月二十日下午四時三十分前本公司之股份過戶登記分處並無收到有關該股東填妥的股息貨幣選擇表格，有關股東將自動以港幣收取二零二一年末期股息。所有港幣股息將於二零二二年八月十日或前後以慣常方式支付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二一年末期股息，則毋須作出額外行動。

有關股息派付之任何可能稅務影響，股東應向其本身之稅務顧問尋求專業意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- i. 二零二二年六月八日至二零二二年六月十四日(包括首尾兩天)期間概不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席本公司將於二零二二年六月十四日舉行的股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)並於會上投票的資格。為符合資格出席二零二二年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二二年六月七日下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續；及
- ii. 待股東於大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零二二年六月二十二日下午四時三十分營業時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，並且，本公司將於二零二二年六月二十二日暫停辦理股份過戶登記手續，此期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二二年六月二十一日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址同上。

股東週年大會、於聯交所網站刊登全年業績

本公司謹訂於二零二二年六月十四日舉行二零二二年股東週年大會，召開二零二二年股東週年大會的通告以及本公司載有上市規則所要求相關資料的截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報，將適當時候按上市規則規定的方式登載於聯交所網站及本公司網站(<http://www.crmixclifestyle.com.cn>)及寄發。

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康

中國，二零二二年三月三十日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事李欣先生及郭世清先生；執行董事喻霖康先生、王海民先生、魏小華女士及陽紅霞女士；以及獨立非執行董事劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及秦虹女士。

於本公告內，所呈列的部分金額及數字已分別湊整至最接近的單位。表格或公告內容間的任何差異乃因湊整所致。