

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之有限公司)

(股份代號：1209)

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之 業績公告

摘要

截至二零二二年十二月三十一日止年度，全年收入為人民幣120.16億元，同比（「同比」）增長35.4%。其中，住宅物業管理服務板塊收入為人民幣78.02億元，同比增長46.9%；商業運營及物業管理服務板塊為人民幣42.14億元，同比增長18.2%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，全年毛利潤為人民幣36.11億元，同比增長30.9%。毛利率由二零二一年的31.1%下降至二零二二年的30.1%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利為人民幣22.06億元，同比增長27.9%。核心股東應佔溢利（扣除投資物業的重估收益、無形資產－客戶關係攤銷及相關遞延稅項影響）達到人民幣22.25億元，同比增長30.7%。

於二零二二年十二月三十一日，本集團提供物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）為2.91億平方米（不含購物中心項目）；本集團提供商業運營服務的已開業購物中心數量為84個，已開業寫字樓數量為27個，並有2個已開業購物中心分租項目。

截至二零二二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0.967元；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣0.975元。

董事會建議宣派末期股息每股人民幣0.312元（折合港幣0.357元），同比增長13.0%。

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（統稱「**本集團**」）截至二零二二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
截至二零二二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 二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	5	12,016,179	8,875,384
銷售成本		<u>(8,405,245)</u>	<u>(6,116,866)</u>
毛利		3,610,934	2,758,518
投資物業之公允價值變動收益		43,260	30,000
應佔於一間合營企業的投資之溢利		623	(1,895)
應佔於一間聯營公司的投資之溢利		595	—
其他收入及收益	6	579,899	523,432
市場推廣支出		(151,232)	(58,100)
行政支出		(1,052,763)	(818,959)
其他支出		(37,939)	(20,798)
財務費用		<u>(87,224)</u>	<u>(75,642)</u>
除稅前溢利		2,906,153	2,336,556
所得稅開支	7	<u>(692,905)</u>	<u>(610,486)</u>
年內溢利		<u>2,213,248</u>	<u>1,726,070</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		2,206,126	1,724,925
非控股權益		<u>7,122</u>	<u>1,145</u>
		<u>2,213,248</u>	<u>1,726,070</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
年內基本及攤薄		<u>人民幣96.7分</u>	<u>人民幣75.6分</u>
年內全面收益總額			
以下人士應佔：			
母公司擁有人		2,206,126	1,724,925
非控股權益		<u>7,122</u>	<u>1,145</u>
		<u>2,213,248</u>	<u>1,726,070</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		569,133	527,014
投資物業		3,366,000	2,264,000
無形資產	10	1,470,018	115,957
使用權資產		102,524	99,416
商譽	11	1,804,719	–
於一間合營企業之投資		1,058	435
於一間聯營公司之投資		595	–
遞延稅項資產		124,604	76,585
購買物業、廠房及設備支付的按金		1,451	3,758
定期存款	12	2,558,608	2,474,608
非流動資產總值		9,998,710	5,561,773
流動資產			
存貨		147,973	138,004
貿易應收款項及應收票據	13	1,557,885	1,042,609
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	1,410,493	922,578
受限制銀行存款		129,949	228,720
現金及現金等價物		12,592,832	13,698,238
流動資產總值		15,839,132	16,030,149
流動負債			
貿易應付款項	15	1,339,345	839,115
其他應付款項及應計費用	16	4,651,067	2,807,313
合同負債		1,831,887	1,417,223
租賃負債		99,755	80,547
應付稅項		117,507	133,615
計息銀行借款		–	801,249
流動負債總額		8,039,561	6,079,062
流動資產淨值		7,799,571	9,951,087
資產總值減流動負債		17,798,281	15,512,860

	於十二月三十一日	
附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	2,301,962	1,277,923
按公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	390,860	–
其他負債	14,335	12,166
遞延稅項負債	765,392	333,746
非流動負債總額	<u>3,472,549</u>	<u>1,623,835</u>
資產淨值	<u>14,325,732</u>	<u>13,889,025</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	17 152	152
儲備	14,279,577	13,887,728
	14,279,729	13,887,880
非控股權益	46,003	1,145
權益總額	<u>14,325,732</u>	<u>13,889,025</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，其股份於聯交所主板上市。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。

2.1 編製基準

此等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。此等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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（即賦予本集團當前能力以主導投資對象相關活動的現有權利）影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。當本公司直接或間接擁有投資對象不到大部份投票權或類似權利時，本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權的日期起綜合入賬，且於該項控制權終止日期前一直綜合入賬。

損益及其他全面收益各組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

倘事實和情況顯示上文所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動（未喪失控制權）按權益交易入賬。

倘本集團喪失對附屬公司的控制權，則終止確認(i)附屬公司的資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值，(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)計入損益的任何因而產生的盈餘或虧絀。本集團應佔先前於其他全面收益內確認的部份按假設本集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或留存收益（如適用）。

2.2 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3號（修訂）	<i>概念框架之提述</i>
香港會計準則第16號（修訂）	<i>物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項</i>
香港會計準則第37號（修訂）	<i>有償合約－履行合約之成本</i>
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號的隨附範例及香港會計準則第41號（修訂）

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號（修訂）旨在以二零一八年六月頒佈的*財務報告概念框架之提述*（「**概念框架**」）取代先前*財務報表編製及呈列框架*之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團前瞻性地將修訂應用於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併。由於在本年度發生的業務合併中不存在修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號（修訂）禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及香港會計準則第2號*存貨*釐定之該等項目之成本。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於提供可供使用物業、廠房及設備前並無銷售所產生的項目，因此該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第37號(修訂)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合同是否屬有償而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的**成本**。與合同直接相關的**成本**包括履行該合同的**增量成本**(例如直接勞工及材料)及與履行**合同直接相關**的其他**成本**分配(例如分配履行**合同所用物業、廠房及設備**項目的折舊費用以及**合同管理**及**監管**成本)。一般及行政**成本**與**合同**並無直接關聯，除非根據**合同**明確向對手方收取，否則不包括在內。本集團已對截至二零二二年一月一日尚未履行其所有義務且未發現任何有償合約的**合約**前瞻性應用該等修訂。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號之隨附範例及香港會計準則第41號(修訂)。預期將適用於本集團之該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號**金融工具**：澄清實體於評估一項新訂或經修訂**金融負債**之條款是否實質上不同於原**金融負債**之條款時所計入之費用。該等費用僅包括**借款人**與**貸款人**之間已付或已收之費用，其中包括**借款人**或**貸款人**代表另一方支付或收取之費用。本集團已自二零二二年一月一日前瞻性應用該修訂。由於本年度本集團的**金融負債**並無更改或交換，因此該修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

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。

住宅物業管理服務

本集團為住宅物業及其他物業提供住宅物業管理服務。該等服務包括(i)物業管理服務；(ii)針對物業開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。

商業運營及物業管理服務

商業運營及物業管理服務提供予物業開發商、購物中心及寫字樓的業主或租戶。就購物中心而言，本集團提供物業管理及其他服務、商業運營服務及商業分租服務。就寫字樓而言，本集團提供物業管理及其他服務。

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、分佔於一間合營企業之虧損、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：

截至二零二二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	674,609	–	674,609
在一段時間內確認	7,104,614	3,927,177	11,031,791
來自其他來源的收入			
租金收入	22,831	286,948	309,779
來自外部客戶的收入	7,802,054	4,214,125	12,016,179
業績			
分類業績	1,472,787	2,138,147	3,610,934
投資物業公允價值變動的收益			43,260
應佔於一間合營企業的投資之溢利			623
應佔於一間聯營公司的投資之溢利			595
其他收入及收益			579,899
未分配開支			(1,241,934)
財務費用			(87,224)
除稅前溢利			<u>2,906,153</u>
分部資產	7,409,657	5,121,185	12,530,842
對賬			
公司及其他未分配資產			<u>13,307,000</u>
總資產			<u>25,837,842</u>
分部負債	5,971,559	3,881,886	9,853,445
對賬			
公司及其他未分配負債			<u>1,658,665</u>
總負債			<u>11,512,110</u>
資本開支*	101,557	19,488	<u>121,045</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 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			
分部業績	1,025,377	1,733,141	2,758,518
投資物業公允價值變動的收益			30,000
應佔於一間合營企業的投資之虧損			(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
分部資產			
對賬	3,418,899	3,733,263	7,152,162
公司及其他未分配資產			14,439,760
總資產			21,591,922
分部負債			
對賬	4,394,096	2,658,994	7,053,090
公司及其他未分配負債			649,807
總負債			7,702,897
資本開支*	66,834	304,074	370,908

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及無形資產。

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。

截至二零二二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佔本集團收入的31%（二零二一年：39%）。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至二零二二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（二零二一年：10%）。

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自客戶合同的收入	<u>11,706,400</u>	<u>8,555,407</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	69,435	78,111
— 其他租賃付款，包括固定付款	<u>240,344</u>	<u>241,866</u>
	<u>309,779</u>	<u>319,977</u>
	<u><u>12,016,179</u></u>	<u><u>8,875,384</u></u>
來自客戶合同的收入		

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	5,572,668	3,772,249
社區增值服務	841,089	384,633
針對物業開發商的增值服務	973,404	813,029
物業銷售	275,557	217,339
其他	<u>116,505</u>	<u>91,888</u>
	<u><u>7,779,223</u></u>	<u><u>5,279,138</u></u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
商業運營及物業管理服務		
購物中心	2,195,375	1,841,207
寫字樓	1,731,802	1,435,062
	<u>3,927,177</u>	<u>3,276,269</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>11,706,400</u>	<u>8,555,407</u>
收入確認的時間		
在某一時點轉移的貨品	392,062	309,227
在某一時點轉移的服務	282,547	159,113
在一段時間內轉移的服務	11,031,791	8,087,067
來自客戶合同的收入總額	<u>11,706,400</u>	<u>8,555,407</u>

6. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	424,580	376,301
政府補助	105,142	77,883
出售物業、廠房及設備項目的收益	452	12,323
營運補助	29,116	–
匯兌收益淨額	–	16,656
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
其他	20,609	12,209
	<u>579,899</u>	<u>523,432</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。

截至二零二二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%（二零二一年：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可於截至二零二二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。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法管轄區訂有稅收協定，可適用較低的預扣稅稅率。對本集團而言，適用稅率為5%。

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份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份如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期所得稅	623,958	522,088
土地增值稅	17,796	11,579
遞延所得稅	51,151	76,819
	<u>692,905</u>	<u>610,486</u>
年內稅項支出總額	<u>692,905</u>	<u>610,486</u>

8. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股普通股末期股息人民幣0.276元（折合港幣0.339元），合共人民幣661.7百萬元（折合港幣773.8百萬元），已於本公司於二零二二年六月十四日的股東週年大會上批准，並已於年內派付。

於二零二二年八月三十日，董事會宣派中期股息每股普通股人民幣0.127元（折合港幣0.145元），總數約人民幣299.3百萬元（折合港幣331.0百萬元）。

於二零二二年十二月二十一日，董事會就截至二零二二年十二月三十一日止年度宣派特別股息每股普通股人民幣0.3643元（折合港幣0.4069元），總數人民幣853.2百萬元（折合港幣928.7百萬元）。

於二零二三年三月二十八日董事會舉行的會議上，董事會建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.312元（折合港幣0.357元），合共人民幣711.1百萬元（折合港幣814.9百萬元）。

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。

軟件
人民幣千元

二零二一年十二月三十一日

於二零二一年一月一日的成本，扣除累計攤銷	2,238
添置	116,476
年內計提攤銷	<u>(2,757)</u>

於二零二一年十二月三十一日	<u><u>115,957</u></u>
---------------	-----------------------

於二零二一年十二月三十一日：	
成本	125,571
累計攤銷	<u>(9,614)</u>

賬面淨值	<u><u>115,957</u></u>
------	-----------------------

11. 商譽

二零二二年
人民幣千元

於二零二二年一月一日	-
成本	
收購附屬公司（附註18）	<u>1,804,719</u>

於二零二二年十二月三十一日	<u><u>1,804,719</u></u>
---------------	-------------------------

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團管理層認為現金產生單位毋須確認商譽減值。

12. 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。大額存單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。

13. 貿易應收款項及應收票據

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項		
關聯方	708,490	703,820
第三方	849,129	339,482
應收票據		
關聯方	9,865	7,185
第三方	6,231	1,057
減值	(15,830)	(8,935)
	1,557,885	1,042,609

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	1,472,929	1,017,119
1至2年	77,787	31,558
2至3年	17,545	1,531
3年以上	5,454	1,336
	1,573,715	1,051,544
減值	(15,830)	(8,935)
	1,557,885	1,042,609

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<i>流動</i>		
預付款項	215,820	170,979
按金	48,331	26,870
其他應收款項	547,261	181,170
應收關聯方款項	610,031	548,639
	<u>1,421,443</u>	<u>927,658</u>
減值	<u>(10,950)</u>	<u>(5,080)</u>
	<u>1,410,493</u>	<u>922,578</u>
<i>非流動</i>		
預付款項	<u>1,451</u>	<u>3,758</u>

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。

15. 貿易應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項		
關聯方	113,665	119,295
第三方	1,225,680	719,820
	<u>1,339,345</u>	<u>839,115</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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	1,208,093	763,544
1至2年	89,714	54,079
2至3年	22,151	12,617
3年以上	19,387	8,875
	<u>1,339,345</u>	<u>839,115</u>

貿易應付款項為無抵押、免息及一般於90天內結清。

16. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用		
關聯方	258,566	316,061
第三方	2,063,464	1,496,602
	<u>2,322,030</u>	<u>1,812,663</u>
應付股息		
關聯方	611,603	—
第三方	218,023	—
	<u>829,626</u>	<u>—</u>
應付薪金	1,320,080	867,608
即期所得稅負債以外的應付稅項	179,331	127,042
	<u>4,651,067</u>	<u>2,807,313</u>

17. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
法定：		
5,000,000,000股（二零二一年：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（二零二一年：2,282,500,000股） 每股面值0.00001美元之普通股	<u>152</u>	<u>152</u>

18 業務合併

截至二零二二年十二月三十一日止年度

於二零二二年三月，本集團向第三方收購禹洲物業服務有限公司（「禹洲」）100%股權，代價包括現金代價、債務承擔及按受管面積實際交付進度計量的或然代價。禹洲從事物業管理業務。

於二零二二年四月，本集團向第三方收購四川九洲千城物業服務有限公司（「四川九洲」）51%權益，代價為人民幣33,439,000元。四川九州從事物業管理業務。本集團已選擇按照非控股權益佔四川九洲可識別資產淨值之比例計量四川九洲之非控股權益。

於二零二二年五月，本集團向第三方收購南通長樂物業有限公司（「南通長樂」）及江蘇中南物業服務有限公司（「江蘇中南」）100%權益，代價包括現金代價、債務承擔及按受管面積實際交付進度計量的或然代價。南通長樂及江蘇中南從事物業管理業務。

以上收購事項為本集團於中國擴展其物業管理業務策略之其中一環而作出。

於收購日期可識別資產及負債的公允價值如下：

	禹洲 人民幣千元	四川九洲 人民幣千元	南通長樂及 江蘇中南 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,816	123	9,891
使用權資產	1,301	–	10,824
無形資產（附註10）	435,186	16,400	981,730
於一間聯營公司之投資	–	–	370
遞延稅項資產	6,758	48	15,153
預付款項、其他應收款項及其他資產	235,163	26,437	506,256
存貨	–	–	1,328
貿易應收款項及應收票據	134,008	4,217	260,816
受限制銀行存款	10,850	–	558
現金及現金等價物	41,801	52	128,775
其他應付款項及應計費用	(248,561)	(4,531)	(390,704)
租賃負債	(1,449)	–	(7,148)
遞延稅項負債	(108,225)	(2,460)	(243,750)
貿易應付款項及應付票據	(67,529)	(1,534)	(253,368)
應付稅項	(5,376)	–	–
合同負債	(145,876)	(13,738)	(342,384)
按公允價值計量的可識別總資產淨值	292,867	25,014	678,347
非控股權益	(6,074)	(12,257)	(85)
收購時的商譽（附註11）	630,763	20,682	1,153,274
	917,556	33,439	1,831,536
已轉讓代價，以下列方式結付：			
現金及現金等價物	582,615	33,439	818,076
其他應付款項	102,365	–	293,396
或然代價—按公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	232,576	–	720,064
	917,556	33,439	1,831,536

已確認商譽主要源自與本集團合併的資產及物業管理活動帶來的預期協同效益及其他利益。預料概無已確認商譽可就所得稅而可予扣減。

有關收購附屬公司之現金流量分析：

	禹洲 人民幣千元	四川九洲 人民幣千元	南通長樂及 江蘇中南 人民幣千元
現金代價	(582,615)	(33,439)	(818,076)
所收購的現金及銀行結餘	<u>41,801</u>	<u>52</u>	<u>128,775</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(540,814)</u></u>	<u><u>(33,387)</u></u>	<u><u>(689,301)</u></u>

自收購以來，於截至二零二二年十二月三十一日止十二個月，禹洲、四川九洲、南通長樂及江蘇中南向本集團綜合收入貢獻人民幣1,474,588,000元及向綜合溢利貢獻人民幣108,271,000元。

倘收購事項於截至二零二二年十二月三十一日止十二個月期初進行，於截至二零二二年十二月三十一日止十二個月，本集團收入及本集團溢利應分別為人民幣12,485,654,000元及人民幣2,135,755,000元。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團二零二二年十二月三十一日止之年度業績回顧與展望。

二零二二年，國際局勢波譎雲詭，國內疫情反覆肆虐，中國經濟增長遭遇嚴峻挑戰。中國政府及時出台「穩經濟」一攬子政策，有效應對多重衝擊，確保宏觀經濟大盤運行總體穩定。全年國內生產總值首次突破人民幣120萬億元關口，實際增長領跑全球主要經濟體，社會消費品零售總額保持穩定，鞏固全球第二大消費市場地位，展現出中國的強大韌性與增長潛力。房地產市場持續出清，頭部房企市場佔有率穩步提升，行業加速向新發展模式轉型，價值鏈持續向後端運營轉移。

二零二二年，全球個人奢侈品消費市場表現亮眼，主流奢侈品集團均實現業績大幅增長。由於疫情影響，國內高端消費受到一定抑制，出現短期小幅下滑，但主流消費群體擴大、消費升級的趨勢未改。物管行業受房地產風險釋放影響，暴露出市場化不足、缺乏獨立性的問題，資本市場估值出現嚴重分化，頭部物企抓住市場窗口迅速做大管理規模，實現高質量發展。

全年業績及股東回報穩健增長

上市以來，本公司管理層始終追求高質量的業績兌現，持續為股東創造價值。二零二二年，本公司於上市兩週年之際晉升恒生指數成份股，資本市場影響力與美譽度持續增強。全年實現綜合收入人民幣120.16億元，同比增長35.4%，實現核心淨利潤人民幣22.25億元，同比增長30.7%。實現核心淨利潤對應的每股盈利人民幣0.975元，各項核心業績指標取得穩健增長。在宣派上市兩週年特別股息每股人民幣0.3643元（折合港幣0.4069元）的基礎上，董事會決議建議宣派末期股息每股人民幣0.312元（折合每股港幣0.357元），按年增長13.0%，加上2022年已派發的中期股息每股人民幣0.127元（折合每股港幣0.145元），全年派息率由二零二一年的37%提升至45%，進一步提振股東回報。

商管業務優勢鞏固

二零二二年，本集團商管業務持續引領行業發展，高端市場競爭優勢與領導者地位進一步鞏固。面對疫情挑戰，本集團迅速部署，全面落實搶資源、搶客戶、搶政策、控費用，力保旗下在營購物中心各項核心指標逆市增長。全年實現零售額人民幣1,264.4億元，同比增長6.3%，實現業主端經營利潤人民幣94.52億元，同比增長2.2%，業主端經營利潤率達59.7%，拉動本集團全年實現購物中心商業運營服務收入人民幣24.8億元，同比增長16.5%。

本集團商業運營服務版圖加速擴張，全年新開業購物中心16座，平均開業率（不含國際品牌）達90.9%，領跑行業水平；進一步深化與頭部戰略品牌合作，年內新增武漢、福州、海口三座重奢萬象城，旗下在營重奢萬象城增至11座，重奢購物中心的規模位列行業第一。全年新簽約商業輕資產外拓項目13個，其中TOD項目11個、核心城市項目10個，通過創新模式獲取深圳龍崗大運中心PPP項目以及西安機場航站樓項目，外拓規模及素質位列行業第一。截至二零二二年十二月三十一日，本集團購物中心運營及物業管理服務業務佈局67個城市，在營項目86個。

寫字樓業務通過穩定存量租戶、拓展增量租戶，在全行業空置率上行的艱難環境下，出租率穩定在80.7%水平，全年實現寫字樓運營及物業管理收入人民幣17.3億元，同比增長20.7%。截至二零二二年底，寫字樓運營及物業管理業務佈局47個城市，在營項目27個。

物管業務高質量增長

二零二二年，本集團物管業務堅持高質量發展，積極推進城市空間運營業務轉型，各項核心經營指標穩健增長。全年實現收入人民幣78.02億元，同比增長46.9%。本集團持續提升基礎物業服務品質，客戶滿意度達89分，保持行業領先，不斷優化提升服務效率，基礎服務毛利率保持穩定，業主增值服務收入同比大幅增長73.3%，佔物管業務收入比重提升至16.1%。

本集團年內完成行業最大規模併購，高質量實現中南服務、禹洲物業、九洲物業交割，使管理規模躋身行業第一梯隊，全年新增合約面積1.43億平方米。本集團全面發力城市空間運營業務，完成城市空間運營產品標準建設，在深圳後海、重慶南山、成都東安湖等項目深度實踐，新增獲取深圳南湖街道、筲崗街道等「物管城市」重點項目。截至二零二二年十二月三十一日，本集團住宅及其他物業管理業務覆蓋全國153個城市，在管建築面積2.80億平方米，合約建築面積3.36億平方米。

會員業務初見成效

二零二二年，本集團大會員業務成功發佈自有積分品牌「萬象星」，自主研發並上線大會員運營中台系統，打通本集團商管及物管與華潤置地旗下營銷、康養、長租、酒店等業務，實現全業態會員身份和積分通，通過跨業態積分、權益運營，持續提升會員滿意度與消費貢獻。截至二零二二年十二月三十一日，萬象星會員總量超3,400萬人，年內新增會員約845萬人，為進一步深挖會員需求、深化跨業態積分和權益運營奠定了堅實基礎。

全面深化組織變革

二零二二年，本集團圍繞降本提質增效，嚴控費用支出，優化薪酬激勵機制，加速落地「精簡扁平、活力自驅」的兩級管控體系，推動人均效益水平持續提升。截至二零二二年十二月三十一日，商業人均管理面積同比提升11%，物業人均管理面積同比提升13%，有效助力本集團業績高質量增長。

全面推進數字化建設

二零二二年，本集團自主搭建產研一體數字化團隊，全面推進數字化建設。商管業務全面提升招商及商業管理系統，打造全新商戶入駐及線上交易工具，賦能商戶經營；全面升級一點萬象APP，大幅優化會員體驗。物管業務完成「朝昔」新系統上線，提升業主體驗，賦能一線員工，並全面升級物業收費系統，為進一步降本提質增效奠定基礎。

環境、社會及管治 (「ESG」)

二零二二年，本集團持續踐行可持續發展理念，完成ESG、碳達峰及碳中和戰略制定，正式對外發佈ESG戰略體系，成功納入「恒指ESG增強指數」及「恒指ESG增強精選指數」。本集團積極踐行央企責任，支援抗疫一線全力保供，推動現代服務業融入美麗鄉村建設，助力鄉村振興。

展望

展望二零二三年，全球經濟依然面臨地緣關係緊張與增長失速的挑戰。隨着疫情防控轉向，國家將陸續出台更加有效和有利的經濟提振政策，國內投資和消費市場呈現逐漸復甦態勢。商管方面，受益於消費升級步伐不斷加快、消費者年齡進一步年輕化等趨勢，全球奢侈品市場到2030年仍有60%以上增長空間，未來市場前景樂觀，中國奢侈品消費市場份額預期將進一步擴大，國內高端及品質賽道購物中心將長期向好。物管方面，預期政策層面仍將維持積極正向，監管將更趨透明，行業發展空間廣闊，頭部物企將率先市場化轉型，通過併購整合持續提升行業集中度，帶動物管市場長期健康發展。

本集團將堅持「城市品質生活服務平台」戰略定位，以創建「產品卓越、品牌卓越、創新領先、治理現代」的世界一流企業為目標，聚焦核心能力建設，通過不斷強化核心資源掌控力，提升服務水平，為客戶提供超預期的產品和服務，鞏固行業競爭力。同時，本集團將加強品牌運營管理，聚焦行業發聲及媒體運營，樹立高品質服務形象，打造最具影響力的輕資產管理品牌。圍繞生產科技化及上下游衍生業務拓展，持續探索業務智慧化升級及生意模式創新，提升經營效率、提高資源變現能力。深化標桿管理，向世界優秀企業看齊，在公司治理改革上持續發力，重視綠色發展，打造符合輕資產管理需求的敏捷組織和高質量發展管理體系。

二零二三年，本集團商管業務將緊抓消費升級趨勢，進一步與核心品牌開展戰略合作，引入和孵化稀缺性、創新性品牌，築牢品牌資源護城河，持續提升本集團產品的競爭力；做好母公司協同，重點關注核心城市優質存量項目機會，繼續強化高質量外拓；積極探索創新產品與業務模式，持續打造「中國商業運營管理第一品牌」。物管業務將堅持高質量發展，持續提升市場化直拓能力，積極關注優質項目收購機會，並做好已有併購項目的全面融合。繼續優化項目分級分類管理，通過標桿法持續提升基礎服務品質，優化管理效率，降低管理成本。在社區增值服務基礎上，打造商寫綜合設施管理能力、城市空間商業運營能力，構建全業態增值服務體系，加速成為中國最具影響力的「城市空間運營服務商」。會員業務將進一步深化體系建設，以會員跨業態交叉引流為核心，做大積分池，打造具有華潤特色的自有產品體系，構建運營能力，賦能主業發展。此外，本集團將推動與更多外部異業夥伴的合作落地，豐富商業生態資源，持續構建「2+1」一體化業務模式。本集團亦將圍繞「降本提質增效」，持續深化組織變革、優化管理效率，加速推進商管、物管、會員以及共性系統數字化建設，全力推動核心業務生產科技化核心項目落地，持續提升人均效益。

二零二三年，本集團將積極搶抓政策與市場機遇，加速創建世界一流企業，全力以赴實現公司業績穩健增長與股東價值提升。

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！我們有信心應對挑戰，把握機遇，實現高質量發展，為股東、為員工、為客戶持續創造更多價值！

管理層分析與討論

業務回顧

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

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：

	截至十二月三十一日			
	二零二二年 (人民幣千元)	%	二零二一年 (人民幣千元)	%
住宅物業管理服務				
物業管理服務	5,572,668	46.4	3,772,249	42.5
針對開發商的增值服務	973,404	8.1	813,029	9.2
社區增值服務	1,255,982	10.4	724,777	8.1
小計	<u>7,802,054</u>	<u>64.9</u>	<u>5,310,055</u>	<u>59.8</u>
商業運營及物業管理服務				
購物中心	2,482,323	20.7	2,130,267	24.0
寫字樓	1,731,802	14.4	1,435,062	16.2
小計	<u>4,214,125</u>	<u>35.1</u>	<u>3,565,329</u>	<u>40.2</u>
合計	<u><u>12,016,179</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>8,875,384</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

住宅物業管理服務

物業管理服務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團來自物業管理服務的收入為人民幣7,802.1百萬元，同比增長46.9%，佔總收入64.9%，收入的增長主要得益於收併購公司財務並表及市場化外拓所帶來的在管建築面積大幅增加。截至二零二二年十二月三十一日止，在管住宅及其他非商業物業項目數1,362個，較上年新增608個，在管總建築面積為280.0百萬平方米，同比增長133.1百萬平方米。

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	
	二零二二年	二零二一年
合同建築面積 (千平方米)	335,467	185,904
合同建築面積的項目數目	1,882	1,041
在管建築面積 (千平方米)	279,949	146,833
在管建築面積的項目數目	1,362	754

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／截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	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 華潤(集團)有限公司 (「華潤(集團)」)及 其控股公司以及彼等的 附屬公司(統稱「華潤集團」) 與第三方開發商	115,519	652	3,221,197	95,777	511	2,819,316
	164,430	710	2,351,471	51,056	243	952,933
總計	<u>279,949</u>	<u>1,362</u>	<u>5,572,668</u>	<u>146,833</u>	<u>754</u>	<u>3,772,249</u>

針對物業開發商的增值服務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團來自物業開發商的增值服務收入為人民幣973.4百萬元，同比增長19.7%，佔總收入8.1%，主要系本集團收併購公司財務並表所帶來的增量。

社區增值服務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團來自社區的增值服務收入為人民幣1,256.0百萬元，同比增長73.3%，佔總收入10.4%，該增加主要系本集團管理規模增加及業務深耕帶動向物業住戶提供的社區服務及資產運營和投資服務的增加。

商業運營及物業管理服務

購物中心

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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2,482.3百萬元，同比上升16.5%，佔總收入20.7%。截至二零二二年十二月三十一日止，本集團為84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9.0百萬平方米，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，截至二零二二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85.3%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	
	二零二二年	二零二一年
合同建築面積	15,148	13,014
合同建築面積的項目數目	142	122
已開業項目建築面積（千平方米）	8,968	7,378
已開業項目數目	84	69

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數目、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／截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	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	7,671	67	1,915,735	6,368	53	1,592,229
華潤集團與第三方開發商	1,297	17	201,183	1,010	16	168,775
總計	<u>8,968</u>	<u>84</u>	<u>2,116,918</u>	<u>7,378</u>	<u>69</u>	<u>1,761,004</u>

寫字樓

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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1,731.8百萬元，同比增長20.7%，佔總收入14.4%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團為27個寫字樓提供商業運營服務，總建築面積為1.8百萬平方米；為145個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為10.5百萬平方米。

該分部92.7%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
二零二二年 二零二一年

商業運營服務

合同建築面積 (千平方米)	2,097	1,900
合同建築面積的項目數目	32	30
商業運營服務的建築面積 (千平方米)	1,766	1,622
商業運營服務的項目數目	27	25

物業管理服務

合同建築面積 (千平方米)	13,195	10,003
合同建築面積的項目數目	158	127
物業管理服務的建築面積 (千平方米)	10,526	8,213
物業管理服務的項目數目	145	115

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 / 截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	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	1,327	21	107,111	1,255	20	128,551
華潤集團與第三方開發商	439	6	19,452	367	5	30,353
總計	1,766	27	126,563	1,622	25	158,904
物業管理服務						
華潤置地	7,775	98	1,230,396	6,582	81	1,047,275
華潤集團與第三方開發商	2,751	47	374,843	1,631	34	228,883
總計	10,526	145	1,605,239	8,213	115	1,276,158

未來展望

加速擴大本公司的規模，鞏固本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，獲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）相關管理服務委聘。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以拓寬至新的物業領域，鞏固本公司的平台。

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，利用在商業零售與服務領域多年的專業經驗，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本公司所管理的物業，借此為客戶帶來更多價值。此外，我們亦將圍繞「空間、客戶、資源」的自身稟賦，着力構建全業態、全客戶、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。

對本公司的生態體系進行戰略投資

本集團計劃戰略投資於與本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公司上下游產業鏈上的業務夥伴，提高本公司的盈利能力及拓寬本集團客戶基礎。

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，進一步發展本公司的平台及生態體系。繼續增強會員體系的功能，以吸引會員對本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本公司的生態體系。我們亦將整合會員體系，深入挖掘用戶需求，豐富會員權益的選擇，提升客戶跨平台體驗，實現跨業態客戶交叉引流。積極利用本公司的會員體系推廣公司的品牌，提升本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「生產科技化、經營數字化、數據資產化、空間智慧化」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，持續升級商管「一點萬象」及「Officeasy」應用程序等數字化服務平台的功能，重構並不斷迭代物管核心業務系統，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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣12,016.2百萬元，同比增長35.4%，主要由於：(i)收併購公司財務並表及市場化外拓，物業管理在管建築面積大幅增加帶來顯著的業績增長；(ii)來自華潤置地及第三方業主的合約商業項目數量上升，令商業運營管理服務收入增加。

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣8,405.2百萬元，同比增長37.4%，主要原因是隨業務規模的持續增長相應的各類成本有所增加。

毛利及毛利率

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團毛利為人民幣3,610.9百萬元，同比增長30.9%；毛利率為30.1%，同比下降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十二個月			
	二零二二年		二零二一年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
住宅物業管理服務				
物業管理服務	782,623	14.0	567,354	15.0
針對開發商的增值服務	355,684	36.5	259,045	31.9
社區增值服務	334,480	26.6	198,978	27.5
小計	1,472,787	18.9	1,025,377	19.3
商業運營及物業管理服務				
購物中心	1,548,431	62.4	1,329,256	62.4
寫字樓	589,716	34.1	403,885	28.1
小計	2,138,147	50.7	1,733,141	48.6
合計	3,610,934	30.1	2,758,518	31.1

截至二零二二年十二月三十一日止年度，住宅物業管理服務毛利率為18.9%，同比下降0.4個百分點，該板塊毛利率同比下降主要受收併購公司產生無形資產攤銷影響，剔除無形資產攤銷影響後，該板塊毛利率為19.8%，同比增長0.5個百分點。

截至二零二二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50.7%，同比增長2.1個百分點，主要得益於有效的成本控制及經營效率的提升。

投資物業公允價值變動的收益

截至二零二二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43.3百萬元，主要系本集團分租項目蘭州萬象城及深圳布吉萬象匯評估值變動所致。

其他收入及收益

截至二零二二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579.9百萬元，同比增長10.8%，主要由於銀行存款利息收入增加。

市場推廣開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團市場推廣開支為人民幣151.2百萬元，同比增長160.3%，主要由於本集團隨着外拓力度加大市場拓展費用增加所致。

行政開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團行政開支為人民幣1,052.8百萬元，同比增長28.5%，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。

所得稅

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團實際所得稅率23.8%，同比下降2.3個百分點，主要由於本集團得益於深圳市前海稅收優惠政策。

年內利潤

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的淨利潤為人民幣2,213.2百萬元，同比增長28.2%。

流動資金及資本資源

截至二零二二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12,722.8百萬元，較去年底下降8.65%，主要由於收併購及償還境外貸款支出。

資產負債率

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團資產負債率44.6%，較去年底增長8.9個百分點，資產負債率乃按總負債除以總資產計算。

重大投資、重大收購及出售

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，作為買方）與天津禹佳生活服務有限公司（「天津禹佳」）（作為賣方）就擬買賣禹洲物業服務有限公司（「禹洲物業」）的全部股權訂立框架協議。於二零二二年三月八日，潤楹與天津禹佳訂立股權轉讓協議。買賣禹洲物業股權的代價為人民幣1,058百萬元。禹洲物業服務主要於中國從事物業管理服務業務。截至本公告日期，交易已完成。交易的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年一月五日及二零二二年三月八日的公告。

於二零二二年一月二十日，創潤發展有限公司（「創潤」）（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)創潤已同意收購且賣方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)創潤已同意收購且賣方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。於二零二二年四月二十七日，創潤與（其中包括）賣方訂立股權轉讓協議之補充協議。買賣南通長樂及江蘇中南股權的代價為人民幣2,485百萬元。南通長樂及江蘇中南連同其附屬公司及分公司主要在中國從事物業管理服務業務。截至本公告日期，交易已完成。交易的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十日及二零二二年四月二十七日的公告。

於二零二二年九月二十八日，創潤（為本公司的全資附屬公司，作為買方）與（其中包括）Shinsun Lifestyle Services Hong Kong Limited（「賣方3」）及Goldenfinger Hong Kong Limited（「賣方4」）訂立股權轉讓協議，據此(i)創潤已同意收購賣方3出售的諸暨祥笙物業服務有限公司（「諸暨祥笙」）全部股權及接受賣方3或其關聯方的擬轉移債務；及(ii)創潤已同意收購賣方4出售的浙江祥生物業服務有限公司（「浙江祥生」）2%股權。代價暫定為人民幣1,036.73百萬元，最終代價待定。諸暨祥笙、浙江祥生及其附屬公司及分公司主要在中國從事基礎物業管理服務、業主增值服務、非業主增值服務及車位銷售代理服務業務。該項交易並未完成，已於二零二三年三月二十八日終止。交易的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十八日及二零二三年三月二十八日的公告。

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」所披露外，截至二零二二年十二月三十一日，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、重大收購或出售。此外，除本公司日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程（「招股章程」）內「未來計劃及所得款項用途」一節所披露者外，本集團並無大投資或資本資產的未來計劃。

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，經扣除承銷費用及相關開支，上市所得款項總額約為人民幣11,600.4百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止，上市所得款項已使用3,223.3百萬元，其他以銀行存款方式持有。

招股章程所述的業務目標	比例	截至 二零二二年 十二月 三十一日 十二個月				悉數動用 上市所得 款項淨額的 預期時間表
		所得款項淨額 計劃用途 人民幣百萬元	未動用 所得款項 人民幣百萬元	所得款項淨額 的實際用途 人民幣百萬元	於二零二二年 十二月 三十一日 止未動用 所得款項 人民幣百萬元	
(i) 擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購	60%	6,960.3	6,960.3	1,502.9	5,457.4	於二零二五年 十二月前
(ii) 提供增值服務和本行業上下游供應鏈的戰略性投資	15%	1,740.1	1,648.0	120.4	1,527.6	於二零二五年 十二月前
(iii) 投資信息技術系統和智能化社區	15%	1,740.1	1,612.3	220.2	1,392.1	於二零二五年 十二月前
(iv) 營運資金及一般公司用途	10%	1,160.0	-	-	-	於二零二五年 十二月前
	100%	<u>11,600.4</u>	<u>10,220.5</u>	<u>1,843.5</u>	<u>8,377.1</u>	

附註：由於四捨五入，數據總和未必等於總和。

持作投資物業

截至二零二二年十二月三十一日止，本集團其中兩處物業深圳布吉萬象匯以及蘭州萬象城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，該投資物業的相關百分比率超過5%。深圳布吉萬象匯位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉街道翔鶴路2號，蘭州萬象城位於中國甘肅省蘭州市城關區慶陽路2號，此兩處物業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

截至二零二二年十二月三十一日止，本集團無重大或然負債（二零二一年十二月三十一日：無）。

資產抵押

截至二零二二年十二月三十一日止，本集團無抵押資產（二零二一年十二月三十一日：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。截至二零二二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35.75百萬元及83,301.23美元。本集團已於二零二二年七月二十九日全部結清港幣借款，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。

僱員及薪酬政策

截至二零二二年十二月三十一日止，本集團在中國內地和香港僱用了40,239名全職員工（二零二一年十二月三十一日：28,654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。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資本承擔為人民幣50.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣17.8百萬元）。

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。詳情載於日期為二零二一年十月二十日的公告。該融資自接納該融資函件當日起12個月到期。本公司承諾在貸款期間，本公司應促使華潤（集團）及華潤置地分別維持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。詳情載於日期為二零二二年三月二十三日的公告。該融資自首次提款日期起12個月到期。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

於二零二三年一月二十日，本公司(1)與華潤（集團）訂立港元、人民幣及美元框架貸款協議及擔保（「二零二三年境外框架貸款協議」）；及(2)與華潤股份有限公司（「華潤股份」）訂立人民幣框架貸款協議及擔保（「二零二三年境內框架貸款協議」），連同二零二三年境外框架貸款協議統稱為「二零二三年框架貸款協議」。根據上市規則，華潤（集團）及華潤股份為本公司的關連人士。由於二零二三年框架貸款協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%但均無超過5%，故其項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年一月二十日之公告。

除所披露者外，本集團並無於二零二二年十二月三十一日之後發生且對本集團表現及價值產生重大影響的其他重大期後事項。

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。

本公司於本年度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作出特定查詢，彼等確認於截至二零二二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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，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

截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務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。截至二零二二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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無任何重大會計政策變動，及於截至二零二二年十二月三十一日止年度亦並無任何因糾正重大錯誤而作出的前期調整。

末期股息

董事會建議於二零二三年七月二十八日或前後向於二零二三年六月十四日名列本公司股東名冊的股東派付本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.312元（折合港幣0.357元）（「**二零二二年末期股息**」）。

二零二二年末期股息將以港幣（「**港幣**」）現金派發予本公司各股東，除非股東選擇以人民幣（「**人民幣**」）收取二零二二年末期股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.8750元之匯率（即緊接二零二三年三月二十八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二零二二年末期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二二年末期股息，則該股息將以每股人民幣0.312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二零二二年末期股息權利的記錄日期二零二三年六月十四日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二三年六月寄發予股東）以作出有關選擇，並最遲須於二零二三年七月七日下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。支票預計於二零二三年七月二十八日或前後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。

倘於二零二三年七月七日下午四時三十分前本公司於香港之股份過戶登記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二零二二年末期股息。所有港幣股息將於二零二三年七月二十八日以慣常方式支付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二二年末期股息，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

本公司將於二零二三年五月三十一日至二零二三年六月六日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，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二零二三年六月六日舉行的股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）並於會上投票的資格。為符合資格出席二零二三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二零二三年五月三十日下午四時三十分前送抵本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。

待股東於大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零二三年六月十四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，本公司將於二零二三年六月十三日至二零二三年六月十四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，最遲須於二零二三年六月十二日下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址同上。

股東週年大會以及刊登年度業績公告及年報

本年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crmixclifestyle.com.cn)。本公司謹訂於二零二三年六月六日舉行二零二三年股東週年大會，召開二零二三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二零二二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上述網站及寄發。

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康

中國，二零二三年三月二十八日

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。