

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)

## 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之 業績公告

### 摘要

截至二零二三年十二月三十一日止年度，全年收入為人民幣（「人民幣」）147.7億元，同比（「同比」）增長22.9%。其中，住宅物業管理服務板塊收入為人民幣96.0億元，同比增長23.1%；商業運營及物業管理服務板塊收入為人民幣51.7億元，同比增長22.6%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，全年毛利潤為人民幣46.9億元，同比增長30.0%。毛利率由二零二二年的30.1%增長至二零二三年的31.8%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利為人民幣29.3億元，同比增長32.8%。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、按公允價值計量且其變動計入當期損益之金融負債的公允價值變動收益及相關遞延稅項影響）達到人民幣29.2億元，同比增長31.2%。

於二零二三年十二月三十一日，本集團提供物業管理服務的在管建築面積（「建築面積」）為3.702億平方米（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98個，已開業寫字樓數量為26個，並有3個已開業購物中心分租項目。

截至二零二三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128.3分；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣127.9分。

董事會建議宣派末期股息每股人民幣48.1分，同比增長54.2%。

華潤萬象生活有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三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**  
 截至二零二三年十二月三十一日止年度  
 (以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	3(b)	<b>14,766,952</b>	12,016,179
銷售成本		<b>(10,072,674)</b>	(8,405,245)
毛利		<b>4,694,278</b>	3,610,934
投資物業之公允價值變動收益		<b>39,353</b>	43,260
其他收入及收益	4	<b>576,502</b>	579,899
市場推廣支出		<b>(284,707)</b>	(151,232)
行政支出		<b>(949,805)</b>	(1,052,763)
其他支出		<b>(48,944)</b>	(37,939)
財務費用		<b>(117,202)</b>	(87,224)
應佔一間聯營公司權益之溢利		<b>4</b>	595
應佔一間合營企業權益之溢利		<b>2,645</b>	623
除稅前溢利		<b>3,912,124</b>	2,906,153
所得稅開支	5	<b>(969,484)</b>	(692,905)
年內溢利及全面收益總額		<b><u>2,942,640</u></b>	<u>2,213,248</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<b>2,928,749</b>	2,206,126
非控股權益		<b>13,891</b>	7,122
年內溢利及全面收益總額		<b><u>2,942,640</u></b>	<u>2,213,248</u>
每股盈利	6		
年內基本及攤薄		<b><u>人民幣128.3分</u></b>	<u>人民幣96.7分</u>

**綜合財務狀況表**  
(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		551,857	569,133
投資物業		3,788,000	3,366,000
無形資產		1,573,593	1,470,018
使用權資產		112,161	102,524
商譽		1,900,340	1,804,719
於一間聯營公司之權益		599	595
於一間合營企業之權益		3,703	1,058
遞延稅項資產		117,122	124,604
預付款項、其他應收款項及其他資產		15,595	1,451
定期存款		202,097	2,558,608
		<u>8,265,067</u>	<u>9,998,710</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u><b>8,265,067</b></u>	<u><b>9,998,710</b></u>
<b>流動資產</b>			
存貨		202,745	147,973
貿易應收款項及應收票據	7	1,995,595	1,557,885
預付款項、其他應收款項及其他資產	8	1,620,537	1,410,493
受限制銀行存款		66,613	129,949
定期存款		4,052,766	-
現金及現金等價物		11,580,159	12,592,832
		<u>19,518,415</u>	<u>15,839,132</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u><b>19,518,415</b></u>	<u><b>15,839,132</b></u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	1,546,118	1,339,345
其他應付款項及應計費用	10	4,121,078	4,651,067
合同負債		2,171,612	1,831,887
租賃負債		151,786	99,755
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		114,025	-
即期稅項		235,088	117,507
		<u>8,339,707</u>	<u>8,039,561</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u><b>8,339,707</b></u>	<u><b>8,039,561</b></u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u><b>11,178,708</b></u>	<u><b>7,799,571</b></u>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<u><b>19,443,775</b></u>	<u><b>17,798,281</b></u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>2,267,323</b>	2,301,962
按公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融負債		<b>221,131</b>	390,860
其他負債		<b>13,238</b>	14,335
遞延稅項負債		<b>906,033</b>	765,392
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		<b>3,407,725</b>	3,472,549
		<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>		<b>16,036,050</b>	14,325,732
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
股本	11(a)	<b>152</b>	152
儲備		<b>15,948,084</b>	14,279,577
		<hr/>	<hr/>
本公司權益股東應佔權益		<b>15,948,236</b>	14,279,729
非控股權益		<b>87,814</b>	46,003
		<hr/>	<hr/>
權益總額		<b>16,036,050</b>	14,325,732
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 財務報表附註

(除另有註明者外，以人民幣列示)

### 1 一般資料

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，本集團主要在中國內地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」）。

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」），該公司為於中國內地註冊成立的公司。

### 2 重大會計政策

#### (a) 財務報表編製基準

本集團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」）妥為編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之披露規定所要求的適用披露。

綜合財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具按公允價值計量。

於應用本集團會計政策時，本公司董事需要對無法從其他來源輕易獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。而估計及有關假設乃基於歷史經驗及其他視作相關的因素。實際結果可能有別於該等估計。

#### (b) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列於本集團本會計期間首次生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，其中，以下準則變化與本集團財務報表有關：

- 香港財務報告準則第17號保險合同
- 香港會計準則第8號（修訂）會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義
- 香港會計準則第1號（修訂）財務報表的呈報及香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷：會計政策披露
- 香港會計準則第12號（修訂）所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
- 香港會計準則第12號（修訂）所得稅：國際稅收改革－支柱二規則範本

該等準則變化均沒有對本集團在當前或以往期間如何編製或呈列業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

### 3 收益及分部報告

#### (a) 分部報告

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。該等服務主要包括(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，本集團提供商業運營服務、物業管理及其他服務。

#### (i) 分部業績

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(按公允價值計量且其變動計入當期損益之金融負債的公允價值變動收益)、分佔於一間合營企業之虧損、行政開支及其他費用。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。

本集團已重列分部資料比較數字，以與本年度的呈列一致。

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：

截至二零二三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	672,354	17,812	690,166
在一段時間內確認	8,898,480	4,699,231	13,597,711
	<u>9,570,834</u>	<u>4,717,043</u>	<u>14,287,877</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	29,778	449,297	479,075
	<u>9,600,612</u>	<u>5,166,340</u>	<u>14,766,952</u>
來自外部客戶的收入			
	<u>1,729,125</u>	<u>2,950,541</u>	<u>4,679,666</u>
分部業績			
應佔一間合營企業權益之溢利			2,645
應佔一間聯營公司權益之溢利			4
其他收入及收益			525,519
未分配財務費用			(12,254)
未分配開支			<u>(1,283,456)</u>
除稅前溢利			<u>3,912,124</u>
資本開支*	235,028	346,646	581,674

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產。

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
<b>收入</b>			
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	<u>7,104,614</u>	<u>3,927,177</u>	<u>11,031,791</u>
	<u>7,779,223</u>	<u>3,927,177</u>	<u>11,706,400</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>22,831</u>	<u>286,948</u>	<u>309,779</u>
來自外部客戶的收入	<u>7,802,054</u>	<u>4,214,125</u>	<u>12,016,179</u>
分部業績	1,472,787	2,098,956	3,571,743
應佔一間合營企業權益之溢利			623
應佔一間聯營公司權益之溢利			595
其他收入及收益			579,899
未分配開支			(1,241,934)
未分配財務費用			<u>(4,773)</u>
除稅前溢利			<u>2,906,153</u>
資本開支*	101,557	19,488	121,045

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及無形資產。

(ii) 地區資料

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全部位於中國內地，因此並無呈列地區資料。

(b) 收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的 客戶合同的收入		
來自客戶合同的收入		
住宅物業管理服務		
－物業管理服務	7,245,377	5,572,668
－社區增值服務	1,188,638	841,089
－針對物業開發商的增值服務	828,883	973,404
－銷售貨物、車位及其他	307,936	392,062
	<u>9,570,834</u>	<u>7,779,223</u>
商業運營及物業管理服務		
－購物中心	2,789,010	2,195,375
－寫字樓	1,928,033	1,731,802
	<u>4,717,043</u>	<u>3,927,177</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>14,287,877</u>	<u>11,706,400</u>
來自其他來源的收入		
租金總收入		
－不取決於指數或利率的可變租賃付款	71,960	69,435
－其他租賃付款(包括固定付款)	407,115	240,344
	<u>479,075</u>	<u>309,779</u>
來自其他來源的收入總額	<u>479,075</u>	<u>309,779</u>
總收入	<u>14,766,952</u>	<u>12,016,179</u>

截至二零二三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(連同各自的合營企業及聯營公司)的收入為人民幣4,409,618,000元(二零二二年：人民幣3,759,577,000元)。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至二零二三年及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。

## 4 其他收入及收益

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收入		395,186	424,580
政府補助	(i)	95,743	105,142
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額		3,559	452
營運補助	(ii)	–	29,116
按公允價值計量且其變動計入當期損益之 金融負債的公允價值變動收益		50,983	–
其他		31,031	20,609
		<u>576,502</u>	<u>579,899</u>

附註：

- (i) 相關支出尚未產生而收到的政府補助列入綜合財務狀況表的其他負債。概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。
- (ii) 於二零二二年，營運補助指就管理國企改革相關的若干物業項目（「國企改革項目」）而收取的現金。

## 5 所得稅開支

(a) 綜合損益表中的稅項指：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項	835,125	623,958
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	2,632	17,796
遞延稅項	131,727	51,151
年內稅項支出總額	<u>969,484</u>	<u>692,905</u>

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。

本集團須就年內於香港產生的估計應評稅溢利按16.5% (二零二二年：16.5%) 的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於截至二零二三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 (二零二二年：無)。

截至二零二三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% (二零二二年：25%) 稅率繳納中華人民共和國 (「中國」) 企業所得稅 (「企業所得稅」)，惟本集團的若干中國內地附屬公司 (位於西部城市或獲認定為小微企業者) 可於截至二零二三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%。

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。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣2,928,749,000元 (二零二二年：人民幣2,206,126,000元) 以及年內已發行普通股的加權平均數2,282,500,000股 (二零二二年：2,282,500,000股普通股) 計算。

### (b) 每股攤薄盈利

本公司於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無任何已發行潛在攤薄普通股。

## 7 貿易應收款項及應收票據

	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		
關聯方	878,178	708,490
第三方	<u>1,195,366</u>	<u>881,360</u>
	<u>2,073,544</u>	<u>1,589,850</u>
應收票據		
關聯方	777	9,865
第三方	<u>3,762</u>	<u>6,231</u>
	<u>4,539</u>	<u>16,096</u>
減：減值撥備	<u>(82,488)</u>	<u>(48,061)</u>
	<u><u>1,995,595</u></u>	<u><u>1,557,885</u></u>

貿易應收款項及應收票據主要因按包乾制管理的物業管理服務及增值服務而產生。

包乾制物業管理服務收入按照相關物業服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入須由業主在提供服務時支付。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期審閱。鑒於上文所述，且本集團的貿易應收款項及應收票據涉及關聯方、單一客戶或大量分散的客戶，故並無信貸風險重大集中。本集團並無就其貿易應收款項及應收票據結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收款項及應收票據不計息。

## 賬齡分析

截至報告期末，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年內	1,901,026	1,487,605
1至2年	132,195	80,701
2至3年	28,948	22,121
3年以上	15,914	15,519
	<u>2,078,083</u>	<u>1,605,946</u>
減：減值撥備	<u>(82,488)</u>	<u>(48,061)</u>
貿易應收款項及應收票據，扣除減值撥備	<u><u>1,995,595</u></u>	<u><u>1,557,885</u></u>

貿易應收款項及應收票據減值虧損撥備變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	48,061	8,935
收購附屬公司	3,105	32,231
減值虧損	32,160	6,895
年內核銷	<u>(838)</u>	<u>—</u>
於年末	<u><u>82,488</u></u>	<u><u>48,061</u></u>

## 8 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<i>流動</i>		
預付款項	299,674	215,820
按金	73,341	48,331
其他應收款項	601,105	556,225
應收關聯方款項	675,453	610,031
	<u>1,649,573</u>	<u>1,430,407</u>
減：減值撥備	<u>(29,036)</u>	<u>(19,914)</u>
	<u><u>1,620,537</u></u>	<u><u>1,410,493</u></u>
<i>非流動</i>		
預付款項	<u>15,595</u>	<u>1,451</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。應收關聯方的其他應收款項為免息。

其他應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	19,914	5,080
收購附屬公司	2,094	8,964
減值虧損	7,028	5,870
	<u>29,036</u>	<u>19,914</u>

## 9 貿易應付款項

	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		
關聯方	83,808	113,665
第三方	1,462,310	1,225,680
	<u>1,546,118</u>	<u>1,339,345</u>

截至報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年內	1,443,103	1,208,093
1至2年	60,564	89,714
2至3年	22,136	22,151
3年以上	20,315	19,387
	<u>1,546,118</u>	<u>1,339,345</u>

## 10 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用		
關聯方	311,027	258,566
第三方	2,288,069	2,063,464
	<u>2,599,096</u>	<u>2,322,030</u>
應付股息		
關聯方	—	611,603
第三方	—	218,023
	<u>—</u>	<u>829,626</u>
應付薪金	1,369,988	1,320,080
即期所得稅負債以外的應付稅項	151,994	179,331
	<u>4,121,078</u>	<u>4,651,067</u>

附註：

- 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。其他應付款項於各報告期間末的公允價值與其相應的賬面值相若。
- 應付第三方款項包括與「三供一業項目」、代業主建設及按酬金制管理的項目有關的應付款項。

## 11 資本、儲備及股息

### (a) 股本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
法定：		
5,000,000,000股(二零二二年：5,000,000,000股) 每股面值0.00001美元之普通股	<u>338</u>	<u>338</u>
已發行及繳足：		
2,282,500,000股(二零二二年：2,282,500,000股) 每股面值0.00001美元之普通股	<u>152</u>	<u>152</u>

### (b) 股息

#### (i) 本年度應付本公司權益股東之股息

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中期期間後宣派的中期股息每股普通股 人民幣22.3分(折合每股普通股24.3港仙) (二零二二年：每股普通股人民幣12.7分， 折合14.5港仙)	<u>508,963</u>	<u>299,328</u>
於本年度後宣派的末期股息每股普通股人民幣 48.1分(二零二二年：每股 普通股人民幣31.2分，折合35.7港仙)	<u>1,097,883</u>	<u>711,100</u>

於報告期末，末期股息並無確認為負債。

#### (ii) 過往財政年度應付本公司權益股東的股息，已於本年度批准

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於本年度批准過往財政年度的末期股息每股 普通股人民幣31.2分，折合35.7港仙(截至 十二月三十一日止六個月：每股普通股 人民幣27.6分，折合33.9港仙)	<u>751,279</u>	<u>661,719</u>

#### (iii) 於二零二二年十二月二十一日，本公司就截至二零二二年十二月三十一日止年度宣派特別股息人民幣853,230,000元(折合港幣928,749,000元)。

## 主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止之年度業績回顧與展望。

二零二三年，中國經濟回升向好，高質量發展扎實推進。中國政府高度重視在穩增長中擴大國內需求，把恢復和擴大消費擺在優先位置，通過多渠道增加居民收入、改善消費環境、提振消費信心，有力促進消費持續恢復向好，消費規模再創新高。與此同時，居民消費呈現出加速分層的趨勢，國內高端消費短期承壓，品質消費擴容提質，客戶細分疊加消費韌性凸顯結構性機遇。物管行業邁入高質量發展階段，頭部物企戰略轉型路徑逐漸清晰，做大規模、豐富業態組合穩住增長基本盤；做優管理、加快科技應用促進系統提效；做精服務，升維專業能力謀求縱深發展，多措並舉構築規模與效率的正向循環。

上市以來，本集團堅持戰略引領，構建了獨特穩健的業務模式，行業領先地位持續鞏固，高質量發展積厚成勢，為建設「中國最具行業影響力的輕資產管理公司」和「創建世界一流企業」奠定堅實基礎。二零二三年，本集團全面開展「十四五」戰略中期檢討，深化並修訂了「十四五」後半程戰略規劃，本集團將保持戰略定力，堅持一體化「2+1」業務模式，明確商管及物管兩大主航道專業化發展，堅定落實「高質量的規模發展」及「高品質和高效率的運營」兩大支撐體系，持續做優「組織變革與激勵」、「科技賦能」及「戰略型收併購」三大發展引擎。二零二三年，本集團扎實推進各項戰略舉措並取得實效。

**行穩致遠，規模邁上新台階。**本集團商管航道持續鞏固行業領先地位，截至二零二三年底，旗下在營購物中心101座，邁入「百MALL」里程碑，實現零售額人民幣1,812億元，同比增長43.3%，其中重奢購物中心13座，位列行業第一；新簽約商業輕資產外拓項目14個，均為一二線城市大型運輸導向型發展（「**TOD**」）項目，購物中心儲備項目達83個。物管航道保持行業第一梯隊，市場化拓展規模及質量持續提升，積極向城市空間運營服務商轉型，截至二零二三年底，在管建築面積3.70億平方米，合約建築面積4.25億平方米，覆蓋全國171個城市；年內拓展城市空間項目128<sup>1</sup>個，高品質打造深圳羅湖城市管家、成都東安湖公園、西安奧體會展中心場館等樣板項目，行業影響力持續提升。大會員體系穩步推進，會員規模持續做大，截至二零二三年底，萬象星會員總量超4,625萬人，年內新增會員約1,225萬人，自主研發上線跨業態客戶觸達平台，進一步提升跨業態服務體驗。

<sup>1</sup> 含產業園項目

**提質增效，打造競爭新優勢。**本集團堅信品質是根本，效率是保障，堅持以高品質贏得未來，以高效率成就「有質量的規模增長」。年內，商管航道購物中心業務夯實基礎服務，強化特色服務，進階高端服務，消費者滿意度達99.2分，持續保持高位。深化「搶資源、搶客戶、搶政策、控費用」策略，分級開展資源爭奪，系統推進降本增效，旗下在營購物中心實現業主端租金收入人民幣220億元，同比增長38.8%，業主端經營利潤率同比提升5.0個百分點至64.7%。寫字樓業務深化「穩存量、拓增量」策略，出租率較二零二二年底提升3.2個百分點至83.9%。物管航道重塑服務分級體系，優化客戶體驗，全年客戶滿意度88.32分，持續保持行業領先；基礎服務毛利率保持穩定，業主增值服務收入同比增長21.5%，綜合收繳率<sup>2</sup>90%；完成收併購項目一體化融合，實現有效賦能，協同增值。全集團重視業績質量管理，兩費費率同比下降1.6個百分點至8.4%，營業現金比率同比提升4.9個百分點至20.6%，經營性淨現金流／核心淨利潤同比提升19.2個百分點至104.2%。

**開拓創新，發展增添新動能。**本集團圍繞「運營數字化、生產科技化、空間智慧化、數據資產化」加速推動數字化轉型，短期聚焦降本增效、賦能一線、高效決策，長期旨在鞏固競爭壁壘，打開服務物理邊界，打造第二增長曲線。年內，圍繞「降本提質增效、提升客戶滿意度」的數字化管理主題，商管航道深化購物中心項目全週期在線管理，提升協作效率，驅動業績增長，營銷畫像平台助力會員活動籌備時長下降82%，活動轉化率達30%；消費者端數字化體驗持續提升，用戶價值探索初見成效，「一點萬象」煥新升級，月活用戶數提升52%，內容板塊引流到店消費達人民幣2.6億元；物管航道快速提升數字化功能覆蓋率賦能業務，重構物業收費系統，提升客戶繳費體驗，年度物業費預存聯動「萬象星」贈送活動，預存金額增幅近200%；上線自研電商系統「朝昔商城」，延伸數字化建設至多元化增值服務。

<sup>2</sup> 含禹洲、中南收併購項目。

**擁抱變化，改革取得新進展。**本集團積極應對市場變化，深入推動組織變革，迭代升級組織能力。物管航道優化城市資源配置、加快併購融合，提升業務管理濃度；商管航道開展招商組織重塑和人才結構優化，提升整體組織效率。全面落實扁平化管理架構和中後台職能共享，兩級管理平台人效提升超40%。建立多層次人才供給和培養體系，開展商管航道「萬象將才」、物管航道「萬象英才」人才培養和發展計劃，積累人才厚度、優化人才梯隊。完善市場化薪酬激勵體系，進一步提升與輕資產業務的匹配度、業務發展的支撐度，牽引業績文化穿透一線，持續激發組織自驅力。

**勇擔使命，共創美好新願景。**本集團圓滿完成成都大運會、杭州亞運會、中國—中亞峰會服務保障工作，全力護航國家重大賽會舉辦。穩步推進ESG戰略體系落地，積極響應國家「雙碳」戰略，確立碳排放強度年度控制目標；董事會層面成立可持續發展委員會，完善ESG治理架構；創建「萬象守護」責任品牌體系，鞏固可持續承諾；開展首屆「可持續生活週」，攜手合作夥伴傳遞可持續理念；紅色管家物業服務進駐10座華潤希望小鎮，設立萬象守護公益大講堂，助力鄉村素質教育發展；首獲晨星Sustainalytics「區域(亞太)最高評級」稱號，入選國務院國有資產監督管理委員會「央企ESG•先鋒100」指數和中國中央電視台「中國ESG上市公司先鋒100」榜單。

**二零二三年，本集團各項業績跑贏大勢、再創新高。**實現綜合收入人民幣147.67億元，同比增長22.9%，實現核心淨利潤人民幣29.2億元，同比增長31.2%。實現核心淨利潤對應的每股盈利人民幣1.279元，各項核心業績指標取得穩健增長。董事會決議宣派末期股息每股人民幣0.481元，按年增長54.2%，全年派息率提升10個百分點至55%，大幅提振股東回報。

展望二零二四年，機遇挑戰並存，機遇大於挑戰。儘管中國經濟內外部形勢依然嚴峻複雜，行業面臨市場競爭加劇、居民消費能力和意願有待進一步提升的諸多挑戰，但中國經濟持續回升向好的態勢不變，國內消費市場強勁韌性與規模優勢亦將帶來發展機遇。二零二四年是實現「十四五」戰略目標的關鍵之年，本集團將堅持「發展與創新」，以「高品質、高效率、高質量、快增長」為整體經營基調，以「有利潤的營收和有現金流的利潤」為核心經營策略，全力以赴實現業績穩健增長與股東價值提升。商管航道落實細分賽道管理，全面提升萬象城、萬象匯、萬象天地三大產品線競爭力，持續做深重奢賽道護城河、扎實建立品質賽道競爭優勢；繼續強化高質量外拓，以市場化能力驅動可持續增長；有序推進化妝品自營業務試點落地，試點設立消費基金，構建商業生態圈，賦能航道高質量發展。物管航道以基礎服務品質提升為根本，夯實業務發展底盤；規模增長堅持市場化外拓與細分賽道收併購並舉，保持行業第一梯隊；做大增值服務規模，全面推進工程服務業務專業化發展；推進城市空間樣板項目全業態覆蓋，深化城市空間運營服務商轉型。寫字樓賽道打造「租賃+運營+物業管理」一體化管理模式，強化市場競爭力。本集團亦將強化標桿管理，全面提升航道全價值鏈組織能力；深化組織與薪酬激勵變革，保障航道資源配置，激發航道經營活力；加快數字化轉型，支撐業務管理進一步系統性提效。

中長期而言，中國經濟着力推動高質量發展，加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，為本集團長期穩健發展創造了有利條件。本集團將堅決貫徹落實「十四五」戰略中期檢討成果，堅定信心、緊抓機遇、趁勢發展。商管航道持續鞏固「行業綜合實力第一商業運營服務商」的領導地位，物管航道加速成為中國最具影響力的「城市空間運營服務商」，大會員業務強化會員護城河建設，持續做大會員規模、落地跨業態精準賦能引流。面向未來，本集團將持續圍繞「空間、客戶、產品與服務」三大要素，秉承高品質理念，創造更大的空間價值與客戶價值並形成良性循環，實現規模領先、質量領先、可持續發展，向着成為「中國最具行業影響力的輕資產管理公司」和「創建世界一流企業」的方向堅定邁進。

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！本集團將以穩健的步伐，不斷創新和提升，為股東創造更大的價值。

## 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：

	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)	
		%		%
<b>住宅物業管理服務</b>				
物業管理服務	7,245,377	49.1	5,572,668	46.4
針對開發商的增值服務	828,883	5.6	973,404	8.1
社區增值服務	1,526,352	10.3	1,255,982	10.4
小計	<u>9,600,612</u>	<u>65.0</u>	<u>7,802,054</u>	<u>64.9</u>
<b>商業運營及物業管理服務</b>				
購物中心	3,238,307	21.9	2,482,323	20.7
寫字樓	1,928,033	13.1	1,731,802	14.4
小計	<u>5,166,340</u>	<u>35.0</u>	<u>4,214,125</u>	<u>35.1</u>
合計	<u><u>14,766,952</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>12,016,179</u></u>	<u><u>100</u></u>

## 住宅物業管理服務

### 物業管理服務

截至二零二三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7,245.4百萬元，同比增長30.0%，佔總收入49.1%，收入的增長主要得益於收併購公司及市場化外拓所帶來的在管建築面積增加，及受去年收購公司併表時間非全年的影響。截至二零二三年十二月三十一日止，在管住宅及其他非商業物業項目數1,731個，較上年新增262個，在管總建築面積為355.3百萬平方米，同比增長70.2百萬平方米。

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	
	二零二三年	二零二二年*
合同建築面積(千平方米)	<b>406,485</b>	350,642
合同建築面積的項目數目	<b>1,931</b>	1,611
在管建築面積(千平方米)	<b>355,339</b>	285,172
在管建築面積的項目數目	<b>1,731</b>	1,469

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					
	二零二三年			二零二二年		
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)	
華潤置地有限公司 (「華潤置地」)	137,198	627	3,731,314	119,443	529	3,221,197
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	218,141	1,104	3,514,063	165,729	940	2,351,471
總計	<b>355,339</b>	<b>1,731</b>	<b>7,245,377</b>	<b>285,172</b>	<b>1,469</b>	<b>5,572,668</b>

\* 相關比較數字已根據二零二三年採納的標準進行調整及重列

## 針對物業開發商的增值服務

截至二零二三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828.9百萬元，佔總收入5.6%，較去年同期降低14.8%，主要受開發商項目開發及交付進度影響，項目交付前的籌備、營銷服務等業務收入有所下降。

## 社區增值服務

截至二零二三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1,526.4百萬元，較去年同期增長21.5%，佔總收入10.3%，收入增長主要得益於物業管理規模增加，同時依託華潤集團、華潤置地優勢產業資源，向社區住戶提供的裝修服務、管家服務及潤物直選業務快速增長。

## 商業運營及物業管理服務

### 購物中心

截至二零二三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3,238.3百萬元，較去年同期上升30.5%，佔總收入21.9%。截至二零二三年十二月三十一日止，本集團為98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10.6百萬平方米，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，截至二零二三年十二月三十一日止，本集團有三個已開業購物中心分租項目。

該分部81.4%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	
	二零二三年	二零二二年
合同建築面積(千平方米)	20,449	15,148
合同建築面積的項目數目	179	142
已開業項目建築面積(千平方米)	10,591	8,968
已開業項目數目	98	84

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					
	二零二三年			二零二二年		
	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	9,221	78	2,400,764	7,671	67	1,915,735
華潤集團與第三方開發商	1,370	20	233,783	1,297	17	201,183
總計	<b>10,591</b>	<b>98</b>	<b>2,634,547</b>	<b>8,968</b>	<b>84</b>	<b>2,116,918</b>

## 寫字樓

截至二零二三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1,928.0百萬元，較去年同期增長11.3%，佔總收入13.1%。截至二零二三年十二月三十一日止，本集團為26個寫字樓提供商業運營服務，總建築面積為1.7百萬平方米；為195個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為14.8百萬平方米。

該分部93.1%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	
	二零二三年	二零二二年*
<b>商業運營服務</b>		
合同建築面積(千平方米)	2,207	2,097
合同建築面積的項目數目	33	32
商業運營服務的建築面積(千平方米)	1,694	1,766
商業運營服務的項目數目	26	27
<b>物業管理服務</b>		
合同建築面積(千平方米)	18,784	15,181
合同建築面積的項目數目	210	170
物業管理服務的建築面積(千平方米)	14,820	11,996
物業管理服務的項目數目	195	159

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					
	二零二三年			二零二二年		
	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)
<b>商業運營服務</b>						
華潤置地	1,255	20	99,418	1,327	21	107,111
華潤集團與第三方開發商	439	6	32,802	439	6	19,452
總計	<u>1,694</u>	<u>26</u>	<u>132,220</u>	<u>1,766</u>	<u>27</u>	<u>126,563</u>
<b>物業管理服務</b>						
華潤置地	9,375	95	1,352,266	8,034	83	1,230,396
華潤集團與第三方開發商	5,445	100	443,547	3,961	76	374,843
總計	<u>14,820</u>	<u>195</u>	<u>1,795,813</u>	<u>11,996</u>	<u>159</u>	<u>1,605,239</u>

\* 相關比較數字已根據二零二三年採納的標準進行調整及重列

## 未來展望

### 堅持高質量的規模發展，鞏固公司的領先市場地位

本集團計劃選擇性收購及投資具有一定規模、盈利能力的物業管理公司，擴大優質商業包租項目，並積極關注具有互補優勢、優質的商業運營公司收購及投資機會。同時，本集團將堅持區域深耕策略，注重運用已進入城市所積累的網絡以及品牌優勢，物管航道堅持全域全業態佈局，逐步向城市空間運營服務商轉型；商管航道聚焦中高端賽道，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。本集團將繼續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。

### 堅持高品質和高效率的運營，堅持「以客戶中心」，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空間，借此為客戶帶來更多價值。此外，我們亦將圍繞「空間、客戶、產品與服務」的生意邏輯，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的專業化服務供應商（例如物業經紀、資產管理公司及新零售等），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公司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

本集團計劃持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，以有效的方式進一步吸引新用戶進入公司的生態體系，並與客戶建立數字化鏈接。持續整合會員體系，深入挖掘用戶需求，豐富會員權益的選擇，強化會員的身份價值感知，同步提升客戶跨平台體驗，實現跨業態客戶交叉引流。我們亦將持續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。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「運營數字化、生產科技化、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。持續升級商管「一點萬象」及「Officeasy」、物管「朝昔」等應用程序，不斷迭代數字化服務平台的功能，為用戶創造獨特體驗。同時，持續迭代更新商管業務端及租戶端平台、物管核心業務系統、會員平台的功能，支撐數字化運營。我們亦支持在智能化技術解決方案方面的投入，並策略投資與商業運營、物業管理及城市管理相關的技術性公司。

## 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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣14,767.0百萬元，較去年同期增長22.9%，主要原因：(i)收併購及市場化外拓業務，物業管理在管建築面積增加，帶來顯著的業績增長；及(ii)在管購物中心規模和業績提升，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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣10,072.7百萬元，較去年同期增長19.8%，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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團毛利為人民幣4,694.3百萬元，較去年同期增長30.0%；毛利率為31.8%，同比上升1.7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止年度			
	二零二三年		二零二二年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
<b>住宅物業管理服務</b>				
物業管理服務	<b>987,054</b>	<b>13.6</b>	782,623	14.0
針對開發商的增值服務	<b>283,899</b>	<b>34.3</b>	355,684	36.5
社區增值服務	<b>407,189</b>	<b>26.7</b>	334,480	26.6
小計	<b>1,678,142</b>	<b>17.5</b>	1,472,787	18.9
<b>商業運營及物業管理服務</b>				
購物中心	<b>2,328,961</b>	<b>71.9</b>	1,548,431	62.4
寫字樓	<b>687,175</b>	<b>35.6</b>	589,716	34.1
小計	<b>3,016,136</b>	<b>58.4</b>	2,138,147	50.7
合計	<b>4,694,278</b>	<b>31.8</b>	3,610,934	30.1

截至二零二三年十二月三十一日止年度，住宅物業管理服務毛利率為17.5%，同比下降1.4個百分點，主要由於增值服務收入（於本集團各分部中毛利率較高）佔住宅物業管理服務收入的比例同比下降所致。

截至二零二三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58.4%，同比增長7.7個百分點，得益於商業運營服務經營槓桿效應加強，收入增長和降本增效共同帶動毛利率提升。

## 投資物業公允價值變動的收益

截至二零二三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39.4百萬元，主要系商業分租項目評估值變動所致。

## 其他收入及收益

截至二零二三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576.5百萬元，與去年同期持平。

## 市場推廣開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團市場推廣開支為人民幣284.7百萬元，同比增長88.3%，主要由於隨着外拓力度加大及新開業商業分租項目市場拓展費用增加所致。

## 行政開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團行政開支為人民幣949.8百萬元，同比減少9.8%，主要得益於控費增效成效顯著及併購整合實現管理效率提升。

## 財務費用

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團財務費用為人民幣117.2百萬元，同比增長34.4%，主要由於去年新增的蘭州萬象城分租項目在本年度租賃負債利息攤銷增加所致。

## 所得稅

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團實際所得稅率24.8%，較去年同期增加1.0個百分點。

## 年內利潤

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的淨利潤為人民幣2,942.6百萬元，較去年同期增長33.0%。

## 流動資金及資本資源

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團銀行存款和現金總額（包括受限制銀行存款）為人民幣11,646.8百萬元，主要以人民幣持有。本集團通過集中資金管理，保持合理和充足的現金水平。

## 資產負債率

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團資產負債率42.3%，較去年期末降低2.3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

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

本公司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，上市所得款項總淨額約為人民幣11,600.4百萬元。

截至二零二三年十二月三十一日止，上市所得款項已使用人民幣4,409.0百萬元，餘額於香港或中國內地的持牌銀行以銀行存款方式持有。

招股章程所述的業務目標	比例	所得款項淨額 計劃用途 (人民幣百萬元)	於二零二二年 十二月 三十一日 未動用 所得款項 (人民幣百萬元)	截至	於
				二零二三年 十二月 三十一日 年度 所得款項淨額 的實際用途 (人民幣百萬元)	二零二三年 十二月 三十一日 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	5,457.4	826.0	4,631.5
(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	1,527.6	210.0	1,317.6
(iii) 投資信息技術系統和智能化社區	15%	1,740.1	1,392.1	149.7	1,242.4
(iv) 營運資金及一般公司用途	10%	1,160.0	-	-	-
	100%	<u>11,600.4</u>	<u>8,377.1</u>	<u>1,185.7</u>	<u>7,191.5</u>

附註：

1. 由於四捨五入，數據總和未必等於總和。

有關本公司使用上市所得款項淨額及建議更改所得款項淨額用途的進一步詳情，亦請參閱本公司將於本公告日期或前後刊發的公告。

## 持作投資物業

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團的其中三處物業深圳布吉萬象匯、蘭州萬象城、深圳龍崗大運項目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華人民共和國廣東省深圳市龍崗區布吉街道翔鶴路2號，蘭州萬象城位於中華人民共和國甘肅省蘭州市城關區慶陽路2號，深圳龍崗大運項目位於中華人民共和國深圳市龍崗區龍城街道黃閣坑社區，此三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

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團無重大或然負債（二零二二年十二月三十一日：無）。

## 資產抵押

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團無抵押資產（二零二二年十二月三十一日：無）。

## 外匯風險

由於本集團業務主要於中國內地進行，本集團主要採用人民幣作為結算貨幣。截至二零二三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74.0百萬元及19,358.0美元。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。

## 僱員及薪酬政策

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團在中國內地和香港僱用了40,977名全職員工（二零二二年十二月三十一日：40,239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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資本承擔為人民幣417.2百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣50.7百萬元）。

## 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。

於二零二一年十月二十日，本公司就到期日為12個月的總數最高為港幣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。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。循環貸款融資函件已於二零二三年十月二十日按相同條款續期，到期日已延長12個月。截至二零二三年十二月三十一日，本集團概無提取該融資函。

## 期後事項

於二零二三年十二月三十一日後及直至本公告日期，概無發生影響本集團的重大事件。

## 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C1（前稱附錄十四）《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非執行董事（包括獨立非執行董事）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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已設立可持續發展委員會，負責監督本公司有關環境、社會及管治等方面的政策、措施和表現，並評估本公司可持續發展與風險有關之事宜，並向董事會提供意見。

董事會認為，於截至二零二三年十二月三十一日止年度全年，本公司已遵守企業管治守則載列的所有守則條文，惟守則條文第F.2.2條除外。企業管治守則守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席李欣先生因其他事務未能出席於二零二三年六月六日舉行之股東週年大會。執行董事喻霖康先生獲委任擔任該會議之大會主席。

## **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C3(前稱附錄十)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，以規管董事進行的本公司所有證券交易。

本公司已向全體董事作出特定查詢，彼等全體確認於截至二零二三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**

於截至二零二三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**

於本公司於二零二三年六月六日舉行之股東週年大會上，本公司前任核數師已於其任期屆滿時退任本公司核數師，且股東已批准委任畢馬威會計師事務所為本公司新核數師。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務業績已經審核委員會審閱。審核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、羅詠詩女士及郭世清先生。本初步公告所載有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益及其相關附註的數字已經本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)核對，同意與本年度本集團綜合財務報表所載列的數額一致。畢馬威會計師事務所就此執行的相關工作並不構成鑒證業務約定，因此畢馬威會計師事務所不會就本初步公告發表意見或鑒證結論。

## 末期股息

董事會建議於二零二四年七月二十六日或前後向於二零二四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二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.481元（「二零二三年末期股息」）（二零二二年：每股人民幣0.312元）。

就選擇以人民幣收取末期股息的股東而言，一經批准，二零二三年末期股息將以港幣（「港幣」）現金派發，金額按照二零二四年股東週年大會（定義見下文）日期（包括該日）前五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣的匯率中間價的平均價計算。股東須填妥股息貨幣選擇表格（於釐定股東享有收取二零二三年末期股息權利的記錄日期二零二四年六月十四日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二四年六月寄發予股東）以作出有關選擇，並最遲須於二零二四年七月九日下午四時三十分前交回本公司的香港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。支票預計於二零二四年七月二十六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。

倘於二零二四年七月九日下午四時三十分前本公司的香港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二零二三年末期股息。所有港幣股息將於二零二四年七月二十六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二零二三年末期股息，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

本公司將於二零二四年六月三日至二零二四年六月七日(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二零二四年六月七日舉行的股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)並於會上投票的資格。為符合資格出席二零二四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二零二四年五月三十一日下午四時三十分前送抵本公司的香港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。

待股東於二零二四年股東週年大會上通過後，二零二三年末期股息將派予於二零二四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，並且本公司將於二零二四年六月十四日至二零二四年六月十七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。為符合享有二零二三年末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年六月十三日下午四時三十分前送達本公司的香港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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.crmixlifestyle.com.cn](http://www.crmixlifestyle.com.cn))。本公司謹訂於二零二四年六月七日舉行二零二四年股東週年大會，召開二零二四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二零二三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  
主席  
李欣

中國，二零二四年三月二十五日

於本公告日期，董事會包括非執行董事李欣先生(主席)及郭世清先生；執行董事喻霖康先生、郭瑞鋒先生、王海民先生、王磊先生及聶志章先生；以及獨立非執行董事劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及羅詠詩女士。

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。

\* 僅供辨識之用