

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)

- (1) 公佈截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之業績；
及
(2) 更改香港主要營業地點

摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度，全年收入為人民幣6,778.9百萬元，按年增長15.5%。其中，住宅物業管理服務板塊收入為人民幣3,883.8百萬元，按年增長11.9%；商業運營及物業管理服務板塊為人民幣2,895.1百萬元，按年增長20.8%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，全年毛利潤為人民幣1,827.0百萬元，按年增長93.9%。毛利率由二零一九年同期的16.1%上升至27.0%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利為人民幣817.7百萬元，同比增長124.1%。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)達到人民幣816.4百萬元，同比增長148.0%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團住宅物業管理服務的在管建築面積為106.6百萬平方米；商業運營服務的已開業購物中心建築面積為6.1百萬平方米，已開業寫字樓建築面積為1.5百萬平方米。

截至二零二零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0.485元；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣0.484元。

董事會建議宣派末期股息每股人民幣0.132元(折合港幣0.158元)。

更改香港主要營業地點

本公司的香港主要營業地點已更改為香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓，自二零二一年三月二十九日起生效。

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」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	6,778,911	5,868,103
銷售成本		(4,951,878)	(4,925,797)
毛利		1,827,033	942,306
投資物業之公允價值變動收益		1,704	47,691
應佔於合營企業投資之虧損		(120)	-
其他收入及收益	5	180,368	77,150
市場推廣支出		(50,287)	(71,325)
行政支出		(747,125)	(432,201)
其他支出		(4,518)	(2,872)
財務費用		(72,129)	(64,241)
除稅前溢利		1,134,926	496,508
所得稅開支	6	(317,216)	(131,580)
年內溢利		817,710	364,928
以下人士應佔：			
母公司擁有人		817,710	364,928
年內全面收益總額			
以下人士應佔：			
母公司擁有人		817,710	364,928
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
年內溢利	8	人民幣48.5分	人民幣22.1分

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		259,928	202,867
投資物業		2,234,000	2,217,800
無形資產		2,238	1,556
使用權資產		114,257	46,545
於合營企業之投資		2,330	–
遞延稅項資產		45,367	4,937
購買物業、廠房及設備支付的按金		86,065	4,416
非流動資產總值		<u>2,744,185</u>	<u>2,478,121</u>
流動資產			
存貨		196,132	105,761
貿易應收款項	9	822,240	588,961
預付款項、其他應收款項及其他資產	10	786,173	2,598,678
按公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	11	3,847,810	–
受限制銀行存款		366,955	724,268
現金及現金等價物		10,312,459	605,489
流動資產總值		<u>16,331,769</u>	<u>4,623,157</u>
流動負債			
應付賬款	12	700,378	448,789
其他應付款項及應計費用	13	2,665,222	3,289,767
合同負債		1,006,947	798,154
租賃負債		63,041	82,048
應付稅項		97,927	18,589
計息銀行借款	14	521,815	–
流動負債總額		<u>5,055,330</u>	<u>4,637,347</u>
流動資產淨值/(負債淨額)		<u>11,276,439</u>	<u>(14,190)</u>
資產總值減流動負債		<u>14,020,624</u>	<u>2,463,931</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
附註		
非流動負債		
租賃負債	1,319,331	1,222,507
其他負債	12,552	7,910
遞延稅項負債	225,709	201,930
	<u>1,557,592</u>	<u>1,432,347</u>
非流動負債總額		
	<u>12,463,032</u>	<u>1,031,584</u>
資產淨值		
母公司擁有人應佔權益		
股本	15	88
儲備	12,462,880	1,031,496
	<u>12,463,032</u>	<u>1,031,584</u>
權益總額		

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, Umland 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。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據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，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則以及香港公司條例披露規定所規定的適用披露事項。

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。

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。

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二零一八年度財務報告概念框架及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	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號修訂	Covid-19相關租金減讓(提早採用)
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂	重大的定義

香港財務報告準則第16號的修訂，為租戶提供可行權宜，對與COVID-19疫情直接相關的租金減讓選擇不採用租賃修改會計方式處理。可行權宜僅適用於直接因疫情產生且符合以下條件的租金減讓：(i)租賃付款的變動導致的經修訂租賃代價實質上與緊接變動前的租賃代價相同或低於該代價；(ii)租金的任何減讓僅涉及原應於二零二一年六月三十日或之前應付的租金；及(iii)租賃其他條款與條件並無重大改變。修訂有追溯效力，適用於二零二零年六月一日或其後開始的年度，可以提早採用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於疫情導致生產規模減少，出租人減低或豁免本集團的廠房及機器若干月份的租金，而租賃其他條款並無變動。本集團已提早於二零二零年一月一日採用修訂，對於截至二零二零年十二月三十一日止年度由於疫情所有獲出租人減讓租金選擇不採用租賃修訂會計方式入賬。因此，人民幣7,468,000元的租金減免導致租金減低入賬列為可變租金，相應取消確認於截至二零二零年十二月三十一日止年度的部分租賃負債，並計入損益。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本為重大提供一個新定義。新定義訂明，倘資料之遺漏、錯誤陳述或模糊不清可合理預期影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務報表作出之決定，則資料屬重大。該等修訂本釐清，重要性將視乎資料之性質或量級或兼顧兩者而定。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何重大影響。

本集團並無於該等財務報表內提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述 ²
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)	利率基準改革—第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業間之 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合同 ³
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合同 ^{3、6}
香港會計準則第1號(修訂)	將負債分類為流動或非流動 ^{3、5}
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：未作擬定用途之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同—履行合同之成本 ²
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) ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並無確定強制生效日期，但可供採納

⁵ 由於修訂香港會計準則第1號，香港詮釋第5號財務報表的列報—借款人對包含按要
求償還條款之定期貸款之分類已於二零二零年十月修訂以符合相應的文字修訂而
不改變結論

⁶ 由於修訂於二零二零年十月發佈的香港財務報告準則第17號，香港財務報告準則第
4號已進行修訂以延長允許發行人於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用
香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

3. 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、其他收益及虧損、分佔投資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。

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	商業營運及 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	3,641,884	2,687,744	6,329,628
來自其他來源的收入			
租金收入	23,035	207,348	230,383
來自外部客戶的收入	3,883,819	2,895,092	6,778,911
業績			
分類業績	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			(72,129)
除稅前溢利			<u>1,134,926</u>

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業營運及 物業管理 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類資產	3,309,553	4,622,468	7,932,021
對賬			
企業及其他未分配資產			<u>11,143,933</u>
總資產			<u><u>19,075,954</u></u>
分類負債	3,498,673	2,643,070	6,141,743
對賬			
企業及其他未分配負債			<u>471,179</u>
總負債			<u><u>6,612,922</u></u>
資本開支*	<u>94,135</u>	<u>114,725</u>	<u>208,860</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業營運及 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	145,011	–	145,011
在一段時間內確認	<u>3,293,828</u>	<u>2,170,402</u>	<u>5,464,230</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>32,729</u>	<u>226,133</u>	<u>258,862</u>
來自外部客戶的收入	<u>3,471,568</u>	<u>2,396,535</u>	<u>5,868,103</u>
業績			
分部業績	420,199	522,107	942,306
投資物業公允價值變動的收益			47,691
其他收入及收益			77,150
未分配開支			(506,398)
財務費用			<u>(64,241)</u>
除稅前溢利			<u>496,508</u>

	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
分部資產	926,465	2,517,813	3,444,278
對賬			
公司及其他未分配資產			<u>3,657,000</u>
總資產			<u><u>7,101,278</u></u>
分部負債	2,513,808	2,207,464	4,721,272
對賬			
公司及其他未分配負債			<u>1,348,422</u>
總負債			<u><u>6,069,694</u></u>
資本開支*	<u>73,766</u>	<u>3,350</u>	<u>77,116</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及使用權資產。

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。

截至二零二零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38%(二零一九年：32%)。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至二零二零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(二零一九年：零)。

4. 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自客戶合同的收入	<u>6,548,528</u>	<u>5,609,241</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：		
一不取決於指數或利率的可變租賃付款	57,751	47,285
一其他租賃付款，包括固定付款	<u>172,632</u>	<u>211,577</u>
	230,383	258,862
	<u>6,778,911</u>	<u>5,868,103</u>

來自客戶合同的收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	2,922,639	2,667,177
社區增值服務	364,823	264,428
針對物業開發商的增值服務	573,322	507,234
	<u>3,860,784</u>	<u>3,438,839</u>
商業運營及物業管理服務		
購物中心*	1,604,351	1,332,174
寫字樓**	1,083,393	838,228
	<u>2,687,744</u>	<u>2,170,402</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>6,548,528</u>	<u>5,609,241</u>
收入確認的時間		
在某一時點轉移的貨品	69,245	39,722
在某一時點轉移的服務	149,655	105,289
在一段時間內轉移的服務	6,329,628	5,464,230
來自客戶合同的收入總額	<u>6,548,528</u>	<u>5,609,241</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方	11,213	826
— 第三方	995,734	797,328
	<u>1,006,947</u>	<u>798,154</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	661,174	637,764
商業運營及物業管理服務	63,431	68,722
	<u>724,605</u>	<u>706,486</u>

履約義務

就住宅物業管理服務(經紀服務以及貨品銷售除外)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)段所述的簡化方法,不披露該等類型合同的餘下履約義務。

經紀服務於較短期間(一般不到一年)提供,於各期間末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。

就貨品銷售而言,履約義務在客戶取得停車位的實際佔有權或合法所有權,本集團有權收取款項且很可能收取代價時履行。款項於客戶取得停車位的實際佔有權或合法所有權時即時到期。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日,並無未履行或部分履行的餘下履約義務。

5. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入	15,085	8,124
政府補助	72,148	41,367
出售物業、廠房及設備項目的收益	28,025	10,276
營運補助	9,272	9,864
匯兌收益淨額	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	1,090	-
貿易應收款項及其他應收款項減值撥回	1,868	-
其他	4,876	7,519
	<u>180,368</u>	<u>77,150</u>

6. 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。

本集團於香港注册成立的附屬公司須就本年度於香港產生的估計應評稅溢利按16.5% (二零一九年：16.5%) 的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於截至二零二零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(二零一九年：無)。

截至二零二零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% (二零一九年：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)可於截至二零二零年十二月三十一日止年度按15%或20%的優惠稅率繳納企業所得稅。

中國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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	331,405	99,230
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,462	1,316
遞延所得稅	(16,651)	31,034
年內稅項支出總額	<u>317,216</u>	<u>131,580</u>

7. 股息

於二零二零年六月，本公司向當時唯一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。

於二零二一年三月二十九日董事會舉行的會議上，董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.132元(折合港幣0.158元)，合共人民幣302.1百萬元(折合港幣359.8百萬元)。

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。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

於釐定截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度已發行普通股之加權平均數時，於二零二零年七月十七日為向華潤置地換取Golden Key Resources Limited的全部股本而發行的一股股份(附註15)、於二零二零年十月十九日的股份拆細(附註15)及於二零二零年十一月十九日的資本化發行(附註15)，均被視為於二零一九年一月一日發行。

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1,686,691,781股(二零一九年：1,650,000,000股)計算。

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行的潛在攤薄普通股(二零一九年：無)。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔溢利	<u>817,710</u>	<u>364,928</u>
	截至十二月三十一日止年度 二零二零年	二零一九年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數	<u>1,686,691,781</u>	<u>1,650,000,000</u>

9. 貿易應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	600,912	431,603
— 第三方	<u>225,129</u>	<u>162,522</u>
	826,041	594,125
減值	<u>(3,801)</u>	<u>(5,164)</u>
	<u>822,240</u>	<u>588,961</u>

貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	798,295	546,654
1至2年	25,580	44,455
2至3年	1,563	1,625
3年以上	<u>603</u>	<u>1,391</u>
	826,041	594,125
減值	<u>(3,801)</u>	<u>(5,164)</u>
	<u>822,240</u>	<u>588,961</u>

10. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預付款項	116,201	98,305
按金	17,387	12,891
其他應收款項	137,613	133,655
應收關聯方款項	<u>520,273</u>	<u>2,359,633</u>
	791,474	2,604,484
減值	<u>(5,301)</u>	<u>(5,806)</u>
	<u>786,173</u>	<u>2,598,678</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。

於二零二零年十二月三十一日，虧損撥備被評定為人民幣5,301,000元(二零一九年：人民幣5,806,000元)。

11. 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
浮息利率的結構性銀行存款	<u>3,847,810</u>	<u>-</u>

結構性銀行存款主要為金融機構發行的金融基金投資。該理財產品為保本投資，收益率浮動且有到期日。結構性銀行存款產品的合同條款於特定日期產生的現金流量並非僅為對本金及未償還本金利息的付款。因此，結構性銀行存款產品分類為按公允價值計量且其變動計入當期損益。

12. 貿易應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	119,104	44,011
— 第三方	<u>581,274</u>	<u>404,778</u>
	<u>700,378</u>	<u>448,789</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	659,255	407,088
1至2年	20,248	40,419
2至3年	19,948	1,128
3年以上	927	154
	<u>700,378</u>	<u>448,789</u>

貿易應付款項為無抵押、免息及一般於90天內結清。

13. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用		
— 關聯方	245,470	1,146,495
— 第三方	1,678,726	1,759,609
	<u>1,924,196</u>	<u>2,906,104</u>
應付薪金	640,457	356,080
即期所得稅負債以外的應付稅項	100,569	27,583
	<u>2,665,222</u>	<u>3,289,767</u>

14. 計息銀行借貸

本集團銀行借貸的條款詳情載列如下：

	實際利率 (%)	二零二零年	二零一九年
		到期日	
		人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款—無擔保	香港銀行 同業拆息 +1.65	二零二一年	521,815
			—

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行借貸金額為人民幣521,815,000元(二零一九年：無)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。本集團的透支額為港幣1,020,000,000元(二零一九年：無)，其中港幣620,000,000元(二零一九年：無)已於報告期末獲動用。

15. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
法定：		
5,000,000,000股(二零一九年：50,000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(二零一九年：13,000股)每股面值0.00001美元 之普通股	152	88
	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日(a)	13,000	88
於二零二零年六月三十日發行股份(b)	1	-
	13,001	88
股份拆細(c)	1,300,100,000	88
資本化發行(d)	349,900,000	23
首次公開發售(e)	550,000,000	36
超額配發(f)	82,500,000	5
於二零二零年十二月三十一日	2,282,500,000	152

- (a) 本公司於二零一七年五月十八日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立時，本公司向華潤置地發行一股股份，該股份於二零一七年六月三十日轉讓予華潤置地。於二零一七年六月三十日，本公司按面值向華潤置地發行12,999股股份。
- (b) 於二零二零年七月十七日，本公司向華潤置地收購Golden Key Resources Limited全部股權，代價為每股1美元，已於二零二零年七月十七日向華潤置地配發及發行一股股份結清。
- (c) 於二零二零年十月十九日，華潤置地(當中包括)將當時每股面值1美元的已發行及未發行普通股分拆為100,000股每股面值0.00001美元的股份(「股份拆細」)。因此，華潤置地持有1,300,100,000股每股面值0.00001美元的股份。
- (d) 於二零二零年十一月十九日，華潤置地亦決議，在本公司股份溢價賬因根據上市發行股份而有所進賬後，本公司董事獲授權於緊接上市日期前向華潤置地配發及發行合共349,900,000股於二零二零年十二月九日(「上市日期」)入賬列作繳足股款的股份(「資本化發行」)。

由於股份拆細及資本化發行，緊接全球發售完成前，本公司法定股本將為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的普通股，其中1,650,000,000股為已發行及全部繳足。

- (e) 於二零二零年十二月九日，本公司於聯交所上市後按每股港幣22.30元發行550,000,000股每股面值0.00001美元的新股，總現金代價為港幣12,265,000,000元。相關的股本金額約為人民幣36,000元。
- (f) 於二零二零年十二月二十三日，於其在聯交所上市後，超額配售並按每股港幣22.30元發行82,500,000股每股面值0.00001美元的額外股份，總現金代價為港幣1,839,750,000元。相關的股本金額約為人民幣5,000元。

主席報告

二零二零年十二月九日，華潤萬象生活有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市，成為當年聯交所第三大首次公開發售（「首次公開發售」）。上市以來，本集團市盈率保持行業領先，並於二零二一年二月二十六日晉升為恒生綜合指數成份股和恒生滬港通大灣區綜合指數成份股。在此，本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業務回顧與展望。

二零二零年，面對突如其來的新冠疫情，舉國上下每一個平凡人將自己的涓滴之力匯聚成磅礴偉力，眾志成城打贏疫情防控狙擊戰，共同書寫了歷史上極不平凡的一卷。中國成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，全年經濟總量邁上100萬億元新台階，為「十三五」收官畫上圓滿句號。過去五年，隨著中國房地產行業價值鏈重心由前端開發逐漸向後端運營轉移，伴隨城鎮化進程和城市發展、消費升級和技術迭代的潮流，中國物業管理及商業運營服務市場快速增長。

二零二零年，本集團全面落實「抗疫情、保業績」和「降本、提質、增效」兩大管理主題。一手抓「防疫抗疫」，一手抓「復工復產」，各項核心業績指標穩健增長。全年實現綜合收入人民幣67.8億元，按年增長15.5%，實現淨利潤人民幣817.7百萬元，按年增長124.1%。實現每股股東應佔盈利人民幣0.485元，其中每股核心股東應佔溢利人民幣0.484元。本公司董事會（「董事會」）決議宣派末期股息每股人民幣0.132元（折合每股港幣0.158元），全年派息率為37%。

這一年我們目睹了疫情對實體商業造成的巨大衝擊，也見證其強大的韌性和後勁。本集團憑藉紮實的綜合運營能力和抗風險能力化危為機，旗下「萬象城」、「萬象匯」率先恢復經營與客流，業績從第二季度「迅速回暖」，全年零售額突破人民幣800億元，在營寫字樓項目經營效率亦穩步提升，核心指標快速增長，進一步夯實商業運營領導者地位。受疫情影響，全國購物中心開業數量創三年來新低，本集團逆市新開成都萬象城二期、寧波萬象匯、瀋陽長白萬象匯、杭州東站萬象匯及崇左萬象匯5個購物中心，開業率、開業客流及開業日零售額均處於當地領先水平。截至二零二零年底，本集團購物中心運營及物業管理服務業務佈局56個城市，已開業項目59個；寫字樓運營及物業管理業務佈局37個城市，已開業項目23個。

疫情中，本集團各地物業管理公司全面動員、迎難而上，逾1.5萬名物業基層員工奮力堅守「防疫最後一道防線」，積極配合政府防控疫情、保障復工復產。抗擊疫情、守護業主的同時，本集團住宅物業管理業務亦實現有質量的規模增長，第三方客戶滿意度提升至88分，位列行業第一梯隊；全年收入按年提升11.9%至人民幣38.8億元，其中基礎物業管理服務毛利率大幅提升至12.3%，社區增值服務收入同比大幅增長30.5%，佔住宅物業管理服務業務收入比提升至10.0%。年內本集團積極佈局城市空間運營、嘗試政企合作、進軍產業園綜合服務領域，在深圳率先落地河道運維管養項目，成為大灣區首家進入河道管理的物業企業。此外，本集團亦與福州市鼓樓區成立合資平台共同參與市政服務；成功競得西安、成都等地高新企業產業園項目。截至二零二零年底，本集團住宅及其他物業管理業務佈局79個城市，合同面積142.9百萬平方米，在管面積突破106.6百萬平方米。

本集團秉承央企責任擔當，始終踐行華潤(集團)有限公司(「**華潤集團**」)「務實、專業、協同、奉獻」的企業精神。疫情期間協同母公司華潤置地有限公司(「**華潤置地**」)，推動落實經營困難小微企業和個體工商戶租金減免，與租戶共克時艱；積極參與脫貧攻堅，利用數字化平台「一點萬象」嫁接內外部資源，助力貧困地區農產品銷售；不斷推進ESG系統化管理、推動能耗管理精細化、推行綠色空間，改進對客服務體驗。年內本集團在第三屆「北京責任展」中榮獲「責任新秀獎」。

展望「十四五」，本集團將緊扣國家發展戰略、捕捉大消費和服務升級趨勢、把握行業整合機遇，堅持「城市品質生活服務平台」的戰略定位，圍繞「空間、客戶、資源」的自身稟賦，著力構建物業管理、商業運營服務兩大主營業務與大會員生態體系一體化發展的「2+1」業務模式。堅持物業管理多業態佈局、商業運營服務賽道聚焦的規模拓展策略；通過推行業務標準化、優化激勵機制、數智科技賦能等舉措，大力提升公司運營及管理效率；物業管理發力社區增值服務、商業運營服務探索諮詢服務和消費投資等新業務機會，實現創新增收；就會員管理而言，我們將經營建立一體化跨業態大會員體系，整合會員信息、會員權益及會員價值；聚力塑造投資、運營、科技、組織、品牌五大關鍵能力，打造輕資產輸出第一品牌，成為城市生態服務和人們美好生活的締造者，實現物業管理進入行業第一梯隊、商業運營服務保持行業第一的發展目標。

二零二一年是「十四五」開局之年，是我國全面建成小康社會、實現第一個百年目標之後，開啟全面建設社會主義現代化國家新征程的關鍵起始年，亦是本集團上市首個完整財年。新起點面臨新挑戰，新挑戰亦帶來新機遇，物業管理行業正處於市場化發展初級階段，未來十年將是發展黃金時期，商業運營服務輕資產輸出市場仍處在發展窗口期。本集團將牢牢把握這一重要戰略機遇，積極研判政策紅利、抓住市場機會，多渠道拓展商業項目，完善城市佈局。我們也將打破傳統路徑依賴，多措並舉拓展物業管理規模。對商業項目進行分級管理，提升運營效率，鞏固行業領先地位。本集團實施多項措施，例如推進基礎物業毛利率改善，發力業主增值服務，為股東創造更高回報、為員工創造更多價值，不負信任與託付。

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：包括小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			
	二零二零年 (人民幣千元)	%	二零一九年 (人民幣千元)	%
住宅物業管理服務				
物業管理服務	2,922,639	43.1	2,667,177	45.5
針對開發商的增值服務	573,322	8.5	507,234	8.6
社區增值服務	387,858	5.7	297,157	5.1
小計	3,883,819	57.3	3,471,568	59.2
商業運營及物業管理服務				
購物中心	1,811,699	26.7	1,558,307	26.6
寫字樓	1,083,393	16.0	838,228	14.2
小計	2,895,092	42.7	2,396,535	40.8
合計	6,778,911	100.0	5,868,103	100.0

住宅物業管理服務

物業管理服務

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團來自物業管理服務的收入為人民幣2,922.6百萬元，較去年同期增長9.6%，佔總收入43.1%。截至二零二零年十二月三十一日止，在管住宅及其他非商業物業項目數553個，較上年新增83個，在管總建築面積為106.6百萬平方米，較上年增加14.5百萬平方米。年內，本集團住宅物業管理費整體收繳率為93.1%，較上年提高0.6個百分點。

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	
	二零二零年	二零一九年
合同建築面積(千平方米)	142,922	118,089
合同建築面積的項目數目	854	713
在管建築面積(千平方米)	106,563	92,085
在管建築面積的項目數目	553	470

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					
	二零二零年			二零一九年		
	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	81,355	416	2,383,495	72,948	369	2,223,124
華潤集團與第三方開發商	25,208	137	539,144	19,137	101	444,053
總計	<u>106,563</u>	<u>553</u>	<u>2,922,639</u>	<u>92,085</u>	<u>470</u>	<u>2,667,177</u>

針對物業開發商的增值服務

截至二零二零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573.3百萬元，較去年同期增長13.0%，佔總收入8.5%。收入增長主要由於本集團提供營銷配合服務和前期籌備服務的交付前住宅項目數量增加。

社區增值服務

截至二零二零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387.9百萬元，較去年同期增長30.5%，佔總收入5.7%。收入增長主要由於住宅及其他非商業物業的在管物業項目數量和在管建築面積增加，以及本集團開展的住宅社區業務規模增加，線上團購平台數量增加，客戶需求進一步得到滿足。

商業運營及物業管理服務

購物中心

截至二零二零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1,811.7百萬元，較去年同期增長16.3%，佔總收入26.7%。過往，本集團的商業運營服務是華潤置地綜合商業物業開發及投資物業的一部分，本集團以跨部門服務的形式為購物中心提供商業運營服務，不另行收費。從二零二零年一月起，本集團逐步將商業運營服務作為一個獨立的業務分部及營收動力，開始確認該項業務收入。截至二零二零年十二月三十一日止，本集團為57個已開業購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積為6.1百萬平方米，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，截至二零二零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84.3%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	
	二零二零年	二零一九年 ⁽¹⁾
合同建築面積(千平方米)	10,099	3,954
合同建築面積的項目數目	99	31
已開業項目建築面積(千平方米)	6,126	5,483
已開業項目數目	57	50

¹ 二零一九年及以前，本集團為購物中心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。

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					
	二零二零年			二零一九年 ⁽¹⁾		
	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	5,375	43	1,462,090	4,979	40	1,242,956
華潤集團與第三方開發商	751	14	65,080	504	10	13,579
總計	<u>6,126</u>	<u>57</u>	<u>1,527,170</u>	<u>5,483</u>	<u>50</u>	<u>1,256,535</u>

寫字樓

截至二零二零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1,083.4百萬元，較去年同期增長29.3%，佔總收入16.0%。從二零二零年七月起，本集團開始提供寫字樓的商業運營服務。截至二零二零年十二月三十一日止，本集團為23個寫字樓提供商業運營服務，總建築面積為1.5百萬平方米；為80個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為5.7百萬平方米。年內，本集團寫字樓物業管理費收繳率為97.6%，較上年提高3.3個百分點。

該分部94.8%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。

¹ 二零一九年及以前，本集團為購物中心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。

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
二零二零年 二零一九年⁽²⁾

商業運營服務

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

物業管理服務

合同建築面積(千平方米)	7,341	5,862
合同建築面積的項目數目	94	76
物業管理服務的建築面積(千平方米)	5,690	5,155
物業管理服務的項目數目	80	72

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。

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					
	二零二零年			二零一九年 ⁽²⁾		
	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	1,150	19	48,309	不適用	不適用	不適用
華潤集團與第三方開發商	331	4	8,568	不適用	不適用	不適用
總計	<u>1,481</u>	<u>23</u>	<u>56,877</u>	不適用	不適用	不適用
物業管理服務						
華潤置地	4,957	65	834,672	4,450	60	681,802
華潤集團與第三方開發商	733	15	191,844	705	12	156,426
總計	<u>5,690</u>	<u>80</u>	<u>1,026,516</u>	<u>5,155</u>	<u>72</u>	<u>838,228</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

本集團計劃通過選擇性收購具有互補優勢或是目標運營規模、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。本集團亦計劃確定及選擇性收購運營中或在建優質購物中心的經營權，及通過與獨立第三方合作及加強推廣有策略地拓展業務。

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。此外，本集團亦計劃承接華潤集團所擁有的其他類型物業(例如工業園及工廠)的管理服務委聘。

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應商，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。

進一步強化會員體系

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，我們計劃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，以吸引會員對會員體系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，讓公司充分了解用戶需求，增強不同物業類型的互動，加強合作營銷措施，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。

繼續投資科技能力

本集團計劃推進「產品+、客戶+、員工+、運營+」的數字化舉措，實現全業態的即時線上運營與協同效應，從而提高運營效率；集團將繼續研發智能技術解決方案，支持業務運營管理及提高客戶體驗；對商業運營、物業管理及城市管理相關的科技公司進行戰略投資，該等公司主要位於一二線城市、大灣區、

長三角及京津冀城市群；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及能力，為用戶創造獨特體驗。

加強公司與華潤集團及華潤置地的協同效應

本集團將繼續擴大與華潤集團及華潤置地的合作，將彼等現有及新增的業務與企業引入成為公司所管理商業物業的主力租戶。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。本集團致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，借此為客戶帶來價值，同時幫助華潤集團及華潤置地發展。

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，以挽留和激勵優秀員工。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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團收入為人民幣6,778.9百萬元，較去年同期增長15.5%，主要由於本集團管理的住宅物業建築面積增加，以及本集團自二零二零年一月起就向購物中心提供的商業運營服務進行收費，以及自二零二零年七月起就向寫字樓提供的商業運營服務進行收費。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團銷售成本為人民幣4,951.9百萬元，較去年同期增長0.5%，主要由於二零二零年COVID-19疫情的緣故，集團獲得了來自地方政府的社保費用減免，從而部分抵銷了員工成本的上升，以及集團有效的成本費用控制，使得整體銷售成本增加幅度較小。

毛利及毛利率

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利為人民幣1,827.0百萬元，較去年同期增長93.9%；毛利率為27.0%，較去年同期增長10.9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：

	截至十二月三十日止年度			
	二零二零年		二零一九年	
	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	359,408	12.3	219,250	8.2
針對開發商的增值服務	134,465	23.5	102,247	20.2
社區增值服務	123,506	31.8	98,702	33.2
小計	617,379	15.9	420,199	12.1
商業運營及物業管理服務				
購物中心	884,975	48.8	316,332	20.3
寫字樓	324,679	30.0	205,775	24.5
小計	1,209,654	41.8	522,107	21.8
合計	1,827,033	27.0	942,306	16.1

截至二零二零年十二月三十一日止年度，住宅物業管理服務毛利率為15.9%，較去年同期增長3.8個百分點，主要由於二零二零年高物業費率項目數目增加、獲得疫情期間社保費用減免以及有效的成本控制。

截至二零二零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41.8%，較去年同期增長20個百分點，主要由於本集團自二零二零年一月起開始就所提供的購物中心商業運營服務進行收費，自二零二零年七月起就所提供的寫字樓商業運營服務進行收費，商業運營服務毛利率相對較高，以及自二零二零年下半年開始，購物中心物業管理服務的收入模式由包幹制改為酬金制。

其他收入及收益

截至二零二零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180.4百萬元，較去年同期增長133.7%，主要由於本年匯兌收益以及收到的一次性拆遷補償款所致。

市場推廣開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團市場推廣開支為人民幣50.3百萬元，較去年同期下降29.5%，主要由於受二零二零年COVID-19疫情影響，分租項目於二零二零年上半年部分月份暫停，因而開展的市場推廣活動有所減少。

行政開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團行政開支為人民幣747.1百萬元，較去年同期增長72.9%，主要由於行政人員數量隨著業務開展而同步增加，導致行政人員員工成本以及其他行政辦公費用增加。

所得稅

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實際所得稅率為27.9%，較去年同期增長1.4個百分點，主要由於向境外分紅預提所得稅導致所得稅費用增加所致。

年內利潤

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的淨利潤為人民幣817.7百萬元，較去年同期增長124.1%。

流動資金及資本資源

截至二零二零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)主要以人民幣持有及為人民幣10,679.4百萬元，較去年同期人民幣1,329.8百萬元大幅增加，主要由於首次公開發售募集所得款項及經營活動現金流增加。

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團借貸為港幣620.0百萬元(折合人民幣521.8百萬元)，而定息借貸為零。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。

資產負債率

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團資產負債率為34.7%，較去年同期85.5%降低50.8個百分點，主要由於首次公開發售募集現金增加導致資產總額增加。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

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，除本集團成員公司上市前所執行之改組及重組外，本集團並無重大收購、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，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。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止，上市所得款項未獲使用，現時以銀行存款方式持有人民幣7,753.7百萬元，以結構性銀行存款方式持有人民幣3,846.7百萬元，並擬以招股章程內所載之分配方式使用。

持作投資物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們的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。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

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團無重大或然負債。

資產抵押

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團無抵押資產。

外匯風險

由於本集團業務主要於中國進行，我們主要採用人民幣作為結算貨幣。截至二零二零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374.0百萬元、20,400美元及銀行借款港幣620.0百萬元。管理層認為這便存在自然對沖機制，人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。同時，本集團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。

期後事項

截至二零二零年十二月三十一日止年度後，本集團並無對集團表現及價值產生重大影響的重大事項發生。

顧員及薪酬政策

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團在中國內地和香港僱用了27,077名全職員工。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。

本公司於上市日期起直至二零二零年十二月三十一日期間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，彼等確認於上市日期起直至二零二零年十二月三十一日期間一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

本公司股份自上市日期於聯交所上市。除於二零二零年十二月二十三日宣佈之悉數行使超額配股權外，於上市日期起及直至二零二零年十二月三十一日期間，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期業績已由董事會審核委員會審閱，該委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。截至二零二零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。

末期股息

董事會建議於二零二一年七月九日或前後向於二零二一年六月二十一日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣0.132元（折合港幣0.158元，基於0.8396之匯率得出）。

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. 二零二一年六月二日至二零二一年六月八日(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二零二一年六月八日舉行的股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)並於會上投票的資格。為符合資格出席二零二一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須於二零二一年六月一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二零二一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，本公司將於二零二一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，最遲須於二零二一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。

於聯交所網站刊登全年業績

本公司載有上市規則所要求相關資料的截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報，將適時登載。

更改香港主要營業地點

本公司的香港主要營業地點已更改為香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓，自二零二一年三月二十九日起生效。

承董事會之命
華潤萬象生活有限公司
主席
李欣

中國，二零二一年三月二十九日

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。