

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)

## 二零二二年中期業績公告

### 摘要

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得收入人民幣52.78億元，同比(「同比」)增長31.5%。其中，住宅物業管理服務板塊收入為人民幣33.54億元，同比增長40.2%；商業運營及物業管理服務板塊為人民幣19.24億元，同比增長18.5%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團毛利潤為人民幣16.72億元，同比增長29.4%。毛利率為31.7%，較去年同期的32.2%小幅下降0.5個百分點。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為人民幣10.28億元，同比增長27.5%。本公司擁有人應佔核心溢利(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10.40億元，同比增長33.5%。

於二零二二年六月三十日，本集團物業管理服務的在管建築面積(「建築面積」)為261.1百萬平方米，而本集團提供商業運營服務的已開業購物中心及寫字樓數目分別為72個及24幢。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司每股擁有人應佔盈利為人民幣0.450元，本公司每股擁有人應佔核心溢利人民幣0.456元。

董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.127元(折合港幣0.145元)。

華潤萬象生活有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司合稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績。

**中期簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<b>5,277,728</b>	4,014,403
銷售成本		<b>(3,605,262)</b>	(2,721,728)
毛利		<b>1,672,466</b>	1,292,675
投資物業之公允價值變動收益		<b>5,000</b>	36,000
應佔於一間合營企業的投資之虧損		<b>(435)</b>	(187)
應佔於一間聯營公司的投資之溢利		<b>131</b>	-
其他收入及收益	6	<b>284,427</b>	223,305
市場推廣支出		<b>(52,997)</b>	(22,708)
行政支出		<b>(429,503)</b>	(387,692)
其他支出		<b>(37,346)</b>	(6,988)
財務費用		<b>(36,051)</b>	(38,122)
除稅前溢利		<b>1,405,692</b>	1,096,283
所得稅開支	7	<b>(376,020)</b>	(290,249)
年內溢利		<b>1,029,672</b>	806,034
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>1,027,586</b>	806,034
非控股權益		<b>2,086</b>	-
		<b>1,029,672</b>	806,034

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
期內基本及攤薄	9 人民幣45.0分	人民幣35.3分
期內全面收益總額	<u>1,029,672</u>	<u>806,034</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	1,027,586	806,034
非控股權益	<u>2,086</u>	<u>-</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		532,330	527,014
投資物業		2,269,000	2,264,000
無形資產	10	1,628,090	115,957
商譽	11	1,875,954	–
使用權資產		103,102	99,416
於一間合營企業之投資		–	435
於一間聯營公司之投資		501	–
遞延稅項資產		125,992	76,585
購買物業、廠房及設備支付的按金	14	4,453	3,758
定期存款	12	2,516,608	2,474,608
非流動資產總值		<u>9,056,030</u>	<u>5,561,773</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		120,358	138,004
貿易應收款項及應收票據	13	2,081,129	1,042,609
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	1,047,485	922,578
受限制銀行存款		125,540	228,720
現金及現金等價物		12,851,691	13,698,238
流動資產總值		<u>16,226,203</u>	<u>16,030,149</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
按公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融負債	19	390,627	–
應付賬款	15	1,131,016	839,115
其他應付款項及應計費用	16	4,189,386	2,807,313
合同負債		1,747,597	1,417,223
租賃負債		69,140	80,547
應付稅項		215,051	133,615
計息銀行借款	17	546,779	801,249
流動負債總額		<u>8,289,596</u>	<u>6,079,062</u>
流動資產淨值		<u>7,936,607</u>	<u>9,951,087</u>
資產總值減流動負債		<u>16,992,637</u>	<u>15,512,860</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,276,447	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	19	685,324	–
其他負債		12,201	12,166
遞延稅項負債		738,742	333,746
非流動負債總額		<u>2,712,714</u>	<u>1,623,835</u>
資產淨值		<u>14,279,923</u>	<u>13,889,025</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	152	152
儲備		<u>14,253,595</u>	<u>13,887,728</u>
		<u>14,253,747</u>	<u>13,887,880</u>
非控股權益		<u>26,176</u>	<u>1,145</u>
權益總額		<u>14,279,923</u>	<u>13,889,025</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 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, Umland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

期內，本集團主要在中華人民共和國(「中國」)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。

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

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表內所規定的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

### 3. 會計政策變動

編製中期簡明綜合財務資料所使用的會計政策乃與編製本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者相同，惟於本期間的財務資料中首次採納以下經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)時除外。

香港財務報告準則第3號(修訂)  
香港會計準則第16號(修訂)  
香港會計準則第37號(修訂)  
香港財務報告準則二零一八年至  
二零二零年之年度改進

概念框架之提述  
物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項  
有償合約—履行合約之成本  
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)

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。由於在此期間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。由於在二零二一年一月一日或之後提供可供使用物業、廠房及設備時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。



經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下(續)：

(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。本集團已就於二零二二年一月一日或之後獲修改或交換的金融負債前瞻性應用該修訂。由於本期間本集團的金融負債並無更改，因此該修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：於香港財務報告準則第16號隨附之第13項隨附範例中移除出租人就租賃物業裝修作出之付款說明。此舉消除了應用香港財務報告準則第16號時對租賃優惠進行處理之潛在混淆。

#### 4. 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的投資之虧損、分佔於一間聯營公司的投資之溢利、投資物業公允價值變動的收益、未分配開支及財務費用。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：

截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)	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	329,750	–	329,750
在一段時間內確認	3,007,954	1,795,052	4,803,006
來自其他來源的收入			
租金收入	16,141	128,831	144,972
來自外部客戶的收入	3,353,845	1,923,883	5,277,728
<b>業績</b>			
分類業績	704,270	968,196	1,672,466
投資物業公允價值變動的收益			5,000
應佔於一間合營企業的投資之虧損			(435)
應佔於一間聯營公司的投資之溢利			131
其他收入及收益			284,427
未分配開支			(519,846)
財務費用			(36,051)
除稅前溢利			1,405,692
於二零二二年六月三十日(未經審核)			
分部資產	8,296,278	3,509,978	11,806,256
對賬			
公司及其他未分配資產			13,475,977
總資產			25,282,233
分部負債	6,719,387	2,738,921	9,458,308
對賬			
公司及其他未分配負債			1,544,002
總負債			11,002,310

	住宅物業 管理服務	商業運營及 物業管理服務	總計
截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	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	190,079	–	190,079
在一段時間內確認	<u>2,184,911</u>	<u>1,482,095</u>	<u>3,667,006</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>16,554</u>	<u>140,764</u>	<u>157,318</u>
來自外部客戶的收入	<u>2,391,544</u>	<u>1,622,859</u>	<u>4,014,403</u>
<b>業績</b>			
分部業績	428,872	863,803	1,292,675
投資物業公允價值變動的收益			36,000
應佔於一間合營企業的投資之虧損			(187)
其他收入及收益			223,305
未分配開支			(417,388)
財務費用			<u>(38,122)</u>
除稅前溢利			<u><u>1,096,283</u></u>
於二零二一年十二月三十一日(經審核)			
分部資產	3,418,899	3,733,263	7,152,162
對賬			
公司及其他未分配資產			<u>14,439,760</u>
總資產			<u><u>21,591,922</u></u>
分部負債	4,394,096	2,658,994	7,053,090
對賬			
公司及其他未分配負債			<u>649,807</u>
總負債			<u><u>7,702,897</u></u>

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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，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%(截至二零二一年六月三十日止六個月：38%)。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，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。

## 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。截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本集團按類別劃分的收入及服務成本分析如下：

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合同的收入	<u>5,132,756</u>	<u>3,857,085</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	28,597	42,491
—其他租賃付款，包括固定付款	<u>116,375</u>	<u>114,827</u>
	<u>5,277,728</u>	<u>4,014,403</u>

來自客戶合同的收入：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>貨品及服務類型</b>		
<b>住宅物業管理服務</b>		
物業管理服務	2,381,917	1,736,233
社區增值服務	299,743	205,554
針對物業開發商的增值服務	411,566	339,933
物業銷售	191,127	73,642
其他	<u>53,351</u>	<u>19,628</u>
	<u>3,337,704</u>	<u>2,374,990</u>
<b>商業運營及物業管理服務</b>		
購物中心	1,043,761	792,112
寫字樓	<u>751,291</u>	<u>689,983</u>
	<u>1,795,052</u>	<u>1,482,095</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>5,132,756</u>	<u>3,857,085</u>
<b>收入確認的時間</b>		
在某一時點轉移的貨品	244,479	93,270
在某一時點轉移的服務	85,271	96,809
在一段時間內轉移的服務	<u>4,803,006</u>	<u>3,667,006</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>5,132,756</u>	<u>3,857,085</u>

## 6. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	206,025	148,522
政府補助	39,406	34,088
出售物業、廠房及設備項目的收益	706	6,538
營運補助	29,116	-
匯兌收益淨額	-	4,346
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	-	28,470
其他	9,174	1,341
	<u>284,427</u>	<u>223,305</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。本集團於香港註冊成立的附屬公司須就於香港產生的估計應評稅溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月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。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本集團於中國內地營運的附屬公司一般須按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（位於西部城市者）可於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月按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分按累進稅率作出撥備，並扣除若干可扣除項目。

期內所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	369,026	240,766
土地增值稅	14,929	1,172
遞延所得稅	(7,935)	48,311
	<u>376,020</u>	<u>290,249</u>
期內稅項支出總額	<u>376,020</u>	<u>290,249</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)，已於截至二零二二年六月三十日止六個月確認，並已於二零二二年八月派付。

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)(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)，總數約人民幣289.9百萬元(折合港幣331.0百萬元)(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 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截至二零二二年六月三十日止六個月母公司普通權益持有人應佔溢利計算，以及期內已發行普通股的加權平均數2,282,500,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：2,282,500,000股)。

本集團分別於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止期間並無任何已發行潛在攤薄普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>1,027,586</u>	<u>806,034</u>

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
股份		
期內已發行普通股的加權平均數	<u>2,282,500,000</u>	<u>2,282,500,000</u>

## 10. 無形資產

	客戶關係	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
二零二二年六月三十日			
於二零二二年一月一日的成本，			
扣除累計攤銷	-	115,957	115,957
添置	-	3,161	3,161
收購附屬公司(附註19)	1,530,100	9,015	1,539,115
期內計提攤銷	<u>(22,167)</u>	<u>(7,976)</u>	<u>(30,143)</u>
於二零二二年六月三十日	<u>1,507,933</u>	<u>120,157</u>	<u>1,628,090</u>
於二零二二年六月三十日：			
成本	1,530,100	137,747	1,667,847
累計攤銷	<u>(22,167)</u>	<u>(17,590)</u>	<u>(39,757)</u>
賬面淨值	<u>1,507,933</u>	<u>120,157</u>	<u>1,628,090</u>

軟件  
人民幣千元  
(經審核)

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>115,957</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>115,957</u>

## 11. 商譽

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初：		
成本	-	-
收購附屬公司(附註19)	<u>1,875,954</u>	<u>-</u>
	<u>1,875,954</u>	<u>-</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團管理層認為，不應確認任何商譽減值撥備。

於中期財務資料批准日期，期內所收購附屬公司可識別資產及負債的公允價值評估尚未完成，因此，已確認臨時商譽人民幣1,875,954,000元。



## 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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
—關聯方	779,036	703,820
—第三方	<u>1,305,021</u>	<u>339,482</u>
應收票據		
—關聯方	12,472	7,185
—第三方	<u>1,199</u>	<u>1,057</u>
減值	<u>(16,599)</u>	<u>(8,935)</u>
	<u><u>2,081,129</u></u>	<u><u>1,042,609</u></u>

貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,016,545	1,017,119
1至2年	63,309	31,558
2至3年	14,775	1,531
3年以上	<u>3,099</u>	<u>1,336</u>
	<u>2,097,728</u>	<u>1,051,544</u>
減值	<u>(16,599)</u>	<u>(8,935)</u>
	<u><u>2,081,129</u></u>	<u><u>1,042,609</u></u>

#### 14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<i>流動</i>		
預付款項	241,360	170,979
按金	51,044	26,870
其他應收款項	308,728	181,170
應收關聯方款項	451,281	548,639
	<u>1,052,413</u>	<u>927,658</u>
減值	<u>(4,928)</u>	<u>(5,080)</u>
	<u>1,047,485</u>	<u>922,578</u>
<i>非流動</i>		
預付款項	<u>4,453</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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	89,141	119,295
— 第三方	<u>1,041,875</u>	<u>719,820</u>
	<u><b>1,131,016</b></u>	<u><b>839,115</b></u>

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,046,649	763,544
1至2年	57,348	54,079
2至3年	14,895	12,617
3年以上	<u>12,124</u>	<u>8,875</u>
	<u><b>1,131,016</b></u>	<u><b>839,115</b></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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付款項及應計費用		
—關聯方	317,439	316,061
—第三方	1,997,681	1,496,602
	<b>2,315,120</b>	1,812,663
應付股息		
—關聯方	487,819	—
—第三方	173,900	—
	<b>661,719</b>	—
應付薪金	1,070,743	867,608
即期所得稅負債以外的應付稅項	141,804	127,042
	<b>4,189,386</b>	<b>2,807,313</b>

## 17. 計息銀行借貸

本集團銀行借貸的條款詳情載列如下：

	二零二二年六月三十日			二零二一年十二月三十一日		
	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—無抵押						
	香港銀行同業拆息			香港銀行同業拆息		
	+0.65%			+0.65%		
	-香港銀行同業拆息			-香港銀行同業拆息		
	+0.75%	二零二二年	<b>546,779</b>	+1.65%	二零二二年	<b>801,249</b>

於二零二二年六月三十日，本集團銀行借貸金額為人民幣546,779,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣801,249,000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。

## 18. 股本

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
5,000,000,000股(二零二一年十二月三十一日：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(二零二一年十二月三十一日：2,282,500,000股) 每股面值0.00001美元之普通股	<u>152</u>	<u>152</u>

## 19. 業務合併

### 收購禹洲

於二零二二年三月二十二日，本集團向第三方收購禹洲物業管理有限公司(「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以公允價值計量的或然代價。禹洲從事物業管理業務。該收購事項乃作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：

	收購時確認的 公允價值 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	4,815
使用權資產	1,301
無形資產(附註10)	458,985
遞延稅項資產	6,852
預付款項、其他應收款項及其他資產	235,049
貿易應收款項及應收票據	133,634
受限制銀行存款	10,850
現金及現金等價物	41,801
其他應付款項及應計費用	(244,909)
租賃負債	(1,449)
遞延稅項負債	(114,175)
貿易應付款項	(67,528)
應付稅項	(5,819)
合同負債	(145,876)
	<hr/>
按公允價值計量的可識別總資產淨值(附註)	313,531
非控股權益	(6,074)
收購時的商譽(附註11)	609,323
	<hr/>
	916,780
	<hr/> <hr/>
已轉讓代價，以下列方式結付：	
現金及現金等價物	582,615
其他應付款項	102,365
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(附註)	231,800
	<hr/>
	916,780
	<hr/> <hr/>

附註：於收購日期後及直至截至二零二二年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料獲批准之日，管理層仍在評估關於禹洲且於收購日期存在的所有事實及情況。本集團管理層尚未完成禹洲現有客戶關係經濟利益之評估。或然代價(即交付在途面積及合同面積的代價)將按照受管面積(由在途面積及/或合同面積換算而成)實際交付進度於股權轉讓協議日期起每六個月支付，因此，或然代價及客戶關係乃按臨時基準釐定。

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。

有關收購一間附屬公司之現金流量分析：

	人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(582,615)
所收購的現金及銀行結餘	<u>41,801</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u>(540,814)</u>

自收購以來，於截至二零二二年六月三十日止六個月，禹洲向本集團收入貢獻人民幣189,147,000元及向綜合溢利貢獻人民幣19,619,000元。

倘收購事項於截至二零二二年六月三十日止六個月期初進行，於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收入及本集團溢利應分別為人民幣5,378,222,000元及人民幣1,036,992,000元。

#### 收購四川九洲

於二零二二年四月二十五日，本集團向第三方收購四川九洲千城物業管理有限公司（「四川九洲」）51%權益，代價為人民幣33,439,000元。四川九洲從事物業管理業務。該收購事項乃作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。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。

於收購日期可識別資產及負債的公允價值如下：

	收購時確認的 公允價值 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	123
無形資產(附註10)	16,400
遞延稅項資產	48
預付款項、其他應收款項及其他資產	26,399
貿易應收款項及應收票據	1,772
現金及現金等價物	52
其他應付款項及應計費用	(4,273)
遞延稅項負債	(2,460)
貿易應付款項	(2,046)
合同負債	(13,738)
	<hr/>
按公允價值計量的可識別總資產淨值	22,277
非控股權益	(10,916)
收購時的商譽(附註11)	22,078
	<hr/>
	33,439
	<hr/> <hr/>
以現金結付	33,439
	<hr/> <hr/>

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。

	人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(33,439)
所收購的現金及銀行結餘	52
	<hr/>
現金及現金等價物流出淨額	(33,387)
	<hr/> <hr/>

自收購以來，於截至二零二二年六月三十日止六個月，四川九洲向本集團收入貢獻人民幣12,456,000元及向綜合溢利貢獻人民幣956,000元。

倘收購事項於截至二零二二年六月三十日止六個月期初進行，於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收入及本集團溢利應分別為人民幣5,288,384,000元及人民幣1,028,187,000元。



## 收購南通長樂及江蘇中南

於二零二二年五月十六日，本集團向第三方收購南通長樂物業管理有限公司（「南通長樂」）及江蘇中南物業管理有限公司（「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以公允價值計量的或然代價。南通長樂及江蘇中南從事物業管理業務。該收購事項乃作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：

	收購時確認的 公允價值 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	9,918
使用權資產	10,824
無形資產(附註10)	1,063,730
於一間聯營公司之投資	370
遞延稅項資產	10,461
預付款項、其他應收款項及其他資產	448,004
存貨	1,449
貿易應收款項及應收票據	260,913
受限制銀行存款	558
現金及現金等價物	128,775
其他應付款項及應計費用	(385,399)
租賃負債	(7,148)
遞延稅項負債	(264,250)
貿易應付款項	(251,056)
合同負債	(342,384)
	<hr/>
按公允價值計量的可識別總資產淨值(附註)	684,765
非控股權益	(85)
收購時的商譽(附註11)	1,244,553
	<hr/>
	1,929,233
	<hr/>
已轉讓代價，以下列方式結付：	
現金及現金等價物	818,076
其他應付款項	267,006
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(附註)	844,151
	<hr/>
	1,929,233
	<hr/>

附註：於收購日期後及直至截至二零二二年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料獲批准之日，管理層仍在評估關於南通長樂及江蘇中南且於收購日期存在的所有事實及情況。本集團管理層尚未完成南通長樂及江蘇中南現有客戶關係經濟利益之評估。或然代價(即交付在途面積及合同面積的代價)將按照受管面積(由在途面積及/或合同面積換算而成)實際交付進度於股權轉讓協議日期起每六個月支付，因此，或然代價及客戶關係乃按臨時基準釐定。

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。

有關收購南通長樂及江蘇中南之現金流量分析：

	人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(818,076)
所收購的現金及銀行結餘	<u>128,775</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(689,301)</u></u>

自收購以來，於截至二零二二年六月三十日止六個月，南通長樂及江蘇中南向本集團收入貢獻人民幣240,577,000元及向綜合溢利貢獻人民幣35,451,000元。

倘收購事項於截至二零二二年六月三十日止六個月期初進行，於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收入及本集團溢利應分別為人民幣5,634,425,000元及人民幣921,816,000元。

## 主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團二零二二年六月三十日止之半年度業績回顧與展望。

上半年，在國際環境日益複雜以及國內疫情持續衝擊下，國內市場呈現需求收縮、供給衝擊、預期減弱「三重壓力」，宏觀經濟面臨前所未有的挑戰。中國政府有效實施穩經濟一攬子政策措施，較為成功地穩住了宏觀經濟大盤，上半年國內生產總值實現正增長，國內社會消費品零售總額僅小幅下降，仍超過人民幣21萬億元，展現了中國經濟強大的韌性與活力。商管市場短期承壓，消費受到一定程度抑制，但長期向好趨勢不變。城鎮化進程仍將持續深化，國際消費中心城市建設力度仍會加大，消費規模持續擴大、消費結構不斷升級的趨勢不會改變，國內高端和品質賽道購物中心仍然面臨發展良機。物管市場發展空間廣闊，行業集中度仍將穩步提升。一方面，在房地產行業持續調整及房企信用風險不斷暴露的背景下，頭部強信用物企的發展將更加穩健；另一方面，資本市場物管板塊估值顯著分化，主流投資者對行業認知愈發成熟，對頭部強信用物企發展的確定性更加認可。

## 上半年業績及股東回報穩健增長

自二零二零年上市以來，本集團一體化的「2+1」生意模式得到資本市場的充分認可，市值及市盈率一直保持行業領先，公司管理層亦將高質量的業績實現和股東價值的提升作為矢志不渝的追求。上半年，本集團各項核心業績指標穩健增長，實現營業收入人民幣52.8億元，同比增長31.5%，實現核心淨利潤人民幣10.4億元，同比增長33.5%。實現每股母公司擁有人應佔溢利人民幣0.450元，其中每股核心母公司擁有人應佔溢利人民幣0.456元，在艱難的經營環境中持續兌現業績承諾。良好的業績表現得益於本集團差異化的生意模式、契合國家戰略導向的戰略佈局，尤其是多年耕耘積累的專業化運營管理能力及消費者對公司品牌的認可，助力公司業務在充滿挑戰的外部環境中展現出較強的抗風險能力並實現逆市增長。

## 商管業務保持領先

上半年，本集團商管業務繼續保持行業第一的地位，引領市場創新發展，持續打造「中國商業運營管理第一品牌」。面對市場和疫情不利影響，本集團緊抓國家助企紓困、提振消費等有利政策，迅速反應、統一部署，全力保業績、穩增長、搶資源、保開業。旗下在營購物中心上半年實現零售額人民幣596.7億元，同比增長6.6%，經營利潤率維持高位，租金減免前經營利潤率穩步提升1.6個百分點至65.5%，購物中心運營服務收入人民幣7.5億元，同比提升13.6%。本集團商業運營服務版圖持續擴張，上半年新簽母公司商業運營項目8個，於上海、成都、廈門等重點城市成功獲取優質第三方購物中心項目7個，高品質新開購物中心6個，新增武漢萬象城、福州萬象城和海口萬象城3個重奢購物中心，帶動本集團在營重奢購物中心增至11個，進一步鞏固商業高端市場行業領導地位。寫字樓業務積極應對租賃需求滯後及租金預期下行等不利影響，通過招商工具創新及運營服務升級，穩定存量、拓展增量，整體出租率穩中有升，寫字樓運營及物業管理服務收入人民幣7.51億元，同比增長8.9%。截至二零二二年六月三十日，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74個；寫字樓運營及物業管理業務佈局42個城市，在營項目24個。

## 物管業務加速拓展

上半年，本集團堅持高質量的城市空間運營與服務，持續升級「萬象服務」品牌體系，重構核心業務系統，發揮優勢加速拓展，各項經營指標穩步提升。實現營業收入人民幣33.5億元，同比增長40.2%，基礎物業管理服務毛利率提升至15.1%；業主增值服務聚焦核心業務賽道，打造具有華潤特色的產品體系，上半年收入達人民幣5.6億元，同比大幅增長77.7%，收入佔比提升至16.7%。與此同時，本集團多措並舉積極外拓，上半年市場化直拓合約面積2,220萬平方米，同比增長25.4%，重點發力城市公共空間業務，成功獲取深圳羅湖區南湖街道、筍崗街道「物管城市」服務項目、濰坊市奎文區環衛項目等典型項目，加速向「城市空間運營服務商」轉型；抓住市場機遇高質量併購禹洲物業管理有限公司、江蘇中南物業管理有限公司和四川九洲千城物業管理有限公司，新增在管面積7,285萬平方米；積極尋求與政府平台、區域品牌房企合資、合作機會，成功落地3個合資公司，實現協同發展。截至二零二二年六月三十日，本集團住宅及其他物業管理業務覆蓋全國136個城市，合約面積3.23億平方米，在管面積2.45億平方米，在管面積較二零二一年底大幅增長0.98億平方米。

## 加快構建一體化大會員體系

上半年本集團加快構建跨場景、一體化的大會員體系，在本集團商管及物管會員體系打通基礎上，加速拓展至母公司旗下營銷、康養等六大業態，實現橫向優質資源整合，並正式發佈自有積分品牌「萬象星」。上半年已實現超3,000萬跨業態客戶的身份通、積分通、權益通，為進一步擴大業態場景、深入挖掘客戶需求、實現客戶跨業態交叉引流奠定堅實基礎。

## 環境、社會及管治(「ESG」)

本集團持續踐行可持續發展理念，制定ESG、「碳達峰」及「碳中和」發展戰略，將ESG和綠色低碳融入經營管理，積極參與社區建設，推動公益事業發展，上半年捐款人民幣120萬元助力希望小鎮發展，進駐運營井岡山、紅安、海原、劍河四座希望小鎮，將現代物業服務模式融入美麗鄉村建設。積極響應政府號召，協助母公司華潤置地及第三方業主減輕租戶經營負擔、恢復發展、共克時艱。

## 展望及致謝

展望下半年，全球經濟面臨「高通脹」和「衰退」並存的風險，中國在疫情防控以及經濟增長上仍然面臨較大壓力。本集團相信，國內一攬子「穩增長」政策效應將繼續顯現，中國經濟韌性強、潛力大、長期向好的基本面沒有改變，作為世界最大的發展中國家，產業轉型、消費升級、區域協調發展、城鎮化深入演進，都意味著發展機遇。下半年，本集團將繼續以創建世界一流企業為長期發展目標，堅持「城市品質生活服務平台」戰略定位，積極應對市場和行業變化。商管業務做好與母公司資源協同，繼續發揮優勢積極外拓優質項目資源；始終堅持高品質服務理念，在疫情反覆、國際局勢錯綜複雜的環境下，積極實施「搶資源、搶客戶、搶政策、控費用」的經營策略，系統提昇平台化運營能力，持續鞏固行業領導者地位。物管業務堅持分級分類管理，持續夯實服務質量；繼續緊抓市場機會，多措並舉拓展規模，加強併購整合提效；通過「運營、服務、治理、科技」，加速推進「城市空間運營服務商」轉型。同時，以賦能引流為核心，強化積分運營與權益運營，深化數字化系統建設，持續完善大會員體系，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。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；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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年 (人民幣千元)	%	二零二一年 (人民幣千元)	%
<b>住宅物業管理服務</b>				
物業管理服務	2,381,917	45.1	1,736,233	43.2
針對開發商的增值服務	411,566	7.8	339,933	8.5
社區增值服務	560,362	10.6	315,378	7.9
小計	<u>3,353,845</u>	<u>63.5</u>	<u>2,391,544</u>	<u>59.6</u>
<b>商業運營及物業管理服務</b>				
購物中心	1,172,592	22.2	932,876	23.2
寫字樓	751,291	14.3	689,983	17.2
小計	<u>1,923,883</u>	<u>36.5</u>	<u>1,622,859</u>	<u>40.4</u>
合計	<u>5,277,728</u>	<u>100.0</u>	<u>4,014,403</u>	<u>100.0</u>

## 住宅物業管理服務

### 物業管理服務

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團來自物業管理服務的收入為人民幣3,353.8百萬元，較去年同期增長40.2%，佔總收入63.5%，收入的增長主要得益於收併購公司財務併表及市場化外拓所帶來的在管建築面積大幅增加。截至二零二二年六月三十日止，在管住宅及其他非商業物業項目數1,317個，較二零二一年同期新增700個，在管總建築面積為244.7百萬平方米，同比增長122.9百萬平方米。

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：

	於六月三十日	
	二零二二年	二零二一年
合同建築面積(千平方米)	<b>322,577</b>	161,787
合同建築面積的項目數目	<b>1,609</b>	918
在管建築面積(千平方米)	<b>244,699</b>	121,845
在管建築面積的項目數目	<b>1,317</b>	617

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：

	於六月三十日					
	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	101,210	617	1,529,785	86,833	455	1,314,936
華潤集團與 第三方開發商	<u>143,489</u>	<u>700</u>	<u>852,132</u>	<u>35,012</u>	<u>162</u>	<u>421,297</u>
總計	<u>244,699</u>	<u>1,317</u>	<u>2,381,917</u>	<u>121,845</u>	<u>617</u>	<u>1,736,233</u>

### 針對物業開發商的增值服務

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團來自物業開發商的增值服務收入為人民幣411.6百萬元，佔總收入7.8%，較去年同期增長21.1%，主要系本集團收併購公司財務併表所帶來的增量。

### 社區增值服務

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團來自社區的增值服務收入為人民幣560.4百萬元，較去年同期增長77.7%，佔總收入10.6%，該增加主要系本集團管理規模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

截至二零二二年六月三十日止六個月，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1,172.6百萬元，較去年同期上升25.7%，佔總收入22.2%。截至二零二二年六月三十日止，本集團為72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7.9百萬平方米，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，截至二零二二年六月三十日止，本集團有兩個已開業購物中心分租項目。

該分部85.6%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：

	於六月三十日	
	二零二二年	二零二一年
合同建築面積(千平方米)	<b>14,192</b>	12,073
合同建築面積的項目數目	<b>133</b>	116
已開業項目建築面積(千平方米)	<b>7,935</b>	6,906
已開業項目數目	<b>72</b>	64

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：

	於六月三十日					
	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	6,992	59	899,530	5,769	47	685,379
華潤集團與 第三方開發商	<u>943</u>	<u>13</u>	<u>104,689</u>	<u>1,137</u>	<u>17</u>	<u>66,353</u>
總計	<u>7,935</u>	<u>72</u>	<u>1,004,219</u>	<u>6,906</u>	<u>64</u>	<u>751,732</u>

## 寫字樓

截至二零二二年六月三十日止六個月，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751.3百萬元，較去年同期增長8.9%，佔總收入14.3%。截至二零二二年六月三十日止，本集團為24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128個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為8.7百萬平方米。

該分部92.8%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。

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：

於六月三十日  
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)	<b>2,041</b>	1,767
合同建築面積的項目數目	<b>32</b>	29
商業運營服務的建築面積(千平方米)	<b>1,622</b>	1,487
商業運營服務的項目數目	<b>24</b>	24

**物業管理服務**

合同建築面積(千平方米)	<b>11,261</b>	9,908
合同建築面積的項目數目	<b>148</b>	114
物業管理服務的建築面積(千平方米)	<b>8,710</b>	7,088
物業管理服務的項目數目	<b>128</b>	93

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：

	於六月三十日					
	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)
<b>商業運營服務</b>						
華潤置地	1,184	18	42,518	1,120	19	65,886
華潤集團與 第三方開發商	<u>438</u>	<u>6</u>	<u>11,636</u>	<u>367</u>	<u>5</u>	<u>16,933</u>
總計	<u>1,622</u>	<u>24</u>	<u>54,154</u>	<u>1,487</u>	<u>24</u>	<u>82,819</u>
<b>物業管理服務</b>						
華潤置地	6,926	83	516,030	6,152	75	502,616
華潤集團與 第三方開發商	<u>1,784</u>	<u>45</u>	<u>181,107</u>	<u>936</u>	<u>18</u>	<u>104,548</u>
總計	<u>8,710</u>	<u>128</u>	<u>697,137</u>	<u>7,088</u>	<u>93</u>	<u>607,164</u>

## 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布局，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)有限公司及其控股公司以及彼等的附屬公司(統稱為「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，依托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，著力構建全業態、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臺及生態體系。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，深入挖掘用戶需求，豐富會員權益的選擇，提升客戶跨平臺體驗，實現跨業態客戶交叉引流。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「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臺的功能，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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣5,277.7百萬元，較去年同期增長31.5%，主要由於：(i)收併購公司財務併表及市場化外拓，物業管理在管建築面積大幅增加帶來顯著的業績增長；及(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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣3,605.3百萬元，較去年同期增長32.5%，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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團毛利為人民幣1,672.5百萬元，較去年同期增長29.4%；毛利率為31.7%，較去年同期下降0.5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：

	截至六月三十日止六個月			
	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 %
<b>住宅物業管理服務</b>				
物業管理服務	358,957	15.1	231,092	13.3
針對開發商的增值服務	159,661	38.8	88,550	26.0
社區增值服務	185,652	33.1	109,230	34.6
小計	<u>704,270</u>	<u>21.0</u>	<u>428,872</u>	<u>17.9</u>
<b>商業運營及物業管理服務</b>				
購物中心	722,504	61.6	631,257	67.7
寫字樓	245,692	32.7	232,546	33.7
小計	<u>968,196</u>	<u>50.3</u>	<u>863,803</u>	<u>53.2</u>
合計	<u>1,672,466</u>	<u>31.7</u>	<u>1,292,675</u>	<u>32.2</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月，住宅物業管理服務毛利率為21.0%，較去年同期增長3.1個百分點，主要得益於有效的成本控制及經營效率的提升。

截至二零二二年六月三十日止六個月，商業運營及物業管理服務毛利率為50.3%，較去年同期下降2.9個百分點，該板塊毛利率同比下降主要受本集團在管的商業項目租金減免影響，商業運營管理服務收入下降所致。

## 投資物業公允價值變動的收益

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團投資物業公允價值變動的收益為人民幣5.0百萬元，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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團其他收入及收益為人民幣284.4百萬元，較去年同期增長27.4%，主要由於銀行存款利息收入增加。

## 市場推廣開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團市場推廣開支為人民幣53.0百萬元，較去年同期增長133.4%，主要由於本集團隨著外拓力度加大市場拓展費用增加所致。

## 行政開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團行政開支為人民幣429.5百萬元，較去年同期增長10.8%，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1.6個百分點。

## 所得稅

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團實際所得稅率26.8%，較去年同期增加0.3個百分點。

## 期內利潤

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為人民幣1,029.7百萬元，較去年同期增長27.7%。

## 流動資金及資本資源

截至二零二二年六月三十日止六個月，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12,977.2百萬元，較去年底下降6.8%，主要由於收併購及償還境外貸款支出。

截至二零二二年六月三十日止，本集團借貸為浮動利息借款港幣639.4百萬元(折合人民幣546.8百萬元)，該等借貸主要用於支付本公司上市前收購華潤歡樂頌(香港)有限公司的收購對價及向股東分派股利。

## 資產負債率

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團資產負債率43.5%，較去年底增長7.8個百分點，資產負債率乃按總負債除以總資產計算。

## 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃

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華人民共和國從事物業管理服務業務。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)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。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華人民共和國從事物業管理服務業務。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。

於本公告日期，此兩項交易已經完成。

除上文披露信息外，截至二零二二年六月三十日止六個月，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，上市所得款項總額約為人民幣11,600.4百萬元。

截至二零二二年六月三十日止，上市所得款項已使用人民幣3,073.5百萬元，其他以銀行存款方式持有。

招股章程所述的業務目標	比例	所得款項 淨額計劃用途 人民幣百萬元	於 二零二一年 十二月 三十一日 未動用 所得款項 人民幣百萬元	截至		悉數動用上市 所得款項淨額的 預期時間表
				二零二二年 六月三十日 止六個月 所得款項 淨額的 實際用途 人民幣百萬元	於二零二二年 六月三十日 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	6,960.3	1,471.3	5,489.0	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	49.4	1,598.6	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	172.9	1,439.4	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>1,693.7</u>	<u>8,526.9</u>	

\* 由於四捨五入，數據總和未必等於總和。

## 持作投資物業

截至二零二二年六月三十日止六個月，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，而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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，違規經營及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

截至二零二二年六月三十日止，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

截至二零二二年六月三十日止，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。截至二零二二年六月三十日止，非人民幣資產及負債主要為現金港幣67.6百萬元、0.01百萬美元及銀行借款港幣639.4百萬元。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積極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人民幣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

本集團於二零二二年六月三十日後及直至本公告日期並無任何會對本集團表現及價值造成重大影響之重大事件。

## 僱員及薪酬政策

截至二零二二年六月三十日止，本集團在中國內地和香港僱用了39,205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。

## 企業管治常規

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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則載列的所有適用守則條文。遵照自二零二二年一月一日起生效的經修訂企業管治守則的規定，本公司已根據企業管治守則第D.2.6條守則條文制定並採納舉報政策。本公司亦已根據企業管治守則第D.2.7條守則條文採納規則以支持反賄賂及反貪污。

## 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二零二二年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月，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

截至二零二二年六月三十日止六個月之中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。截至二零二二年六月三十日止六個月之本公告所載之財務資料已獲本公司之核數師同意。

## 中期股息

董事會決議於二零二二年十月三十一日或前後向於二零二二年九月十六日名列本公司股東名冊的股東宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.127元(折合港幣0.145元)(「二零二二年中期股息」)。

二零二二年中期股息將以港幣(「港幣」)現金派發予各股東，除非股東選擇以人民幣(「人民幣」)收取二零二二年中期股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.8733元之匯率(即緊接二零二二年八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二零二二年中期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二二年中期股息，則該股息將以每股人民幣0.127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中期股息權利的記錄日期二零二二年九月十六日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二二年九月寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二二年十月十一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。支票預計於二零二二年十月三十一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。

倘於二零二二年十月十一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二零二二年中期股息。所有港幣股息將於二零二二年十月三十一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二零二二年中期股息，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。

董事會並不知悉任何股東放棄或同意放棄任何股息。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年九月十六日暫停辦理股份過戶登記手續。為確定獲發二零二二年中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二二年九月十五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。

## 於聯交所網站刊登中期業績

載有上市規則所要求相關資料的本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候刊登於聯交所及本公司網站(<http://www.crmixclifestyle.com.cn>)。

承董事會命  
華潤萬象生活有限公司  
主席  
李欣

中國，二零二二年八月三十日

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。