

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1209)

截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之業績公告

摘要

截至二零二四年十二月三十一日止年度，全年收入為人民幣(「人民幣」)170.43億元，同比(「同比」)增長15.4%。其中，商業航道收入為人民幣62.74億元，同比增長21.4%；物業航道收入人民幣107.15億元，同比增長11.6%，生態圈業務收入人民幣0.54億元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，全年毛利潤為人民幣56.09億元，同比增長19.5%。毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的31.8%增長至截至二零二四年十二月三十一日止年度的32.9%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔利潤為人民幣36.29億元，同比增長23.9%，本公司股東應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則指標)為人民幣35.07億元，同比增長20.1%。

於二零二四年十二月三十一日，本集團提供商業運營服務的已開業購物中心數量為118個，已開業寫字樓數量為27個，且本集團有已開業購物中心分租項目4個，本集團提供物業管理服務的在管建築面積(「建築面積」)為4.13億平方米(不含購物中心項目)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，全年每股股東應佔盈利為人民幣1.590元，本公司每股股東應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則指標)為人民幣1.536元。

董事會建議宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.643元，及宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的特別股息每股人民幣0.614元。

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」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	3(b)	17,042,658	14,766,952
銷售成本		<u>(11,433,190)</u>	<u>(10,072,674)</u>
毛利		5,609,468	4,694,278
投資物業之公允價值變動收益		40,702	39,353
其他收入及收益	4	704,663	576,502
市場推廣支出		(290,673)	(284,707)
行政支出		(975,174)	(949,805)
其他支出		(81,120)	(48,944)
財務費用		(115,768)	(117,202)
應佔一間聯營公司之溢利		57	4
應佔一間合營企業之溢利		3,066	2,645
除稅前溢利		4,895,221	3,912,124
所得稅開支	5	<u>(1,165,114)</u>	<u>(969,484)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>3,730,107</u>	<u>2,942,640</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		3,629,375	2,928,749
非控股權益		<u>100,732</u>	<u>13,891</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>3,730,107</u>	<u>2,942,640</u>
每股盈利	6		
年內基本及攤薄		<u>人民幣159.0分</u>	<u>人民幣128.3分</u>

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		614,194	551,857
投資物業		4,160,000	3,788,000
無形資產		1,358,855	1,573,593
使用權資產		85,471	112,161
商譽	7	1,809,503	1,900,340
於一間聯營公司之權益		656	599
於一間合營企業之權益		6,630	3,703
遞延稅項資產		142,552	117,122
預付款項、其他應收款項及其他資產	9	1,231	15,595
定期存款		4,472,706	202,097
非流動資產總值		<u>12,651,798</u>	<u>8,265,067</u>
流動資產			
存貨		239,771	202,745
貿易應收款項及應收票據	8	2,365,884	1,995,595
預付款項、其他應收款項及其他資產	9	1,272,280	1,620,537
結構性存款		2,607,951	–
定期存款		101,017	4,052,766
受限制銀行存款		98,618	66,613
現金及現金等價物		9,570,816	11,580,159
流動資產總值		<u>16,256,337</u>	<u>19,518,415</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	1,655,727	1,546,118
其他應付款項及應計費用	11	4,394,750	4,121,078
合同負債		2,279,382	2,171,612
租賃負債		132,731	151,786
應付或然代價		34,793	114,025
即期稅項		330,556	235,088
流動負債總額		<u>8,827,939</u>	<u>8,339,707</u>
流動資產淨值		<u>7,428,398</u>	<u>11,178,708</u>
資產總值減流動負債		<u>20,080,196</u>	<u>19,443,775</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		2,174,182	2,267,323
應付或然代價		151,209	221,131
其他負債		9,926	13,238
遞延稅項負債		1,023,723	906,033
		<u>3,359,040</u>	<u>3,407,725</u>
非流動負債總額		<u>3,359,040</u>	<u>3,407,725</u>
資產淨值		<u>16,721,156</u>	<u>16,036,050</u>
權益			
股本	12(a)	152	152
儲備		16,525,220	15,948,084
本公司權益股東應佔權益		16,525,372	15,948,236
非控股權益		195,784	87,814
權益總額		<u>16,721,156</u>	<u>16,036,050</u>

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, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

年內，本集團主要在中國內地從事商業航道業務、物業航道業務及生態圈業務。

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」)，該公司為於中華人民共和國(「中國」)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，綜合財務報表包括聯交所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除外。

於應用本集團會計政策時，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：

- 香港會計準則第1號(修訂)財務報表的呈列—將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)，及香港會計準則第1號(修訂)財務報表的呈列—附帶契約的非流動負債(「二零二二年修訂」)
- 香港財務報告準則第16號(修訂)租賃—售後租回的租賃負債
- 香港會計準則第7號(修訂)現金流量表及香港財務報告準則第7號金融工具：披露—供應商融資安排

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商業航道業務、物業航道業務及生態圈業務分部。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。

- 商業航道業務：商業航道服務提供予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。
- 物業航道業務：本集團為社區空間物業和城市空間物業提供物業管理服務，該等服務主要包括(i)基礎物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。
- 生態圈業務：本集團提供豐富的生態服務，包括化妝品自營、文化運營及其他服務。

(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、分佔一間合營企業權益之溢利、分佔一間聯營公司權益之溢利、未分配財務費用及未分配開支。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。

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：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	商業航道 人民幣千元	物業航道 人民幣千元	生態圈業務 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	18,228	874,323	32,862	925,413
在一段時間內確認	5,683,320	9,807,878	20,542	15,511,740
	<u>5,701,548</u>	<u>10,682,201</u>	<u>53,404</u>	<u>16,437,153</u>
來自其他來源的收入				
租金收入	572,758	32,747	-	605,505
來自外部客戶的收入	<u>6,274,306</u>	<u>10,714,948</u>	<u>53,404</u>	<u>17,042,658</u>
分部業績	3,706,223	1,904,281	13,357	5,623,861
應佔一間合營企業之溢利				3,066
應佔一間聯營公司之溢利				57
其他收入及收益				553,198
未分配開支				(1,279,691)
未分配財務費用				<u>(5,270)</u>
除稅前溢利				<u>4,895,221</u>
資本開支*	282,681	109,185	205	<u>392,071</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及無形資產。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	商業航道 人民幣千元	物業航道 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	17,812	672,354	690,166
在一段時間內確認	<u>4,699,231</u>	<u>8,898,480</u>	<u>13,597,711</u>
	4,717,043	9,570,834	14,287,877
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>449,297</u>	<u>29,778</u>	<u>479,075</u>
來自外部客戶的收入	<u>5,166,340</u>	<u>9,600,612</u>	<u>14,766,952</u>
分部業績	2,950,541	1,729,125	4,679,666
應佔一間合營企業之溢利			2,645
應佔一間聯營公司之溢利			4
其他收入及收益			525,519
未分配開支			(1,283,456)
未分配財務費用			<u>(12,254)</u>
除稅前溢利			<u>3,912,124</u>
資本開支*	346,646	235,028	<u>581,674</u>

* 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，且本集團所有非流動資產均位於中國內地，因此並無呈列地區資料。

(b) 收入

收入主要包括商業航道業務、物業航道業務及生態圈業務。客戶合約的收入拆分按以下各重大類別作出：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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		
商業航道		
— 購物中心	3,636,440	2,789,010
— 寫字樓	2,065,108	1,928,033
	<u>5,701,548</u>	<u>4,717,043</u>
物業航道		
社區空間	8,861,312	8,234,826
— 物業管理服務	6,659,780	6,017,782
— 針對非業主的增值服務	718,427	821,016
— 針對業主的增值服務	1,175,510	1,088,092
— 出售貨物及車位	307,595	307,936
城市空間	1,820,889	1,336,008
	<u>10,682,201</u>	<u>9,570,834</u>
生態圈業務	<u>53,404</u>	<u>—</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>16,437,153</u>	<u>14,287,877</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	114,514	111,026
— 其他租賃付款(包括固定付款)	490,991	368,049
	<u>605,505</u>	<u>479,075</u>
總收入	<u>17,042,658</u>	<u>14,766,952</u>

截至二零二四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5,580,630,000元(二零二三年：人民幣4,409,618,000元)。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入	412,603	395,186
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變動收益淨額	66,920	-
政府補助	40,743	95,743
匯兌(虧損)/收益淨額	(3,278)	6,064
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	298	3,559
應付或然代價的公允價值變動收益	151,465	50,983
其他	35,912	24,967
	<u>704,663</u>	<u>576,502</u>

5 所得稅開支

(a) 綜合損益表中的稅項指：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項	1,069,616	835,125
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,813	2,632
遞延稅項	93,685	131,727
	<u>1,165,114</u>	<u>969,484</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%(二零二三年：16.5%)的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於截至二零二四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(二零二三年：無)。

年內，本集團於中國內地營運的附屬公司一般須按25%(二零二三年：25%)稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，惟本集團的若干中國內地附屬公司(位於深圳前海深港現代服務業合作區、西部城市或獲認定為小微企業者)可於期內按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3,629,375,000元(二零二三年：人民幣2,928,749,000元)以及年內已發行普通股的加權平均數2,282,500,000股(二零二三年：2,282,500,000股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

本公司於截至二零二四年及二零二三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 商譽

人民幣千元

成本：

於二零二三年一月一日	1,804,719
收購附屬公司	<u>95,621</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	1,900,340
就出售事項終止確認(附註(i))	(74,510)
調整	<u>(16,327)</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>1,809,503</u>
賬面值：	
於二零二四年十二月三十一日	<u>1,809,503</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u><u>1,900,340</u></u>

附註：

- (i) 於二零二四年，管理層根據與非業主及賣方簽署的補充協議，撤銷南通長樂、江蘇中南以及禹洲的若干物業管理項目，導致出售與該等已終止物業管理項目相關的客戶關係(「出售事項」)，金額為人民幣59,585,000元，以及終止確認相關商譽人民幣74,510,000元。同時，就南通長樂、江蘇中南以及禹洲應付的或然代價減少人民幣134,095,000元，出售事項對損益並無影響。

8 貿易應收款項及應收票據

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項		
關聯方	985,939	878,178
第三方	<u>1,483,704</u>	<u>1,195,366</u>
	<u>2,469,643</u>	<u>2,073,544</u>
應收票據		
關聯方	-	777
第三方	<u>33,280</u>	<u>3,762</u>
	<u>33,280</u>	<u>4,539</u>
減：虧損撥備	<u>(137,039)</u>	<u>(82,488)</u>
	<u>2,365,884</u>	<u>1,995,595</u>

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1年內	2,012,085	1,901,026
1至2年	395,066	132,195
2至3年	55,595	28,948
3年以上	40,177	15,914
	<u>2,502,923</u>	<u>2,078,083</u>
減：虧損撥備	<u>(137,039)</u>	<u>(82,488)</u>
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	<u>2,365,884</u>	<u>1,995,595</u>

9 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<i>流動</i>		
預付款項	285,005	299,674
按金	81,279	73,341
其他應收款項	547,716	601,105
預付及其他應收關聯方款項	396,955	675,453
	<u>1,310,955</u>	<u>1,649,573</u>
減：虧損撥備	<u>(38,675)</u>	<u>(29,036)</u>
	<u>1,272,280</u>	<u>1,620,537</u>
<i>非流動</i>		
預付款項	<u>1,231</u>	<u>15,595</u>

其他應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於年初	29,036	19,914
收購附屬公司	-	2,094
減值虧損，淨額	9,643	7,028
年內核銷	(4)	-
	<u>38,675</u>	<u>29,036</u>

10 貿易應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項		
關聯方	67,671	83,808
第三方	1,588,056	1,462,310
	<u>1,655,727</u>	<u>1,546,118</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1年內	1,539,649	1,443,103
1至2年	71,033	60,564
2至3年	22,124	22,136
3年以上	22,921	20,315
	<u>1,655,727</u>	<u>1,546,118</u>

11 其他應付款項及應計費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用		
關聯方	252,838	311,027
第三方	<u>1,494,557</u>	<u>1,424,691</u>
按攤銷成本計量的金融負債	1,747,395	1,735,718
應付薪金及獎金	1,501,414	1,369,988
按金	924,956	863,378
即期所得稅負債以外的應付稅項	<u>220,985</u>	<u>151,994</u>
	<u>4,394,750</u>	<u>4,121,078</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。

12 資本、儲備及股息

(a) 股本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
法定：		
5,000,000,000股(二零二三年：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(二零二三年：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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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27.9分，折合每股普通股30.5港仙 (二零二三年：每股普通股人民幣22.3分， 折合每股普通股24.3港仙)	<u>627,823</u>	<u>508,963</u>
於中期期間後宣派的特別股息每股普通股 人民幣57.5分，折合每股普通股62.9港仙 (二零二三年：無)	<u>1,326,533</u>	<u>—</u>
於本年度後宣派的末期股息每股普通股 人民幣64.3分(二零二三年：每股普通股 人民幣48.1分，折合每股普通股52.9港仙)	<u>1,467,648</u>	<u>1,097,883</u>
於本年度後宣派的特別股息每股普通股 人民幣61.4分(二零二三年：無)	<u>1,401,455</u>	<u>—</u>
於本年度後宣派的末期股息和特別股息並無於報告期末確認為負債。		

(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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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48.1分，折合每股普通股 52.9港仙(二零二三年：每股普通股人民幣31.2分， 折合每股普通股35.7港仙)	<u>1,097,883</u>	<u>751,279</u>

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二四年十二月三十一日止之年度業績回顧與展望。

二零二四年，中國經濟在複雜嚴峻環境中承壓前行，於波動中穩步向好，高質量發展紮實推進。中國政府將擴大內需作為戰略基點，多措並舉提振消費，消費市場在壓力下韌性增長。與此同時，消費需求延續分化加劇態勢，商品零售尤其是高端消費承壓放緩，服務消費增勢穩健，消費者日趨重視消費價值。整體而言，消費市場圖景更加複雜，購物中心運營商持續強化精細應變、創新聯動能力，通過精準把握細分場景和需求以實現結構性增長。物管行業增速換軌，政策引導與競爭加劇推動重心轉向「質重於量」。頭部物企堅定推進高質量拓展與服務革新，通過精益運營向深與內部改革提速，探索細分賽道產業鏈延伸佈局，持續構築規模、效率與服務品質的正向循環。

二零二四年，外部經營環境不確定性明顯上升，本集團紮實推進各項戰略舉措，以「高品質、高效率、高質量、穩增長」為整體經營基調，落地賽道細分和精益化的業務策略，實現經營業績持續增長，管理效益不斷提升，在建設中國最具行業影響力的輕資產管理公司的征途上穩步前進。

量質並進，規模穩步增長。本集團商業航道秉持戰略恒心，聚焦高能級城市，做深管理濃度。年內，新簽約商業輕資產外拓項目12個，8個為重點城市運輸導向型發展(TOD)項目，數量及質量持續領先；新開業購物中心21座，現象級項目西安萬象城引發市場廣泛關注，深圳龍崗大運項目開拓了「文商體建設運營」片區統籌模式，義烏天地、紹興天地等創新項目產品力引領市場，旗下在營購物中心增至122座。物業航道穩居行業第一梯隊，市場拓展聚焦戰略定位持續發力，加速成為城市空間運營服務商。年內新拓展城市公共空間項目91個，高品質打造場館、產業園、高校等系

列樣板；發揮運營服務一體化優勢，承接落地溫州龍港項目，進一步增強本集團在城市運營服務領域的競爭優勢。截至二零二四年底，在管面積4.13億平方米，合約面積4.50億平方米，覆蓋全國173個城市。大會員業務穩健前行，會員數量與積分規模再創新高，截至二零二四年底，萬象星會員總量達6,107萬人，同比增長32.0%，萬象星積分發放總額10.3億元，同比提升15.7%。開拓出行、社區服務等高頻積分兌換場景，通過滲透會員多元消費需求進一步提升私域會員活躍度。

提質增效，經營穩中有進。商業航道購物中心賽道深化細分賽道專業化管理，落實「搶資源、搶客戶、搶政策、控費用、保業績」策略，經營表現跑贏大勢，旗下在營購物中心實現零售額人民幣2,150億元，同比增長18.7%；業主端租金收入人民幣262億元，同比增長19.2%；業主端經營利潤率同比提升0.4個百分點至65.1%。生態業務全面升級，完成首個高化自營門店開業，有效提升項目產品力與服務力，顯著增強項目競爭優勢。物業航道全面建設美好社區，持續提升基礎服務能力，客戶滿意度同比提升3.44分至91.76分，均好性顯著改善，品質服務帶動收繳率實現87%；深挖業主增值服務潛能，收入同比增長6.3%；工程服務公司完成實體經營落地，業務模式構建成型，實現商業維修業務突破。全集團重視業績質量管理，兩費費率同比下降1.0個百分點至7.4%，營業現金比率同比提升4.4個百分點至25.0%，經營性現金流覆蓋本公司股東應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)比率同比提升17.2個百分點至121.4%。

科技賦能，增添發展動力。本集團堅定落實數字化轉型，加速推進科技賦能「四化」建設。在「生產科技化、運營數字化」方面，商業航道圍繞智慧商場建設，重塑門店管理系統，通過七個核心系統貫通顯著提高業務全鏈條工作效率及經營決策效率；持續優化良賈小程序，為商家提供全面在線服務及智能化經營報表；系統重構商業結算中台，進一步推動業財一體化水平和流程效率。物業航道聚焦生產智數化建設，推廣落地停車平台，完成物業裝修增值服務、租售業務、公區多經資源管理系統建設，專注一線崗位作業在線及客戶服務在線持續優化朝昔能力；依託朝昔平台，擴展城市空間多業態項目管理能力，提升服務交付的質量和效率。在「空間智慧化」方面，商業航道成功試點物聯網(IoT)平台，通過智能設備全生命週期管理，打造深圳灣萬象城智慧商場標桿。物業航道啟動智慧運營平台建設，並在設備機房巡檢、公區綜合巡查等場景試點應用。在「數據資產化」方面，開展用戶畫像平台建設，整合多業務領域進一步實現多維度會員數據沉澱。強化數據洞察，商業航道卡券引流線下消費初見成效，物業航道持續完善自研電商平台功能，深入挖掘客戶價值。

變革向新，煥發組織活力。本集團堅定推動組織變革，迭代提升組織效能。年內，構建落地了「總部平台化、航道實體化、賽道專業化」的管理架構，並按照「精簡高效、權責對等」原則，實現商業、物業兩個航道業務實體化，通過錯位授權、組織配齊及團隊配強，進一步增強主航道業務全價值鏈組織能力和經營活力；深化細分賽道差異化管控及中後台職能共享，專業能力建設與管理集約提效並重發展。聚焦業務關鍵崗位，通過內部選拔、

外部引入，推動人才隊伍提質升級，形成後備人才庫支撐業務發展。重塑一線崗位薪酬體系，提升基層員工的獲得感和滿意度。完善崗位工資標準，體現價值差異，促進人才保留；優化市場拓展和招商的激勵機制，強關聯個人貢獻，進一步突出業績導向。

持續發展，共譜美好宏圖。本集團將環境、社會及管治(ESG)戰略融入業務與管理，引領可持續發展和價值創造。踐行可持續城市與社區承諾，加入WELL規模計劃，發佈首份社區繁榮報告，豐富落地路徑；積極應對氣候變化，完善碳達峰、碳中和管理機制，達成年度既定目標；啟動美好社區綠色計劃，致力於將無廢社區創建融入業務環節；深化「萬象守護」責任品牌內涵，聚焦鄉村振興、低碳環保、社區關愛、公共責任四大領域，常態化開展系列活動；重視並提升消費者、租戶、業主等相關方參與，助推行業可持續發展進程，提升可持續影響力。本集團連續兩年入選中國ESG上市公司先鋒100指數、央企上市公司先鋒100指數，並獲得國際WELL建築研究院(IWBI)頒發的「卓越新星獎」、經濟觀察報「受尊敬企業獎」、南方周末年度「低碳先鋒」等權威榮譽。

二零二四年，本集團各項業績穩步增長、表現優異。實現綜合收入人民幣170.43億元，同比增長15.4%，實現本公司股東應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)人民幣35.07億元，同比增長20.1%。實現本公司股東應佔每股核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)人民幣1.536元，各項核心業績指標取得穩健增長。董事會議決建議末期股息每股人民幣0.643元，按年增長33.7%，全年派息率提升5個百分點至60%，同步宣派特別股息每股人民幣0.614元，大幅提振股東回報。

展望二零二五年，中國經濟依然面臨複雜嚴峻的國內外環境，行業仍需面對市場競爭加劇、居民消費內生動力不足等挑戰。但本集團相信，積極的宏觀政策和精準的調控措施將推動國民經濟持續向好。消費市場將在民生導向型政策和提振消費專項行動的推動下，實現需求釋放與結構升級的良性循環。二零二五年是「十四五」戰略規劃的收官之年，本集團將堅持「改革促發展」，以「穩增長」為整體經營基調，秉持「內涵式增長+外延式增長」的核心經營策略，全力以赴推動業績穩健增長與股東價值提升。

在經營方面，**商業航道**持續鞏固市場競爭優勢。購物中心深化細分賽道專業化管理，以標桿建設為重要抓手，全面提升門店全鏈條經營能力；寫字樓深化「租賃+運營+物業」一體化能力，聚焦招商提效、服務品質提升、硬件維護能力建強，進一步提升品牌影響力；生態業務方面，有效平衡規模增長和發展質量，持續增強核心競爭力。**物業航道**從單一的品質服務思維轉變為客戶運營思維，推行場景式服務，改善物業服務質量和均好性，持續提升客戶滿意度和忠誠度。增值服務轉變經營模式，將客戶信任轉化為價值兌現，持續做大規模。工程服務公司聚焦核心業務場景，提升市場化專業能力，著力打造成為完備的供應鏈整合平台。**大會員業務**將以會員運營為核心，圍繞「積分、權益、數據」三大核心資產，拓展積分使用場景和權益內容，孵化數據驅動營銷能力，明晰價值創造模式和資產變現路徑。

在規模發展方面，本集團將堅持有質量的規模增長，商業航道關注存量項目和分租項目挖掘，聚焦重點城市發展優質項目，積極拓展細分賽道機會；物業航道重點發力中高端住宅項目，推廣複製獲取城市全域運營項目，加快城市空間運營服務商轉型。

在能力建設方面，本集團將結合科技趨勢洞察和前沿科技應用，推進新興技術在主營業務核心場景落地，重點發力消費者體驗改善、作業效率提升、數據資產積累和AI大模型技術應用，以加快數智化轉型推動全價值鏈組織能力提升。

中長期而言，深化改革、新質生產力發展以及推進中國式現代化為中國經濟長期向好提供了堅實支撐，超大規模市場優勢與擴大內需戰略的協同發力，將為本集團的高質量發展提供廣闊空間。本集團將始終保持戰略前瞻性，以「創建世界一流企業」與「成為中國最具行業影響力的輕資產管理公司」為戰略牽引，持續做大、做優、做強商管及物管兩大主營業務，系統構建品質服務、空間運營、科技智慧的行業領先競爭力，加速大會員業務價值兌現。持續圍繞「空間、客戶、產品與服務」三大要素，完善產業生態佈局，增強產業引領和綜合服務能力。面向未來，機遇與挑戰並存，我們將堅持以自身變革推動轉型創新，以品質服務贏得客戶口碑，以管理精進提升發展韌性，持續開拓增長空間，全力實現業績長期有效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！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

本集團的業務包括兩大主航道業務：(i)商業航道業務及(ii)物業航道業務，及生態圈業務。

商業航道：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。商業分租服務包含利潤分成模式和租賃經營模式。

寫字樓方面，本集團提供：

- 商業運營服務，包括招商服務、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。

物業航道：本集團為生活在住宅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，及為城市公用設施等城市空間物業(如街區、體育館、公園河道和產業園)提供運營管理服務。

社區空間物業管理服務方面，本集團提供：

- 物業管理服務：包括為(i)物業的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；
- 針對物業開發商的非業主增值服務：包括顧問、前期籌備及交付前營銷配合服務；及
- 社區業主增值服務：包括社區生活服務及經紀及資產管理服務。

城市空間物業管理方面，本集團提供：

- 物業管理服務，包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等服務；及增值服務，主要包括顧問諮詢、招商運營、場地租賃及賽事保障等服務。

生態圈業務：本集團基於主航道提供的基礎服務及運營服務，利用積累的客戶流量資源，拓展上下游生態鏈條，進一步提供豐富的生態服務，包括化妝品自營、文化運營等業務。

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			
	二零二四年 (人民幣千元)	佔比 (%)	二零二三年 (人民幣千元)	佔比 (%)
商業航道				
購物中心	4,209,198	24.7	3,238,307	21.9
寫字樓	2,065,108	12.1	1,928,033	13.1
小計	6,274,306	36.8	5,166,340	35.0
物業航道				
社區空間	8,894,059	52.2	8,264,604	56.0
—物業管理服務	6,659,780	39.1	6,017,782	40.8
—非業主增值服務	718,427	4.2	821,016	5.6
—業主增值服務	1,515,852	8.9	1,425,806	9.6
城市空間	1,820,889	10.7	1,336,008	9.0
小計	10,714,948	62.9	9,600,612	65.0
生態圈業務	53,404	0.3	—	—
合計	17,042,658	100.0	14,766,952	100.0

商業航道

購物中心

截至二零二四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管理服務收入為人民幣4,209.2百萬元，較去年同期增長30.0%，佔總收入24.7%。截至二零二四年十二月三十一日止，本集團為118個已開業購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積為12.7百萬平方米。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，截至二零二四年十二月三十一日止，本集團有1個已開業利潤分成項目和3個已開業的租賃經營項目，總建築面積為0.4百萬平方米。

該分部81.5%的收益來自為購物中心提供的商業運營及物業管理服務，其餘收益來自商業分租服務。

下表載列所示日期購物中心項目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
二零二四年 二零二三年

管理輸出項目

合同建築面積(千平方米) ¹	18,568	16,728
合同建築面積的項目數目 ¹	169	154
已開業項目建築面積(千平方米)	12,691	10,591
已開業項目數目	118	98

利潤分成項目

合同建築面積(千平方米)	327	127
合同建築面積的項目數目	4	2
已開業項目建築面積(千平方米)	107	107
已開業項目數目	1	1

經營租賃項目

合同建築面積(千平方米)	488	340
合同建築面積的項目數目	4	3
已開業項目建築面積(千平方米)	340	274
已開業項目數目	3	2

附註1：二零二四年十二月三十一日的合同建築面積及合同建築面積的項目數未包括華潤置地已獲取但未簽約儲備購物中心應佔的合同建築面積及合同建築面積的項目數目。截止二零二四年十二月三十一日，如考慮華潤置地已獲取但未簽約的建築面積及項目數目分別為21,724千平方米和191個。

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及物業管理服務的已開業購物中心數目、總建築面積明細，以及於所示期間的商業運營及物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日					
	二零二四年			二零二三年		
	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	10,720	92	3,037,807	9,221	78	2,400,764
華潤集團 ² 與第三方開發商	1,971	26	391,400	1,370	20	233,783
總計	12,691	118	3,429,207	10,591	98	2,634,547

附註2：華潤(集團)有限公司(「華潤(集團)」)、其控股公司及其各自的附屬公司。

寫字樓

截至二零二四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2,065.1百萬元，較去年同期增長7.1%，佔總收入12.1%。截至二零二四年十二月三十一日止，本集團為27個寫字樓提供商業運營服務，總建築面積為1.9百萬平方米；為221個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為16.7百萬平方米。

該分部93.7%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寫字樓商業運營服務。

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
二零二四年 二零二三年

商業運營服務

合同建築面積(千平方米)	2,161	2,207
合同建築面積的項目數目	32	33
商業運營服務的建築面積(千平方米)	1,893	1,694
商業運營服務的項目數目	27	26

物業管理服務

合同建築面積(千平方米)	21,401	18,784
合同建築面積的項目數目	240	210
物業管理服務的建築面積(千平方米)	16,686	14,820
物業管理服務的項目數目	221	195

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寫字樓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					
	二零二四年			二零二三年		
	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	1,392	21	103,979	1,255	20	99,418
華潤集團與第三方開發商	<u>501</u>	<u>6</u>	<u>26,055</u>	<u>439</u>	<u>6</u>	<u>32,802</u>
總計	<u>1,893</u>	<u>27</u>	<u>130,034</u>	<u>1,694</u>	<u>26</u>	<u>132,220</u>
物業管理服務						
華潤置地	10,183	105	1,435,085	9,375	95	1,352,266
華潤集團與第三方開發商	<u>6,503</u>	<u>116</u>	<u>499,989</u>	<u>5,445</u>	<u>100</u>	<u>443,547</u>
總計	<u>16,686</u>	<u>221</u>	<u>1,935,074</u>	<u>14,820</u>	<u>195</u>	<u>1,795,813</u>

物業航道

社區空間

物業管理服務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自社區空間的物業管理服務收入為人民幣6,659.8百萬元，較去年同期增長10.7%，佔總收入39.1%，物業在管規模有質量的擴張使得物業服務收入穩步增長。截至二零二四年十二月三十一日止，在管社區空間項目數1,385個，較去年同期新增89個，在管總建築面積為271.4百萬平方米，較去年同期增長20.4百萬平方米。

下表載列所示日期社區空間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	
	二零二四年	二零二三年
合同建築面積(千平方米)	302,317	300,989
合同建築面積的項目數目	1,507	1,481
在管建築面積(千平方米)	271,445	251,033
在管建築面積的項目數目	1,385	1,296

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期在管社區空間物業數目、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					
	二零二四年			二零二三年		
	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	150,790	708	4,214,171	134,588	605	3,647,431
華潤集團與第三方開發商	120,655	677	2,445,609	116,445	691	2,370,351
總計	<u>271,445</u>	<u>1,385</u>	<u>6,659,780</u>	<u>251,033</u>	<u>1,296</u>	<u>6,017,782</u>

非業主增值服務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自針對開發商提供的非業主增值服務收入為人民幣718.4百萬元，較去年同期降低12.5%，佔總收入4.2%，主要受開發商增量項目獲取及存量項目交付進度變緩影響，項目交付前的籌備、營銷服務、前期顧問諮詢等業務收入有所下降。

業主增值服務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自社區空間的業主增值服務收入為人民幣1,515.9百萬元，較去年同期增長6.3%，佔總收入8.9%，收入增長主要得益於增值服務持續挖潛，傳統業務轉型升級、創新業務成功試點帶動增長。

城市空間

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自城市空間的物業管理服務收入為人民幣1,820.9百萬元，較去年同期增長36.3%，佔總收入10.7%，該收入的快速增長主要得益於本集團堅持聚焦戰略定位的市場拓展策略，加速推進成為城市空間運營服務商進程，積極的市場化外拓帶動了城市空間物業在管面積顯著增加。截至二零二四年十二月三十一日止，在管城市空間物業項目數438個，較上年新增3個，在管總面積為124.9百萬平方米，較去年同期增長20.6百萬平方米。

該分部91.5%的收益來自為城市空間項目提供物業管理服務，其餘收益來自所提供的增值服務。

下表載列所示日期城市空間物業的合同面積及在管面積的詳情：

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
合同面積(千平方米)	126,778	105,496
合同面積的項目數目	453	450
在管面積(千平方米)	124,935	104,306
在管面積的項目數目	438	435

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期在管城市空間物業數目、在管總面積明細，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					
	二零二四年			二零二三年		
	在管面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)	在管面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)
華潤置地	2,355	22	81,261	2,610	22	83,883
華潤集團與第三方開發商	<u>122,580</u>	<u>416</u>	<u>1,584,464</u>	<u>101,696</u>	<u>413</u>	<u>1,143,712</u>
總計	<u>124,935</u>	<u>438</u>	<u>1,665,725</u>	<u>104,306</u>	<u>435</u>	<u>1,227,595</u>

生態圈業務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自生態圈業務收入為人民幣53.4百萬元，主要為自營化妝品業務及文化運營業務收入貢獻。

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

本集團堅持以戰略引領規模拓展，實現商業及物業兩大主航道的高質量規模發展。一是堅持城市深耕戰略，加大核心城市市場佔有率。匹配國家區域戰略，注重運用已進入城市所積累的網絡以及品牌優勢，圍繞重點區域核心項目裂變，進一步提升片區管理濃度。二是堅持賽道專業化戰略，鍛造差異化競爭優勢。我們將著力服務城市內更多類型的空間，通過不斷完善產業生態佈局，積累面向不同空間的更加專業、綜合服務能力，以空間價值提升帶動更多項目獲取。三是堅持戰略引領收併購。積極關注優質物業管理公司、與集團業務具有協同效應的專業化服務供應商、上下游產業鏈優秀企業的收併購及戰略投資機會，加速實現規模擴張、能力補強、生態豐富。

堅持高品質和效率的運營，以卓越產品與服務實現韌性發展

本集團堅持系統構建品質服務、科技智慧、組織高效，以精益高效運營驅動內涵式增長。一是堅持高品質服務，並順應客戶消費需求更趨細分多元趨勢，積極開展客戶需求洞察，為客戶提供更加精準、差異化的服務，在激烈市場競爭中打造產品與服務護城河。二是堅定推進「生產科技化、運營數字化、空間智慧化、數據資產化」的數字化戰略，更加開放、積極擁抱科技趨勢，持續推動客戶體驗提質、管理提效、科技屬性增強。三是持續深化「總部平台化、航道實體化、賽道專業化」管理模式，實現組織精簡高效、人才提質升級、激勵體系精準，凝聚高質量發展的強勁動能。

構建一體化跨業態大會員體系，進一步打開價值創造空間

本集團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，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。

踐行可持續發展，共創美好新願景

本集團將持續秉持綠色低碳可持續理念，堅定不移將ESG(環境、社會、治理)理念貫穿於業務全過程，聚焦萬象生態、以人為本、夥伴共贏、綠色發展、誠信經營五大領域，為相關方及城市發展創造長遠價值。同時，我們積極響應國家「雙碳」戰略，確立本集團「2030年碳達峰、2050年碳中和」的目標並持續為之努力，積極履行社會責任，兌現可持續承諾。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自兩大主航道業務：(i)商業航道業務及(ii)物業航道業務，及生態圈業務。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣17,042.7百萬元，較去年同期增長15.4%，主要得益於管理規模持續擴大。商業運營管理服務和物業管理服務收入穩健增長。

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；(v)辦公室及相關開支；及(vi)折舊與攤銷，主要為歷史收併購帶來的客戶關係攤銷。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣11,433.2百萬元，較去年同期增長13.5%，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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團毛利為人民幣5,609.5百萬元，較去年同期增長19.5%；毛利率為32.9%，較去年同期增長1.1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：

	於十二月三十一日			
	二零二四年		二零二三年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
商業航道				
購物中心	3,056,291	72.6	2,328,961	71.9
寫字樓	720,728	34.9	687,175	35.6
小計	3,777,019	60.2	3,016,136	58.4
物業航道				
社區空間	1,584,020	17.8	1,513,176	18.3
—物業管理服務	958,235	14.4	843,288	14.0
—非業主增值服務	237,352	33.0	281,959	34.3
—業主增值服務	388,433	25.6	387,929	27.2
城市空間	235,072	12.9	164,966	12.3
小計	1,819,092	17.0	1,678,142	17.5
生態圈業務	13,357	25.0	—	—
合計	5,609,468	32.9	4,694,278	31.8

截至二零二四年十二月三十一日止年度，商業航道毛利率為60.2%，較去年同期增長1.8個百分點，主要得益於商業運營服務規模擴大。經營槓桿效應增強，收入增長和成本優化共同帶動毛利率水平進一步提升。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業航道毛利率為17.0%，同比下降0.5個百分點，主要由於社區空間物業管理服務分部受開發商行業影響，具有較高毛利率的非業主增值服務收入佔比降低，使得該分部毛利率有所下降。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，生態圈業務毛利率為25.0%。

投資物業公允價值變動的收益

截至二零二四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40.7百萬元，主要系商業分租項目評估值變動所致。

其他收入及收益

截至二零二四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704.7百萬元，較去年同期增長22.2%，主要系歷史收併購交易產生的或然代價公允價值變動所致。

市場推廣開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團市場推廣開支為人民幣290.7百萬元，較去年同期增長2.1%，主要系新開業商業分租項目營銷費用增加所致。

行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團行政開支為人民幣975.2百萬元，較去年同期增長2.7%。得益於持續深化的控費增效措施及中後台職能共享建設，管理集約提效顯著，本期行政開支佔收入比例較去年同期下降0.7個百分點。

其他開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團其他開支為人民幣81.1百萬元，較去年同期增長65.7%，主要系應收賬款減值虧損增加所致。

財務費用

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團財務費用為人民幣115.8百萬元，主要為租賃負債所產生的利息費用，與去年同期基本持平。

所得稅

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團實際所得稅率23.8%，較去年同期下降1.0個百分點，主要因收併購交易確認的或然代價公允價值變動所產生的收益無需計稅。

年內利潤

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團淨利潤為人民幣3,730.1百萬元，較去年同期增長26.8%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團權益股東應佔淨利潤為人民幣3,629.4百萬元，較去年同期增長23.9%。

核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)

為補充按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表，我們亦採用了非香港財務報告準則規定的或按其呈列的核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)作為附加財務計量。我們認為，通過撇除與公司日常業務運營及管理無關的若干項目的潛在影響，核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)的呈現可為投資者及管理層提供了解集團各期核心業務綜合業績的有用資料。核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)界定為扣除投資物業的重估收益／虧損、無形資產—客戶關係攤銷及處置、或然代價的公允價值變動收益／虧損及相關遞延稅項影響而調整後的本公司股東應佔淨利潤。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量，經(i)扣除投資物業的公允價值變動收益連同相關遞延稅項影響人民幣30.5百萬元；(ii)扣除或然代價的公允價值變動收益人民幣151.5百萬元；及(iii)加上無形資產—客戶關係攤銷及處置連同相關遞延稅項影響人民幣59.3百萬元而作出調整)為人民幣3,506.7百萬元，較去年同期增長20.1%。截止二零二三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量，倘按相同基準調整)為人民幣2,919.5百萬元。

流動資金及資本資源

截至二零二四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9,669.4百萬元，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

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團資產負債率42.2%，較去年同期減少0.1個百分點，資產負債率乃按總負債除以總資產計算。

持作投資物業

截至二零二四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，而根據香港聯合交易所有限公司(「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，深圳龍崗大運項目位於中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經營租賃項目並以長期租賃持有。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

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團無重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：無)。

資產抵押

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團無抵押資產(二零二三年十二月三十一日：無)。

資本承擔

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團之資本承擔為人民幣26.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣417.2百萬元)。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產之未來計劃

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

除本公司日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司日期為二零二四年三月二十五日內容有關變更全球發售及行使超額配股權所得款項淨額用途的公告(「該公告」)所披露者外，本集團並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

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，上市所得款項淨額總額約為人民幣11,600.4百萬元。

於二零二四年十二月三十一日，上市所得款項人民幣5,784.4百萬元按照本公司日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程及該公告所載之所得款項用途動用及使用。尚未動用所得款項淨額約人民幣5,816.0百萬元將按照該公告所載之用途及比例分配使用。截至二零二四年十二月三十一日，根據該公告經修訂後所得款項淨額擬定用途如下：

經修訂後所得款項淨額的擬定用途	經修訂後 佔所得款 項淨額的 百分比	經修訂後 擬定用途 所得款項 淨額	截至	截至	截至	悉數動用剩餘 上市所得 款項淨額的 預期時間表
			二零二三年 十二月 三十一日 經修訂後 未動用 所得款項 淨額 ⁽²⁾	二零二四年 十二月 三十一日 止年度 已動用 所得款項 淨額	二零二四年 十二月 三十一日 未動用 所得款項 淨額	
(i) 擴大物業管理和商業運營業務的戰略性投資和收購	45%	5,220.3	2,891.5	811.4	2,080.1	於二零二七年十二月前
(ii) 提供增值服務和本公司行業上下游供應鏈的戰略性投資	30%	3,480.0	3,057.6	157.5	2,900.1	於二零二七年十二月前
(iii) 投資信息技術系統和智能化社區	15%	1,740.1	1,242.4	406.6	835.8	於二零二七年十二月前
(iv) 營運資金及一般公司用途	10%	1,160.0	-	-	-	不適用
	<u>100%</u>	<u>11,600.4</u>	<u>7,191.5</u>	<u>1,375.5</u>	<u>5,816.0</u>	

附註：

- 由於四捨五入，數據總和未必等於總和。
- 有關各擬定用途的截至二零二三年十二月三十一日經修訂後未動用所得款項淨額在考慮該公告所述的所得款項淨額用途的變更後重述。

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。本公司承諾在融資期間，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分別於二零二二年十月二十日，二零二三年十月二十日及二零二四年十月二十日按相同條款續期，到期日每次已延長12個月。截至二零二四年十二月三十一日止，本集團概無提取該融資。

期後事項

於二零二四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。

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。截至二零二四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8.2百萬元及19,467.7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。本集團目前並無任何外幣風險對沖政策，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

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團在中國內地及香港僱用了42,046名全職員工(二零二三年十二月三十一日：40,977名)。本集團根據員工的業績表現、工作經驗和市場工資水平來決定員工的薪酬。此外，酌情給予績效獎金，其他員工福利包括公積金、保險與醫療計劃。

企業管治常規

本公司及董事會致力建立良好的企業管治常規及程序。本公司深知維持高水平的企業管治對本集團的長遠穩定發展至為重要。

本公司已應用上市規則附錄C1《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。

於截至二零二四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C3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及標準守則所涵蓋的其他事宜。

本公司已向全體董事作出特定查詢，彼等全體確認於截至二零二四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

於截至二零二四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(包括出售或轉讓任何庫存股(定義見上市規則))。截至二零二四年十二月三十一日止，本公司並無持有任何庫存股。

審核委員會及核數師

截至二零二四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二零二四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。

末期股息及特別股息

董事會建議於二零二五年七月二十五日或前後向於二零二五年六月十六日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息每股本公司股份(「股份」)人民幣0.643元(「二零二四年末期股息」)(二零二三年：每股人民幣0.481元)及宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的特別股息每股人民幣0.614元(「二零二四年特別股息」)(二零二三年：無)。連同於二零二四年十月二十五日派付的截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣0.279元(相等於港幣0.305元)(二零二三年：每股人民幣0.223元)及於二零二四年十二月二十日派付的特別股息每股人民幣0.575元(相等於港幣0.629元)，截至二零二四年十二月三十一日止年度的股息總額為每股人民幣2.111元。

二零二四年末期股息(如獲股東批准)及二零二四年特別股息將以港幣(「港幣」)現金支付，除非股東選擇以人民幣收取二零二四年末期股息及二零二四年特別股息。港幣金額按照二零二五年股東週年大會(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。為作出有關選擇，股東須填妥股息貨幣選擇表格(於釐定股東享有收取二零二四年末期股息及二零二四年特別股息權利的記錄日期二零二五年六月十六日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於

二零二五年六月寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二五年七月十日下午四時三十分前交回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)。

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。支票預計於二零二五年七月二十五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。

倘於二零二五年七月十日下午四時三十分前本公司的香港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二零二四年末期股息及二零二四年特別股息。所有港幣股息將於二零二五年七月二十五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二零二四年末期股息及二零二四年特別股息，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。

本公司股東並無放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年六月二日至二零二五年六月五日(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二零二五年六月五日舉行的股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)並於會上投票的資格。為符合資格出席二零二五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二零二五年五月三十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。

二零二四年末期股息(待股東於二零二五年股東週年大會上通過後)及二零二四年特別股息將派予於二零二五年六月十六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，並且本公司將於二零二五年六月十六日至二零二五年六月十九日(包括首尾兩天)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。為符合享有二零二四年末期股息及二零二四年特別股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二五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，以辦理登記手續。

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)。本公司謹訂於二零二五年六月五日舉行二零二五年股東週年大會，召開二零二五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二零二四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予需要印刷本的股東。

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
主席
李欣

中國，二零二五年三月二十五日

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、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。