

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)

二零二四年中期業績公告

摘要

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得收入人民幣(「人民幣」) 79.57億元，較去年同期(「過往期間」)增長17.1%。其中於本集團的業務板塊中，商業航道業務收入為人民幣28.50億元，較過往期間增長23.4%；物業航道業務收入為人民幣51.02億元，較過往期間增長13.8%；及生態圈業務收入為人民幣5.733百萬元。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團毛利潤為人民幣27.03億元，較過往期間增長20.0%。毛利率從過往期間的33.2%提高至截至二零二四年六月三十日止六個月的34.0%。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司股東應佔利潤為人民幣19.08億元，同比(「同比」)增長36.0%。本公司股東應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)達到人民幣17.66億元，同比增長24.2%。

於二零二四年六月三十日，本集團向其提供商業運營服務的已開業購物中心及寫字樓的數量分別為105個及25個，本集團有3個已開業購物中心分租項目，及本集團提供物業管理服務的在管建築面積(「建築面積」)為3.98億平方米(不包括購物中心項目)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司股東應佔每股盈利為人民幣0.836元，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)為人民幣0.774元。

董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.279元(折合港幣(「港幣」)0.305元)及特別股息每股人民幣0.575元(折合港幣0.629元)。有關派付中期股息及特別股息的貨幣選擇，務請股東垂注本公告「中期股息、特別股息、記錄日期及貨幣選擇」一節。

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二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	7,956,924	6,793,323
銷售成本		<u>(5,254,251)</u>	<u>(4,540,519)</u>
毛利		<u>2,702,673</u>	<u>2,252,804</u>
投資物業之公允價值變動收益		118,096	21,460
其他收入及收益	5	354,197	261,494
市場推廣支出		(113,731)	(108,809)
行政支出		(405,535)	(436,545)
其他支出		(38,057)	(19,269)
財務費用		(58,514)	(59,728)
應佔一間聯營公司權益之溢利		180	144
應佔一間合營企業權益之溢利		1,831	1,764
除稅前溢利		2,561,140	1,913,315
所得稅開支	6	<u>(639,119)</u>	<u>(504,266)</u>
期內溢利		<u>1,922,021</u>	<u>1,409,049</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		1,907,936	1,402,481
非控股權益		14,085	6,568
期內溢利		<u>1,922,021</u>	<u>1,409,049</u>
每股盈利	7		
期內基本及攤薄		<u>人民幣83.6分</u>	<u>人民幣61.4分</u>
期內全面收益總額		<u>1,922,021</u>	<u>1,409,049</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		1,907,936	1,402,481
非控股權益		14,085	6,568
期內全面收益總額		<u>1,922,021</u>	<u>1,409,049</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

(以人民幣列示)

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		596,735	551,857
投資物業		4,221,000	3,788,000
無形資產		1,488,231	1,573,593
使用權資產		101,019	112,161
商譽		1,900,340	1,900,340
於一間聯營公司之權益		779	599
於一間合營企業之權益		5,534	3,703
遞延稅項資產		129,906	117,122
預付款項、其他應收款項及 其他資產	9	3,651	15,595
定期存款		3,112,478	202,097
非流動資產總值		11,559,673	8,265,067
流動資產			
存貨		189,222	202,745
貿易應收款項及應收票據	8	2,496,182	1,995,595
預付款項、其他應收款項及 其他資產	9	1,437,416	1,620,537
按公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		1,505,318	-
定期存款		3,170,670	4,052,766
受限制銀行存款		296,833	66,613
現金及現金等價物		9,146,927	11,580,159
流動資產總值		18,242,568	19,518,415
流動負債			
貿易應付款項	10	1,762,237	1,546,118
其他應付款項及應計費用	11	4,967,279	4,121,078
合同負債		2,006,598	2,171,612
租賃負債		136,087	151,786
按公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		257,000	114,025
即期稅項		340,147	235,088
流動負債總額		9,469,348	8,339,707
流動資產淨值		8,773,220	11,178,708
資產總值減流動負債		20,332,893	19,443,775

綜合財務狀況表(續)
於二零二四年六月三十日
(以人民幣列示)

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		2,234,326	2,267,323
按公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		195,944	221,131
其他負債		16,559	13,238
遞延稅項負債		1,016,220	906,033
非流動負債總額		<u>3,463,049</u>	<u>3,407,725</u>
資產淨值		<u>16,869,844</u>	<u>16,036,050</u>
權益			
股本	12(a)	152	152
儲備		16,758,137	15,948,084
本公司權益股東應佔權益		<u>16,758,289</u>	<u>15,948,236</u>
非控股權益		111,555	87,814
權益總額		<u>16,869,844</u>	<u>16,036,050</u>

中期綜合財務資料附註

(除另行指明者外，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。

期內，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 編製基準

本未經審核中期財務資料是按照聯交所證券上市規則中適用的披露條文編製，並符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定。此中期財務資料於二零二四年八月二十七日許可發出。

中期財務資料乃根據與二零二三年度之全年財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零二四年度之全年財務報表反映之會計政策變動除外。任何會計政策變動之詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響年初至今之政策之應用及資產及負債、收入及支出之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

3 會計政策變動

本集團已於本會計期間的中期財務資料中應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本：

- 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」)
- 香港會計準則第1號(修訂)財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債(「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中期財務資料中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。

4 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：商業航道業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：本集團為社區空間和城市空間提供物業管理服務，該等服務主要包括(i)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：

截至二零二四年六月三十日止六個月	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	-	416,061	5,733	421,794
在一段時間內確認	<u>2,597,546</u>	<u>4,667,842</u>	<u>-</u>	<u>7,265,388</u>
	<u>2,597,546</u>	<u>5,083,903</u>	<u>5,733</u>	<u>7,687,182</u>
來自其他來源的收入				
租金收入	<u>252,003</u>	<u>17,739</u>	<u>-</u>	<u>269,742</u>
來自外部客戶的收入	<u>2,849,549</u>	<u>5,101,642</u>	<u>5,733</u>	<u>7,956,924</u>
報告分部收入	<u>2,849,549</u>	<u>5,101,642</u>	<u>5,733</u>	<u>7,956,924</u>
分部業績	<u>1,794,274</u>	<u>1,028,396</u>	<u>2,287</u>	<u>2,824,957</u>
應佔於一間合營企業權益之溢利				1,831
應佔於一間聯營公司權益之溢利				180
未分配的其他收入及收益				263,998
未分配開支				(527,538)
未分配財務費用				<u>(2,288)</u>
除稅前溢利				<u>2,561,140</u>

截至二零二三年六月三十日止
六個月

	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	–	369,644	369,644
在一段時間內確認	<u>2,108,232</u>	<u>4,099,904</u>	<u>6,208,136</u>
	<u>2,108,232</u>	<u>4,469,548</u>	<u>6,577,780</u>
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>201,433</u>	<u>14,110</u>	<u>215,543</u>
來自外部客戶的收入	<u>2,309,665</u>	<u>4,483,658</u>	<u>6,793,323</u>
報告分部收入	<u>2,309,665</u>	<u>4,483,658</u>	<u>6,793,323</u>
分部業績	<u>1,316,152</u>	<u>891,177</u>	<u>2,207,329</u>
應佔於一間合營企業的權益之溢利			1,764
應佔於一間聯營公司的權益之溢利			144
未分配其他收入及收益			256,834
未分配開支			(549,405)
未分配財務費用			<u>(3,351)</u>
除稅前溢利			<u>1,913,315</u>

(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概無位於中國內地之外，因此並無呈列地區資料。

(b) 收入

收入主要包括來自商業航道業務、物業航道業務及生態圈業務的收益。按各重大類別劃分的來自客戶合同收益分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
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	1,637,831	1,208,356
— 寫字樓	959,715	899,876
	<u>2,597,546</u>	<u>2,108,232</u>
物業航道		
社區空間	4,259,431	3,809,317
— 物業管理服務	3,217,379	2,845,657
— 針對非業主的增值服務	336,702	401,874
— 針對業主的增值服務	515,028	430,966
— 出售貨物及車位	190,322	130,820
城市空間	824,472	660,231
	<u>5,083,903</u>	<u>4,469,548</u>
生態圈業務	<u>5,733</u>	<u>—</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>7,687,182</u>	<u>6,577,780</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	57,316	55,923
— 其他租賃付款(包括固定付款)	212,426	159,620
	<u>269,742</u>	<u>215,543</u>
	<u>7,956,924</u>	<u>6,793,323</u>

截至二零二四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(連同各自的合營企業及聯營公司)的收入為人民幣2,429,823,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,925,234,000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 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	232,121	203,827
政府補助	21,214	37,409
匯兌(虧損)/收益	(1,079)	4,909
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	5,318	-
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	90,199	4,660
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	88	1,280
其他	6,336	9,409
	<u>354,197</u>	<u>261,494</u>

6 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	540,590	467,904
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,126	1,173
遞延稅項	97,403	35,189
	<u>639,119</u>	<u>504,266</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。

本集團須就期內於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(二零二三年：16.5%)的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於期內並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零二三年：無)。

期內，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(位於深圳前海深港現代服務業合作區，西部城市或獲認定為小規模盈利企業者)可於期內按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

根據中國企業所得稅法，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。

7 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利潤人民幣1,907,936,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,402,481,000元)以及截至二零二四年六月三十日止六個月已發行普通股的加權平均數2,282,500,000股(截至二零二三年六月三十日止六個月：2,282,500,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股。

8 貿易應收款項及應收票據

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	949,626	878,178
— 第三方	1,653,945	1,195,366
	<u>2,603,571</u>	<u>2,073,544</u>
應收票據		
— 關聯方	1,107	777
— 第三方	2,586	3,762
	<u>3,693</u>	<u>4,539</u>
減：虧損撥備	(111,082)	(82,488)
	<u>2,496,182</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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,343,130	1,901,026
1至2年	190,508	132,195
2至3年	55,689	28,948
3年以上	17,937	15,914
	<u>2,607,264</u>	<u>2,078,083</u>
減：虧損撥備	<u>(111,082)</u>	<u>(82,488)</u>
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	<u><u>2,496,182</u></u>	<u><u>1,995,595</u></u>

9 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動		
預付款項	359,137	299,674
按金	83,247	73,341
其他應收款項	464,796	601,105
預付及其他應收關聯方款項	560,463	675,453
	<u>1,467,643</u>	<u>1,649,573</u>
減：虧損撥備	<u>(30,227)</u>	<u>(29,036)</u>
	<u><u>1,437,416</u></u>	<u><u>1,620,537</u></u>
非流動		
預付款項	<u><u>3,651</u></u>	<u><u>15,595</u></u>

附註：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。

10 貿易應付款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	97,635	83,808
— 第三方	<u>1,664,602</u>	<u>1,462,310</u>
	<u><u>1,762,237</u></u>	<u><u>1,546,118</u></u>

賬齡分析

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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,627,852	1,443,103
1至2年	65,837	60,564
2至3年	39,019	22,136
3年以上	<u>29,529</u>	<u>20,315</u>
應付款項總額	<u><u>1,762,237</u></u>	<u><u>1,546,118</u></u>

11 其他應付款項及應計費用

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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(附註(a))		
— 關聯方	216,772	311,027
— 第三方	1,497,878	1,424,691
	<u>1,714,650</u>	<u>1,735,718</u>
應付股息		
— 關聯方	809,363	—
— 第三方	288,520	—
	<u>1,097,883</u>	<u>—</u>
按攤銷成本計量的金融負債	2,812,533	1,735,718
應付薪金及獎金	1,096,998	1,369,988
按金	920,727	863,378
即期所得稅負債以外的應付稅項	137,021	151,994
	<u>4,967,279</u>	<u>4,121,078</u>

附註：

- (a) 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 股本及股息

(a) 股本

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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) 中期期間應付本公司權益股東的股息

	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)
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30.5港仙) (二零二三年：每股普通股人民幣22.3分， 折合24.3港仙)	<u>636,818</u>	<u>508,963</u>

於報告期末，中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，已於中期期間批准

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
於中期期間批准上一個財政年度的 末期股息每股普通股人民幣48.1分， 折合52.9港仙(截至二零二三年 六月三十日止六個月：每股普通股 人民幣31.2分，折合35.7港仙)	<u>1,097,883</u>	<u>751,279</u>

(iii) 於二零二四年八月二十七日，董事會宣佈派發特別股息每股普通股人民幣0.575元(折合港幣0.629元)，總金額為人民幣1,312,438,000元(折合港幣1,435,693,000元)。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二四年六月三十日止六個月業績回顧與展望。

上半年，面對國際局勢複雜嚴峻、國內結構調整深化的多重壓力，中國經濟穩中有進、質效提升。中國政府高度重視擴大內需，增強市場信心，消費政策有力促進與長效機制完善並舉，實現消費規模擴大、消費場景更新，消費主引擎作用明顯。與此同時，居民消費需求分化加劇，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。首批消費基礎設施公募房地產投資信託基金(REITs)成功上市，存量資產加速盤活，購物中心運營迎來精細化及專業化競爭紅利。物管行業繼續高質量發展主基調，政策強化行業規範性並長期利好，頭部物企持續構築規模、效率與服務品質的正向循環，並不斷探索產業鏈延伸專業細分領域的戰略佈局，謀求更大的成長空間。

上市以來，外部經營環境不確定性明顯上升，本集團始終堅持戰略引領，保持戰略定力，以自身工作的確定性應對形勢變化的不確定性。上半年，本集團堅決貫徹落實「十四五」中期檢討成果，紮實推進各項戰略舉措走深走實，賽道細分和精益化的業務策略落地顯效，不斷增強發展韌性、提升經營質效、鍛造核心能力。

堅持質量發展，規模增長領先。本集團商業航道保持戰略定力，聚焦核心城市深耕佈局，業務版圖持續擴張。期內，新開業購物中心7座，位列行業第一，開業效果及品質俱佳，旗下在營購物中心增至108座；新簽約商業輕資產外拓項目7個，均為一二線城市項目，數量及質量保持領先，在西安高新技術產業開發區未來廣場、安徽合肥置地中心項目採用了利潤分成模式，進一步提升商管服務一體化能力價值轉化。物業航道保持行

業第一梯隊，市場化拓展穩中有進，加速成為城市空間運營服務商。期內，物業外拓新增合約面積2,433萬平方米，截至二零二四年六月三十日，在管面積3.98億平方米，合約面積4.46億平方米，覆蓋全國164個城市；拓展城市公共空間項目57個，高品質打造武漢東風研發總院、瀋陽中國醫科大學樣板項目，品牌影響力持續增強；發揮運營服務一體化優勢，新簽約深圳虹橋公園和溫州龍港市民中心等項目，進一步增強本集團在城市運營服務領域的競爭優勢。大會員體系穩步推進，會員數量與積分規模再上台階，截至二零二四年六月三十日，萬象星會員總量達5,220萬人，較2023年底增長12.9%，萬象星積分發放與兌換總額共8.4億元，同比提升20.0%。開拓了各類出行、社區服務等高頻場景合作，擴大了積分使用範圍，進一步滲透了會員的多元消費需求。

深化創收增效，提升經營質量。本集團以「高品質、高效率、高質量、快增長」為整體經營基調，上半年，商業航道購物中心業務通過分級分類落實「搶資源、搶客戶、搶政策、控費用、保業績」策略，旗下在營購物中心實現零售額人民幣1,007.1億元，同比增長19.7%；業主端租金收入人民幣125.7億元，同比增長19.7%；業主端經營利潤率同比提升0.6個百分點至67.8%。物業航道全面建設美好社區，系統性提升基礎服務能力，客戶滿意度較二零二三年提升5.34分至93.66分；增值服務收入同比增長24.9%，收入佔比同比提升1.4個百分點至15.3%；完成工程服務公司籌建落地，釐清業務界面，產品經營模式初步成型。全集團重視現金流和費用管理，兩費費率同比下降1.5個百分點至6.5%，營業現金比率同比提升4.9個百分點至19.9%，經營性現金流核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)覆蓋倍數同比提升17.9個百分點至89.6%。

堅持科技賦能，助力業務提效。本集團堅定落實數字化轉型，有序推進科技賦能「四化」建設。在「生產科技化、運營數字化」方面，商業航道通過門店管理系統和商業業財自動化，顯著提高一線崗位的工作效率，並為商家提供全面的在線服務及基於用戶畫像的智能化經營報表，助力商家營業水平提升。物業航道重點推動停車平台落地，聚焦提升四保一服等一線崗位作業在線化，無人值守試點項目崗位工作效率提升40%。在「空間智慧化」方面，商業航道利用AI技術優化了商場客流管理、消費者積分和停車體驗。物業航道依托朝昔平台，擴展了多業態項目管理能力，提升了服務交付的質量和效率。在「數據資產化」方面，商業航道通過整合品牌內容和卡券資源，推動一點萬象平台日活用戶數達到123萬，實現了44%的同比增長。物業航道通過不斷完善自研電商平台功能，深入挖掘客戶價值。

落實組織變革，推動業務發展。本集團積極應對行業形勢，強化組織變革落地，推動隊伍提質升級。上半年，集團根據「總部平台化、航道實體化、賽道專業化」的原則，重新梳理明確「總部—航道—區域」組織架構、職能定位和權責界面，實現了總部與航道的錯位管理和組織結構的精簡扁平；建立航道運營管理體系，完成航道組織調整和人員落位，加強了對細分賽道的專業能力建設。大力推動人才引進與人才升級，聚焦關鍵崗位的人才培養，通過內部選拔、外部選聘，優化人才結構，提升團隊專業能力，支撐業務的快速發展。重塑一線崗位的薪酬體系，提升基層員工的獲得感和滿意度。通過優化市場拓展和招商的激勵機制，加強了激勵與個人貢獻的關聯，確立了以業績為導向的激勵體系，進一步強化了目標導向和結果導向的企業文化。

踐行可持續發展，共創美好願景。將環境、社會及管治(「ESG」)戰略融合至公司業務發展策略，以ESG戰略領航公司可持續轉型和價值創造，首批13個項目通過WELL HSR(健康安全評價)；優先議題聚焦低碳環保、鄉村振興、社區關愛、公共責任四大領域，連續兩年推出公益助學、公益助農鄉村振興項目；建立碳排放數據規範及管理平台，提升綠色低碳影響力，獲評南方周末2024年度低碳先鋒，連續兩年入選「中國ESG上市公司先鋒100」榜單，排名較去年提升12位；全面加強信息披露，本公司之可持續發展報告連續兩年獲「五星級」評級。

上半年，本集團業績表現領跑行業，實現綜合收入人民幣79.57億元，同比增長17.1%，實現核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)人民幣17.66億元，同比增長24.2%。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)為人民幣0.774元。各項核心業績指標取得穩健增長。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.279元(折合每股港幣0.305元)，同比增長25.1%，中期派息率穩定在36.0%水平，同步宣派特別股息每股人民幣0.575元(折合每股港幣0.629元)，大幅提振股東回報。

展望下半年，中國經濟依然面臨國際環境不確定性上升以及國內結構轉型升級深化的複雜局面，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，但本集團相信，在政府一攬子精準有效的政策調控和市場激勵下，國民經濟將繼續保持健康發展態勢，國內消費市場的內生動力將不斷增強。下半年，本集團將繼續秉承「發展與創新」的理念，以實現「高品質、高效率、高質量、快增長」為引領，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。購物中心賽道深化細分賽道專業化管理，強化核心資源整合及品質提升；寫字樓賽道聚焦「租賃+運營+物業管理」一體化管理模式，構建能力特色標籤；生態業務方面，繼續推動化妝品自營、文化運營、影院業務的健康發展。物業航道始終將提升物業管理服務品質作為業務發展的基石，圍繞「美好社區」建設，持續提升物業管理服務質量，增強客戶信任與滿意度；繼續深化城市空間業務轉型，通過落實賽道服務標準化及樣板項目全業態覆蓋，推動城市空間賽道向縱深發展。增值服務業務聚焦全國性資源整合及重點項目攻堅，深化已有業務的同時，圍繞「前介、房修、裝修、企業端及政府端工程」四大核心板塊重點發展工程服務領域。大會員業務將繼續拓寬合作，持續增強積分使用價值和權益內容，不斷豐富與客戶的數字化鏈接觸點，沉澱更多維的消費者數據洞察。圍繞「積分、權益、數據」三大核心資產，探索更多的價值創造模式和利潤空間。在規模發展方面，本集團將繼續以高質量增長為核心，商業航道關注存量項目挖掘，繼續在重點城市尋找優質項目；物業航道堅持市場化外拓與細分賽道收併購並舉，發揮城市空間運營服務一體化優勢，加快城市空間運營服務商轉型。在能力建設方面，本集團將繼續加快數字化轉型，開展全價值鏈組織能力提升專項行動，支撐業務管理進一步提質提效。

中長期而言，在進一步全面深化改革、推進中國式現代化的重要部署下，中國經濟長期向好的基本面將更為堅實穩固，人民對品質生活的追求是行業長期高質量發展的底色與不竭動力。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，堅定落實「高質量的規模增長」與「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，實現商管及物管兩大主航道持續行業領先，加速大會員業務價值兌現。面向未來，即使有諸多困難和挑戰，本集團相信，我們已有的差異化生意模式、規模優勢、服務和運營競爭力、消費者對公司品牌的認可能夠讓我們在正確戰略的牽引下，穿越周期，繼續保持高質量穩健增長、股東價值持續提升。

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

本集團分為兩大主航道業務：(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；商業運營及物業管理服務採用管理輸出模式；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、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。

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：

	二零二四年 (人民幣千元)	於六月三十日		佔比 (%)
		佔比 (%)	二零二三年 (人民幣千元)	
商業航道				
購物中心	1,889,834	23.7	1,409,789	20.8
寫字樓	959,715	12.1	899,876	13.2
小計	2,849,549	35.8	2,309,665	34.0
物業航道				
社區空間	4,277,170	53.7	3,823,427	56.3
—物業管理服務	3,217,379	40.4	2,845,657	41.9
—非業主增值服務	336,702	4.2	401,874	5.9
—業主增值服務	723,089	9.1	575,896	8.5
城市空間	824,472	10.4	660,231	9.7
小計	5,101,642	64.1	4,483,658	66.0
生態圈業務	5,733	0.1	—	—
合計	7,956,924	100.0	6,793,323	100.0

商業航道

購物中心

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團來自購物中心的商業運營管理服務收入為人民幣1,889.8百萬元，較去年同期增長34.1%，佔總收入23.7%。截至二零二四年六月三十日止，本集團為105個已開業購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積為11.5百萬平方米。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，截至二零二四年六月三十日止，本集團有1個已開業利潤分成項目和2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81.8%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：

	於六月三十日	
	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	18,030	15,830
合同建築面積的項目數目 ¹	163	146
已開業項目建築面積(千平方米)	11,474	9,143
已開業項目數目	105	85
利潤分成項目		
合同建築面積(千平方米)	327	107
合同建築面積的項目數目	4	1
已開業項目建築面積(千平方米)	107	107
已開業項目數目	1	1
租賃經營項目		
合同建築面積(千平方米)	340	340
合同建築面積的項目數目	3	3
已開業項目建築面積(千平方米)	274	274
已開業項目數目	2	2

附註1：二零二四年六月三十日的合同建築面積及合同建築面積的項目數目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。截至二零二四年六月三十日，如考慮華潤置地已獲取但未簽約的合同建築面積及合同建築面積的項目數目分別為21,306千平方米和186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：

	於六月三十日					
	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	9,711	82	1,370,202	7,846	68	1,057,774
華潤集團 ² 與第三方開發商	1,763	23	176,511	1,297	17	92,217
總計	11,474	105	1,546,713	9,143	85	1,149,991

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(「華潤集團」)。

寫字樓

截至二零二四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959.7百萬元，較去年同期增長6.6%，佔總收入12.1%。截至二零二四年六月三十日止，本集團為25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206個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為15.2百萬平方米。

該分部94.4%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：

	於六月三十日	
	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)	2,159	2,025
合同建築面積的項目數目	31	31
商業運營服務的建築面積(千平方米)	1,741	1,694
商業運營服務的項目數目	25	26
物業管理服務		
合同建築面積(千平方米)	19,390	17,552
合同建築面積的項目數目	224	193
物業管理服務的建築面積(千平方米)	15,231	12,947
物業管理服務的項目數目	206	179

* 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

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：

	於六月三十日					
	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	1,346	20	40,577	1,255	20	48,835
華潤集團與第三方開發商	395	5	13,440	439	6	19,802
總計	1,741	25	54,017	1,694	26	68,637
物業管理服務						
華潤置地	9,936	98	675,796	8,336	86	618,917
華潤集團與第三方開發商	5,295	108	229,902	4,610	93	212,322
總計	15,231	206	905,698	12,947	179	831,239

* 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

物業航道

社區空間

物業管理服務

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團來自社區空間的物業管理服務收入為人民幣3,217.4百萬元，較去年同期增長13.1%，佔總收入40.4%，物業在管規模有質量的擴張使得物業服務收入穩步增長。截至二零二四年六月三十日止，在管社區空間項目數1,335個，較去年同期新增177個，在管總建築面積為259.5百萬平方米，較去年同期增長31.4百萬平方米。

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：

	於六月三十日	
	二零二四年	二零二三年
合同建築面積(千平方米)	302,265	290,152
合同建築面積的項目數目	1,500	1,315
在管建築面積(千平方米)	259,505	228,140
在管建築面積的項目數目	1,335	1,158

* 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

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：

	於六月三十日					
	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	139,614	639	2,038,574	122,515	539	1,781,273
華潤集團與第三方開發商	119,891	696	1,178,805	105,625	619	1,064,385
總計	259,505	1,335	3,217,379	228,140	1,158	2,845,658

* 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

非業主增值服務

截至二零二四年六月三十日止六個月，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336.7百萬元，佔總收入4.2%，較去年同期降低16.2%，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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團來自社區空間的業主增值服務收入為人民幣723.1百萬元，較去年同期增長25.6%，佔總收入9.1%，收入增長主要得益於本集團踐行「美潤生活」服務理念，以整合資源滿足客戶多樣化需求，向社區住戶提供的管家服務、潤物直選等業務快速增長。

城市空間

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團來自城市空間的物業管理服務收入為人民幣824.5百萬元，較去年同期增長24.9%，佔總收入10.4%，該收入的快速增長主要得益於積極的市場化外拓，帶動城市空間物業在管面積顯著增加。截至二零二四年六月三十日止，在管城市空間物業項目數444個，較去年同期新增28個，在管總面積為123.3百萬平方米，較去年同期增長34.6百萬平方米。

該分部92.6%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：

	於六月三十日	
	二零二四年	二零二三年
合同面積(千平方米)	124,572	94,070
合同面積的項目數目	460	429
在管面積(千平方米)	123,280	88,634
在管面積的項目數目	444	416

* 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

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：

	於六月三十日					
	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	2,252	21	23,362	2,610	22	18,047
華潤集團與第三方開發商	121,028	423	739,814	86,024	394	585,916
總計	123,280	444	763,176	88,634	416	603,963

* 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

生態圈業務

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團來自生態圈業務收入為人民幣5.7百萬元，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

本集團將落實戰略引領賽道細分和規模拓展，實現物業航道及商業航道兩大主航道的高質量規模發展。其中，物業航道以住宅、城市街區、產業園、公園河道、場館等作為細分賽道，商業航道聚焦萬象城、萬象天地、萬象匯三大購物中心產品線，寫字樓賽道打造「租賃+運營+物業管理」一體化管理模式。我們將堅持城市深耕策略，注重運用已進入城市所積累的網絡以及品牌優勢；落實精細分類拓展策略，針對細分賽道不同客戶類型、模式，更加精細拓展，進一步提升市場競爭力；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。

堅持高品質和高效率的運營，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，客戶消費需求更趨細分多元，我們將積極開展客戶需求洞察，通過細分客戶、細分產品、細分服務，實現各賽道全價值鏈精益化運營，為客戶提供更加精準、差異化的服務。此外，我們亦圍繞「空間、客戶、產品與服務」的生意邏輯，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。

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，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，助力服務升級與組織迭代

本集團計劃推進「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，通過科技賦能，提升經營效率及用戶體驗。商業航道在迭代升級「一點萬象」及「Officeasy」基礎上，推廣門店管理系統全面落地，通過系統整合實現業務資源貫通。物業航道聚焦打造城市空間科技化管理能力，啟動物業智慧運營平台建設，推動物聯網技術、AI大模型等場景的實際落地。此外，我們將持續推進數據資產化建設，實現交易數據、客戶行為數據、業務數據的高質量沉澱，通過數據分析和應用進一步提升對客戶、租戶、物業及商業業務的長期賦能。

堅持以人為本，持續激發組織活力

本集團堅信「人才是第一資源」，通過開展組織變革，強化機制自驅，不斷匯聚人才、培養人才、鍛造人才。本集團堅持以市場化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，本集團持續宣傳企業文化，提升員工的職業自豪感、使命感及專業精神。

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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣7,956.9百萬元，較去年同期增長17.1%，主要得益於管理規模持續增加。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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣5,254.3百萬元，較去年同期增長15.7%，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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團毛利為人民幣2,702.7百萬元，較去年同期增長20.0%；毛利率為34.0%，較去年同期增長0.8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：

	於六月三十日			
	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	1,370,205	72.5	1,011,833	71.8
寫字樓	366,064	38.1	339,237	37.7
小計	1,736,269	60.9	1,351,070	58.5
物業航道				
社區空間	839,248	19.6	808,164	21.1
—物業管理服務	488,393	15.2	462,000	16.2
—非業主增值服務	127,240	37.8	157,508	39.2
—業主增值服務	223,615	30.9	188,656	32.8
城市空間	124,869	15.1	93,570	14.2
小計	964,117	18.9	901,734	20.1
生態圈業務	2,287	39.9	—	—
合計	2,702,673	34.0	2,252,804	33.2

截至二零二四年六月三十日止六個月，商業航道毛利率為60.9%，較去年同期增長2.4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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，物業航道毛利率為18.9%，同比下降1.2個百分點，主要由於社區空間物業管理服務分部的毛利率下降所致。社區空間物業管理服務分部的毛利率下降主要由於：(i)堅持長期主義，主動投入成本以提升項目現場品質；(ii)受開發商行業影響，非業主增值服務收入(於本集團各分部中毛利率較高)佔社區空間物業管理服務收入的比例同比下降。

截至二零二四年六月三十日止六個月，生態圈業務毛利率為39.9%。

投資物業公允價值變動的收益

截至二零二四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118.1百萬元，主要系商業租賃經營項目評估值變動所致。

其他收入及收益

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團其他收入及收益為人民幣354.2百萬元，較去年同期增長35.5%，主要系歷史收併購交易產生的或有對價公允價值變動所致。

市場推廣開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團市場推廣開支為人民幣113.7百萬元，較去年同期增長4.5%，主要系新開業商業分租項目營銷費用增加所致。

行政開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團行政開支為人民幣405.5百萬元，較去年同期減少7.1%，主要得益於組織變革和精益化費用管控，降本提質增效顯著。

其他開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團其他開支為人民幣38.1百萬元，較去年同期增長97.5%，主要系應收賬款壞賬準備計提增加所致。

財務費用

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團財務費用為人民幣58.5百萬元，主要為租賃負債所產生的利息費用，與去年同期基本持平。

所得稅開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團實際所得稅率25.0%，較去年同期下降1.4個百分點，主要因收併購交易確認的或有對價公允價值變動所產生的收益無需計稅。

期內利潤

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團淨利潤為人民幣1,922.0百萬元，較去年同期增長36.4%。截止二零二四年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔利潤為人民幣1,907.9百萬元，較去年同期增長36.0%。

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呈列的綜合財務報表，我們亦使用並非香港財務報告準則規定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，通過撇除與本公司日常業務營運及管理無關的若干項目的潛在影響，該非香港財務報告準則計量的呈列可為投資者及管理層提供了解本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)界定為經扣除投資物業的重估收益／虧損、無形資產—客戶關係攤銷、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的本集團股東應佔淨利潤。

截至二零二四年六月三十日止六個月，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)扣除投資物業重估收益連同相關遞延稅項影響人民幣88.5百萬元；(ii)扣除或然代價的公允價值變動收益人民幣90.2百萬元；及(iii)加上無形資產—客戶關係攤銷連同相關遞延稅項影響人民幣37.3百萬元而作出調整)為人民幣1,766.5百萬元，較去年同期增長24.2%。截至二零二三年六月三十日止六個月，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1,417.3百萬元。

流動資金及資本資源

截至二零二四年六月三十日止，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9,443.8百萬元，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

截至二零二四年六月三十日止，本集團資產負債率43.4%，較去年同期增長1.1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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無重大投資及重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。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「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。

截至二零二四年六月三十日止，上市所得款項4,847.0百萬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6,753.4百萬元將按照該公告所載之用途及比例分配使用。截至二零二四年六月三十日，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 (人民幣 百萬元)	截至	截至	截至	悉數動用上市 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 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)	二零二四年 六月三十日 實際動用 所得款項 淨額 (人民幣 百萬元)	二零二四年 六月三十日 未動用 所得款項 淨額 (人民幣 百萬元)	
(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	2,638.5	2,581.8	於二零二七年 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	30%	3,480.0	3,057.6	447.3	3,032.7	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	601.2	1,138.9	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	-	1,160.0	-	不適用
合計	100%	11,600.4	7,191.5	4,847.0	6,753.4	

附註3：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。

持作投資物業

截至二零二四年六月三十日止，本集團的其中三處物業深圳布吉萬象匯、蘭州萬象城、深圳龍崗大運天地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，深圳龍崗大運天地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租賃經營並以長期租賃持有。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，出租方無權單方面終止合同。

或然負債

截至二零二四年六月三十日止，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

截至二零二四年六月三十日止，本集團無抵押資產（二零二三年十二月三十一日：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。截至二零二四年六月三十日止，非人民幣資產及負債主要為現金港幣285.7百萬元、19,410.9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

截至二零二四年六月三十日止，本集團在中國內地和香港僱用了40,244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。

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。截至本公告日期，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二零二二年十月二十日及二零二三年十月二十日分別按相同條款續期，各自到期日已延長12個月。截至二零二四年六月三十日，本集團並無提取該融資額度。

期後事項

自二零二四年六月三十日起及直至本公告日期，本集團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。

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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月整個期間，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，以規管董事的所有本公司證券交易及標準守則涵蓋之其他事項。

本公司已向全體董事作出特定查詢，彼等確認於截至二零二四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

截至二零二四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（包括出售庫存股份）。截至二零二四年六月三十日，本公司並無擁有任何庫存股份。

審核委員會及核數師

截至二零二四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、羅詠詩女士及郭世清先生。本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料已由本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

中期股息、特別股息、記錄日期及貨幣選擇

董事會已決議(i)於二零二四年十月二十五日或前後向於二零二四年九月十一日名列本公司股東名冊的股東宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.279元(折合港幣0.305元)(「二零二四年中期股息」)；及(ii)於二零二四年十二月二十日或前後向於二零二四年十月三十日名列本公司股東名冊的股東宣派特別股息每股人民幣0.575元(折合港幣0.629元)(「二零二四年特別股息」)。

二零二四年中期股息及二零二四年特別股息將以港幣現金派付予各股東，除非股東選擇以人民幣收取二零二四年中期股息及二零二四年特別股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.9142元之匯率(即包括本公告日期在內的最後五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣中間價的平均價)計算以人民幣收取全部或部分二零二四年中期股息及／或二零二四年特別股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二四年中期股息及／或二零二四年特別股息，則該等股息將分別以每股人民幣0.279元及／或每股人民幣0.575元派付予股東。為作出有關選擇，股東須填妥(i)二零二四年中期股息的股息貨幣選擇表格(於釐定股東享有收取二零二四年中期股息權利的記錄日期二零二四年九月十一日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二四年九月寄發予股東)，並最遲須於二零二四年十月七日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記分處的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；及(ii)二零二四年特別股息的股息貨幣選擇表格(於釐定股東享有收取二零二四年特別股息權利的記錄日期二零二四年十月三十日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二四年十一月寄發予股東)，並最遲須於二零二四年十一月二十五日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記分處的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。

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(i)於二零二四年十月二十五日或前後(就二零二四年中期股息的支票而言)及(ii)於二零二四年十二月二十日或前後(就二零二四年特別股息的支票而言)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。

倘於二零二四年十月七日下午四時三十分前(就二零二四年中期股息而言)及於二零二四年十一月二十五日下午四時三十分前(就二零二四年特別股息而言)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，有關股東將分別自動以港幣收取二零二四年中期股息及二零二四年特別股息。所有港幣股息派付將(i)於二零二四年十月二十五日或前後(就二零二四年中期股息而言)及(ii)於二零二四年十二月二十日或前後(就二零二四年特別股息而言)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中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。

本公司股東沒有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(i)於二零二四年九月十一日至二零二四年九月十二日(包括首尾兩天)(就二零二四年中期股息而言)及(ii)於二零二四年十月三十日至二零二四年十月三十一日(包括首尾兩天)(就二零二四年特別股息而言)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定獲發二零二四年中期股息及二零二四年特別股息的資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須(i)於二零二四年九月十日下午四時三十分(就二零二四年中期股息而言)及(ii)於二零二四年十月二十九日下午四時三十分(就二零二四年特別股息而言)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。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績

載有上市規則所要求相關資料的本公司截至二零二四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(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crmixlifestyle.com.cn)。

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
主席
李欣

中國，二零二四年八月二十七日

截至本公告日期，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。