



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(Stock Code股份代號: 01209.HK)

2024

中期業績發佈會

INTERIM RESULTS ANNOUNCEMENT

變革向新
共鑄非凡

Embracing the Future

Building the Extraordinary

目录

CONTENTS

1 业绩亮点

2 财务回顾

3 业务回顾

4 ESG

Mixc

1 业绩亮点

业绩亮点

业绩增长有力凸显业务韧性，业绩质量有效支撑股东回报。

公司整体

营业收入

79.57 亿元

同比 +17.1%



核心净利润

17.66 亿元

同比 +24.2%



中期每股股息/特别股息

0.279 元 / 0.575 元

中期每股股息同比 +25.1%



营业现金比率

19.9%

同比 +4.9个百分点



商业航道

购物中心零售额

1,007 亿元

同比 +19.7%



购物中心NOI Margin

67.8%

同比 +0.6个百分点



第三方购物中心税前利润贡献占比

21.4%

较2023年末 +3.9个百分点



大会员数量

5,220 万

较2023年末 +12.9%



物业航道

在管面积

3.98 亿平方米

较2023年末 +7.5%



竞标直拓第三方合约面积³

2,433 万平方米

城市空间占比 88%



城市空间收入

8.24 亿元

同比 +24.9%



城市空间毛利率

15.1%

同比 +0.9个百分点



1: 除特殊说明，本报告期内货币单位均指人民币。
2: 除特殊说明，本报告期内核心净利润均指归母核心净利润。
3: 仅含当年新签约项目，不含当年到期再签约第三方项目。

2 财务回顾

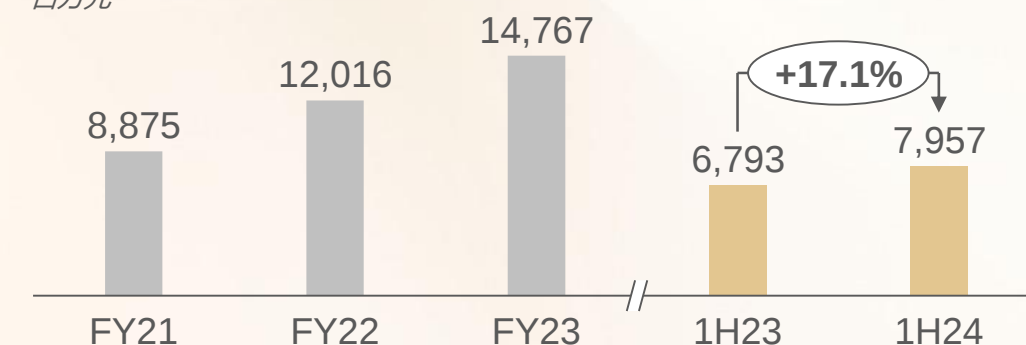
损益表

提质增效实现成本有效节降，收入利润保持“稳增长”： 期内总收入同比增长17.1%至79.57亿元，两费费率同比下降1.5个百分点至6.5%，核心净利润增长24.2%至17.66亿元。

人民币百万元	1H24	1H23	变化
收入	7,957	6,793	17.1%
商业航道 ¹	2,850	2,309	23.4%
物业航道	5,102	4,484	13.8%
生态圈业务 ²	5.73	-	-
毛利	2,703	2,253	20.0%
商业航道	1,736	1,351	28.5%
物业航道	964	902	6.9%
生态圈业务	2.29	-	-
毛利率	34.0%	33.2%	0.8 pt
商业航道	60.9%	58.5%	2.4 pt
物业航道	18.9%	20.1%	-1.2 pt
生态圈业务	39.9%	-	-
管理及销售费用	519	545	-4.8%
管理及销售费用率	6.5%	8.0%	-1.5 pt
股东应占净利润	1,908	1,402	36.0%
核心净利润	1,766	1,422	24.2%
核心净利润率	22.2%	20.9%	1.3 pt
归母每股盈利	0.836	0.614	36.0%
中期每股股息	0.279	0.223	25.1%

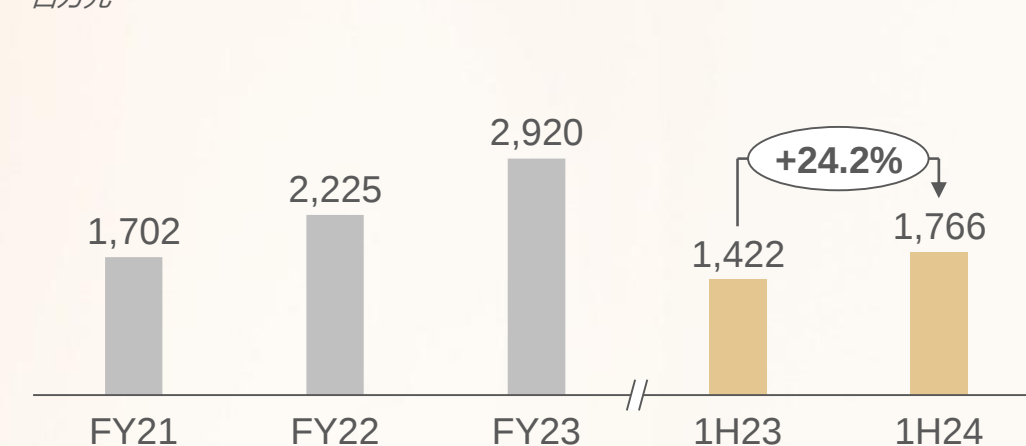
总收入

百万元



核心净利润

百万元



1. 包含购物中心（含分租）及写字楼的运营及物管服务；
 2. 主要包含文化运营、自营高化业务。

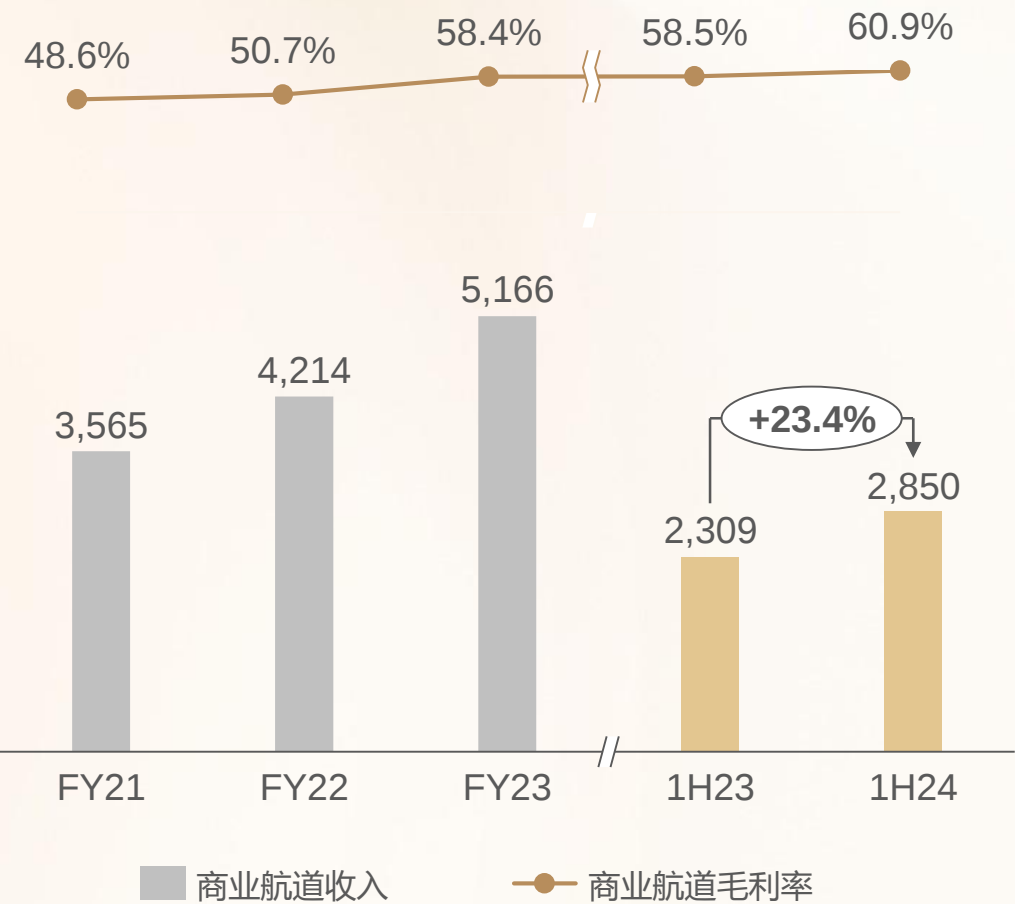
商业航道收入及毛利率

规模增长与效率提升协同促进，毛利率水平高位攀升：商业航道收入同比提升23.4%至28.50亿元，毛利率同比增加2.4个百分点至60.9%。

人民币百万元	1H24	1H23	变化
收入	2,850	2,309	23.4%
购物中心	1,890	1,409	34.1%
购物中心 – 运营	1,295	958	35.1%
购物中心 – 物管	252	191	31.6%
购物中心 – 分租	343	260	32.1%
写字楼	960	900	6.6%
写字楼 – 运营	54	69	-21.3%
写字楼 – 物管	906	831	9.0%
毛利率	60.9%	58.5%	2.4 pt
购物中心	72.5%	71.8%	0.7 pt
购物中心 – 运营	78.6%	74.5%	4.1 pt
购物中心 – 物管*	42.7%	62.3%	-19.6pt
购物中心 – 分租	71.5%	68.5%	3.0 pt
写字楼	38.1%	37.7%	0.4 pt
写字楼 – 运营	76.3%	77.8%	-1.5 pt
写字楼 – 物管	35.9%	34.4%	1.5 pt

商业航道收入及毛利率

百万元



*包括购物中心开业前及开业后物管服务收入，受期内新开业购物中心数量增多影响，开业前物管服务（包干制）收入占比提升，购物中心物管毛利率下滑。

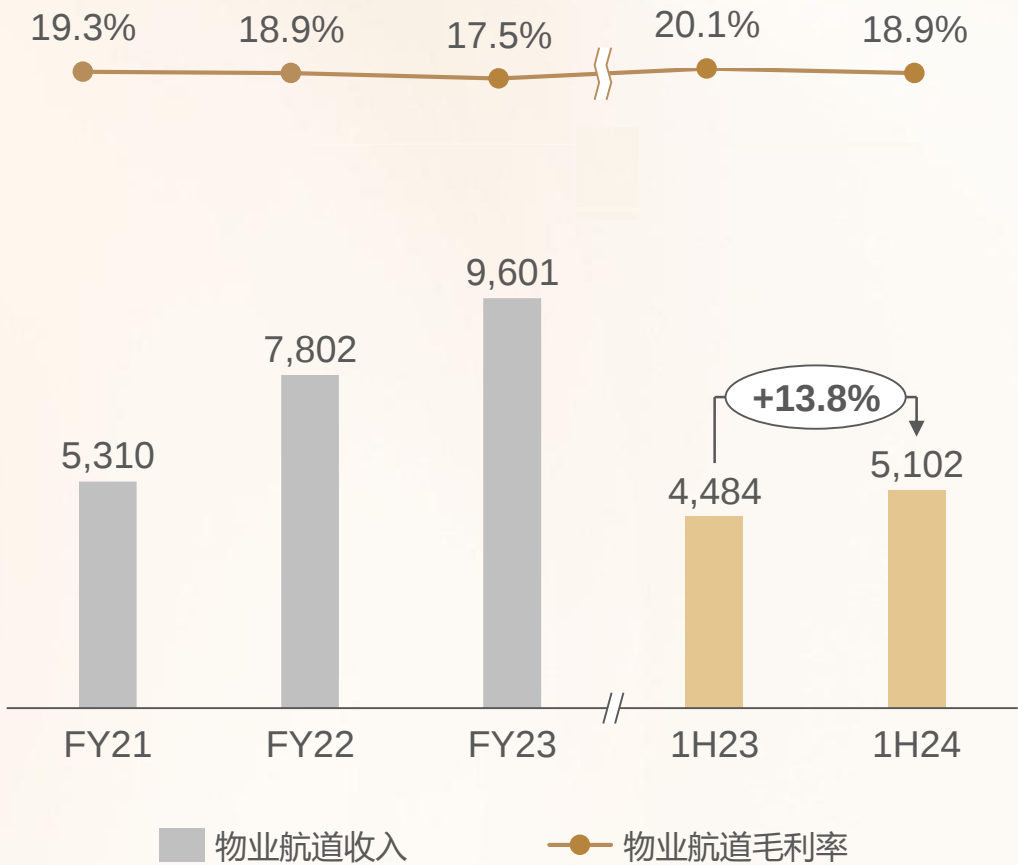
物业航道收入及毛利率

城市空间战略落地推动收入增长，增值服务占比提升助力毛利率稳定： 物业航道收入同比增长13.8%至51.02亿元，其中社区空间收入同比增长11.9%，城市空间收入同比增长24.9%；受非业主增值服务收入占比下降及品质提升投入影响，整体毛利率同比微降1.2个百分点至18.9%。

人民币百万元	1H24	1H23	变化
收入	5,102	4,484	13.8%
社区空间	4,277	3,824	11.9%
基础物业服务	3,217	2,846	13.1%
非业主增值服务	337	402	-16.2%
业主增值服务	723	576	25.6%
城市空间	824	660	24.9%
基础物业服务	763	604	26.4%
增值服务	61	56	8.9%
毛利率	18.9%	20.1%	-1.2 pt
社区空间	19.6%	21.1%	-1.5 pt
基础物业服务	15.2%	16.2%	-1.0 pt
非业主增值服务	37.8%	39.2%	-1.4 pt
业主增值服务	30.9%	32.8%	-1.9 pt
城市空间	15.1%	14.2%	0.9 pt
基础物业服务	13.6%	12.7%	0.9 pt
增值服务	33.9%	29.5%	4.4pt

物业航道收入及毛利率

百万元

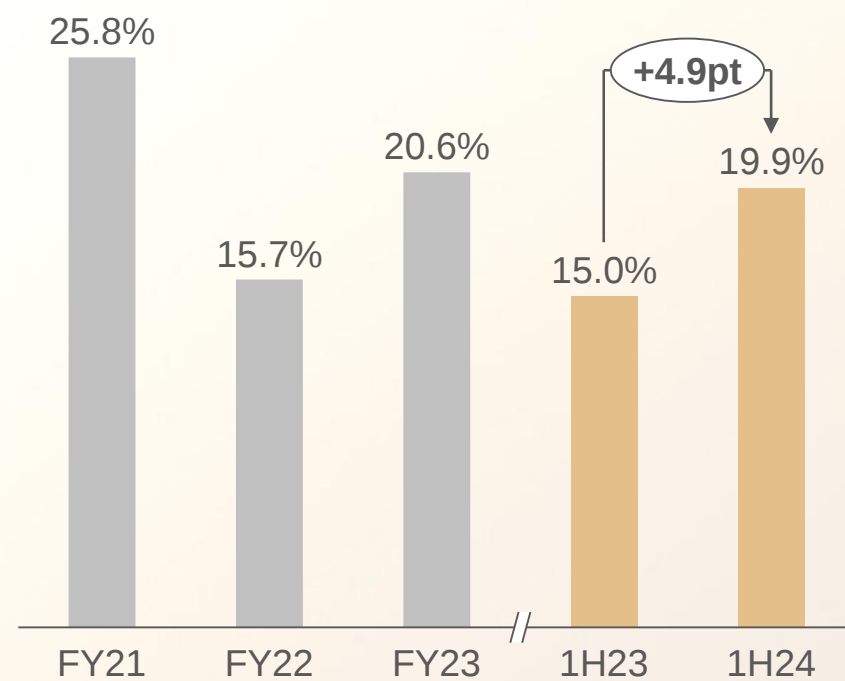


现金流及应收账款管理

公司价值管理回归本源，全面指向有现金流的利润： 期内营业现金比率同比上升4.9个百分点至19.9%，经营性净现金流/核心净利润同比提升17.9个百分点至89.6%；应收账款周转天数51天，维持行业优秀水平。

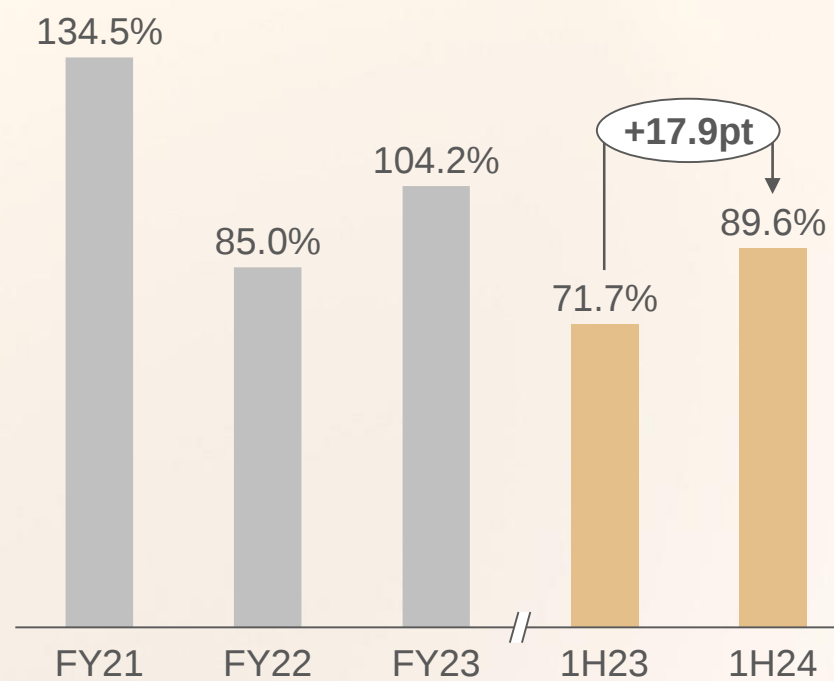
营业现金比率

%



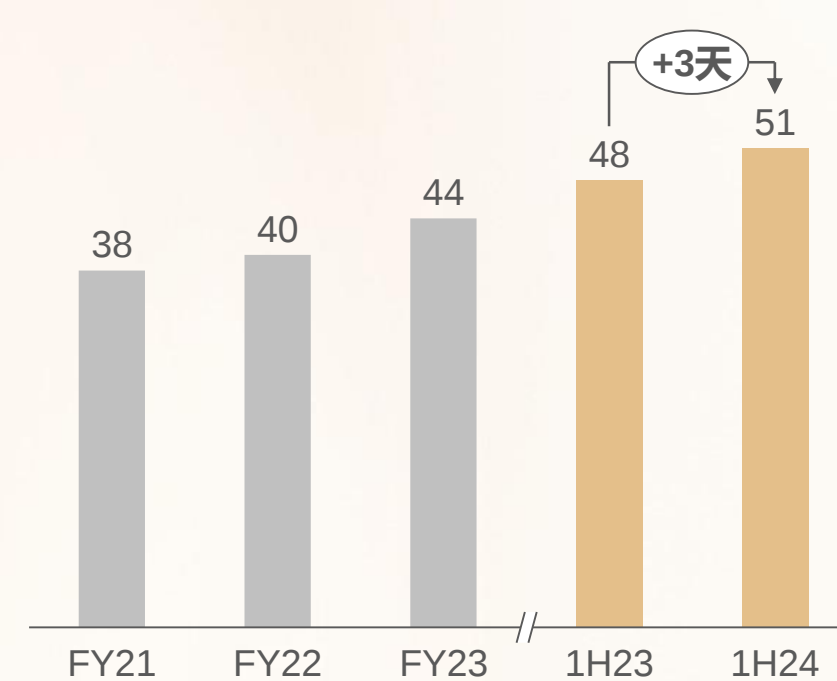
经营性净现金流/核心净利润

%



应收账款周转天数

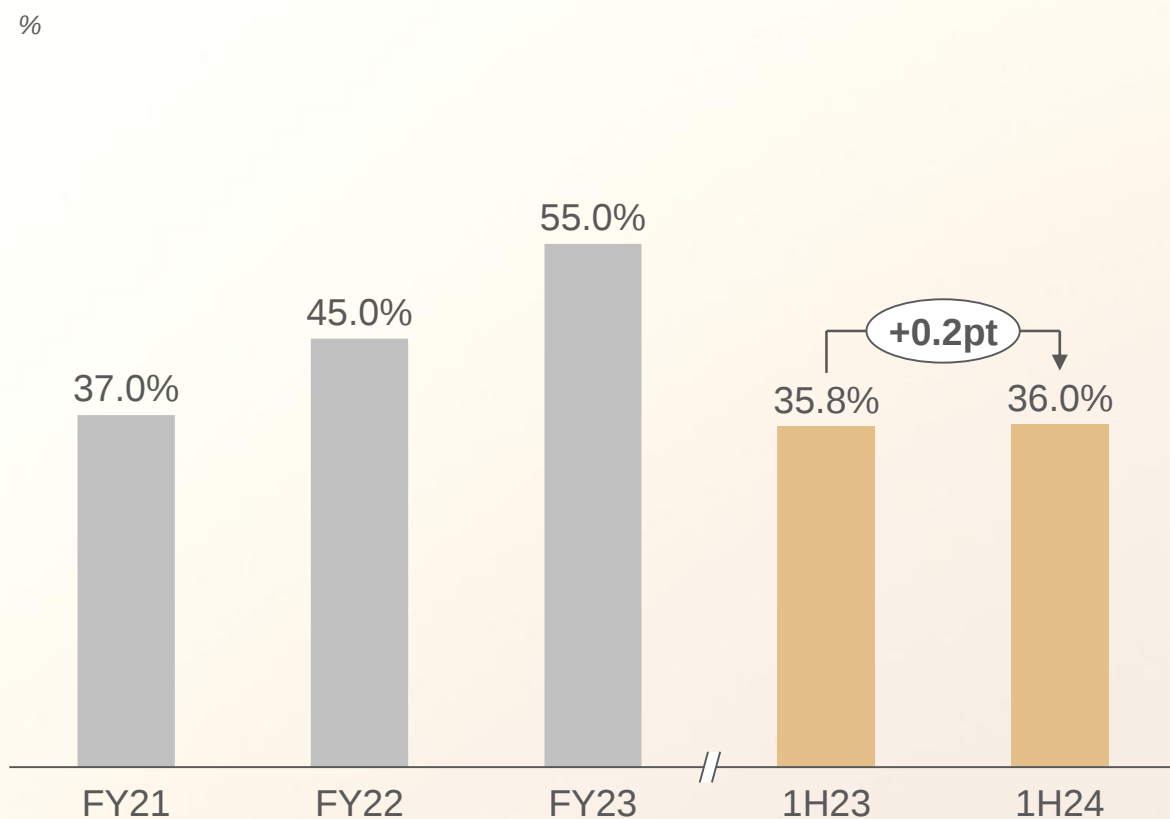
天



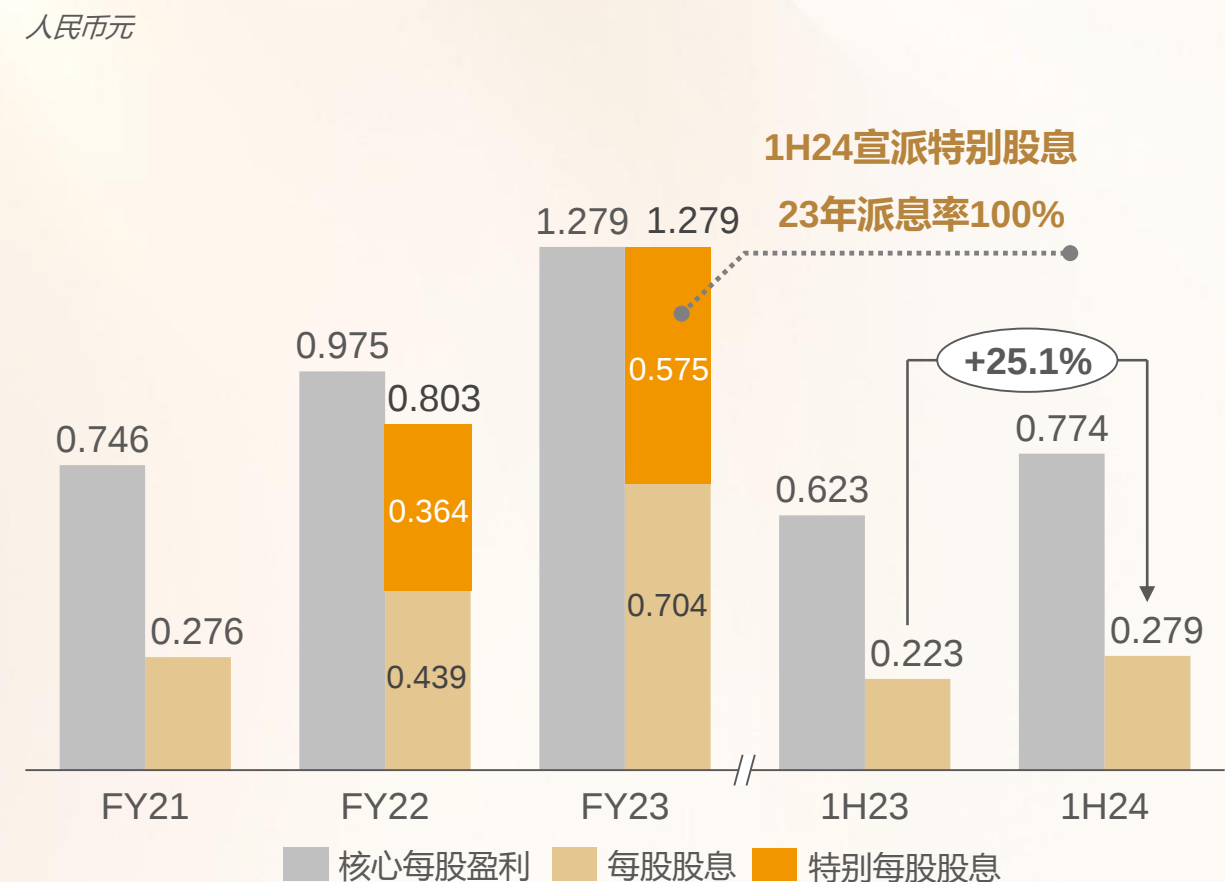
股息及派息率

宣派中期股息与特别股息，践行回馈股东的资本市场承诺： 宣派中期股息每股人民币0.279元，同比增长25.1%；同时宣派特别股息每股0.575元，提升2023年派息率至100%，与投资者共享发展成果。

全年/中期派息率



归母核心每股盈利及每股股息



3 业务回顾

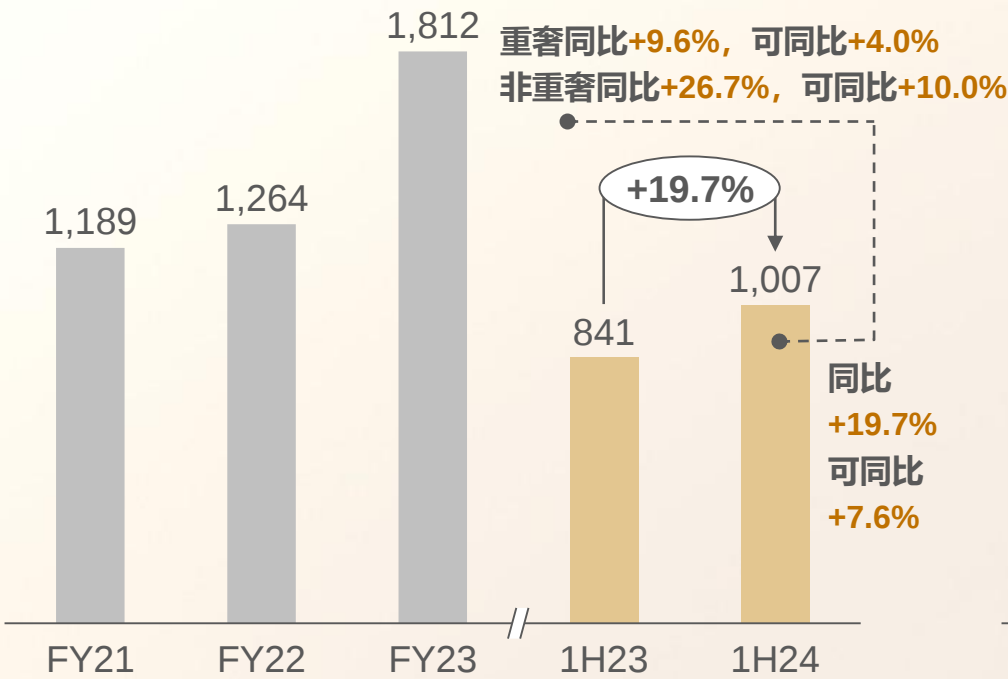


商管服务全价值链一体化能力和全产品线组合优势，有效赋能购物中心逆势增长，彰显经营韧性。

- 零售额增速全面跑赢社消零增速：期内零售额同比增长19.7%、可同比增长7.6%，均优于社消零总额增速（3.7%）；
- 重奢项目逆势增长，非奢项目领跑市场：重奢项目零售额同比增长9.6%，可同比增长4.0%；非奢项目同比增长26.7%，可同比增长10.0%；
- 市场份额稳步提升进一步巩固行业地位：期内108个在营项目，46个项目零售额排名当地市场第一，85个排名当地市场前三。

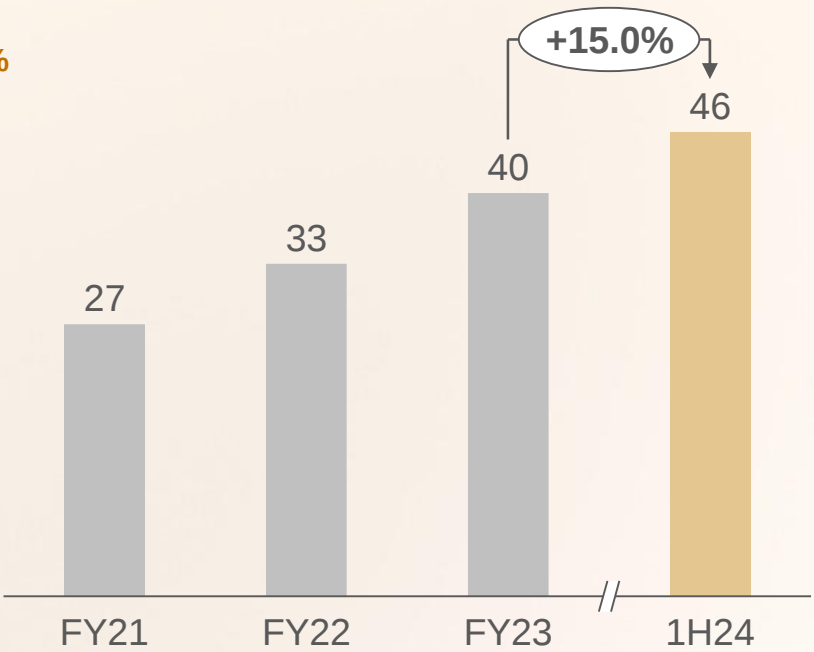
1H24累计整体零售额

亿元



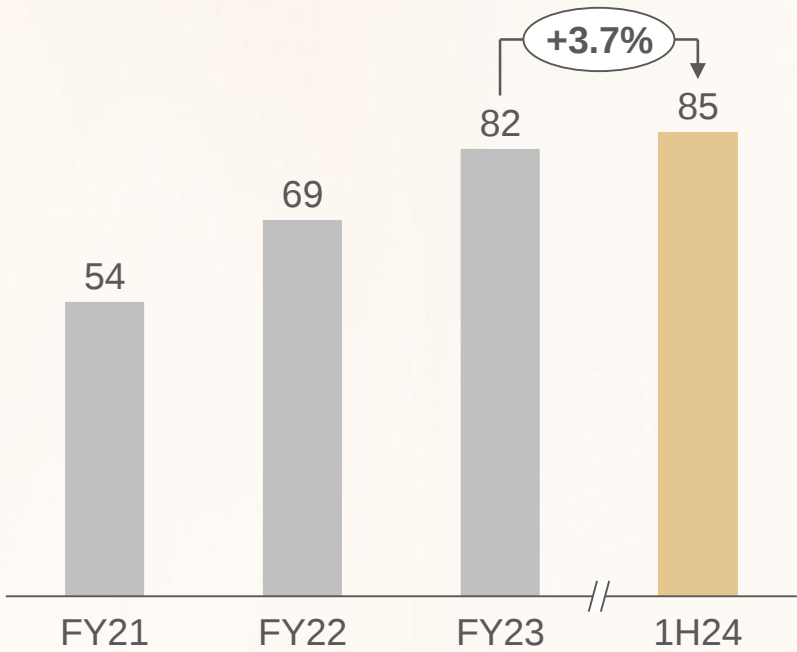
零售额排名当地市场第一项目数量

个



零售额排名当地市场前三项目数量

个



商业航道-购物中心

产品定义能力：以消费者体验驱动产品标准更迭、产品服务焕新。期内7座购物中心如期开业，综合开业率均超90%，首进品牌数量占比超20%，开业后成为城市消费新地标。

7个新开项目高品质绽放

4月



邯郸万象汇

开业时间：4.30
综合开业率：92%
开业首日零售额：
626万元
首进品牌：60家

5月



武汉武昌万象城

开业时间：5.18
综合开业率：92.2%
开业首日零售额：
2,093万元
首进品牌：41家



合肥包河万象汇

开业时间：5.25
综合开业率：99.7%
开业首日零售额：
2,022万元
首进品牌：63家



常州万象城

开业时间：5.30
综合开业率：100%
开业首日零售额：
2,199万元
首进品牌：100家



北京西北旺万象汇

开业时间：5.31
综合开业率：100%
开业首日零售额：
1,240万元
首进品牌：48家

6月



桐乡万象汇

开业时间：6.28
综合开业率：100%
开业首日零售额：
1,448万元
首进品牌：70家



南宁升喜朝阳里

开业时间：6.30
综合开业率：92.8%
开业首日零售额：
255万元
首进品牌：10+家

产品创新升维



结合稀缺江景资源与自然生态，打造“落日剧场”、“微醺山谷”，注入商业新活力。



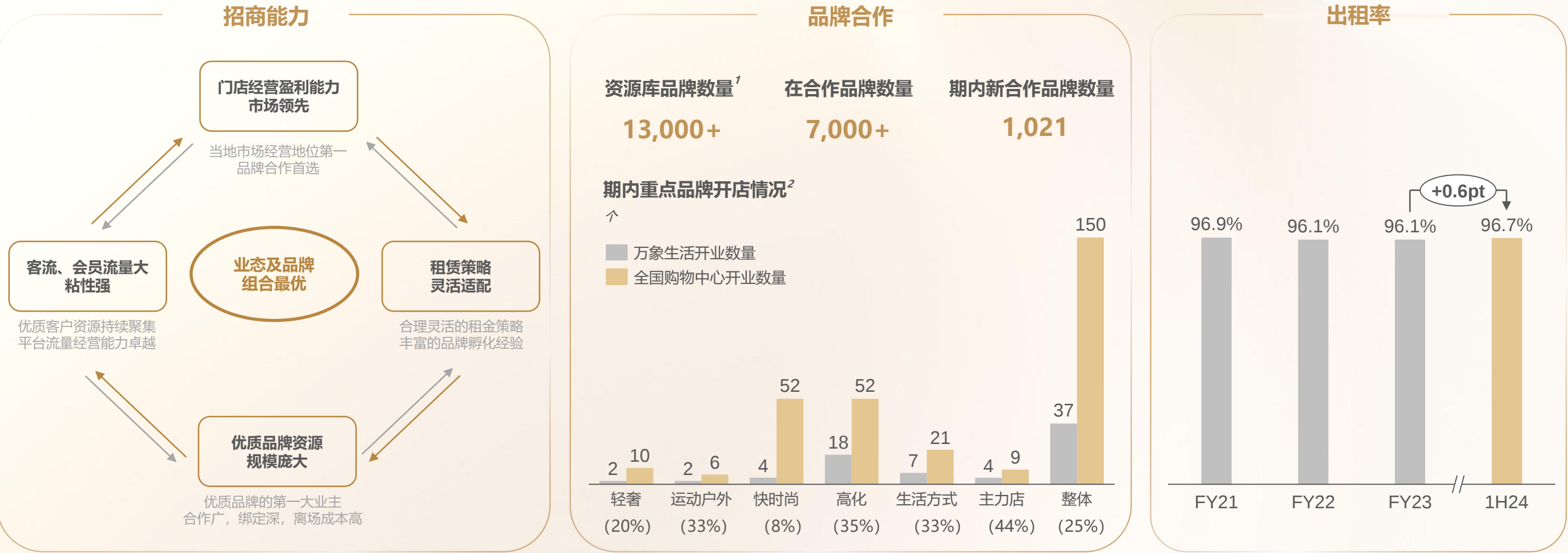
在地文化与商业巧妙融合，通过主入口处凤凰艺术装置，提供先锋式购物空间。



以茶为设计概念，打造户外屋顶茶园，构建半露天区域，形成休闲感街区。



招商组合兑现能力：资源库品牌数量超13,000个，在合作品牌数量超7,000个，期内重点品牌全国新开门店数占比25%。在营购物中心平均出租率维持96.7%高位，较23年末提升0.6个百分点；可同比项目实现租金坪效增长2.9%。



1. 截至期末合作过的品牌总数；
2. 仅包含非重奢品牌中的部分重点品牌。

商业航道-购物中心

系统性运营能力：

- **租户共创：**全面推进“伙伴计划”，期内组织33场品牌的高层会面，总对总统一战略合作共识，稳住业绩基本盘。
- **客户共生：**期内到访客流突破6.4亿人次，同比增长25.0%，精耕会员运营，商业会员数量同比增长30.4%，筑牢业绩压舱石。
- **业主共赢：**期内沈阳万象城、合肥万象城及青岛万象城通过空间改造焕新实现经营业绩大幅提升，释放存量资产价值，挖潜业绩增长点。

“租户共创”：创新探索空间运营



“客户共生”：会员运营实现高流量转化



“业主共赢”：持续挖掘空间潜力



沈阳万象城
2024年3月改造空间开放

月均零售额增长近18倍

月均租金增长近8倍

合肥万象城
2024年6月改造空间开放

月度新增零售额1,600万

月度新增客流90万人次

青岛万象城
2024年6月改造空间开放

预计月均零售额坪效增长17倍

月均租金坪效增长14倍

商业航道-购物中心

创新迭代能力：洞察客户需求，围绕在地文化、社群运营、特色场景营造，打造多样性商业范式。深圳大运天地诠释“可呼吸”开放式商业体，义乌天地创新空间结构与行走动线，贵阳万象城融合建筑语言与业态规划，为城市发展注入新活力，为消费者提供新体验。

深圳大运天地



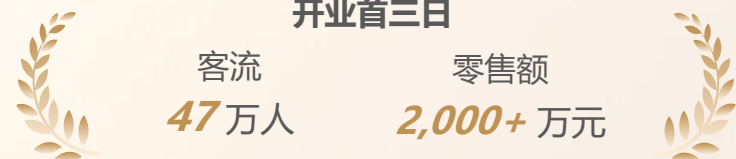
“可呼吸”开放式商业体



串联自然、商业街区和专业级体育场馆的创新空间

- 5万㎡广阔水域，100万㎡公园
- 首个社交式生态友好型街区
- 中国TOP.9场馆，6万座超大容量

开业首三日



义乌天地



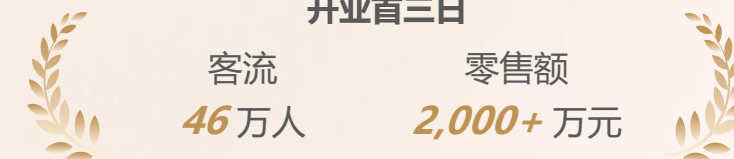
全天候、多样化、高品质社交街区



重新定义城市商业天花板

- 创新空间结构、行走动线
- 规模化首店阵容，近百家首进和城市旗舰店
- 超前营销创意，展现义乌城市精神

开业首三日



贵阳万象城



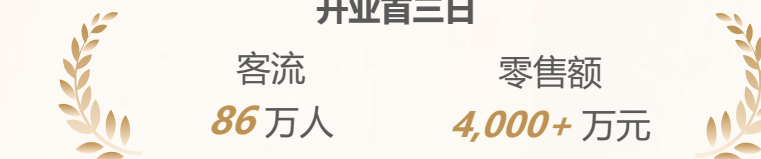
自在惬意、年轻潮流社交街区



因地制宜，打造自在惬意、潮流社交氛围

- “一巷贯穿东西，一街连接高低”的建筑语言及业态规划
- 与品牌共创，商业内容场景深度融入建筑设计空间
- 空间运营创新，抢占政府文旅IP资源共创“路边音乐会·万象城站”

开业首三日



商业航道-购物中心

依托一体化能力和品牌影响力，第三方项目发展量质并进： 期内发展7个第三方项目，均位于一二线城市，平均GFA11.0万平方米。落实战略引领业务发展，期内签约2个利润分成项目；多渠道多模式发展路径，完善提升了多类型业主服务能力。

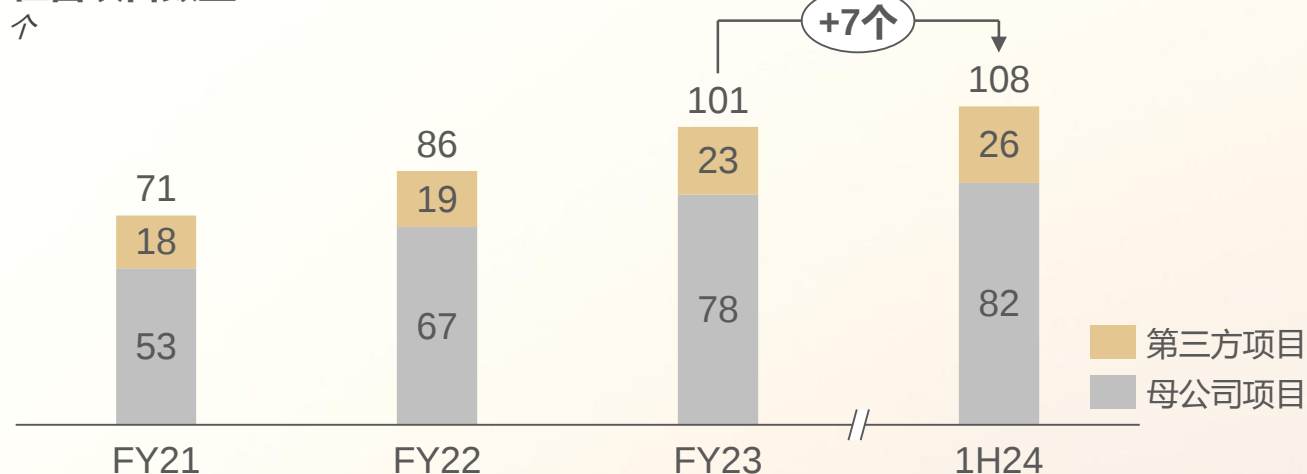
新增第三方项目明细		
	期内	上市至期末累计
项目个数	7	46
总建筑面积（万平方米）	77	442
单项目平均GFA（万平方米）	11.0	9.6
TOD项目数量占比	71.4%	84.8%
一、二线城市项目数量占比	100%	98%
存量项目占比	0	30.4%



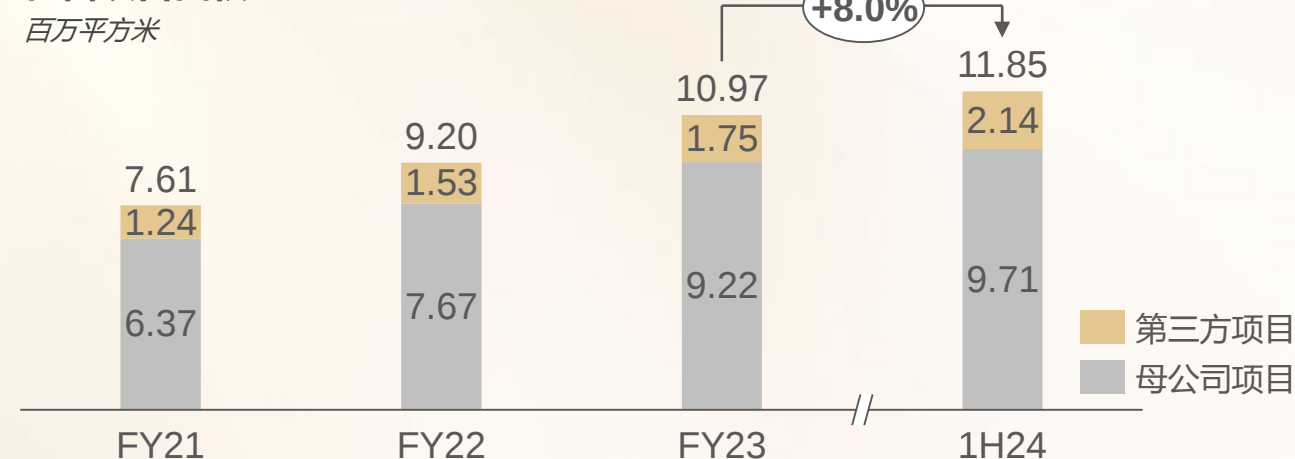
商业航道-购物中心

管理规模稳步提升，市场化运营能力持续凸显：期末在营项目108个，管理面积1,185万平方米。其中，在营第三方项目26个，面积214万平方米，得益于包租及REIT项目业绩增长，第三方项目收入贡献较23年底增长1.5个百分点至27.5%，税前利润贡献增长3.9个百分点至21.4%。

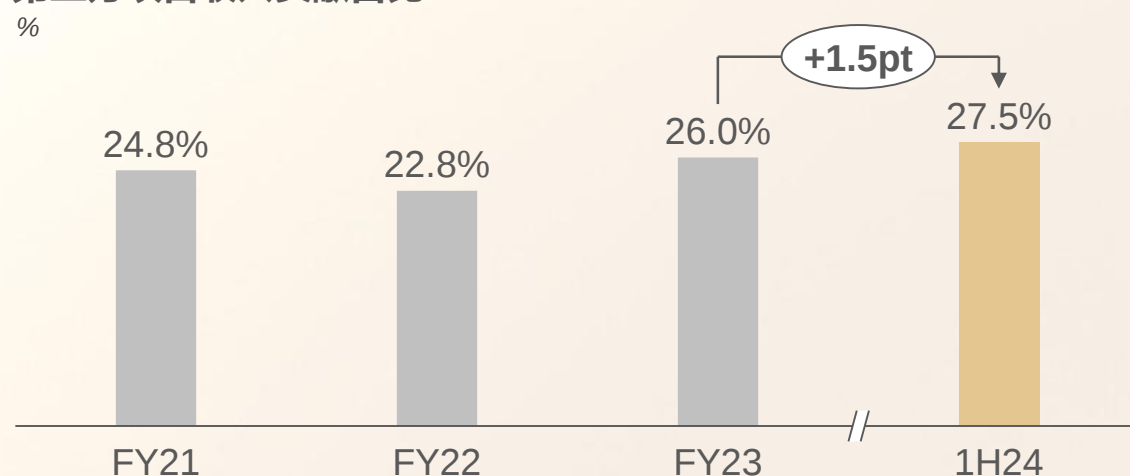
在营项目数量



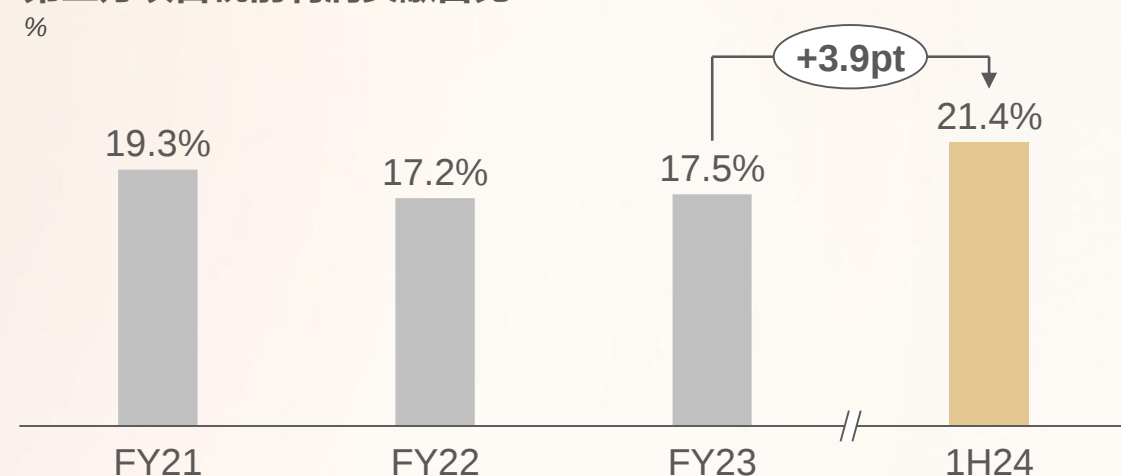
在营项目面积



第三方项目收入贡献占比



第三方项目税前利润贡献占比

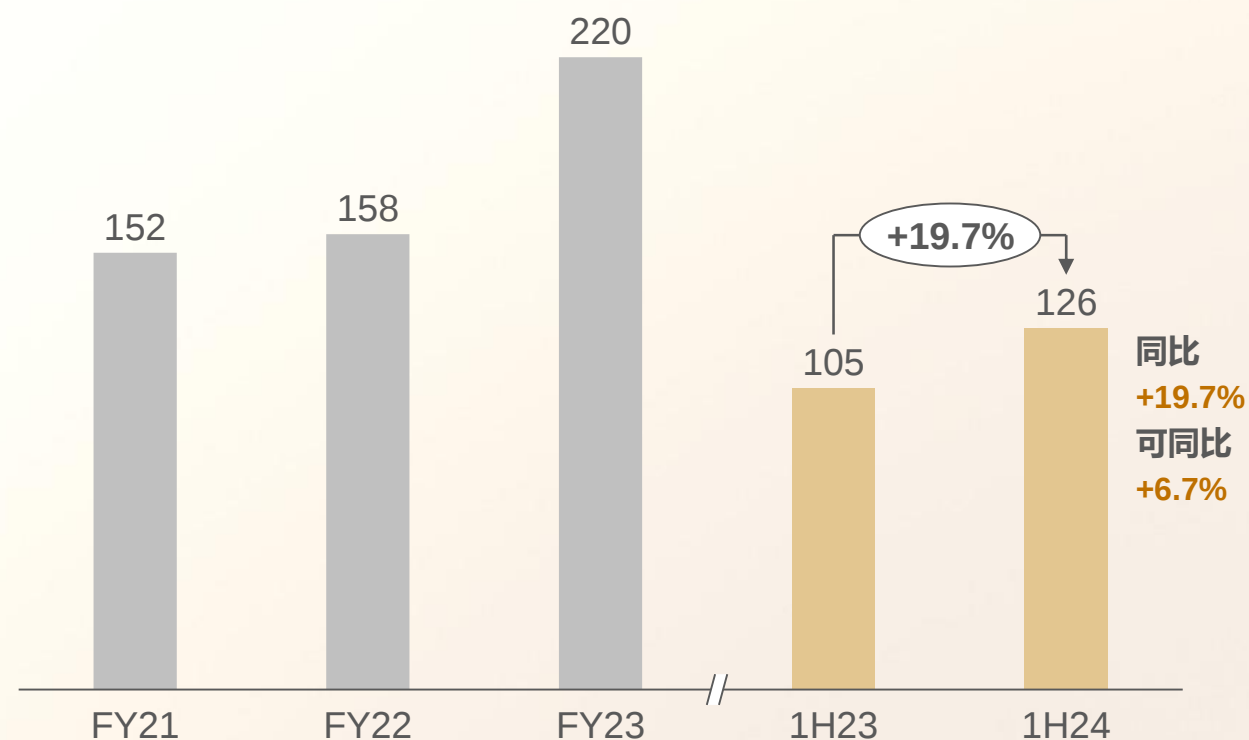


商业航道-购物中心

落实项目分类管理，实现业主方收入利润稳步增长：期内业主端租金收入同比增长19.7%至126亿元，NOI同比增长20.7%至85亿元，NOI Margin同比提升0.6个百分点至67.8%。

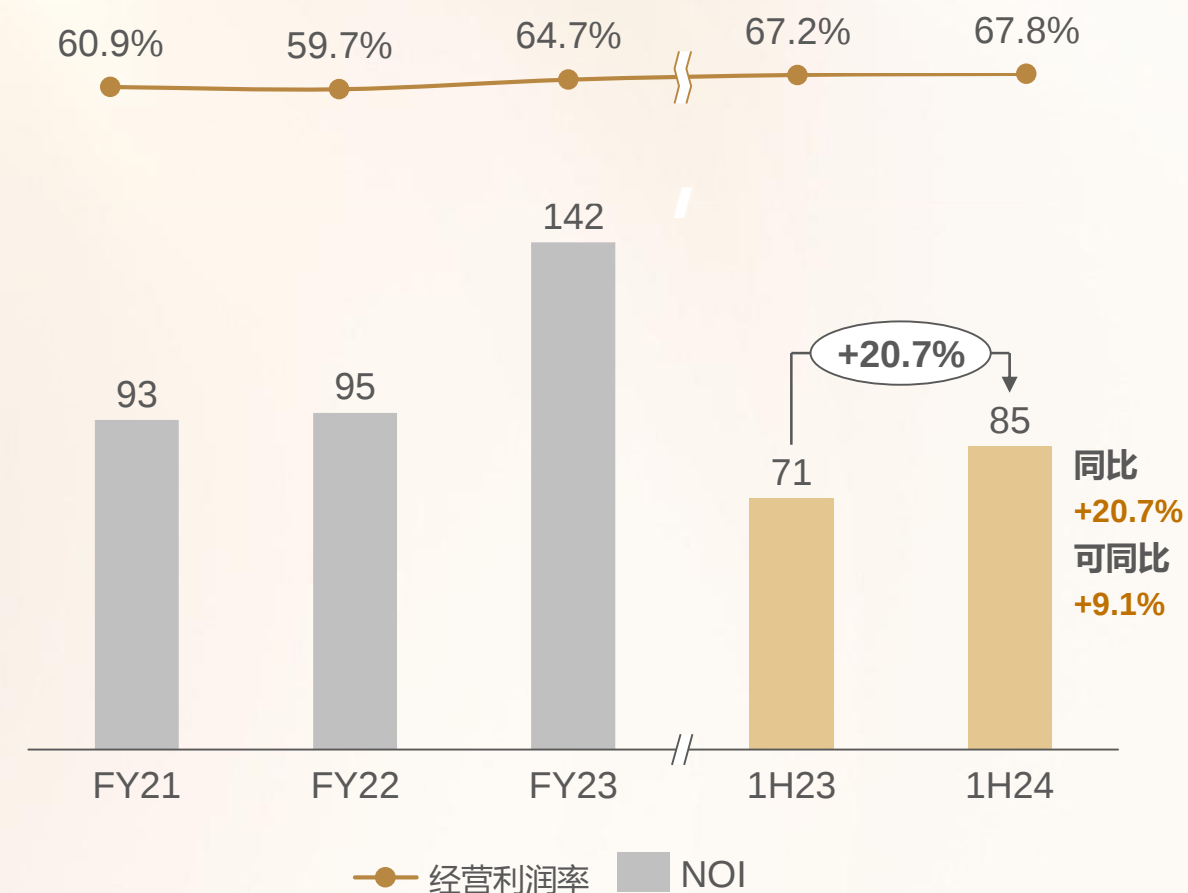
租金收入

亿元



NOI 及 NOI Margin

亿元



商业航道-购物中心

扎实兑现REIT项目业绩指标，打造基金类项目运管成功范式：期末青岛万象城出租率99.04%，较招募书预测提升1.54个百分点，期内客流同比增长10%，会员数量超131万人，较23年末增长10.1%，助力项目年化分派率实现5.04%，超上市前预测0.1个百分点。

经营提升

出租率维持高位，超过招募说明书预测值

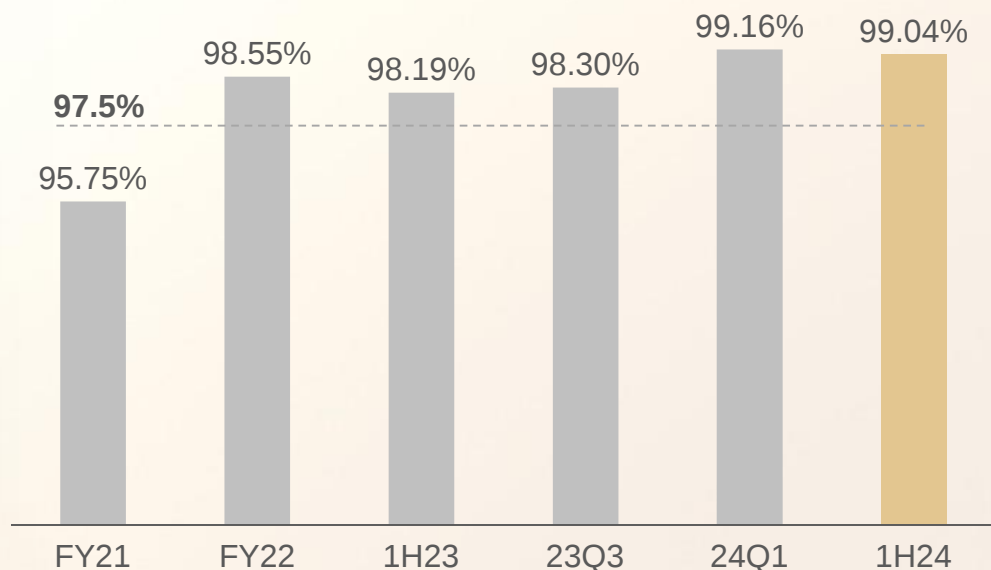
1H24累计客流

同比+10%

1H24商业会员

较23年末+10.1%

城市级购物中心强势吸引力和向心力



回报稳健

可供分配金额

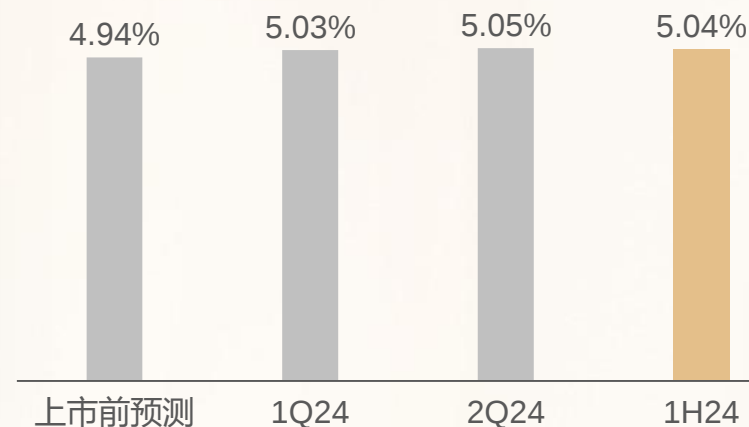
1.38亿元

实际分配金额

5,122万元

对应年化分派率

*华夏华润商业REIT2月7日成立，
按募集规模计算相应分派率（对应发行价格6.902元/份）

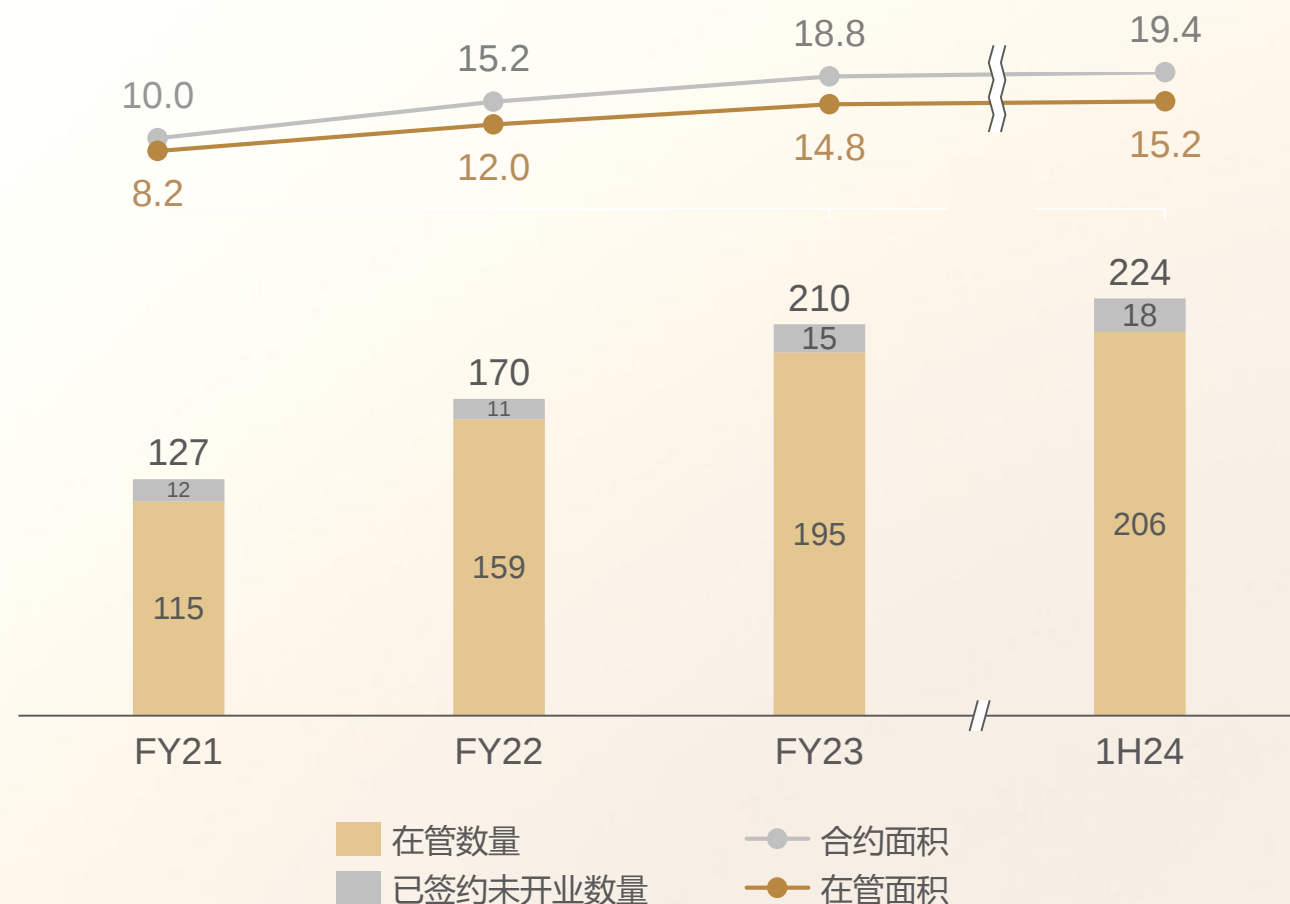


商业航道-写字楼

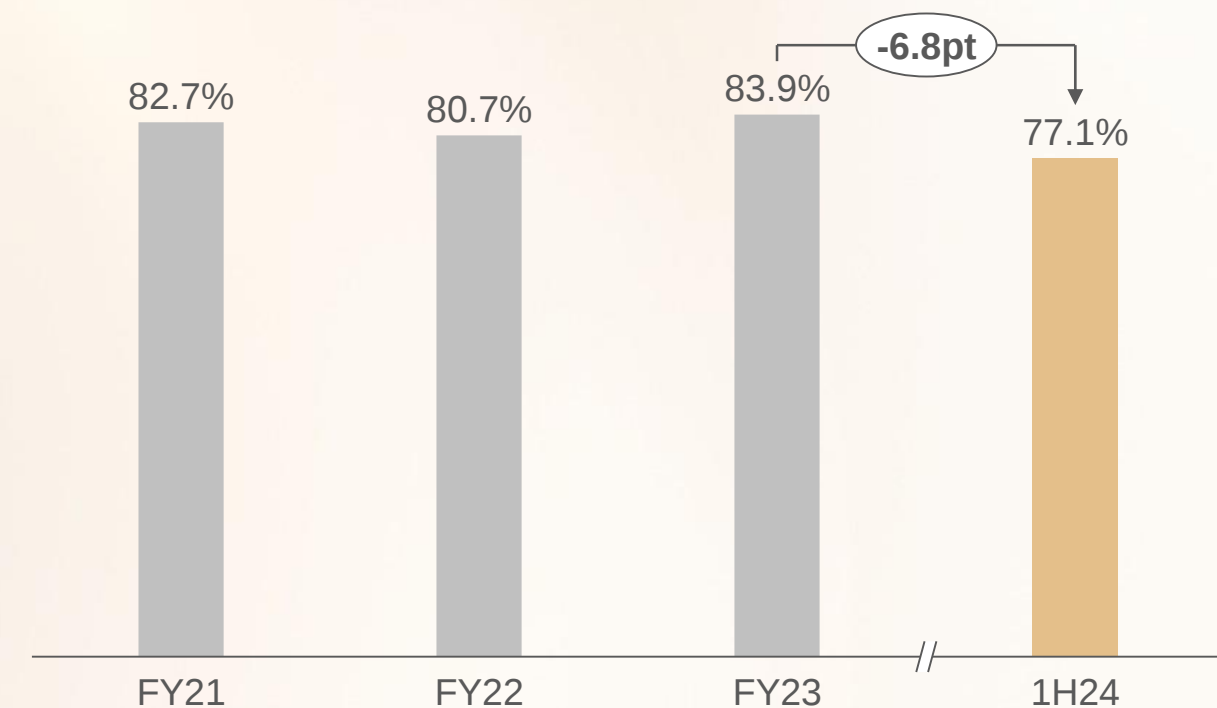
业务规模保持增长，一体化能力助力出租率稳定： 期末写字楼物业在管项目206个，在管面积1,523万平方米，合约项目224个，合约面积1,939万平方米。公司提供运营服务的25个项目平均租金水平维持稳定，受新项目入市影响，出租率下降6.8个百分点至77.1%，可同比下降2.6个百分点。

商业运营及物业管理业务在管、合约项目数量及面积

百万平方米



出租率

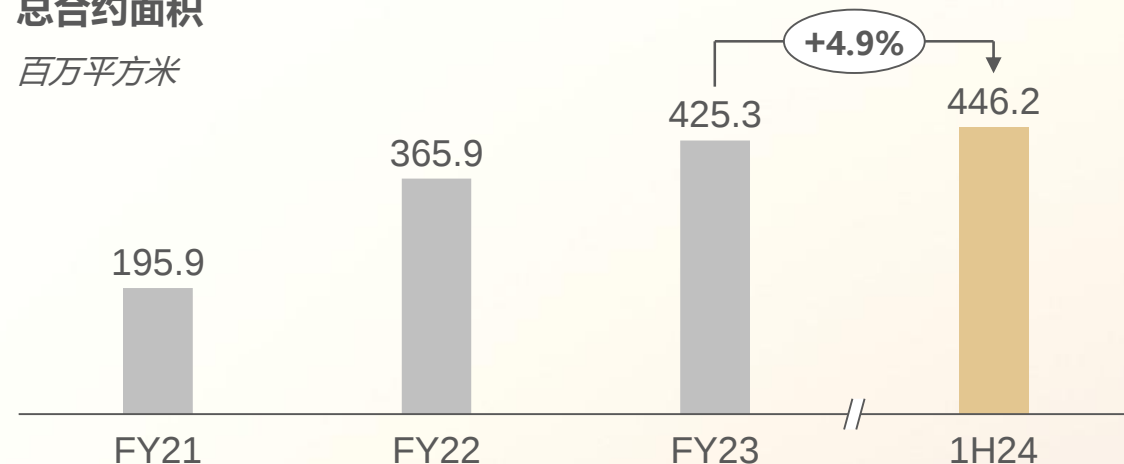


物业航道-规模增长

管理规模稳定增长，第三方面积占比持续提升： 期末总合约面积4.46亿平方米，总在管面积3.98亿平方米，较23年末分别增长4.9%及7.5%；第三方合约面积及在管面积占比分别为60.2%和61.9%，较23年末分别提升1.2和1.5个百分点。

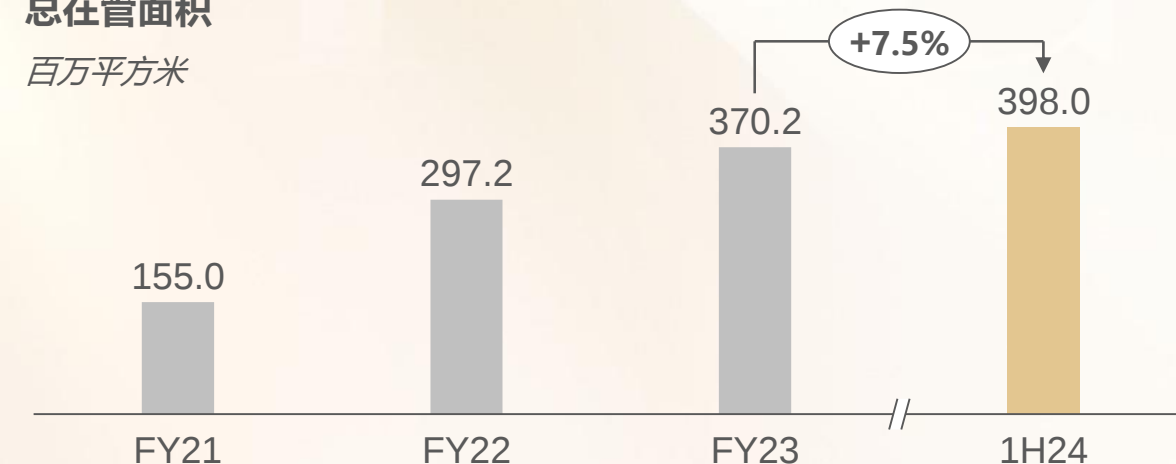
总合约面积

百万平方米

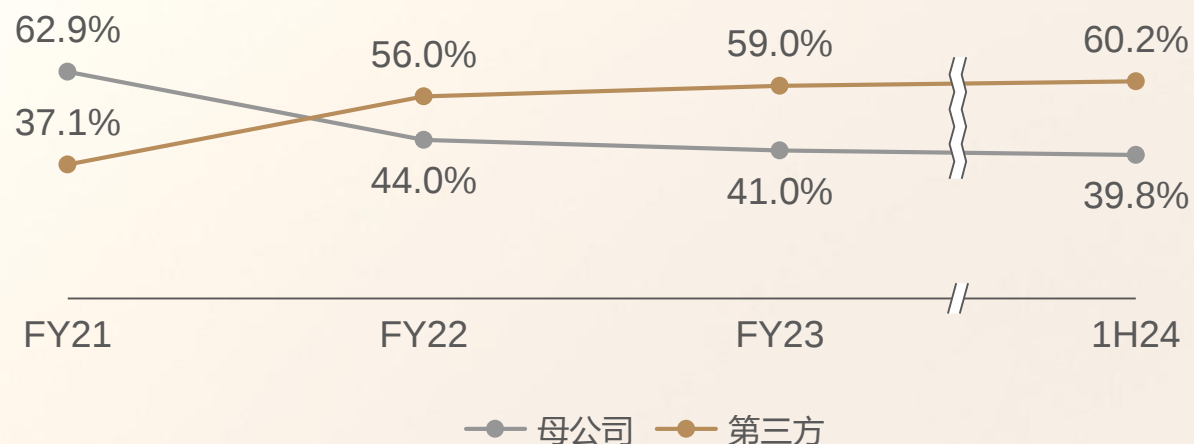


总在管面积

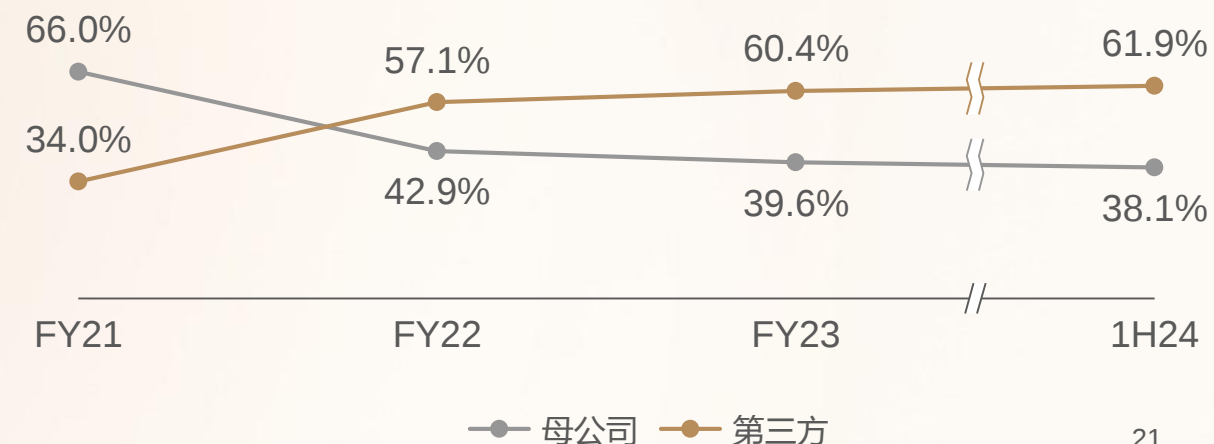
百万平方米



母公司vs.第三方合约面积占比



母公司vs.第三方在管面积占比

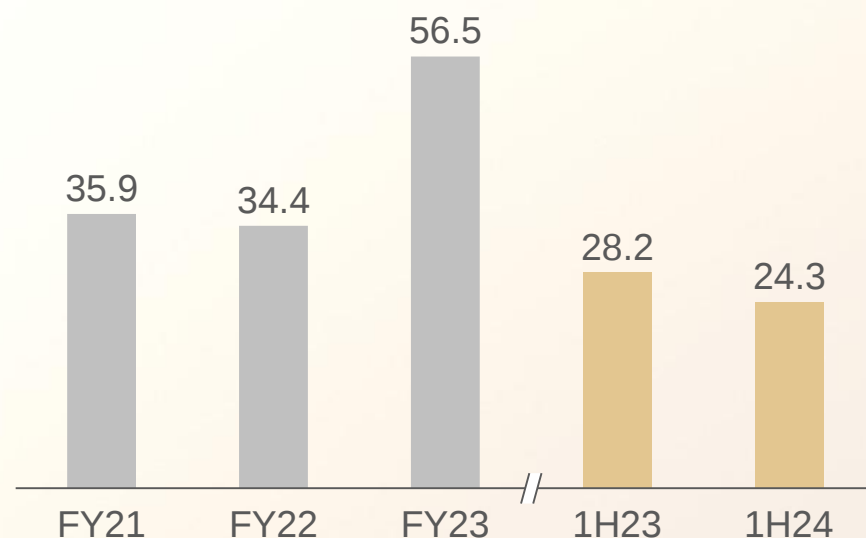


物业航道-规模增长

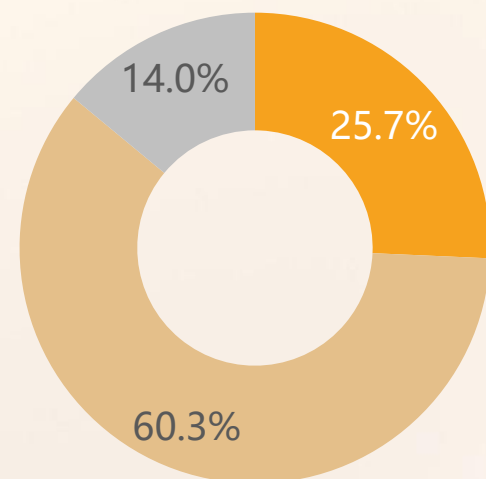
坚持战略引领发展，实现有质量的规模增长： 期内新增第三方合约面积2,433万平方米，86%位于一二线城市。期内新增城市空间合约面积2,144万平方米，占比88%，规模发展聚焦战略定位。

新增第三方合约面积*

百万平方米

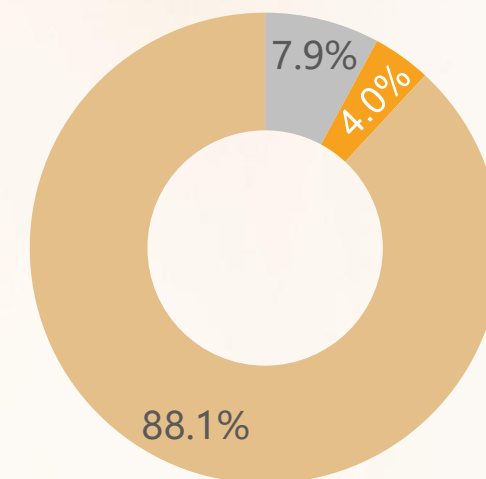


新增第三方合约面积城市能级分布*



■ 一线 ■ 二线 ■ 三线及以下

新增第三方合约面积业态分类*



■ 社区生活空间 ■ 办公产业空间 ■ 城市公共空间

*新增第三方合约面积仅含当年新签约项目，不含当年到期再签约第三方项目，不含收并购。

物业航道-城市空间

落地“美好城市”运营生态，助力城市空间经济价值和社会效益的释放：提升城市空间价值认知及资源整合能力，充分发挥城市空间运营服务一体化优势，在深圳虹桥公园、温州龙港市民中心、成都世界科幻馆等项目中落地“美好城市”运营生态。



深圳·虹桥公园



虹桥+自然主题IP打造

年度庆典活动策划

成都·世界科幻公园/科幻馆



科普/科幻策展单位合作

演出演艺资源方引入

温州·龙港城乡环卫一体化



城乡全域环境清洁保障

智慧环卫赋能提效

温州·龙港市民中心



高规格政务/会务/接待

市民图书馆运营及智慧化管理

温州·龙港滨江汇商街



一线零售/餐饮品牌引入

开业庆典策划落地

沈阳·地铁兴华街商业



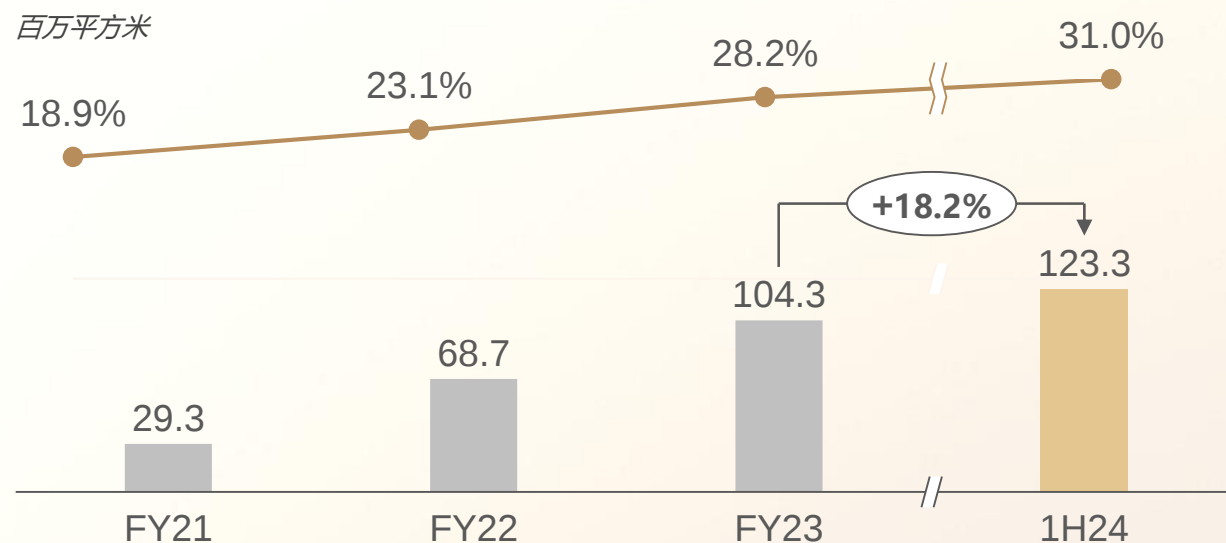
商街产品策划定位

链接轨道交通物业服务

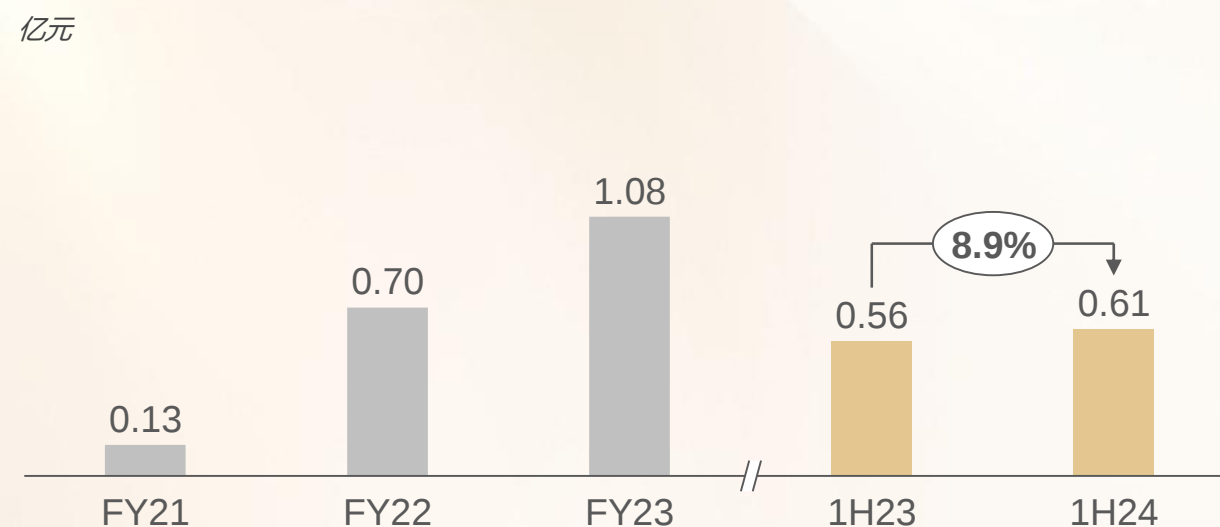
物业航道-城市空间

城市空间运营服务能力获市场认可，推动业务高速高质增长： 期末城市空间在管面积较23年末增长18.2%至1.23亿平方米，收入同比增长24.9%至8.2亿元，高品质运营服务形成价值转化，带动城市空间增值服务同比增长9%至0.61亿元。

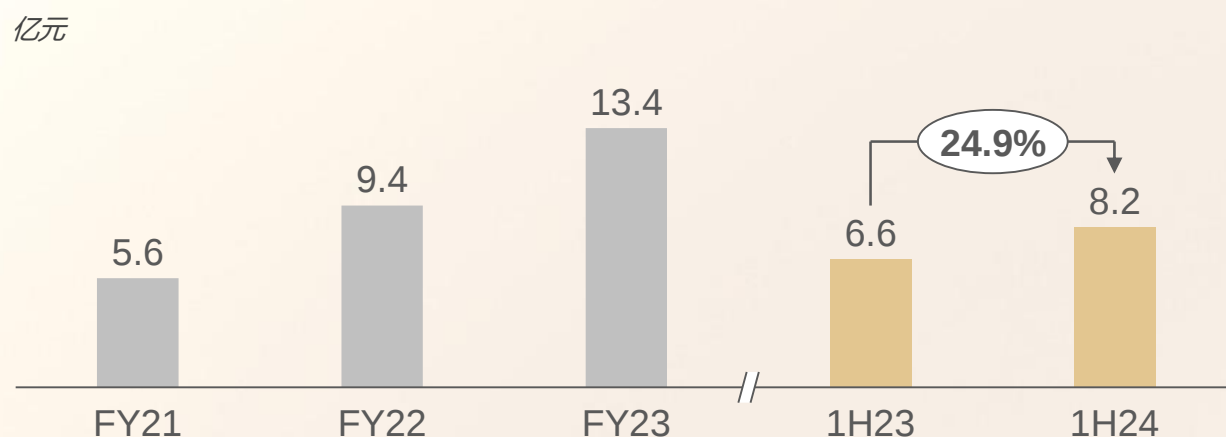
城市空间在管面积及占比



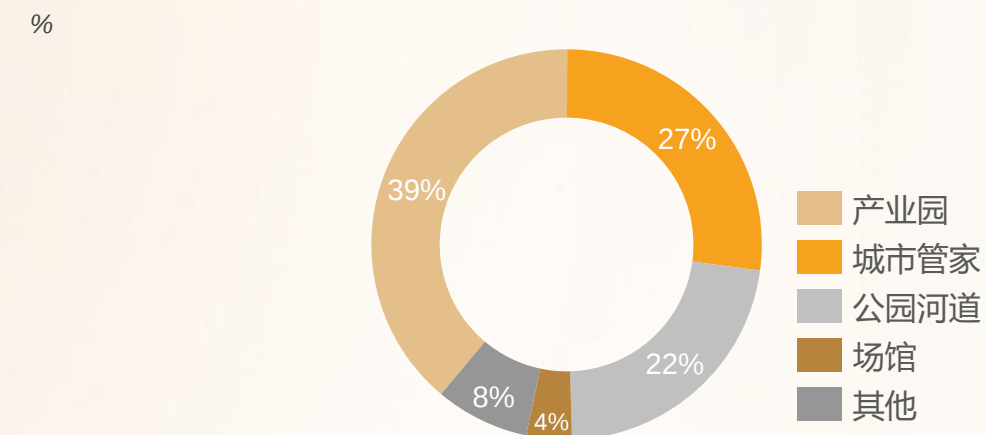
城市空间增值服务收入



城市空间收入



城市空间在管面积业态分类



物业航道-服务质量

以“品质服务年”为主题，全面建设美好社区：开展品质提升、品牌建设、服务响应等系列行动，全面提升服务品质和能力。期内客户满意度93.66分，继续保持行业领先水平；在上半年严峻的内外形势下，高品质服务助力外拓规模增长、收缴率稳定、增值服务渗透，实现价值转化。

品质提升



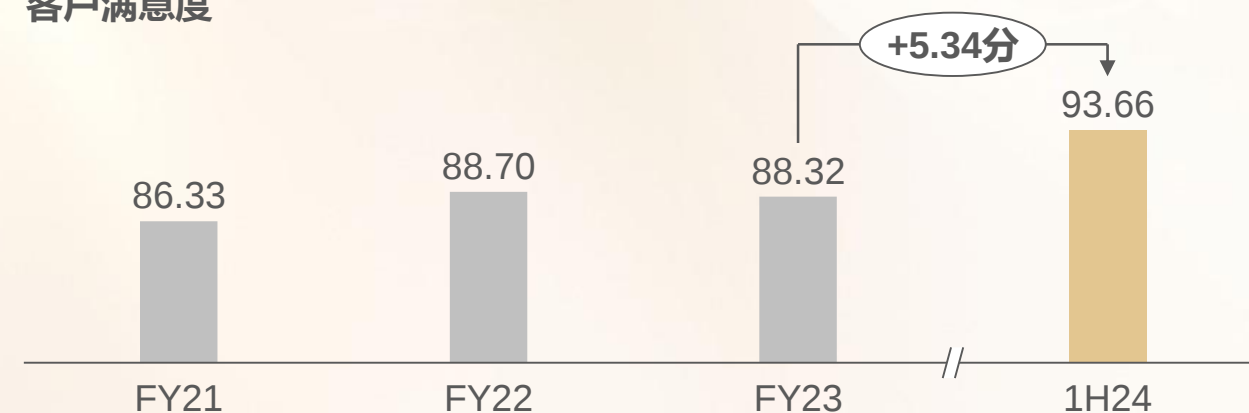
品牌建设



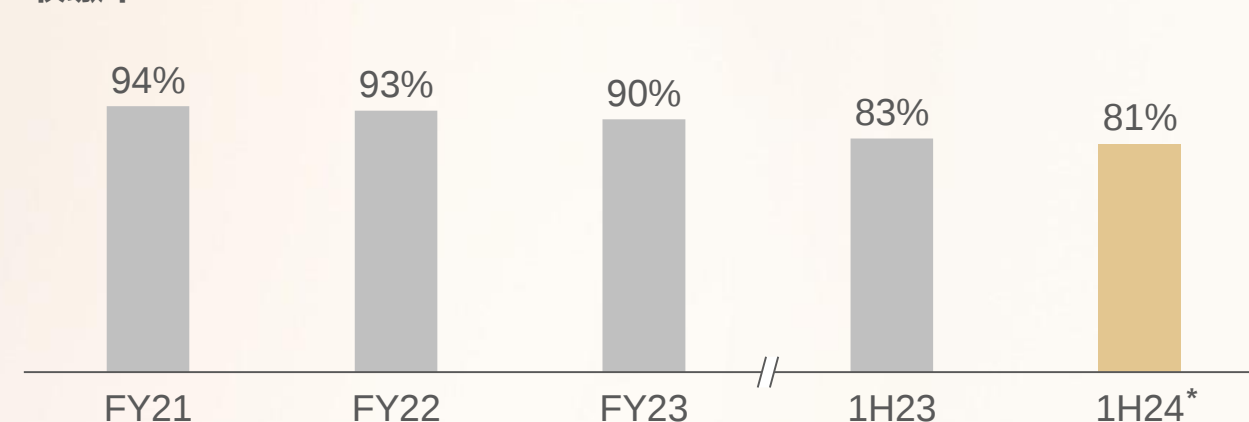
服务响应



客户满意度



收缴率



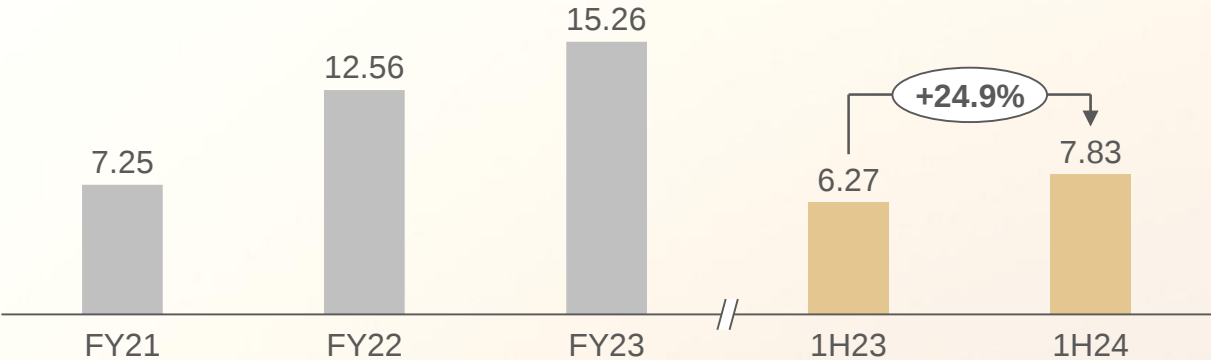
*保持和1H23同口径。

物业航道-增值服务

践行“美润生活”服务理念，以整合资源满足客户多样化需求： 期内增值服务实现收入7.83亿元，同比增长24.9%。通过“培育能力+整合资源+外链供方”，带动“一呼管家”收入同比提升57.5%至1.74亿元、“润物直选”收入同比提升49.6%至1.06亿元。

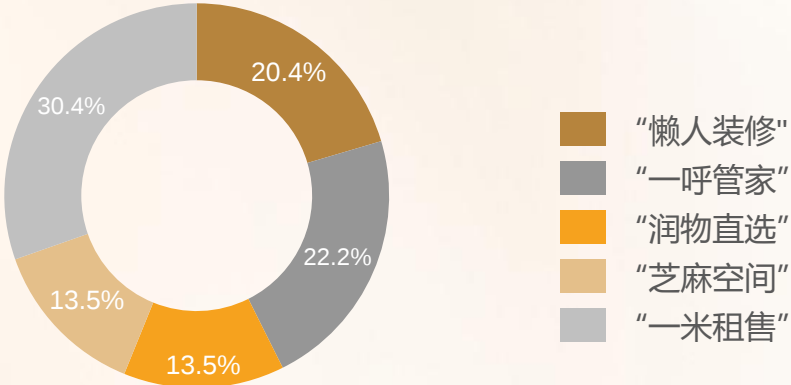
增值服务收入*

亿元



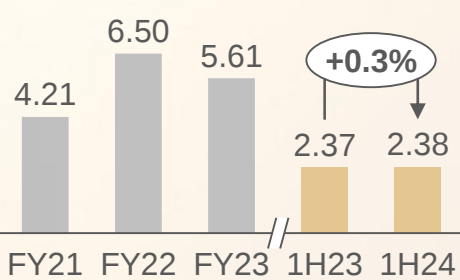
增值服务各业务收入占比*

%



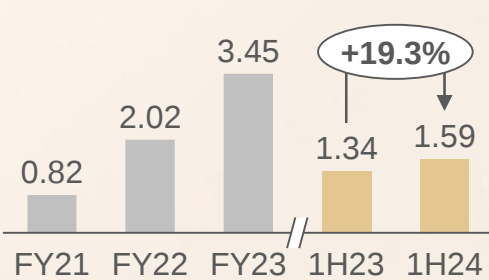
“一米租售”收入

亿元



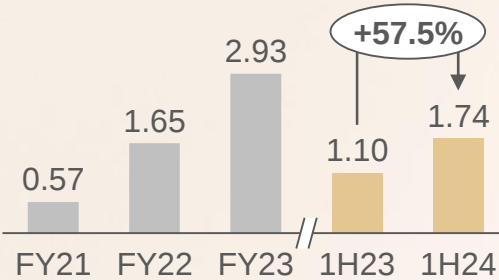
“懒人装修”收入

亿元



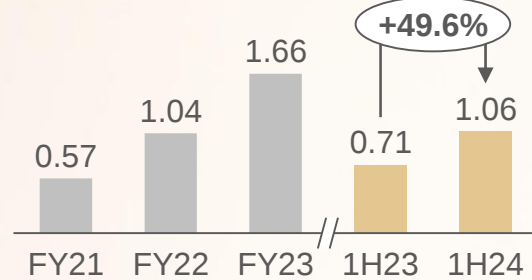
“一呼管家”收入

亿元



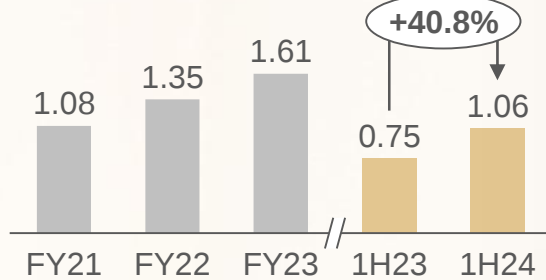
“润物直选”收入

亿元



“芝麻空间”收入

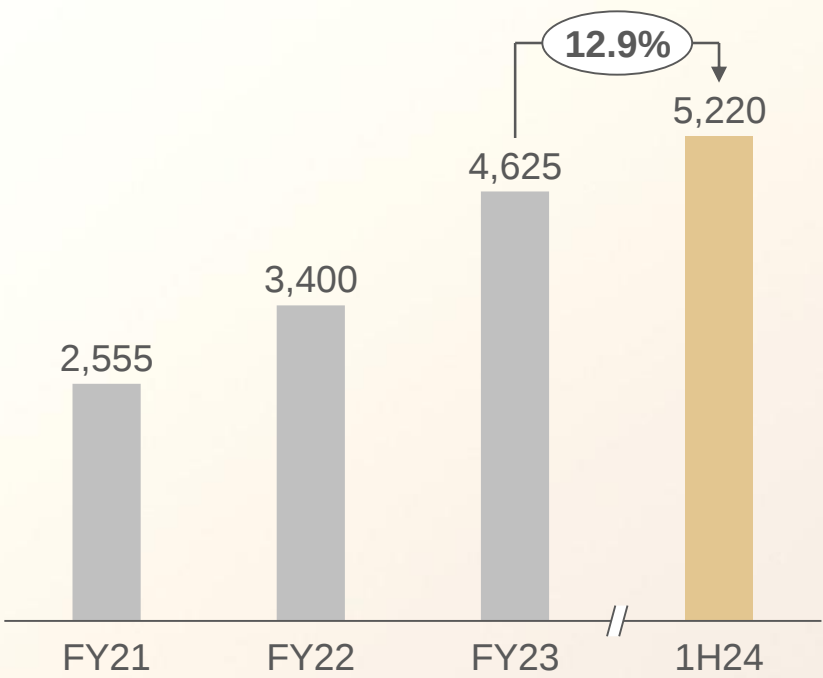
亿元



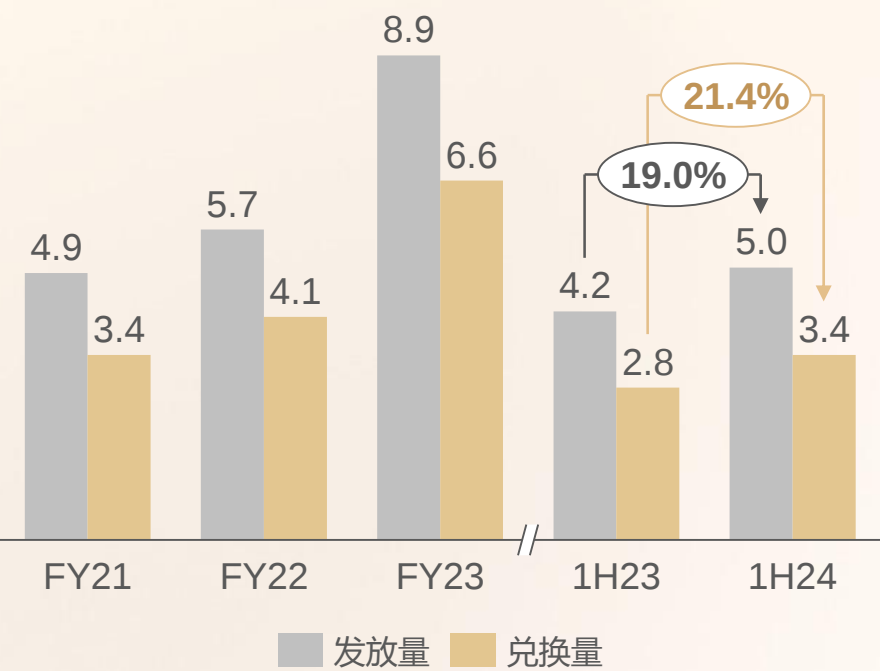
*包含城市空间增值服务收入。

跨业态交叉渗透提升流量利用率，商业模式创新初显成效： 期内万象星会员总量较23年末增长13%至5,220万；万象星积分发放总额同比提升19%至5.0亿元，积分兑换总额同比提升21%至3.4亿元，进一步丰富“身份通、积分通、权益通”异业联盟，外部积分兑入量同比提升39%。

大会员总量
万人



期内发放与兑换万象星金额
亿元



期内各业态会员和异业交叉会员对比23年末增量

业态	会员增量	异业交叉会员增量
商业	12%	30%
营销	12%	17%
物业	51%	37%
长租	25%	25%
文体	13%	15%
酒店	36%	38%

科技赋能

商业航道通过系统整合实现业务资源贯通：发布全新门店管理系统，打造空间、店务、招商作业流程“一张图”，实现业务在线、员工在线、租户在线；期内一点万象日均活跃人数突破百万，同比增长44%，助力数字化营销能力渐强。

物业航道聚焦数字化覆盖广度及应用深度：打造社区空间、城市空间科技化能力，结合“美好城市”网格化管理助力空间智慧化；启动物业智慧运营平台建设，落地物联网技术的同时，推动AI大模型等场景的应用。

完善数字运营体系 助推科技赋能

客户体验提升 / 合作伙伴共赢 / 内部效率提升

物业全面
智慧城市运营管理
与业主服务

物管

商管

内部运营

数字化
覆盖率提升

- 物管多专业运行效率提升
- 业主基础服务全面在线

商业全周期
数字化经营管理
与消费者服务

- 商管多专业运行效率提升
- 租户服务与管理全面在线
- 消费者服务全面数字化



4 ESG



华润万象生活
CR MIXC LIFESTYLE

万象守护
爱育希望

爱心业主 | 爱心商户 | 爱心员工
捐赠



环境、社会及管治

ESG战略融合至业务发展策略，领航公司可持续转型和价值创造：期内推进17个项目节能改造，预计年节电量200万度；建立碳排放数据规范及管理平台，提升绿色低碳影响力，获评南方周末“年度低碳先锋”；中国华润大厦通过“国家绿色建筑三星级运营认证”评审。

万象生活范围1&2碳排放强度降低目标



开展节能改造的项目
17 个

预计节能节电量
200 万千瓦时

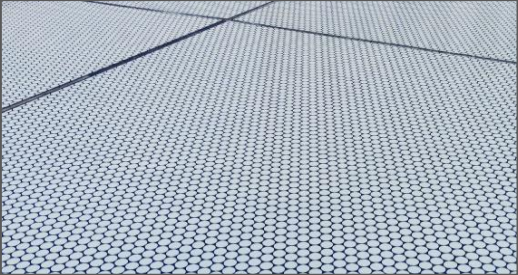
光伏发电量
595 万千瓦时

碳排放预期减排量
1,480 吨



绿色建筑运营阶段认证

- 中国华润大厦预计年内可获颁绿色建筑领域最高级认证标识



绿色低碳节能改造

- 6个购物中心遮阳镀膜改造，预估节电100万度/年，碳排放量减少556吨
- 2个写字楼照明改造预估节电5万度/年



制冷空调专项低碳改造

- 8个购物中心推进空调冷却塔变流量改造，预计节电90万度/年，减少500吨碳排放量
- 3个写字楼完成群控、24小时冷却水及变频改造，可节电5万度/年



光伏绿色低碳进展

- 期内累计输出12个屋面光伏建设方案
- 已建光伏发电595万度，减少331吨碳排放量

*范围1&2指万象生活控制范围内的碳排放，包括自有办公区和包租项目公区区域的碳排放；范围3主要是业主及租户的碳排放。

环境、社会及管治

深化议题管理，推动可持续发展进程：启动年度公益助学计划，预计全年覆盖12座华润希望小镇及2个自然村；在管13个项目通过WELL HSR认证；推动领导力发展融入人才培养体系，积极开展一线技能学习项目；加强供应链管理及赋能，落地潜力供方培优计划，推动构建可持续供应链。

工伤事故伤亡
0 人

新招聘员工
7,071 人

商业一线技能学习
9,552 人
100% 覆盖商业一线岗位

物业一线技能练兵
20,721 人
测试通过率 97.6%

积极履行社会责任



- 启动“万象守护”公益助学计划
- 计划覆盖12座希望小镇和2个自然村

健康与福祉融入运营



- 13个项目获得WELL HSR认证

构建可持续供应链



- 筛选潜力供方400家
- 以供应商大会推动可持续合作生态

完善人才培养体系



- 制定职业发展路径，建立上岗辅导机制
- 设置专项培训课题，提升管理能力



加强员工健康关爱

- 完善基层员工爱心基金机制
- 面向全员提供心理咨询服务

环境、社会及管治

提升信息披露水平，备受第三方机构认可： 期内加强ESG信息披露透明度，关注指标完整性；获晨星Sustainalytics“低风险”评级并入选2024 Regional Top Rated（亚太最高评级）名单，明晟MSCI维持BBB评级；连续两年入选“中国ESG上市公司先锋100”榜单，排名较去年提升12位。

提升ESG披露完整性、透明度

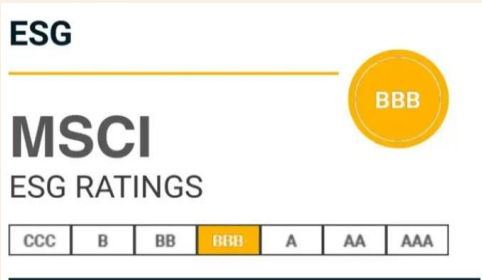
- 覆盖CASS-ESG 5.0标准中91.50%的行业核心指标；
- 设立“应对气候变化”章节，按照TCFD建议框架进行披露；
- 首次披露范畴3碳排放数据；
- 获权威机构认可，中国社会责任报告评级专家委员会给予报告五星“卓越”评级。



ESG评级



Low Risk（低风险）
 2024 Regional Top
 Rated（亚太最高评级）

MSCI
 ESG RATINGS
BBB级

相关荣誉

中国ESG上市公司先锋100 第65位 中央广播电视总台	受尊敬企业百强 经济观察报
物业企业 城市服务卓越表现No.1 物业服务上市企业 卓越财务表现No.1 观点指数研究院	2024中国物业 ESG可持续发展领先企业 克而瑞物管&中物研协
中国商业地产「金坐标」奖 赢商网	2024年度低碳先锋 南方周末

免责声明

本报告中的所有信息和数据仅供参考和一般信息之用。所有观点均为华润万象生活有限公司（「华润万象生活」）或其附属公司，联营公司或联属公司于截至本报告日期的判断，如有更改，恕不另行通知。华润万象生活尽其最大审慎提供信息，但不对内容之准确性、完整性、可靠性、可用性和及时性做保证。华润万象生活及其附属公司及联属公司特此声明：（i）本报告不涉及对用户和/或任何第三方的任何形式的（明示或暗示的）保证、承诺或责任，包括对于任何特定用途的准确性，及时性，完整性或适用性的保证；及（ii）任何情况下，华润万象生活及其附属公司，联营公司或联属公司都不会因使用本报告包含的全部或部分内容而造成的或与之有关的任何间接、附带或结果性损失负责或承担责任。