



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(Stock Code 股份代號：1209)



凝心聚力 奮楫前行

2021

Interim Results
Announcement
中期業績發佈會

01

业绩亮点

02

财务回顾

03

业务回顾

04

前景及ESG

05

附录





01 业绩亮点

业绩亮点

各项核心指标全方位快速提升

营业收入

人民币 **40.14** 亿元

同比上涨 28.1% ▲

核心净利润

人民币 **7.79** 亿元

同比上涨 115.6% ▲

每股盈利

人民币 **0.353** 元

同比上涨 72.2% ▲

物管总在管面积

135.9 百万平方米

同比上涨 27.5% ▲

外拓合约面积

17.65 百万平方米

同比增长 6.3倍 ▲

社区增值服务收入

人民币 **3.15** 亿元

同比上涨 149.4% ▲

购物中心零售额

人民币 **560** 亿元

同比上涨 84.4% ▲

新开购物中心

7 家

平均开业率 98.0% ▲

新获取第三方购物中心

8 家

总建筑面积 0.92百万平米 ▲

购物中心经营利润率

63.5%

同比提升 16.9 ppt ▲

商业会员数量

1929万

较2020年底上涨 19.8% ▲

悦家用户数

113 万

较2020年底上涨 34.5% ▲



02 财务回顾

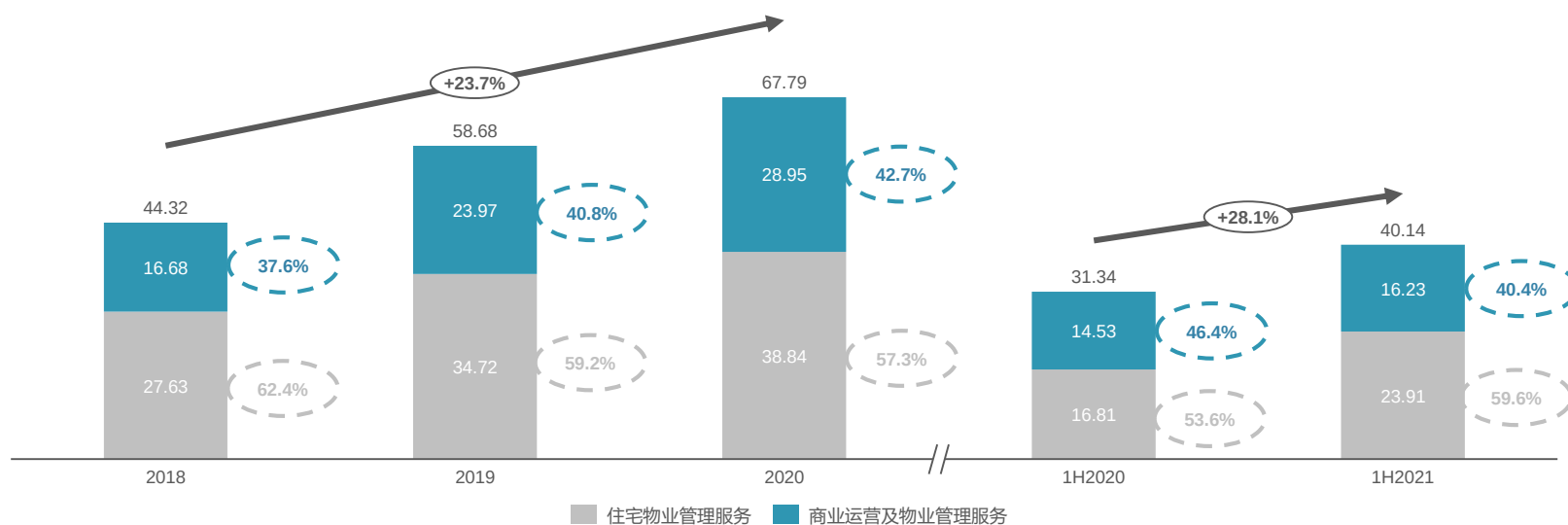
经营规模持续增长，总收入快速提升

- 2021年上半年实现总收入人民币40.14亿元，同比增长28.1%。自2020年7月购物中心物业管理模式由包干制转酬金制，2021年上半年购物中心物业收入相应同比减少5.0亿元，剔除该影响，整体收入增幅将为44.0%。
- 全业态物业在管面积为135.9百万平方米，其中住宅物业管理面积121.8百万平方米，购物中心物业管理面积7.0百万平方米，写字楼物业管理面积7.1百万平方米。

总收入

人民币亿元

总收入占比



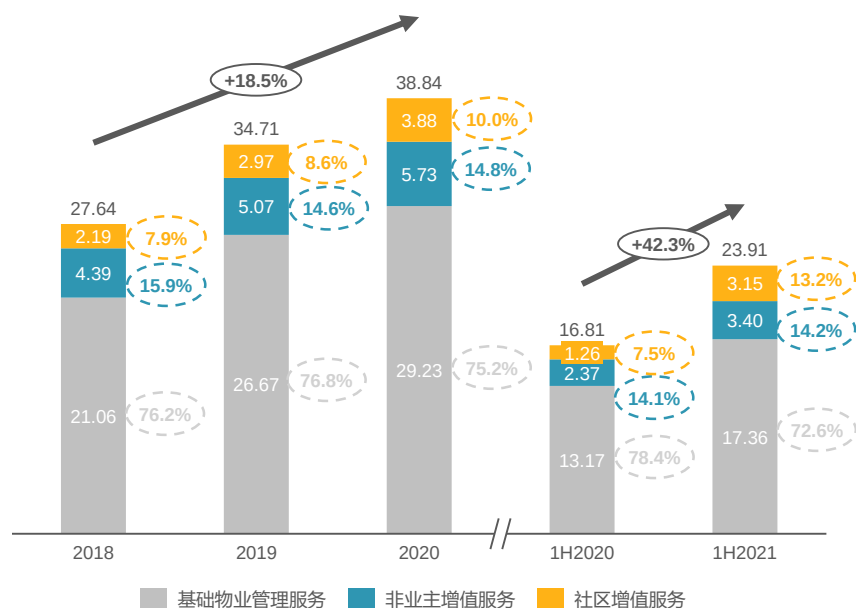
物管和商管收入均实现良好增长，物管收入结构持续优化

- 住宅物业管理服务收入为人民币23.91亿元，同比增长42.3%，除在管面积规模扩张带来的增长外，社区增值服务收入从1.26亿大幅增长至3.15亿元为主要原因，其收入占比从2020年上半年的7.5%提升至本期的13.2%。
- 商业运营及物业管理收入为人民币16.23亿元，同比增长11.7%。由于2020年7月购物中心物业管理模式由包干制转为酬金制导致2021年上半年收入减少5.0亿元，剔除该影响后商管收入增幅为46.1%

住宅物业管理服务收入

人民币亿元

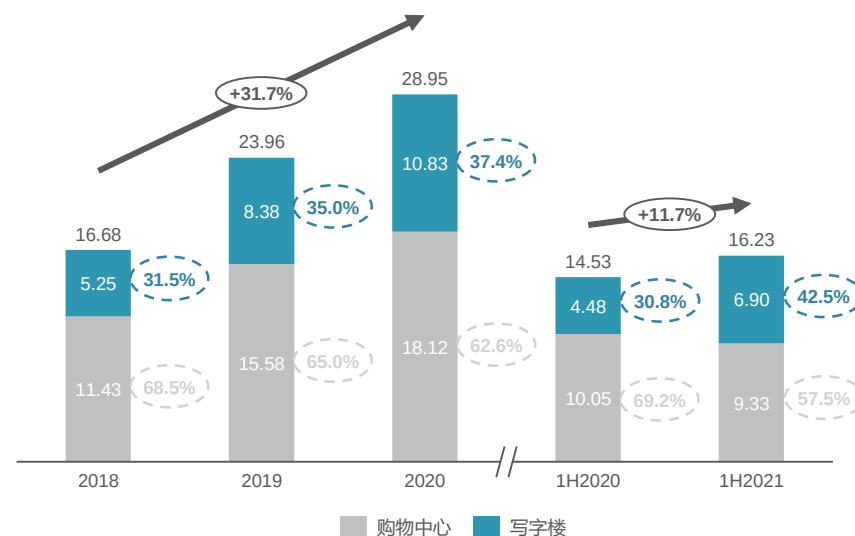
分部收入占比



商业运营及物业管理服务收入

人民币亿元

分部收入占比



商管业务中商业运营收入贡献增大

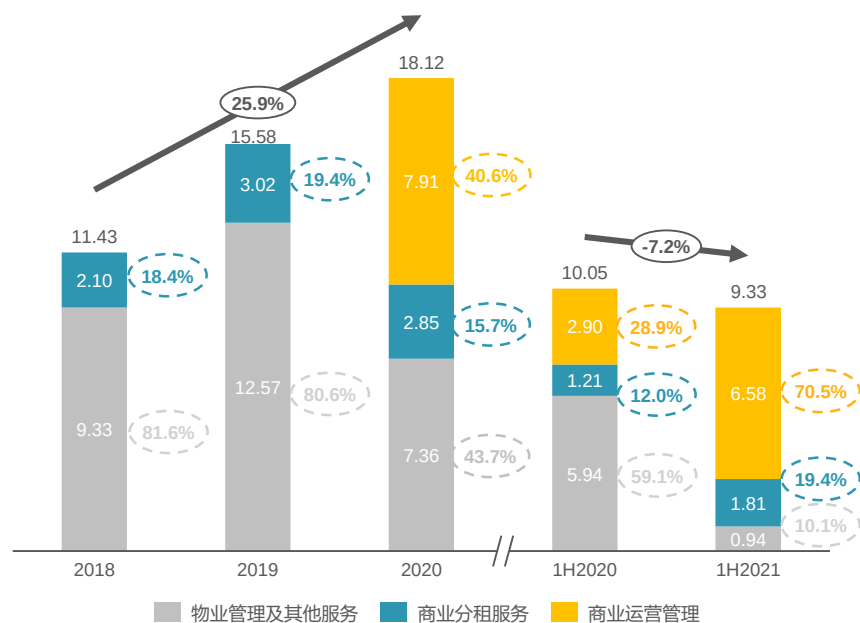
- 购物中心2021年上半年实现收入9.33亿元，剔除购物中心物业管理模式调整的同比影响，增长为42.6%。该增长得益于常态化疫情下商业经营业绩的大幅提升及在管面积的增加，商业运营管理服务收入从2020年同期的2.90亿元增长126.9%达到6.58亿元。

- 写字楼2021年上半年实现收入6.90亿元，同比增长54.0%，其中写字楼运营管理服务收入0.83亿元为本集团自2020年7月开始提供该项服务后的收入同比增量。

购物中心收入

人民币亿元

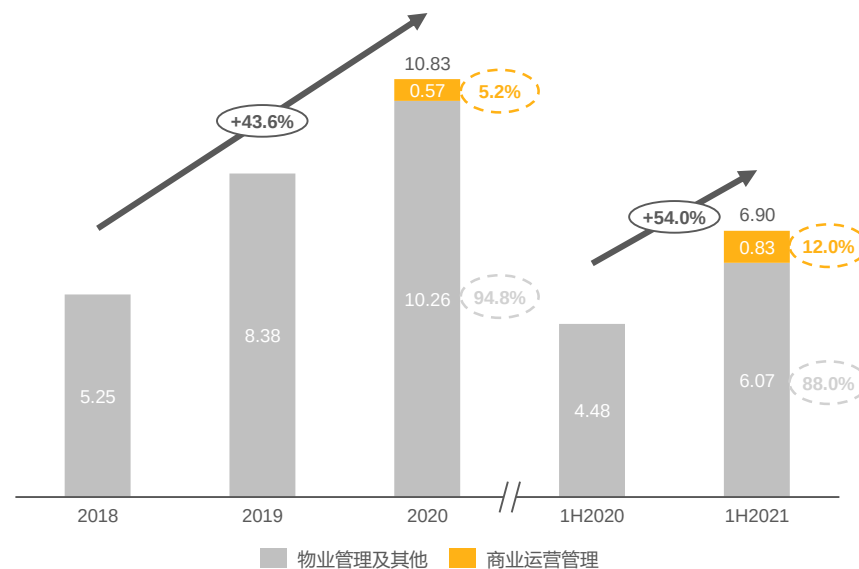
分部收入占比



写字楼收入

人民币亿元

分部收入占比



经营效率优化，毛利和毛利率大幅提升

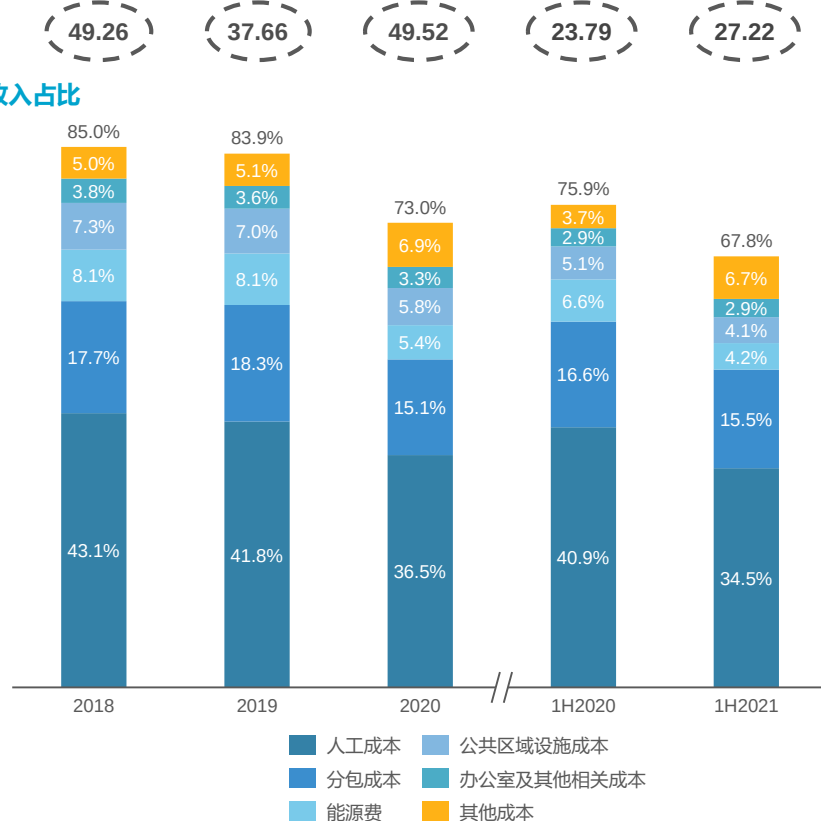
- 2021年上半年，本集团总成本为人民币27.22亿元，较去年同比上升14.4%，主要由于本集团在管面积增加对应的服务成本增加。因经营效率优化，总成本占总收入的比重从75.9%下降至67.8%。

- 受益于两大业务版块毛利率的同时上升，整体毛利率从2020年上半年的24.1%大幅提升至2021年上半年的32.2%。
- 毛利润人民币12.93亿元，同比增长71.1%。

总成本细分

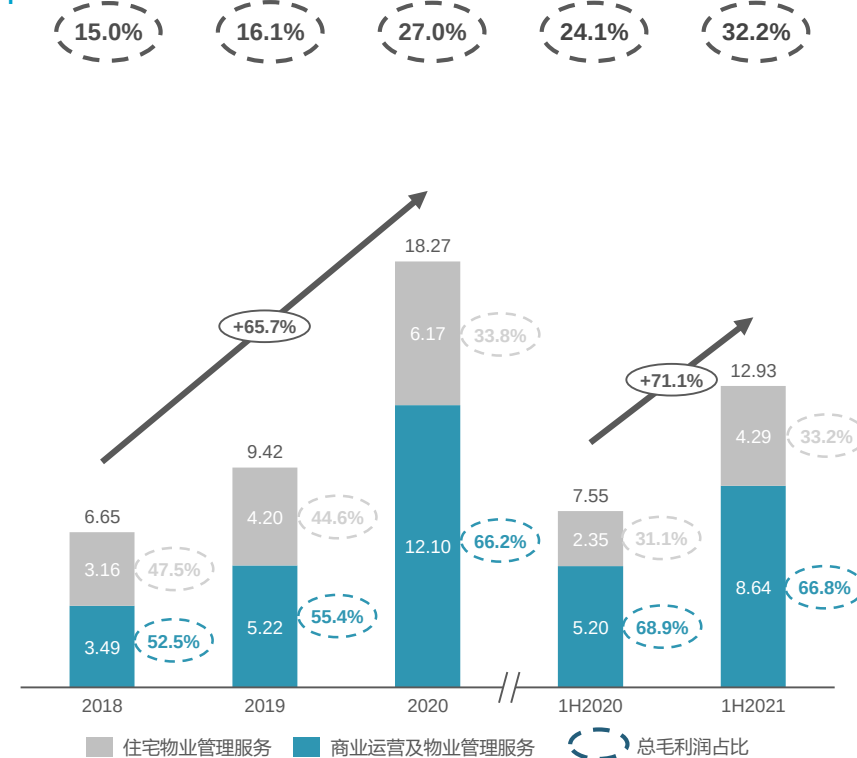
人民币亿元
总销售成本

总收入占比



总毛利润

人民币亿元
毛利率



物管业务毛利率稳步增长，商管业务毛利率达到高位

- 物管业务毛利润为人民币4.29亿元，同比增长82.3%，其中社区增值服务的毛利贡献占该分部的比重为25.4%。
- 综合毛利率17.9%，同比提升3.9ppt。其中基础物管服务毛利率13.3%，同比提升2.4个ppt。

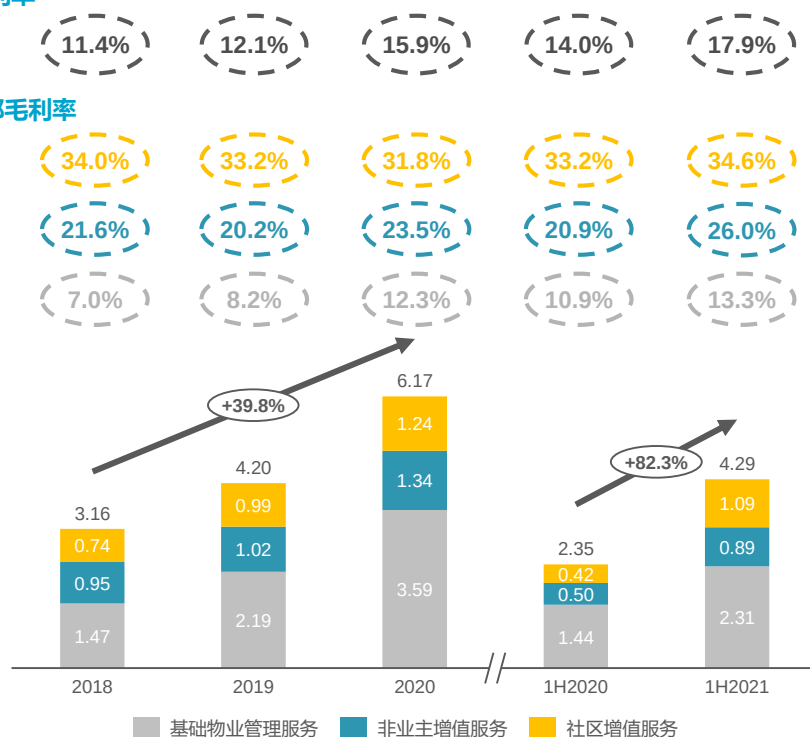
- 商管业务毛利为人民币8.64亿元，同比增长66.1%，其中购物中心增长74.3%，写字楼增长47.5%。
- 毛利率同比提升17.4ppt至53.2%，主要因商业经营业绩大幅提升和购物中心物业管理包干制转酬金制的影响，购物中心单业态毛利率提升至67.7%。

住宅物业管理服务毛利润

人民币亿元

毛利率

分部毛利率

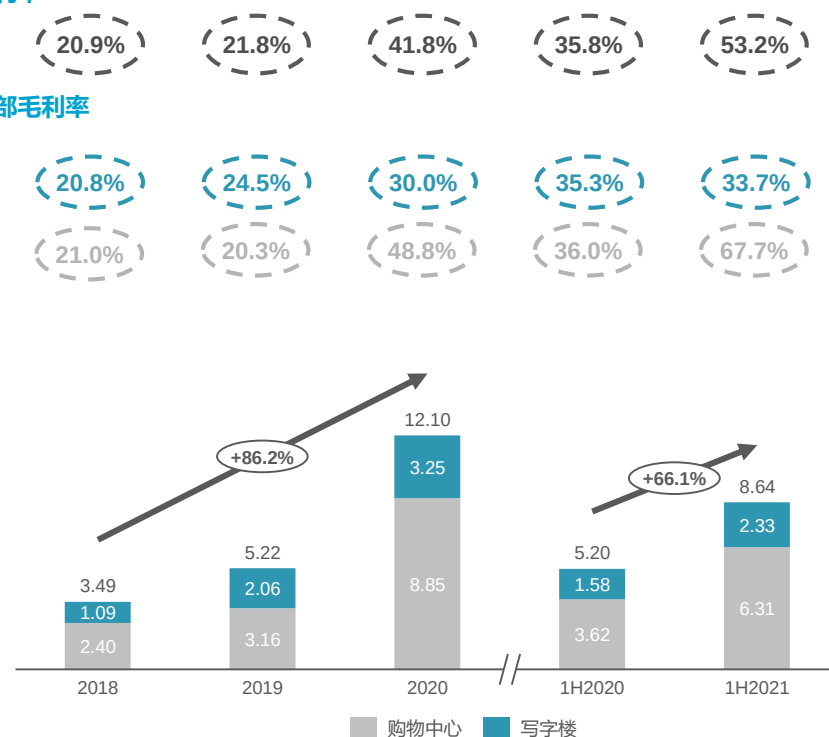


商业运营及物业管理服务毛利润

人民币亿元

毛利率

分部毛利率



提效控费，净利润大幅增长

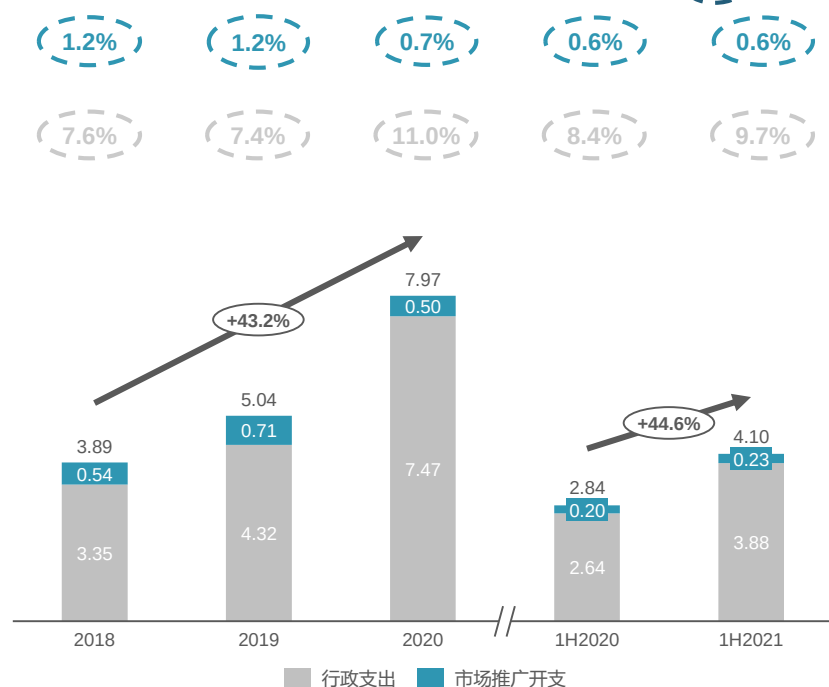
- 行政支出同比增加，主要因2020年下半年上市公司管理平台人员数量根据业务发展需要补充，从而导致2021年上半年行政支出同比出现增幅。
- 2021年上半年市场推广开支小幅增长，主要因2020年上半年受疫情影响推广活动较少所致。

- 净利润为人民币8.06亿元，同比增长138.1%，其中对分租业务确认的投资物业因其项目租金增长带来公允价值变动收益0.27亿元，剔除该影响，本期核心净利润为7.79亿元，同比增长115.6%。
- 基于本集团目前商管和物管的业务结构及上半年强劲表现，核心利润率达19.4%。

经营开支细分

人民币亿元

总收入占比

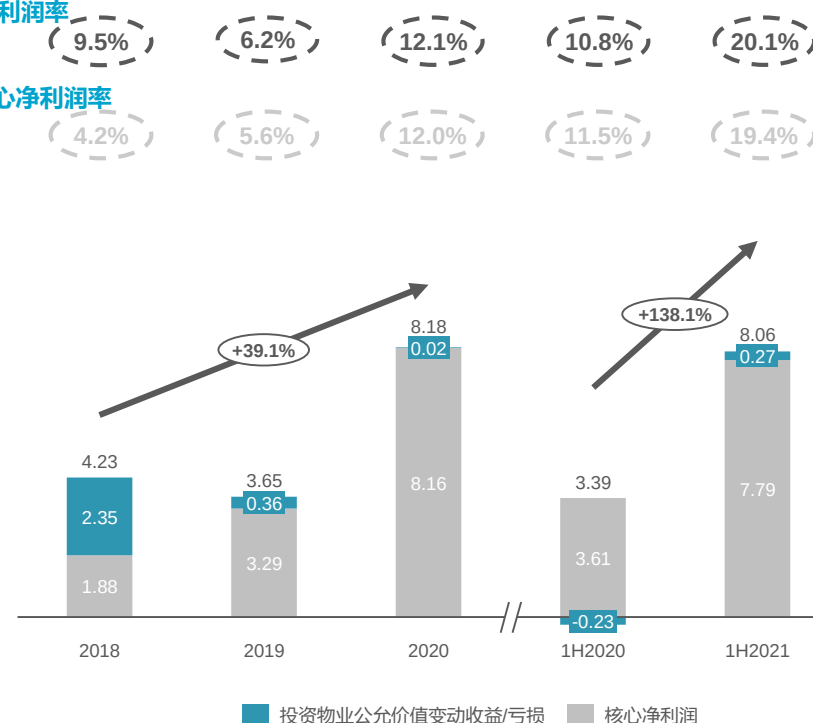


净利润及核心净利润

人民币亿元

净利润率

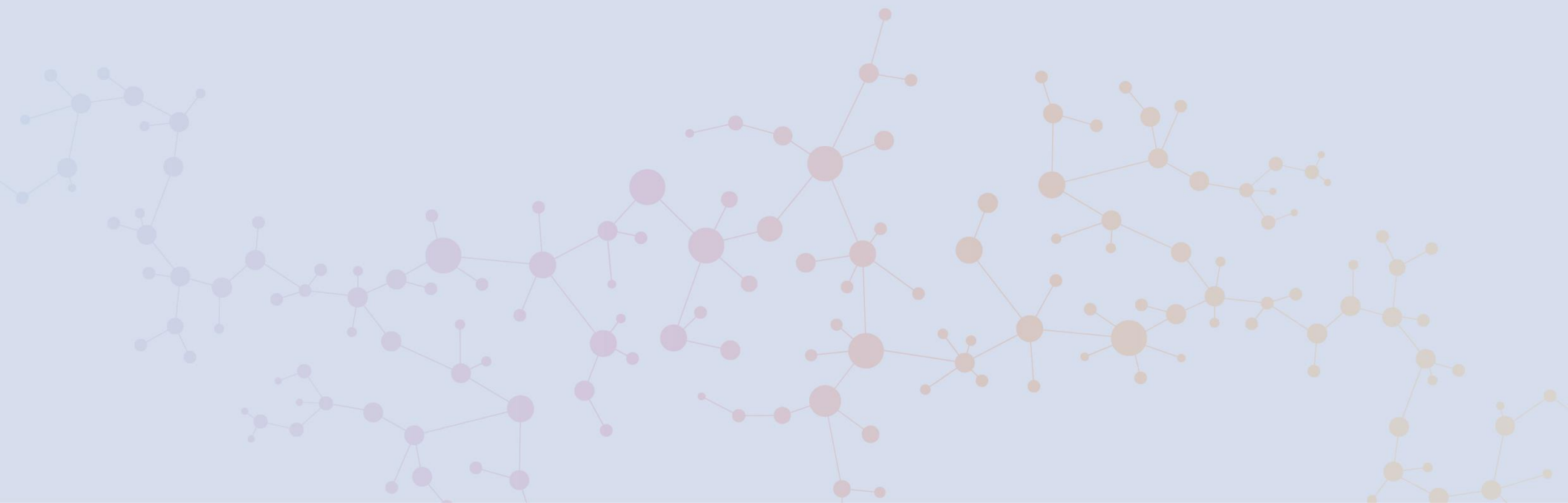
核心净利润率



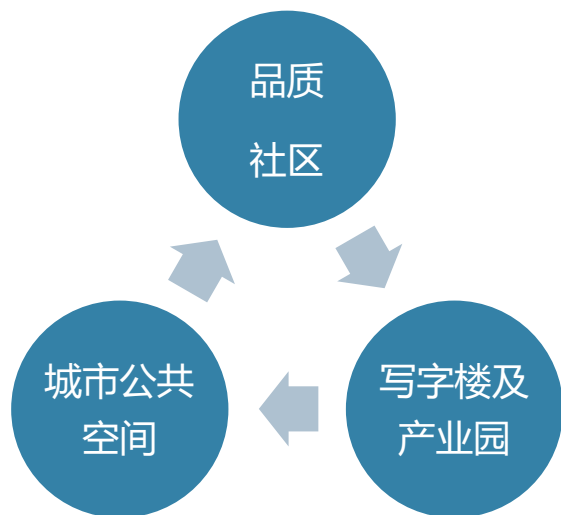
03

业务回顾

- 整体业务
- 物管业务
- 商管业务
- 大会员体系



物管：成为中国内地最具影响力的城市运营服务商



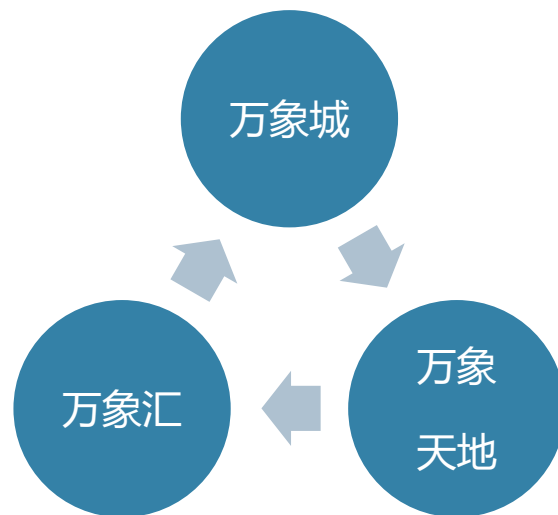
617个
在管项目

121.8百万平米
在管面积

918个
合约项目

161.8百万平米
合约面积

商管：成为中国商业综合运营管理第一品牌



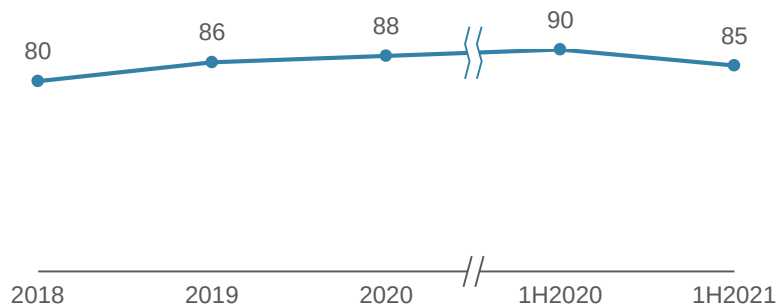
66个
在营购物中心

7.1百万平米
在营购物中心建筑面积

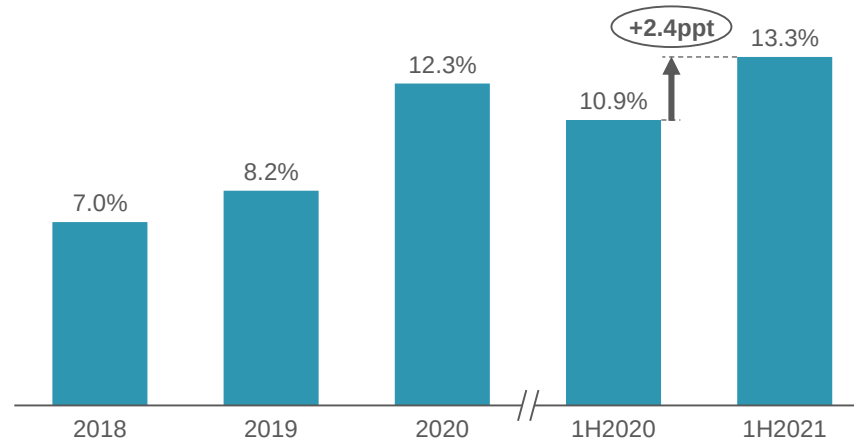
24个
在营写字楼

1.5百万平米
在营写字楼建筑面积

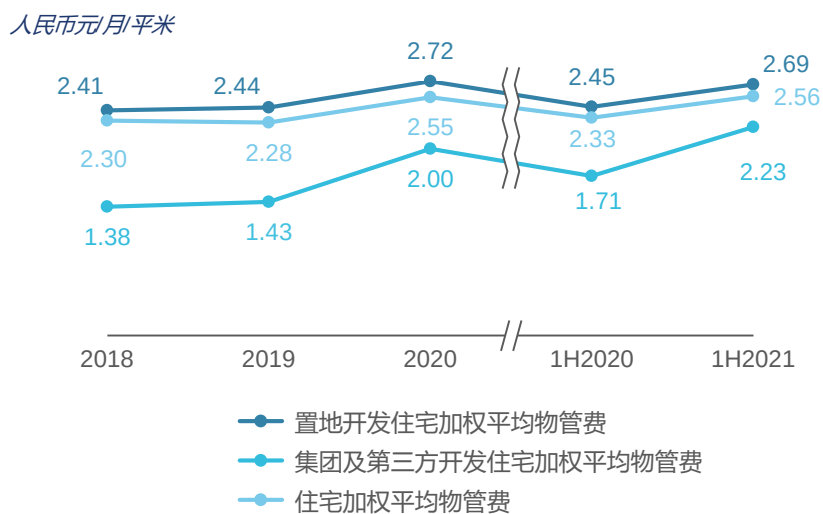
85分位客户满意度保持行业第一梯队



基础物业毛利率持续提升至13.3%



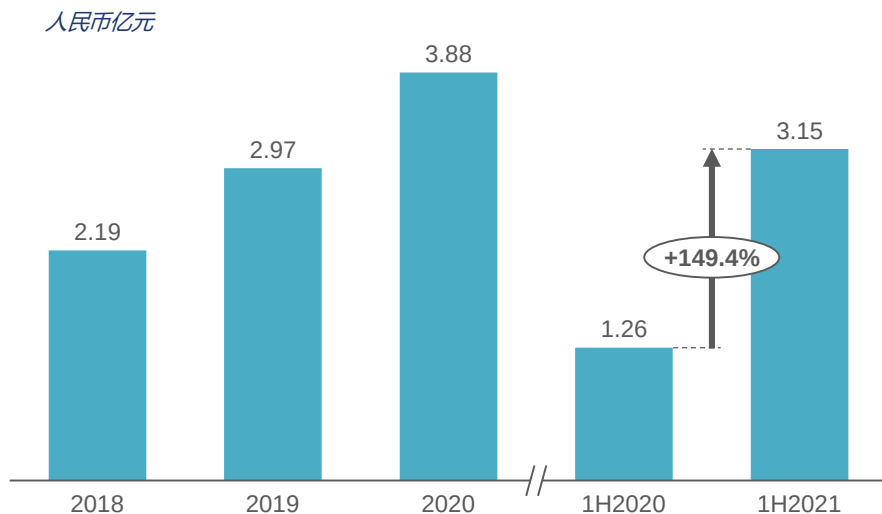
平均物管费2.56元/月/平米单价维持行业较高水平



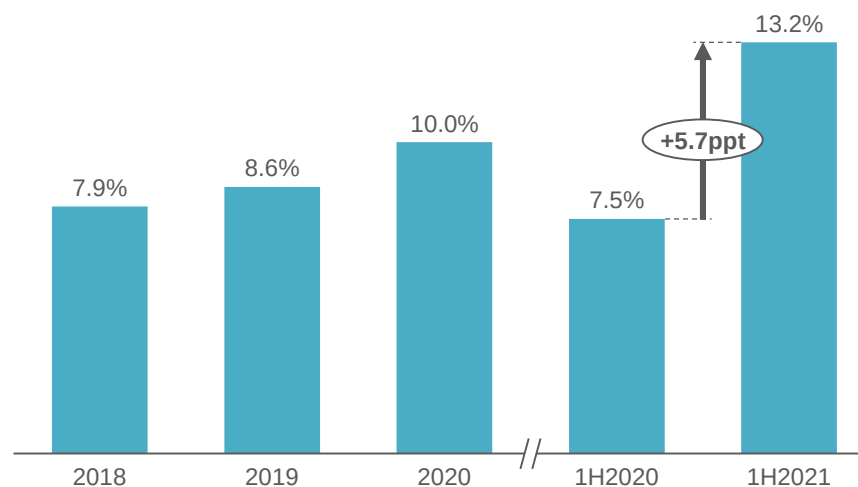
行业认可、客户导向、品质优先



社区增值服务收入同比增149.4%至3.15亿元



社区增值服务占物管板块收入比提升至13.2%



建立社区增值服务产品体系



集团、置地协同逐步落地



- 依托置地“城市投资开发运营商”定位，协同华润集团多产业资源优势及万象生活商业运营能力，搭建城市空间运营服务一体化解决方案，构建资质和能力的支撑体系。

覆盖三大领域九大场景

社区街巷

未来社区、新三旧社区、市政道路

景区公园

水域、绿带、设施配套（景观）、设施配套（游乐）

城市公建

文体场馆、交通枢纽、政务大厅

围绕服务、运营、科技打造产品

服务

基层治理、基础物业服务

运营

文化运营、商业运营、公共资源运营

科技

科技引领、智慧城市建设

聚焦未来社区、景区公园和文体场馆



未来社区



景区公园

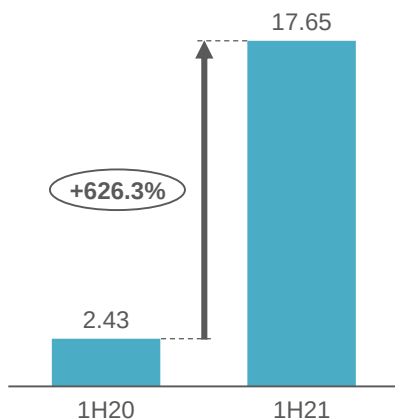


文体场馆

- 期内外拓合约面积**1765**万平米，较去年同期大幅增长6.3倍；累计在管面积中第三方面积占比从2020年底的23.7%提升至**28.7%**；
- 外拓面积中非居业态占比达**83.8%**，新获取项目涉及市政公园、高铁、机场等新业态；
- 城市空间服务面积占期内外拓非居面积比达**69.9%**。

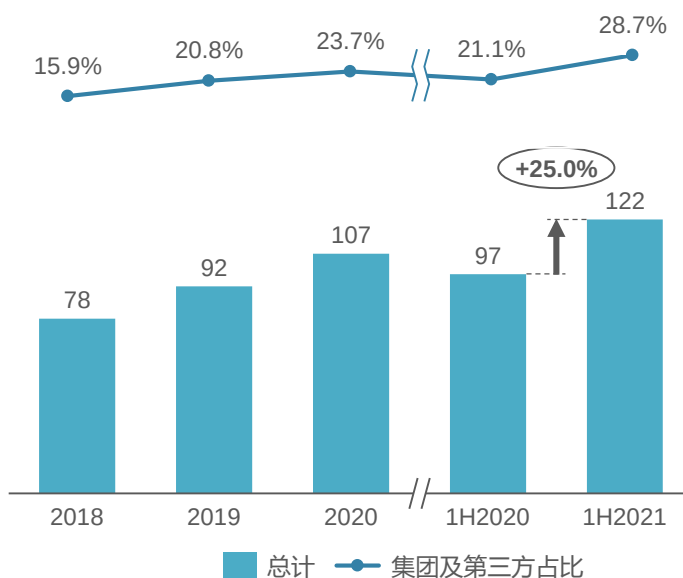
期内外拓面积大幅增长6.3倍

百万平方米

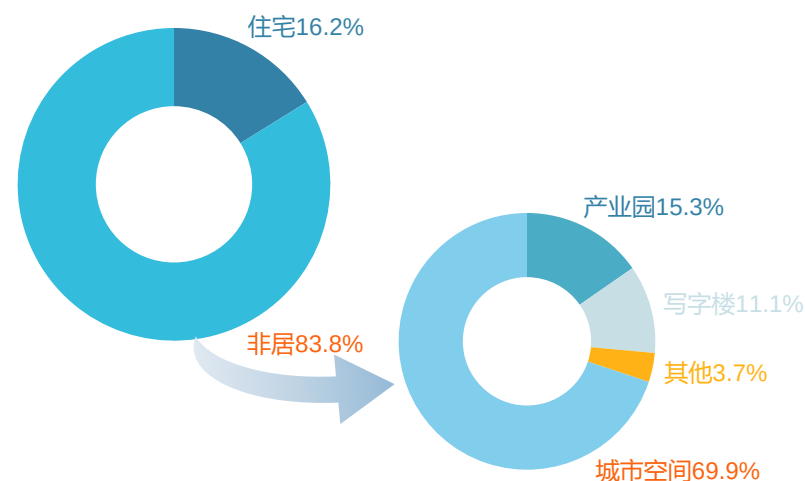


在管面积中第三方面积占比提升至28.7%

百万平方米



外拓面积中非居面积占比达83.8%

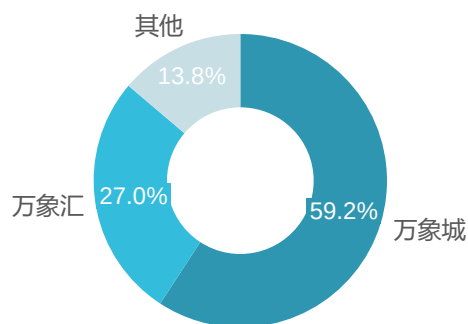


购物中心商业运营规模不断提升，业绩高速增长，经营利润率大幅提升

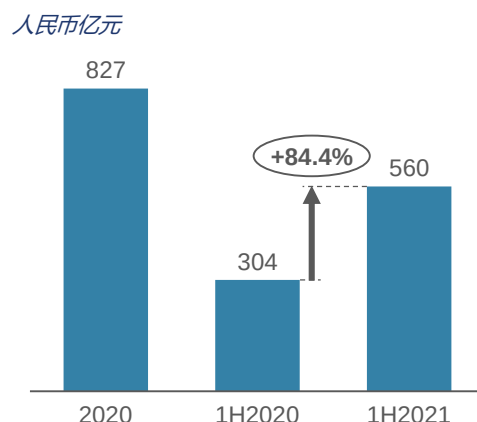
	商业运营服务		商业分租服务		物业管理及其他服务	
🛒 购物中心	项目个数	建筑面积	项目个数	建筑面积	项目个数	建筑面积
	64个	6.9百万平方米	2个	0.2百万平方米	65	7.0百万平方米

66个已开业商业运营及分租

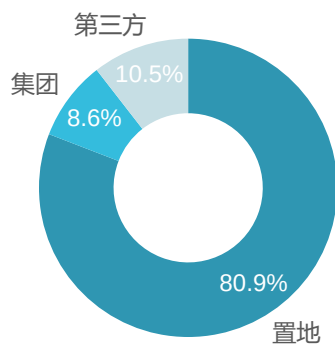
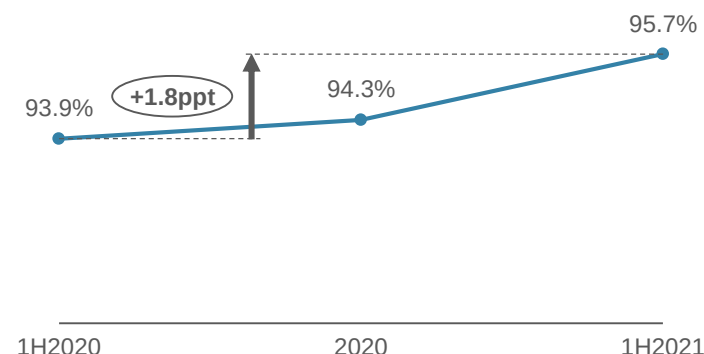
购物中心面积分类



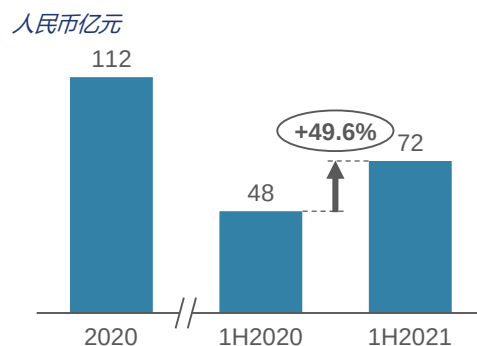
零售额同比增长84.4%



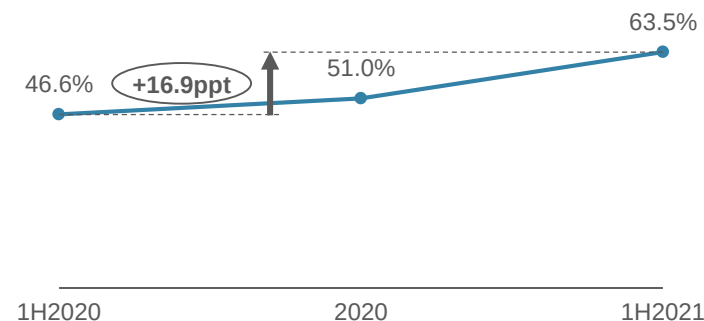
平均出租率较去年同期提升1.8个百分点



营业额同比增长49.6%



经营利润率较去年同期提升16.9个百分点



与品牌紧密合作，不断为业主和租户创造价值

5000+

合作品牌数

15000+

合作店铺数

近100

合作国际奢侈
品牌数

近400

合作国际奢侈品牌
店铺数

重奢购物中心上半年零售额平均增长88.5%



深圳湾万象城 +225%



杭州万象城 +108%



重庆万象城 +110%



天津万象城 +105%

品质购物中心上半年零售额平均增长82.4%



北京清河万象汇 +167%



上海时代广场 +157%



北京凤凰汇 +145%



昆山万象汇 +84%

7家购物中心盛大开业，平均开业率98%，体现产品高品质实现能力

南昌万象汇



开业时间：2021/5/22

开业率：100%

宁波万象城



开业时间：2021/5/29

开业率：95%

嘉兴南湖天地



开业时间：2021/6/19

开业率：97%

重庆大渡口万象汇



开业时间：2021/6/13

开业率：98%

泰州万象城二期



开业时间：2021/6/25

开业率：97%

南京桥北万象汇



开业时间：2021/6/29

开业率：100%

北京更新场



开业时间：2021/4/27

开业率：97%

THE NEW 北京更新场：

商业建筑面积：12,000 平方米

4月27日盛大开业，打造小体量、城市更新现象级产品



城市更新、因地制宜、实现空间场景创新

- 公园与商业空间完美融合，打造城市核心区域新地标
- 更公共、更绿色、更艺术、更多元的沉浸式体验复合空间

独特气质属性打造

- 街头 潮牌 态度
- 生活方式 品质体验
- 设计 艺术消费 文艺

业态组合创新

- 高话题性标杆集合店品牌，独特的消费体验

嘉兴南湖天地：

商业建筑面积：72,000 平方米

6月19日盛大开业，突破传统的盒子式设计，打造传统与现代相结合的街区式购物中心，成为嘉兴城市新地标

开业首两日零售额
1,800+万

开业首两日客流
42+万

开业率
97%

会员数量突破
5万



- **运营服务先行者**：全国首推写字楼运营品牌，打造中国华润大厦等运营标杆项目；
- **服务能力行业领先**：具备招商、运营、物业全链条服务能力。

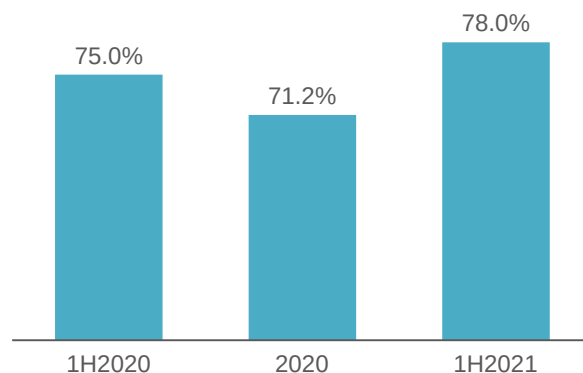
商业运营服务	在管项目个数	在管建筑面积	合约项目个数	合约建筑面积
	24 个	1.5 百万平方米	29 个	1.8 百万平方米
物业管理及其他服务	在管项目个数	在管建筑面积	合约项目个数	合约建筑面积
	93 个	7.1 百万平方米	114 个	9.9 百万平方米

中国华润大厦获三项大奖

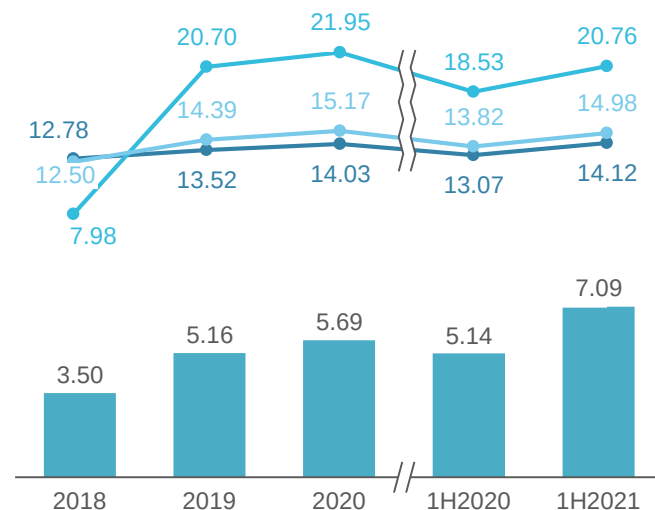


- COMIN中国2021年度运营管理最佳实践奖（单体建筑20万平方以上）；
- WELL HSR健康-安全评估认证；
- 获得国家二星级绿色建筑标识证书。

在管写字楼平均出租率稳步提升



物业管理服务平均物管费14.98元/月/平方米



■ 在管面积 (百万平方米)
● 置地加权平均物管费 (元/月/平方米)
● 集团及第三方加权平均物管费 (元/月/平方米)
● 写字楼加权平均物管费 (元/月/平方米)

- 聚焦四大国家级战略城市群及九大中心城市，强化城市深耕和网络化布局；
- 坚持“一城一策”，与华润置地轻重协调发展，一线及强二线城市强化战略资源获取，“多城多汇”，二线及省会城市“一城多汇”；
- 2021年上半年签约华润置地购物中心项目9个，外拓第三方购物中心项目8个。

总签约购物中心项目 **119** 个；

总签约建筑面积 **1245** 万平方米；

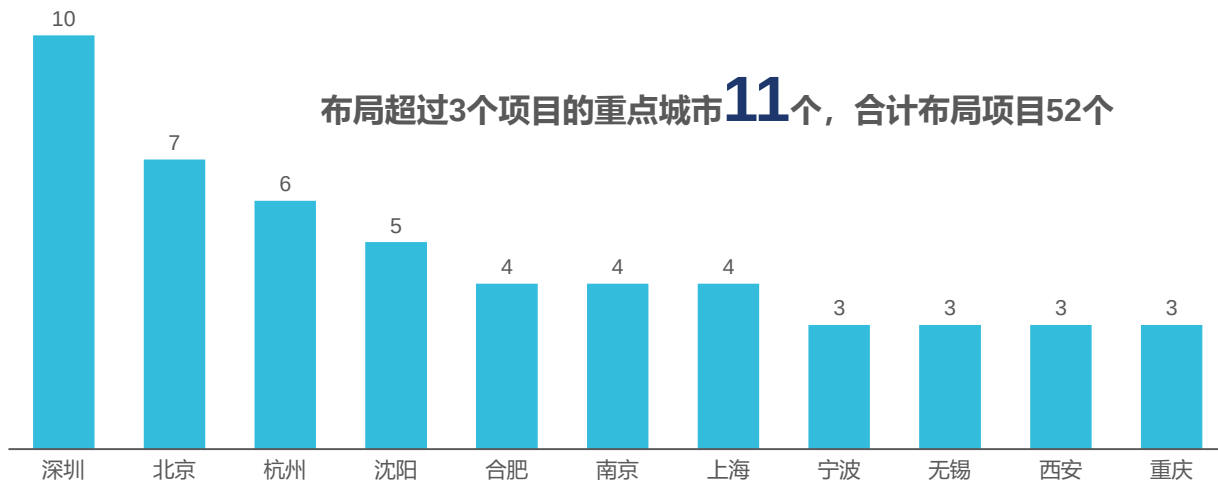
其中，**34** 个项目位于长三角区域，**15** 个项目位于大湾区，**10** 个项目位于京津冀区域，**6** 个项目位于成渝区域。

期内签约母公司购物中心项目 **9** 个

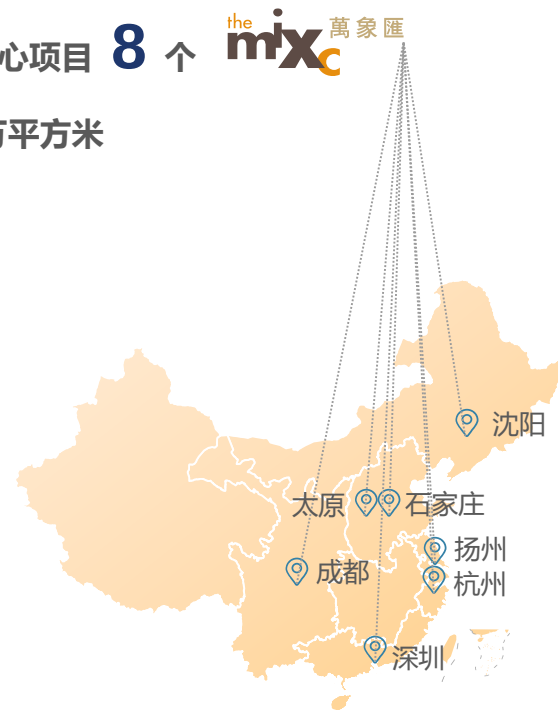
签约建筑面积 **82** 万平方米

期内外拓第三方购物中心项目 **8** 个 

签约建筑面积 **92** 万平方米



布局超过3个项目的重点城市**11**个，合计布局项目52个



大会员体系

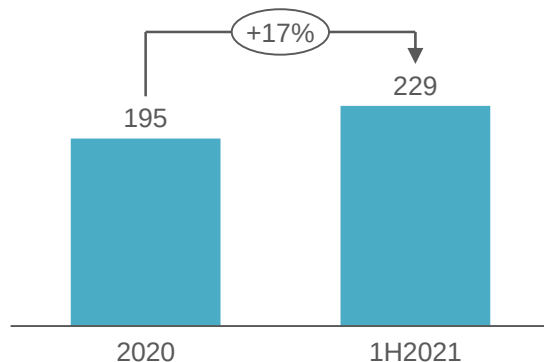
通过会员体系运营，推动会员零售额贡献占比提升，促进多业态会员交互

- 全国首家率先引入会员管理的购物中心运营商，会员基数大，粘性强，重复购买率高；
- 构建一体化跨业态大会员体系，规划会员打通、合作汇聚、伙伴赋能三步走策略，实现会员信息、会员权益、会员价值的打通整合，支撑客户数据资产化和各业态及跨业态的客户经营，实现5000万+高价值客户的积累。

住宅	购物中心	写字楼
113万 悦家APP用户	1929万 商业会员	约6万 Officeeasy用户
34.5%▲ 用户数较2020年底增幅	56.6% 会员贡献零售额占比	
	19.8%▲ 会员数较2020年底增幅	
	83.8% 一点万象会员占比	

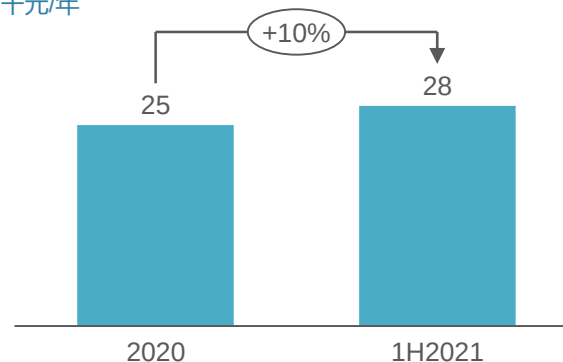
购物中心和住宅重叠会员人数提升17%

千人



重叠会员人均 年消费金额*提升10%

人民币千元/年



*1H2021数据为简单年化



04 前景及ESG

城市品质生活服务平台

最具行业影响力的轻资产管理品牌

1

聚焦 “1” 体化 “2+1” 业务模式

物管：中国内地最具影响力的城市运营服务商
商管：中国商业管理综合能力第一品牌



+

4

实施 “4” 大核心策略



规模拓展

“物管多元业态+商管赛道聚焦”



效率提升

“运营效率+管理效率”



创新增收

物管社区增值、商管上下游投资和新业态



会员经营

跨业态打通的一站式大会员经营

+

5

构建 “5” 大关键能力



投资



运营



科技



组织



品牌

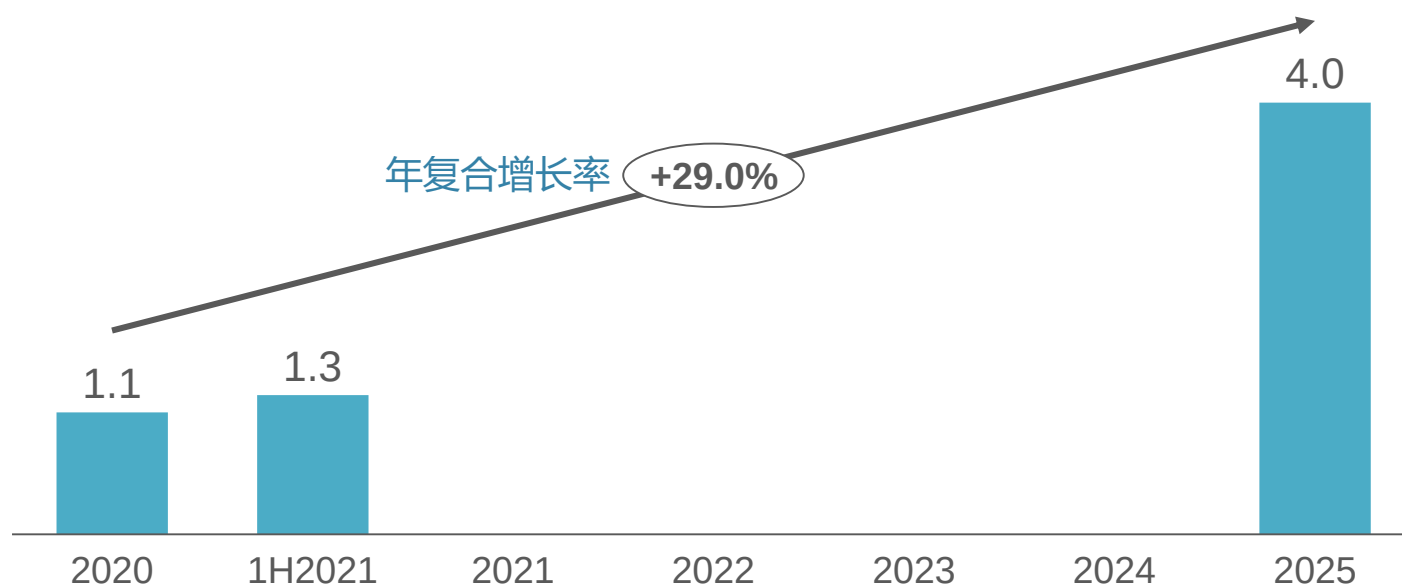
公司战略 – 物管

全域全业态布局，2025年底在管面积将达4亿平方米

2025年底

在管面积将达 **4.0亿** 平方米

单位：亿平方米



50%+
外部管理规模占比

50%+
非居业态占比

母公司交付



重点布局三大赛道，市场化直拓、合资合作、收并购多措并举
住宅+城市空间+写字楼及产业园

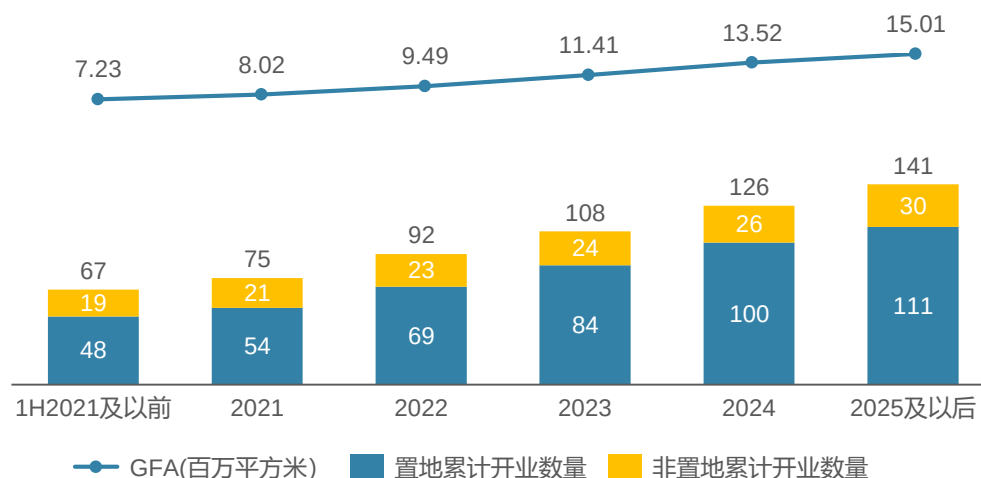
2025年底已开业购物中心将达150个，储备项目充足，下半年计划新开8家购物中心

2025年底

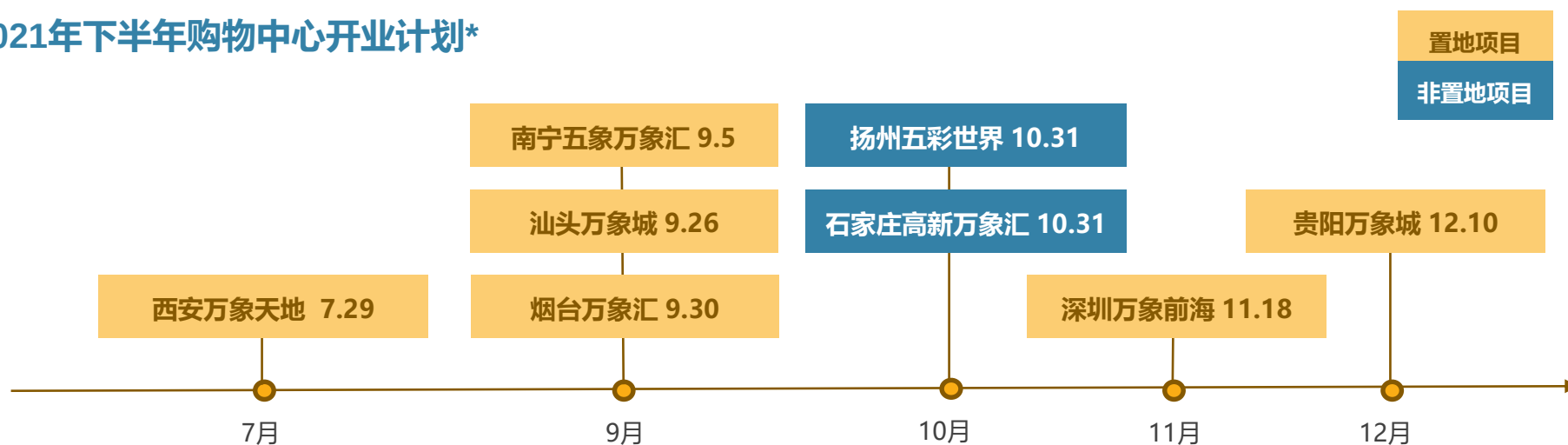
已开业购物中心将达 **150**个



购物中心储备项目开业计划*



2021年下半年购物中心开业计划*



*含未签约但截止2021年6月30日华润置地已获取的储备项目，不含华润万象生活2021年6月30日后已获取轻资产项目

轻资产管理公司的核心资产

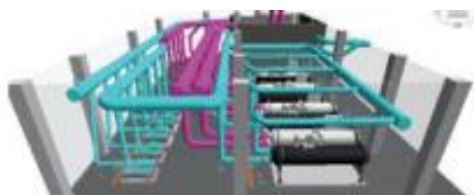
吸引优秀人才，培养员工能力，配套员工激励



环境：推行绿色运营

 绿色设计

购物中心建筑和功能规划中主动采取节能环保技术，降低污染物排放。空调冷站高效节能试点项目全年能效设计目标提升超**15%**。



空调设计系统方案三维立体图

 绿色建筑

24个

绿建星级认证项目



301万平米

绿建星级认证项目面积



社会：践行公益慈善事业

 一点万象 x 希望小镇公益义卖

79万人次

公益售卖活动传播人群

2585件

售卖商品

22万元

销售金额


 心系弱势群体

4481人次

参加志愿活动

7016小时

志愿活动总时数



管治：积极推进系统化管理

 发布公司首份可持续发展报告

成立2020年度可持续发展报告管理、编制工作组，公司管理层积极参与。


 首次纳入MSCI指数

2021年6月被纳入MSCI指数评级，获得BBB级

China Resources Mixc Lifestyle Services Ltd
(1209)

MSCI
ESG RATINGS

BBB

CCC B BB BBB A AA AAA

Industry: Commercial Services & Supplies
Country/Region: China



05 附录

损益表

单位：人民币百万元	1H21		1H20		按年同比
	金额/%	占收入百分比	金额/%	占收入百分比	
收入	4014	100.0%	3134	100.0%	28.1%
物业管理版块	2391	59.6%	1681	53.6%	42.3%
商业写字楼运营版块	1623	40.4%	1453	46.4%	11.7%
毛利	1293	32.2%	755	24.1%	71.1%
毛利率	32.2%	N/A	24.1%	N/A	8.1ppt.
物业管理版块	429	10.7%	235	7.5%	82.3%
商业写字楼运营版块	864	21.5%	520	16.6%	66.1%
管理费用	388	9.7%	264	8.4%	46.7%
管理费用率	9.7%	N/A	8.4%	N/A	1.3ppt.
销售费用	23	0.6%	20	0.6%	16.0%
财务费用	38	0.9%	33	1.1%	14.1%
评估增值	36	0.9%	-30	N/A	N/A
税前利润	1096	27.3%	468	14.9%	134.4%
所得税	290	7.2%	130	4.1%	124.2%
税后利润	806	20.1%	399	10.8%	138.1%
核心净利润	779	19.4%	361	11.5%	115.6%
核心净利率	19.4%	N/A	11.5%	N/A	7.9ppt.
基本每股盈利	0.353	N/A	0.205	N/A	72.2%
摊薄每股盈利	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
股息 (HKD)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

感谢您对华润万象生活的支持

- 恒生综合指数成分股
- 恒生沪深港通大湾区综合指数成分股



华润万象生活公众号



一点万象



悦家



Officeeasy

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。