

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倚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)

二零二六年中期業績公告

摘要

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得收入人民幣92.17億元，較過往期間增長8.1%。其中於本集團的業務板塊中，商業航道業務收入為人民幣36.99億元，較過往期間增長13.2%；物業航道業務收入為人民幣53.30億元，較過往期間增長3.4%；及生態圈業務收入為人民幣1.88億元，較過往期間增長87.8%。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團毛利潤為人民幣35.07億元，較過往期間增長10.8%。毛利率從過往期間的37.1%提高至截至二零二六年六月三十日止六個月的38.0%。

截至二零二六年六月三十日止六個月，股東應佔利潤為人民幣22.39億元，同比增長10.3%。股東應佔核心淨利潤（非香港財務報告會計準則計量）達到人民幣22.29億元，同比增長10.8%。

於二零二六年六月三十日，已開業購物中心的數量為138個，其中，管理輸出項目132個，利潤分成項目3個及租賃經營項目3個。本集團向其提供商業運營服務的已開業寫字樓數量為30個。本集團提供物業管理服務的在管建築面積為4.41億平方米（不包括購物中心項目）。

截至二零二六年六月三十日止六個月，股東應佔每股盈利為人民幣0.981元，股東應佔每股核心淨利潤（非香港財務報告會計準則計量）為人民幣0.977元。

董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.586元（折合港幣0.677元）及特別中期股息每股人民幣0.391元（折合港幣0.452元），實現期內股東應佔核心淨利潤（非香港財務報告會計準則計量）100%分派。有關派付中期股息及特別中期股息的貨幣選擇，務請股東垂注本公告「中期及特別中期股息、記錄日期及貨幣選擇」一節。

華潤萬象生活有限公司董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
收益	4	9,216,785	8,523,537
銷售成本		(5,710,153)	(5,358,404)
毛利		3,506,632	3,165,133
投資物業之公允價值變動收益		79,803	96,654
其他收入及收益	5	220,692	181,580
市場推廣支出		(155,391)	(94,808)
行政支出		(461,784)	(444,782)
其他支出		(88,122)	(88,626)
財務費用		(53,787)	(56,110)
應佔一間聯營公司之溢利		533	341
應佔合營企業之溢利		990	1,527
除稅前溢利		3,049,566	2,760,909
所得稅開支	6	(747,253)	(693,150)
期內溢利及全面收益總額		2,302,313	2,067,759
以下人士應佔：			
本公司權益股東		2,239,324	2,030,325
非控股權益		62,989	37,434
期內溢利及全面收益總額		2,302,313	2,067,759
每股盈利			
期內基本及攤薄	7	人民幣98.1分	人民幣89.0分

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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		586,701	589,507
投資物業		4,795,000	4,705,000
無形資產		1,074,986	1,148,012
使用權資產		83,341	78,455
商譽		1,640,603	1,640,603
於一間聯營公司之權益		1,462	929
於合營企業之權益		7,867	6,877
遞延稅項資產		297,659	279,584
預付款項、其他應收款項及其他資產	9	9,315	11,385
按公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產		—	1,301,133
定期存款		1,656,363	4,673,416
非流動資產總值		10,153,297	14,434,901
流動資產			
存貨		248,185	248,065
貿易應收款項及應收票據	8	3,036,924	2,735,735
預付款項、其他應收款項及其他資產	9	1,841,763	1,810,095
按公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產		7,357,411	3,717,889
定期存款		3,502,431	422,450
受限制銀行存款		153,552	143,518
現金及現金等價物		4,455,277	5,538,294
流動資產總值		20,595,543	14,616,046
流動負債			
貿易應付款項	10	2,047,716	2,156,825
其他應付款項及應計費用	11	6,793,902	5,157,985
合同負債		2,146,721	2,387,308
租賃負債		147,816	130,573
應付或然代價		—	—
應付所得稅		482,765	364,324
流動負債總額		11,618,920	10,197,015
流動資產淨值		8,976,623	4,419,031
資產總值減流動負債		19,129,920	18,853,932

簡明綜合財務狀況表－續
於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
合同負債		11,941	18,447
租賃負債		2,040,640	2,084,349
其他負債		7,959	8,930
遞延稅項負債		1,065,943	1,048,470
非流動負債總額		3,126,483	3,160,196
資產淨值		16,003,437	15,693,736
權益			
股本	12	152	152
儲備		15,760,949	15,461,751
本公司權益股東應佔權益		15,761,101	15,461,903
非控股權益		242,336	231,833
權益總額		16,003,437	15,693,736

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

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

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（「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」），該公司為於中華人民共和國（「中國」）註冊成立的公司。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」的規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。

3. 會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具除外，該等物業及金融工具按重估金額或公允價值（視情況而定）計量。

除因應用香港財務報告會計準則修訂本而新增的會計政策外，截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法，與截至二零二五年十二月三十一日止年度的本集團年度綜合財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告會計準則的修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之對香港財務報告會計準則的修訂本，其就二零二六年一月一日開始的本集團年度期間強制生效，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號及第7號（修訂）	金融工具的分類及計量（修訂）
香港財務報告準則第9號及第7號（修訂）	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則（修訂）	香港財務報告會計準則之年度改進 — 第11卷

於本中期期間應用香港財務報告會計學準則的修訂，對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及業績表現，及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

4. 收益及分部報告

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：本集團為城市居住業態業務和城市非居業態業務提供物業管理服務，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，包括會員運營與營銷服務、化妝品自營、諮詢服務及文化運營等業務。

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，如若干其他收入及收益、應佔合營企業之溢利、應佔聯營公司之溢利、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：

截至二零二六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	779	227,524	145,941	374,244
在一段時間內確認	3,227,751	5,086,233	42,208	8,356,192
	3,228,530	5,313,757	188,149	8,730,436
來自其他來源的收入				
租金收入	469,925	16,424	–	486,349
來自外部客戶的收入	3,698,455	5,330,181	188,149	9,216,785
分部業績	2,502,792	890,847	58,442	3,452,081
應佔合營企業之溢利				990
應佔一間聯營公司之溢利				533
若干其他收入及收益				222,010
未分配開支				(623,825)
未分配財務費用				(2,223)
除稅前溢利				3,049,566

截至二零二五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	3,387	230,413	47,824	281,624
在一段時間內確認	2,910,488	4,913,512	52,370	7,876,370
	<u>2,913,875</u>	<u>5,143,925</u>	<u>100,194</u>	<u>8,157,994</u>
來自其他來源的收入				
租金收入	353,018	12,525	—	365,543
來自外部客戶的收入	<u>3,266,893</u>	<u>5,156,450</u>	<u>100,194</u>	<u>8,523,537</u>
分部業績	<u>2,196,784</u>	<u>870,765</u>	<u>37,075</u>	<u>3,104,624</u>
應佔合營企業之溢利				1,527
應佔一間聯營公司之溢利				341
若干其他收入及收益				202,957
未分配開支				(546,743)
未分配財務費用				<u>(1,797)</u>
除稅前溢利				<u>2,760,909</u>

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入全部源自中國業務，且本集團所有非流動資產均位於中國，因此並無呈列地區資料。

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的收益。客戶合約的收入拆分按以下各重大類別作出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	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	2,139,770	1,911,417
— 寫字樓	1,088,760	1,002,458
	<u>3,228,530</u>	<u>2,913,875</u>
物業航道		
城市居住業態業務		
— 物業服務	4,278,754	4,194,726
— 針對非業主的增值服務	3,597,757	3,500,661
— 針對業主的增值服務	197,337	220,050
— 針對業主的增值服務	427,859	440,378
— 出售貨物及車位	55,801	33,637
城市非居業態業務	1,035,003	949,199
	<u>5,313,757</u>	<u>5,143,925</u>
生態圈業務		
	<u>188,149</u>	<u>100,194</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>8,730,436</u>	<u>8,157,994</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	150,314	81,473
— 其他租賃付款 (包括固定付款)	336,035	284,070
	<u>486,349</u>	<u>365,543</u>
	<u>9,216,785</u>	<u>8,523,537</u>

截至二零二六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2,989,444,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣2,827,704,000元)。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至二零二六年及二零二五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 二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
利息收入	65,870	77,965
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	104,183	94,679
政府補助	24,546	30,147
匯兌虧損淨額	(95)	(9,417)
出售物業、廠房及設備項目的(虧損)/收益淨額	(1,581)	236
應付或然代價的公允價值變動虧損	(1,318)	(21,377)
其他	29,087	9,347
	220,692	181,580

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
期內稅項		
企業所得稅		
－中國企業所得稅(「企業所得稅」)	620,016	617,009
－中國預扣稅	127,767	26,400
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	72	316
	747,855	643,725
遞延稅項	(602)	49,425
	747,253	693,150

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評稅溢利按16.5%(二零二五年：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評稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零二五年：無)。

期內，本集團於中國內地營運的附屬公司一般須按25%(二零二五年：25%)稅率繳納企業所得稅，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%或5%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。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

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2,239,324,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣2,030,325,000元）以及截至二零二六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（截至二零二五年六月三十日止六個月：2,282,500,000股）計算。

每股攤薄盈利

本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無任何已發行潛在攤薄普通股。

8. 貿易應收款項及應收票據

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	929,379	998,745
— 第三方	2,413,116	1,971,530
	<u>3,342,495</u>	<u>2,970,275</u>
應收票據		
— 第三方	2,015	3,861
減：虧損撥備	<u>(307,586)</u>	<u>(238,401)</u>
	<u><u>3,036,924</u></u>	<u><u>2,735,735</u></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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	2,597,165	2,383,207
1至2年	467,726	360,997
2至3年	165,663	162,091
3年以上	113,956	67,841
	<u>3,344,510</u>	<u>2,974,136</u>
減：虧損撥備	<u>(307,586)</u>	<u>(238,401)</u>
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	<u><u>3,036,924</u></u>	<u><u>2,735,735</u></u>

9. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
流動		
預付款項	270,489	211,293
按金	108,009	90,741
其他應收款項	1,142,329	1,039,685
預付及其他應收關聯方款項	459,560	594,421
	<u>1,980,387</u>	<u>1,936,140</u>
減：虧損撥備	(138,624)	(126,045)
	<u>1,841,763</u>	<u>1,810,095</u>
非流動		
預付款項	9,315	11,385

10. 貿易應付款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	128,705	152,978
— 第三方	1,919,011	2,003,847
	<u>2,047,716</u>	<u>2,156,825</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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	1,866,598	1,998,812
1至2年	128,162	97,908
2至3年	24,066	30,735
3年以上	28,890	29,370
	<u>2,047,716</u>	<u>2,156,825</u>

11. 其他應付款項及應計費用

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計費用		
— 關聯方	323,581	436,848
— 第三方	2,239,141	2,118,131
	<u>2,562,722</u>	<u>2,554,979</u>
應付股息		
— 關聯方	1,388,191	—
— 第三方	551,935	—
	<u>1,940,126</u>	<u>—</u>
	4,502,848	2,554,979
應付薪金及獎金	1,104,032	1,358,411
已收按金	1,010,432	1,004,298
其他應付稅項	176,590	240,297
	<u>6,793,902</u>	<u>5,157,985</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末的公允價值與其相應的賬面值相若。

12. 股本及股息

股本

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 一月一日、 十二月三十一日 人民幣千元
法定：		
5,000,000,000股（二零二五年：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（二零二五年：2,282,500,000股） 每股面值0.00001美元之普通股	<u>152</u>	<u>152</u>

12. 股本及股息 — 續

股息

(i) 中期期間應付本公司權益股東的股息

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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58.6分(折合67.7港仙)(二零二五 年：每股普通股人民幣52.9分，折合每股 普通股58.0港仙)	<u>1,337,545</u>	<u>1,207,780</u>
於中期期間後宣派的特別股息每股普通股 人民幣39.1分(折合45.2港仙)(二零二五 年：每股普通股人民幣35.2分，折合每股 普通股38.6港仙)	<u>892,458</u>	<u>803,664</u>

於中期末，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 二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
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50.9分，折合每股普 通股58.5港仙(截至二零二五年六月三十 日止六個月：每股普通股人民幣64.3分， 折合每股普通股70.2港仙)	<u>1,161,793</u>	<u>1,467,648</u>
於中期期間批准上一個財政年度的特別股 息每股普通股人民幣34.1分，折合每股普 通股39.2港仙(截至二零二五年六月三十 日止六個月：每股普通股人民幣61.4分， 折合每股普通股67.0港仙)	<u>778,333</u>	<u>1,401,455</u>

主席報告

本人欣然向各位股東提呈華潤萬象生活有限公司（以下簡稱「**本集團**」或「**萬象生活**」）截至二零二六年六月三十日止之半年度業績回顧與展望。

上半年，我國經濟運行平穩，動能向新、結構向優。商業市場需求分層顯著，品牌迭代加快，服務與體驗消費保持活躍，高端消費逐步企穩。「物業服務提升行動」納入國家「十五五」規劃，細分賽道競爭加劇，數智化轉型全面提速，資產組合集約化和運營服務精益化成為大勢所趨。面對行業新格局，本集團秉持「外延式拓展+內涵式增長」雙輪驅動策略，堅持固本強基、深化創新轉型，在複雜多變的市場環境中展現了強勁韌性。期內，實現綜合收入人民幣92.17億元，同比增長8.1%，核心淨利潤人民幣22.29億元，同比增長10.8%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.586元，同時宣派特別中期股息每股人民幣0.391元，合計每股股息同比增長10.8%至人民幣0.977元，以高質量的價值創造持續回饋投資者信任。

一、業務回顧

（一）商業航道——商業版圖擴容提質，行業領先優勢持續鞏固

二零二六年上半年，商業航道加快推進規模化拓展，深化賽道專業化運營，實現了質的有效提升和量的快速增長。

1. 購物中心業務

業務拓展方面，聚焦核心城市深耕與潛力城市佈局，新開無錫萬象城西區、濟南槐蔭萬象里、廈門萬象城二期3座購物中心，平均開業率99%。新增拓展項目12個，其中9個位於既有深耕城市、3個位於新進城市，拓展數量及質量保持行業領先。截至二零二六年六月三十日，本集團旗下在營購物中心增至138座，在管購物中心增至218座。**經營管理方面**，深入洞察客戶需求，持續精進產品服務，116座在營購物中心零售額位列當地市場前三，較去年底增長10.5%。實現零售額人民幣1,485億元，同比增長21.7%，佔全國社會消費品零售總額比重提升至0.6%。業主端租金收入人民幣171億元，同比增長15.8%，經營利潤率同比提升0.7個百分點至68.9%。

2. 寫字樓業務

與頭部金融機構開啟戰略合作，期內4個項目簽約落地，公司提供商業運營服務項目數量增至30個，「租賃+運營+物業」一體化能力獲市場認可。截至二零二六年六月三十日，公司在管物業服務項目249個，在管建築面積1,900萬平方米；合約項目266個，合約面積2,318萬平方米。

(二) 物業航道——「城市空間運營服務商」綜合實力顯著增強，高質量發展根基持續夯實

二零二六年上半年，物業航道堅守高品質服務基本盤，攻堅高價值核心賽道，實現結構優化與效能提升。

1. 城市非居業態業務

充分發揮「策、詢、招、運」全鏈條一體化能力，打通前後端閉環，實現從前期運營服務向後期物業管理的業務延伸，構築起差異化競爭壁壘。期內，新簽合同額同比增長31.7%至人民幣10.8億元，其中醫院學校、產業園、場館三大核心賽道佔比66%，成功獲取北京解放軍總醫院、無錫奧體中心等標桿項目。

2. 城市居住業態業務

堅持服務品質升級與客戶運營深化雙向發力，「潤澤美好」產品體系實現全量項目100%覆蓋；「頂序」服務產品線成功構建，打造旗艦豪宅標桿項目13個；多元共創共治機制持續完善，客戶觸達效率顯著增強，客戶滿意度與綜合收繳率穩居行業第一梯隊。

3. 增值業務

聚力推進專業化發展，轉型提質成效初顯。**社群運營**積極探索付費模式，覆蓋近500個項目；**增值延伸服務**依託數字化運營、供應鏈協同與服務創新，持續增強客戶黏性，夯實業績支撐；**空間資產服務**方面，設施設備管理業務已拓展至7座城市，其中第三方外拓合同金額佔比提升至69.3%。

(三) 大會員業務——生態聯盟持續擴大，積分運營成效顯著

二零二六年上半年，大會員業務聚焦高頻生活場景，擴大生態聯盟，並深化積分運營，顯著提升用戶對積分權益的感知與價值轉化。期內大會員總量突破9,330萬，積分發放總額同比提升18.6%至人民幣7.0億元，跨業態兌分人數同比提升26.9%。

二、科技賦能

二零二六年上半年，本集團堅持以科技驅動業務升級與價值重構，圍繞核心服務場景，挖掘價值釋放空間。

商管業務實現核心業務全鏈路智能化升級。首個智慧商場在瀋陽萬象城成功落地，首個C端智能體專屬逛街管家日活用戶快速增長，AI客流數據分析工具賦能超70%租戶。「集中值守、人機協同」作業模式全面推廣，智慧安防項目覆蓋率達93%。**物管業務**依託「數字化平台+自有算力+智能體集群」，推動AI重塑物業作業全流程。期內，智慧運營平台覆蓋項目超1,000個，服務工單自動分撥率突破90%，現場綜合運營效率提升35%。

三、組織績效與人才發展

二零二六年上半年，本集團圍繞「優架構、優梯隊、優機制」三大主線，穩步推進組織效能提升與人才梯隊建設。**商業航道**落地購物中心業務區域集約管理模式，影院、高化等業務實現全國職能共享。**物業航道**設立增值延伸服務與空間資產服務專業公司，建成中後台全國管理中心。期內，通過「遠航計劃」「萬象引力」等人才項目引進行業精英才超250人，招聘優秀畢業生超300人，依託「萬象將才」「鳳凰計劃」等培養體系實施全週期人才賦能，加快打造年輕化、國際化、專業化的人才矩陣。

四、環境、社會及管治(ESG)

二零二六年上半年，本集團持續踐行企業社會責任，新增光伏項目4個，完成空調系統優化、節能燈具更換、建築氣密性提升、穹頂鍍膜等節能改造項目170餘項。承接沂蒙華潤希望小鎮物業管理服務，啟動第四屆「愛育希望」公益助學活動，實現14座已建成希望小鎮全覆蓋。打造深圳、合肥2座「暖心驛站」標桿項目，切實服務城市一線工作者。期內，新增2個WELL鉑金認證項目，MSCI、恒生、萬得等ESG評級穩中有升，並獲得「RICS可持續發展成就獎」「中國企業ESG領先者」等榮譽。

五、未來展望

當前，中國經濟錨定「高質量發展」主線，持續釋放內需潛力和產業升級紅利。商管行業正從規模擴張轉向存量深耕，品牌資源的掌控力與空間內容的創造力成為構建競爭壁壘的核心因素；物管行業全面邁入質效升級階段，精細化運營與系統性成本管控能力成為決定盈利邊界的關鍵變量。同時，以大模型為代表的AI技術正在加速重構空間管理、流量經營與數據價值挖掘的底層邏輯，會員資產從輔助工具升級為核心競爭力。

下半年，本集團將緊抓國家「促內需」政策機遇，一體推進「2+1」業務全面高質量發展，奮力實現「十五五」良好開局。**規模發展方面**，**商業航道**購物中心業務全面推進核心城市全域佈局與機會性城市卡位佈局，寫字樓業務全力保障頭部金融機構戰略合作項目接管運營。**物業航道**要發揮大型國央企合作及城市空間運營比較優勢，強化賽道細分，沉澱醫院、高校等賽道成熟拓盤打法，實現「有質量的規模增長」。**業務經營方面**，**商業航道**購物中心業務深化賽道專業化，強化品牌資源獲取，創新空間營造與內容運營，推動數字化工具深度應用和標桿管理複製推廣，持續提升產品力與服務力，增強會員鏈接與黏性；寫字樓業務以頭部金融機構戰略合作項目接管運營為契機，加速鍛造「招運管」一體化能力，夯實核心競爭力；基金公司要加快推進消費基金設立，積極挖掘消費及科技領域優質標的。**物業航道**「城市運營」業務着力推廣運營服務一體化能力，「空間資產服務」業務加快構建「維保修」一體化設施設備服務能力，「基礎服務」業務全面迭代升級服務體系，「增值延伸服務」業務圍繞生產、生活服務商戰略定位加速轉型，「社群運營」業務打造具備盈利潛力的產品矩陣。**大會員業務**持續擴大生態聯盟，系統建設大會員積分運營體系，將積分、權益轉化為客戶可知可感的品牌價值。**科技賦能方面**，聚焦「服務、生產、管理」三大核心場景，加快AI應用規模化部署，推動「科技賦能」向「科技驅動」升級。

面向未來，本集團將以創建中國最具行業影響力的輕資產管理公司和世界一流企業為目標，大力推進「2+1」業務做強、做優、做大，加快構築第二增長曲線，以穩健的經營業績與可持續的長期價值回饋股東信任。

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！

管理層討論與分析

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：本集團物業管理服務包括城市居住業態與城市非居業態兩大領域。其中，城市居住業態致力於為住宅社區內的家庭及住戶引入滿足其生活場景所需的各種服務；城市非居業態專注於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。

城市居住業態業務方面，本集團提供：

- 基礎物業服務，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；
- 非業主增值服務，針對物業開發商，包括顧問、前期籌備及交付前營銷配合服務；及
- 業主增值服務，主要面向社區業主及住戶，包括社區生活服務、經紀及資產管理服務、以及房屋裝修與維保工程服務。

城市非居業態業務方面，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，包括會員運營與營銷服務、化妝品自營、諮詢服務及文化運營等業務。

下表載列所示日期按照業務分部及服務類別劃分的收入及毛利率詳情：

	於六月三十日					
	二零二六年			二零二五年		
	收入	收入佔比	毛利率	收入	收入佔比	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(%)
商業航道						
購物中心	2,609,695	28.3	78.7	2,264,435	26.5	78.7
寫字樓	1,088,760	11.8	38.7	1,002,458	11.8	37.7
小計	3,698,455	40.1	66.9	3,266,893	38.3	66.1
物業航道						
城市居住業態業務	4,295,178	46.6	19.7	4,207,251	49.4	19.8
— 基礎物業服務	3,597,757	39.0	16.9	3,500,661	41.1	16.6
— 非業主增值服務	197,337	2.2	22.8	220,050	2.6	26.0
— 業主增值服務	500,084	5.4	38.2	486,540	5.7	40.4
城市非居業態業務	1,035,003	11.2	12.5	949,199	11.1	14.2
小計	5,330,181	57.8	18.3	5,156,450	60.5	18.8
生態圈業務	188,149	2.1	30.9	100,194	1.2	37.2
合計	9,216,785	100.0	38.0	8,523,537	100.0	37.1

商業航道

購物中心

截至二零二六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2,609.7百萬元，同比增長15.2%，佔總收入比28.3%。截至二零二六年六月三十日止，本集團為138個已開業購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積為15.1百萬平方米。其中，管理輸出項目132個，總建築面積14.6百萬平方米；利潤分成項目3個，租賃經營項目3個，合計總建築面積0.6百萬平方米。此外，絕大部分購物中心由本集團同時提供物業管理服務。

該分部76.3%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	
	二零二六年	二零二五年
管理輸出項目		
合同建築面積(千平方米) ⁽¹⁾⁽²⁾	22,159	19,492
合同建築面積的項目數目 ⁽¹⁾⁽²⁾	194	175
已開業項目建築面積(千平方米) ⁽¹⁾	14,573	13,093
已開業項目數目 ⁽¹⁾	132	120
利潤分成項目		
合同建築面積(千平方米)	324	327
合同建築面積的項目數目	4	4
已開業項目建築面積(千平方米)	219	127
已開業項目數目	3	2
租賃經營項目		
合同建築面積(千平方米)	502	488
合同建築面積的項目數目	4	4
已開業項目建築面積(千平方米)	351	340
已開業項目數目	3	3
合計		
合同建築面積(千平方米)	22,985	20,307
合同建築面積的項目數目	202	183
已開業項目建築面積(千平方米)	15,143	13,560
已開業項目數目	138	125

附註：(1) 管理輸出項目包含部分混合運營管理模式。其中，萬象濱海購物村部分面積採用利潤分成模式，深圳灣萬象城部分面積採用租賃經營模式；上述兩個項目數量及面積均已計入管理輸出項目，不再單獨列示為利潤分成項目或租賃經營項目。

(2) 二零二六年六月三十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有限公司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。截至二零二六年六月三十日，華潤置地已獲取但未簽約的建築面積及項目數目分別為2,415千平方米和16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管理服務收益明細：

	於六月三十日					
	二零二六年 在管建築面積 (千平方米)	二零二六年 項目數目	二零二六年 收益 (人民幣千元)	二零二五年 在管建築面積 (千平方米)	二零二五年 項目數目	二零二五年 收益 (人民幣千元)
華潤置地	11,788	99	1,686,818	11,057	94	1,570,181
華潤集團與第三方開發商 ⁽¹⁾	3,355	39	922,877	2,503	31	694,254
總計	<u>15,143</u>	<u>138</u>	<u>2,609,695</u>	<u>13,560</u>	<u>125</u>	<u>2,264,435</u>

附註：(1) 來自華潤集團與第三方開發商項目的項目數目、在管建築面積及收益均包含利潤分成及租賃經營的分租項目。

寫字樓

截至二零二六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1,088.8百萬元，同比增長8.6%，佔總收入比11.8%。截至二零二六年六月三十日止，本集團為30個寫字樓提供商業運營服務，總建築面積為2.1百萬平方米；為249個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為19.0百萬平方米。

該分部95.3%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
二零二六年 二零二五年

商業運營服務

合同建築面積(千平方米)	2,517	2,259
合同建築面積的項目數目	37	34
商業運營服務的建築面積(千平方米)	2,076	1,875
商業運營服務的項目數目	30	27

物業管理服務

合同建築面積(千平方米)	23,181	22,334
合同建築面積的項目數目	266	248
物業管理服務的建築面積(千平方米)	19,004	17,789
物業管理服務的項目數目	249	225

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					
	二零二六年			二零二五年		
	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	1,471	22	38,006	1,374	21	43,701
華潤集團與第三方開發商	605	8	12,723	501	6	11,012
總計	2,076	30	50,729	1,875	27	54,713
物業管理服務						
華潤置地	10,337	106	722,371	10,192	106	684,607
華潤集團與第三方開發商	8,667	143	315,660	7,597	119	263,138
總計	19,004	249	1,038,031	17,789	225	947,745

物業航道

城市居住業態業務

基礎物業服務

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團來自城市居住業態的基礎物業服務收入為人民幣3,597.8百萬元，同比增長2.8%，佔總收入比39.0%。截至二零二六年六月三十日止，在管城市居住業態項目數1,451個，同比新增39個，在管總建築面積為281.0百萬平方米，同比增長5.5百萬平方米。

下表載列所示日期城市居住業態項目的合同建築面積及在管建築面積的詳情：

	於六月三十日	
	二零二六年	二零二五年
合同建築面積(千平方米)	303,302	301,813
合同建築面積的項目數目	1,531	1,511
在管建築面積(千平方米)	281,036	275,505
在管建築面積的項目數目	1,451	1,412

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期在管城市居住業態項目數目、在管總建築面積明細，以及於所示期間來自基礎物業服務的收益明細：

	於六月三十日					
	二零二六年			二零二五年		
	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	162,143	781	2,409,744	153,239	721	2,288,661
華潤集團與第三方開發商	118,893	670	1,188,013	122,266	691	1,212,000
總計	281,036	1,451	3,597,757	275,505	1,412	3,500,661

非業主增值服務

截至二零二六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197.3百萬元，同比下降10.3%，佔總收入比2.2%。收入下滑主要受母公司新增交付面積縮減影響。隨着行業調整趨緩，收入同比降幅較去年同期收窄24.3個百分點，收入規模波動幅度顯著降低，業務表現趨於平穩。

業主增值服務

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團來自城市居住業態的業主增值服務收入為人民幣500.1百萬元，同比增長2.8%，佔總收入比5.4%。圍繞生產、生活服務商戰略定位，本集團聚焦業主增值服務專業化發展，構建「需求響應、資源整合、產品組合、黏性提升」的全鏈條生意模式，推動業務提質轉型。

城市非居業態業務

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團來自城市非居業態的物業管理服務收入為人民幣1,035.0百萬元，同比增長9.0%，佔總收入比11.2%。截至二零二六年六月三十日止，在管城市非居業態物業項目數456個，同比增長24個，在管總面積為141.1百萬平方米，同比增長13.9百萬平方米。本集團堅定執行「有質量的規模增長」策略，通過主動退出低質低效項目，並引入高潛力項目優化資源結構，增強業務的整體競爭力。

該分部96.6%的收益來自為城市非居業態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非居業態項目的合同面積及在管面積的詳情：

於六月三十日
二零二六年 二零二五年

合同面積(千平方米)	141,880	127,999
合同面積的項目數目	461	438
在管面積(千平方米)	141,108	127,191
在管面積的項目數目	456	432

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期在管城市非居業態項目數目、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					
	二零二六年			二零二五年		
	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	2,990	24	50,233	2,370	24	45,775
華潤集團與第三方開發商	138,118	432	949,693	124,821	408	859,965
總計	<u>141,108</u>	<u>456</u>	<u>999,926</u>	<u>127,191</u>	<u>432</u>	<u>905,740</u>

生態圈業務

截至二零二六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188.1百萬元，同比增長87.8%，佔總收入比2.1%。

下表載列所示期間生態圈業務的收益明細：

於六月三十日
二零二六年 二零二五年
(人民幣千元) (人民幣千元)

會員運營與營銷服務	50,704	44,854
自營化妝品業務	122,302	33,916
諮詢服務 ⁽¹⁾	9,529	17,490
文化運營業務	5,614	3,934
總計	<u>188,149</u>	<u>100,194</u>

附註：(1) 為華潤集團旗下消費基金提供的特定諮詢服務，包括行業諮詢、投資諮詢、財務諮詢及其他增值服務(包括但不限於有關戰略規劃、商業資源開發及市場開拓等諮詢服務)。

未來展望

隨着房地產行業進入存量提質增效的新階段，本集團作為輕資產運營型企業，迎來全面高質量發展的重要戰略機遇期。「十五五」期間，本集團將繼續堅定商管、物管和大會員一體化「2+1」業務模式，同時，將戰略定位升級為「創建世界一流的城市品質生活服務商」，建強「戰略引領精準投拓、精益化運營管理」2大支撐體系，打造「產品與品牌驅動、科技與創新驅動、組織變革與激勵驅動」3大發展引擎，實現可持續高質量發展。

商業航道全面深化發展，鞏固行業領導者地位

戰略引領精準投拓方面，購物中心緊抓規模擴張窗口期，堅定落實「123」規模發展策略，全面推進全域、卡位式佈局。寫字樓聚焦核心城市，深化金融機構及國央企戰略合作。精益化運營管理方面，把握國家促消費政策機遇，深入推進賽道專業化，「非凡重奢」鞏固頭部地位，「城市旗艦」引領產品力標桿，「品質生活」踐行精益運營，「前沿創新」加快探索細分賽道新模式。持續打造具有市場引領性的高量級門店，擴大行業影響力和競爭優勢。積極構建商業生態，探索平台經濟價值變現。

物業航道堅定科技驅動，保持城市空間運營服務領先

戰略引領精準投拓方面，本集團堅持聚焦核心城市、核心業態、核心大客戶，發揮城市空間一體化運營獨特優勢，以整體能力建設帶動業務拓展，推動高質量的規模增長。積極挖掘優質企業收併購機會，補強專業能力和資質。精益化運營管理方面，構建「5+1」業務組合，以基礎服務為發展底盤，大力發展城市運營和空間資產服務，聚焦發展增值延伸服務，積極培育社群運營，打造科技服務輸出能力。

大會員業務堅持戰略引領，積極培育新的業績增長點

本集團持續深化會員生態建設，聚焦「積分、權益、數據」三要素，確立會員積分、數字化交易、商城和數字營銷全新業務組合，構築公司第二增長曲線。持續建設會員積分運營體系和數字化交易運營體系，強化萬象星積分產品品牌，做大發分規模和數字化交易規模，高質量拓展更廣泛的生態聯盟，積極探索數據資產價值釋放空間。

踐行可持續發展理念，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，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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣9,216.8百萬元，同比增長8.1%，得益於在管規模的持續擴張以及商業零售效率提升。

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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團銷售成本為人民幣5,710.2百萬元，同比增長6.6%，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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團毛利為人民幣3,506.6百萬元，同比增長10.8%；毛利率為38.0%，同比提升0.9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			
	二零二六年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	二零二五年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
商業航道				
購物中心	2,053,277	78.7	1,781,244	78.7
寫字樓	421,308	38.7	378,213	37.7
小計	2,474,585	66.9	2,159,457	66.1
物業航道				
城市居住業態業務	844,093	19.7	833,298	19.8
－基礎物業服務	607,944	16.9	579,537	16.6
－非業主增值服務	44,898	22.8	57,173	26.0
－業主增值服務	191,251	38.2	196,588	40.4
城市非居業態業務	129,886	12.5	135,103	14.2
小計	973,979	18.3	968,401	18.8
生態圈業務	58,068	30.9	37,275	37.2
合計	3,506,632	38.0	3,165,133	37.1

截至二零二六年六月三十日止六個月，商業航道毛利為人民幣2,474.6百萬元，同比增長14.6%；毛利率為66.9%，同比提升0.8個百分點。主要得益於商業運營服務規模擴張帶來的經營槓桿效應持續釋放，以及部分寫字樓項目存量欠款的成功清收帶動盈利質量優化，共同推動航道毛利率保持高位增長。

截至二零二六年六月三十日止六個月，物業航道毛利為人民幣974.0百萬元，同比增長0.6%；毛利率為18.3%，同比下降0.5個百分點。主要受房地產行業下行傳導和業務結構影響，高毛利的非業主增值服務與業主增值服務毛利貢獻佔比回落。城市居住業態基礎物業服務延續穩健表現，通過深化成本精益管控、主動退出虧損項目等措施，夯實業務發展底盤。

截至二零二六年六月三十日止六個月，生態圈業務毛利為人民幣58.1百萬元，同比增長55.8%；毛利率為30.9%，同比下降6.3個百分點。主要系處於擴張期的自營化妝品業務在該板塊收入佔比大幅提升，其相對較低的毛利率特性結構性拉低了整體毛利率水平。

投資物業公允價值變動的收益

截至二零二六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79.8百萬元，系商業分租項目評估值變動所致。

其他收入及收益

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團其他收入及收益為人民幣220.7百萬元，同比增長21.5%，主要系歷史收併購交易產生的或有對價公允價值變動損失同比收窄所致。

市場推廣開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團市場推廣開支為人民幣155.4百萬元，同比增長63.9%，主要系物管業務集中兌現了部分存量市拓項目的階段性激勵，以及商管業務二零二五年末新開分租項目的推廣支出所致。

行政開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團行政開支為人民幣461.8百萬元，同比增長3.8%；行政開支佔收入比重同比下降0.2個百分點，體現了組織管理效能的持續優化與集約化管控成效。

其他開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團其他開支為人民幣88.1百萬元，與去年同期基本持平。其中，計提信用減值損失人民幣81.5百萬元，主要系對應收款項保持充分的減值撥備以應對風險。

財務費用

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團財務費用為人民幣53.8百萬元，為租賃負債所產生的利息費用，同比下降4.1%。

所得稅

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團實際所得稅率24.5%，同比下降0.6個百分點，主要為業務結構變化及稅務虧損抵免帶來的影響。

期內利潤

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團淨利潤為人民幣2,302.3百萬元，同比增長11.3%。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團權益股東應佔淨利潤為人民幣2,239.3百萬元，同比增長10.3%。

核心淨利潤（非香港財務報告會計準則計量）

為補充按照香港財務報告會計準則編製的綜合財務報表，本集團亦採用了非香港財務報告會計準則規定的或按其呈列的核心淨利潤（非香港財務報告會計準則計量）作為附加財務計量。本集團認為，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，該非香港財務報告會計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（非香港財務報告會計準則計量）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集團股東應佔淨利潤。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團股東應佔核心淨利潤（非香港財務報告會計準則計量，經(i)扣除投資物業的重估收益連同相關遞延稅項影響人民幣44.8百萬元；(ii)加上或然代價的公允價值變動損失人民幣1.3百萬元；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33.1百萬元而作出調整）為人民幣2,228.9百萬元，同比增長10.8%。

有效淨現金流（非香港財務報告會計準則計量）

為補充根據香港財務報告會計準則編製之綜合財務報表，本集團亦採用「有效淨現金流」作為附加財務計量指標。該指標並非香港財務報告會計準則所界定或呈列，旨在通過對比核心淨利潤與現金流，為投資者及管理層提供有關本集團業績質量的有用參考。

本集團將有效淨現金流界定為：經營活動所得現金淨額，經調整還原併購項目化債對抵的經營欠款影響，並計入核心淨利潤口徑下的利息流入後的現金流狀況。其中，併購化債對抵的經營欠款指本集團在併購化債中，以應付股轉款對抵應收經營欠款。該抵銷處理導致本集團投資活動現金流流出及經營活動現金流流入同時減少。管理層認為，將該部分款項還原至經營活動，能更準確地反映本集團真實的現金創造能力。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團有效淨現金流（非香港財務報告會計準則計量）為人民幣1,582.7百萬元。該指標由經營活動所得現金淨額人民幣1,522.3百萬元，加上核心淨利潤口徑下的利息流入人民幣60.4百萬元計算得出。以此計算，有效淨現金流對核心淨利潤的覆蓋倍數為0.71倍，同比提升0.02倍，在市場下行期充分展現集團盈利現金含金量。

流動資金及資本資源

截至二零二六年六月三十日止，本集團持有現金總額（包括受限制銀行存款及理財存款）為人民幣16,798.8百萬元，主要以人民幣持有。本集團實施集中的資金管理策略，統籌配置資源，確保維持合理且充裕的現金水平。

資產負債率

截至二零二六年六月三十日止，本集團並無任何銀行貸款或其他借款。期末資產負債率為48.0%，較去年期末提升2.0個百分點，主要受本期末應付款項中包含已宣告但尚未派發的二零二五年末期股息及特別股息影響。資產負債率系按總負債除以總資產計算得出。

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

截至二零二六年六月三十日止六個月，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。此外，除招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及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二零二四年三月二十五日公告所披露外，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

股份於二零二零年十二月九日於聯交所成功上市，經扣除承銷費用及其他有關發售的相關開支，上市的所得款項淨額總額（包括悉數行使超額配股權所得的款項）約為人民幣11,600.4百萬元。

截至二零二六年六月三十日，上市所得款項人民幣6,110.3百萬元已按照招股章程所載之所得款項用途（其後根據二零二四年三月二十五日公告修訂）動用及使用。

於二零二六年三月二十七日，本公司公佈，為提高本公司閒置所得款項淨額的使用率及效率，董事會已議決擴大閒置的未動用所得款項淨額的配置方式，向香港或中國內地持牌商業銀行（為本公司的獨立第三方）購買低風險、保本型、長期可轉讓大額存單及／或存入低風險、保本型結構性存款及／或長期定期存款，前提是該等未動用所得款項淨額仍須繼續按本公司招股章程及本公司日期為二零二四年三月二十五日的公告所披露的用途進行使用。於二零二六年六月三十日，以此方式臨時配置的未動用所得款項淨額將不超過人民幣5,490.1百萬元。

尚未動用所得款項淨額將按照日期為二零二四年三月二十五日公告所載之用途及比例分配使用。經修訂後所得款項淨額擬定用途如下：

		截至 二零二五年 十二月三十一日 的實際未動用 所得款項淨額	截至 二零二六年六月 三十日止六個月 所得款項淨額 的實際用途	截至 二零二六年六月 三十日未動用 所得款項淨額	悉數動用剩餘 上市所得款項淨額 的預期時間表	
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)			
(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	1,962.1	69.7	1,892.4	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	2,779.1	—	2,779.1	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	820.4	1.7	818.7	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
	100%	11,600.4	5,561.5	71.3	5,490.1	

附註：

- 由於四捨五入，金額及數據總和未必等於總和。

持作投資物業

截至二零二六年六月三十日止，本集團的其中四處物業深圳布吉萬象匯、蘭州萬象城、深圳龍崗大運及深圳灣萬象城租賃經營部分，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，而根據上市規則第14.04(9)條，該投資物業的相關百分比率超過5%。此四處物業分別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、甘肅省蘭州市城關區慶陽路2號、廣東省深圳市龍崗區龍城街道黃閣坑社區及廣東省深圳市南山區粵海街道海珠社區海德一道1218號，現時均用作租賃經營業務，並以長期租賃權益持有。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

截至二零二六年六月三十日止，本集團無重大或然負債（二零二五年十二月三十一日：無）。

資產抵押

截至二零二六年六月三十日止，本集團無抵押資產（二零二五年十二月三十一日：無）。

資本承擔

截至二零二六年六月三十日止，本集團之資本承擔為人民幣2.0百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣2.3百萬元）。

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。截至二零二六年六月三十日止，非人民幣資產及負債主要為現金港幣1.1百萬元、19,518.0美元。管理層認為，本集團主要業務活動均以人民幣結算，因此人民幣匯率波動不會對本集團的財務狀況及經營業績產生重大影響。基於當前的業務結構，本集團暫未制定專門的外幣風險對沖政策，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

截至二零二六年六月三十日止，本集團在中國內地和香港僱用了37,148名全職員工（二零二五年十二月三十一日：37,704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履約契諾的貸款協議。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71.55%，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70.12%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600百萬元的貸款融資訂立一份循環貸款融資函件，詳情載於本公司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／或宣佈所有未償還貸款連同其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。循環貸款融資函件分別已於二零二二年十月二十日、二零二三年十月二十日、二零二四年十月二十日及二零二五年十月二十日按相同條款續期，到期日每次已延長12個月。截至二零二六年六月三十日，本集團概無提取該融資。

期後事項

截至二零二六年六月三十日後及至本公告日期，本集團概無發生任何重大事件。

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。

董事會認為，於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

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，以規管董事進行本公司的所有證券交易及標準守則涵蓋的其他事項。

本公司已向全體董事作出特定查詢，彼等確認於截至二零二六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

截至二零二六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）。截至二零二六年六月三十日，本公司並無擁有任何庫存股份。

更換獨立核數師

畢馬威會計師事務所自二零二三年六月起擔任本公司獨立核數師，並已於二零二六年六月八日召開的本公司股東週年大會結束後屆滿退任。本公司及華潤（集團）均未訂立規定獨立核數師固定任期或強制輪替週期的獨立書面政策。此外，退任獨立核數師的服務任期亦尚未達到中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會相關法規規定的上限。儘管如此，考慮到現行市場狀況及近期全球經濟逆風，為符合良好企業管治標準、提升核數師的獨立性與客觀性，並防範因長期合作關係隨時間推移可能產生的熟悉度威脅及因商業動態而產生的相關履職風險，華潤（集團）採取了更為審慎的做法。作為良好企業管治實務的舉措，華潤（集團）建議在完成三個審計週期後更換本公司獨立核數師。董事會及審核委員會隨後已對該事項進行了檢討及審議，並同意更換獨立核數師的建議。

董事會確認，本公司與畢馬威之間並無意見分歧，亦無有關建議更換獨立核數師的其他事宜須提請聯交所、股東或本公司債權人垂注。

董事會謹藉此機會衷心感謝畢馬威於以往年度為本集團提供的專業服務及支持。

鑒於畢馬威的退任，華潤（集團）及本公司已就審計服務進行選聘程序。根據上述程序的結果及經審核委員會推薦，董事會決議建議在畢馬威退任後委任德勤•關黃陳方會計師行（「**德勤**」）為本公司獨立核數師。

於評估建議委任德勤為本公司獨立核數師時，審核委員會已根據其職權範圍考慮多項因素，包括但不限於：(i)德勤的審核方案及費用建議；(ii)其為聯交所上市公司處理審核工作的經驗、行業知識及技術能力；(iii)其對本集團的獨立性及客觀性；(iv)其市場聲譽；(v)其資源及人手；及(vi)香港會計及財務匯報局（「**會財局**」）於二零二一年十二月頒佈的《審計委員會有效運作指引－甄選、委任及重新委任核數師》（「**該指引**」），包括該指引第二部分《甄選及委任核數師》。

基於上文所述評估，董事會及審核委員會信納德勤是獨立、勝任及具備能力（包括人力、專業知識、時間及其他資源），能夠為本公司執行高質素的審計工作，認為其符合監管要求且適合擔任本公司獨立核數師，並認為建議更換獨立核數師符合本公司及股東的整體最佳利益。

上述建議已於二零二六年六月八日舉行之股東週年大會上獲股東批准。

審核委員會及核數師及審閱中期業績

截至二零二六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、羅詠詩女士及趙偉先生。本集團截至二零二六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德勤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。

中期及特別中期股息、記錄日期及貨幣選擇

董事會已決議宣派(i)截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.586元（折合港幣0.677元）（「二零二六年中期股息」）；及(ii)截至二零二六年六月三十日止六個月的特別中期股息每股人民幣0.391元（折合港幣0.452元）（「二零二六年特別中期股息」），兩者均於二零二六年十月二十六日或前後派發予於二零二六年九月十四日名列本公司股東名冊的股東。

二零二六年中期股息及二零二六年特別中期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二零二六年中期股息及二零二六年特別中期股息。

港幣金額按照港幣1.0元兌人民幣0.8654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)，並四捨五入到小數點後三位計算。倘股東選擇以人民幣收取全部或部分二零二六年中期股息及二零二六年特別中期股息，則該等股息將分別以每股人民幣0.586元及每股人民幣0.391元派付予股東。為作出有關選擇，股東須填妥二零二六年中期股息及二零二六年特別中期股息的股息貨幣選擇表格(於釐定享有股東權利的記錄日期二零二六年九月十四日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二六年九月寄發予股東)，並最遲須於二零二六年十月八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)，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提示付款時獲兌付。支票預計於二零二六年十月二十六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。

倘於二零二六年十月八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二零二六年中期股息及二零二六年特別中期股息。所有港幣股息派付將於二零二六年十月二十六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二零二六年中期股息及二零二六年特別中期股息，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。

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

為確定股東享有收取二零二六年中期股息及二零二六年特別中期股息的權利，本公司將於二零二六年九月十四日至二零二六年九月十五日（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。為確定獲發二零二六年中期股息及二零二六年特別中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二六年九月十一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。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

載有上市規則所要求相關資料的本公司截至二零二六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(<http://www.crmixclifestyle.com.cn>)。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義。

「二零二六年股東週年大會」	指	本公司於二零二六年六月八日（星期一）舉行的股東週年大會
「二零二四年三月二十五日公告」	指	本公司日期為二零二四年三月二十五日的公告，內容有關變更全球發售所得款項淨額用途及行使超額配股權
「二零二六年三月二十七日公告」	指	本公司日期為二零二六年三月二十七日的公告，內容有關擴大閒置全球發售所得款項淨額之配置
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載企業管治守則
「中國」	指	中華人民共和國，惟按文義所指及僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「公司」或「本公司」	指	華潤萬象生活有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1209）

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，如文義所指，華潤（集團）及／或華潤置地
「華潤集團」	指	華潤（集團）、其控股公司及其各自的附屬公司（另有明確界定者除外）
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1109），由中國華潤最終持有，並為本公司的直接控股公司
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為受中國國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業，且為本公司的最終控股公司
「華潤（集團）」	指	華潤（集團）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由中國華潤最終持有，並為本公司的中間控股公司
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，並為華潤（集團）的中間控股公司
「董事」	指	本公司董事
「ESG」	指	環境、社會及管治
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（或按文義所指，本公司及其任何一間或多間附屬公司）
「港幣」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「該期間」	指	截至二零二六年六月三十日止六個月
「過往期間」	指	截至二零二五年六月三十日止六個月

「招股章程」	指	本公司日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「同比」	指	同期比較
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
 主席
李欣

中國，二零二六年八月二十八日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事李欣先生(主席)、趙偉先生及郭瑞鋒先生；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。