

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)

## 二零二三年中期業績公告

### 摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得收入人民幣67.93億元，較去年同期（「**過往期間**」）增長28.7%。其中於本集團的業務板塊中，住宅物業管理服務板塊收入為人民幣44.84億元，較過往期間增長33.7%；商業運營及物業管理服務板塊收入為人民幣23.09億元，較過往期間增長20.1%。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團毛利潤為人民幣22.53億元，較過往期間增長34.7%。毛利率從過往期間的31.7%提高至截至二零二三年六月三十日止六個月的33.2%。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利為人民幣14.02億元，增長36.5%。本公司股東應佔核心溢利（扣除投資物業的重估收益、無形資產-客戶關係攤銷及相關遞延稅項影響）達到人民幣14.22億元，增長36.7%。

於二零二三年六月三十日，本集團提供物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）為3.25億平方米（不包括購物中心項目），而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85個及26個，及本集團有3個已開業購物中心分租項目。

截至二零二三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0.614元，本公司股東應佔每股核心溢利為人民幣0.623元。

董事會決議宣派中期股息每股港幣0.243元（折合人民幣0.223元）。有關派付中期股息的貨幣選擇，務請股東垂注本公告「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（「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二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	6,793,323	5,277,728
銷售成本		<u>(4,540,519)</u>	<u>(3,605,262)</u>
毛利		<u>2,252,804</u>	<u>1,672,466</u>
投資物業之公允價值變動收益		21,460	5,000
其他收入及收益	5	261,494	284,427
市場推廣支出		(108,809)	(52,997)
行政支出		(436,545)	(429,503)
其他支出		(19,269)	(37,346)
財務費用		(59,728)	(36,051)
應佔一間聯營公司權益之溢利		144	131
應佔一間合營企業權益之溢利／(虧損)		<u>1,764</u>	<u>(435)</u>
除稅前溢利		1,913,315	1,405,692
所得稅開支	6	<u>(504,266)</u>	<u>(376,020)</u>
期內溢利		<u><u>1,409,049</u></u>	<u><u>1,029,672</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		1,402,481	1,027,586
非控股權益		<u>6,568</u>	<u>2,086</u>
期內溢利		<u><u>1,409,049</u></u>	<u><u>1,029,672</u></u>
每股盈利	7		
期內基本及攤薄		<u><u>人民幣61.4分</u></u>	<u><u>人民幣45.0分</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內全面收益總額	<u>1,409,049</u>	<u>1,029,672</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	1,402,481	1,027,586
非控股權益	<u>6,568</u>	<u>2,086</u>
期內全面收益總額	<u><u>1,409,049</u></u>	<u><u>1,029,672</u></u>

**綜合財務狀況表**  
於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		555,960	569,133
投資物業		3,465,000	3,366,000
使用權資產		127,655	102,524
無形資產		1,466,895	1,470,018
商譽		1,804,719	1,804,719
於一間聯營公司之權益		739	595
於一間合營企業之權益		2,822	1,058
購買物業、廠房及設備支付的按金	9	1,711	1,451
遞延稅項資產		120,331	124,604
定期存款		-	2,558,608
非流動資產總值		<b>7,545,832</b>	<b>9,998,710</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		233,638	147,973
貿易應收款項及應收票據	8	2,021,991	1,557,885
預付款項、其他應收款項及其他資產	9	1,244,467	1,410,493
定期存款		2,600,608	-
受限制銀行存款		67,671	129,949
現金及現金等價物		12,652,616	12,592,832
流動資產總值		<b>18,820,991</b>	<b>15,839,132</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	1,333,897	1,339,345
合同負債		1,822,108	1,831,887
租賃負債		102,031	99,755
即期稅項		235,836	117,507
其他應付款項及應計費用	11	4,473,937	4,651,067
流動負債總額		<b>7,967,809</b>	<b>8,039,561</b>
流動資產淨值		<b>10,853,182</b>	<b>7,799,571</b>
資產總值減流動負債		<b>18,399,014</b>	<b>17,798,281</b>

綜合財務狀況表 (續)  
於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		2,339,827	2,301,962
按公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債		256,078	390,860
遞延稅項負債		796,308	765,392
其他負債		13,072	14,335
		<u>3,405,285</u>	<u>3,472,549</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>3,405,285</b>	<b>3,472,549</b>
<b>資產淨值</b>		<b>14,993,729</b>	<b>14,325,732</b>
<b>權益</b>			
股本	12(a)	152	152
儲備		14,930,779	14,279,577
		<u>14,930,931</u>	<u>14,279,729</u>
<b>本公司權益股東應佔權益</b>		<b>14,930,931</b>	<b>14,279,729</b>
<b>非控股權益</b>		<b>62,798</b>	<b>46,003</b>
		<u>14,993,729</u>	<u>14,325,732</u>
<b>權益總額</b>		<b>14,993,729</b>	<b>14,325,732</b>

## 中期綜合財務資料附註

### 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。

期內，本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務。

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。

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」），該公司為於中國註冊成立的公司。

### 2 編製基準

公告所載中期業績並不構成本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告，惟此中期業績摘錄自報告。

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。此中期財務資料於二零二三年八月二十九日許可發出。

中期財務資料乃根據與二零二二年度之全年財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零二三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算。

### 3 會計政策變動

香港會計師公會已於本會計期間就本中期財務資料頒佈下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第17號*保險合同*
- 香港會計準則第8號(修訂)*會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義*
- 香港會計準則第12號(修訂)*所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*
- 香港會計準則第12號(修訂)*所得稅：國際稅收改革－支柱二規則範本*

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住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務分部。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。

- 住宅物業管理服務：本集團為住宅物業及其他物業提供住宅物業管理服務。該等服務主要包括(i)物業管理服務；(ii)針對物業開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。
- 商業運營及物業管理服務：商業運營及物業管理服務提供予物業開發商、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。

#### (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／(虧損)、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：

截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業運營 及物業 管理服務 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	369,644	–	369,644
在一段時間內確認	4,099,904	2,108,232	6,208,136
來自其他來源的收入			
租金收入	14,110	201,433	215,543
來自外部客戶的收入	4,483,658	2,309,665	6,793,323
報告分部收入	4,483,658	2,309,665	6,793,323
分部業績	891,177	1,316,152	2,207,329
應佔一間合營企業權益之溢利			1,764
應佔一間聯營公司權益之溢利			144
未分配的其他收入及收益			256,834
未分配開支			(549,405)
未分配財務費用			(3,351)
除稅前溢利			1,913,315

截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業運營 及物業 管理服務 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	329,750	–	329,750
在一段時間內確認	3,007,954	1,795,052	4,803,006
來自其他來源的收入			
租金收入	<u>16,141</u>	<u>128,831</u>	<u>144,972</u>
來自外部客戶的收入	<u>3,353,845</u>	<u>1,923,883</u>	<u>5,277,728</u>
報告分部收入	<u>3,353,845</u>	<u>1,923,883</u>	<u>5,277,728</u>
分部業績	<u>704,270</u>	<u>942,834</u>	<u>1,647,104</u>
應佔一間合營企業權益之虧損			(435)
應佔一間聯營公司權益之溢利			131
其他收入及收益			284,427
未分配開支			(519,846)
未分配財務費用			<u>(5,689)</u>
除稅前溢利			<u>1,405,692</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

收入主要包括來自住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務的收益。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	
	二零二三年	二零二二年
	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		
住宅物業管理服務		
— 物業管理服務	3,449,621	2,381,917
— 社區增值服務	481,779	299,743
— 針對物業開發商的增值服務	407,328	411,566
— 出售貨物、車位及其他	130,820	244,478
	<u>4,469,548</u>	<u>3,337,704</u>
商業運營及物業管理服務		
— 購物中心	1,208,356	1,043,761
— 寫字樓	899,876	751,291
	<u>2,108,232</u>	<u>1,795,052</u>
來自客戶合同的收入總額	<u>6,577,780</u>	<u>5,132,756</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	55,923	28,597
— 其他租賃付款(包括固定付款)	159,620	116,375
	<u>215,543</u>	<u>144,972</u>
	<u>6,793,323</u>	<u>5,277,728</u>

截至二零二三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1,925,234,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,667,453,000元)。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	203,827	206,025
政府補助	37,409	39,406
匯兌收益	4,909	-
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	4,660	-
出售物業、廠房及設備項目的收益	1,280	706
營運補助	-	29,116
其他	9,409	9,174
	<u>261,494</u>	<u>284,427</u>

## 6 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	467,904	369,026
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,173	14,929
遞延稅項	35,189	(7,935)
	<u>504,266</u>	<u>376,020</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稅項。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稅項。

本集團須就期內於香港產生的估計應評稅溢利按16.5% (二零二二年：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 (二零二二年：無)。

期內，本集團於中國內地營運的附屬公司一般須按25% (二零二二年：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附屬公司可於期內按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。

## 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溢利人民幣1,402,481,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,027,586,000元)以及截至二零二三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(截至二零二二年六月三十日止六個月：2,282,500,000股普通股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

本集團於截至二零二三年及二零二二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

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	766,286	708,490
— 第三方	1,273,783	849,129
應收票據		
— 關聯方	1,568	9,865
— 第三方	11,697	6,231
減：減值撥備	(31,343)	(15,830)
	<u>2,021,991</u>	<u>1,557,885</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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,890,549	1,472,929
1至2年	121,596	77,787
2至3年	31,778	17,545
3年以上	9,411	5,454
	<u>2,053,334</u>	<u>1,573,715</u>
減：減值撥備	(31,343)	(15,830)
貿易應收款項及應收票據，扣除減值撥備	<u>2,021,991</u>	<u>1,557,885</u>

## 9 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<i>流動</i>		
應收關聯方款項	461,163	546,355
其他應收款項	467,102	547,261
	<u>928,265</u>	<u>1,093,616</u>
減：減值撥備	(10,655)	(10,950)
按攤銷成本計量的金融資產	917,610	1,082,666
預付款項及按金	326,857	327,827
	<u>1,244,467</u>	<u>1,410,493</u>
<i>非流動</i>		
預付款項	1,711	1,451

附註：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。應收關聯方的預付款項、其他應收款項及其他資產免息。

## 10 貿易應付款項

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	90,181	113,665
— 第三方	1,243,716	1,225,680
	<u>1,333,897</u>	<u>1,339,345</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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,204,070	1,208,093
1至2年	86,443	89,714
2至3年	24,404	22,151
3年以上	18,980	19,387
應付款項總額	<u>1,333,897</u>	<u>1,339,345</u>

## 11 其他應付款項及應計費用

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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		
— 關聯方	206,736	258,566
— 第三方	<u>1,309,623</u>	<u>1,314,719</u>
	<u>1,516,359</u>	<u>1,573,285</u>
應付股息		
— 關聯方	553,845	611,603
— 第三方	<u>197,434</u>	<u>218,023</u>
	<u>751,279</u>	<u>829,626</u>
按攤銷成本計量的金融負債	2,267,638	2,402,911
應付薪金	1,247,991	1,320,080
按金	826,782	748,745
即期所得稅負債以外的應付稅項	<u>131,526</u>	<u>179,331</u>
	<u>4,473,937</u>	<u>4,651,067</u>

## 12 股本及股息

### (a) 股本

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
5,000,000,000股(二零二二年：5,000,000,000股) 每股面值0.00001美元之普通股	338	338
已發行及繳足：		
2,282,500,000股(二零二二年：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

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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22.3分(折合24.3港仙)(二零二二 年：每股普通股人民幣12.7分，折合14.5 港仙)	<u>508,998</u>	<u>299,328</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 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (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31.2分，折合35.7 港仙(截至二零二二年六月三十日止六個 月：每股普通股人民幣27.6分，折合33.9 港仙)	<u>751,279</u>	<u>661,719</u>

#### (iii) 於二零二二年十二月二十一日，本公司就截至二零二二年十二月三十一日止年度宣派特別股息人民幣853,230,000元(折合港幣928,749,000元)。

## 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（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）二零二三年六月三十日止之半年度業績回顧與展望。

上半年，國際形勢錯綜複雜、宏觀環境波動起伏，中國政府着力穩增長、穩就業、控風險，並深入推進擴大內需戰略，不斷優化消費領域全鏈條良性循環機制，消費市場向着消費需求品質升級、產品供給提質創新的格局不斷演化，國內高端和品質賽道購物中心將長期向好。物管行業受政府宏觀政策支持，疊加行業特點使其具有較強的穩定性和發展韌性。伴隨房地產行業的調整，物管行業告別唯速度論、唯規模論，邁入高質量發展新階段。頭部物企緊抓行業轉型契機，積極探索戰略升級路徑，通過服務升級「固底板」、高質運營「補短板」、細分賽道價值挖掘「鍛新板」，突破自身成長空間，謀求高質量的可持續發展。

二零二三年是本集團首個五年戰略規劃承上啟下的關鍵之年，自上市以來，外部環境的波動同時帶來機遇，本集團始終秉承長期主義、客戶導向、穩健經營的發展理念，堅持「城市品質生活服務平台」戰略定位，堅持一體化「2+1」發展的業務模式。經過兩年半市場化運作，本集團業務高速增長、股東回報穩步提升、高品質產品與服務日益深入人心，商管行業領導者地位進一步鞏固，物管行業影響力持續提升，大會員體系初見成效，資本市場影響力與美譽度持續增強。獨特穩健的業務模式、專業化運營管理能力及消費者對公司品牌的認可，是本集團實現長期可持續發展的核心優勢和根本保障，亦為本集團創建並成為世界一流企業奠定堅實基礎。

上半年，本集團按照年初制定的經營計劃，保持戰略定力，搶抓經濟回升向好、消費穩步復甦的有利時機，堅定落實高質量規模增長、持續精進業務管理能力，積極推進組織變革、科技賦能等戰略舉措，各項工作取得實效。

**堅持戰略引領，做深濃度做大寬度。**本集團商業運營服務堅持在核心城市做深濃度，累計於17個城市實現「一城多匯」和「多城多匯」佈局，業務版圖加速擴張。期內，新開業購物中心3座<sup>1</sup>，首個第三方重奢項目蘭州萬象城落地，實現重奢購物中心輕資產管理新示範，旗下在營重奢萬象城增至12座，位列行業第一；新簽約商業輕資產外拓項目7個，均為一二線城市大型TOD項目。本集團物管業務堅持高質量發展，積極推進城市空間運營業務轉型。期內，物管合約面積淨新增2,867萬平方米，截至二零二三年六月三十日，本集團物業管理業務覆蓋全國189個城市，在管面積3.25億平方米，合約面積3.80億平方米；成功打造深圳筍崗南湖城市管家、成都東安湖一體化運營服務標桿示範項目並向全國推廣，在標桿項目帶動下，全國新拓城市空間項目29個，合同金額超人民幣4億元；已全面完成中南服務、禹洲物業收併購項目管理融合，節降管理費用，兌現業績目標。

<sup>1</sup> 含二期項目。

**堅持精益管理，賦能高質量增長。**堅持精益管理是本集團能夠針對市場變化快速反應、靈活調整、實現高質量增長的堅實基礎。上半年，本集團購物中心業務繼續深化「搶資源、搶客戶、搶政策、控費用」策略，旗下在營購物中心實現零售額人民幣841億元，同比（「同比」）增長41.0%，業主端租金收入人民幣105億元，同比增長52.1%，業主端經營利潤率同比提升9.4個百分點至67.2%；寫字樓業務繼續深化「穩存量、拓增量」策略，出租率逆市上揚，較二零二二年底提升3.1個百分點至83.8%；物管業務通過總部、城市公司、項目穿透聯動，綜合收繳率<sup>2</sup>實現83.0%；全集團通過精益化費用管控，銷售、一般及行政開支明顯節降，同比下降1.1個百分點至8.0%。

**堅持開拓創新，推進數字化轉型。**開拓創新是本集團打造第二增長曲線，建設世界一流企業的必由之路，本集團堅定不移向「生產科技化、經營數字化、數據資產化、空間智慧化」的方向穩步前行。上半年，本集團數字化轉型聚焦生產科技化，商管業務重點打造一站式商管系統及完善商業經營決策系統，加強會員精細化運營及在線購物能力；物管業務通過朝昔系統重點強化一線作業工具建設及中後台在線管理能力，提升物業經營管理標準化水平和作業效率。

**堅持以人為本，強化機制自驅力。**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。上半年，本集團推動組織重塑，落實「兩級」扁平管理架構，提升效能；實施關鍵崗位內部競聘及外部招聘，人才全國調配，不斷優化人才結構；構建後備人才庫，堅決拔優汰劣，以人才標準為牽引，全面鋪開人才培訓培養；通過薪酬激勵變革，以市場化為導向，激勵向一線、向關鍵崗位傾斜，持續激發組織活力。

**堅持長期主義，踐行可持續發展。**本集團堅持客戶導向，堅守高品質服務的生命線，不以犧牲品質為代價換發展，構建可持續發展生態。上半年，本集團通過重構物管服務分級體系，優化客戶體驗，客戶滿意度達87.71分，持續保持行業領先；通過整合優質資源，運營全業態空間，提供高品質服務，不斷吸引更多客戶和夥伴，截至二零二三年六月三十日，本集團大會員總量近4,000萬人，期內新增會員約590萬人；積極踐行央企社會責任，推動現代服務業融入美麗鄉村建設，助力鄉村振興；完善ESG治理架構，董事會層面成立可持續發展委員會，全面加強信息披露，2022可持續發展報告首獲「五星級」評級，入選央視「中國ESG上市公司先鋒100」榜單，榮獲晨星Sustainalytics「區域（亞太）最高評級」稱號。

上半年，本集團業績表現再次領跑行業，實現綜合收入人民幣67.93億元，同比增長28.7%，實現核心淨利潤人民幣14.22億元，同比增長36.7%。實現核心淨利潤對應的每股盈利人民幣0.623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0.223元（折合每股港幣0.243元），同比增長75.6%，大幅提振股東回報。

<sup>2</sup> 不含禹洲物業、中南服務收併購項目。

展望下半年，本集團相信，隨着一系列精準有力穩增長政策落地顯效，中國經濟將保持向好發展態勢、發展質量將繼續提升。本集團將全力以赴實現公司業績穩健增長與股東價值提升。商管業務將積極融入「雙循環」發展格局，提升核心資源掌控力；優化精細化運營體系，全力提升經營效率；緊抓消費基礎設施REITs機遇，繼續強化高質量外拓；開啟化妝品自營創新業務嘗試，助力在營項目定位突破，牢築「綜合實力第一的商業運營服務商」行業地位。物管業務將堅持「有質量規模增長」，加碼市場化直拓，積極關注細分賽道項目收購機會；提升服務能力，健全對客渠道，高質高效提升客戶體驗；聚焦城市公共空間服務，啟動新一批樣板項目建設，加速成為中國最具影響力的「城市空間運營服務商」。本集團亦將繼續深化組織變革，強化市場化激勵模式，打造全價值鏈組織能力，持續推進主營業務生產科技化核心項目落地，提升人效水平。

中長期而言，中國經濟韌性強、潛力大、長期向好的基本面不會改變，產業轉型、消費升級、區域協調發展、城鎮化深入演進，都為本集團高質量發展提供良機。面向「十四五」後半程，本集團保持戰略定力，以創建世界一流企業為綱領，以組織變革與激勵為核心驅動，商管及物管兩大主營業務實現長期穩健發展，資本市場市值保持領先。商管業務做優存量、做實增量，萬象城、萬象匯、萬象天地三大產品線均實現規模、效益和品牌影響力的綜合領先；物管業務將堅持戰略引領賽道佈局與規模發展，落實品質為本、高效運營，分賽道構建核心競爭力，持續推進城市空間運營服務商轉型。

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！

## 管理層分析與討論

### 業務回顧

本集團分為兩大業務板塊：(i)住宅物業管理服務；及(ii)商業運營及物業管理服務。

**住宅物業管理服務：**本集團為住宅物業以及公用設施（如體育館、公園和工業園）等若干其他非商業物業提供管理服務，為生活在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。本集團的住宅物業管理服務內容可劃分為以下各項：

- 物業管理服務：包括為(i)物業的物業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
- 社區增值服務：包括社區生活服務及經紀及資產服務。

**商業運營及物業管理服務：**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。

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。

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：

	二零二三年 (人民幣千元)	於六月三十日		%
		%	二零二二年 (人民幣千元)	
<b>住宅物業管理服務</b>				
物業管理服務	<b>3,449,621</b>	<b>50.8</b>	2,381,917	45.1
針對開發商的增值服務	<b>407,328</b>	<b>6.0</b>	411,566	7.8
社區增值服務	<b>626,709</b>	<b>9.2</b>	560,362	10.6
小計	<b>4,483,658</b>	<b>66.0</b>	3,353,845	63.5
<b>商業運營及物業管理服務</b>				
購物中心	<b>1,409,789</b>	<b>20.8</b>	1,172,592	22.2
寫字樓	<b>899,876</b>	<b>13.2</b>	751,291	14.3
小計	<b>2,309,665</b>	<b>34.0</b>	1,923,883	36.5
合計	<b>6,793,323</b>	<b>100</b>	5,277,728	100.0

## 住宅物業管理服務

### 物業管理服務

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團來自物業管理服務的收入為人民幣3,449.6百萬元，較過往期間增長44.8%，佔總收入50.8%，收入的增長主要得益於收併購公司及市場化外拓所帶來的在管建築面積增加。截至二零二三年六月三十日止，在管住宅及其他非商業物業項目數1,605個，較二零二二年六月三十日新增288個，在管總建築面積為313.2百萬平方米，同比增長68.5百萬平方米。

下表載列所示日期住宅及其他非商業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	
	二零二三年	二零二二年
合同建築面積(千平方米)	366,080	322,577
合同建築面積的項目數目	1,980	1,609
在管建築面積(千平方米)	313,158	244,699
在管建築面積的項目數目	1,605	1,317

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期在管住宅物業數目、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／截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	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	124,124	687	1,799,320	101,210	617	1,529,785
華潤(集團)有限公司(「華潤(集團)」)及其控股公司以及彼等的附屬公司(統稱「華潤集團」)與第三方開發商	189,034	918	1,650,301	143,489	700	852,132
總計	<u>313,158</u>	<u>1,605</u>	<u>3,449,621</u>	<u>244,699</u>	<u>1,317</u>	<u>2,381,917</u>

## 針對物業開發商的增值服務

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團來自物業開發商的增值服務收入為人民幣407.3百萬元，較過往期間下降1.0%，佔總收入6.0%，主要受開發商整體開發及交付進度影響，物業籌備、營銷配合等開發商增值服務收入略有下降。

## 社區增值服務

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團來自社區的增值服務收入為人民幣626.7百萬元，較去年同期增長11.8%，佔總收入9.2%，該增加主要系本集團依託華潤集團及華潤置地優勢產業資源，向物業住戶提供的裝修服務及「潤物直選」業務快速增長。

## 商業運營及物業管理服務

### 購物中心

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團向購物中心提供的商業運營及物業管理服務收入為人民幣1,409.8百萬元，較過往期間上升20.2%，佔總收入20.8%。截至二零二三年六月三十日止，本集團為85個已開業購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積達到9.1百萬平方米，其中絕大部份購物中心由本集團同時提供物業管理服務。此外，截至二零二三年六月三十日止，本集團有3個已開業購物中心分租項目。

該分部81.6%的收益來自為購物中心提供商業運營服務及物業管理服務，其餘收益來自所提供的商業分租服務。

下表載列所示日期購物中心商業運營服務及物業管理服務的合同建築面積及開業項目建築面積詳情：

	於六月三十日	
	二零二三年	二零二二年
合同建築面積(千平方米)	16,276	14,192
合同建築面積的項目數目	150	133
已開業項目建築面積(千平方米)	9,143	7,935
已開業項目數目	85	72

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，以及於所示期間來自商業運營服務及物業管理服務的收益明細：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	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	7,846	68	1,057,774	6,992	59	899,530
華潤集團與第三方開發商	1,297	17	92,217	943	13	104,689
總計	<u>9,143</u>	<u>85</u>	<u>1,149,991</u>	<u>7,935</u>	<u>72</u>	<u>1,004,219</u>

## 寫字樓

截至二零二三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899.9百萬元，較過往期間增長19.8%，及佔總收入13.2%。截至二零二三年六月三十日止，本集團為26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156個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為11.64百萬平方米。

該分部92.4%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	
	二零二三年	二零二二年
<b>商業運營服務</b>		
合同建築面積 (千平方米)	<b>2,025</b>	2,041
合同建築面積的項目數目	<b>31</b>	32
商業運營服務的建築面積 (千平方米)	<b>1,694</b>	1,622
商業運營服務的項目數目	<b>26</b>	24
<b>物業管理服務</b>		
合同建築面積 (千平方米)	<b>14,140</b>	11,261
合同建築面積的項目數目	<b>179</b>	148
物業管理服務的建築面積 (千平方米)	<b>11,638</b>	8,710
物業管理服務的項目數目	<b>156</b>	128

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商業運營服務及物業管理服務的收益明細：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	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)
<b>商業運營服務</b>						
華潤置地	1,255	20	48,835	1,183	18	42,518
華潤集團與第三方開發商	439	6	19,802	439	6	11,636
總計	<u>1,694</u>	<u>26</u>	<u>68,637</u>	<u>1,622</u>	<u>24</u>	<u>54,154</u>
<b>物業管理服務</b>						
華潤置地	8,502	86	618,917	6,926	83	516,030
華潤集團與第三方開發商	3,136	70	212,322	1,784	45	181,107
總計	<u>11,638</u>	<u>156</u>	<u>831,239</u>	<u>8,710</u>	<u>128</u>	<u>697,137</u>

## 未來展望

### 加速擴大本公司的規模，鞏固本公司的領先市場地位

本集團計劃選擇性收購具有互補優勢或具有一定運營規模、盈利能力的物業管理及商業運營服務提供者，或與之建立股權合作。同時，本集團將聚焦核心城市，注重運用所積累的網絡以及品牌優勢，實現區域深耕。物業管理聚焦住宅、寫字樓、城市公共空間賽道，商業運營服務聚焦中高端賽道，積極拓展優質第三方項目，擴大市場份額，實現規模經濟效應。

本集團將繼續與華潤置地合作，贏得華潤置地開發或擁有的住宅物業及商業物業的新物業管理及商業運營服務合同，以穩定業務擴張。本集團計劃承接華潤集團所擁有的物業（例如工業園及工廠）的管理服務委聘。此外，本集團計劃把握來自華潤集團及華潤置地的新業務機會，幫助本公司拓寬至新的物業領域，鞏固本公司的平台。

## 始終堅持「為客戶提供高品質服務」，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，我們竭力將華潤集團及華潤置地旗下更多服務及資源引入本公司所管理的物業，借此為客戶帶來更多價值。此外，我們亦將圍繞「空間、客戶、資源」的自身稟賦，着力構建全業態、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。

## 對本公司的生態體系進行戰略投資

本集團計劃戰略投資於與集團業務具有協同效應且經營專門業務的全國型或區域型服務供貨商，以建立服務提供生態體系，提高客戶忠誠度。同時，本集團計劃戰略投資於本公司上下游產業鏈上的業務夥伴，提高本公司的盈利能力及拓寬客戶基礎。

## 構建一體化跨業態大會員體系

本集團計劃進一步整合在管住宅社區、購物中心及寫字樓，創造更多的商業機會；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，進一步發展本公司的平台及生態體系。繼續增強會員體系的功能，以吸引會員對本公司所提供產品及服務的興趣，提高其忠誠度，並以有效的方式進一步吸引新用戶進入本公司的生態體系。我們亦將整合會員體系，深入挖掘用戶需求，豐富會員權益的選擇，提升客戶跨平台體驗，實現跨業態客戶交叉引流。積極利用集團的會員體系推廣本公司的品牌，提升本公司的品牌形象及客戶忠誠度。

## 積極推動科技賦能，不斷推動服務升級及效率提升

本集團計劃推進「生產科技化、經營數字化、數據資產化、空間智慧化」的數字化舉措，通過科技賦能，提升經營效率及用戶體驗。我們亦計劃戰略投資商業運營、物業管理及城市管理相關的科技公司。同時，持續升級商管「一點萬象」應用程序等數字化服務平台的功能，重構並不斷迭代物管核心業務系統，為用戶創造獨特體驗。

## 堅持以人為本，深化組織變革，為高質量規模發展提供組織保障

本集團堅持以人為本，持續深化組織變革，強化機制自驅，不斷匯聚人才、培養人才、鍛造人才。本集團亦將強化市場化激勵模式，使得員工的利益更好地與本公司利益相符合，持續激發組織活力。此外，本集團計劃通過宣傳企業文化，提升員工的職業自豪感、使命感及專業精神。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要來自兩大業務板塊：(i)住宅物業管理服務及(ii)商業運營及物業管理服務。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣6,793.3百萬元，較過往期間增長28.7%，主要由於：(i)收併購公司財務併表及市場化外拓，物業管理在管建築面積增加帶來顯著的業績增長；及(ii)在管購物中心規模和業績提升，令商業運營管理服務收入增加。

### 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；及(v)辦公室及相關開支。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣4,540.5百萬元，較去年同期增長25.9%，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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團毛利為人民幣2,252.8百萬元，同比增長34.7%；毛利率為33.2%，較過往期間增長1.5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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
<b>住宅物業管理服務</b>				
物業管理服務	538,948	15.6	358,957	15.1
針對開發商的增值服務	159,779	39.2	159,661	38.8
社區增值服務	203,007	32.4	185,652	33.1
小計	<u>901,734</u>	<u>20.1</u>	<u>704,270</u>	<u>21.0</u>
<b>商業運營及物業管理服務</b>				
購物中心	1,011,833	71.8	722,504	61.6
寫字樓	339,237	37.7	245,692	32.7
小計	<u>1,351,070</u>	<u>58.5</u>	<u>968,196</u>	<u>50.3</u>
合計	<u>2,252,804</u>	<u>33.2</u>	<u>1,672,466</u>	<u>31.7</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月，住宅物業管理服務毛利率為20.1%，較去年同期下降0.9個百分點，主要由於增值服務收入佔住宅物業管理服務（於本集團各分部中毛利率較高）收入的比例較過往期間下降所致。

截至二零二三年六月三十日止六個月，商業運營及物業管理服務毛利率為58.5%，較去年同期上漲8.2個百分點，得益於商業運營服務經營槓桿效應加強，收入持續增長帶動毛利率提升，我們可提高成本效率。

## 投資物業公允價值變動的收益

截至二零二三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21.5百萬元，主要系分租項目深圳布吉萬象匯、蘭州萬象城、深圳龍崗大運項目評估值變動所致。

## 其他收入及收益

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團其他收入及收益為人民幣261.5百萬元，較過往期間下降8.1%，主要由於本集團所獲三供一業項目的經營補貼較過往期間減少所致。

## 市場推廣開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團市場推廣開支為人民幣108.8百萬元，較過往期間增長105.3%，主要由於本集團隨着外拓力度加大以及新開業分租項目市場拓展費用增加所致。

## 行政開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團行政開支為人民幣436.5百萬元，較過往期間增長1.6%，主要由於本集團業務規模擴大，員工成本及辦公費用增加所致。得益於持續的控費增效措施，本期行政開支佔收入比例較過往期間下降1.7個百分點。

## 所得稅開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團實際稅率26.4%，較過往期間下降0.4個百分點。

## 期內利潤

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為人民幣1,409.0百萬元，較過往期間增長36.8%。

## 流動資金及資本資源

於二零二三年六月三十日，本集團銀行存款和現金總額（包括受限制銀行存款）主要以人民幣持有及為人民幣12,720.3百萬元，與去年底基本持平。

## 資產負債率

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團資產負債率43.1%，較去年底下降1.5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

於本公告日期，本集團並無其他重大收入、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

## 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（「上市」），經扣除承銷費用及其他發售相關開支，上市所得款項總淨額（包括悉數行使超額配股權所得款項）約為人民幣11,600.4百萬元。

截至二零二三年六月三十日止，上市所得款項淨額人民幣3,864.1百萬元已獲使用。餘額於香港或中國的持牌銀行以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內所載之方式使用。

招股章程所述的業務目標	比例	所得款項 淨額計劃用途 人民幣百萬元	於二零二二年	截至	於二零二三年 六月三十日 未動用 所得款項	悉數動用 餘下上市所得 款項淨額的 預期時間表
			十二月 三十一日 未動用 所得款項 人民幣百萬元	二零二三年 六月三十日 止六個月 所得款項 淨額的 實際用途 人民幣百萬元		
(i) 擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購	60%	6,960.3	5,457.4	456.9	5,000.5	於二零二五年十二月前
(ii) 提供增值服務和本行業上下游供應鏈的戰略性投資	15%	1,740.1	1,527.6	115.9	1,411.7	於二零二五年十二月前
(iii) 投資信息技術系統和智能化社區	15%	1,740.1	1,392.1	68.0	1,324.1	於二零二五年十二月前
(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>8,377.1</u>	<u>640.8</u>	<u>7,736.3</u>	

附註：

- 由於四捨五入，數據總和未必等於總和。

## 持作投資物業

截至二零二三年六月三十日止六個月，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，深圳龍崗大運項目位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區龍城街道黃閣坑社區，此三處物業現時用作商業分租服務並以長期租賃持有。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

截至二零二三年六月三十日止，本集團無重大或然負債（二零二二年十二月三十一日：無）。

## 資產抵押

截至二零二三年六月三十日止，本集團無抵押資產（二零二二年十二月三十一日：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。截至二零二三年六月三十日止，非人民幣資產及負債主要為現金港幣59.9百萬元、9,912.52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。

## 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按相同條款續期，到期日已延長12個月。

## 期後事項

自二零二三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。

## 僱員及薪酬政策

截至二零二三年六月三十日止，本集團在中國內地和香港僱用了39,824名全職員工。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，其他員工福利包括社會保險、公積金、保險與醫療計劃。

## 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十四《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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司已設立可持續發展委員會，負責監督本公司有關環境、社會及管治等方面的政策、措施和表現，並評估本公司可持續發展與風險有關之事宜，並向董事會提供意見。

董事會認為，於截至二零二三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守則條文，惟守則條文第F.2.2條除外。企業管治守則守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席李欣先生因其他事務未能出席於二零二三年六月六日舉行之股東週年大會；執行董事喻霖康先生獲委任擔任該會議之大會主席。

## 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十所載之《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，以規管本公司董事及相關僱員的所有證券交易及標準守則涵蓋之其他事項。

本公司已向本公司全體董事及相關僱員作出特定查詢，彼等全體確認於截至二零二三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

截至二零二三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。

## 審核委員會及核數師

截至二零二三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。本集團截至二零二三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、記錄日期及貨幣選擇

董事會已決議於二零二三年十月二十七日或前後向於二零二三年九月十五日名列本公司股東名冊的股東宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣0.243元(折合人民幣0.223元)(「二零二三年中期股息」)。

二零二三年中期股息將以港幣(「港幣」)現金派發予各股東，除非股東選擇以人民幣(「人民幣」)收取二零二三年中期股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.9173元之匯率(即緊接二零二三年八月二十九日前五個營業日中國人民銀行公佈的港幣兌人民幣平均基準匯率)計算以人民幣收取全部或部分二零二三年中期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二三年中期股息，則該股息將以每股人民幣0.223元派付予股東。股東須填妥股息貨幣選擇表格(於釐定股東享有收取二零二三年中期股息權利的記錄日期二零二三年九月十五日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二三年九月寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二三年十月九日下午四時三十分前交回本公司之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。支票預計於二零二三年十月二十七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。

倘於二零二三年十月九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二零二三年中期股息。所有港幣股息將於二零二三年十月二十七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二零二三年中期股息，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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年九月十四日至二零二三年九月十五日暫停辦理股份過戶登記手續。為確定獲發二零二三年中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二三年九月十三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業績

載有上市規則所要求相關資料的本公司截至二零二三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及本公司網站(<http://www.crmixclifestyle.com.cn>)。

承董事會命  
華潤萬象生活有限公司  
主席  
李欣

中國，二零二三年八月二十九日

截至本公告日期，本公司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、魏小華女士及聶志章先生；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。