

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 華潤置地有限公司

## China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1109)

### 二零二三年中期業績公佈

#### 摘要

- 二零二三年上半年綜合營業額為人民幣729.7億元，同比微增0.1%。其中，開發銷售型業務營業額為人民幣546.2億元；經營性不動產業務營業額為人民幣107.2億元，同比增長41.0%，輕資產管理業務營業額為人民幣50.1億元，同比增長37.6%，生態圈要素型業務營業額為人民幣26.2億元，同比增長14.5%。經常性業務收入合計為人民幣183.5億元，同比增長35.6%，佔總營業額25.1%。
- 二零二三年上半年綜合毛利率為25.7%。其中，開發銷售型業務毛利率為17.0%；經營性不動產業務毛利率為71.3%，同比提升5.8個百分點，經營性不動產業務(不含酒店)毛利率為77.1%，同比提升5.7個百分點。
- 二零二三年上半年，股東應佔溢利為人民幣137.4億元，同比增長29.6%；扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利(下稱「核心淨利潤」)為人民幣112.7億元，同比增長10.9%，其中開發銷售型業務、經營性不動產業務、輕資產管理業務及生態圈要素型業務核心淨利潤貢獻佔比分別為57.2%，35.5%，4.6%，2.7%，經常性業務核心淨利潤貢獻佔比合計42.8%。
- 二零二三年上半年每股股東應佔溢利為人民幣1.93元，同比增長29.6%；本公司每股核心淨利潤為人民幣1.58元，同比增長10.9%。

- 董事會決議宣派二零二三年中期股息每股人民幣0.198元(折合每股港幣0.216元)較二零二二年中期股息每股人民幣0.182元(折合每股港幣0.208元)增加8.8%。
- 截至二零二三年六月三十日，淨有息負債率較二零二二年底下降10.3個百分點至28.5%，加權平均債務融資成本較二零二二年底下降19個基點至3.56%，創近十年新低。
- 二零二三年上半年，本集團實現物業簽約銷售額人民幣1,702.4億元，同比增長40.6%，實現簽約面積701萬平方米，同比增長19.4%。截至二零二三年六月三十日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣3,304.2億元，有待陸續於二零二三年及往後年度結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣1,423.5億元將於二零二三年下半年結算。
- 二零二三年上半年，本集團新增土儲計容建築面積797萬平方米。截至二零二三年六月三十日，本集團之總土地儲備約6,548萬平方米。

華潤置地有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)之未經審核綜合業績如下：

## 綜合損益表

|                           | 附註 | 截至六月三十日止六個月<br>二零二三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|---------------------------|----|---|--------------------------|
| 收益                        | 3  | <b>72,971,477</b>                       | 72,894,014               |
| 銷售成本                      |    | <b>(54,249,253)</b>                     | (53,257,788)             |
| 毛利                        |    | <b>18,722,224</b>                       | 19,636,226               |
| 投資物業之公平值變動收益              |    | <b>3,732,355</b>                        | 2,380,217                |
| 按公平值計入損益之金融工具之公平值<br>變動收益 |    | <b>5,404</b>                            | 5,139                    |
| 其他收入、其他收益及虧損              |    | <b>4,472,523</b>                        | 1,224,072                |
| 銷售及市場推廣支出                 |    | <b>(2,660,651)</b>                      | (2,002,961)              |
| 一般及行政支出                   |    | <b>(2,276,947)</b>                      | (2,212,164)              |
| 應佔於合營企業投資之利潤減虧損           |    | <b>1,162,669</b>                        | 1,104,190                |
| 應佔於聯營公司投資之利潤減虧損           |    | <b>787,587</b>                          | 574,947                  |
| 財務費用                      | 4  | <b>(892,364)</b>                        | (904,542)                |
| 除稅前溢利                     |    | <b>23,052,800</b>                       | 19,805,124               |
| 所得稅開支                     | 5  | <b>(6,993,573)</b>                      | (7,121,111)              |
| 期內溢利                      | 6  | <b><u>16,059,227</u></b>                | <u>12,684,013</u>        |
| 以下人士應佔期內溢利：               |    |   |                          |
| 本公司擁有人                    |    | <b>13,737,518</b>                       | 10,602,873               |
| 非控股權益                     |    | <b>2,321,709</b>                        | 2,081,140                |
|                           |    | <b><u>16,059,227</u></b>                | <u>12,684,013</u>        |
| 本公司普通權益持有人應佔每股盈利          |    | 人民幣元<br>(未經審核)                          | 人民幣元<br>(未經審核)           |
| 基本及攤薄                     | 8  | <b><u>1.93</u></b>                      | <u>1.49</u>              |

## 綜合損益及其他全面收益表

|                                    | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                    | 二零二三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 期內溢利                               | <b>16,059,227</b>        | 12,684,013               |
| 其他全面收益                             |                          |                          |
| 其後可能重分類至損益的項目                      |                          |                          |
| 公平值對沖及現金流對沖：                       |                          |                          |
| 期內產生的對沖工具公平值變動的遠期部分及<br>有效部分       | <b>1,477</b>             | (196,142)                |
| 換算海外業務所產生之匯兌差異                     | <b>381,833</b>           | 450,127                  |
| 於後續期間可能重分類至損益的其他全面收益               | <b>383,310</b>           | 253,985                  |
| 其後將不會重分類至損益的項目                     |                          |                          |
| 指定為透過其他全面收益按公平值列賬之<br>股本工具之公平值變動虧損 | <b>(11,235)</b>          | (13,966)                 |
| 於後續期間將不會重分類至損益的其他全面虧損              | <b>(11,235)</b>          | (13,966)                 |
| 期內其他全面收益                           | <b>372,075</b>           | 240,019                  |
| 期內全面收益總額                           | <b>16,431,302</b>        | 12,924,032               |
| 以下人士應佔全面收益總額：                      |                          |                          |
| 本公司擁有人                             | <b>14,039,876</b>        | 10,716,535               |
| 非控股權益                              | <b>2,391,426</b>         | 2,207,497                |
|                                    | <b>16,431,302</b>        | 12,924,032               |

## 綜合財務狀況表

|                            | 附註 | 二零二三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>               |    |                                   |                                    |
| 物業、廠房及設備                   |    | 15,455,967                        | 16,011,713                         |
| 使用權資產                      |    | 4,877,118                         | 5,773,760                          |
| 投資物業                       |    | 253,546,947                       | 237,885,277                        |
| 無形資產                       |    | 1,425,298                         | 1,425,515                          |
| 商譽                         |    | 1,816,263                         | 1,816,263                          |
| 於合營企業之投資                   |    | 54,147,133                        | 50,824,202                         |
| 於聯營公司之投資                   |    | 25,495,455                        | 24,893,083                         |
| 指定為透過其他全面收益按公平值<br>列賬之股本工具 |    | 1,059,080                         | 1,074,060                          |
| 按公平值計入損益之金融資產              |    | –                                 | 150,000                            |
| 定期存款                       |    | –                                 | 2,558,608                          |
| 非流動資產之預付款項                 |    | 4,385,115                         | 1,401,467                          |
| 遞延稅項資產                     |    | 11,721,064                        | 11,591,017                         |
| 應收關聯方款項                    |    | 9,570,673                         | 10,168,102                         |
| 應收非控股權益款項                  |    | 2,018,436                         | 2,474,207                          |
|                            |    | <u>385,518,549</u>                | <u>368,047,274</u>                 |
| <b>流動資產</b>                |    |                                   |                                    |
| 供銷售之物業                     |    | 530,683,411                       | 495,498,250                        |
| 其他存貨                       |    | 515,597                           | 462,830                            |
| 應收賬款、其他應收賬項、預付款項<br>及訂金    | 9  | 72,017,445                        | 45,010,794                         |
| 合約資產及合約成本                  |    | 2,105,589                         | 2,046,081                          |
| 定期存款                       |    | 2,600,608                         | –                                  |
| 按公平值計入損益之金融資產              |    | 1,190,728                         | 1,066,801                          |
| 應收關聯方款項                    |    | 29,471,950                        | 30,899,781                         |
| 應收非控股權益款項                  |    | 33,628,262                        | 26,858,943                         |
| 預付稅項                       |    | 19,471,499                        | 13,973,575                         |
| 受限制銀行存款                    |    | 1,427,857                         | 1,922,996                          |
| 現金及現金等值                    |    | 127,915,198                       | 95,544,576                         |
|                            |    | <u>821,028,144</u>                | <u>713,284,627</u>                 |

## 綜合財務狀況表(續)

|                  | 附註 | 二零二三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>流動負債</b>      |    |                                   |                                    |
| 應付賬款及其他應付賬項      | 10 | 167,121,633                       | 162,834,305                        |
| 租賃負債             |    | 1,081,030                         | 998,721                            |
| 合約負債             |    | 319,010,460                       | 225,789,214                        |
| 應付關聯方款項          |    | 40,572,995                        | 39,185,729                         |
| 應付非控股權益款項        |    | 15,072,785                        | 10,563,199                         |
| 應付稅項             |    | 21,799,705                        | 26,641,869                         |
| 銀行及其他借貸 — 一年內到期  |    | 41,588,964                        | 52,336,890                         |
| 優先票據 — 一年內到期     |    | 5,160,361                         | —                                  |
| 超短期融資券           |    | 6,000,000                         | —                                  |
| 中期票據 — 一年內到期     |    | 5,499,010                         | 8,906,126                          |
|                  |    | <u>622,906,943</u>                | <u>527,256,053</u>                 |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>198,121,201</u>                | <u>186,028,574</u>                 |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>583,639,750</u>                | <u>554,075,848</u>                 |
| <b>權益</b>        |    |                                   |                                    |
| 股本               |    | 673,829                           | 673,829                            |
| 儲備               |    | 248,185,880                       | 243,373,240                        |
| 本公司擁有人應佔權益       |    | 248,859,709                       | 244,047,069                        |
| 非控股權益            |    | 108,052,061                       | 97,659,981                         |
|                  |    | <u>356,911,770</u>                | <u>341,707,050</u>                 |

## 綜合財務狀況表(續)

|                   | 二零二三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動負債</b>      |                                   |                                    |
| 銀行及其他借貸 — 一年後到期   | 112,175,813                       | 97,924,016                         |
| 優先票據 — 一年後到期      | 9,087,626                         | 13,744,457                         |
| 中期票據 — 一年後到期      | 44,135,771                        | 44,191,898                         |
| 租賃負債              | 5,985,559                         | 6,116,805                          |
| 按公平值計入損益之金融負債     | 256,078                           | 390,860                            |
| 應付關聯方款項           | 9,838,767                         | 14,211,080                         |
| 應付非控股權益款項         | 3,902,453                         | 3,654,950                          |
| 長期應付款項            | 5,922,457                         | 101,635                            |
| 衍生金融工具            | 1,072                             | 212,742                            |
| 遞延稅項負債            | 35,422,384                        | 31,820,355                         |
|                   | <u>226,727,980</u>                | <u>212,368,798</u>                 |
| <b>權益總額及非流動負債</b> | <u><u>583,639,750</u></u>         | <u><u>554,075,848</u></u>          |

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本中期財務報告按照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，包括符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告之要求。

中期財務報告已按二零二二年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於二零二三年年度財務報表反映之會計政策變動除外。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告要求管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及年初至今所呈報資產、負債、收入及開支的金額。實際結果或會有別於此等估計。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部分解釋附註。附註包括對了解本集團自二零二二年度財務報表至今財務狀況及表現變化而言屬重要的事項及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則要求編製的完整財務報表的所有資料。

### 2. 主要會計政策

本集團已於本會計期間之中期財務報告內應用以下由香港會計師公會頒佈之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，*保險合約*
- 香港會計準則第8號(修訂本)，*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(修訂本)，*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(修訂本)，*所得稅：國際稅收改革—支柱二立法模板*

該等發展對本集團於本財務報告編製或呈列之本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式並無重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

### 3. 分類資料

向本公司執行董事(本集團主要營運決策者)呈報的資料集中於根據業務類型劃分的業務單位，作資源分配及表現評估用途。本期本集團可呈報分類構成變更為四項主要業務：

開發銷售型業務：此分類指開發及銷售住宅物業、辦公室及商業樓宇產生的收入。

經營性不動產業務：此分類指投資物業租賃，該等物業由本集團自行開發或分租，以產生租金及其他收入並從物業的長期增值中獲益。

輕資產管理業務：此分類指商業運營及物業管理產生的收入。

生態圈要素型業務：此分類指建築施工、代建代運營、長租公寓及產業地產等的收入。

本集團已重列分類資料之比較數據。

### 3. 分類資料(續)

本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

|                                   | 開發<br>銷售型業務<br>人民幣千元 | 經營性<br>不動產業務<br>人民幣千元 | 輕資產<br>管理業務<br>人民幣千元 | 生態圈<br>要素型業務<br>人民幣千元 | 綜合<br>人民幣千元       |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>分類收益及業績</b>                    |                      |                       |                      |                       |                   |
| <b>收益</b>                         |                      |                       |                      |                       |                   |
| 來自客戶合約的收益                         |                      |                       |                      |                       |                   |
| 於某一時點確認                           | 36,996,862           | –                     | 369,644              | 2,045,580             | 39,412,086        |
| 於一段時間內確認                          | 17,680,714           | 3,238,682             | 5,888,372            | 5,846,042             | 32,653,810        |
| 其他來源的收益                           |                      |                       |                      |                       |                   |
| 租金收入                              | –                    | 7,896,558             | –                    | –                     | 7,896,558         |
| 分類收益                              | 54,677,576           | 11,135,240            | 6,258,016            | 7,891,622             | 79,962,454        |
| 分類間收益                             | (57,270)             | (411,024)             | (1,248,583)          | (5,274,100)           | (6,990,977)       |
| 來自外部客戶的收益                         | 54,620,306           | 10,724,216            | 5,009,433            | 2,617,522             | 72,971,477        |
| <b>業績</b>                         |                      |                       |                      |                       |                   |
| 應佔於合營企業及聯營公司                      |                      |                       |                      |                       |                   |
| 投資之利潤                             | 1,591,473            | 352,634               | 1,046                | 5,103                 | 1,950,256         |
| 分類業績(包括應佔於<br>合營企業及聯營公司<br>投資之利潤) | 8,517,885            | 6,251,531             | 714,582              | 485,784               | 15,969,782        |
| 投資物業之公平值變動收益                      |                      |                       |                      |                       | 3,732,355         |
| 按公平值計入損益之金融工具<br>之公平值變動收益         |                      |                       |                      |                       | 5,404             |
| 其他收入、其他收益及虧損                      |                      |                       |                      |                       | 4,472,523         |
| 未分配支出                             |                      |                       |                      |                       | (234,900)         |
| 財務費用                              |                      |                       |                      |                       | (892,364)         |
| 除稅前溢利                             |                      |                       |                      |                       | <u>23,052,800</u> |

### 3. 分類資料(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

|                                   | 開發<br>銷售型業務<br>人民幣千元 | 經營性<br>不動產業務<br>人民幣千元 | 輕資產<br>管理業務<br>人民幣千元 | 生態圈<br>要素型業務<br>人民幣千元 | 綜合<br>人民幣千元       |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| 分類收益及業績                           |                      |                       |                      |                       |                   |
| 收益                                |                      |                       |                      |                       |                   |
| 來自客戶合約的收益                         |                      |                       |                      |                       |                   |
| 於某一時點確認                           | 43,659,379           | –                     | 329,750              | 1,634,527             | 45,623,656        |
| 於一段時間內確認                          | 15,706,054           | 2,630,295             | 4,344,256            | 6,061,989             | 28,742,594        |
| 其他來源的收益                           |                      |                       |                      |                       |                   |
| 租金收入                              | –                    | 5,386,127             | –                    | –                     | 5,386,127         |
| 分類收益                              | 59,365,433           | 8,016,422             | 4,674,006            | 7,696,516             | 79,752,377        |
| 分類間收益                             | –                    | (412,702)             | (1,034,299)          | (5,411,362)           | (6,858,363)       |
| 來自外部客戶的收益                         | 59,365,433           | 7,603,720             | 3,639,707            | 2,285,154             | 72,894,014        |
| 業績                                |                      |                       |                      |                       |                   |
| 應佔於合營企業及聯營公司                      |                      |                       |                      |                       |                   |
| 投資之利潤/(虧損)                        | 1,878,515            | (215,636)             | (435)                | 16,693                | 1,679,137         |
| 分類業績(包括應佔於<br>合營企業及聯營公司<br>投資之利潤) | 13,560,724           | 3,297,795             | 514,729              | 16,890                | 17,390,138        |
| 投資物業之公平值變動收益                      |                      |                       |                      |                       | 2,380,217         |
| 按公平值計入損益之金融工具<br>之公平值變動收益         |                      |                       |                      |                       | 5,139             |
| 其他收入、其他收益及虧損                      |                      |                       |                      |                       | 1,224,072         |
| 未分配支出                             |                      |                       |                      |                       | (289,900)         |
| 財務費用                              |                      |                       |                      |                       | (904,542)         |
| 除稅前溢利                             |                      |                       |                      |                       | <u>19,805,124</u> |

#### 4. 財務費用

|                                  | 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)             |
| 銀行及其他借貸、優先票據、中期票據、超短期融資券及其他之利息總額 | 4,738,386          | 4,186,710          |
| 租賃負債之利息總額                        | 169,791            | 146,629            |
| 銀行收費總額                           | 110,125            | 89,637             |
| 減：發展中之供銷售物業、在建投資物業及在建工程撥充資本之金額   | <u>(4,125,938)</u> | <u>(3,518,434)</u> |
|                                  | <u>892,364</u>     | <u>904,542</u>     |

#### 5. 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)           |
| 所得稅開支包括：               |                  |                  |
| 當期稅項                   |                  |                  |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅 | 3,095,621        | 1,816,347        |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」)       | 1,379,970        | 2,050,906        |
| 其他司法管轄區的稅項支出           | <u>8,481</u>     | <u>6,519</u>     |
|                        | <u>4,484,072</u> | <u>3,873,772</u> |
| 減：關於過往年度超額撥備           | (273,700)        | (126,001)        |
| 遞延稅項                   | <u>2,783,201</u> | <u>3,373,340</u> |
|                        | <u>6,993,573</u> | <u>7,121,111</u> |

##### (A) 企業所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起本集團大部分中國附屬公司的稅率為25%。

## 5. 所得稅開支(續)

### (B) 中國預扣所得稅

於中國成立的公司向其海外投資者宣派自二零零八年一月一日起賺取之利潤的股息應按10%的稅率繳納中國預扣所得稅。就中國附屬公司於香港註冊成立及經營並符合中國內地與香港訂立的稅務條約安排規定的直接控股公司而言，可採用5%的較低預扣稅稅率。

### (C) 土地增值稅

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

### (D) 香港利得稅

香港利得稅乃按估計應課稅利潤以16.5% (二零二二年：16.5%)的稅率計算。

### (E) 其他司法管轄區的稅項支出

本公司及部份於開曼群島成立之附屬公司根據開曼群島法律第22章公司法註冊為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島成立之附屬公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

其他司法管轄區的稅項支出主要指英國的即期稅項支出。根據英國稅法，在英國經營之附屬公司之稅率為25% (二零二二年：19%)。

## 6. 期內溢利

|              | 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)  |
| 期內溢利已扣除下列各項： |             |         |
| 物業、廠房及設備折舊   | 506,899     | 452,587 |
| 使用權資產折舊      | 198,494     | 249,823 |
| 無形資產攤銷       | 51,126      | 25,698  |

## 7. 股息

截至二零二二年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣1.219元(折合港幣1.394元)，合共人民幣9,164,988,000元，已於截至二零二三年六月三十日止六個月確認，並已於二零二三年七月派付。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣1.207元(折合港幣1.484元)，合共人民幣9,032,747,000元，已於截至二零二二年六月三十日止六個月確認，並已於二零二二年八月派付。

本公司董事會於二零二三年八月二十九日宣派截至二零二三年六月三十日止六個月內的中期股息每股普通股人民幣0.198元(折合港幣0.216元)(二零二二年：每股普通股人民幣0.182元(折合港幣0.208元))。此中期股息合共人民幣1,411,926,000元(二零二二年：人民幣1,346,582,000元)尚未於本簡明綜合財務報表內確認為負債。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利按本公司普通權益持有人應佔溢利及截至二零二三年六月三十日止六個月內已發行的股份加權平均數目共7,130,939,579(截至二零二二年六月三十日止六個月：7,130,939,579)股計算。於兩個期間內並無潛在攤薄影響的普通股。

## 9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

|               | 二零二三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收賬款及應收票據(附註) | 4,181,710                         | 3,323,815                          |
| 減：減值撥備(附註)    | (115,271)                         | (99,176)                           |
|               | <u>4,066,439</u>                  | <u>3,224,639</u>                   |
| 就收購土地使用權之預付款項 | <u>13,638,825</u>                 | <u>4,886,826</u>                   |
| 其他應收賬項        | 18,589,498                        | 15,594,747                         |
| 減：減值撥備        | (346,923)                         | (304,928)                          |
|               | <u>18,242,575</u>                 | <u>15,289,819</u>                  |
| 預付款項及訂金       | <u>36,069,606</u>                 | <u>21,609,510</u>                  |
|               | <u><u>72,017,445</u></u>          | <u><u>45,010,794</u></u>           |

## 9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金(續)

附註：

出售物業之應收所得款項按照買賣協議所載條款支付。租賃物業的租金收入及建築合約的所得款項一般根據相關協議的條款收取。

除出售物業之所得款項、租賃物業租金收入及建築合約之所得款項均須根據有關協議條款收取外，本集團一般會給予客戶不超過30至45天的信貸期，甚或不會給予其客戶任何信貸期。

以下為根據發票日期之報告期末應收賬款及應收票據(已扣除減值撥備)之賬齡分析：

|          | 二零二三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0-30天    | 905,575                           | 1,028,939                          |
| 31-60天   | 313,311                           | 426,852                            |
| 61-90天   | 388,813                           | 219,301                            |
| 91-180天  | 677,900                           | 598,322                            |
| 181-365天 | 1,229,985                         | 740,220                            |
| 超過1年     | 550,855                           | 211,005                            |
|          | <u>4,066,439</u>                  | <u>3,224,639</u>                   |

於二零二三年六月三十日，所有應收賬款及應收票據均按攤銷成本計量。

## 10. 應付賬款及其他應付賬項

|                   | 二零二三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應付賬款及應付票據 (附註(a)) | <b>78,952,262</b>                 | 99,908,865                         |
| 其他應付賬項 (附註(b))    | <b>88,169,371</b>                 | 62,925,440                         |
|                   | <b><u>167,121,633</u></b>         | <b><u>162,834,305</u></b>          |

附註：

### (a) 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據的平均信貸期按合同訂明的條款釐定，正常為介乎30天至1年。

以下為根據發票日期之報告期末應付賬款及應付票據之賬齡分析：

|          | 二零二三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0-30天    | <b>11,442,569</b>                 | 21,161,893                         |
| 31-60天   | <b>3,429,911</b>                  | 11,723,707                         |
| 61-90天   | <b>5,398,424</b>                  | 4,762,964                          |
| 91-180天  | <b>11,150,882</b>                 | 16,903,527                         |
| 181-365天 | <b>27,968,944</b>                 | 26,208,838                         |
| 超過1年     | <b>19,561,532</b>                 | 19,147,936                         |
|          | <b><u>78,952,262</u></b>          | <b><u>99,908,865</u></b>           |

### (b) 其他應付賬項

該等金額主要包括應付股息，應付收購代價款及其他應付稅款。

## 主席報告

本人欣然向各位股東提呈本公司及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。

二零二三年上半年，我國宏觀經濟在國際形勢複雜嚴峻、國內復蘇面臨挑戰等多重考驗下，仍然保持韌性，實現了5.5%的增長速度，社會消費品零售總額保持8.2%的增速，成為拉動經濟增長的「主引擎」。房地產行業經歷了過往「高負債、高槓桿、高周轉」的規模化高速發展後，市場供求關係發生了重大變化，產生了土拍市場分化、城市銷售表現分化、客戶行為分化等新形勢，房企也迎來了新的挑戰。

面對行業變化及挑戰，本集團堅持「城市投資開發運營商」戰略定位，持續鞏固「3+1」一體化業務模式，始終圍繞「降本提質增效」等關鍵管理主題，堅持「有利潤的營收增長和有現金流的利潤」的經營策略，各項核心業績指標穩中有升、跑贏行業。二零二三年上半年，實現營業額人民幣729.7億元，同比增長0.1%，核心淨利潤人民幣112.7億元，同比增長10.9%，中期每股股息人民幣0.198元，同比增長8.8%；截至二零二三年六月三十日，本集團市值2,367.5億港元，穩居內房股第一。在行業形勢複雜的背景下，本集團走出了一條高質量發展之路，踐行了回饋股東的承諾。

**開發銷售型業務市場地位保持領先，發展質量持續提升。**二零二三年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,702.4億元，同比增長40.6%，行業排名穩居前四；堅持戰略引領投資，聚焦核心城市，提升土地儲備質量，新獲取項目35個，一二線城市投資佔比93%，補充貨值人民幣2,270億元；堅持生產運營精細化管理，打造全價值鏈組織能力，開發效率、周轉效率、服務水平、標杆產品示範引領效應持續提升。

經營性不動產業務行業地位進一步鞏固，積極向資管業務轉型。二零二三年上半年，本集團購物中心租金收入達人民幣86.4億元，同比增長39.5%；旗下67個在營購物中心實現零售額人民幣751.3億元，同比增長38.9%；北京西三旗萬象匯、重慶萬象城二期如期高品質開業，平均開業出租率95.7%；新獲取5個高能級購物中心，均位於北京、廣州、南京、武漢等重點城市，實現在核心城市優質商業資產戰略佈局。旗下寫字樓出租率逆市提升，較上年末增加2.6個百分點至81.8%，為歷史同期最高水平。旗下酒店業績大幅反彈，房價及入住率已恢復至疫情前水平。本集團已經啟動資產管理平台搭建、資產管理能力建設，隨著消費類基礎設施公募REITs獲得政策支持，將加快推動向資管業務轉型，打造新的業績增長極。

華潤萬象生活有限公司(1209.HK，下稱「華潤萬象生活」)築牢「商業綜合實力第一」護城河，向城市空間運營服務商轉型。二零二三年上半年，華潤萬象生活實現營業額人民幣67.9億元，同比增長28.7%。商管業務持續引領行業發展，截至二零二三年上半年，華潤萬象生活管理的在營購物中心88座，其中重奢購物中心12座，另有儲備項目88個，持續保持行業第一。物管業務進入行業第一梯隊，截至二零二三年上半年，物業在管面積3.25億平方米，合約面積3.80億平方米，覆蓋全國189個城市；華潤萬象生活積極向城市空間運營服務商轉型，拓展城市空間項目29個，行業影響力持續提升。大會員體系初見成效，期內新增會員約590萬人，大會員總量近4,000萬人，進一步提升了跨業態消費服務體驗。

生態圈要素型業務實現有質量的規模增長，競爭優勢和品牌影響力持續擴大。在代建代運營、長租公寓等業務上持續發力，提升本集團城市投資開發運營綜合能力。本集團繼深圳世界大學生運動會、西安全運會後，出色完成了成都世界大學生運動會保賽工作，再次彰顯了本集團大型場館代建代運營及重要賽事保障能力。華夏基金華潤有巢REIT(508077.SH)經營表現優異，二零二三年上半年，基礎設

施項目公司實現營業收入人民幣3,825萬元，超上市預測8.0%，租賃住房出租率96.4%，超上市預測6.0個百分點，經營兌現上市承諾，股價表現良好，積極回饋投資者信任。

**堅定服務國家大局，踐行企業責任。**本集團積極響應國家雙碳戰略，打造超低能耗住宅和低碳智慧運維等十餘個試點項目；助力鄉村振興，期內圓滿交付四川南江華潤希望小鎮項目；持續加強ESG治理體系建設，MSCI-ESG評級維持A級。

**把控現金流安全，保持充足的財務彈性。**本集團經營性現金流充足，資產負債表穩健，總有息負債率及淨有息負債率分別降至39.3%和28.5%的行業低位，三道紅線保持綠檔，標普、穆迪和惠譽繼續維持本公司「BBB+／穩定展望」、「Baa1／穩定展望」及「BBB+／穩定展望」的信用評級，加權融資成本3.56%，創近十年新低。

展望下半年，我國房地產銷售市場仍面臨諸多挑戰，但隨著擴大內需、防範風險等等支持性政策落地，企業和居民的信心將逐步修復，房地產行業也將在宏觀經濟恢復過程中，在新的供求變化格局下，逐步回歸平穩發展，向新發展模式轉變。

面向未來，本集團將抓住國家區域戰略、消費基礎設施公募REITs、城中村改造等政策帶來的諸多機遇，持續提升核心競爭力，堅持高質量發展，矢志成為中國綜合實力領先、最具行業影響力的城市投資開發運營商。在開發銷售型業務保持穩健增長、商業綜合實力第一地位持續鞏固的基礎上，推動經營性不動產業務逐步向大資管業務轉型，打造新的業績增長極；華潤萬象生活精進業務管理能力，

向創建世界一流企業邁進；生態圈要素型業務圍繞「自主經營、自負盈虧、自建能力、自建品牌」的原則，堅定進退，提升城市投資開發運營綜合能力。

本集團將進一步強化「戰略引領投資」，推動「生產運營精細化」向「生產運營精益化」轉型升級，全面提升「3+1」業務全鏈條競爭力，向管理要效益。同時，加強科技賦能，推動科技創新能力和運營水平提升；深化組織變革，推動管理效率改善和發展質量提升。

我們將以股東、社會和環境的利益為導向，與合作夥伴共同成長，保證公司業績穩定增長、股東回報持續提升。

最後，本人謹代表董事會，向長期以來關注、支持和信任本集團的股東、客戶、供應商、員工及社會各界致以衷心感謝！

## 管理層討論與分析

### 營業額及利潤表現回顧

#### 1. 營業額及核心淨利潤

二零二三年上半年，中國宏觀經濟持續恢復，總體回升向好，但仍面臨國內需求不足、房地產供求關係發生重大變化等新的挑戰。本集團緊抓市場復蘇窗口期，積極推進管理精益化，整體業績穩中有升。期內，本集團實現綜合營業額人民幣729.7億元，同比微增0.1%，核心淨利潤達人民幣112.7億元，同比提升10.9%，主要來自於本集團經營性不動產業務及輕資產管理業務的快速增長和整體運營效率的提升，以及於期內完成折價收購華夏幸福基業股

份有限公司的若干項目而產生的收益貢獻。其中本集團經常性業務收入同比增長35.6%，收入貢獻佔比同比提升6.5個百分點至25.1%，經常性業務核心淨利潤貢獻佔比達42.8%，收入及盈利結構持續優化，助力本集團穿越周期，實現可持續高質量發展。

| 業務          | 營業額<br>人民幣十億元 | 同比變動        | 佔比            | 核心淨利潤<br>人民幣十億元 | 同比變動         | 佔比            |
|-------------|---------------|-------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| A.開發銷售型業務   | 54.62         | -8.0%       | 74.9%         | 6.45            | -15.5%       | 57.2%         |
| B.經常性業務     | 18.35         | 35.6%       | 25.1%         | 4.82            | 90.3%        | 42.8%         |
| (1)經營性不動產業務 | 10.72         | 41.0%       | 14.7%         | 4.00            | 88.4%        | 35.5%         |
| (2)輕資產管理業務  | 5.01          | 37.6%       | 6.8%          | 0.51            | 35.9%        | 4.6%          |
| (3)生態圈要素型業務 | 2.62          | 14.5%       | 3.6%          | 0.31            | 860.8%       | 2.7%          |
| 合計          | <u>72.97</u>  | <u>0.1%</u> | <u>100.0%</u> | <u>11.27</u>    | <u>10.9%</u> | <u>100.0%</u> |

## 2. 毛利潤及毛利率

二零二三年上半年，本集團實現毛利潤人民幣187.2億元，綜合毛利率25.7%，同比下降1.2個百分點。期內，因產品結構及計提的存貨減值影響，本集團開發銷售型業務毛利率同比下降5.8個百分點至17.0%；經營性不動產業務受零售額快速增長帶動，毛利率同比提升5.8個百分點至71.3%，經營性不動產業務(不含酒店)毛利率達77.1%，同比提升5.7個百分點；華潤萬象生活運營管理效率提升帶動上半年毛利率同比提升1.5個百分點至33.2%。

## 3. 銷售及市場推廣支出及一般及行政支出

二零二三年上半年，本集團簽約銷售及租金收入均實現快速增長，通過持續提升營銷費用投放效率，銷售及市場推廣支出僅同比增加人民幣6.6億元，佔營業額比重同比增加0.9個百分點至3.6%；期內，本集團保持高效組織運行，一般及行政支出佔營業額比重為3.1%，同比基本持平。

## 4. 應佔聯合營公司投資之利潤

二零二三年上半年，本集團應佔聯合營公司投資之利潤合計人民幣19.5億元，同比增加16.1%。其中，應佔聯合營公司投資之利潤人民幣7.9億元，同比增加37.0%，應佔合營公司投資之利潤人民幣11.6億元，同比增加5.3%。

## 5. 所得稅支出

所得稅支出包括企業所得稅(包括遞延稅項)和土地增值稅。二零二三年上半年，本集團所得稅支出人民幣69.9億元，同比下降1.8%。其中，企業所得稅費用人民幣56.1億元，同比增加10.7%，土地增值稅人民幣13.8億元，同比下降32.7%。

## 業務回顧

### 1. 開發銷售型業務

#### 簽約情況回顧

二零二三年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,702.4億元，同比增長40.6%，實現簽約面積701萬平方米，同比增長19.4%。

本集團二零二三年上半年各區域具體簽約情況詳見下表：

| 區域   | 簽約額                |               | 簽約面積             |               |
|------|--------------------|---------------|------------------|---------------|
|      | 人民幣千元              | %             | 平方米              | %             |
| 華北大區 | 28,205,643         | 22.7%         | 1,108,857        | 15.8%         |
| 華東大區 | 46,125,260         | 31.9%         | 1,390,071        | 19.8%         |
| 華南大區 | 20,054,104         | 8.5%          | 1,021,037        | 14.6%         |
| 華西大區 | 23,737,687         | 10.5%         | 1,220,568        | 17.4%         |
| 東北大區 | 7,818,056          | 5.9%          | 706,706          | 10.1%         |
| 華中大區 | 14,959,793         | 9.7%          | 911,899          | 13.0%         |
| 深圳大區 | 25,762,480         | 10.5%         | 642,794          | 9.2%          |
| 香港公司 | 3,575,966          | 0.3%          | 10,179           | 0.1%          |
| 合計   | <u>170,238,989</u> | <u>100.0%</u> | <u>7,012,111</u> | <u>100.0%</u> |

#### 結算情況回顧

二零二三年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣546.2億元，同比下降8.0%，結算面積382萬平方米，同比下降25.5%。

本集團二零二三年上半年結算營業額區域構成如下：

| 區域   | 結算營業額             |               | 結算面積             |               |
|------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
|      | 人民幣千元             | %             | 平方米              | %             |
| 華北大區 | 4,416,383         | 8.1%          | 256,990          | 6.7%          |
| 華東大區 | 13,107,843        | 24.0%         | 603,376          | 15.8%         |
| 華南大區 | 7,123,887         | 12.9%         | 578,449          | 15.1%         |
| 華西大區 | 12,488,079        | 22.9%         | 969,559          | 25.4%         |
| 東北大區 | 5,658,820         | 10.4%         | 544,359          | 14.2%         |
| 華中大區 | 6,812,787         | 12.5%         | 619,019          | 16.2%         |
| 深圳大區 | 5,012,507         | 9.2%          | 250,921          | 6.6%          |
| 合計   | <u>54,620,306</u> | <u>100.0%</u> | <u>3,822,673</u> | <u>100.0%</u> |

截至二零二三年六月三十日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣3,304.2億元，有待陸續結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣1,423.5億元將於二零二三年下半年結算，為本集團二零二三年的業績實現打下了堅實的基礎。

## 2. 經營性不動產業務

二零二三年上半年，本集團經營性不動產業務營業額107.2億元，同比增長41.0%。

### 購物中心

二零二三年上半年，本集團購物中心營業額人民幣86.4億元，同比增長39.5%，出租率96.2%，同比降低0.2個百分點。本集團購物中心評估增值人民幣33.8億元，評估後資產賬面總值為人民幣2,004.0億元，佔本集團資產總值16.6%。截至二零二三年六月三十日，在營購物中心67座，總建築面積813萬平方米，同比增加12.0%，權益建築面積676萬平方米。

### 寫字樓

二零二三年上半年，本集團寫字樓營業額人民幣10.0億元，同比增長19.2%，寫字樓出租率81.8%，同比提升1.4個百分點。本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣341.2億元，佔本集團資產總值2.8%。截至二零二三年六月三十日，在營寫字樓20座，總建築面積126萬平方米，同比增加3.6%，權益建築面積97萬平方米。

## 酒店

二零二三年上半年，本集團酒店營業額人民幣10.8億元，同比增長90.1%；酒店平均入住率63.9%，同比提升29.9個百分點。本集團已開業酒店資產賬面總值為人民幣117.5億元（含土地使用權），佔本集團資產總值1.0%。截至二零二三年六月三十日，在營酒店17座，房間數5,072個，總建築面積77萬平方米，同比增加6.3%，權益建築面積66萬平方米。

本集團二零二三年上半年新開業的主要經營性不動產項目詳列如下：

| 物業名稱       | 所在城市 | 本集團    |                |                 |
|------------|------|--------|----------------|-----------------|
|            |      | 持股比例   | 總樓面面積<br>(平方米) | 應佔樓面面積<br>(平方米) |
| 北京西三旗萬象匯   | 北京   | 100.0% | 119,699        | 119,699         |
| 其中：商業      |      |        | 77,816         | 77,816          |
| 停車場        |      |        | 41,883         | 41,883          |
| 重慶萬象城二期    | 重慶   | 100.0% | 159,374        | 159,374         |
| 其中：商業      |      |        | 99,649         | 99,649          |
| 停車場        |      |        | 59,725         | 59,725          |
| 成都萬象城木棉花酒店 | 成都   | 100.0% | 18,292         | 18,292          |
| 日照木棉花酒店    | 日照   | 100.0% | 27,628         | 27,628          |
| 合計         |      |        | <b>324,993</b> | <b>324,993</b>  |
| 其中：商業      |      |        | <b>177,466</b> | <b>177,466</b>  |
| 停車場        |      |        | <b>101,608</b> | <b>101,608</b>  |
| 酒店         |      |        | <b>45,920</b>  | <b>45,920</b>   |

### 3. 輕資產管理業務

二零二三年上半年，本集團輕資產管理業務營業額達人民幣50.1億元，主要來自於本集團旗下上市附屬公司華潤萬象生活輕資產管理服務的收入貢獻。期內，華潤萬象生活的商業運營和物業管理業務成功應對市場挑戰，保持高質量業績增長。截至二零二三年六月三十日，商業運營及管理業務在管項目88個，其中20個為向第三方的管理輸出項目，品牌競爭力持續增強；物業管理業務覆蓋全國189個城市，管理業務合約面積達3.80億平方米，較二零二二年末增加9.0%。期內，華潤萬象生活實現營業額人民幣67.9億元，同比增加28.7%，其中，住宅物業管理服務營業額人民幣44.8億元，商業運營及物業管理服務營業額人民幣23.1億元。

#### 4. 生態圈要素型業務

二零二三年上半年，本集團生態圈要素型業務營業額人民幣26.2億元。其中，建築業務上半年實現營業額人民幣14.0億元，代建代運營和長租公寓上半年分別實現營業額人民幣6.1億元和人民幣1.7億元。

#### 土地儲備

二零二三年上半年，本集團以總地價人民幣1,023億元(權益地價人民幣705億元)增持了35宗優質土地儲備，新增總計容建築面積達797萬平方米。截至二零二三年六月三十日，本集團總土地儲備面積為6,548萬平方米。

##### 1. 物業開發

截至二零二三年六月三十日，本集團物業開發土地儲備面積為5,463萬平方米，權益面積為3,785萬平方米。

分區域開發物業土儲明細如下：

| 區域   | 總建築面積<br>(平方米)    | 權益建築面積<br>(平方米)   |
|------|-------------------|-------------------|
| 華北大區 | 6,315,992         | 3,466,300         |
| 華東大區 | 8,331,554         | 5,371,864         |
| 華南大區 | 8,615,184         | 5,551,703         |
| 華西大區 | 7,858,034         | 6,854,435         |
| 東北大區 | 5,129,734         | 4,662,318         |
| 華中大區 | 9,767,560         | 7,002,217         |
| 深圳大區 | 7,265,540         | 4,325,397         |
| 香港公司 | 1,341,446         | 616,166           |
| 合計   | <u>54,625,044</u> | <u>37,850,400</u> |

##### 2. 投資物業

截至二零二三年六月三十日，本集團投資物業土地儲備面積為1,085萬平方米，權益面積為733萬平方米。其中，商業土地儲備面積761萬平方米，佔比70%，在建及規劃中購物中心57座，重點佈局北京、上海、深圳、廣州、杭州、南京、成都等核心城市。

投資物業土儲資產類別明細如下：

| 資產類別         | 總建築面積<br>(平方米)    | 權益建築面積<br>(平方米)  |
|--------------|-------------------|------------------|
| <b>總樓面面積</b> | <b>10,851,217</b> | <b>7,331,730</b> |
| 其中：商業        | 7,613,037         | 5,166,685        |
| 寫字樓          | 1,800,964         | 1,186,195        |
| 酒店           | 724,936           | 516,370          |
| 長租公寓         | 500,854           | 329,974          |
| 養老           | 79,892            | 79,892           |
| 產業園          | 131,534           | 52,614           |

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。未來，本集團將根據業務發展需要，在保證財務穩健的前提下，嚴格執行財務回報指標要求，堅定落實「調結構、調節奏、調佈局」，堅持穩健的投資策略，聚焦重點城市，以有效投資做實增量。

## 槓桿水平、融資及外匯風險管理

### 1. 負債比率

二零二三年上半年，本集團簽約銷售實現快速增長的同時緊抓銷售回款，截至二零二三年六月三十日，本集團綜合借貸額折合人民幣2,310億元，現金及銀行結存折合人民幣1,293億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為28.5%，較二零二二年底的38.8%降低10.3個百分點，處於行業低位。

## 2. 融資成本

截至二零二三年六月三十日，本集團有息負債總額中，約25%的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團資金成本維持在行業內最低梯隊，於二零二三年六月三十日的加權平均融資成本約為3.56%，較二零二二年底的3.75%大幅下降19個基點。

## 3. 公開市場融資

為支持公司業務發展，拓展融資渠道，降低融資成本，本集團於二零二三年上半年以超短期融資券以及中期票據合計融資人民幣100億元，票面利率介乎2.16%至3.39%區間。

本集團二零二三年上半年公開市場融資詳列如下：

| 融資主體       | 幣種  | 產品名稱   | 金額<br>百萬元     | 起息日期      | 到期日期      | 期限<br>年 | 票面利率  |
|------------|-----|--------|---------------|-----------|-----------|---------|-------|
| 華潤置地控股有限公司 | 人民幣 | 中票     | 3,000         | 2023/3/28 | 2026/3/28 | 3       | 2.80% |
| 華潤置地控股有限公司 | 人民幣 | 中票     | 1,000         | 2023/3/28 | 2028/3/28 | 5       | 3.39% |
| 華潤置地控股有限公司 | 人民幣 | 超短期融資券 | 1,500         | 2023/1/16 | 2023/7/14 | 0.5     | 2.19% |
| 華潤置地控股有限公司 | 人民幣 | 超短期融資券 | 2,000         | 2023/1/18 | 2023/7/12 | 0.5     | 2.16% |
| 華潤置地控股有限公司 | 人民幣 | 超短期融資券 | 1,000         | 2023/6/20 | 2024/3/15 | 0.75    | 2.25% |
| 華潤置地控股有限公司 | 人民幣 | 超短期融資券 | 1,500         | 2023/6/20 | 2024/3/15 | 0.75    | 2.25% |
| 合計         |     |        | <u>10,000</u> |           |           |         |       |

## 4. 信用評級

二零二三年上半年，標普、穆迪及惠譽三家國際評級機構維持本公司的BBB+／穩定展望、Baa1／穩定展望和BBB+／穩定展望的評級。

## 5. 資產抵押

截至二零二三年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣564億元的融資額度，該額度下貸款餘額為人民幣344億元，抵押資產期限從2年到25年不等。

## 6. 匯率波動風險

上半年，本集團積極縮減非人民幣淨負債敞口，截至二零二三年六月三十日，敞口佔比降至8.5%，較二零二二年底下降8.3個百分點。期末，本集團通過交叉貨幣掉期合約進行匯率風險對沖的交易本金總金額約為美元6.0億元（折合人民幣43.4億元）。隨著人民幣匯率市場化形成機制逐步完善，人民幣匯率雙向波動幅度進一步擴大，但本集團的外匯風險整體可控，人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。同時，本集團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。

## 7. 或有負債

本集團就部分物業的買家所獲按揭貸款向銀行做出階段性擔保。銀行將於買家獲發出房屋所有權證及相關按揭物業登記完成時解除該等擔保。董事會認為，該等財務擔保合約之公平值並不重大。

## 僱員及薪酬政策

截至二零二三年六月三十日，本集團在中國內地和香港的僱員總數為59,164人。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。

## 企業管治

本公司深知維持良好的企業管治水平對於本集團長期健康穩定的發展的重要性，並於二零一二年三月九日設立了企業管治委員會，旨在進一步提升本公司的企業管治水平。

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四《企業管治守則》中的全部守則條文。

## 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十所載之標準守則為本公司董事進行證券交易之守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，所有董事確認在回顧期內已遵守標準守則所載規定。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零二三年六月三十日止六個月，概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會及審計師之審閱

二零二三年中期報告已由本公司之審核委員會審閱。該委員會由五位獨立非執行董事組成。

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報告已由本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱工作。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會已決議將於二零二三年十月二十七日(星期五)，向於二零二三年九月十五日(星期五)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(「二零二三年中期股息」)每股港幣0.216元(二零二二年：每股港幣0.208元)。本公司將於二零二三年九月十四日(星期四)至九月十五日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派中期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零二三年九月十三日(星期三)下午四時三十分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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現金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(星期二)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0.198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(星期五)後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二三年九月二十二日(星期五)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(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以作登記，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(星期五)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(星期一)下午四時三十分前本公司的股份過戶登記分處並無收到有關該股東的填妥股息貨幣選擇表格，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(星期五)以慣常方式派付。

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。

有關股息派付所潛在的稅務影響，股東應向其本身的稅務顧問尋求專業意見。

## 期後事項

本集團於二零二三年六月三十日後並無重大期後事項。

## 於聯交所網站刊登中期報告

載有上市規則所要求相關資料的本公司二零二三年中期報告，將於稍後刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
主席  
李欣

香港，二零二三年八月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、吳秉琪先生、張大為先生、謝驥先生及郭世清先生；本公司非執行董事為劉曉勇先生、竇健先生及程紅女士；以及本公司獨立非執行董事為鐘偉先生、孫哲先生、陳帆先生、梁國權先生及秦虹女士。