

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)

## 二零二四年中期業績公告

### 摘要

- 二零二四年上半年綜合營業額為人民幣791.3億元，同比增長8.4%。其中，開發銷售型業務營業額為人民幣591.3億元，同比增長8.3%；經營性不動產業務營業額為人民幣114.7億元，同比增長7.0%，輕資產管理業務營業額為人民幣58.9億元，同比增長17.6%，生態圈要素型業務營業額為人民幣26.4億元，同比增長0.8%。經常性收入合計為人民幣200.0億元，同比增長9.0%，營業額佔比為25.3%。
- 二零二四年上半年綜合毛利率為22.3%。其中，開發銷售型業務毛利率為12.4%；經營性不動產業務毛利率為71.5%，同比提升0.2個百分點，經營性不動產業務(不含酒店)毛利率為77.4%，同比提升0.3個百分點。
- 二零二四年上半年，股東應佔溢利為人民幣102.5億元；扣除本期投資物業評估增值及加回本期處置部份投資物業項目之已實現累計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107.4億元，其中，經常性核心淨利潤人民幣55.2億元，核心淨利潤佔比為51.4%。
- 二零二四年上半年每股股東應佔溢利為人民幣1.44元；每股核心淨利潤為人民幣1.51元。
- 董事會決議宣派二零二四年中期股息每股人民幣0.20元(折合每股港幣0.219元)，較二零二三年中期股息每股人民幣0.198元提升1.0%。

- 二零二四年上半年，本集團實現物業簽約銷售額人民幣1,247.0億元，實現簽約面積521萬平方米。截至二零二四年六月三十日，本集團已銷售尚未結算的簽約額約為人民幣3,214.5億元，預計其中人民幣1,661.2億元將於二零二四年下半年結算。
- 二零二四年上半年，本集團新增土儲儲備202萬平方米。截至二零二四年六月三十日，本集團之總土地儲備約為5,699萬平方米。
- 截至二零二四年六月三十日，本集團總借貸為人民幣2,511.3億元，持有銀行結餘及現金為人民幣1,183.3億元，本公司股東應佔權益為人民幣2,665.2億元，淨有息負債率為33.6%，加權平均債務融資成本為3.24%。

華潤置地有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)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	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	<b>79,126,742</b>	72,971,477
銷售成本		<b>(61,499,910)</b>	(54,249,253)
毛利		<b>17,626,832</b>	18,722,224
投資物業之公平值變動收益		<b>3,548,770</b>	3,732,355
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益		<b>95,122</b>	5,404
其他收入、其他收益及虧損		<b>3,404,694</b>	4,472,523
銷售及市場推廣支出		<b>(2,735,185)</b>	(2,660,651)
一般及行政支出		<b>(1,844,280)</b>	(2,276,947)
應佔於合營企業投資之利潤減虧損		<b>1,156,668</b>	1,162,669
應佔於聯營公司投資之利潤減虧損		<b>268,091</b>	787,587
財務費用	4	<b>(870,931)</b>	(892,364)
除稅前溢利		<b>20,649,781</b>	23,052,800
所得稅開支	5	<b>(8,135,103)</b>	(6,993,573)
期內溢利	6	<b>12,514,678</b>	16,059,227
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>10,252,833</b>	13,737,518
非控股權益		<b>2,261,845</b>	2,321,709
		<b>12,514,678</b>	16,059,227
本公司普通權益持有人應佔 每股盈利		人民幣元 (未經審核)	人民幣元 (未經審核)
基本及攤薄	8	<b>1.44</b>	1.93

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	12,514,678	16,059,227
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		
遠期部分及有效部分	63,754	1,477
換算海外業務所產生之匯兌差異	394,009	381,833
於後續期間可能重分類至損益的		
其他全面收益	457,763	383,310
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		
列賬之股本工具之公平值變動虧損	(6,386)	(11,235)
於後續期間將不會重分類至損益的		
其他全面收益	(6,386)	(11,235)
期內其他全面收益	451,377	372,075
期內全面收益總額	12,966,055	16,431,302
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	10,662,924	14,039,876
非控股權益	2,303,131	2,391,426
	12,966,055	16,431,302

## 綜合財務狀況表

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	15,705,485	15,827,017
使用權資產	5,142,402	5,282,553
投資物業	263,697,975	262,808,194
無形資產	1,358,874	1,519,911
商譽	1,911,884	1,911,884
於合營企業之投資	61,306,436	59,707,377
於聯營公司之投資	27,887,391	25,937,418
指定為透過其他全面收益 按公平值列賬之股本工具	1,035,045	1,043,560
定期存款	3,114,478	203,097
非流動資產之預付款項	1,315,125	2,427,392
遞延稅項資產	12,773,951	13,979,382
應收關聯方款項	13,082,488	11,253,594
應收非控股權益款項	5,364,365	4,914,883
	<u>413,695,899</u>	<u>406,816,262</u>
<b>流動資產</b>		
供銷售之物業	538,941,041	524,332,647
其他存貨	366,953	407,467
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	9 49,467,789	51,301,058
合約資產及合約成本	3,003,643	2,941,068
定期存款	3,170,670	4,052,766
按公平值計入損益之金融資產	2,566,659	3,001,429
衍生金融工具	182,384	10,415
應收關聯方款項	23,919,175	27,200,300
應收非控股權益款項	42,010,671	38,965,360
預付稅項	20,777,739	17,807,894
受限制銀行存款	1,723,656	1,665,351
現金及現金等值	116,604,075	112,675,092
	<u>802,734,455</u>	<u>784,360,847</u>

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	10	150,427,766	158,671,034
租賃負債		1,624,956	1,580,663
合約負債		286,694,499	267,618,392
按公平值計入損益之金融負債		257,000	114,025
應付關聯方款項		40,327,446	39,185,761
應付非控股權益款項		16,148,192	17,343,703
應付稅項		28,145,502	35,405,452
銀行及其他借貸—一年內到期		42,909,722	42,576,778
優先票據—一年內到期		2,163,625	7,208,121
超短期融資券		6,000,000	6,000,000
中期票據—一年內到期		12,206,174	8,501,928
		<u>586,904,882</u>	<u>584,205,857</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>215,829,573</u>	<u>200,154,990</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>629,525,472</u>	<u>606,971,252</u>
<b>權益</b>			
股本		673,829	673,829
儲備		265,841,819	264,193,354
本公司擁有人應佔權益		266,515,648	264,867,183
非控股權益		128,661,757	119,281,871
		<u>395,177,405</u>	<u>384,149,054</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸—一年後到期	133,957,960	113,537,417
優先票據—一年後到期	6,817,735	6,769,877
中期票據—一年後到期	39,997,761	47,685,216
租賃負債	5,343,424	5,469,413
按公平值計入損益之金融負債	195,944	221,131
應付關聯方款項	8,660,844	9,101,388
應付非控股權益款項	951,049	1,150,293
長期應付款項	4,445,374	4,371,525
遞延稅項負債	33,977,976	34,515,938
	<u>234,348,067</u>	<u>222,822,198</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>	<u><u>629,525,472</u></u>	<u><u>606,971,252</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。

中期財務報告已按二零二三年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於二零二四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二零二三年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對本中期財務報告應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表呈列：負債分類為流動或非流動
- 香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表呈列：附帶契諾的非流動負債
- 香港會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露—供應商融資安排
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回交易中的租賃負債

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。本集團已呈列以下四個可呈報分類。

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業務產生的收入。

生態圈要素型業務：此分類指建築施工、代建代運營、租賃住房業務及產業地產等的收入。

分類業績指各分類所賺取之除稅前溢利或產生之除稅前虧損，其並無分配屬非經常性質或與主要營運決策者評估本集團之經營表現無關之收入或開支，例如其他收入、其他收益及虧損、投資物業公平值變動收益、按公平值計入損益之金融工具之公平值變動收益、總部行政成本及財務費用。分類收益及業績為就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的方式。分類間銷售按雙方議定的價格進行交易。

### 3. 分類資料(續)

本集團按可呈報及經營分類劃分之營業額及業績分析如下：

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	開發 銷售型業務 人民幣千元	經營性 不動產業務 人民幣千元	輕資產 管理業務 人民幣千元	生態圈 要素型業務 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>分類營業額及業績</b>					
<b>營業額</b>					
來自客戶合約的營業額					
於某一時點確認	59,223,190	5,733	416,061	2,506,956	62,151,940
於一段時間內確認	-	3,774,420	6,987,949	3,930,589	14,692,958
其他來源的營業額					
租金收入	-	8,198,175	-	-	8,198,175
分類營業額	59,223,190	11,978,328	7,404,010	6,437,545	85,043,073
分類間營業額	(96,474)	(508,603)	(1,511,453)	(3,799,801)	(5,916,331)
來自外部客戶的營業額	59,126,716	11,469,725	5,892,557	2,637,744	79,126,742
<b>業績</b>					
應佔於合營企業及聯營公司					
投資之利潤減虧損	480,047	904,206	(792)	41,298	1,424,759
分類業績(包括應佔於合營企業 及聯營公司投資之利潤)	5,659,214	7,563,345	994,492	515,906	14,732,957
投資物業之公平值變動收益					3,548,770
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益					95,122
其他收入、其他收益及虧損					3,404,694
未分配支出					(260,831)
財務費用					(870,931)
除稅前溢利					<u>20,649,781</u>

### 3. 分類資料(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	開發 銷售型業務 人民幣千元	經營性 不動產業務 人民幣千元	輕資產 管理業務 人民幣千元	生態圈 要素型業務 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分類營業額及業績					
營業額					
來自客戶合約的營業額					
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
其他來源的營業額					
租金收入	-	7,896,558	-	-	7,896,558
分類營業額	54,677,576	11,135,240	6,258,016	7,891,622	79,962,454
分類間營業額	(57,270)	(411,024)	(1,248,583)	(5,274,100)	(6,990,977)
來自外部客戶的營業額	54,620,306	10,724,216	5,009,433	2,617,522	72,971,477
業績					
應佔於合營企業及聯營公司					
投資之利潤減虧損	1,591,473	352,634	1,046	5,103	1,950,256
分類業績(包括應佔於合營企業 及聯營公司投資之利潤)	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>

#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	5,068,273	4,738,386
租賃負債之利息總額	165,838	169,791
銀行收費總額	69,681	110,125
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	(4,432,861)	(4,125,938)
	<u>870,931</u>	<u>892,364</u>

#### 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅 (「企業所得稅」)及預扣所得稅	4,548,926	3,095,621
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,945,405	1,379,970
其他司法管轄區的稅項支出	12,825	8,481
減：過往年度超額撥備	(590,774)	(273,700)
	<u>5,916,382</u>	<u>4,210,372</u>
遞延稅項	<u>2,218,721</u>	<u>2,783,201</u>
	<u>8,135,103</u>	<u>6,993,573</u>

##### (A) 企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「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內地附屬公司的稅率為25%。

## 5. 所得稅開支(續)

### (B) 中國預扣所得稅

於中國內地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。就中國內地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%(二零二三年：16.5%)的稅率計算。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，並無確認香港利得稅。

### (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乃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(「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%(二零二三年：25%)。

## 6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	471,423	506,899
使用權資產折舊	184,783	198,494
無形資產攤銷	52,804	51,126

## 7. 股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣1.243元(折合港幣1.366元)，合共人民幣8,874,504,000元，已於截至二零二四年六月三十日止六個月確認，並已於二零二四年七月派付。

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。

本公司董事會於二零二四年八月二十七日宣派截至二零二四年六月三十日止六個月內的中期股息每股普通股人民幣0.200元(折合港幣0.219元)(二零二三年：每股普通股人民幣0.198元(折合港幣0.216元))。此中期股息合共人民幣1,426,188,000元(二零二三年：人民幣1,413,713,000元)尚未於中期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二零二四年六月三十日止六個月內已發行的股份加權平均數目7,130,939,579(截至二零二三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

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款及應收票據(附註)	4,152,992	3,604,776
減：減值撥備(附註)	(199,168)	(172,638)
	<u>3,953,824</u>	<u>3,432,138</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>4,857,379</u>	<u>11,501,608</u>
其他應收賬項	12,168,269	12,817,305
減：減值撥備	(305,733)	(302,298)
	<u>11,862,536</u>	<u>12,515,007</u>
預付款項及訂金	<u>28,794,050</u>	<u>23,852,305</u>
	<u><u>49,467,789</u></u>	<u><u>51,301,058</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、物業管理服務的服務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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	1,060,100	1,075,848
31-60天	313,420	532,494
61-90天	297,168	198,041
91-180天	543,283	463,369
181-365天	982,237	548,239
超過1年	757,616	614,147
	<u>3,953,824</u>	<u>3,432,138</u>

於二零二四年六月三十日，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

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款及應付票據(附註a)	<b>68,930,131</b>	84,243,425
其他應付賬項(附註b)	<b>81,497,635</b>	74,427,609
	<b>150,427,766</b>	158,671,034

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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	<b>7,866,350</b>	27,819,434
31-60天	<b>2,962,898</b>	16,012,216
61-90天	<b>4,365,122</b>	5,075,497
91-180天	<b>10,020,097</b>	11,209,147
181-365天	<b>27,347,189</b>	6,813,219
超過1年	<b>16,368,475</b>	17,313,912
	<b>68,930,131</b>	84,243,425

### (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二零二四年六月三十日止之半年度業績回顧與展望。

二零二四年上半年，國內生產總值達人民幣61.7萬億元，同比增長5.0%，經濟運行總體平穩，轉型升級穩中有進。全國新房銷售規模為4.7萬億元人民幣，同比下降25.0%。政府積極調整優化行業政策，支持剛性和改善性住房需求，帶動市場活躍度有所提升，但房地產市場仍處於調整轉型期，政策效果仍需時日才能充分體現。全國社會消費品零售總額同比增長3.7%，線上消費佔比進一步提升，旅遊、餐飲等消費場景活躍，帶動服務零售額增長7.5%，消費市場規模持續擴大但增速放緩。

面對行業持續深刻變化，本集團沉著應對、克難奮進，始終把握戰略主動性，加速轉型升級步伐。憑藉差異化的商業模式、多元的賽道組合，本集團積極探索房企發展新模式、培育業績增長新動能，推動上半年業績的平穩實現。截至二零二四年六月三十日，本集團實現營業額人民幣791.3億元，同比增長8.4%，核心淨利潤人民幣107.4億元，微降4.7%。其中，本集團經常性收入同比增長9.0%，佔總收入的25.3%，提升0.2個百分點，核心淨利潤同比增長14.4%，利潤貢獻佔比51.4%，提升8.6個百分點。中期股息每股人民幣0.2元，同比增長1.0%，股價保持內房股第一，整體業績跑贏大勢。

## 經營性不動產業務

二零二四年上半年，本集團購物中心租金收入達人民幣94.8億元，同比增長9.7%。旗下82個在營購物中心實現零售額人民幣916.2億元，同比增長21.9%，69個購物中心零售額排名當地前三。6家購物中心如期高品質開業，綜合開業出租率達97.8%；在北京、大連新獲取兩個購物中心地塊，繼續踐行在核心城市商業深耕。

二零二四年上半年，在市場下行的大環境中，本集團寫字樓整體出租率為75.0%，租戶主要來自於金融保險、商務服務、互聯網軟件信息技術行業，服務世界五百強客戶120家。

二零二四年上半年，本集團加強資本運作，做優「大資管」業務，華夏華潤商業資產封閉式基礎設施證券投資基金REIT(交易代號：180601.SZ)於三月十四日在深圳交易所正式掛牌上市，上半年實現運營淨收益人民幣1.96億，預算完成率107.4%。在首批消費REITs中率先實現季度分紅，一季度年化分派率5.03%，高於披露值。目前，本集團已經構建商業、有巢雙REITs平台，不動產「投融建管退」資本循環更加暢通，大資管業務轉型的步伐不斷加快。

## 華潤萬象生活

二零二四年上半年，華潤萬象生活有限公司(股份代號：1209.HK，下稱「華潤萬象生活」)堅定落實城市空間運營服務商戰略，持續鞏固行業頭部領先地位。營業收入及核心淨利潤保持雙位數增長，股價跑贏行業，市值及市盈率持續穩居首位。華潤萬象生活實現營業收入人民幣79.6億元，同比增長17.1%，實現核心淨利潤人民幣17.7億元，同比增長24.2%。

商管航道保持行業綜合實力第一，期內華潤萬象生活管理的在營購物中心108座，其中重奢購物中心13座。

物管航道市場化拓展規模及質量持續提升，期內在管面積3.98億平方米，合約面積4.46億平方米。華潤萬象生活積極向城市空間運營服務商轉型，期內拓展城市空間項目面積佔比89.7%，美好城市運營生態落地實效顯現，運營服務一體化模式優勢鞏固。

大會員體系穩步推進，會員規模持續擴大，期內萬象星會員總量超5,220萬人，較去年末增長13%，萬象星積分發放總額同比提升19%至人民幣5.0億元，積分兌換總額同比提升21%至人民幣3.4億元。

### 生態圈要素型業務

二零二四年上半年，本集團生態圈要素型業務發展質量和品牌影響力穩步提升。

深圳後海中心區智慧城市建設運營服務項目初步構建了統籌內外部城市運營要素的大型片區綜合運營模式，形成智慧運營、文化活動、商圈統籌、城市空間服務等細分賽道，本集團城市運營商轉型步伐不斷加快。

城市代建業務實現營業額人民幣3.9億元，期末在管項目358個，上半年新增政府代建簽約面積排名行業第二，為城市公共服務和市政基礎設施規劃建設作出積極貢獻。

租賃住房業務實現營業額人民幣3.8億元，累計在管項目62個，管理規模行業排名第八，「有巢」首次上榜「中國500最具價值品牌」。華夏基金華潤有巢REIT(508077.SH)業績穩中有增，按一、二季度報告已披露數據合計，實現基金營業額人民幣3,931萬元，同比增長1.5%，實現基金EBITDA人民幣2,460萬元，同比增長4.3%，截至六月底，二級市場市值期內累計上漲10%。目前本集團正積極推動擴募，計劃下半年完成首次擴募。

文體場館運營業務實現營業額人民幣3.0億元，期末在管項目17個，管理規模行業排名第一。上半年在深圳、廈門新獲取3座優質場館運營權，賽事全要素運營服務能力不斷增強。

酒店管理業務與凱悅酒店集團開展深度合作，6家木棉花酒店上線凱悅酒店集團官網，強強聯手推動木棉花運營能力及品牌影響力雙提升。

## 開發銷售型業務

二零二四年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,247.0億元，保持行業第四，20個城市的市佔率排名前五位。堅持戰略引領投資，堅持量入為出，堅持投資底線，聚焦核心城市核心地段，獲取了北京、三亞等戰略型項目。強化生產運營精益化管理，堅決做優存量、化解風險，強化成本管控，提升開發效率。持續提升系統性成本最優的產品力，全面打造全維實景示範區，杭州望雲璟宸府、三亞海棠悅府等優質項目獲得業內廣泛好評。

## 環境社會及管治(ESG)

華潤置地作為行業領先的「城市投資開發運營商」，肩負著助力推動城市高質量發展和滿足人們對美好生活嚮往的使命，一直以來勇擔社會責任，積極踐行可持續發展戰略。本集團圍繞「企業管治、員工發展、產品服務、夥伴共贏、環境效益、社區貢獻」六大領域，將ESG全面融入公司發展戰略和生產運營中。在環境保護方面，本集團積極響應國家雙碳戰略，加快綠色發展轉型，大力開展低碳技術研發，12個項目獲WELL健康安全評價；在履行社會責任方面，助力鄉村振興，參與山東沂蒙、內蒙古阿爾山華潤希望小鎮建設，累計建成及新建的希望小鎮共14座，另有4座正在規劃中；上半年，承建保障性住房施工面積1,619萬平方米，管理租賃住房5.6萬間。在ESG評級方面，本集團獲評中央電視台「中國上市公司ESG先鋒100」榜單第10位，在MSCI-ESG評級維持A級，位列恒生可持續發展企業基準指數、ESG50指數成份股。

## 財務穩健

本集團以現金流安全作為發展生命線，從收支兩端牢牢把控，每月對現金流進行專項調度。上半年本集團綜合融資成本3.24%，較年初降低32個基點，創歷史新低。三道紅線保持綠檔，維持行業最高國際信用評級。

短期來看，房地產行業仍將面臨諸多挑戰，二零二四年必將成為又一重要分水嶺，行業已全面進入存量時代。下半年，本集團將更好統籌「發展與安全」，以「現金流創造」「毛利率及ROIC提升」「降本提質增效」「庫存去化攻堅」為四大管理主題，全力以赴保證業績穩定增長。

開發銷售型業務要妥善應對行業風險，穿越行業週期；經營性不動產業務要繼續發揮「業績穩定器」作用；「大資管」業務要加快發展成為第二增長曲線；華潤萬象生活要持續鞏固行業頭部地位，營收和利潤繼續保持雙位數增長；生態圈要素型業務要繼續為本集團發展注入新動能。

面對存量時代，本集團將摒棄慣性思維，將工作重心轉移到庫存去化上來；做優存量，「一項一策」重塑產品力、服務力，打造符合市場需求的「好房子」；降本提質增效，保障現金流安全；抓牢風險防控，穩妥應對工程質量、供應鏈等安全風險。以自身能力的確定性應對形勢變化的不確定性，穿越週期，逆勢而上，保持領先地位。

中長期來看，隨著企業和居民信心逐步恢復，房地產行業也將逐步回歸平穩發展。二十屆三中全會指出，「要加快建立租購並舉的住房制度，加快構建房地產發展新模式。」本集團將繼續堅持「長期主義」的優良傳統，主動把握形勢，積極順勢而為，提前謀篇佈局。全力向「城市運營商」轉型，加快探索行業新發展模式。積極整合「3+1」業務能力和外部運營商資源，持續探索新賽道，構建成熟多元的業務生態。全力發展「大資管」業務，加快打造第二增長曲線。高質量運營好公募REITs平台，嚴格兌現業績，不斷擴大資本市場影響力。紮實做好標桿門店建設與管理，提升在營購物中心市場競爭力。培育規模化、常態化的資金募集和資產退出能力。全力推進科技創新，賦能業務發展。主動適應市場變化，把握科技進步的時代紅利，圍繞健康、節能、智控等方向，構建新時代好產品、好服務，不斷滿足人們對美好生活的需要。

本集團將秉承「永遠用奮鬥定義自己」的堅定信念，加快建設行業領先的城市投資開發運營商，創建世界一流企業，與合作夥伴共同成長，為客戶提供好產品好服務，為股東提升投資回報。

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

二零二四年上半年，中國經濟運行總體平穩、穩中有進，國內需求持續恢復。房地產市場呈現溫和復蘇跡象，但總體仍處於調整週期，有效需求不足。面對當下的市場環境，本集團積極應對風險挑戰，兼顧發展與安全，穩步推進各項提質增效管理工作，上半年整體業績保持平穩。期內，本集團實現綜合營業額人民幣791.3億元，同比增長8.4%，核心淨利潤(扣除本期投資物業評估增值及加回本期處置部份投資物業項目之已實現累計評估增值)達人民幣107.4億元，同比下降4.7%。其中，本集團經常性收入同比增長9.0%，佔總收入的25.3%，同比提升0.2個百分點。經常性核心淨利潤同比增長14.4%，利潤貢獻佔比同比提升8.6個百分點至51.4%。

業務	營業額 人民幣 十億元	同比變動	佔比	核心淨利潤 人民幣 十億元	同比變動	佔比
A.開發銷售型業務	59.13	+8.3%	74.7%	5.22	-19.0%	48.6%
B.經常性收入業務	20.00	+9.0%	25.3%	5.52	+14.4%	51.4%
(1)經營性不動產業務	11.47	+7.0%	14.5%	4.51	+12.5%	42.0%
(2)輕資產管理業務	5.89	+17.6%	7.5%	0.72	+41.0%	6.7%
(3)生態圈要素型業務	2.64	+0.8%	3.3%	0.29	-5.8%	2.7%
合計	<u>79.13</u>	<u>+8.4%</u>	<u>100.0%</u>	<u>10.74</u>	<u>-4.7%</u>	<u>100.0%</u>

## 2. 毛利潤及毛利率

二零二四年上半年，本集團實現毛利潤人民幣176.3億元，綜合毛利率22.3%，同比下降3.4個百分點。期內，本集團開發銷售型業務毛利率同比下降4.6個百分點至12.4%；經營性不動產業務毛利率同比提升0.2個百分點至71.5%，經營性不動產(不含酒店)毛利率77.4%，同比提升0.3個百分點；華潤萬象生活運營管理效率提升帶動毛利率同比提升0.8個百分點至34.0%。

## 3. 銷售及市場推廣支出及行政支出

二零二四年上半年，本集團保持高效精益化組織運行，銷售及市場推廣支出人民幣27.4億元，佔營業額比重同比下降0.1個百分點至3.5%；期內，一般及行政支出人民幣18.4億元，佔營業額比重為2.3%，同比下降0.8個百分點。

## 4. 應佔聯營及合營公司投資之利潤

二零二四年上半年，本集團應佔聯營及合營公司投資之利潤合計人民幣14.2億元，同比減少人民幣5.3億元。

## 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。二零二四年上半年，本集團所得稅支出人民幣81.4億元，同比增加16.3%。其中，企業所得稅費用人民幣61.9億元，同比增加10.3%，土地增值稅人民幣19.5億元，同比增加41.0%。



## 主營業務經營回顧

### 1. 經營性不動產業務

二零二四年上半年，本集團經營性不動產業務營業額達人民幣114.7億元，同比增長7.0%。

#### 購物中心

二零二四年上半年，本集團購物中心營業額人民幣94.8億元，同比增長9.7%，出租率97.3%，同比提升1.1個百分點。本集團購物中心評估增值人民幣33.2億元(整體錄得增值主要因部分經營狀況良好的項目貢獻)，評估後資產賬面總值為人民幣2,066.1億元，佔本集團資產總值17.0%。截至二零二四年六月三十日，購物中心總建築面積1,045萬平方米，同比增加28.6%，權益建築面積798萬平方米。本集團新開業購物中心6座，在營購物中心數量達到82座。

#### 寫字樓

二零二四年上半年，本集團寫字樓營業額人民幣9.5億元，同比下降4.9%，寫字樓出租率75.0%，同比下降6.8個百分點，主要受近期剛入市的濟南置地中心T1處於出租率爬升初期影響。本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣364.3億元，佔本集團資產總值3.0%。截至二零二四年六月三十日，寫字樓總建築面積136萬平方米，同比增加7.7%，權益建築面積105萬平方米。本集團新開業寫字樓1座，在營寫字樓數量達到21座。

## 酒店

二零二四年上半年，本集團酒店營業額人民幣10.4億元，同比下降3.8%；酒店平均入住率62.5%，同比下降1.4個百分點。本集團已開業酒店資產賬面原值為人民幣124.8億元(含土地使用權)，佔本集團資產總值1.0%。截至二零二四年六月三十日，酒店總建築面積78萬平方米，同比增加1.0%，權益建築面積65萬平方米。在營酒店數量達到17家，房間數4,995個。

本集團二零二四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		應佔
		持股比例	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
邯鄲萬象匯	邯鄲	30%	147,759	44,328
其中：商業			98,109	29,433
停車場			49,650	14,895
武漢武昌萬象城	武漢	100%	365,291	365,291
其中：商業			267,811	267,811
停車場			97,480	97,480
合肥包河萬象匯	合肥	50%	199,273	99,637
其中：商業			145,829	72,915
停車場			53,444	26,722
常州萬象城	常州	100%	217,729	217,729
其中：商業			143,179	143,179
停車場			74,550	74,550
北京西北旺萬象匯	北京	100%	66,718	66,718
其中：商業			66,718	66,718
桐鄉萬象匯	嘉興	16.7%	148,535	24,805
其中：商業			97,715	16,318
停車場			50,820	8,487
濟南置地中心T1	濟南	89%	97,255	86,557
其中：寫字樓			97,255	86,557
<b>合計</b>			<b>1,242,560</b>	<b>905,065</b>
<b>其中：商業</b>			<b>819,361</b>	<b>596,374</b>
<b>停車場</b>			<b>325,944</b>	<b>222,134</b>
<b>寫字樓</b>			<b>97,255</b>	<b>86,557</b>

## 2. 輕資產管理業務

二零二四年上半年，本集團輕資產管理業務營業額達人民幣58.9億元，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(不含集團內業務)貢獻。期內，華潤萬象生活的商業管理航道業務和物業管理航道業務在激烈的市場競爭中實現了穩定增長。截至二零二四年六月三十日，商業管理航道業務在管購物中心108個，其中23個為向第三方的管理輸出項目，品牌競爭力持續增強；物業管理航道業務覆蓋全國164個城市，管理業務合約面積達4.46億平方米，較二零二三年末增加4.9%。期內，華潤萬象生活實現營業額人民幣79.6億元，同比增加17.1%，其中，物業管理航道業務營業額人民幣51.0億元，商業管理航道業務營業額人民幣28.5億元。

## 3. 生態圈要素型業務

二零二四年上半年，本集團生態圈要素型業務營業額人民幣26.4億元。其中，建築業務實現營業額人民幣12.0億元，代建代運營和租賃住房業務分別實現營業額人民幣6.9億元和人民幣2.4億元。

## 4. 開發銷售型業務

### 簽約情況回顧

二零二四年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,247.0億元，同比下降26.7%，實現簽約面積521萬平方米，同比減少25.7%。

本集團二零二四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	佔比	平方米	佔比
深圳大區	16,020,903	12.8%	694,193	13.3%
華南大區	13,702,079	11.0%	542,721	10.4%
中西部大區	29,782,903	23.9%	1,414,179	27.1%
華東大區	37,925,166	30.4%	1,185,879	22.8%
北方大區	22,594,413	18.1%	1,360,116	26.1%
香港公司	4,677,979	3.8%	14,062	0.3%
合計	<u>124,703,443</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,211,150</u>	<u>100.0%</u>

## 結算情況回顧

二零二四年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣591.3億元，同比增加8.3%，結算面積345萬平方米，同比減少9.6%。

本集團二零二四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	佔比	平方米	佔比
深圳大區	6,302,463	10.7%	315,895	9.1%
華南大區	2,682,171	4.5%	174,704	5.1%
中西部大區	21,927,698	37.1%	1,455,706	42.1%
華東大區	15,314,076	25.9%	600,577	17.4%
北方大區	12,900,308	21.8%	907,748	26.3%
合計	<u>59,126,716</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,454,630</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二四年六月三十日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣3,214.5億元，有待陸續結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣1,661.2億元將於二零二四年下半年結算，為本集團二零二四年的業績實現打下了堅實的基礎。

## 土地儲備

二零二四年上半年，本集團以總地價人民幣256億元(權益地價人民幣183.3億元)增持了11宗優質土地儲備，新增總計容建築面積達202萬平方米。截至二零二四年六月三十日，本集團總土地儲備面積為5,699萬平方米。

## 1. 投資物業

截至二零二四年六月三十日，本集團投資物業土地儲備面積為928萬平方米，權益面積為651萬平方米。其中，商業土地儲備面積679萬平方米，佔比73.2%，在建及規劃中購物中心46座，重點佈局北京、上海、深圳、廣州、杭州、南京等核心城市。

投資物業土儲資產類別明細如下：

產品	總建築面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)
商業	6,788,341	4,724,934
寫字樓	1,445,949	1,047,141
酒店	607,636	471,339
公寓	364,356	235,588
產業	72,641	29,056
合計	<u>9,278,923</u>	<u>6,508,058</u>

## 2. 物業開發

截至二零二四年六月三十日，本集團物業開發土地儲備面積為4,771萬平方米，權益面積為3,298萬平方米。

區域	總建築面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)
深圳大區	7,532,474	4,378,171
華南大區	6,085,953	4,012,708
中西部大區	15,511,958	12,048,480
華東大區	7,790,157	4,949,558
北方大區	10,552,604	7,477,710
香港公司	238,704	116,577
合計	<u>47,711,850</u>	<u>32,983,204</u>

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

截至二零二四年六月三十日，本集團綜合借貸額折合約為人民幣2,511.3億元，現金及銀行結存折合約為人民幣1,183.3億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為33.6%，較二零二三年底的32.6%增加1.0個百分點，處於行業低位。

### 2. 融資成本

截至二零二四年六月三十日，本集團有息負債總額中，約26%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，於二零二四年六月三十日的加權平均融資成本約為3.24%，較二零二三年底的3.56%下降32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，本集團於二零二四年上半年以超短期融資券融資人民幣60億元，票面利率介乎1.98%至2.38%區間。

本集團二零二四年上半年公開市場融資詳列如下：

融資主體／資產	幣種	產品名稱	金額 人民幣 百萬元	起息日期	到期日期	期限	票面利率
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/3/22	2024/9/13	0.5	2.38
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/3/22	2024/9/13	0.5	2.38
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/3/22	2024/9/13	0.5	2.38
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/4/15	2024/10/11	0.5	2.21
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/4/15	2024/10/11	0.5	2.21
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/4/26	2024/10/18	0.5	1.98
合計			<u>6,000</u>				

#### 4. 信用評級

二零二四年上半年，標普、穆迪及惠譽三家國際評級機構維持本公司的BBB+、Baa1和BBB+的評級。

#### 5. 資產抵押

截至二零二四年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣978億元的融資額度，該額度下貸款餘額為人民幣615億元，資產抵押期限從1.2年到25年不等。

#### 6. 匯率波動風險

二零二四年，本集團積極縮減非人民幣淨負債敞口，截至二零二四年六月三十日，敞口佔比降至2.0%，較二零二三年底下降2.4個百分點。六月末，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42.8億元)。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或物業買家完成按揭貸款之後(以較早者為準)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

截至二零二四年六月三十日，本集團在中國內地和香港的僱員總數為61,826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

本公司及其董事會矢志建立良好企業管治常規及程序。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發展的重要性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則列載當時有效之適用的守則條文，除下列守則條文第C.2.1條偏離事項外：

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開及不應由同一人同時擔任。自二零二三年九月二十八日起吳秉琪先生辭任本公司總裁，董事會主席李欣先生承擔過渡期間總裁的工作及責任，由於本公司需要時間物色合適的人選擔任總裁一職，此並未嚴格遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條之規定。董事會認為，在現有安排下，由於執行董事、非執行董事和獨立非執行董事擁有不同的背景和經驗，權力制衡、問責以及獨立決策能力並未受到損害。



## **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所載之標準守則為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二零二四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。於二零二四年六月三十日，本公司並無庫存股份(定義見上市規則)。

## **重大投資**

於二零二四年六月三十日，本集團沒有持有任何其他公司權益的重大投資。

## **重大收購和出售**

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團沒有進行任何重大的附屬公司、聯營公司和合營企業的收購和出售。

## **重大投資和資本性資產的未來計劃**

於二零二四年六月三十日，本集團沒有任何重大投資和資本性資產的計劃。

## **審核委員會及審計師之審閱**

二零二四年中期報告已由本公司之審核委員會審閱，並無異議。該委員會由五位獨立非執行董事及一位非執行董事組成。

本集團截至二零二四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，其無保留意見的審閱報告已包含在將發送給股東的中期報告中。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會已決議將於二零二四年十月二十五日(星期五)，向於二零二四年九月十一日(星期三)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(「二零二四年中期股息」)每股人民幣0.20元(折合每股港幣0.219元)(二零二三年：每股港幣0.216元)。本公司將於二零二四年九月十一日(星期三)至九月十二日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派二零二四年中期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零二四年九月十日(星期二)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。

二零二四年中期股息將以港幣(「港幣」)現金派發予各股東，金額以人民幣1.0元兌港幣1.0932元之匯率(即緊接二零二四年八月二十七日(星期二)前五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均基準匯率)計算，除非股東選擇以人民幣現金收取二零二四年中期股息。

股東有權選擇以人民幣收取全部或部分二零二四年中期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二四年中期股息，則該股息將以每股人民幣0.20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二零二四年中期股息權利的記錄日期二零二四年九月十一日(星期三)後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二四年九月二十日(星期五)寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二四年十月七日(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。支票預計於二零二四年十月二十五日(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。

倘於二零二四年十月七日(星期一)下午四時三十分前本公司的香港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二零二四年中期股息。所有港幣股息將於二零二四年十月二十五日(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二零二四年中期股息，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

本集團於二零二四年六月三十日後及直至本公告日期並無重大期後事項。

## 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二零二四年中期報告，將於稍後刊登於聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.crland.com.hk](http://www.crland.com.hk))網站。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
主席  
李欣

香港，二零二四年八月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、郭世清先生及陳偉先生；本公司非執行董事為竇健先生、程紅女士、黃挺先生及魏成林先生；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。