

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)

二零二五年中期業績公告

摘要

- 二零二五年上半年綜合營業額為人民幣949.2億元，同比增長19.9%。其中，開發銷售型業務營業額為人民幣743.6億元，同比增長25.8%；經營性不動產業務營業額為人民幣121.1億元，同比增長5.5%，輕資產管理業務營業額為人民幣60.0億元，同比增長1.1%，生態圈要素型業務營業額為人民幣24.5億元，同比下降7.7%。經常性收入合計為人民幣205.6億元，同比增長2.5%，佔總營業額21.7%。
- 二零二五年上半年綜合毛利率為24.0%，同比提升1.8個百分點。其中，開發銷售型業務毛利率為15.6%，同比提升3.2個百分點；經營性不動產業務毛利率為72.9%，同比提升1.4個百分點，經營性不動產業務(不含酒店)毛利率為77.8%，同比提升0.4個百分點。
- 二零二五年上半年，本公司股東(「股東」)應佔溢利為人民幣118.8億元，同比增長16.2%；股東應佔核心溢利(下稱「核心淨利潤」)為人民幣100.0億元。其中，經常性核心淨利潤達人民幣60.2億元，核心淨利潤貢獻佔比為60.2%。
- 二零二五年上半年每股股東應佔溢利為人民幣1.67元；每股核心淨利潤為人民幣1.40元。

- 董事會決議宣派二零二五年中期股息每股人民幣0.20元(折合每股港幣0.219元)，與二零二四年中期股息每股人民幣0.20元持平。
- 二零二五年上半年，本集團實現物業簽約銷售額人民幣1,103.0億元，實現簽約面積412萬平方米。截至二零二五年六月三十日，本集團已銷售尚未結算的簽約額約為人民幣2,513.7億元，預計其中人民幣1,595.3億元將於二零二五年下半年結算。
- 二零二五年上半年，本集團新增土儲儲備148萬平方米。截至二零二五年六月三十日，本集團之總土地儲備約為4,895萬平方米。
- 截至二零二五年六月三十日，本集團總借貸為人民幣2,812.7億元，持有銀行結餘及現金為人民幣1,202.4億元，本公司股東應佔權益為人民幣2,762.3億元，淨有息負債率為39.2%，加權平均債務融資成本較二零二四年底下降32個基點至2.79%，維持行業最低水平。

華潤置地有限公司(「本公司」或「華潤置地」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)二零二五年上半年之未經審核綜合業績如下：

綜合損益表

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核及 經重列*)
	附註		
營業額	4	94,921,257	79,191,662
銷售成本		(72,136,564)	(61,572,247)
毛利		22,784,693	17,619,415
投資物業之公平值變動收益		2,556,212	3,548,770
按公平值計入損益之金融工具 之公平值變動收益		28,273	95,122
其他收入、其他收益及虧損		1,582,283	3,407,995
銷售及市場推廣支出		(2,741,444)	(2,726,511)
一般及行政支出		(2,039,965)	(1,863,712)
應佔於合營企業投資之利潤減虧損		1,189,841	1,156,668
應佔於聯營公司投資之利潤減虧損		60,641	268,091
財務費用	5	(1,521,382)	(882,734)
除稅前溢利		21,899,152	20,623,104
所得稅開支	6	(7,212,129)	(8,138,792)
期內溢利	7	14,687,023	12,484,312
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		11,879,974	10,222,467
非控股權益		2,807,049	2,261,845
		14,687,023	12,484,312
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 (未經審核及 經重列*)
基本及攤薄	9	1.67	1.43

* 比較資料因受共同控制的業務合併而已重新呈列(詳情見附註3)。

綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列*)
期內溢利	<u>14,687,023</u>	<u>12,484,312</u>
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
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>(120,265)</u>	<u>394,009</u>
於後續期間可能重分類至損益的		
其他全面收益	<u>(120,265)</u>	<u>457,763</u>
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	<u>(13,035)</u>	<u>(6,386)</u>
於後續期間將不會重分類至損益的		
其他全面收益	<u>(13,035)</u>	<u>(6,386)</u>
期內其他全面收益	<u>(133,300)</u>	<u>451,377</u>
期內全面收益總額	<u>14,553,723</u>	<u>12,935,689</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	11,795,801	10,632,558
非控股權益	<u>2,757,922</u>	<u>2,303,131</u>
	<u>14,553,723</u>	<u>12,935,689</u>

* 比較資料因受共同控制的業務合併而已重新呈列(詳情見附註3)。

綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列*)
非流動資產			
物業、廠房及設備		14,392,697	15,014,716
使用權資產		5,043,221	5,022,224
投資物業		279,262,354	272,010,703
無形資產		1,167,536	1,249,541
商譽		1,772,586	1,809,503
於合營企業之投資		58,704,420	57,709,737
於聯營公司之投資		38,043,745	27,382,573
指定為透過其他全面收益 按公平值列賬之股本工具		994,760	1,011,287
定期存款		5,064,366	4,513,706
非流動資產之預付款項		923,214	6,153,980
遞延稅項資產		4,971,039	5,132,372
應收關聯方款項		7,479,442	16,534,957
應收非控股權益款項		4,929,628	5,268,986
		422,749,008	418,814,285
流動資產			
供銷售之物業		454,862,534	440,828,754
其他存貨		421,932	422,667
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	10	50,366,321	52,937,639
合約資產及合約成本		2,870,574	3,270,890
定期存款		559,552	350,017
按公平值計入損益之金融資產		7,176,825	5,384,771
應收關聯方款項		28,827,451	18,163,396
應收非控股權益款項		40,887,369	39,603,554
預付稅項		19,712,053	16,430,598
受限制銀行存款		1,609,599	1,913,728
現金及現金等值		118,625,563	131,380,988
		725,919,773	710,687,002

綜合財務狀況表(續)

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列*)
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	11	129,030,482	133,809,277
租賃負債		1,182,266	887,004
合約負債		213,446,945	215,504,946
按公平值計入損益之金融負債		38,073	34,793
應付關聯方款項		38,833,648	38,754,486
應付非控股權益款項		11,891,224	14,491,371
應付稅項		22,442,772	30,990,067
銀行及其他借貸—一年內到期		43,680,769	48,972,198
超短期融資券		6,067,150	6,000,000
中期票據—一年內到期		11,867,633	14,473,386
		<u>478,480,962</u>	<u>503,917,528</u>
流動資產淨值		<u>247,438,811</u>	<u>206,769,474</u>
資產總值減流動負債		<u><u>670,187,819</u></u>	<u><u>625,583,759</u></u>
權益			
股本		673,829	673,829
儲備		<u>275,556,565</u>	<u>272,046,228</u>
本公司擁有人應佔權益		276,230,394	272,720,057
非控股權益		<u>134,183,856</u>	<u>124,232,249</u>
		<u>410,414,250</u>	<u>396,952,306</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列*)
非流動負債		
銀行及其他借貸—一年後到期	170,443,274	148,399,471
優先票據—一年後到期	6,834,338	6,896,503
中期票據—一年後到期	42,375,574	35,377,035
合約負債	28,722	25,379
租賃負債	5,226,460	5,627,060
按公平值計入損益之金融負債	128,698	151,209
應付關聯方款項	422,185	626,418
應付非控股權益款項	1,139,819	998,769
長期應付款項	3,211,321	2,676,330
遞延稅項負債	29,963,178	27,853,279
	<u>259,773,569</u>	<u>228,631,453</u>
權益總額及非流動負債	<u><u>670,187,819</u></u>	<u><u>625,583,759</u></u>

* 比較資料因受共同控制的業務合併而已重新呈列(詳情見附註3)。

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。

中期財務報告已按二零二四年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於二零二五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二零二四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會計準則要求編製的完整財務報表的所有資料。

2. 會計政策變化

本集團已於本會計期間就本中期財務報告應用香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號(修訂本)，外匯匯率變動的影響—缺乏可兌換性。由於本集團並無進行任何無法將外幣兌換為其他貨幣的外幣交易，因此該修訂對本中期報告並無重大影響。

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修訂。

3. 涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計處理

於二零二五年五月，北京潤置商業運營管理有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)透過與華潤生命科學集團有限公司(「華潤生命科學集團」)訂立股權轉讓協議，收購華潤生命科學產業發展有限公司(「生命科學產業」)，代價為人民幣200,791,000元。

於二零二五年六月，潤欣商業投資(深圳)有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)透過與華潤網絡控股(深圳)有限公司訂立股權轉讓協議，收購華潤網絡(深圳)有限公司(「深圳網絡」)及華網數據科技(廣州)有限公司(「廣州科技」)，總代價為人民幣121,038,000元。

3. 涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計處理(續)

由於參與該等交易的所有該等實體於收購前後均受中國華潤有限公司(「中國華潤」)共同控制，因此該等交易被視為屬於共同控制下的業務合併，故已應用涉及處於共同控制權下的業務合併的合併會計處理原則。由此，本集團的簡明綜合財務報表已按深圳網絡、廣州科技及生命科學產業(統稱為「該等實體」)自受中國華潤共同控制之日起即視作為本公司的附屬公司編製。

因此，該等實體的業績、資產及負債應按歷史金額於本集團的簡明綜合財務報表入賬，猶如該等實體一直為本集團一部分。因此，於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表均已重列。

上述重列對截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合損益表的影響分別導致本集團營業額增加人民幣64,920,000元及本公司擁有人應佔本集團溢利減少人民幣30,366,000元。

上述重列對於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響導致本集團權益總額增加人民幣212,709,000元。

4. 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。本集團的經營分類根據香港財務報告準則第8號經營分類識別為四項主要業務：

開發銷售型業務：此分類主要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。

4. 分類資料(續)

分類業績指各分類除稅前所賺取之溢利或產生之虧損，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、投資物業之公平值變動收益、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。分類營業額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。

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：

截至二零二五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	74,521,332	47,824	233,800	1,629,956	76,432,912
於一段時間內確認	-	3,489,038	7,564,849	3,178,181	14,232,068
其他來源的營業額					
租金收入	-	8,963,764	-	-	8,963,764
分類營業額	74,521,332	12,500,626	7,798,649	4,808,137	99,628,744
分類間營業額	(162,981)	(394,438)	(1,798,834)	(2,351,234)	(4,707,487)
來自外部客戶的營業額	74,358,351	12,106,188	5,999,815	2,456,903	94,921,257
業績					
應佔於合營企業及聯營公司投資 之利潤減虧損	526,187	727,660	(6,595)	3,230	1,250,482
分類業績(包括應佔於合營企業及 聯營公司投資之利潤)	9,817,578	8,127,044	1,106,072	531,463	19,582,157
投資物業之公平值變動收益					2,556,212
按公平值計入損益之金融工具 之公平值變動收益					28,273
其他收入、其他收益及虧損					1,582,283
未分配支出					(328,391)
財務費用					(1,521,382)
除稅前溢利					21,899,152

4. 分類資料(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核及經重列)

	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	59,223,190	5,733	416,061	2,506,956	62,151,940
於一段時間內確認	-	3,774,420	7,121,787	3,953,603	14,849,810
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	7,537,848	6,460,559	85,199,925
分類間營業額	(96,474)	(508,603)	(1,603,385)	(3,799,801)	(6,008,263)
來自外部客戶的營業額	59,126,716	11,469,725	5,934,463	2,660,758	79,191,662
業績					
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	975,422	516,801	14,714,782
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					3,407,995
未分配支出					(260,831)
財務費用					(882,734)
除稅前溢利					20,623,104

5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
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	4,364,794	5,080,006
租賃負債之利息總額	147,119	165,899
銀行收費總額	81,759	69,690
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	(3,072,290)	(4,432,861)
	<u>1,521,382</u>	<u>882,734</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
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	3,800,945	4,548,926
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,541,245	1,945,405
其他司法管轄區的稅項支出	8,609	12,825
	<u>5,350,799</u>	<u>6,507,156</u>
減：過往年度超額撥備	(145,684)	(590,774)
	<u>5,205,115</u>	<u>5,916,382</u>
遞延稅項	2,007,014	2,222,410
	<u>7,212,129</u>	<u>8,138,792</u>

6. 所得稅開支(續)

(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%。

(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或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%(二零二四年：16.5%)的稅率計算。截至二零二五年及二零二四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%(二零二四年：25%)。

7. 期內溢利

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核及
經重列)

期內溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備折舊	486,237	472,695
使用權資產折舊	252,754	186,792
無形資產攤銷	48,898	52,804

8. 股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣1.119元(折合港幣1.221元)，合共人民幣7,963,635,000元，已於截至二零二五年六月三十日止六個月確認，並已於二零二五年七月派付。

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。

本公司董事會於二零二五年八月二十六日宣派截至二零二五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)(二零二四年六月三十日止六個月：每股普通股人民幣0.200元(折合港幣0.219元))。此中期股息合共人民幣1,426,188,000元(二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,408,572,000元)尚未於中期財務報告內確認為負債。

9. 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二零二五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(二零二四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。

10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
應收賬款及應收票據(附註)	3,487,775	3,882,811
減：減值撥備(附註)	(317,253)	(278,076)
	<u>3,170,522</u>	<u>3,604,735</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>2,512,911</u>	<u>11,368,016</u>
其他應收賬項	17,784,798	13,330,318
減：減值撥備	(355,486)	(333,819)
	<u>17,429,312</u>	<u>12,996,499</u>
預付款項及訂金	<u>27,253,576</u>	<u>24,968,389</u>
	<u><u>50,366,321</u></u>	<u><u>52,937,639</u></u>

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之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、租賃物業的租金收入、物業管理服務的服務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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	1,069,062	1,176,431
31-60天	194,908	431,165
61-90天	311,626	192,384
91-180天	457,880	603,313
181-365天	394,319	142,210
超過1年	<u>742,727</u>	<u>1,059,232</u>
	<u><u>3,170,522</u></u>	<u><u>3,604,735</u></u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，所有應收賬款及應收票據均按攤銷成本計量。

11. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
應付賬款及應付票據(附註a)	58,587,487	68,441,165
其他應付賬項(附註b)	70,442,995	65,368,112
	<u>129,030,482</u>	<u>133,809,277</u>

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，除應付供應商的保留金外(預計在一年後結清)，其他所有應付賬款及應付票據正常為介乎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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	9,501,788	15,522,695
31-60天	2,112,797	3,062,437
61-90天	3,605,349	2,723,409
91-180天	7,075,780	9,114,031
181-365天	16,549,047	14,924,278
超過1年	19,742,726	23,094,315
	<u>58,587,487</u>	<u>68,441,165</u>

(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截至二零二五年六月三十日止六個月之業績回顧與展望。

二零二五年上半年，我國經濟在複雜外部環境下保持穩定增長，國內生產總值人民幣66.05萬億元，同比增長5.3%。消費引擎持續發力，社會消費品零售總額人民幣24.55萬億元，內需潛力不斷釋放。房地產市場調整轉型中顯積極信號，新建商品房銷售額人民幣4.42萬億元，同比降幅收窄至5.5%；核心城市改善型需求加速釋放，疊加限購政策優化調整、首付比例下調、房貸利率下行等政策效應，市場信心正逐步修復，行業轉型基礎更趨堅實。

面對房地產市場競爭加劇及經營環境不確定性攀升的挑戰，本集團堅持戰略引領投資和生產運營精益化的管理導向，在複雜格局中實現業績穩中有進、領跑行業。上半年，本集團實現營業收入人民幣949.2億元，同比增長19.9%；股東應佔淨利潤人民幣118.8億元，同比增長16.2%。其中，本集團經常性營業收入人民幣205.6億元，同比增長2.5%，佔總營收比重21.7%，核心淨利潤貢獻佔比提升至60.2%。董事會建議派發中期股息每股人民幣0.20元，同比持平。本公司穩健的業績基本面和長期價值邏輯得到更多資本市場認同，截至二零二五年六月三十日，公司市值穩居內房股首位。

經營性不動產和資管業務

二零二五年上半年，經營性不動產和資管業務作為業績增長的新引擎，對公司業績和長期穩定現金流的拉動效應愈發顯著。經營性不動產業務實現營業額121.1億元，同比增長5.5%。

購物中心實現零售額人民幣1,101.5億元，同比增長20.2%，增速大幅領先全國社會消費品零售總額，整體經營利潤率65.9%，再創歷史新高。截至二零二五年六月三十日，在營購物中心94座。上半年分別於佛山和鄭州新開2座購物中心，其中，佛山順德萬象匯超過340家品牌實現100%同期開業，以「購物中心+文體中心+公園」模式，構建都市新生活多元業態活力空間；鄭州鄭東萬象城，開業率達92%，開業首日客流達30萬人。

寫字樓業務積極應對市場壓力，聚焦為優質企業提供行業領先的高品質辦公空間，上半年平均出租率74.5%，持續保持行業領先水平，新租面積創同期新高，租戶組合保持穩健。

酒店業務在市場承壓背景下，持續優化運營策略，旗下酒店每房收益在區域市場領先。同時通過強化成本管理提升經營效益，依託本集團綜合體優勢整合核心資源，提升業績回報。

二零二五年上半年，本集團持續推進大資管業務模式轉型創新，推動資管規模與質量雙提升，同時積極完善平台搭建。截至二零二五年六月三十日，資產管理規模達人民幣4,835億元，較二零二四年末增加人民幣214億元。華潤商業REIT表現亮眼，總市值首破百億元，穩居消費基礎設施REITs首位，上市以來股價累計上漲52.2%（截至二零二五年六月三十日），在購物中心行業中漲幅領先，連續六個季度現金分紅合計人民幣4.95億元，分派率穩步提升。華潤有巢REIT業績穩中有增，二零二五年一、二季度合計實現營業額人民幣3,929萬元，同比持平；EBITDA人民幣2,579萬元，同比增長5%；截至二零二五年六月三十日，華潤有巢REIT後複權收盤價為人民幣4.203元，較發行價上漲73.9%。目前，本集團正積極推進公募REIT

的常態化擴募，同步探索Pre-REIT、私募REIT等多層次產品，加快資產與資本良性循環，著力打造行業領先的資產管理平台，充分釋放成熟資產價值，持續增厚股東回報。

華潤萬象生活

二零二五年上半年，華潤萬象生活有限公司(股份代號：01209.HK，下稱「華潤萬象生活」)作為置地業績貢獻的強勁增長極，保持營業額及利潤穩步增長，股價跑贏大盤及行業，市值及市盈率持續穩居行業首位，實現營業收入人民幣85.2億元，同比增長6.5%，核心淨利潤人民幣20.1億元，同比增長15.0%。

商業航道繼續保持行業綜合實力第一，於二零二五年上半年，管理在營購物中心125座，其中重奢購物中心14座。104個項目零售額位居當地前三，同比增長20.9%，市場領先優勢持續擴大。

物業航道首進行業綜合實力前三，在管面積4.20億平方米，合約面積4.52億平方米。非住業態收入佔比提升2.2個百分點至18.4%，毛利佔比提升1.0個百分點至14.0%，城市空間運營服務商定位持續鞏固。

大會員業務取得突破，成功併購「華潤通」，實現其收入同比增長及經營扭虧，增強會員運營能力與數字化服務效能。截至二零二五年六月三十日，萬象星會員總量達7,237萬人，較2024年底增長18.5%。

生態圈要素型業務

二零二五年上半年，生態圈要素型業務作為置地轉型發展的加速器，發展質量和品牌影響力穩步提高。

文體場館運營業務實現營業收入人民幣5.1億元，其中賽事與演藝收入成功破億。新獲取廣州大灣區文化體育中心、深圳寶安區歡樂劇場2個重大項目，在管項目達到19個，在管面積437萬平方米，成為首家實現大型體育場館全國化戰略布局的領軍企業。賽事營業收入達人民幣1.4億元，承辦大型賽事第二年即創半年收入破億佳績。成功保障了第9屆亞冬會開閉幕式，積極籌備十五運開閉幕式、火炬傳遞以及深圳區域賽事，持續鞏固華潤置地「重大賽事保障國家隊」的領先地位。

租賃住房業務實現營業額人民幣4.15億元(含輕資產管理項目)。已布局全國15城，在管項目房間數8.5萬間，管理規模提升至行業第六。「有巢」蟬聯2025年「中國500最具價值品牌」榜單，作為長租領域唯一上榜的品牌，品牌價值達167.83億元。

城市代建業務實現營業額人民幣4.8億元，期末在管面積7,992萬平方米，新簽政府代建面積位列行業第一。高品質交付廣州南沙大灣區文化體育中心，為城市公共服務和市政基礎設施的規劃建設積極貢獻力量。

開發銷售型業務

二零二五年上半年，開發銷售型業務作為置地業績貢獻的基本盤，實現簽約額1,103.0億元，銷售規模穩居行業前三，15個城市市佔率排名前三，45個項目位列當地前十。

本集團堅持戰略引領投資和「量入為出」原則，合理把握投資節奏，上半年獲取項目18個，權益投資人民幣322.8億元，投資強度保持行業前三，投資布局均位於一二線城市，有效補充了核心城市優質土儲。

本集團強化生產運營精益化管理，完成了華潤置地「三好十二優」「好房子」體系首發，並斬獲中國好房子專項獎，推動「住有所居」邁向「住有宜居」，打造了上海翡雲悅府、北京和樾望雲等爆款項目。

環境、社會及管治(ESG)

二零二五年上半年，本集團始終秉持「從設計到建設到運營」的全周期可持續發展理念，更新迭代雙碳目標和行動方案，目標在2030年前實現低峰值達峰，力爭2060年前實現碳中和；構建綠色低碳精益供應鏈平台，持續提高綠色建材使用率；聚焦民生福祉，承建保障性住房施工面積2,069萬平方米；助力鄉村振興，累計建成交付華潤希望小鎮14座，另有5座在規劃建設中。二零二五年上半年，ESG表現持續獲得境內外資本市場認可，維持恒生可持續發展基準指數及恒生ESG50指數成分股地位。

財務管理及信用評級

本集團資金管理堅持量入為出原則，始終將現金流安全作為企業發展生命線。截至二零二五年六月三十日，現金儲備達人民幣1,202.4億元，總有息負債率、淨有息負債率均維持行業最低水平，整體加權平均融資成本創歷史新低，標普、穆迪及惠譽維持本公司BBB+、Baa1和BBB+的行業最優信用評級。

未來展望

當前，我國經濟新舊動能轉換持續深化，二零二五年上半年宏觀經濟韌性凸顯。二零二四年中央經濟工作會議提出，隨著房地產發展新模式加速構建，城市更新、保障性住房建設等政策紅利持續釋放；購房需求在穩地產政策引導下逐步釋放，雖短期面臨結構優化陣痛，但改善型需求佔比穩步提升，品質化消費趨勢明顯，市場復蘇基礎持續夯實，長期向好基本面不斷穩固。

面對行業新發展模式，本集團的「城市投資開發運營商」戰略優勢愈發顯現，市場競爭力與品牌影響力持續增強，資管業務作為本集團的獨特優勢仍擁有廣闊的發展空間，持續打通大資管「募投建管退」業務閉環，加速資本循環。

展望未來，隨著多年來對統籌推動「3+1」一體化高質量發展的持續探索，本集團圍繞「城市投資開發運營商」的戰略定位，正逐步構建起清晰的發展路徑：做精做優做強開發銷售型業務，通過深化產品迭代、優化開發節奏、提升周轉效率強化市場競爭力，為第一增長曲線注入高質效動能、築牢發展根基；做專做優做強做大經營性不動產業務及資管業務，推動第二增長曲線實現高質量發力；進一步擴大萬象生活輕資產管理業務的市場領先優勢，強化其作為業績貢獻強勁增長極的作用；同時積極培育生態圈要素型業務，以轉型發展加速器的定位形成增長新動能，進而構建起各業務板塊協同共進的發展格局。

站在行業轉型關鍵節點，本集團將始終錨定投資者利益核心訴求，通過精細化運營與創新驅動，以戰略定力與執行韌性穿越周期，為投資者創造長期穩健的投資回報，朝著「行業綜合實力領先的城市投資開發運營商」和「世界一流企業」的戰略目標堅定邁進。

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

二零二五年上半年，中國經濟運行總體平穩、穩中有進。房地產市場有所回暖，但市場動能稍顯不足，行業整體仍處於築底階段，庫存去化壓力依然較大。在此形勢下，本集團積極識變應變、奮力攻堅克難，紮實推進各項經營工作，二零二五年上半年整體業績保持穩健。期內，本集團實現綜合營業額人民幣949.2億元，同比增長19.9%，核心淨利潤達人民幣100.0億元，同比小幅下降6.6%。其中，本集團經常性收入和利潤同比增長分別為2.5%和9.6%，經常性利潤佔比同比提升8.9個百分點至60.2%，盈利能力及盈利結構持續提升與優化。

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	74.36	25.8%	78.3%	3.98	-23.8%	39.8%
B.經常性業務	20.56	2.5%	21.7%	6.02	9.6%	60.2%
(1)經營性不動產業務	12.11	5.5%	12.8%	4.99	10.7%	49.9%
(2)輕資產管理業務	6.00	1.1%	6.3%	0.71	0.8%	7.1%
(3)生態圈要素型業務	2.45	-7.7%	2.6%	0.32	15.3%	3.2%
合計	<u>94.92</u>	<u>19.9%</u>	<u>100.0%</u>	<u>10.00*</u>	<u>-6.6%</u>	<u>100.0%</u>

附註：本期核心淨利潤為本期股東應佔溢利減去本期投資物業評估增值，並加回本期處置部分投資物業項目之已實現的累計評估增值後的金額。

上表所載若干數字及百分比數字已約整。

2. 毛利潤及毛利率

二零二五年上半年，本集團實現毛利潤人民幣227.8億元，綜合毛利率24.0%，同比增長1.8個百分點。二零二五年上半年，本集團開發銷售型業務毛利率15.6%，同比增長3.2個百分點；經營性不動產業務毛利率同比提升1.4個百分點至72.9%；萬象生活運營管理效率提升帶動毛利率同比提升3.1個百分點至37.1%。

3. 銷售及市場推廣支出及行政支出

二零二五年上半年，本集團保持高效精益化組織運行，銷售費用人民幣27.4億元，佔營業額比重同比下降0.5個百分點至2.9%；二零二五年上半年，一般及行政支出人民幣20.4億元，佔營業額比重同比下降0.3個百分點至2.1%。

4. 應佔聯合營公司投資之利潤

二零二五年上半年，本集團應佔聯合營公司投資之利潤合計人民幣12.5億元，同比減少人民幣1.74億元。

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。二零二五年上半年，本集團所得稅支出人民幣72.1億元，同比下降11.4%。其中，企業所得稅費用人民幣56.7億元，同比下降8.4%，土地增值稅人民幣15.4億元，同比下降20.8%。

主營業務經營回顧

1. 經營性不動產業務

二零二五年上半年，本集團經營性不動產業務營業額達人民幣121.1億元，同比增長5.5%。

購物中心

二零二五年上半年，本集團購物中心營業額人民幣104.2億元，同比增長9.9%，出租率97.3%，同比持平。在部分經營表現向好的頭部購物中心帶動下，本集團購物中心資產組合整體評估增值人民幣51.4億元，評估後資產賬面總值為人民幣2,235.1億元，佔本集團資產總值19.5%。截至二零二五年六月三十日，本集團購物中心總建築面積1,185萬平方米，同比增加13.3%，權益建築面積895萬平方米。二零二五年上半年，新開業購物中心2座，在營購物中心數量增至94座。

寫字樓

二零二五年上半年，本集團寫字樓營業額人民幣8.2億元，同比下降14.2%，寫字樓出租率74.5%，同比下降0.5個百分點。本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣368.3億元，佔本集團資產總值3.2%。截至二零二五年六月三十日，寫字樓總建築面積146萬平方米，同比增加7.8%，權益建築面積110萬平方米。期內未有新開寫字樓，在營寫字樓數量維持在23座。

酒店

二零二五年上半年，本集團酒店營業額人民幣8.7億元，同比下降16.3%；酒店平均入住率63.7%，同比增長1.2個百分點。本集團已開業酒店資產賬面原值為人民幣117.8億元(含土地使用權)，佔本集團資產總值1.0%。截至二零二五年六月三十日，酒店總建築面積79萬平方米，同比增長1.2%，權益建築面積63萬平方米。期內新開業酒店1間，在營酒店增至18間，房間數增至5,360個。

本集團二零二五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	城市	本集團 持股比例	總樓面 面積 (平方米)	應佔樓面 面積 (平方米)
佛山順德萬象匯	佛山	100.0%	192,448	192,448
其中：	商業		139,975	139,975
	停車場		52,473	52,473
鄭州鄭東萬象城	鄭州	65.0%	381,894	248,231
其中：	商業		246,777	160,405
	停車場		135,117	87,826
紹興木棉花凱悅臻選酒店	紹興	50.0%	9,350	4,675
合計			583,692	445,354
其中：	商業		386,752	300,380
	停車場		187,590	140,299
	酒店		9,350	4,675

2. 輕資產管理業務

二零二五年上半年，本集團輕資產管理業務營業額達人民幣60.0億元，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。二零二五年上半年，華潤萬象生活積極應對內外部困難挑戰，堅持「改革促發展」，以「穩增長」為整體經營基調，秉持「內涵式增長+外延式增長」的核心經營策略，實現穩健增長。截至二零二五年六月三十日，商業管理航道業務在管項目125個，其中26個為向第三方的管理輸出項目；物業管理航道業務覆蓋全國171個城市，管理業務合約面積達4.52億平方米，較二零二四年末增長0.4%。期內，華潤萬象生活實現營業額人民幣85.2億元，同比增長6.5%，其中，物業航道業務營業額人民幣51.6億元，商業航道業務營業額人民幣32.7億元。

3. 生態圈要素型業務

二零二五年上半年，本集團生態圈要素型業務營業額人民幣24.5億元。其中，建築業務實現營業額人民幣6.1億元，代建代運營和租賃住房業務分別實現營業額人民幣9.9億元和人民幣2.4億元。

4. 開發銷售型業務

簽約情況回顧

二零二五年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,103.0億元，同比下降11.6%，實現簽約面積412萬平方米，同比減少21.0%。

本集團二零二五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	%
深圳大區	10,312,104	9.3%	466,683	11.3%
華南大區	14,770,738	13.4%	568,175	13.8%
中西部大區	24,118,685	21.9%	1,298,826	31.5%
華東大區	36,355,994	33.0%	907,880	22.1%
北方大區	23,436,169	21.2%	873,390	21.2%
香港公司	1,306,274	1.2%	4,306	0.1%
合計	<u>110,299,964</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,119,260</u>	<u>100.0%</u>

結算情況回顧

二零二五年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣743.6億元，同比增加25.8%，結算面積321萬平方米，同比減少7.2%。

本集團二零二五年上半年結算營業額及結算面積區域構成如下：

區域	結算營業額		結算面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
深圳大區	16,928,797	22.8%	683,368	21.3%
華南大區	8,508,703	11.4%	287,018	9.0%
中西部大區	13,274,594	17.8%	983,544	30.7%
華東大區	14,411,392	19.4%	436,202	13.6%
北方大區	21,234,865	28.6%	816,113	25.4%
合計	74,358,351	100.0%	3,206,245	100.0%

截至二零二五年六月三十日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,513.7億元，有待陸續結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣1,595.3億元將於二零二五年下半年結算，為本集團二零二五年的業績實現打下了堅實的基礎。

土地儲備

二零二五年上半年，本集團以總地價人民幣447.3億元(權益地價人民幣322.8億元)增持了18宗優質土地儲備，新增總計容建築面積達148萬平方米。截至二零二五年六月三十日，本集團總土地儲備面積為4,895萬平方米。

1. 投資物業

截至二零二五年六月三十日，本集團投資物業土地儲備面積為776萬平方米，權益面積為554萬平方米。其中，商業土地儲備面積515萬平方米，佔投資物業土地儲備的66.3%，在建及規劃中購物中心33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 樓 面 面 積 (平方米)	權 益 樓 面 面 積 (平方米)
總 樓 面 面 積	7,762,862	5,541,655
其 中：商 業	5,145,214	3,612,998
寫 字 樓	1,387,228	1,013,414
酒 店	771,806	601,480
公 寓	283,529	182,263
產 業 園	175,085	131,500

2. 物業開發

截至二零二五年六月三十日，本集團物業開發土地儲備面積為4,119萬平方米，權益面積為2,884萬平方米。

區 域	總 建 築 面 積 (平方米)	權 益 建 築 面 積 (平方米)
深圳大區	6,535,774	3,843,617
華南大區	5,595,182	3,750,428
中西部大區	12,770,895	9,922,917
華東大區	6,588,945	4,273,194
北方大區	9,473,980	6,940,947
香港公司	223,853	105,722
合 計	41,188,629	28,836,825

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、調布局」，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

截至二零二五年六月三十日，本集團綜合借貸額折合人民幣2,812.7億元，現金及銀行結存折合人民幣1,202.4億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為39.2%，較二零二四年底的31.9%上升7.3個百分點，但仍處於行業低位。

2. 債務期限和融資成本

截至二零二五年六月三十日，本集團有息負債總額中，約21.9%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，於二零二五年六月三十日的加權平均融資成本約為2.79%，較二零二四年底的3.11%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，本集團於二零二五年上半年以中期票據融資人民幣115億元，票面利率介乎1.9%至2.2%區間。

本集團二零二五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 (百萬元)	起息日期	到期日期	期限 (年)	票面利率 (%)
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,000	2025/4/14	2030/4/14	5	2.20
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,500	2025/4/25	2030/4/25	5	2.19
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	3,000	2025/6/6	2028/6/6	3	1.90
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	1,000	2025/6/6	2030/6/6	5	2.10
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,000	2025/6/20	2028/6/20	3	1.90
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	1,000	2025/6/20	2030/6/20	5	2.08
合計			<u>11,500</u>				

4. 信用評級

二零二五年上半年，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

截至二零二五年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣1,298.2億元的融資額度，該額度下貸款餘額為人民幣1,017.1億元，資產抵押期限從3年到23年不等。

6. 匯率波動風險

二零二五年上半年，本集團積極管理匯率風險敞口，截至二零二五年六月三十日，敞口佔比維持4.0%的低位。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

截至二零二五年六月三十日，本集團在中國內地和香港的僱員總數為60,740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

本公司及本公司董事會(「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。

本公司已於二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日止期間嚴格遵守企業管治守則列載當時有效之守則條文(「守則條文」)，除下列守則條文第F.1.3條偏離事項外：

企業管治守則之守則條文第F.1.3條規定，董事會主席(「主席」)應出席股東周年大會。董事會主席(「主席」)李欣先生因其他公務安排，未能出席本公司於二零二五年六月六日的股東周年大會(「二零二五年股東周年大會」)。董事會副主席張大為先生出席並擔任二零二五年股東周年大會主席。為確保與股東的有效溝通和良好的企業管治，本公司審核委員會主席、薪酬委員會主席，以及提名委員會、企業管治委員會、執行委員會及可持續發展委員會的成員，均已出席二零二五年股東周年大會以回應股東於會上的相關提問。

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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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，所有董事確認在截至二零二五年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載規定。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零二五年六月三十日止六個月，概無購買、出售或贖回本公司或其任何子公司的任何上市證券(包括庫存股份的出售)。於二零二五年六月三十日，本公司並無擁有任何庫存股份(定義見上市規則)。

重大投資

於二零二五年六月三十日，本集團並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

重大收購和出售

截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團沒有任何重大投資和資本性資產的未來計劃。

審核委員會及審計師之審閱

二零二五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。

本集團截至二零二五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

董事會已決議將於二零二五年十月二十七日(星期一)，向於二零二五年九月十一日(星期四)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(「二零二五年中期股息」)每股人民幣0.2元(折合每股港幣0.219元)(二零二四年：每股港幣0.219元)。本公司將於二零二五年九月十一日(星期四)至九月十二日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派二零二五年中期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零二五年九月十日(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證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

二零二五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1.0957元之匯率(即緊接二零二五年八月二十六日(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(「人民幣」)現金收取二零二五年中期股息。

股東有權選擇以人民幣收取全部或部分二零二五年中期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二五年中期股息，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二零二五年中期股息權利的記錄日期二零二五年九月十一日(星期四)後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二五年九月十九日(星期五)寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二五年十月八日(星期三)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證券登記有限公司以作登記，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。支票預計於二零二五年十月二十七日(星期一)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。

倘於二零二五年十月八日(星期三)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已填妥股息貨幣選擇表格，有關股東將自動以港幣收取二零二五年中期股息。所有港幣股息將於二零二五年十月二十七日(星期一)以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二五年中期股息，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

本集團於二零二五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二零二五年中期報告，將於稍後刊登於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(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，二零二五年八月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、徐榮先生、張大為先生、郭世清先生及陳偉先生；本公司非執行董事為黃挺先生、魏成林先生及王宇航先生；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。