

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)

### 二零二一年中期業績公佈

#### 摘要

- 二零二一年上半年綜合營業額為人民幣737.4億元，按年增長63.8%。其中，開發物業營業額為人民幣609.3億元，按年增長69.4%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為人民幣82.8億元，按年增長63.4%。
- 二零二一年上半年綜合毛利率為31.3%，比二零二零年同期的33.5%有所下降。其中，開發物業毛利率由二零二零年同期的31.1%下降為27.1%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零二零年同期的67.9%上升至69.8%。
- 二零二一年上半年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣99.1億元，同比增長18.3%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣131.3億元，同比增長15.4%。
- 二零二一年上半年，結算面積514萬平方米，二零二零年同期為293萬平方米，按年增長75.6%。
- 二零二一年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,648.0億元，較去年同期增長48.7%，實現簽約面積963萬平方米，較去年同期增加52.4%。截至二零二一年六月三十日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,369.5億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零二一年下半年結算的開發物業營業額已達人民幣1,162.9億元。
- 二零二一年上半年，本集團新增土儲計容面積838萬平方米。截至二零二一年六月三十日，本集團之總土地儲備達7,098萬平方米。
- 二零二一年上半年，每股股東應佔溢利為人民幣1.84元，二零二零年同期為人民幣1.59元，同比增長15.4%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣1.39元。
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.173元(折合每股港幣0.208元)較二零二零年中期股息每股人民幣0.150元(折合每股港幣0.168元)增加15.3%。

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」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)未經審核簡明綜合業績如下：

## 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	4	<b>73,741,795</b>	45,018,244
銷售成本		<b>(50,632,770)</b>	(29,920,533)
毛利		<b>23,109,025</b>	15,097,711
投資物業之公平值變動收益		<b>4,740,182</b>	4,253,657
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益		<b>41,432</b>	35,359
其他收入、其他收益及虧損		<b>1,766,762</b>	1,632,425
銷售及市場推廣支出		<b>(2,532,358)</b>	(1,866,236)
一般及行政支出		<b>(2,406,788)</b>	(1,731,652)
應佔於合營企業投資之利潤		<b>715,608</b>	1,615,625
應佔於聯營公司投資之利潤		<b>339,727</b>	665,366
財務費用	5	<b>(943,137)</b>	(596,344)
除稅前溢利		<b>24,830,453</b>	19,105,911
所得稅開支	6	<b>(9,240,469)</b>	(6,040,208)
期內溢利	7	<b>15,589,984</b>	13,065,703
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>13,125,377</b>	11,373,226
永續資本工具擁有人		-	220,569
非控股權益		<b>2,464,607</b>	1,471,908
		<b>15,589,984</b>	13,065,703
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			
一期內溢利	9	<b>1.84</b>	1.59

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利	<u>15,589,984</u>	<u>13,065,703</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	(33,325)	195,073
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>(56,247)</u>	<u>(421,077)</u>
於後續期間可能重分類至損益的 其他全面虧損淨額	<u>(89,572)</u>	<u>(226,004)</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>(6,199)</u>	<u>(4,776)</u>
期內其他全面虧損	<u>(95,771)</u>	<u>(230,780)</u>
期內全面收益總額	<u>15,494,213</u>	<u>12,834,923</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	13,061,477	11,338,079
永續資本工具擁有人	—	220,569
非控股權益	<u>2,432,736</u>	<u>1,276,275</u>
	<u>15,494,213</u>	<u>12,834,923</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	14,991,535	14,095,322
使用權資產	6,337,161	5,816,935
投資物業	200,544,743	187,379,425
無形資產	51,047	40,913
商譽	11,544	11,544
於合營企業之投資	38,349,942	35,586,348
於聯營公司之投資	18,927,259	17,848,954
指定為透過其他全面收益 按公平值列賬之股本工具	1,107,898	1,116,163
按公平值計入損益之金融資產	151,410	150,124
定期存款	2,431,675	-
非流動資產之預付款項及訂金	2,811,820	2,121,759
遞延稅項資產	10,420,724	10,306,764
應收合營企業款項	11,157,823	11,198,863
應收聯營公司款項	5,368,952	3,098,460
應收非控股權益款項	6,217,611	6,216,637
	<b>318,881,144</b>	<b>294,988,211</b>
<b>流動資產</b>		
供銷售之物業	384,052,995	376,161,525
其他存貨	650,982	928,754
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	10 72,216,018	49,163,844
合約資產	1,179,134	1,388,227
按公平值計入損益之金融資產	2,348,430	4,783,678
應收最終控股公司款項	1,929	324
應收中間控股公司款項	66,965	32,307
應收同系附屬公司款項	1,006,369	1,091,039
應收合營企業款項	16,591,504	21,889,112
應收聯營公司款項	3,275,032	7,060,716
應收非控股權益款項	13,515,999	10,654,057
預付稅項	12,928,219	11,449,061
現金及銀行結存	94,850,651	89,450,545
	<b>602,684,227</b>	<b>574,053,189</b>

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	11	124,240,064	117,898,821
合約負債		241,400,492	232,584,967
租賃負債		362,385	187,785
應付最終控股公司款項		557	313
應付中間控股公司款項		59,720	2,954,713
應付同系附屬公司款項		395,653	1,270,346
應付合營企業款項		11,238,734	11,580,417
應付聯營公司款項		5,099,260	5,654,752
應付非控股權益款項		5,691,353	5,311,492
應付稅項		26,311,045	30,863,640
銀行及其他借貸—一年內到期		41,801,039	25,721,787
中期票據—一年內到期		—	9,821,573
		<u>456,600,302</u>	<u>443,850,606</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>146,083,925</u>	<u>130,202,583</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>464,965,069</u>	<u>425,190,794</u>
<b>權益</b>			
股本		673,829	673,829
儲備		208,038,402	202,784,299
本公司擁有人應佔權益		208,712,231	203,458,128
非控股權益		57,337,345	52,784,050
		<u>266,049,576</u>	<u>256,242,178</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	94,902,831	102,232,609
優先票據—一年後到期	12,750,495	12,878,137
中期票據—一年後到期	21,277,539	14,330,869
租賃負債	5,162,152	5,256,522
按公平值計入損益之金融負債	9,965	15,789
應付中間控股公司款項	23,748,623	6,733,100
應付合營企業款項	5,595,566	—
應付聯營公司款項	2,856,709	—
應付非控股權益款項	5,011,975	2,823,148
長期應付款項	102,182	111,379
衍生金融工具	146,666	100,262
遞延稅項負債	27,350,790	24,466,801
	<u>198,915,493</u>	<u>168,948,616</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>	<u><u>464,965,069</u></u>	<u><u>425,190,794</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據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」編製。本中期簡明綜合財務報表不包括全年財務報表的一切所需資料及披露，並且應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

### 2. 合併會計重列

#### 涉及受共同控制業務的業務合併之合併會計

於二零二零年六月二十二日，華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)的間接全資附屬公司Ting Cao (C.I.) Holding Corp (「Ting Cao」)訂立買賣協議，以代價約人民幣523,000,000元轉讓華潤歡樂頌(香港)有限公司(「華潤歡樂頌香港」)及其附屬公司全部權益予本集團。華潤歡樂頌香港持有華潤潤欣商業管理(深圳)有限公司(一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之公司，為深圳布吉萬象匯管理及提供商業轉租服務)全部權益。華潤歡樂頌香港之轉讓已於二零二零年九月十五日完成。

於二零二零年六月二十二日，華潤集團的間接全資附屬公司華潤萬家(香港)有限公司訂立買賣協議，以代價約人民幣1,299,000,000元轉讓華潤萬家置業(瀋陽)有限公司(「萬家瀋陽」)全部權益予本集團。萬家瀋陽(一間物業發展公司)直接持有瀋陽項目全部權益。瀋陽項目為一個選址在中國遼寧省瀋陽市和平區長白島瀋陽市中心區的策略性物業發展項目。萬家瀋陽之轉讓已於二零二零年九月九日完成。

於二零二零年六月二十二日，華潤集團的間接全資附屬公司香港潤欣北京投資有限公司訂立買賣協議，以代價約人民幣497,000,000元轉讓潤欣置業(北京)有限公司(「潤欣北京」)全部權益予本集團。潤欣北京(一間物業發展公司)直接持有北京項目全部權益。北京項目為一個選址在中國北京市朝陽區姚家園路住宅區的物業發展項目。潤欣北京之轉讓已於二零二零年十一月二十三日完成。

於二零二零年六月二十二日，華潤集團的間接全資附屬公司Runxin Marlborough (HK) Co. Limited訂立買賣協議，以代價約人民幣238,000,000元轉讓寧波錢湖樂都置業有限公司(「寧波錢湖」)全部權益予本集團。寧波錢湖(一間物業發展公司)直接持有寧波項目全部權益。寧波項目為一個選址在中國浙江省寧波市鄞州區宋詔橋村的物業發展項目。寧波錢湖之轉讓已於二零二零年十二月一日完成。

## 2. 合併會計重列(續)

### 涉及受共同控制業務的業務合併之合併會計(續)

於二零二零年八月二十六日，本集團間接全資附屬公司華潤置地(武漢)物業管理有限公司(「華潤置地(武漢)」)與中國華潤有限公司(「中國華潤」)簽訂股權轉讓協議，據此，華潤置地(武漢)同意以代價約人民幣47,000,000元向中國華潤收購其於湖北潤聯物業管理有限公司(「潤聯」)的全部股權。潤聯為於中國註冊成立之公司，主要於湖北省有若干物業管理項目。潤聯之轉讓已於二零二零年九月二十二日完成。

收購華潤歡樂頌香港、萬家瀋陽、潤欣北京、寧波錢湖及潤聯(統稱「收購業務」)被視為一項收購業務，因為各項所獲得的一整套活動和資產包括一項投入與一個重要過程，共同對創造成果的能力作出重大貢獻。由於收購業務及本集團受中國華潤共同控制，故收購收購業務根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「*共同控制合併之合併會計處理*」入賬作為受共同控制之業務合併。

按合併會計處理，收購業務之業績已自其首次受中國華潤控制當日起合併入賬。收購業務之資產及負債已反映於合併日之現行賬面值。概無就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超出共同控制合併當時之成本之部分確認任何金額，有關金額已另於權益項下其他儲備列賬。

因此，過往年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已經重列，以計入收購業務之資產及負債以及經營業績。截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表已經重列，以計入收購業務之資產及負債以及經營業績。

上文所述重列對截至二零二零年六月三十日止六個月簡明綜合收益表的影響已令本集團收益增加人民幣149,623,000元，及本公司擁有人應佔本集團溢利減少人民幣168,915,000元。

## 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者相同，惟首次於本期內的財務資料採納以下香港財務報告準則修訂本除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂本。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則  
第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)  
香港財務報告準則第16號(修訂本)

*利率基準改革一階段二*

*二零二一年六月三十日後與  
新型冠狀病毒相關租金優惠  
(提前採納)*

本期間應用上述香港財務報告準則修訂本並無對本簡明綜合財務報表所呈報金額及／或披露造成重大影響。

#### 4. 分類資料

本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	銷售已 發展物業 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	建築、 裝修服務 及其他 人民幣千元	綜合 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	45,803,802	-	-	-	45,803,802
於一段時間內確認	15,126,658	2,259,972	735,169	9,270,509	27,392,308
其他來源的收益					
租金收入	-	6,285,245	-	-	6,285,245
	<u>60,930,460</u>	<u>8,545,217</u>	<u>735,169</u>	<u>9,270,509</u>	<u>79,481,355</u>
分類間收益	-	(997,763)	(70)	(4,741,727)	(5,739,560)
	<u>60,930,460</u>	<u>7,547,454</u>	<u>735,099</u>	<u>4,528,782</u>	<u>73,741,795</u>
<b>業績</b>					
分類業績	<u>15,069,628</u>	<u>4,774,831</u>	<u>(172,345)</u>	<u>59,165</u>	<u>19,731,279</u>
其他收入、其他收益及虧損					1,766,762
投資物業之公平值變動收益					4,740,182
按公平值計入損益之金融工具 之公平值變動收益					41,432
未分配支出					(506,065)
財務費用					(943,137)
					<u>24,830,453</u>
除稅前溢利					<u>24,830,453</u>

#### 4. 分類資料(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核及經重列)

	銷售已 發展物業 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	建築、 裝修服務 及其他 人民幣千元	綜合 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	32,846,115	-	-	-	32,846,115
於一段時間內確認	3,125,948	1,556,090	349,713	8,586,529	13,618,280
其他來源的收益					
租金收入	-	3,912,297	-	-	3,912,297
分類收益	35,972,063	5,468,387	349,713	8,586,529	50,376,692
分類間收益	-	(747,811)	-	(4,610,637)	(5,358,448)
來自外部客戶的收益	35,972,063	4,720,576	349,713	3,975,892	45,018,244
<b>業績</b>					
分類業績	11,933,096	2,626,904	(144,846)	(99,375)	14,315,779
其他收入、其他收益及虧損					1,632,425
投資物業之公平值變動收益					4,253,657
按公平值計入損益之金融工具 之公平值變動收益					35,359
未分配支出					(534,965)
財務費用					(596,344)
除稅前溢利					<u>19,105,911</u>

## 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
銀行及其他借貸、優先票據、中期票據及其他之 利息總額	3,720,734	3,616,619
租賃負債利息總額	135,729	80,159
銀行收費總額	109,816	111,782
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>(3,023,142)</u>	<u>(3,212,216)</u>
	<u>943,137</u>	<u>596,344</u>

## 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
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	3,069,992	2,698,297
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,419,320	2,477,074
其他司法管轄區的稅項支出	<u>7,446</u>	<u>3,367</u>
	6,496,758	5,178,738
遞延稅項	<u>2,743,711</u>	<u>861,470</u>
	<u>9,240,469</u>	<u>6,040,208</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在中國之附屬公司的稅率為25%。

## 6. 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。土地增值稅按增值額以累進稅率撥備，且有若干可扣減項目。

### (d) 其他司法管轄區的稅項支出

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19%(二零二零年：19%)。

## 7. 期內溢利

### 截至六月三十日止六個月

二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (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	444,593	326,379
使用權資產折舊	174,391	89,964
無形資產攤銷	1,309	7,042

## 8. 股息

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣1.102元(折合港幣1.312元)，合共人民幣7,680,929,000元，已於截至二零二一年六月三十日止六個月確認，並已於二零二一年七月派付。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣0.937元(折合港幣1.026元)，合共人民幣6,689,780,000元，已於截至二零二零年六月三十日止六個月確認，並已於二零二零年七月派付。

本公司董事會於二零二一年八月二十五日宣派截至二零二一年六月三十日止六個月內的中期股息每股普通股人民幣0.173元(折合港幣0.208元)(二零二零年：每股普通股人民幣0.15元(折合港幣0.168元))。此中期股息合共人民幣1,233,653,000元(二零二零年：人民幣1,069,641,000元)尚未於本簡明綜合財務報表內確認為負債。

## 9. 每股盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本盈利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及經重列)
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>13,125,377</u>	<u>11,373,226</u>
	二零二一年	二零二零年
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	<u>7,130,939,579</u>	<u>7,130,939,579</u>

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間並無發行在外的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款及應收票據(附註)	3,382,053	2,611,627
減：減值撥備(附註)	<u>(94,097)</u>	<u>(90,061)</u>
	<u>3,287,956</u>	<u>2,521,566</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>25,248,776</u>	<u>10,317,530</u>
其他應收賬項	16,240,724	17,494,720
減：減值撥備	<u>(498,371)</u>	<u>(470,817)</u>
	<u>15,742,353</u>	<u>17,023,903</u>
預付款項及訂金	<u>27,936,933</u>	<u>19,300,845</u>
	<u>72,216,018</u>	<u>49,163,844</u>

## 10. 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應收款項均須根據相關協議的條款收取外，本集團一般會給予客戶不超過30至45天的信貸期，甚或不曾給予任何信貸期。

以下為報告期末應收賬款及應收票據(扣除減值撥備)之賬齡分析：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	1,082,043	919,751
31-60天	138,959	168,711
61-90天	188,524	130,503
91-180天	564,060	414,361
181-365天	715,156	428,759
超過1年	599,214	459,481
	<u>3,287,956</u>	<u>2,521,566</u>

## 11. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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)	86,426,555	87,278,133
其他應付賬項(附註b)	37,813,509	30,620,688
	<u>124,240,064</u>	<u>117,898,821</u>

## 11. 應付賬款及其他應付賬項(續)

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，通常為介乎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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	17,677,113	38,697,290
31-60天	3,421,692	4,944,992
61-90天	2,968,903	3,147,104
91-180天	12,954,660	9,489,712
181-365天	30,913,020	12,573,024
超過1年	18,491,167	18,426,011
	<u>86,426,555</u>	<u>87,278,133</u>

### (b) 其他應付賬項

金額主要包括應付其他稅款、暫收款及預提工資。

## 主席報告

本人欣然向各位股東提呈本公司及本集團二零二一年六月三十日止之半年度業績回顧與展望。

二零二一年，是「兩個一百年」歷史的重要交匯點，開局半年，全國整體經濟穩中向好，投資、消費持續復蘇。穩健的宏觀大勢為各行業、企業的生產經營提供了穩定發展的環境。上半年，房地產行業繼續堅持「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」的政策基調，地產公司愈發專注提升自身的專業能力，實現以利潤增長為導向的質量發展。在此趨勢下，更加彰顯本集團的獨特能力與優勢。

「十四五」開局之年，本集團堅持「城市投資開發運營商」的戰略定位，全面落實「降本、提質、增效」。上半年各項核心業績指標繼續保持穩健增長，實現綜合營業額人民幣737.4億元，股東應佔溢利人民幣131.3億元，核心淨利潤人民幣99.1億元，開發銷售型業務簽約額人民幣1,648.0億元，圓滿達成半年業績目標。

本集團購物中心業績高速增長，零售額及租金收入大幅提升，上半年經營性不動產業務實現營業額人民幣82.8億元，彰顯商業地產領導者的能力。截至上半年，已開業萬象系列購物中心48個，儲備項目約60個。本集團將繼續做強、做優經營性不動產業務，築牢綜合實力第一的護城河。

華潤萬象生活作為中國領先的物業管理及商業運營服務提供商，其成功上市充分體現了本集團輕資產管理業務的價值，入選香港恒生綜合指數成份股、恒生滬深港通大灣區綜合指數成份股、恒生物業服務及管理指數，彰顯了商管及物管領域的高增長潛力。截至上半年，華潤萬象生活管理規模進一步擴大，管理範圍覆蓋88個城市，在管面積1.36億平方米，其中住宅物業在管面積約1.22億平方米，在營購物中心66個，在營寫字樓24個。

依托華潤集團多元業務優勢，本集團將堅持「自主經營、自負盈虧、自建能力、自建品牌」的原則，堅守協同主業、質量發展的導向，發展生態圈要素型業務。目前，本集團已發展城市建設與運營、城市更新、TOD、長租、產業、康養、影業等業務，聯合三大主營業務，推動形成獨特的片區統籌模式，共同構建城市投資開發運營的綜合能力。

在「兩集中」政策和「三線四檔」政策背景下，本集團堅持穩健的投資策略，聚焦四大國家戰略區域及一二線高能級城市。期內，本集團新獲取項目33個，新增權益土地儲備714萬平方米。其中，一二線城市投資佔比86%，並重點在杭州、南京、長沙、鄭州等城市獲取多個城市級TOD商業綜合體項目。目前，本集團總土地儲備面積7,098萬平方米，權益土地儲備面積5,116萬平方米，土地儲備布局與結構優質，可保障未來3-5年發展。

面對錯綜複雜的國際形勢以及疫情對經濟環境的影響，本集團進一步「增管道、調結構、降成本、控風險」，加強融資管理，構建穩健的財務政策，負債率和融資成本持續處於行業最低水平。標普、穆迪和惠譽均維持本公司「BBB+／穩定展望」、「Baa1／穩定展望」及「BBB+／穩定展望」的信用評級。本集團亦繼續推進國家鄉村振興戰略，承建的延安希望小鎮已竣工交付，積極響應國家雙碳戰略，探索開展低碳管理及綠色融資。

二零二一年是「十四五」開局之年，本集團將結合多元業務優勢，發揮片區統籌、城市更新、TOD等方面的優勢，實現城市片區的投資開發運營。在房地產行業持續健康穩定發展的趨勢下，本集團繼續堅持戰略引領投資，堅持「聚焦中心城市，關注機會城市」的布局體系，堅持拿好地，支持未來高質量發展。通過生產運營精細化管理，高效率打造好產品、好服務，順利實現全年業績，為穩健經營、轉型創新構築強大核心能力和動力。

面對行業變化，本集團以全面高質量發展為導向的獨特商業模式的優勢將愈發突出。未來，本集團堅持長期主義，堅持嚴格的財務紀律，堅持穩中精進，走好「十四五」全面高質量發展的長征路，做好地產行業新時代的優等生，為股東創造更大價值。

最後，本人謹代表董事會，向長期以來關注支持本集團發展的股東、客戶及社會各界致以衷心感謝！

## 管理層討論與分析

二零二一年上半年，本集團各項經營業務均保持平穩發展的趨勢。期內，各項目工程進度、銷售和運營符合預期，為二零二一年全年業績奠定了良好的基礎。

### 第一部分 二零二一年中期業績回顧

#### 1、開發銷售型業務簽約情況回顧

二零二一年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,648.0億元，較去年同期增加48.7%，實現簽約面積963萬平方米，較去年同期增加52.4%。

本集團二零二一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	37,325,743	22.7%	2,377,313	24.7%
華東大區	34,807,170	21.1%	1,648,287	17.1%
華南大區	22,950,817	13.9%	1,231,745	12.8%
華西大區	15,948,231	9.7%	1,357,858	14.1%
東北大區	14,339,221	8.7%	1,164,413	12.1%
華中大區	13,851,750	8.4%	1,094,500	11.3%
深圳大區	25,577,131	15.5%	759,455	7.9%
合計	<u>164,800,063</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,633,571</u>	<u>100.0%</u>

#### 2、開發銷售型業務結算情況回顧

二零二一年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣609.3億元，較去年同期增加69.4%，結算面積514萬平方米，較去年同期增加75.6%。二零二一年上半年本集團開發物業的結算毛利率為27.1%，低於去年同期的31.1%。

本集團二零二一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	12,821,825	21.0%	914,088	17.8%
華東大區	12,018,048	19.7%	791,366	15.4%
華南大區	7,083,825	11.6%	548,838	10.7%
華西大區	12,244,489	20.1%	1,733,518	33.7%
東北大區	5,767,278	9.5%	510,859	9.9%
華中大區	2,557,974	4.2%	286,259	5.6%
深圳大區	8,437,021	13.9%	356,173	6.9%
合計	<u>60,930,460</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,141,101</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二一年六月三十日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,369.5億元，有待陸續結算。其中，人民幣1,162.9億元將於二零二一年下半年結算，為本集團二零二一年的業績實現打下了堅實的基礎。

### 3、經營性不動產業務回顧

#### (1) 購物中心

截至二零二一年六月三十日，本集團購物中心評估後資產賬面總值為人民幣1,472.6億元，佔本集團資產總值16%。期內，購物中心營業額人民幣66億元，較去年同期增長65.4%，出租率96.0%，同比增加2.1個百分點。

#### (2) 寫字樓

截至二零二一年六月三十日，本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣390.7億元，佔本集團資產總值4.2%。期內，寫字樓營業額人民幣9.4億元，較去年同期增長29.8%，寫字樓出租率75.7%，同比上升2個百分點。

#### (3) 酒店

截至二零二一年六月三十日，本集團已開業酒店資產賬面總值為人民幣96.3億元(含土地使用權)。期內，酒店營業額人民幣7.4億元，較去年同期增加110.2%；酒店平均入住率49.7%，同比增長17.7個百分點。

本集團二零二一年上半年新開業主要投資物業詳列如下：

物業名稱	所在城市	本集團 持股比例	總樓面 面積 (平方米)	應佔樓面 面積 (平方米)
寧波萬象城	寧波	33.33% <sup>(註)</sup>	281,096	93,699
其中：	商業		159,117	53,039
	停車場		121,979	40,660
重慶大渡口萬象匯	重慶	100.0%	136,180	136,180
其中：	商業		85,867	85,867
	停車場		50,313	50,313
南昌萬象匯	南昌	51.0%	80,445	41,027
其中：	商業		33,747	17,211
	停車場		46,698	23,816
泰州萬象城二期	泰州	100.0%	135,163	135,163
其中：	商業		86,513	86,513
	停車場		48,650	48,650
<b>合計</b>			<b><u>632,884</u></b>	<b><u>406,069</u></b>
<b>其中：</b>	<b>商業</b>		<b>365,244</b>	<b>242,630</b>
	<b>停車場</b>		<b><u>267,640</u></b>	<b><u>163,439</u></b>

註：本集團持股比例為三分之一，此處保留兩位小數位。

截至二零二一年六月三十日，本集團在營投資物業總樓面面積共計1,280萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計1,110萬平方米，具體構成如下：

	在營投資物業	
	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
<b>總樓面面積</b>	<b>12,796,528</b>	<b>10,830,167</b>
其中：商業	6,163,931	5,221,482
寫字樓	1,277,821	1,032,842
酒店	636,593	548,664
商業配套停車場	4,202,516	3,537,702
公寓	297,648	271,458
其他	218,019	218,019
	在建投資物業	
	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
<b>總樓面面積</b>	<b>11,099,698</b>	<b>8,005,231</b>
其中：商業	6,628,378	5,004,744
寫字樓	2,149,652	1,437,442
酒店	945,360	703,932
公寓	782,775	518,862
養老	413,681	286,240
文旅	163,000	47,270
廠房	16,852	6,741

以購物中心為代表的投資物業是本集團重點發展的業務板塊，未來兩三年仍將是新建購物中心投入運營的高峰期。本集團將進一步提升投資物業的開發及運營效率，確保租金收入持續穩定增長，並持續提升盈利能力。

#### 4、輕資產管理業務回顧

二零二一年上半年，本集團旗下「華潤萬象生活」的商業運營和物業管理業務經營穩健。截至二零二一年六月三十日，物業管理業務覆蓋全國88個城市，所管理的住宅及商業物業面積達1.36億平方米，較去年末增加14.3%。期內，華潤萬象生活實現營業額人民幣40.1億元，較去年同期增加28.1%，其中，住宅物業管理服務營業額人民幣23.9億元，商業運營及物業管理服務營業額人民幣16.2億元。

#### 5、生態圈要素型業務回顧

截至二零二一年六月三十日，本集團旗下的城市建設運營、長租、影業、康養等生態圈要素型業務營業額人民幣63.6億元(含集團內業務)，其中，城市建設運營營業額人民幣60.3億元。

### 第二部分 土地儲備

二零二一年上半年，本集團以總地價人民幣915.2億元(權益地價人民幣742.9億元)增持了33宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達838萬平方米。截至二零二一年六月三十日，本集團總土地儲備面積為7,098萬平方米，區域分布如下：

區域	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)
華北大區	11,541,755	6,334,917
華東大區	12,937,364	8,999,463
華南大區	10,778,161	6,730,383
華西大區	11,166,999	10,219,244
東北大區	7,871,300	7,455,684
華中大區	11,231,734	7,815,030
深圳大區	5,378,704	3,557,223
香港	69,328	48,790
合計	<u>70,975,345</u>	<u>51,160,734</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，在保證財務穩健和滿足目標資本結構約束條件的前提下，本集團將根據業務發展需要，嚴格執行財務回報指標要求，採取適當的資源配置策略，通過多樣化土地資源獲取方式，有選擇性地增持符合本集團戰略及商業模式的土地儲備。增持土地所需資金，將通過本集團內部資源和外部融資滿足。

### 第三部分 貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險

二零二一年六月三十日，本集團綜合借貸額折合人民幣1,944億元，現金及銀行結存折合人民幣949億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為37.4%。

二零二一年六月三十日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比15.3%。有息負債總額中，約22%的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團資金成本仍維持在行業內較低水平，於二零二一年六月三十日的加權平均融資成本約為3.88%，較二零二零年底的4.08%下降20個基點。

為支持公司業務發展，拓展融資渠道，降低融資成本，本公司的一間全資附屬公司華潤置地控股有限公司於本年度1月26日在深圳證券交易所發行了一筆人民幣10億元的住房租賃專項公司債，二零二四年到期，年化票面利率3.3%。華潤置地控股有限公司亦於5月11日發行一筆人民幣中期票據(其中，二零二三年到期人民幣15億元中期票據；二零二四年到期人民幣30億元中期票據以及二零二六年到期人民幣15億元中期票據)，合計票據金額人民幣60億元。該等票據均於中國銀行間交易商協會發行。該等二零二三年到期合計人民幣15億元中期票據年化票面利率為3.29%；二零二四年到期合計人民幣30億元中期票據年化票面利率為3.50%，二零二六年到期合計人民幣15億元中期票據年化票面利率為3.84%。此外，本公司的一間全資附屬公司華潤置地投資有限公司作為原始權益人，以深圳羅湖華潤大廈為基礎資產，於3月9日在深圳證券交易所發行了一筆資產支持專項計劃，發行規模人民幣30.01億元，期限3+3+3+3年，優先級年化票面利率為3.9%。

二零二一年，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。

二零二一年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣529億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣235億元，抵押資產期限從3年到25年不等。

二零二一年六月三十日，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38.8億元)，通過利率掉期進行利率風險對沖的交易本金總金額約為英鎊8,580萬元(折合人民幣7.7億元)。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。

### 第四部分 僱員及薪酬政策

截至二零二一年六月三十日，本集團在中國內地和香港僱用了47,537名全職員工(包括屬下的物業管理及經紀公司)。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。

## 第五部分 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。

## 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。

於截至二零二一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14《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二零二一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

二零二一年中期報告已由本公司之審核委員會審閱。該委員會由四位獨立非執行董事及兩位非執行董事組成。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料已由本公司獨立核數師安永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2021年10月21日(星期四)，向於2021年9月13日(星期一)名列本公司股東名冊上之股東派發截至2021年12月31日止年度之中期股息(「**2021年中期股息**」)每股港幣0.208元(2020年：每股港幣0.168元)。本公司將由2021年9月10日(星期五)至2021年9月13日(星期一)(首尾兩天包括在內)期間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2021年9月9日(星期四)下午四時三十分之前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

2021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**」)現金收取2021年中期股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.8331元之匯率(即緊接2021年8月25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2021年中期股息。倘股東選擇以人民幣收取2021年中期股息，則該股息將以每股人民幣0.173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2021年中期股息權利的記錄日期2021年9月13日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於2021年9月21日寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於2021年10月8日下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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2021年10月21日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2021年10月8日下午4時30分前本公司的股份過戶登記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2021年中期股息。所有港幣股息將於2021年10月21日以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取2021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。

## 於聯交所網站刊登中期報告

載有上市規則所要求全部資料的本公司二零二一年中期報告，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  
總裁  
李欣

中國，二零二一年八月二十五日

於本公告日期，本公司非執行董事為王祥明先生、閻飈先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、吳秉琪先生及郭世清先生；以及本公司獨立非執行董事為閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。