

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)

### 二零一九年中期業績公佈

#### 摘要

- 二零一九年上半年綜合營業額為人民幣458.5億元，按年增長4.7%。其中，開發物業營業額為人民幣366.1億元，按年增長0.3%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為人民幣57.0億元，按年增長30.4%。
- 二零一九年上半年綜合毛利率為38.2%，比二零一八年同期的48.1%有所下降。其中，開發物業毛利率由二零一八年同期的48.6%下降為36.0%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一八年同期的66.6%小幅上升至67.6%。
- 二零一九年上半年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣81.1億元，同比增長11.3%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣127.3億元，同比增長43.8%。
- 二零一九年上半年，結算面積248萬平方米，二零一八年同期為194萬平方米，按年增長27.9%。
- 截至二零一九年六月三十日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,733.3億元(包括二零一九年上半年已結算部分)，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零一九年內結算的開發物業營業額已達人民幣1,169.0億元(包括二零一九年上半年已結算部分)。
- 二零一九年上半年，本集團新增土儲計容面積1,021萬平方米，截至二零一九年六月三十日，本集團之總土地儲備達6,737萬平方米。
- 二零一九年上半年，每股股東應佔溢利為人民幣1.84元，二零一八年同期為人民幣1.28元，同比增長43.8%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣1.17元，同比增長11.3%。
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.129元(折合每股港幣0.144元)較二零一八年中中期股息每股人民幣0.11元(折合每股港幣0.13元)增加17.3%。

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」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「二零一九年上半年」)未經審核簡明綜合業績如下：

### 簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>45,848,952</b>	43,778,110
銷售成本		<b>(28,329,888)</b>	(22,711,787)
毛利		<b>17,519,064</b>	21,066,323
投資物業之公平值變動收益		<b>6,255,767</b>	2,031,772
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益		<b>12,633</b>	29,388
其他收入、其他收益及虧損		<b>1,747,814</b>	931,778
銷售及市場推廣支出		<b>(2,003,309)</b>	(1,474,456)
一般及行政支出		<b>(2,112,884)</b>	(1,580,320)
應佔於合營企業投資之利潤		<b>632,004</b>	254,142
應佔於聯營公司投資之利潤		<b>1,191,646</b>	87,102
財務費用	4	<b>(726,389)</b>	(929,162)
除稅前溢利	5	<b>22,516,346</b>	20,416,567
所得稅開支	6	<b>(7,893,032)</b>	(9,709,630)
期內溢利		<b>14,623,314</b>	10,706,937
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>12,726,320</b>	8,850,911
永續資本工具擁有人		<b>148,069</b>	137,667
非控股權益		<b>1,748,925</b>	1,718,359
		<b>14,623,314</b>	10,706,937
		人民幣元	人民幣元
本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本			
一期內溢利	8	<b>1.84</b>	1.28

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<b>14,623,314</b>	10,706,937
其他全面收益		
其後可能重分類至損益的項目		
現金流量對沖：		
期內產生的對沖工具公平值變動的有效部分	<b>(6,315)</b>	—
換算海外業務所產生之匯兌差異	<b>(335,059)</b>	28,075
於後續期間可能重分類至損益的其他全面 (支出)／收益淨額	<b>(341,374)</b>	28,075
其後不會重分類至損益的項目		
透過其他全面收益按公平值列賬之股本工具 之公平值變動收益	<b>32,649</b>	2,883
期內其他全面(支出)／收益	<b>(308,725)</b>	30,958
期內全面收益總額	<b>14,314,589</b>	10,737,895
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>12,579,583</b>	8,809,093
永續資本工具擁有人	<b>148,069</b>	137,667
非控股權益	<b>1,586,937</b>	1,791,135
	<b>14,314,589</b>	10,737,895

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	11,615,795	10,773,049
使用權資產	3,602,462	-
投資物業	140,254,986	126,864,008
無形資產	400,537	407,579
土地使用權	-	3,233,200
商譽	11,544	11,544
於合營企業之投資	15,200,385	9,873,381
於聯營公司之投資	20,522,117	21,067,592
透過其他全面收益按公平值列賬之股本 工具	1,137,389	1,110,346
按公平值計入損益之金融資產	7,322	49,030
非流動資產之預付款項及訂金	1,439,712	1,209,723
遞延稅項資產	7,359,889	7,181,421
應收合營企業款項	5,521,949	5,373,477
應收聯營公司款項	8,304,692	5,025,906
應收非控股權益款項	5,975,749	1,659,818
	<b>221,354,528</b>	<b>193,840,074</b>
<b>流動資產</b>		
供銷售之物業	349,533,215	304,500,869
其他存貨	1,063,086	1,094,343
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	46,860,292	43,515,162
合約資產	622,866	561,007
按公平值計入損益之金融資產	434,993	1,562,320
應收最終控股公司款項	882	-
應收中間控股公司款項	11,805	46,023
應收同系附屬公司款項	970,698	729,837
應收合營企業款項	15,807,241	12,406,093
應收聯營公司款項	8,233,369	10,676,946
應收非控股權益款項	3,980,730	5,152,173
預付稅項	15,046,432	10,689,054
現金及銀行結存	63,159,252	70,969,426
	<b>505,724,861</b>	<b>461,903,253</b>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	100,048,037	88,245,877
合約負債		232,279,763	192,265,229
租賃負債		127,713	–
按公平值計入損益之金融負債		232,213	–
應付最終控股公司款項		230	92
應付中間控股公司款項		1,799	3,003,233
應付同系附屬公司款項		275,362	210,980
應付合營企業款項		2,468,732	1,884,574
應付聯營公司款項		2,867,599	2,216,706
應付非控股權益款項		11,226,394	15,614,023
應付稅項		20,526,948	22,406,736
銀行借貸—一年內到期		15,193,682	14,494,284
優先票據—一年內到期		–	5,569,887
中期票據—一年內到期		–	2,036,594
		<u>385,248,472</u>	<u>347,948,215</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>120,476,389</u>	<u>113,955,038</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>341,830,917</u>	<u>307,795,112</u>
<b>權益</b>			
股本		655,829	655,829
儲備		143,563,201	137,719,978
本公司擁有人應佔權益		144,219,030	138,375,807
永續資本工具		5,000,000	5,000,000
非控股權益		40,766,433	37,328,934
		<u>189,985,463</u>	<u>180,704,741</u>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸—一年後到期	98,901,909	83,501,063
優先票據—一年後到期	13,528,429	7,990,439
中期票據—一年後到期	18,334,179	18,619,448
租賃負債	1,917,028	—
按公平值計入損益之金融負債	—	232,420
衍生金融工具	39,016	—
應付聯營公司款項	—	41,420
應付非控股權益款項	2,087,057	1,463,082
遞延稅項負債	17,037,836	15,242,499
	<u>151,845,454</u>	<u>127,090,371</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>	<u><u>341,830,917</u></u>	<u><u>307,795,112</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本集團截至二零一九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(「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,以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16適用的披露規定編製。

本中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表的一切所需資料及披露,並且應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

### 2. 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。

除採納下述於二零一九年一月一日生效之新訂及經修訂準則外,截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表所依循者相同。

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的償還特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂本
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益

於本期間,本集團首次應用期間強制生效的香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。採納香港財務報告準則第16號租賃導致會計政策產生變動及二零一九年一月一日權益之期初結餘減少人民幣18,635,000元。除此以外,新訂及經修訂準則並無對本集團之簡明綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 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：

截至二零一九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</b>					
<b>收益</b>					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	36,609,722	-	-	-	36,609,722
於一段時間內確認	-	875,017	716,326	8,519,762	10,111,105
其他來源的收益					
租金收入	-	4,449,908	-	-	4,449,908
分類收益	36,609,722	5,324,925	716,326	8,519,762	51,170,735
分類間收益	-	(346,179)	-	(4,975,604)	(5,321,783)
來自外部客戶的收益	36,609,722	4,978,746	716,326	3,544,158	45,848,952
<b>業績</b>					
分類業績	12,186,916	3,350,804	(3,684)	(88,204)	15,445,832
未分配其他收入、其他收益 及虧損					1,747,814
投資物業之公平值變動收益					6,255,767
按公平值計入損益之金融 工具之公平值變動收益					12,633
未分配支出					(219,311)
財務費用					(726,389)
除稅前溢利					<u>22,516,346</u>



### 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：(續)

截至二零一八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</b>					
收益					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	36,485,963	-	-	-	36,485,963
於一段時間內確認	-	649,887	678,360	7,535,122	8,863,369
其他來源的收益					
租金收入	-	3,294,342	-	-	3,294,342
	<u>36,485,963</u>	<u>3,944,229</u>	<u>678,360</u>	<u>7,535,122</u>	<u>48,643,674</u>
分類收益	36,485,963	3,944,229	678,360	7,535,122	48,643,674
分類間收益	-	(253,977)	-	(4,611,587)	(4,865,564)
	<u>36,485,963</u>	<u>3,690,252</u>	<u>678,360</u>	<u>2,923,535</u>	<u>43,778,110</u>
來自外部客戶的收益					
	<u>36,485,963</u>	<u>3,690,252</u>	<u>678,360</u>	<u>2,923,535</u>	<u>43,778,110</u>
<b>業績</b>					
分類業績	<u>16,342,083</u>	<u>2,302,186</u>	<u>25,818</u>	<u>77,156</u>	<u>18,747,243</u>
未分配其他收入、其他收益 及虧損					931,778
投資物業之公平值變動收益					2,031,772
按公平值計入損益之金融 工具之公平值變動收益					29,388
未分配支出					(394,452)
財務費用					(929,162)
					<u>(929,162)</u>
除稅前溢利					<u>20,416,567</u>

#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款、優先票據、中期票據及其他之利息總額	3,614,131	2,818,555
租賃負債之利息總額	37,914	-
銀行收費總額	94,238	58,484
減：發展中之供銷售物業、發展中之投資物業及在建工程撥充資本之金額	(3,019,894)	(1,947,877)
	<u>726,389</u>	<u>929,162</u>

#### 5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	287,558	276,860
使用權資產/土地使用權折舊	57,230	23,095
	<u>287,558</u>	<u>276,860</u>
	<u>57,230</u>	<u>23,095</u>

#### 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅	2,900,553	4,320,045
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,375,698	5,441,251
其他司法管轄區的稅項(收益)/支出	(38)	5,080
	<u>6,276,213</u>	<u>9,766,376</u>
遞延稅項	1,616,819	(56,746)
	<u>7,893,032</u>	<u>9,709,630</u>

## 6. 所得稅開支(續)

### (a) 企業所得稅

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法(「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%。

### (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) 其他司法管轄區的稅項

其他司法管轄區的稅項主要指英國的即期稅項。根據英國稅法，在英國經營之附屬公司之稅率為20%。

## 7. 股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣0.949元(折合約港幣1.112元)，合共人民幣6,779,737,000元(折合約港幣7,707,205,000元)，已於截至二零一九年六月三十日止六個月確認，並已於二零一九年七月派付。

截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為港幣0.867元，合共港幣6,009,125,000元(折合約人民幣5,066,288,000元)，已於截至二零一八年六月三十日止六個月確認，並已於二零一八年七月派付。

本公司董事會於二零一九年八月二十日宣派截至二零一九年六月三十日止六個月內的中期股息每股普通股人民幣0.129元(折合約港幣0.144元)(二零一八年：每股普通股人民幣0.11元(折合約港幣0.13元))。此中期股息合共人民幣894,091,000元(折合約港幣998,055,000元)(二零一八年：人民幣762,403,000元(折合約港幣901,022,000元))尚未於本簡明綜合財務報表內確認為負債。

## 8. 每股盈利

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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<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>12,726,320</u>	<u>8,850,911</u>
	二零一九年	二零一八年
<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>6,930,939,579</u>	<u>6,930,939,579</u>

由於截至二零一九年六月三十日及二零一八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。

## 9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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)	2,586,817	2,207,118
減：減值撥備(附註)	<u>(89,304)</u>	<u>(89,657)</u>
	<u>2,497,513</u>	<u>2,117,461</u>
其他應收賬項	14,537,471	14,436,898
減：減值撥備	<u>(352,571)</u>	<u>(346,589)</u>
	<u>14,184,900</u>	<u>14,090,309</u>
就收購土地使用權之預付款項	5,051,118	8,482,689
預付款項及訂金	<u>25,126,761</u>	<u>18,824,703</u>
	<u>46,860,292</u>	<u>43,515,162</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回外，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。

## 9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金(續)

附註：(續)

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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	941,366	664,913
31-60天	119,208	190,162
61-90天	117,574	175,757
91-180天	500,080	503,534
181-365天	497,325	304,721
超過1年	321,960	278,374
	<u>2,497,513</u>	<u>2,117,461</u>

## 10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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)	60,005,490	53,797,915
其他應付賬項(附註b)	40,042,547	34,447,962
	<u>100,048,037</u>	<u>88,245,877</u>

附註：

(a) 應付賬款及應付票據之平均信貸期按合同條款規定，正常為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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	21,843,886	22,938,273
31-60天	1,242,343	2,048,840
61-90天	1,706,600	1,332,803
91-180天	5,632,252	4,598,350
181-365天	12,022,673	7,046,217
超過1年	17,557,736	15,833,432
	<u>60,005,490</u>	<u>53,797,915</u>

(b) 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二零一九年六月三十日止之半年度業務回顧與展望。

二零一九年上半年，中國GDP同比增長6.3%，經濟運行保持在合理區間。增長平穩的同時，經濟結構持續優化，延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢。中央繼續堅持「房子是用來住的、不是用來炒的定位」，落實一城一策、因城施策、城市政府主體責任的長效調控機制，促進房地產市場健康發展。

上半年，中國房地產行業強調「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，銷售市場整體平穩，熱點城市群部分城市回暖明顯但仍保持平穩，部分三四線城市下行壓力加大。全國房地產開發投資人民幣6.2萬億元，同比增長10.9%；商品房銷售額人民幣7.1萬億元，同比增長5.6%，銷售面積7.6億平米，同比下降1.8%。報告期內，本集團順應國家發展戰略，立足大局實現資源優配，加強城市深耕，提高運營效率，實現簽約額人民幣1,188億元，繼續保持行業規模前十名。

上半年，全國社會消費品零售總額人民幣19.5萬億元，同比增長8.4%，消費仍是經濟平穩運行的壓艙石。報告期內，通過卓越的運營管理，本集團所持購物中心零售額達人民幣293億元，同比增長37.0%，零售額增速保持市場領先水平。

上半年，本集團圍繞城市升級、消費升級和產業升級三大趨勢，聚焦和深化2+X商業模式，持續推動各項X業務的創新和協同發展，向城市綜合投資開發運營商轉型邁進。

## 業績回顧

二零一九年上半年，本集團共實現綜合營業額人民幣458.5億元，股東應佔溢利人民幣127.3億元，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣81.1億元。實現每股盈利人民幣1.84元，其中，每股核心股東應佔溢利人民幣1.17元。截至二零一九年六月三十日，每股淨資產達人民幣20.81元，較二零一八年底增長4.2%。

本公司董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.129元(折合港幣每股0.144元)，較二零一八年中中期股息增長17.3%。

本集團非常重視持續為股東創造價值，平衡管理規模、回報和風險，努力實現長期可持續增長和股東價值最大化。

## 開發物業

通過精準投資、高效運營，持續關注和提升產品與服務的品質，報告期內，本集團開發物業實現營業額人民幣366.1億元，同比增長0.3%，結算毛利率36.0%，因結算項目結構變化，同比下降12.6個百分點。

## 投資物業

截至二零一九年六月三十日，本集團在營投資物業規模位於行業前列，總建築面積達950萬平方米。購物中心方面，已開業萬象城/萬象天地22個，萬象匯/五彩城13個，儲備項目48個。另有管理輸出購物中心項目27個，其中在營項目18個，儲備項目9個。

上半年，本集團投資物業實現營業額人民幣57.0億元，同比增長30.4%。其中，購物中心業務營業額人民幣42.9億元，同比增長39.5%；寫字樓業務營業額人民幣6.9億元，同比增長11.9%；酒店業務營業額人民幣7.2億元，同比增長5.6%。

上半年，鞍山萬象匯、吳江萬象匯成功開業，店鋪開業率分別為99%、96%，開業表現良好。此外，本集團下半年將陸續開業8個購物中心，進一步擴大投資物業規模。

## 土地儲備

上半年，本集團持續加強城市深耕，積極增加土地儲備，以總地價人民幣820.6億元(權益地價人民幣527.0億元)增持了39宗土地，新增土地儲備計容建築面積達1,021萬平方米，同比增長24.8%。其中開發物業936萬平方米，持有物業85萬平方米。期內，本集團新進入張家口、汕尾、宜賓、宜昌、崇左等5個城市。

截至二零一九年六月三十日，本集團土地儲備已覆蓋全球75個城市，總土地儲備面積達6,737萬平方米，可滿足本集團未來三年的發展需求，其中開發物業土地儲備面積5,767萬平方米，投資物業土地儲備面積970萬平方米，一、二線及具有產業支撐的三線城市土地儲備佔比達84.6%，土地儲備結構健康，較好地匹配了本集團的商業模式。

## X戰略及創新發展

報告期內，本集團圍繞城市升級、消費升級和產業升級三大趨勢，聚焦和深化2+X商業模式，持續推動城市更新、物業服務、代建代運營、康養地產、長租公寓、產業基金、文化體育、影院等業務的不斷創新和協同發展，向城市綜合投資開發運營商轉型邁進。

本集團積極參與城市更新業務，滿足城市不斷發展的內生需要，重點佈局粵港澳大灣區深圳、廣州、東莞以及廣西等核心城市，並已逐步形成市場影響力和品牌認知度。截至二零一九年六月三十日，在跟進城市更新項目46個，其中重點跟進項目18個，規劃建築面積達2,360萬平方米。

物業服務著力於提升客戶滿意度，重點佈局一二線城市高質量項目，持續探索推廣智慧社區及智慧園區項目，穩步推進物業智慧化轉型。

康養業務明確「醫養結合」的商業模式，致力於為客戶提供高端養老服務。業務發展聚焦五大都市圈，持續關注運營能力提升，穩健發展。

長租業務響應國家政策，助力住房租賃市場，聚焦核心城市，不斷增持和儲備核心地段優質資產。目前已開業項目均實現較好的租金水平及出租率，未來將繼續推進長租業務有質量的規模增長。

## 財務政策

本集團堅持穩健的財務政策，截至二零一九年六月三十日，總有息負債比率為43.4%，與二零一八年底的42.3%有所上升，淨有息負債率為43.6%，較二零一八年底的33.9%有較大幅度上升，但仍維持在行業較低水平。報告期內，標普、穆迪及惠譽維持本公司「BBB+/穩定展望」、「Baa1/穩定展望」及「BBB+/穩定展望」的信用評級。

## 環境、社會及管治

二零一九年上半年，本集團繼續秉承「誠實守信、業績導向、以人為本、創新發展」的華潤價值觀，以「建設美麗城市，營造美好生活」為使命，承擔起新時期以「人民的美好生活需要」為中心的社會責任，攜手利益相關方共同成長。



二零一九年上半年，本集團在新建項目加大採用環保材料及低碳設備等舉措，持續推進排放物管理，倡導節約能源和資源。

二零一九年上半年，本集團在董事會層面成立了企業社會責任委員會，並組織開展ESG培訓，以進一步推進可持續發展工作的系統化管理。本集團連續第六年在香港聯交所網站發佈可持續發展報告，所屬8家利潤中心在公司網站發佈獨立可持續發展報告，並連續第五次獲得中國社科院社會責任研究中心五星級報告評級。

## 前景展望

二零一九年下半年，面對全球經濟政治環境多變的挑戰，本集團將秉承對股東一貫的承諾，繼續圍繞「提質、增效、穩健、創新」的戰略目標，大力推動質量變革、效率變革、動力變革，努力實現「高品質、高效率、低風險」的高質量增長。

在開發業務方面，本集團將繼續深度參與城鎮化進程，通過精準投資、高效運營，持續關注和提升產品與服務的品質，實現有質量的增長。

在投資物業方面，本集團將順應新零售發展趨勢，主動擁抱互聯網和通信技術變革，持續探索數字化轉型和線下體驗提升，進一步提高運營效率和資產回報水平。同時通過多元化渠道挖掘增量及存量機會，保持中國商業地產領導者的領先地位。

在X戰略方面，本集團將聚焦城市升級、消費升級和產業升級，積極發展創新業務，探索新的利潤增長點，持續向城市綜合投資開發運營商轉型。

最後，本人謹代表董事會，向股東、客戶和社會各界的鼎力支持致以衷心感謝！

主席  
唐勇

## 管理層討論與分析

二零一九年上半年，本集團開發物業和投資物業均保持平穩發展的趨勢。期內，各項目銷售情況和工程進度符合預期，為二零一九年全年業績奠定了良好的基礎。

### 二零一九年上半年開發物業簽約情況回顧

二零一九年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,188億元，實現簽約面積626萬平方米，分別較去年同期增長26.0%和9.6%。

本集團二零一九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	32,030,956	27.0%	1,440,956	23.0%
華東大區	35,837,938	30.1%	1,650,289	26.4%
華南大區	24,226,229	20.4%	745,746	11.9%
華西大區	12,475,555	10.5%	1,123,524	17.9%
東北大區	9,187,453	7.7%	774,554	12.4%
華中大區	5,062,051	4.3%	524,671	8.4%
合計	<u>118,820,182</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,259,740</u>	<u>100.0%</u>

### 二零一九年上半年開發物業結算情況回顧

二零一九年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣366.1億元，較去年同期增長0.3%，結算面積248萬平方米，較去年同期增加27.9%。二零一九年上半年本集團開發物業的結算毛利率為36.0%，低於去年同期的48.6%。

本集團二零一九年上半年結算營業額區域構成如下：

區域	結算營業額 人民幣千元	結算面積 平方米
華北大區	8,202,987	451,520
華東大區	5,976,526	433,092
華南大區	8,672,631	338,257
華西大區	5,775,173	599,678
東北大區	3,346,729	319,718
華中大區	4,585,717	330,392
其他	49,959	3,777
合計	<u>36,609,722</u>	<u>2,476,434</u>

截至二零一九年六月三十日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,733.3億元(包括二零一九年上半年已結算部分)，有待陸續結算。其中，人民幣1,169.0億元將於二零一九年結算(包括二零一九年上半年已結算部分)，為本集團二零一九年的業績實現打下了堅實的基礎。

## 二零一九年上半年投資物業回顧

截至二零一九年六月三十日，本集團投資物業資產賬面總值為人民幣1,402.5億元，佔本集團資產總值的比重為19.3%。期內，根據相關會計準則要求，本集團對包括在建項目在內的投資物業進行了評估，經獨立第三方評估取得稅後人民幣46.2億元的價值增值(稅後並扣除少數股東權益因素)。二零一九年上半年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到人民幣57.0億元，較去年同期增長30.4%。

本集團二零一九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	總樓面面積 (平方米)	應佔
		持股比例 (%)		樓面面積 (平方米)
蘇州吳江萬象匯	蘇州	50%	135,662	67,831
其中：商業			88,977	44,489
停車場			46,685	23,342

截至二零一九年六月三十日，本集團在營投資物業總樓面面積共計950萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計970萬平方米，具體構成如下：

	在營投資物業		在建/擬建投資物業	
	總樓面面積 (平方米)	應佔 樓面面積 (平方米)	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>9,497,870</b>	<b>8,257,446</b>	<b>9,699,421</b>	<b>6,909,291</b>
其中：商業	4,944,983	4,222,585	5,317,305	3,864,214
寫字樓	706,989	664,224	2,360,220	1,562,662
酒店	438,119	369,260	1,091,804	814,402
其他	3,407,779	3,001,377	930,092	668,013

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持續高峰期。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。

## 土地儲備

二零一九年上半年，本集團以總地價人民幣820.6億元(權益地價人民幣527.0億元)增持了39宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達1,021萬平方米。截至二零一九年六月三十日，本集團總土地儲備面積為6,737萬平方米，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	12,354,756	8,690,836
華東大區	11,232,696	7,063,587
華南大區	15,327,158	10,702,866
華西大區	11,699,400	10,650,861
東北大區	6,729,612	6,587,448
華中大區	9,876,996	6,740,251
其他	153,513	123,358
合計	<u>67,374,131</u>	<u>50,559,207</u>

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一九年六月三十日，本集團土地儲備已覆蓋全球75個城市。

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，採取適當的區域資源配置策略，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低成本土地儲備。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。

## 貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險

截至二零一九年六月三十日，本集團綜合借貸額折合人民幣1,459.6億元，現金及銀行結存折合人民幣631.6億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為43.6%，較二零一八年底的33.9%上升。

本集團於二零一九年二月十九日完成8億美元境外中期票據(「中期票據」)發行，其中美元3億元5.5年期票面利率為每年3.75%，美元5億元10年期票面利率為每年4.125%。

本集團於二零一九年七月八日完成人民幣10億元境內三年期中期票據發行，票面利率為每年3.65%。

本集團於二零一九年七月二十二日完成人民幣10億元境內三年期中期票據的發行，票面利率為每年3.63%。

本集團於二零一九年八月五日完成人民幣10億元境內三年期中期票據的發行，票面利率為每年3.53%。

截至二零一九年六月三十日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比19.0%。有息負債總額中，約6.5%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，於二零一九年六月三十日的加權平均融資成本約為4.45%。

二零一九年上半年，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。

截至二零一九年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣498.9億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣206.0億元，抵押資產期限從3年到25年不等。

截至二零一九年六月三十日，本集團通過交叉貨幣掉期合約進行匯率及利率風險對沖的交易本金總金額約為港幣15.0億元(折合人民幣13.2億元)，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5.0億元(折合人民幣34.4億元)，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7.5億元)。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。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一九年六月三十日，本集團在中國內地和香港僱用了48,852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。

## 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。

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，除下列偏離行為外，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：於二零一九年一月一日至二零一九年二月十一日期內，吳向東先生於辭任本公司主席後仍留任提名委員會主席。於二零一九年二月十二日，吳向東先生辭任本公司提名委員會主席，而唐勇先生不再擔任本公司首席執行官及獲委任為本公司董事會主席及提名委員會主席。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之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二零一九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

二零一九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。

本集團截至二零一九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

董事會議決於二零一九年十月十五日或前後向於二零一九年九月二十七日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.129元(折合港幣每股0.144元，二零一八年同期：港幣0.13元)。



## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一九年九月二十七日(星期五)暫停辦理股份過戶登記。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，必須於二零一九年九月二十六日(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。

## 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二零一九年中期報告，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  
唐勇  
主席

香港，二零一九年八月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為唐勇先生、李欣先生、張大為先生、謝驥先生、沈彤東先生及吳秉琪先生；本公司非執行董事為閻飈先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；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。