

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)

二零二零年中期業績公佈

摘要

- 二零二零年上半年綜合營業額為人民幣448.7億元，按年下降2.1%。其中，開發物業營業額為人民幣359.7億元，按年下降1.7%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為人民幣49.9億元，按年下降12.5%。
- 二零二零年上半年綜合毛利率為33.5%，比二零一九年同期的38.2%有所下降。其中，開發物業毛利率由二零一九年同期的36.0%下降為31.1%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一九年同期的67.6%上升至67.7%。
- 二零二零年上半年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣83.7億元，同比增長3.2%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣115.4億元，同比下降9.3%。
- 二零二零年上半年，結算面積293萬平方米，二零一九年同期為248萬平方米，按年增長18.2%。
- 二零二零年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,108.2億元，較去年同期下降6.7%，實現簽約面積632.1萬平方米，較去年同期增加1.0%。截至二零二零年六月三十日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,303.6億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零二零年下半年結算的開發物業營業額已達人民幣1,069.6億元。
- 二零二零年上半年，本集團新增土儲計容面積495萬平方米，截至二零二零年六月三十日，本集團之總土地儲備達7,109萬平方米。
- 二零二零年上半年，每股股東應佔溢利為人民幣1.62元，二零一九年同期為人民幣1.84元，同比下降12.0%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣1.17元，同比持平。
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.15元(折合每股港幣0.168元)較二零一九年中期股息每股人民幣0.129元(折合每股港幣0.144元)增加16.3%。

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」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年上半年」)未經審核簡明綜合業績如下：

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 人民幣千元 (未經審核) |
|---------------------------|----|---|--------------------------|
| 收益 | 3 | 44,868,621 | 45,848,952 |
| 銷售成本 | | (29,822,986) | (28,329,888) |
| 毛利 | | 15,045,635 | 17,519,064 |
| 投資物業之公平值變動收益 | | 4,491,000 | 6,255,767 |
| 按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益 | | 35,359 | 12,633 |
| 其他收入、其他收益及虧損 | | 1,600,666 | 1,747,814 |
| 銷售及市場推廣支出 | | (1,845,739) | (2,003,309) |
| 一般及行政支出 | | (1,714,169) | (2,112,884) |
| 應佔於合營企業投資之利潤 | | 1,615,625 | 632,004 |
| 應佔於聯營公司投資之利潤 | | 665,366 | 1,191,646 |
| 財務費用 | 4 | (564,580) | (726,389) |
| 除稅前溢利 | 5 | 19,329,163 | 22,516,346 |
| 所得稅開支 | 6 | (6,094,545) | (7,893,032) |
| 期內溢利 | | 13,234,618 | 14,623,314 |
| 以下人士應佔期內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 11,542,141 | 12,726,320 |
| 永續資本工具擁有人 | | 220,569 | 148,069 |
| 非控股權益 | | 1,471,908 | 1,748,925 |
| | | 13,234,618 | 14,623,314 |
| | | 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 | 1.62 | 1.84 |

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------------|-------------------|------------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 期內溢利 | 13,234,618 | 14,623,314 |
| 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量對沖： | | |
| 期內產生的對沖工具公平值變動的遠期部分 及有效部分 | 195,073 | (6,315) |
| 換算海外業務所產生之匯兌差異 | (421,077) | (335,059) |
| 於後續期間可能重分類至損益的 其他全面虧損淨額 | (226,004) | (341,374) |
| 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(虧損)/收益 | (4,776) | 32,649 |
| 期內其他全面虧損 | (230,780) | (308,725) |
| 期內全面收益總額 | 13,003,838 | 14,314,589 |
| 以下人士應佔全面收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | 11,506,994 | 12,579,583 |
| 永續資本工具擁有人 | 220,569 | 148,069 |
| 非控股權益 | 1,276,275 | 1,586,937 |
| | 13,003,838 | 14,314,589 |

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

| | 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 附註 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 11,839,920 | 11,104,072 |
| 使用權資產 | 4,725,327 | 4,664,852 |
| 投資物業 | 163,851,474 | 156,489,981 |
| 無形資產 | 417,935 | 424,977 |
| 商譽 | 11,544 | 11,544 |
| 於合營企業之投資 | 28,030,102 | 25,044,774 |
| 於聯營公司之投資 | 16,555,292 | 15,785,956 |
| 透過其他全面收益按公平值列賬之 股本工具 | 1,124,128 | 1,131,496 |
| 衍生金融工具 | 194,966 | 12,220 |
| 非流動資產之預付款項及訂金 | 1,780,945 | 3,307,284 |
| 遞延稅項資產 | 9,500,068 | 8,619,561 |
| 應收合營企業款項 | 13,939,557 | 8,494,891 |
| 應收聯營公司款項 | 3,448,339 | 3,721,911 |
| 應收非控股權益款項 | 6,238,603 | 3,199,816 |
| | 261,658,200 | 242,013,335 |
| 流動資產 | | |
| 供銷售之物業 | 384,777,003 | 355,122,141 |
| 其他存貨 | 968,065 | 1,087,786 |
| 應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金 | 9 46,065,020 | 50,563,490 |
| 合約資產 | 684,050 | 728,257 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 1,108,478 | 866,022 |
| 應收最終控股公司款項 | 324 | 786 |
| 應收中間控股公司款項 | 29,299 | 21,328 |
| 應收同系附屬公司款項 | 1,028,146 | 1,106,454 |
| 應收合營企業款項 | 29,578,028 | 19,018,012 |
| 應收聯營公司款項 | 7,472,323 | 7,105,703 |
| 應收非控股權益款項 | 7,871,776 | 9,074,523 |
| 預付稅項 | 13,158,198 | 11,700,600 |
| 現金及銀行結存 | 60,927,990 | 63,699,409 |
| | 553,668,700 | 520,094,511 |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日

| | 附註 | 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付賬項 | 10 | 99,595,794 | 98,213,278 |
| 合約負債 | | 255,476,177 | 226,719,664 |
| 租賃負債 | | 203,809 | 206,484 |
| 按公平值計入損益之金融負債 | | 230,033 | 243,941 |
| 應付最終控股公司款項 | | 480 | 230 |
| 應付中間控股公司款項 | | 1,765 | 899,891 |
| 應付同系附屬公司款項 | | 396,639 | 503,174 |
| 應付合營企業款項 | | 8,079,842 | 4,148,000 |
| 應付聯營公司款項 | | 4,595,573 | 3,183,451 |
| 應付非控股權益款項 | | 6,593,697 | 7,041,359 |
| 應付稅項 | | 24,410,183 | 28,562,495 |
| 銀行借貸—一年內到期 | | 27,842,752 | 17,472,159 |
| 中期票據—一年內到期 | | 13,555,656 | 3,872,649 |
| | | <u>440,982,400</u> | <u>391,066,775</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>112,686,300</u> | <u>129,027,736</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>374,344,500</u> | <u>371,041,071</u> |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 673,829 | 673,829 |
| 儲備 | | 177,703,013 | 172,900,303 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 178,376,842 | 173,574,132 |
| 永續資本工具 | | — | 10,000,000 |
| 非控股權益 | | 47,096,889 | 49,898,438 |
| | | <u>225,473,731</u> | <u>233,472,570</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日

| | 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 銀行借貸—一年後到期 | 96,247,687 | 80,798,068 |
| 優先票據—一年後到期 | 13,967,472 | 13,743,971 |
| 中期票據—一年後到期 | 12,881,757 | 18,657,750 |
| 租賃負債 | 1,865,748 | 1,919,539 |
| 按公平值計入損益之金融負債 | 16,738 | 6,417 |
| 應付聯營公司款項 | 447,885 | — |
| 應付非控股權益款項 | 2,230,000 | 3,002,386 |
| 遞延稅項負債 | 21,213,482 | 19,440,370 |
| | <u>148,870,769</u> | <u>137,568,501</u> |
| 權益總額及非流動負債 | <u>374,344,500</u> | <u>371,041,071</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二零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」，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二零一九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。

編製簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所遵循者相同，惟首次於本期內的財務信息採納以下經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）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3號(修訂本) | 業務之定義 |
| 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號(修訂本) | 利率基準改革 |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 與新型冠狀病毒相關租金減免(提前採納) |
| 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本) | 重大之定義 |

本期間應用上述經修訂香港財務報告準則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。

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：

截至二零二零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 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|---------------|-------------------------|-------------|
| 分類收益 | | | | | |
| 收益 | | | | | |
| 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 | 1,531,956 | 349,713 | 8,522,179 | 13,529,796 |
| 其他來源的收益 | | | | | |
| 租金收入 | - | 3,851,152 | - | - | 3,851,152 |
| 分類收益 | 35,972,063 | 5,383,108 | 349,713 | 8,522,179 | 50,227,063 |
| 分類間收益 | - | (747,805) | - | (4,610,637) | (5,358,442) |
| 來自外部客戶的收益 | 35,972,063 | 4,635,303 | 349,713 | 3,911,542 | 44,868,621 |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | 11,933,096 | 2,596,279 | (144,846) | (82,846) | 14,301,683 |
| 其他收入、其他收益及虧損 | | | | | 1,600,666 |
| 投資物業之公平值變動收益 | | | | | 4,491,000 |
| 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 | | | | | (564,580) |
| 除稅前溢利 | | | | | 19,329,163 |

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 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|---------------|-------------------------|-------------------|
| 分類收益 | | | | | |
| 收益 | | | | | |
| 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 |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | 12,186,916 | 3,350,804 | (3,684) | (88,204) | 15,445,832 |
| 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> |

4. 財務費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銀行借貸、優先票據、中期票據及其他之利息總額 | 3,616,619 | 3,614,131 |
| 租賃負債利息總額 | 49,365 | 37,914 |
| 銀行收費總額 | 110,812 | 94,238 |
| 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 | <u>(3,212,216)</u> | <u>(3,019,894)</u> |
| | <u>564,580</u> | <u>726,389</u> |

5. 除稅前溢利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 人民幣千元 (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 | 322,461 | 287,558 |
| 使用權資產折舊 | 89,964 | 57,230 |
| 無形資產攤銷 | <u>7,042</u> | <u>7,042</u> |

6. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 人民幣千元 (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 | 2,695,486 | 2,900,553 |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 2,477,074 | 3,375,698 |
| 其他司法管轄區的稅項支出／(收益) | <u>3,367</u> | <u>(38)</u> |
| | <u>5,175,927</u> | <u>6,276,213</u> |
| 遞延稅項 | <u>918,618</u> | <u>1,616,819</u> |
| | <u>6,094,545</u> | <u>7,893,032</u> |

6. 所得稅開支(續)

(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%。

(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

其他司法管轄區的稅項主要指英國(「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19%。

7. 股息

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(折合約港幣7,316,344,000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。

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。

本公司董事會於二零二零年八月二十六日宣派截至二零二零年六月三十日止六個月內的中期股息每股普通股人民幣0.15元(折合港幣0.168元)(二零一九年：每股普通股人民幣0.129元(折合港幣0.144元))。此中期股息合共人民幣1,069,641,000元(折合約港幣1,197,998,000元)(二零一九年：人民幣894,091,000元(折合約港幣998,055,000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 | |
|---------------------------------|----------------------|---------------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 盈利 | | |
| 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) | 11,542,141 | 12,726,320 |
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目 | 7,130,939,579 | 6,930,939,579 |

由於截至二零二零年六月三十日及二零一九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

| | 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 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) | 3,319,550 | 2,746,618 |
| 減：減值撥備(附註) | (92,335) | (90,572) |
| | <u>3,227,215</u> | <u>2,656,046</u> |
| 就收購土地使用權之預付款項 | <u>4,255,752</u> | <u>13,651,542</u> |
| 其他應收賬項 | 18,667,973 | 15,970,822 |
| 減：減值撥備 | (452,095) | (420,741) |
| | <u>18,215,878</u> | <u>15,550,081</u> |
| 預付款項及訂金 | <u>20,366,175</u> | <u>18,705,821</u> |
| | <u>46,065,020</u> | <u>50,563,490</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應收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。

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：

| | 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0-30天 | 1,083,245 | 1,259,833 |
| 31-60天 | 247,247 | 215,406 |
| 61-90天 | 251,946 | 147,003 |
| 91-180天 | 517,381 | 344,477 |
| 181-365天 | 709,514 | 422,906 |
| 超過1年 | 417,882 | 266,421 |
| | <u>3,227,215</u> | <u>2,656,046</u> |

10. 應付賬款及其他應付賬項

| | 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 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) | 71,523,880 | 70,842,672 |
| 其他應付賬項(附註b) | 28,071,914 | 27,370,606 |
| | 99,595,794 | 98,213,278 |

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條款規定，通常為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：

| | 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0 – 30天 | 29,433,753 | 32,069,923 |
| 31 – 60天 | 2,031,468 | 3,109,428 |
| 61 – 90天 | 1,612,558 | 2,536,177 |
| 91 – 180天 | 4,831,545 | 6,903,590 |
| 181 – 365天 | 14,774,051 | 11,023,956 |
| 超過1年 | 18,840,505 | 15,199,598 |
| | 71,523,880 | 70,842,672 |

(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二零二零年六月三十日止之半年度業績回顧與展望。

2020年初以來，一場新冠疫情席捲全球，給全球人們帶來不可估量的損失，對世界經濟造成強烈深遠的影響。我國彰顯大國擔當、全民「戰疫」，為全球抗疫爭取了時間、樹立了典範。本集團積極響應國之號召，第一時間投身抗疫前線、全面落實疫情防控部署、階段性打贏抗疫戰，旗下61個購物中心(包括19個管理輸出項目)、10家酒店、19個寫字樓、19家長租公寓等門店均為零感染。

本集團亦高效推動復工復產。3月底本集團所有工程項目和售樓處全面復工，4月底主營業務全面恢復經營。本集團對旗下61個購物中心、超過5,000家品牌，合計減免租金人民幣7億元，與合作夥伴守望相助，共克時艱！

突如其來的疫情讓地產、零售等服務行業度過了艱難的半年，全國商品房銷售額、社會消費品零售總額均同比下降。

面對艱難的外部環境，本集團逆流而上、沉著應對，全面落實「降本、提質、增效」，經營效率顯著提升，將疫情影響降至最低，更通過提前供貨、加快結算、線上營銷、全國聯動等舉措，搶時間，保業績，實現營業額人民幣448.7億元，核心淨利潤人民幣83.7億元，簽約額人民幣1,108億元，成功達成半年千億目標。

自4月復營以來，本集團旗下投資物業的客流、租金等業績指標快速恢復、穩步上漲，上半年營業額實現人民幣49.9億元。購物中心方面，於二零二零年六月三十日已開業萬象城／萬象天地／萬象匯42個，儲備項目50個，另有管理輸出購物中心項目28個，持續鞏固商業領導者地位。自2004年第一座深圳萬象城開業以來，本集團雙輪驅動的生意模式不僅帶來穩健的租金收入，更不斷為人民創造美好的生活空間。

一季度，全國土地市場出現短暫的窗口期，本集團精準預判、迅速反應，在北京、瀋陽、蘇州等核心城市獲取一批優質項目。二季度，疫情逐步緩和、市場快速升溫，本集團則堅守投資定力、絕不盲目追高、廣泛積極關注、把握優質機會。期內，本集團堅守「調結構、調節奏、調佈局」，新獲取項目30個，新增權益土地儲備378萬平方米，聚焦在一二線城市，重點布局三大城市群及九大國家中心城市。於二零二零年六月三十日，本集團累計進入81個城市，總土地儲備面積7,109萬平方米，權益土地儲備面積4,980萬平方米，土地儲備結構優質，可保障未來3-5年發展。

面對黑天鵝事件，本集團得以沉著應對亦有賴於穩健的財務政策，標普、穆迪和惠譽均維持本公司「BBB+／穩定」、「Baa1 穩定」及「BBB+／穩定」的信用評級。期內，本集團發行的國內中期票據三年期利率低至2.42%，五年期利率低至2.95%，創行業新低。

卓越運營、精準投資和穩健的財務政策是本集團不斷提升股東回報的底氣，帶著迎難而上的勇氣，定能衝破疫情的陰霾。本公司董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.15元(折合港幣0.168元)，較二零一九年中期股息增長16.3%。

行業規模增速放緩、競爭愈發激烈、企業轉型進入深水區。本集團圍繞「城市綜合投資開發運營商」定位，積極推進協同主業的創新業務，不斷提升片區統籌開發能力，為未來可持續增長培育新的業務模式和利潤增長點。其中，物業服務以「致力於成為中國最值得託付的資產運營服務商」為願景，聚焦品質物業、資產經營、智慧物聯三大業務組合。於二零二零年六月三十日，物業管理分拆上市工作已經啟動，按計劃順利推進。

本集團持續參與脫貧攻堅，上半年以「零利潤」新承建湖北紅安、貴州劍河、陝西延安三座希望小鎮，綿延慈善星火，助力脫貧攻堅，同時全面推動ESG工作，廣受認可，連續七年發佈可持續發展報告，榮評中國社科院社會責任研究中心「五星佳」最高報告評級，首次入選恒生ESG50指數成份股，被評為香港上市較大型公司中ESG表現最好的五十間公司之一。

展望後疫情時代，人們的居住、消費、文化等觀念將持續地產生變化，深遠地影響行業的發展，但不變的仍然是人民對美好生活的嚮往。本集團「城市綜合投資開發運營商」的定位正是站在城市的角度，著眼全生命週期城市運營，通過片區統籌的方式，完善城市功能系統、打造美好生活空間、助力城市可持續高質量發展。

「戰疫」雖然取得階段性成果，但不確定性尚存、業績壓力仍在。下半年，本集團將堅持「調結構、調節奏、調佈局」，優化資源配置；堅持「降本、提質、增效」，夯實基礎管理；堅持「抗疫情、保目標」，落實國家和華潤集團要求、常態化疫情管控，實現業績達成、提升股東回報。

二零二零年，是全面建成小康社會、實現第一個百年目標的決勝之年，也是本集團實現「十三五」收官和「十四五」起航的關鍵之年。房地產行業高歌猛進的時代一去不返，精益化管理、高質量發展和轉型創新將成為行業主旋律。本集團有信心也有能力實現「十三五」完美收官，並在「十四五」期間，進一步發揮城市綜合投資開發運營商的優勢，在時代浪潮中砥礪前行。

管理層討論與分析

二零二零年上半年，本集團開發物業和投資物業在疫情後快速恢復，各項目銷售和工程進度符合預期，為二零二零年全年業績奠定了良好的基礎。

二零二零年上半年業績回顧

二零二零年上半年開發物業簽約情況回顧

二零二零年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,108.2億元，較去年同期下降6.7%，實現簽約面積632.1萬平方米，較去年同期增加1.0%。

本集團二零二零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 | 21,676,542 | 19.6% | 1,357,473 | 21.5% |
| 華東大區 | 30,863,680 | 27.9% | 1,137,919 | 18.0% |
| 華南大區 | 28,600,189 | 25.8% | 1,182,341 | 18.7% |
| 華西大區 | 11,763,190 | 10.6% | 1,128,043 | 17.8% |
| 東北大區 | 10,465,337 | 9.4% | 908,524 | 14.4% |
| 華中大區 | 7,452,794 | 6.7% | 606,331 | 9.6% |
| 合計 | 110,821,732 | 100.0% | 6,320,631 | 100.0% |

二零二零年上半年開發物業結算情況回顧

二零二零年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣359.7億元，較去年同期下降1.7%，結算面積292.7萬平方米，較去年同期增加18.2%。二零二零年上半年本集團開發物業的結算毛利率為31.1%，低於去年同期的36.0%。

本集團二零二零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 | 8,579,740 | 23.8% | 603,106 | 20.6% |
| 華東大區 | 8,647,543 | 24.0% | 551,296 | 18.8% |
| 華南大區 | 4,059,050 | 11.3% | 250,175 | 8.6% |
| 華西大區 | 5,217,559 | 14.5% | 556,029 | 19.0% |
| 東北大區 | 6,242,765 | 17.4% | 618,785 | 21.1% |
| 華中大區 | 3,225,406 | 9.0% | 347,830 | 11.9% |
| 合計 | 35,972,063 | 100.0% | 2,927,221 | 100.0% |

截至二零二零年六月三十日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,303.6億元，有待陸續結算。其中，人民幣1,069.6億元將於二零二零年下半年結算，為本集團二零二零年的業績實現打下了堅實的基礎。

二零二零年上半年投資物業回顧

購物中心

截至二零二零年六月三十日，本集團購物中心評估後資產賬面總值為人民幣1,194.1億元，佔本集團資產總值14.6%。期內，購物中心租金收入人民幣39.1億元，較去年同期下降8.9% (剔除期內免租影響，較去年同期實際增長7.4%)，出租率93.9%，同比下降0.9個百分點。

寫字樓

截至二零二零年六月三十日，本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣362.4億元，佔本集團資產總值4.4%。期內，寫字樓租金收入人民幣7.3億元，同比增長5.8%。上半年，本集團寫字樓出租率73.7%，同比上升1.8個百分點。

酒店

截至二零二零年六月三十日，本集團已開業酒店10家，資產賬面原值為人民幣64.5億元。該業務營業額人民幣3.5億元，較去年同期下降51.2%，受新冠疫情影響，酒店平均入住率32.0%，同比下降37個百分點，酒店業務EBITDA率11.0%，同比下降19.6個百分點。

截至二零二零年六月三十日，本集團在營投資物業總樓面面積共計1,091萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計1,062萬平方米，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) |
| 總樓面面積 | 10,909,968 | 9,384,346 | 10,623,696 | 7,401,470 |
| 其中： | | | | |
| 商業 | 5,415,385 | 4,608,375 | 5,764,621 | 4,198,674 |
| 寫字樓 | 808,415 | 744,316 | 2,299,699 | 1,446,570 |
| 酒店 | 495,260 | 418,320 | 1,109,102 | 815,890 |
| 其他 | 4,190,908 | 3,613,335 | 1,450,274 | 940,336 |

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。

二零二零年上半年物業管理業務回顧

截至二零二零年六月三十日，本集團物業管理面積規模達1.12億平米，較二零一九年底增長5.4%。其中，住宅物業管理面積0.98億平米，商業物業管理面0.14億平米。期內，物業管理收入人民幣27.2億元，同比增長9.1%，其中，住宅物業管理收入達人民幣16.8億元，同比增長9.3%，商業物業管理收入高達人民幣10.4億元，同比增長8.9%。

二零二零年上半年建築業務回顧

本集團建築業務主要提供建設服務及空間管理，打造出綜合性、一體化的城市營建體系。二零二零年上半年該業務營業額達人民幣57.9億元，同比下降6.9%。

土地儲備

二零二零年上半年，本集團以總地價人民幣588.8億元(權益地價人民幣387.9億元)增持了30宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達495.1萬平方米。截至二零二零年六月三十日，本集團總土地儲備面積為7,108.7萬平方米，區域分佈如下：

| 區域 | 總建築面積 (平方米) | 權益建築面積 (平方米) |
|------|-------------------|-------------------|
| 華北大區 | 14,956,494 | 8,967,823 |
| 華東大區 | 10,874,826 | 6,780,317 |
| 華南大區 | 15,728,606 | 9,642,484 |
| 華西大區 | 12,098,604 | 10,927,227 |
| 東北大區 | 7,071,675 | 6,649,147 |
| 華中大區 | 10,288,062 | 6,781,691 |
| 海外 | 69,183 | 48,658 |
| 合計 | 71,087,450 | 49,797,347 |

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零二零年六月三十日，本集團土地儲備已覆蓋81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

截至二零二零年六月三十日，本集團綜合借貸額折合人民幣1,645億元，現金及銀行結存折合人民幣609億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為45.9%，較二零一九年底的30.3%上升。

截至二零二零年六月三十日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比6.6%。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。本集團資金成本仍維持在行業內較低水平，於二零二零年六月三十日的加權平均融資成本約為4.26%，較二零一九年底的4.45%下降19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內發行了兩筆每筆人民幣20億元中期票據(其中，4月13日發行二零二三年到期人民幣8億元中期票據及二零二五年到期人民幣12億元中期票據；5月6日發行二零二三年到期人民幣15億元中期票據及二零二五年到期5億元中期票據)，合計票據金額人民幣40億元。該等票據均於中國銀行間交易商協會發行。該等二零二三年合計人民幣23億元中期票據年化票面利率分別為2.65%及2.42%；二零二五年合計人民幣17億元中期票據年化票面利率分別為3.20%及2.95%。

二零二零年上半年，標普、穆迪及惠譽三家國際評級機構維持本公司的BBB+／穩定、Baa1／穩定和BBB+／穩定的評級。

截至二零二零年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣662億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣252億元，抵押資產期限從3年到25年不等。

截至二零二零年六月三十日，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42.5億元)，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

截至二零二零年六月三十日，本集團在中國內地和香港僱用了48,656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。

於截至二零二零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二零二零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

二零二零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。

本集團截至二零二零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

董事會議決於二零二零年十月十五日或前後向於二零二零年九月二十八日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.15元(折合港幣每股0.168元，二零一九年同期：港幣0.144元)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零二零年九月二十八日(星期一)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，必須於二零二零年九月二十五日(星期五)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二零二零年中期報告，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，二零二零年八月二十六日

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、沈彤東先生及吳秉琪先生；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。