

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)

二零二二年中期業績公佈

摘要

- 二零二二年上半年綜合營業額為人民幣728.9億元，按年下降1.1%。其中，開發物業營業額為人民幣593.7億元，按年下降2.6%；投資物業(包括酒店經營)收益為人民幣76.0億元，按年下降8.2%，如剔除租金減免影響，按年上漲10.5%。
- 二零二二年上半年綜合毛利率為26.9%，比二零二一年同期的31.3%有所下降。其中，開發物業毛利率由二零二一年同期的27.1%下降為22.8%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零二一年同期的69.8%下降至65.5%。
- 二零二二年上半年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣101.6億元，同比增長2.6%；由於期內投資物業評估增值同比下降，計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣106.0億元，同比下降19.2%。
- 二零二二年上半年，結算面積約513萬平方米，二零二一年同期約為514萬平方米，按年下降0.2%。
- 二零二二年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,210.4億元，較去年同期下降26.6%，實現簽約面積587萬平方米，較去年同期下降39.0%。截至二零二二年六月三十日，本集團併表已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,328.0億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零二二年下半年結算的開發物業營業額已達人民幣920.0億元。另有非併表已銷售未結算簽約額人民幣1,397.6億元，其中，人民幣644.0億元將於二零二二年下半年結算。
- 二零二二年上半年，本集團新增土儲計容面積380萬平方米。截至二零二二年六月三十日，本集團之總土地儲備約6,614萬平方米。
- 二零二二年上半年，每股股東應佔溢利為人民幣1.49元，二零二一年同期為人民幣1.84元，同比下降19.2%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣1.43元，同比增加2.6%。
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.182元(折合每股港幣0.208元)較二零二一年中期股息每股人民幣0.173元(折合每股港幣0.208元)增加5.2%。

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)之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	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	72,894,014	73,741,795
銷售成本		(53,257,788)	(50,632,770)
毛利		19,636,226	23,109,025
投資物業之公平值變動收益		2,380,217	4,740,182
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益		5,139	41,432
其他收入、其他收益及虧損		1,224,072	1,766,762
銷售及市場推廣支出		(2,002,961)	(2,532,358)
一般及行政支出		(2,212,164)	(2,406,788)
應佔於合營企業投資之利潤		1,104,190	715,608
應佔於聯營公司投資之利潤		574,947	339,727
財務費用	4	(904,542)	(943,137)
除稅前溢利		19,805,124	24,830,453
所得稅開支	5	(7,121,111)	(9,240,469)
期內溢利	6	12,684,013	15,589,984
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		10,602,873	13,125,377
非控股權益		2,081,140	2,464,607
		12,684,013	15,589,984
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			
一期內溢利	8	1.49	1.84

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	12,684,013	15,589,984
其他全面收益／(虧損)		
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	(196,142)	(33,325)
換算海外業務所產生之匯兌差異	450,127	(56,247)
於後續期間可能重分類至損益的		
其他全面收益／(虧損)淨額	253,985	(89,572)
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	(13,966)	(6,199)
於後續期間將不會重分類至損益的其他全面虧損	(13,966)	(6,199)
期內其他全面收益／(虧損)	240,019	(95,771)
期內全面收益總額	12,924,032	15,494,213
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	10,716,535	13,061,477
非控股權益	2,207,497	2,432,736
	12,924,032	15,494,213

簡明綜合財務狀況表

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	15,846,045	15,427,154
使用權資產	5,974,114	6,239,461
投資物業	222,421,408	217,530,118
無形資產	1,580,758	76,356
商譽	1,887,498	11,544
於合營企業之投資	45,999,339	40,940,180
於聯營公司之投資	23,211,057	21,059,848
指定為透過其他全面收益 按公平值列賬之股本工具	1,081,841	1,100,462
按公平值計入損益之金融資產	153,120	152,374
定期存款	2,516,608	2,474,608
非流動資產之預付款項	2,461,061	1,525,343
遞延稅項資產	10,865,453	11,214,154
應收關聯方款項	5,197,514	11,992,508
應收非控股權益款項	3,377,218	4,787,416
	342,573,034	334,531,526
流動資產		
供銷售之物業	425,333,999	402,563,432
其他存貨	463,651	463,065
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	9 58,058,217	48,461,358
合約資產	1,269,272	1,547,444
按公平值計入損益之金融資產	1,257,449	1,237,439
應收關聯方款項	32,641,441	25,921,325
應收非控股權益款項	18,934,514	14,801,388
預付稅項	14,000,064	11,529,164
受限制銀行存款	1,876,081	1,975,335
現金及銀行結存	114,571,384	106,772,788
	668,406,072	615,272,738

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	133,630,199	131,692,790
租賃負債		972,716	1,044,306
合約負債		237,491,546	212,719,073
按公平值計入損益之金融負債		390,627	3,510
應付關聯方款項		31,353,472	25,928,254
應付非控股權益款項		8,983,769	9,187,825
應付稅項		22,031,583	29,507,461
銀行及其他借貸 — 一年內到期		45,216,468	49,321,902
中期票據 — 一年內到期		12,569,977	5,222,066
		<u>492,640,357</u>	<u>464,627,187</u>
流動資產淨值		<u>175,765,715</u>	<u>150,645,551</u>
資產總值減流動負債		<u>518,338,749</u>	<u>485,177,077</u>
權益			
股本		673,829	673,829
儲備		227,407,341	225,855,441
		<u>228,081,170</u>	<u>226,529,270</u>
本公司擁有人應佔權益		228,081,170	226,529,270
非控股權益		79,592,797	65,546,704
		<u>307,673,967</u>	<u>292,075,974</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	113,163,534	90,746,848
優先票據 — 一年後到期	13,220,786	12,575,147
中期票據 — 一年後到期	27,699,971	22,108,888
租賃負債	5,241,642	4,757,826
按公平值計入損益之金融負債	685,324	—
應付關聯方款項	12,368,826	21,694,690
應付非控股權益款項	5,566,206	11,686,927
長期應付款項	154,165	126,278
衍生金融工具	229,906	251,575
遞延稅項負債	32,334,422	29,152,924
	<u>210,664,782</u>	<u>193,101,103</u>
權益總額及非流動負債	<u><u>518,338,749</u></u>	<u><u>485,177,077</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料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的適用披露規定編製。本中期簡明綜合財務資料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二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

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按其公平值計量。

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二零二一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3號(修訂本)	對概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本
香港財務報告準則	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、
二零一八年至二零二零年的	香港財務報告準則第16號隨附說明性示例及
年度改進	香港會計準則第41號(修訂本)

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。

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：

截至二零二二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
分類收益及業績					
收益					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	43,659,379	–	–	1,964,277	45,623,656
於一段時間內確認	15,706,054	2,060,237	570,058	10,406,245	28,742,594
其他來源的收益					
租金收入	–	5,386,127	–	–	5,386,127
分類收益	59,365,433	7,446,364	570,058	12,370,522	79,752,377
分類間收益	–	(410,767)	(1,935)	(6,445,661)	(6,858,363)
來自外部客戶的收益	59,365,433	7,035,597	568,123	5,924,861	72,894,014
業績					
應佔於合營企業及聯營公司 投資之利潤	1,878,515	(215,602)	(34)	16,258	1,679,137
分類業績(包括應佔 於合營企業及聯營公司 投資之利潤)	13,560,724	3,515,022	(217,227)	531,619	17,390,138
其他收入、其他收益及虧損					1,224,072
投資物業之公平值變動收益					2,380,217
按公平值計入損益之金融工具 之公平值變動收益					5,139
未分配支出					(289,900)
財務費用					(904,542)
除稅前溢利					<u>19,805,124</u>

3. 分類資料(續)

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
分類收益及業績					
收益					
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
分類收益	60,930,460	8,545,217	735,169	9,270,509	79,481,355
分類間收益	-	(997,763)	(70)	(4,741,727)	(5,739,560)
來自外部客戶的收益	60,930,460	7,547,454	735,099	4,528,782	73,741,795
業績					
應佔於合營企業及聯營公司 投資之利潤	803,286	283,282	(68)	(31,165)	1,055,335
分類業績(包括應佔 於合營企業及聯營公司 投資之利潤)	15,069,628	4,774,831	(172,345)	59,165	19,731,279
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)
除稅前溢利					<u>24,830,453</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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、中期票據及其他之利息總額	4,186,710	3,720,734
租賃負債之利息總額	146,629	135,729
銀行收費總額	89,637	109,816
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	(3,518,434)	(3,023,142)
	<u>904,542</u>	<u>943,137</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅	1,816,347	3,147,272
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,050,906	3,419,320
其他司法管轄區的稅項支出	6,519	7,446
	<u>3,873,772</u>	<u>6,574,038</u>
減：過往年度超額撥備	(126,001)	(77,280)
遞延稅項	<u>3,373,340</u>	<u>2,743,711</u>
	<u>7,121,111</u>	<u>9,240,469</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大部分中國附屬公司的稅率為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或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。

5. 所得稅開支(續)

(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% (二零二一年：16.5%) 的稅率計算。

(e) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島註冊成立之附屬公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

(f) 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% (二零二一年：19%)。

6. 期內溢利

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
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	452,587	444,593
使用權資產折舊	249,823	174,391
無形資產攤銷	25,698	1,309

7. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣1.207元(折合港幣1.484元)，合共人民幣9,032,747,000元，已於截至二零二二年六月三十日止六個月確認，並已於二零二二年八月派付。

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。

本公司董事會於二零二二年八月三十日宣派截至二零二二年六月三十日止六個月內的中期股息每股普通股人民幣0.182元(折合港幣0.208元)(二零二一年：每股普通股人民幣0.173元(折合港幣0.208元))。此中期股息合共人民幣1,297,831,000元(二零二一年：人民幣1,233,653,000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	
	二零二二年	二零二一年
	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)	<u>10,602,873</u>	<u>13,125,377</u>
	二零二二年	二零二一年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	<u>7,130,939,579</u>	<u>7,130,939,579</u>

由於截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年	二零二一年
	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)	3,024,938	2,425,042
減：減值撥備(附註)	<u>(118,649)</u>	<u>(91,371)</u>
	<u>2,906,289</u>	<u>2,333,671</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>14,152,877</u>	<u>4,851,777</u>
其他應收賬項	15,269,595	17,058,068
減：減值撥備	<u>(306,414)</u>	<u>(292,088)</u>
	<u>14,963,181</u>	<u>16,765,980</u>
預付款項及訂金	<u>26,035,870</u>	<u>24,509,930</u>
	<u>58,058,217</u>	<u>48,461,358</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，甚或不會給予其客戶任何信貸期。

以下為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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	442,982	738,688
31-60天	276,092	235,526
61-90天	286,888	108,269
91-180天	721,064	297,431
181-365天	754,869	485,830
超過1年	424,394	467,927
	<u>2,906,289</u>	<u>2,333,671</u>

10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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)	87,978,725	91,622,135
其他應付賬項(附註b)	45,651,474	40,070,655
	<u>133,630,199</u>	<u>131,692,790</u>

10. 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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	10,484,019	13,775,960
31-60天	6,493,683	9,880,454
61-90天	3,330,722	5,364,314
91-180天	14,699,098	19,167,599
181-365天	37,550,574	26,116,162
超過1年	15,420,629	17,317,646
	<u>87,978,725</u>	<u>91,622,135</u>

(b) 其他應付賬項

該等金額主要包括其他應付稅款、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二零二二年六月三十日止之半年度業績回顧與展望。

二零二二年上半年，國際形勢複雜嚴峻，世界經濟增長放緩態勢明顯。國內疫情多發散發，對經濟穩定運行造成了嚴重衝擊。但中國經濟韌性強、潛力大、長期向好的基本面沒有變。中國政府有力應對超預期因素影響，高效統籌疫情防控和經濟社會發展，加大宏觀政策調節力度，有效實施穩經濟一攬子政策措施，疫情反彈得到有效控制，國民經濟企穩回升，高質量發展態勢持續，較為成功地穩住了宏觀經濟大盤，上半年國內生產總值實現同比增長2.5%。

二零二二年上半年，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比為負。面對嚴峻的經濟形勢，本集團頂住壓力，全力以赴穩增長、保業績、促發展。截至二零二二年六月三十日，實現綜合營業額人民幣728.9億元，股東應佔淨利潤人民幣106.0億元，核心股東應佔溢利人民幣101.6億元，圓滿達成半年業績目標。

開發銷售型業務

面對行業變局，本集團將繼續堅持「降本、提質、增效」管理主題，堅持戰略引領投資，聚焦重點城市、核心區域；持續推動生產運營精細化管理體系，多維度提升產品力及市場競爭力。截至二零二二年六月三十日，開發銷售型業務實現簽約額人民幣1,210.4億元，順利完成半年銷售目標。

經營性不動產業務

購物中心

上半年，宏觀經濟走低、消費意願下滑，全國消費品零售總額同比下降0.7%。疫情防控導致很多城市的購物中心部分業態關閉、客流銳減，各項壓力的疊加對實體商業造成巨大影響。在不利的市場環境下，上半年本集團旗下購物中心零售額仍較去年同期增長7.0%至人民幣541.1億元，大幅優於市場平均水平。本集團堅定且長期看好中國消費市場的增長潛力，上半年6座購物中心按計劃開業，其中包括武漢萬象城、福州萬象城和海口萬象城等具有城市影響力的明星項目，新開業購物中心平均出租率高達88.6%。

本集團秉持長期主義，與租戶共同繁榮發展、共克時艱。在上半年疫情點狀多發的大環境下，本集團主動向符合條件的租戶減免租金共計約人民幣17.5億元。在租金減免後，購物中心租金收入按年下降6.2%，達人民幣61.9億元（剔除期內減租影響，較去年同期實際增長14.2%）。

寫字樓

本集團寫字樓資產質量繼續維持行業領先，在疫情影響下，寫字樓業務緊抓市場調整窗口期，持續提升出租率、優化租戶結構。二零二二年上半年，通過過硬的招商、運營能力，引進多個優質租戶，出租率同比提升4.7個百分點，實現營業額人民幣8.4億元，較去年同期降低10.9%（剔除期內減租影響，較去年同期實際增長10.4%）。

酒店

上半年，酒店行業持續受到疫情影響衝擊，本集團酒店業務實現營業收入人民幣5.7億元，按年下降22.7%。面對嚴峻的經營環境，本集團積極開展「創新經營」和「降本增效」等管理舉措，持續提升酒店成本和費用的投放效率，相信在疫情穩定後，本集團酒店業務的收入和盈利將迎來逐步恢復和穩定增長。

輕資產管理服務平台（華潤萬象生活，01209.HK）

作為本集團輕資產管理服務平台，華潤萬象生活有限公司（01209.HK，下稱「華潤萬象生活」）積極把握發展機遇、不斷夯實管理基礎，商管業務持續打造「中國商業運營管理第一品牌」，物管業務積極推進「城市空間運營服務商」轉型，期內加快構建跨場景、一體化的大會員體系並正式發佈「萬象星」，各項核心指標持續穩健增長。二零二二年上半年，華潤萬象生活實現營業額人民幣52.8億元，同比增長31.5%，核心股東應佔溢利人民幣10.4億元，同比增長33.5%。截至二零二二年六月三十日，購物中心在營項目74個；寫字樓在營項目24個；住宅及其他物業管理業務抓住市場窗口，高質量併購禹洲物業管理有限公司、江蘇中南物業管理有限公司和四川九洲千城物業管理有限公司，實現合約面積3.23億平方米，在管面積2.45億平方米，較二零二一年底增長0.98億平方米。

生態圈要素型業務

本集團生態圈要素型業務涉及代建代運營、長租和產業地產等多個地產衍生領域，在服務地產主業、協同資源獲取、提升品牌市場影響力等方面起著重要的作用。二零二二年上半年，本集團生態圈要素型業務共實現營業額人民幣76.0億元，同比增長19.4%。期內，本集團全力推進成都大運會、杭州亞運會等賽事保障工作，圓滿舉辦18場測試保障活動，持續強化了本集團大型體育場館「規劃 — 設計 — 建設 — 保賽 — 運營」一體化能力。

投資與土地儲備

本集團堅持穩健的投資策略，堅持聚焦重點城市，堅持以有效投資做實增量。截至二零二二年六月三十日，本集團抓住投資窗口期，新獲取項目24個，新增權益土地儲備290萬平方米。其中，一二線城市投資佔比92%，並在合肥、佛山等地獲取優質商業綜合體項目。目前，本集團總土地儲備面積6,614萬平方米，權益土地儲備面積4,730萬平方米，土地儲備佈局與結構優質，可保障本集團未來三年以上的發展需求。

財務能力

面對行業調整、海外資本市場多變，本集團堅持穩健的財務政策，多措並舉不斷優化融資要素，創新商業資產證券化模式，提升財務彈性和抗風險能力，負債率和融資成本處於行業最低水平。「三道紅線」政策下保持綠檔，標普、穆迪和惠譽繼續維持本集團「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(ESG)

上半年，本集團持續開展碳達峰碳中和目標及實施路徑研究，完成自持項目碳核查，制定企業碳達峰行動方案及諸多綠色低碳提升行動舉措，並結合8個項目開展雙碳試點項目實踐；助力國家鄉村振興戰略，參與華潤希望小鎮規劃建設工作，其中，四川南江希望小鎮已於一月開工建設；支援各地抗疫工作，上海靜安體育中心迅速改建為方艙醫院，後勤保障和整體運行情況受到國務院聯防聯控督導組的高度贊揚，報告期內，202支抗疫突擊隊3,319名員工參與了抗疫志願服務，守護城市的運轉和社區的平安；積極開展綠色融資，上半年成功獲取約80億港元ESG貸款；持續強化ESG信息披露，連續9年編製發佈獨立可持續發展報告，連續8年位列中國社科院房地產行業社會責任發展指數第一名。報告期內，本集團位列恒生可持續發展指數成份股，二零二二年八月，MSCI將本集團ESG評級由「BBB」提升至「A」級。

展望

二零二二年下半年，我國經濟運行的外部環境仍然嚴峻複雜，但伴隨著穩經濟一攬子政策的落地見效以及疫情影響的逐步減弱，國內生產恢復有望進一步加快。中央繼續堅持「房住不炒」的定位，支持地方政府因城施策穩定房地產市場，下半年房地產行業有望更加平穩健康的運行。

開發銷售型業務

我們堅定的認為中國房地產行業未來長期仍然是一個10萬億級的市場，居民購房需求逐步回歸居住本質，城市分化、區域分化加劇也將成為新的趨勢。本集團將堅持量入為出，保證現金流安全的前提下，積極把握投資窗口，堅持城市聚焦、區域聚集，以實現有質量的規模增長。

經營性不動產業務

我們相信下半年中央會繼續綜合施策助力提振消費信心，發揮消費對經濟循環的牽引帶動作用。本集團經營性不動產業務將繼續踐行高品質發展策略，結合市場變化及競爭格局調整持有物業的投資組合及開發速度，持續提升重點城市的零售市場份額。二零二二年下半年，計劃在上海、深圳、南京、南昌、青島、大連、東莞新開7座購物中心，同時旗艦項目深圳萬象城三期也會在下半年精彩亮相。

輕資產管理服務業務

下半年，華潤萬象生活將堅持「城市品質生活服務平台」戰略定位，立足品質、穩健發展。商管業務繼續發揮自身優勢，積極外拓優質項目資源；堅持高品質服務，系統提升平台化運營能力，持續鞏固行業領導者地位。物管業務堅持分級分類管理，夯實服務質量；繼續緊抓市場機會，多措並舉拓展規模，加強併購整合提效，加速推進「城市空間運營服務商」轉型。同時，以賦能引流為核心，持續完善大會員體系，提升客戶體驗，賦能業務發展。

生態圈要素型業務

本集團將繼續發揮生態圈要素型業務的協同優勢，提升經營質量，鞏固市場地位與口碑。同時，本集團將積極把握國家大力發展租賃住房趨勢，抓住保障性租賃住房公募REITs重大機遇，持續提升長租公寓業務的經營效益和服務質量，探索長期可持續的盈利模式。

面臨下半年危中有機的行業態勢，在「城市投資開發運營商」的戰略定位下，本集團將繼續堅持戰略引領投資、落實生產運營精細化、深化組織變革、激發組織活力，實現公司業績穩定增長、股東價值持續提升。

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、客戶及社會各界致以衷心感謝！

管理層討論與分析

二零二二年上半年，在國內經濟下行壓力增大、疫情反復的多重因素影響下，本集團的銷售與其他各項經營活動均受到一定的衝擊。本集團積極調整銷售策略，雖然銷售表現不及年初預計，但仍跑贏行業。同時，本集團持續踐行與租戶互利共贏的經營理念，本年度對於符合資格的租戶採納了減租安排，相信將有利於本集團業務的長期發展。二零二二年上半年，本集團多措並舉提升經營管理效率，核心淨利潤穩中有升，為全年業績奠定了良好基礎。

物業開發

1、 簽約情況回顧

二零二二年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,210.4億元，較去年同期下降26.6%，實現簽約面積587萬平方米，較去年同期下降39.0%。

本集團二零二二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	28,344,139	23.4%	1,026,978	17.5%
華東大區	33,662,254	27.8%	1,282,203	21.8%
華南大區	9,177,972	7.6%	644,418	11.0%
華西大區	14,805,797	12.2%	1,050,896	17.9%
東北大區	9,145,923	7.6%	799,038	13.6%
華中大區	14,160,600	11.7%	772,925	13.2%
深圳大區	11,744,798	9.7%	296,517	5.0%
合計	<u>121,041,483</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,872,975</u>	<u>100.0%</u>

2、結算情況回顧

二零二二年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣593.7億元，較去年同期下降2.6%，結算面積513萬平方米，較去年同期下降0.2%。二零二二年上半年本集團開發物業的結算毛利率為22.8%。

本集團二零二二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	5,790,370	9.8%	555,367	10.8%
華東大區	9,414,061	15.9%	738,670	14.4%
華南大區	8,347,694	14.0%	775,899	15.1%
華西大區	9,469,977	15.9%	1,098,725	21.4%
東北大區	10,687,747	18.0%	959,337	18.7%
華中大區	5,379,770	9.1%	653,991	12.8%
深圳大區	10,275,814	17.3%	350,889	6.8%
合計	<u>59,365,433</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,132,878</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二二年六月三十日，本集團已經鎖定併表已簽未結算開發物業營業額人民幣2,328.0億元，有待陸續結算。其中，人民幣920.0億元將於二零二二年下半年結算，為本集團二零二二年的業績實現打下了堅實的基礎。本集團下半年將加強可結算資源的銷售，確保全年結算業績穩步實現。

經營性不動產業務

1、購物中心

截止二零二二年六月三十日，購物中心營業額人民幣61.9億元，較去年同期降低6.2%（剔除期內減租影響，較去年同期實際增長14.2%），出租率96.4%，同比增加0.4個百分點。本集團購物中心評估增值人民幣26.2億元，評估後資產賬面總值為人民幣1,719.3億元，佔本集團資產總值17.0%。截至二零二二年六月三十日，在營購物中心面積726萬平方米，較去年同期增加17.7%，權益面積603萬平方米。

2、寫字樓

截止二零二二年六月三十日，寫字樓營業額人民幣8.4億元，較去年同期降低10.9%（剔除期內減租影響，較去年同期實際增長10.4%），寫字樓出租率80.4%，同比增長4.7個百分點。本集團寫字樓評估減值人民幣0.4億元，評估後資產賬面總值為人民幣330.8億元，佔本集團資產總值3.3%。截至二零二二年六月三十日，在營寫字樓面積122萬平方米，較去年同期降低4.9%（主要由於部分在營寫字樓轉為可售寫字樓），權益面積94萬平方米。

3、酒店

截止二零二二年六月三十日，受疫情影響，酒店營業額人民幣5.7億元，較去年同期降低22.7%；酒店平均入住率34.0%，同比降低15.7個百分點。本集團已開業酒店資產賬面總值為人民幣110.8億元（含土地使用權），佔本集團資產總值1.1%。截至二零二二年六月三十日，在營酒店面積73萬平方米，較去年同期增加14.5%，權益面積62萬平方米。

本集團二零二二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 持股比例	總樓面 面積 (平方米)	應佔樓面 面積 (平方米)
南寧中山路萬象匯	南寧	50.0%	55,372	27,686
其中：商業			38,872	19,436
停車場			16,500	8,250
北京姚家園萬象匯	北京	100.0%	84,897	84,897
其中：商業			47,494	47,494
停車場			37,403	37,403
瀋陽皇姑萬象匯	瀋陽	100.0%	137,705	137,705
其中：商業			94,353	94,353
停車場			43,352	43,352
武漢萬象城	武漢	51.0%	263,586	134,429
其中：商業			182,724	93,189
停車場			80,862	41,240
福州萬象城	福州	100.0%	160,903	160,903
其中：商業			89,753	89,753
停車場			71,150	71,150
海口萬象城	海口	100.0%	204,996	204,996
其中：商業			113,553	113,553
停車場			91,443	91,443
合計			907,459	750,616
其中：商業			566,749	457,778
停車場			340,710	292,838

輕資產管理業務

二零二二年上半年，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。期內，華潤萬象生活實現營業額人民幣52.8億元，較去年同期增加31.5%，其中，住宅物業管理服務營業額人民幣33.5億元，商業運營及物業管理服務營業額人民幣19.3億元。

生態圈要素型業務

二零二二年上半年，本集團旗下的代建代運營、長租和產業地產等生態圈要素型業務營業額人民幣76.0億元（含集團內業務），其中，代建代運營營業額人民幣72.0億元。

銷售及市場推廣支出及行政支出

二零二二年上半年，得益於經營管理效率的持續提升，本集團銷售及市場推廣支出佔收入比2.7%，較去年同期下降0.7個百分點，一般及行政支出佔收入比3.0%，較去年同期下降0.2個百分點。

應佔聯合營公司投資之利潤

二零二二年上半年，得益於聯合營公司結算規模增加，本集團應佔聯合營公司投資之利潤合計人民幣16.8億元，較去年同期增加59.1%。期內，應佔聯合營公司投資之利潤人民幣5.7億元，較去年同期增加69.2%，應佔合營公司投資之利潤人民幣11.1億元，較去年同期增加54.3%。

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。二零二二年上半年，因開發物業結算毛利率逐步回歸至正常水平，本集團所得稅支出金額為人民幣71.2億元，較去年同期下降22.9%。其中，企業所得稅費用人民幣50.7億元，較去年同期下降12.9%，土地增值稅人民幣20.5億元，較去年同期下降40.0%。

土地儲備

二零二二年上半年，本集團以總地價人民幣578.4億元（權益地價人民幣469.2億元）增持了24宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達380萬平方米。截至二零二二年六月三十日，本集團總土地儲備面積為6,614萬平方米。

1、物業開發

截至二零二二年六月三十日，本集團物業開發土地儲備面積為5,544萬平方米，權益面積為3,950萬平方米。

區域	總建築面積 (平方米)	權益 建築面積 (平方米)
華北大區	7,860,574	4,181,271
華東大區	9,668,699	6,292,087
華南大區	8,935,868	6,099,751
華西大區	7,784,274	7,021,087
東北大區	6,636,522	6,049,369
華中大區	9,110,500	6,229,185
深圳大區	5,374,682	3,578,244
香港	64,759	44,238
合計	<u>55,435,878</u>	<u>39,495,232</u>

2、投資物業

截至二零二二年六月三十日，本集團投資物業土地儲備面積為1,070萬平方米，權益面積為780萬平方米。其中，商業土地儲備面積734萬平方米，佔比69%，重點佈局北京、上海、深圳、廣州、杭州、南京、成都等30個核心城市。

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，並持續提升其盈利能力。

產品	總樓面面積 (平方米)	權益 樓面面積 (平方米)
總樓面面積	10,698,143	7,802,709
其中：商業	7,342,184	5,444,158
寫字樓	1,587,655	1,021,191
酒店	900,702	680,497
公寓	770,859	570,230
養老	79,892	79,892
產業園	16,851	6,741

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」，持續優化投資結構，把握投資窗口，加大重點區域深耕戰略，並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。

負債比率

截至二零二二年六月三十日，本集團綜合借貸額折合人民幣2,228.2億元，現金及銀行結存折合人民幣1,164.5億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為34.6%，較二零二一年底增加4.2個百分點。

債務結構及融資成本

截至二零二二年六月三十日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比18.9%。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。本集團資金成本仍維持在行業內較低水平，於二零二二年六月三十日的加權平均融資成本約為3.78%，較二零二一年底的3.71%小幅上升7個基點。

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，本集團於本年度上半年以公司債、中期票據及資產支持專項計劃等方式，合計融資人民幣151億元。

本集團二零二二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	中票	2,000	2022/3/25	2025/3/25	3	3.10%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	1,000	2022/3/25	2027/3/25	5	3.54%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	2,000	2022/4/27	2025/4/27	3	3.05%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	5,000	2022/4/22	2027/4/22	5	3.63%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2022/4/27	2025/4/27	3	2.79%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2022/6/2	2025/6/2	3	2.60%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2022/6/2	2027/6/2	5	3.30%
瀋陽鐵西萬象匯	人民幣	CMBS	2,100	2022/4/27	2040/4/26	3+3+3+3+3+3	3.30%
合計			<u>15,100</u>				

信用評級

二零二二年上半年，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。

資產抵押

截至二零二二年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣621億元的融資額度，該額度下融資餘額為人民幣330億元，抵押資產期限從0.5年到25年不等。

匯率波動風險

截至二零二二年六月三十日，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40.3億元)，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7.0億元)。雖然人民幣匯率雙向波動幅度進一步擴大，但隨著人民幣匯率市場化形成機制逐步完善，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

截至二零二二年六月三十日，本集團在中國內地和香港僱用了52,451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及相關按揭物業登記完成時解除該等擔保。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。

截至二零二二年六月三十日止六個月內，除下列守則條文第C.2.1條偏離事項外，本公司已遵守載於上市規則附錄14《企業管治守則》（「企業管治守則」）中的全部守則條文：

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。自二零二二年五月五日起王祥明先生辭任董事會主席及直至二零二二年七月二十五日，時任本公司總裁李欣先生曾兼任董事會主席以確保本集團貫徹的領導。自二零二二年七月二十六日起，李欣先生辭任及吳秉琪先生獲委任為本公司總裁，以遵守守則條文第C.2.1條之規定。

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二零二二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

二零二二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組成。

本集團截至二零二二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

董事會已決議將於二零二二年十月三十一日(星期一)，向於二零二二年九月十六日(星期五)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息(「二零二二年中期股息」)每股港幣0.208元(二零二一年：每股港幣0.208元)。本公司將於二零二二年九月十六日(星期五)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，必須於二零二二年九月十五日(星期四)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。

二零二二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」)現金收取二零二二年中期股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.8733元之匯率(即緊接二零二二年八月三十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二零二二年中期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二二年中期股息，則該股息將以每股人民幣0.182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二零二二年中期股息權利的記錄日期二零二二年九月十六日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二二年九月二十六日寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二二年十月十一日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。支票預計於二零二二年十月三十一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。

倘於二零二二年十月十一日下午四時三十分前本公司的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二零二二年中期股息。所有港幣股息將於二零二二年十月三十一日以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二二年中期股息，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相關資料的本公司二零二二年中期報告，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
主席
李欣

中國，二零二二年八月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、吳秉琪先生、張大為先生、謝驥先生及郭世清先生；本公司非執行董事為劉曉勇先生、張量先生、竇健先生及程紅女士；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。