

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：01109.HK)

二零二六年中期業績公告

摘要

- 二零二六年上半年綜合營業額為人民幣678.7億元。其中，開發銷售型業務營業額為人民幣452.6億元；經營性不動產收租型業務營業額為人民幣141.6億元；輕資產管理收費型業務營業額為人民幣84.5億元。經常性業務收入合計為人民幣226.1億元，同比增長9.9%，佔總營業額33.3%。
- 二零二六年上半年綜合毛利率為25.4%。其中，開發銷售型業務毛利率為10.0%；經營性不動產收租型業務毛利率為73.3%；華潤萬象生活有限公司(「萬象生活」)毛利率為38.0%。
- 二零二六年上半年，本公司股東(「股東」)應佔溢利為人民幣98.4億元；扣除期內投資物業評估增值人民幣34.1億元及加回期內處置部份投資物業項目之已實現累計評估增值人民幣37.3億元後的核心股東應佔溢利(下稱「核心淨利潤」)為人民幣101.6億元，其中經常性業務核心淨利潤達人民幣66.5億元，核心淨利潤貢獻佔比同比增長5.3個百分點至65.5%。
- 二零二六年上半年每股股東應佔溢利為人民幣1.38元，每股核心淨利潤為人民幣1.42元。

- 董事會決議宣派二零二六年中期股息每股人民幣0.20元，(折合每股港幣0.231元)，與二零二五年中期股息每股人民幣0.20元持平。
- 二零二六年上半年，本集團實現物業簽約銷售額人民幣1,165.0億元，行業排名第三，實現簽約面積316萬平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣1,881.9億元，預計其中人民幣972.8億元將於二零二六年年內結算。
- 二零二六年上半年，本集團新增土儲計容建築面積284萬平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團之總土地儲備約4,712萬平方米。
- 截至二零二六年六月三十日，本集團總借貸為人民幣2,711.8億元，持有銀行結餘及現金為人民幣989.1億元，淨有息負債率為41.0%，加權平均債務融資成本較二零二五年底下降9個基點至2.63%，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」)二零二六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	
	附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	67,869,309	94,921,257
銷售成本		<u>(50,648,983)</u>	<u>(72,136,564)</u>
毛利		17,220,326	22,784,693
投資物業之公平值變動收益		5,442,123	2,556,212
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益		55,163	28,273
其他收入、其他收益及虧損		3,827,931	1,582,283
銷售及市場推廣支出		(2,944,150)	(2,741,444)
一般及行政支出		(1,962,725)	(2,039,965)
應佔於合營企業投資之利潤減虧損		436,152	1,189,841
應佔於聯營公司投資之利潤減虧損		152,235	60,641
財務費用	4	<u>(1,396,916)</u>	<u>(1,521,382)</u>
除稅前溢利		20,830,139	21,899,152
所得稅開支	5	<u>(7,585,889)</u>	<u>(7,212,129)</u>
期內溢利	6	<u>13,244,250</u>	<u>14,687,023</u>
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		9,841,696	11,879,974
非控股權益		<u>3,402,554</u>	<u>2,807,049</u>
		<u>13,244,250</u>	<u>14,687,023</u>
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	8	<u>1.38</u>	<u>1.67</u>

綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>13,244,250</u>	<u>14,687,023</u>
其他全面支出		
其後可能重分類至損益的項目		
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	(44,428)	—
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>(255,100)</u>	<u>(120,265)</u>
於後續期間可能重分類至損益的其他		
全面支出	<u>(299,528)</u>	<u>(120,265)</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淨額，		
扣除稅項	<u>(17,860)</u>	<u>(13,035)</u>
於後續期間將不會重分類至損益的其他		
全面支出	<u>(17,860)</u>	<u>(13,035)</u>
期內其他全面支出	<u>(317,388)</u>	<u>(133,300)</u>
期內全面收益總額	<u>12,926,862</u>	<u>14,553,723</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	9,568,166	11,795,801
非控股權益	<u>3,358,696</u>	<u>2,757,922</u>
	<u>12,926,862</u>	<u>14,553,723</u>

綜合財務狀況表

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	13,938,823	14,738,039
投資物業	300,211,966	294,812,083
無形資產	1,024,793	1,071,642
使用權資產	4,748,348	4,723,062
商譽	1,640,603	1,640,603
於合營企業之投資	50,640,851	53,412,187
於聯營公司之投資	40,859,190	40,602,481
指定為透過其他全面收益按公平值 列賬之股本工具	875,384	899,314
定期存款	1,657,363	4,674,416
按公平值計入損益之金融資產	–	1,301,133
非流動資產之預付款項	926,165	879,733
遞延稅項資產	3,530,627	4,682,498
應收關聯方款項	10,389,025	4,956,600
應收非控股權益款項	2,128,956	4,523,092
	432,572,094	432,916,883
流動資產		
供銷售之物業	400,793,356	397,713,700
其他存貨	341,589	373,160
應收賬款、其他應收賬項、預付款項 及訂金	51,018,933	41,673,516
合約資產及合約成本	2,351,695	2,469,759
定期存款	3,542,431	647,450
按公平值計入損益之金融資產	10,190,788	4,990,766
應收關聯方款項	19,196,767	22,317,006
應收非控股權益款項	41,255,427	42,442,167
預付稅項	19,068,609	16,166,820
受限制銀行存款	1,537,391	1,540,111
現金及現金等值	97,376,833	115,449,212
	646,673,819	645,783,667

綜合財務狀況表(續)

		二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	10	122,396,623	121,968,760
租賃負債		907,990	785,895
合約負債		160,629,367	143,567,782
應付關聯方款項		34,857,892	34,204,105
應付非控股權益款項		13,020,700	13,878,885
應付稅項		17,102,117	23,782,140
銀行及其他借貸—一年內到期		37,840,938	41,322,150
超短期融資券		3,001,656	—
中期票據—一年內到期		11,846,174	9,183,837
		<u>401,603,457</u>	<u>388,693,554</u>
流動資產淨值		<u>245,070,362</u>	<u>257,090,113</u>
資產總值減流動負債		<u>677,642,456</u>	<u>690,006,996</u>
權益			
股本		673,829	673,829
儲備		<u>291,491,664</u>	<u>288,809,898</u>
本公司擁有人應佔權益		292,165,493	289,483,727
非控股權益		<u>128,221,956</u>	<u>129,831,954</u>
		<u>420,387,449</u>	<u>419,315,681</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	153,467,029	167,145,127
優先票據—一年後到期	12,857,193	13,149,080
中期票據—一年後到期	52,171,771	50,669,290
合約負債	11,941	24,390
租賃負債	4,902,966	5,339,749
衍生金融工具	139,373	37,812
應付關聯方款項	570,216	469,746
應付非控股權益款項	501,127	972,580
長期應付款項	70,308	57,293
遞延稅項負債	32,563,083	32,826,248
	<u>257,255,007</u>	<u>270,691,315</u>
權益總額及非流動負債	<u><u>677,642,456</u></u>	<u><u>690,006,996</u></u>

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」之要求以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則附錄D2的適用披露規定編製。

中期財務報告已按二零二五年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於二零二六年度財務報表反映之會計政策變動除外。

2. 會計政策變化

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則的修訂，就編製本集團簡明綜合財務報表而言，該等修訂於本集團二零二六年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告會計準則的修訂	香港財務報告會計準則的年度改進—第11卷
香港財務報告準則第9號及	金融工具的分類及計量的修訂
香港財務報告準則第7號的修訂	
香港財務報告準則第9號及	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第7號的修訂	

該等香港財務報告會計準則的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. 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。本集團於二零二五年下半年變更可呈報分類為以下三項主要業務：

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。

經營性不動產收租型業務：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益並從物業的長期增值中獲益。

輕資產管理收費型業務：此分類指商業運營及物業管理業務產生的收入，及文體產業運營、租賃住房業務及城市建設管理與諮詢等產生的收入。

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。

本集團已重列分類資料之比較數據，以符合本期呈列。

3. 分類資料(續)

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：

截至二零二六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 收租型業務 人民幣千元	輕資產 管理 收費型業務 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	45,304,396	123,742	1,510,847	46,938,985
於一段時間內確認	–	4,010,140	10,411,930	14,422,070
其他來源的營業額				
租金收入	–	10,418,337	–	10,418,337
分類營業額	45,304,396	14,552,219	11,922,777	71,779,392
分類間營業額	(41,836)	(391,334)	(3,476,913)	(3,910,083)
來自外部客戶的營業額	<u>45,262,560</u>	<u>14,160,885</u>	<u>8,445,864</u>	<u>67,869,309</u>
業績				
應佔於合營企業及聯營 公司投資之利潤減虧損	<u>398,887</u>	<u>210,163</u>	<u>(20,663)</u>	<u>588,387</u>
分類業績(包括應佔於合營 企業及聯營公司投資之 利潤減虧損)	<u>2,711,890</u>	<u>8,954,670</u>	<u>1,545,940</u>	13,212,500
投資物業之公平值變動收益				5,442,123
按公平值計入損益之金融工具 之公平值變動收益				55,163
其他收入、其他收益及虧損				3,827,931
未分配支出				(310,662)
財務費用				<u>(1,396,916)</u>
除稅前溢利				<u>20,830,139</u>

3. 分類資料(續)

截至二零二五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 收租型業務 人民幣千元	輕資產 管理 收費型業務 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	1,863,756	76,432,912
於一段時間內確認	–	3,489,038	10,743,030	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	12,606,786	99,628,744
分類間營業額	(162,981)	(394,438)	(4,150,068)	(4,707,487)
來自外部客戶的營業額	<u>74,358,351</u>	<u>12,106,188</u>	<u>8,456,718</u>	<u>94,921,257</u>
業績				
應佔於合營企業及聯營 公司投資之利潤減虧損	<u>526,187</u>	<u>727,660</u>	<u>(3,365)</u>	<u>1,250,482</u>
分類業績(包括應佔於合營 企業及聯營公司投資之 利潤減虧損)	<u>9,817,578</u>	<u>8,127,044</u>	<u>1,637,535</u>	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				<u>(1,521,382)</u>
除稅前溢利				<u><u>21,899,152</u></u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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、 超短期融資券及其他之利息總額	3,903,274	4,364,794
租賃負債之利息總額	133,916	147,119
銀行收費總額	51,057	81,759
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	(2,691,331)	(3,072,290)
	<u>1,396,916</u>	<u>1,521,382</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅 (「企業所得稅」)及預扣所得稅	4,206,659	3,800,945
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,470,626	1,541,245
其他司法管轄區的稅項支出	–	8,609
減：過往年度撥備不足／(超額撥備)	132,392	(145,684)
	<u>5,809,677</u>	<u>5,205,115</u>
遞延稅項	<u>1,776,212</u>	<u>2,007,014</u>
	<u>7,585,889</u>	<u>7,212,129</u>

5. 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，本集團大部分中國內地附屬公司的稅率為25%(二零二五年：25%)。

(B) 中國預扣所得稅

對於中國內地成立的公司向其海外投資者宣派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的直接控股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%(二零二五年：16.5%)的稅率計算。截至二零二六年及二零二五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%(二零二五年：25%)。

6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	558,022	486,237
使用權資產折舊	198,773	252,754
無形資產攤銷	46,025	48,898

7. 股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為人民幣0.966元(折合港幣1.110元)，合共人民幣6,886,400,000元，已於截至二零二六年六月三十日止六個月確認，並已於二零二六年八月派付。

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。

董事會於二零二六年八月二十八日宣派截至二零二六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0.231元)(截至二零二五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(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,426,027,000元)尚未於中期財務報告內確認為負債。

8. 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二零二六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股(截至二零二五年六月三十日止六個月：7,130,939,579股)計算。由於於兩個期間內並無潛在攤薄影響的普通股，每股攤薄盈利並未列示。

9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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)	3,881,497	3,695,780
減：減值撥備(附註)	(410,508)	(343,950)
	<u>3,470,989</u>	<u>3,351,830</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>3,646,923</u>	<u>3,852,836</u>
其他應收賬項	27,759,401	20,023,508
減：減值撥備	(432,246)	(419,562)
	<u>27,327,155</u>	<u>19,603,946</u>
預付款項及訂金	<u>16,573,866</u>	<u>14,864,904</u>
	<u><u>51,018,933</u></u>	<u><u>41,673,516</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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	1,052,154	1,534,969
31-60天	165,117	105,028
61-90天	265,564	128,641
91-180天	411,698	551,707
181-365天	796,427	298,340
超過1年	780,029	733,145
	<u>3,470,989</u>	<u>3,351,830</u>

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，所有應收賬款及應收票據均按攤銷成本計量。

10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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)	57,835,526	61,138,957
其他應付賬項(附註b)	<u>64,561,097</u>	<u>60,829,803</u>
	<u>122,396,623</u>	<u>121,968,760</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乃根據合同訂明的條款釐定，除預期在一年後結清的應付供應商之保留金外，所有其他應付賬款及應付票據通常介乎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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30天	9,148,003	17,964,495
31-60天	8,231,784	2,992,279
61-90天	926,930	1,661,877
91-180天	3,848,895	7,254,801
181-365天	15,669,337	12,405,828
超過1年	<u>20,010,577</u>	<u>18,859,677</u>
	<u>57,835,526</u>	<u>61,138,957</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二零二六年六月三十日止六個月之業績回顧與展望。

二零二六年上半年，我國經濟運行總體平穩、穩中有進，延續回升向好態勢，新動能新優勢加快培育。房地產市場整體延續築底行情，呈現「弱復甦、強分化」格局，行業加快向新發展模式轉型。消費市場擴容提質，線下消費及服務消費延續向新向好的發展態勢。

面對行業轉型期的挑戰與機遇，本集團紮實推進「三條增長曲線」業務高效協同、同向發力、全面高質量發展，經營業績持續領跑行業、盈利質量不斷優化提升。二零二六年上半年，實現綜合營業額人民幣678.7億元，股東應佔淨利潤人民幣98.4億元，核心淨利潤人民幣101.6億元，經常性業務業績貢獻佔比穩步提升。董事會建議派發中期股息每股人民幣0.20元，同比持平。得益於穩健的經營基本面與顯著的戰略轉型成效，本公司估值加快重塑，五月十一日，股價創出39.88港元(前復權)的歷史新高。截至六月末，本公司市值達2,139億港元，穩居內房股榜首。

一、業務回顧

(一)第一增長曲線－開發銷售型業務：打造極致產品力，築牢業績基本盤

上半年，開發銷售型業務實現簽約額人民幣1,165.0億元，同比增長5.6%，銷售規模位居行業前三。深圳、上海等6座城市市佔率位列當地第一，15座城市躋身區域前三，行業領先地位進一步鞏固。

著力打造標桿產品，推動增量項目「做一成一」。深圳灣雲璽、上海雲啟濱江銷售額均突破百億，榮登全國單盤銷售冠亞軍，13個項目位居所在城市銷售榜首，產品打造能力獲市場高度認可。

著力開展「老盤新做」，推動存量項目加快去化。通過配套升級、產品迭代及精細化社群運營等舉措，北京潤府量價齊升，杭州望雲潤璽院全面清盤，順德雲璟超額完成業績目標，尾盤去化與存量清盤全面提速。

著力攻堅「資源換倉」，推動低效土儲有序盤活。通過退股退地、規劃調整、增量投資帶動存量解題等舉措，實現唐山南湖和橡樹灣、江陰江灣城、瀋陽潤溪山等項目退地或置換優質地塊，資源結構持續優化。

(二)第二增長曲線－經營性不動產收租型業務：擴規模提質效，激活長期增長引擎

上半年，經營性不動產收租型業務保持穩健增長，實現營業額人民幣141.6億元，同比增長17.0%；核心淨利潤人民幣56.2億元，同比增長12.7%，對本集團業績的貢獻度與支撐力持續增強。

購物中心業務競爭護城河持續拓寬。自持購物中心實現零售額人民幣1,281.9億元，同比增長16.4%，顯著跑贏全國社零大盤。截至六月三十日，自持在營購物中心98座，經營利潤率66.0%，再創歷史新高。廈門萬象城二期實現高品質開業。

寫字樓業務逆勢提質。聚焦頭部優質企業需求，持續優化租賃策略與租戶結構，「一項一策」推進重點項目攻堅，全力拓展新租面積，以精細化資產運維與高品質服務，推動項目平均出租率維持穩定。

酒店業務精益提效。精準優化客群結構、迭代升級服務體系、深化全維度成本管控，酒店客房收入及佔比實現穩步增長，入住率及每房收益(RevPAR)領跑區域市場。

(三)第三增長曲線－輕資產管理收費型業務：強化全價值鏈資管能力，拓寬高質量增長新賽道

上半年，輕資產管理收費型業務經營質效與品牌價值穩步提升，各細分賽道競爭優勢進一步鞏固。

1. 華潤萬象生活

實現營業額人民幣92.2億元，同比增長8.1%，核心淨利潤人民幣22.3億元，同比增長10.8%。股價持續跑贏行業，市值與市盈率穩居行業首位。

商業航道行業領先優勢持續鞏固。截至六月三十日，管理在營購物中心138座，期內新增3座，其中116個項目零售額位列當地市場前三，累計實現零售額人民幣1,484.8億元，佔全國社會消費品零售總額比重提升至0.6%。

物業航道規模能級與經營質效穩步提升。截至六月三十日，在管面積達4.4億平方米，合約面積達4.7億平方米，營收、毛利保持增長，第三方滿意度行業領先。

大會員業務流量價值加速釋放。截至六月三十日，萬象星會員總量突破9,300萬人，同比增長12.3%，萬象星發分總額同比增長18.6%至人民幣7億元，跨業態會員兌分人數同比增加26.9%，流量牽引與變現賦能作用顯著提高。

2. 資管業務

成功發行成都萬象城機構間REIT，有序推進商業不動產REIT申報，多層次REITs平台建設日益完善。截至六月三十日，本集團資產管理規模達人民幣5,243億元，較上年末增加人民幣221億元，資管版圖持續擴容。

華潤消費REIT:實現營業額人民幣4.06億元，同比增長10.6%，EBITDA人民幣2.29億元，同比增長12.9%，市值穩居C-REITs首位。上市以來，累計實現現金分紅人民幣7.71億元，持續兌現高質量回報承諾。

華潤有巢REIT:實現基金收入人民幣6,885萬元，EBITDA人民幣4,513萬元，同比均增長75%；成功完成上海馬橋項目擴募，並積極推動Pre-REITs基金設立，持續打通保障性租賃住房資本循環。

3. 文體產業運營業務

在管項目增至24個，面積增至556萬平方米，規模達人民幣763億元，營收同比增長18.1%至人民幣6.0億元，經營利潤率達25.1%，場館高質量拓展及運營標準化建設全面推進，品牌勢能持續提升。

4. 租賃住房業務

在營項目實現全口徑營業收入人民幣4.7億元，同比增長14.4%，經營利潤2.9億元，同比增長16.4%。業務覆蓋全國15座城市，在管項目房間數9.9萬間，管理規模穩居行業前六。

5. 城市建設管理與諮詢業務

實現營業額人民幣4.3億元，經營利潤1.2億元。截至六月三十日，在管項目達242個，在管面積達6,223萬平方米。獲評代建綜合能力最高等級三星資質，綜合實力穩居行業第一梯隊。

二、資源拓展與精準投資

本集團堅持「調佈局、調結構、調節奏」的投資原則，聚焦核心戰略城市與價值窪地項目。期內，共獲取項目16個，權益投資人民幣324.9億元，一二線城市投資佔比達99%，投資強度位列行業第二。

開發銷售型業務堅持多元渠道拿地策略，獲取項目14宗，權益地價人民幣297.7億元，有效補充了北京、深圳、成都等核心城市優質土儲。**經營性不動產收租型業務**聚焦重點城市加密佈局，獲取北京麗澤、深圳大運、合肥蘇寧廣場等5個優質購物中心項目。**輕資產管理收費型業務**堅持「速度第一、完美第二」策略，華潤萬象生活新拓購物中心12個；城市建設管理與諮詢業務深耕商業綜合體、文體場館、產業園三大核心賽道，新增簽約長沙奧體中心等22個項目；文體產業運營業務新獲取無錫奧體中心等4個文體場館運營權。

三、財務管理及信用評級

本集團始終恪守穩健審慎的財務原則。截至六月三十日，現金儲備達人民幣989.1億元，總有息負債率與淨有息負債率均保持在行業最優梯隊，加權平均融資成本再創歷史新低，財務底盤極其穩健。期內，標普及穆迪分別維持本公司「BBB+／穩定展望」及「Baa1／穩定展望」的信用評級，惠譽於七月二十九日提升本公司評級至「A-／穩定展望」，本公司三大國際評級機構綜合信用評級位居行業第一梯隊。

四、環境、社會及管治(ESG)

本集團全面貫徹「全生命週期可持續發展」理念，綠色低碳轉型穩步推進。期內，新增裝配式建築項目16個、總建築面積206萬平方米；新增綠色建築認證項目5個，認證總面積41.2萬平方米。南京雨花萬象天地斬獲低碳建築運行標識，西安萬象城等5個項目實現100%零碳電力運營。大力踐行企業社會責任，承建保障性住房施工面積1,023萬平方米，保障性租賃住房納保房源4.4萬間。累計建成交付希望小鎮17座，另有4座處於規劃建設階段。期內，入選恆生可持續發展基準指數及恆生ESG50指數成分股，獲評明晟(MSCI)AA級評級、全球不動產可持續發展評級體系(GRESB)四星級評級，榮登央視「中國ESG上市公司先鋒100」榜單第九位，穩居房地產行業首位。

五、未來展望

當前，我國房地產行業已進入存量提質與結構分化的新階段，住宅市場回歸居住屬性，改善型需求加速釋放，核心城市優質住宅資產展現出強勁韌性；消費領域由實物消費向體驗與情感消費升級，優質品牌與客流加速向運營能力領先的頭部商業項目集聚；不動產資管領域「私募孵化—運營增值—公募REITs退出」的資本閉環日趨成熟，為具備城市投資開發建設運營綜合實力和大資管能力的頭部企業帶來了突圍破局的重大機遇。

二零二六年既是「十五五」規劃的開局之年，也是本公司在香港聯交所上市三十週年的重要里程碑。站在新的歷史起點，我們將敏銳把握行業轉型升級機遇，錨定「創建世界一流的城市投資開發運營商」戰略目標，縱深推進三條增長曲線協同高質量發展：**開發銷售型業務**堅持「提質增效保利潤」導向，加快提升全價值鏈組織能力，聚焦主流客戶需求，提供主流改善產品，加速低效資源盤活退出，實現「做強、做優、做大」，築牢業績基本盤。**經營性不動產收租型業務**堅持「量質雙優提利潤」導向，加密核心城市購物中心佈局，深化精益管理、提升運營質效，推動資產與資本高效循環，實現「做專、做強、做大」，打造業績強大引擎。**輕資產管理收費型業務**堅持「創新提質增利潤」導向，鞏固拓展優勢賽道領跑地位，積極把握優質資產收併購機遇，構建行業領先的輕資產城市運營與服務平台，實現「做實、做大、做強」，培育業績增長極。通過戰略引領和穩健經營，為全體股東創造長期可持續的價值回報。

最後，本人謹代表華潤置地董事會，向長期以來信任、支持本集團的股東、客戶、合作夥伴、全體同仁及社會各界，致以最誠摯的感謝！

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

二零二六年上半年，本集團實現綜合營業額人民幣678.7億元，核心淨利潤人民幣101.6億元。期內，本集團經常性業務收入和利潤同比分別增長9.9%和10.4%。經常性利潤佔比同比提升5.3個百分點至65.5%。

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	45.26	-39.1%	66.7%	3.51 ¹	-11.8%	34.5%
經常性業務	22.61	9.9%	33.3%	6.65	10.4%	65.5%
B.經營性不動產收租型業務	14.16	17.0%	20.9%	5.62	12.7%	55.4%
C.輕資產管理收費型業務	8.45	-0.1%	12.4%	1.03	-0.5%	10.1%
合計	67.87	-28.5%	100.0%	10.16	1.6%	100.0%

2. 毛利潤及毛利率

二零二六年上半年，本集團實現毛利潤人民幣172.2億元，綜合毛利率25.4%，同比增長1.4個百分點。本集團開發銷售型業務毛利率10.0%，同比下降5.6個百分點；經營性不動產收租型業務毛利率同比提升0.4個百分點至73.3%；受益於商管規模效應及運營提效，萬象生活毛利率同比提升0.9個百分點至38.0%。

3. 銷售及市場推廣支出及行政支出

二零二六年上半年，本集團銷售及市場推廣支出人民幣29.4億元，同比增長7.4%；一般及行政支出人民幣19.6億元，同比下降3.8%。

¹： 已包含本集團於期內出售成都萬象城及成都木棉花酒店項目所確認的處置收益

4. 應佔聯合營公司投資之利潤

二零二六年上半年，本集團應佔聯合營公司投資之利潤合計人民幣5.9億元，同比下降52.9%。

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。二零二六年上半年，本集團所得稅支出人民幣75.9億元，同比增長5.2%。其中，企業所得稅費用人民幣61.2億元，同比增長7.8%，土地增值稅人民幣14.7億元，同比下降4.6%。

業務回顧

1. 開發銷售型業務

簽約情況回顧

二零二六年上半年，本集團實現簽約額人民幣1,165.0億元，同比增長5.6%，簽約規模保持行業前三，實現簽約面積316萬平方米，同比減少23.2%。

本集團二零二六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	%
華北區域	19,272,133	16.5%	805,913	25.5%
華南區域	42,982,392	36.9%	840,028	26.5%
華東區域	39,101,730	33.6%	704,221	22.3%
中西部區域	15,143,745	13.0%	812,089	25.7%
合計	<u>116,500,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,162,251</u>	<u>100.0%</u>

結算情況回顧

二零二六年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣452.6億元，同比下降39.1%，結算面積198萬平方米，同比減少38.3%。

本集團二零二六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	%
華北區域	7,807,752	17.2%	368,041	18.6%
華南區域	18,831,927	41.6%	608,850	30.8%
華東區域	10,406,222	23.0%	439,192	22.2%
中西部區域	8,216,659	18.2%	562,329	28.4%
合計	<u>45,262,560</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,978,412</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二六年六月三十日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣1,881.9億元，有待陸續結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣972.8億元將於二零二六年年內結算，為本集團二零二六年的業績實現打下了堅實的基礎。

2. 經營性不動產收租型業務

二零二六年上半年，本集團經營性不動產收租型業務營業額達人民幣141.6億元，同比增長17.0%。

購物中心

二零二六年上半年，本集團購物中心營業額人民幣124.4億元，同比增長19.4%，出租率98.0%，同比增加0.7個百分點。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57.7億元，評估後資產賬面總值為人民幣2,462.9億元，佔本集團資產總值22.8%。截至二零二六年六月三十日，本集團購物中心總建築面積1,247萬平方米，同比增加5.2%，權益建築面積927萬平方米。期內新開業廈門萬象城二期，在營購物中心數量維持在98座。

寫字樓

二零二六年上半年，本集團寫字樓營業額人民幣7.8億元，同比下降4.2%，寫字樓出租率74.3%，同比下降0.2個百分點。本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣361.4億元，佔本集團資產總值3.3%。截至二零二六年六月三十日，寫字樓總建築面積140萬平方米，權益建築面積100萬平方米。期內新開業寫字樓1座，在營寫字樓數量增到24座。

酒店

二零二六年上半年，本集團酒店營業額人民幣9.4億元，同比增長8.3%；酒店平均入住率68.8%，同比增加5.1個百分點。本集團已開業酒店資產賬面原值為人民幣114.5億元(含土地使用權)，佔本集團資產總值1.1%。截至二零二六年六月三十日，酒店總建築面積79萬平方米，同比持平，權益建築面積62萬平方米。期內未有酒店投入運營，在營酒店數量維持在18間。

本集團二零二六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)
廈門萬象城二期	廈門	51.0%	60,666	30,939
其中：商業			44,479	22,684
停車場			16,187	8,255
上海石門一路項目 (暫定名)	上海	40.0%	80,069	32,028
合計			<u>140,735</u>	<u>62,967</u>
其中：商業			44,479	22,684
停車場			16,187	8,255
寫字樓			80,069	32,028

3. 輕資產管理收費型業務

二零二六年上半年，本集團輕資產管理收費型業務營業額人民幣84.5億元，主要貢獻來自於：(1)旗下上市附屬公司華潤萬象生活開展的輕資產管理服務(不含集團內業務)；(2)文體產業運營、租賃住房、城市建設管理與諮詢等業務。

華潤萬象生活

華潤萬象生活面對行業新格局，秉持「外延式拓展+內涵式增長」雙輪驅動策略，業績保持韌性增長。截至二零二六年六月三十日，商業管理航道業務管理在營項目138個，其中33個為向第三方的管理輸出項目；物業管理航道業務合約面積達4.7億平方米，較二零二五年末增加1.0%。二零二六年上半年，華潤萬象生活實現營業額人民幣92.2億元，同比增加8.1%，其中，商業航道業務營業額人民幣37.0億元，物業航道業務營業額人民幣53.3億元。

文體產業運營業務

二零二六年上半年，本集團文體產業運營營業額人民幣6.0億元，同比增長18.1%。截至二零二六年六月三十日，文體產業運營業務管理面積556萬平方米，年內新獲取深圳、宜賓、無錫4座場館運營權，在管項目增至24個。

租賃住房業務

二零二六年上半年，本集團租賃住房營業額人民幣2.5億元，同比增長1.8%。截至二零二六年六月三十日，租賃住房業務在營房間5.2萬間，年內新開業項目2個，在營項目增至62個。

城市建設管理與諮詢業務

二零二六年上半年，本集團城市建設管理與諮詢營業額人民幣4.3億元，同比下降12.1%。截至二零二六年六月三十日，城市建設管理與諮詢業務管理面積6,223萬平方米，年內新增簽約項目22個，在管項目增至242個。

土地儲備

二零二六年上半年，本集團以總地價人民幣341.0億元(權益地價人民幣324.9億元)增持了16宗優質土地儲備，新增總計容建築面積284萬平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團總土地儲備面積為4,712萬平方米。

1. 物業開發

截至二零二六年六月三十日，本集團物業開發土地儲備面積為3,923萬平方米，權益面積為2,766萬平方米。

區域	總建築 面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)
華北區域	8,919,841	6,899,004
華南區域	12,925,471	7,987,132
華東區域	5,694,417	3,791,131
中西部區域	11,691,885	8,980,725
合計	39,231,614	27,657,992

2. 投資物業

截至二零二六年六月三十日，本集團投資物業土地儲備面積為789萬平方米，權益面積為579萬平方米。其中，商業土地儲備面積531萬平方米，佔比67.3%，在建及規劃中購物中心34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	7,892,733	5,792,318
其中：商業	5,314,414	3,860,236
寫字樓	1,395,540	1,020,895
酒店	796,806	626,480
公寓	283,529	182,263
產業園	102,444	102,444

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「調佈局、調結構、調節奏」，堅持穩健的投資策略，聚焦戰略城市及價值窪地，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

截至二零二六年六月三十日，本集團綜合借貸額折合人民幣2,711.8億元，現金及銀行結存折合人民幣989.1億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為41.0%，較二零二五年底的39.2%上升1.8個百分點，但仍處於行業低位。

2. 融資成本

截至二零二六年六月三十日，本集團有息負債總額中，約19%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，於二零二六年六月三十日的加權平均融資成本約為2.63%，較二零二五年底的2.72%下降9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，本集團於二零二六年在境內公開市場獲取人民幣融資115.0億元，票面利率介乎1.55%至2.00%區間。

本集團二零二六年公開市場融資詳列如下：

融資主體／資產	幣種	產品種類	原幣金額 (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	公司債	2,000	2026/1/23	2029/1/23	3.00	1.99%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,500	2026/2/6	2029/2/6	3.00	2.00%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,500	2026/3/13	2029/3/13	3.00	1.90%
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	3,000	2026/6/17	2027/3/12	0.75	1.55%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	1,500	2026/6/18	2029/6/18	3.00	1.59%
境內合計	人民幣		<u>11,500</u>				

4. 信用評級

二零二六年上半年，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，其中惠譽於七月二十九日提升本公司評級至「A-／穩定展望」。

5. 資產抵押

截至二零二六年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣1,362.1億元的融資額度，該額度下貸款餘額為人民幣903.5億元，資產抵押期限從3年到23年不等。

6. 匯率波動風險

二零二六年上半年，本集團積極管理匯率風險敞口，截至二零二六年六月三十日，敞口佔比維持4.3%的低位。期末，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為美元3.0億元(折合約人民幣20.4億元)。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

截至二零二六年六月三十日，本集團在中國內地和香港的僱員總數為59,045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(「聯交所」)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。

本公司已於二零二六年一月一日至二零二六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所有守則條文。

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」)為董事及有關僱員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二零二六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二零二六年六月三十日止六個月，概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括庫存股份(定義見上市規則))。於二零二六年六月三十日，本公司並無擁有任何庫存股份。

重大投資

於二零二六年六月三十日，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

截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團沒有任何重大投資和資本性資產的未來計劃。

更換獨立核數師

畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)自二零二三年六月起擔任本公司獨立核數師，並已於二零二六年六月九日召開的本公司股東週年大會結束後屆滿退任。本公司及華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)均未訂立規定獨立核數師固定任期或強制輪替週期的獨立書面政策。此外，退任獨立核數師的服務任期亦尚未達到中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會相關法規規定的上限。儘管如此，考慮到現行市場狀況及近期全球經濟逆風，為符合良好企業管治標準、提升核數師的獨立性與客觀性，並防範因長期合作關係隨時間推移可能產生的熟悉度威脅及相關履職風險，華潤集團採取了更為審慎的做法。作為良好企業管治實務的舉措，華潤集團建議在完成三個審計週期後更換本公司獨立核數師。董事會及審核委員會隨後已對該事項進行了檢討及審議，並同意更換獨立核數師的建議。

董事會確認，本公司與畢馬威之間並無意見分歧，亦無有關建議更換獨立核數師的其他事宜須提請聯交所、股東或本公司債權人垂注。

董事會謹藉此機會衷心感謝畢馬威於以往年度為本集團提供的專業服務及支持。

鑒於畢馬威的退任，華潤集團及本公司已就審計服務進行選聘程序。根據上述程序的結果及經審核委員會推薦，董事會決議建議在畢馬威退任後委任德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)為本公司獨立核數師。

於評估建議委任德勤為本公司獨立核數師時，審核委員會已根據其職權範圍考慮多項因素，包括但不限於：(i)德勤的審核方案及費用建議；(ii)其為上市公司處理審核工作的經驗、行業知識及技術能力；(iii)其對本集團的獨立性及客觀性；(iv)其市場聲譽；(v)其資源及人手；及(vi)香港會計及財務匯報局(「會財局」)於二零二一年十二月頒佈的《審計委員會有效運作指引—甄選、委任及重新委任核數師》(「該指引」)，包括該指引第二部分「甄選及委任核數師」。

基於上文所述評估，董事會及審核委員會信納德勤是獨立、勝任及具備能力(包括人力、專業知識、時間及其他資源)，能夠為本公司執行高質素的審計工作，認為其符合監管要求且適合擔任本公司獨立核數師，並認為建議更換獨立核數師符合本公司及股東的整體最佳利益。

上述建議已於二零二六年六月九日舉行之股東週年大會上獲股東批准。

審核委員會及核數師之審閱

二零二六年中期報告已由本公司審核委員會審閱並無異議，該委員會由五名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。

本公司獨立核數師德勤已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會已決議將於二零二六年十月二十八日(星期三)，向於二零二六年九月十四日(星期一)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(「二零二六年中期股息」)每股人民幣0.20元(折合每股港幣0.231元)(二零二五年：每股港幣0.219元)。本公司將於二零二六年九月十四日(星期一)至九月十五日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派二零二六年中期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零二六年九月十一日(星期五)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。

二零二六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1.1557元之匯率(即緊接二零二六年八月二十八日(星期五)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」)現金收取二零二六年中期股息。

股東有權選擇以人民幣收取全部或部分二零二六年中期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二六年中期股息，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二零二六年中期股息權利的記錄日期二零二六年九月十四日(星期一)後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二六年九月二十二日(星期二)寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二六年十月八日(星期四)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。支票預計於二零二六年十月二十八日(星期三)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。

倘於二零二六年十月八日(星期四)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二零二六年中期股息。所有港幣股息將於二零二六年十月二十八日(星期三)以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二六年中期股息，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

本集團於二零二六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二零二六年中期報告，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，二零二六年八月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、徐榮先生、郝忠明先生、趙偉先生及陳偉先生；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。