

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倚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)

二零一四年中期業績公佈

摘要

- 二零一四年上半年綜合營業額為港幣 276.88 億元，去年同期為港幣 157.75 億元，比去年同期增長 75.5%。
- 二零一四年上半年綜合股東應佔溢利為港幣 49.73 億元，去年同期為港幣 43.84 億元，比去年同期增長 13.4%。
- 二零一四年上半年綜合毛利率為 30.6%，去年同期為 31.4%，二零一三年全年為 28.2%。
- 二零一四年上半年淨利潤率為 18.0%，去年同期為 27.8%，二零一三年全年為 20.6%。
- 二零一四年上半年扣除投資物業評估增值後核心淨利潤率為 13.3%，略高於去年同期的 12.7% 及二零一三年全年的 13.2%。
- 二零一四年上半年每股盈利為港幣 85.3 仙，去年同期為港幣 75.3 仙，比去年同期增長 13.3%。
- 二零一四年上半年結算面積 1,652,043 平方米，去年同期為 932,616 平方米，比去年同期增長 77.1%。
- 二零一四年截至七月三十一日，新增土地儲備 621.53 萬平方米，總土地儲備達 3,653.35 萬平方米。
- 二零一四年截至七月三十一日，本集團已實現當年簽約額人民幣 298.21 億元、簽約面積 276.11 萬平方米，連同二零一三年及以前年度已銷售但未結算的簽約額人民幣 673.81 億元，本集團共有人民幣 972.02 億元已實現簽約額有待在二零一四年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定可於二零一四年內結算的開發物業營業額已達人民幣 610.76 億元（包括二零一四年上半年已結算部分）。
- 董事會宣派中期股息每股港幣 8.5 仙，比二零一三年中期股息每股港幣 7.3 仙增長 16.4%。

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」)截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績如下:

中期綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	27,688,042	15,774,532
銷售成本		(19,226,312)	(10,813,730)
毛利		8,461,730	4,960,802
投資物業之公平值變動收益		1,916,604	3,557,155
衍生金融工具之公平值變動收益		-	26,650
其他收入		444,714	455,255
銷售及市場推廣支出		(1,163,985)	(891,178)
一般及行政支出		(877,268)	(809,058)
應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤		51,726	76,068
財務費用		(291,576)	(280,310)
除稅前溢利		8,541,945	7,095,384
所得稅開支	4	(3,157,219)	(2,314,172)
期內溢利	5	5,384,726	4,781,212
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		4,972,637	4,384,398
非控股權益		412,089	396,814
		5,384,726	4,781,212
每股盈利	6		
基本		港幣 85.3 仙	港幣 75.3 仙
攤薄		港幣 85.2 仙	港幣 75.2 仙

中期綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利	5,384,726	4,781,212
其他全面收益 (其後可重分類至損益的項目)		
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額	(1,235,365)	1,965,202
期內全面收益總額	<u>4,149,361</u>	<u>6,746,414</u>
以下人士應佔全面收益總額		
本公司擁有人	3,779,302	6,130,773
非控股權益	370,059	615,641
	<u>4,149,361</u>	<u>6,746,414</u>

中期綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,347,987	5,881,581
土地使用權		1,991,602	1,833,901
投資物業		66,386,839	59,611,449
於合營企業及聯營公司之權益		2,834,671	2,921,039
可供出售投資		190,808	178,529
非流動資產之預付款項		1,210,721	2,464,553
遞延所得稅資產		309,018	387,150
應收非控股權益款項		497,546	-
		<u>79,769,192</u>	<u>73,278,202</u>
流動資產			
供銷售之物業		162,490,767	150,010,531
其他存貨		493,247	447,627
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	8	24,278,780	22,695,073
應收客戶合約工程款項		176,907	210,461
應收同系附屬公司款項		78,728	709,600
應收一間中間控股公司款項		12,695	1,310,017
應收合營企業款項		2,743,592	1,241,592
應收聯營公司款項		1,550,446	806,142
應收非控股權益款項		202,244	146,114
預付稅項		3,029,238	2,280,776
可供出售投資		-	381,567
現金及銀行結存		24,508,657	28,238,904
		<u>219,565,301</u>	<u>208,478,404</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	9	30,584,252	32,556,534
預售物業已收墊款		76,287,326	70,571,822
應付客戶合約工程款項		159,354	141,015
應付最終控股公司款項		116	117
應付同系附屬公司款項		150,827	188,124
應付一間中間控股公司款項		-	167
應付合營企業款項		407,822	569,458
應付非控股權益款項		3,532,570	3,135,175
應付稅項		6,938,628	8,341,291
銀行借貸 — 一年內到期		23,509,554	16,256,126
		<u>141,570,449</u>	<u>131,759,829</u>
流動資產淨值		<u>77,994,852</u>	<u>76,718,575</u>

中期綜合財務狀況表（續）

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債	157,764,044	149,996,777
權益		
股本	583,102	583,063
儲備	85,876,893	84,219,125
本公司擁有人應佔股本	86,459,995	84,802,188
非控股權益	9,106,000	8,784,531
	95,565,995	93,586,719
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	34,355,084	40,889,848
優先票據	19,555,751	7,755,279
應付一間同系附屬公司款項	76,209	-
遞延所得稅負債	8,211,005	7,764,931
	62,198,049	56,410,058
權益總額及非流動負債	157,764,044	149,996,777

附註：

1. 編製基準

截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務報表須與根據香港財務報告準則所編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

2. 主要會計政策

除下文所述者外，本中期財務報表所用會計政策與截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述已採用者一致。

(a) 本集團於二零一四年一月一日採納之新準則、準則之修訂及詮釋

本集團於二零一四年一月一日開始之財政年度強制採納下列新準則、準則之修訂及詮釋。採納該等新準則、準則之修訂及詮釋並無對本集團之業績或財務狀況構成任何重大影響。

香港會計準則第 32 號（修訂本）	金融工具：呈列
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	就投資實體之合併
香港會計準則第 36 號（修訂本）	資產減值
香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具：確認及計量—衍生工具的更替
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	徵稅

(b) 中期期間的所得稅乃按預期年度總收益適用之稅率計提。

3. 分類資料

向本公司執行董事（即本集團主要營運決策者「主要營運決策者」）呈報的資料集中於銷售已發展物業、物業投資及管理、酒店經營及建築、裝修服務及其他分類，作資源分配及表現評估用途。

分類業績指各分類之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、投資物業之公平值變動收益、總部行政成本、應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤及財務費用。分類收益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。

分類收益及業績

以下按可呈報及經營分類對本集團收益及業績作出之分析：

截至二零一四年六月三十日止六個月

	銷售已 發展物業 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	酒店經營 港幣千元	建築、裝修 服務及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
收益					
外部收益	24,054,232	2,250,961	376,126	1,006,723	27,688,042
業績					
分類業績	5,516,296	1,174,279	(39,325)	(93,273)	6,557,977
未分配其他收入					444,714
投資物業之公平值變動收益					1,916,604
未分配支出					(137,500)
應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤					51,726
財務費用					(291,576)
除稅前溢利					8,541,945

3. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	銷售已發展 物業 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	酒店經營 港幣千元	建築、裝修 服務及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
收益					
外部收益	12,579,475	1,854,581	299,664	1,040,812	15,774,532
業績					
分類業績	2,483,141	1,017,515	(23,438)	(31,814)	3,445,404
未分配其他收入					455,255
投資物業之公平值變動收益					3,557,155
衍生金融工具之公平值變動收益					26,650
未分配支出					(184,838)
應佔於合營企業投資之利潤					76,068
財務費用					(280,310)
除稅前溢利					7,095,384

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期所得稅		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅及預扣所得稅	1,451,254	803,965
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,114,442	608,644
遞延所得稅	591,523	901,563
	3,157,219	2,314,172

(a) 香港利得稅

截至二零一四年六月三十日止六個月，適用香港利得稅稅率為 16.5% (截至二零一三年六月三十日止六個月：16.5%)。

(b) 中國企業所得稅

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團在中國內地之附屬公司須按 25% (截至二零一三年六月三十日止六個月：25%) 之稅率繳交中國企業所得稅。

4. 所得稅開支 (續)

(c) 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。

(d) 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。

(e) 海外所得稅

本公司根據開曼群島第 22 章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，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的附屬公司乃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。

5. 期內溢利

期內溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
土地使用權攤銷	6,895	4,068
物業、廠房及設備折舊	212,964	188,454

6. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利（本公司擁有人應佔 期內溢利）	4,972,637	4,384,398
	<hr/>	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	5,830,979,674	5,825,975,525
購股權之潛在攤薄普通股之影響	4,698,803	7,702,810
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	5,835,678,477	5,833,678,335

7. 股息

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股普通股股息港幣 36.4 仙，合共港幣 2,122,490,000 元，已於截至二零一四年六月三十日止六個月確認，並已於二零一四年七月派付。

本公司董事會於二零一四年八月十九日宣派中期每股普通股股息港幣 8.5 仙（截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息：每股港幣 7.3 仙）。此中期股息合共港幣 495,637,000 元（截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息：港幣 425,446,000 元）尚未於本簡明綜合中期財務報表內確認為負債。

8. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款（附註a）	674,369	776,365
減：呆賬撥備	(132,881)	(136,756)
	541,488	639,609
其他應收賬項	4,783,589	2,785,104
減：呆賬撥備	(259,824)	(262,309)
	4,523,765	2,522,795
就收購土地使用權之預付款項	12,875,669	14,855,064
預付款項及訂金	6,337,858	4,677,605
	24,278,780	22,695,073

附註：

- (a) 出售物業之應收所得款項按照買賣協議所載條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在 30 天內支付餘款或不會有任何信貸期。

除出售物業之應收所得款項、租賃物業之租金收入及建築合約之應收款項均須根據有關協議條款支付外，本集團一般會給予客戶不超過 45 天之信貸期。

以下為報告期末應收賬款（扣除呆賬撥備）之賬齡分析：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	404,745	549,753
超過一年	136,743	89,856
	541,488	639,609

9. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款（附註a）	21,186,314	24,560,380
其他應付賬項（附註 b）	7,275,448	7,996,154
應付股息	2,122,490	-
	<u>30,584,252</u>	<u>32,556,534</u>

附註：

(a) 以下為報告期末應付賬款之賬齡分析：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	18,161,323	22,759,861
超過一年	3,024,991	1,800,519
	<u>21,186,314</u>	<u>24,560,380</u>

(b) 金額主要包括預收款項、應付其他稅款、暫收款及預提工資。

主席報告

業績回顧

二零一四年上半年，本集團共實現營業額港幣 276.88 億元，同比增長達 75.5%，本集團股東應佔溢利港幣 49.73 億元，同比增長 13.4%；扣除投資物業評估增值後，核心股東應佔溢利為港幣 36.90 億元，同比增長 83.7%。上半年本集團實現每股盈利港幣 85.3 仙，同比增長 13.3%；每股淨資產達港幣 14.83 元，同比上升 17.5%。

本公司董事會建議派發中期股息每股港幣 8.5 仙，比二零一三年中期股息增加 16.4%。

開發物業

報告期內，開發物業實現營業額港幣 240.54 億元，同比增長 91.2%，開發物業結算毛利率為 28.2%，略高於去年同期及二零一三年全年水平。

受市場因素和新推可售資源較少的影響，本集團上半年實現簽約額人民幣 255.64 億元，簽約面積 229.96 萬平米，分別較去年同期下降 24.3%和 20.0%。

投資物業

報告期內，包括酒店在內的投資物業實現營業額港幣 26.27 億元，同比增長 21.9%。截至二零一四年六月三十日，本集團在營投資物業總建築面積達到 250.21 萬平米，其中已開業萬象城 6 個，五彩城 3 個。

鄭州萬象城、合肥蜀山五彩城、寧波余姚五彩城於上半年相繼開業。鄭州萬象城的硬件設計和品牌組合具有市場引領性，未來有較大機會成為當地市場標杆。兩個五彩城開業表現優異，客流量及商場零售額均超出預期。

本集團不斷加強商業運營管理，克服高端零售市場整體下滑的挑戰，除新開業鄭州萬象城外，其餘五個萬象城上半年零售額較去年同期均有增長，進一步鞏固了萬象城的市場領先地位，其中深圳萬象城零售額名列全國前茅，南寧萬象城於當地市場排名第一。

增值服務

上半年，本集團繼續落實增值服務產品的標準化和推廣工作，覆蓋項目達 42 個。期內，本集團圍繞生活服務、綠色健康、託管租售、學習成長、會員服務五個方面，進一步加強在社區服務領域的實踐，初步形成“潤生活”及“樂活繪”物業管理增值服務體系，同時以服務于顧客、商戶、合作夥伴為目標，構建了購物空間、購物服務、購物體驗、會員生活四維環繞的商業增值服務體系。

土地儲備

本集團堅持審慎原則，並繼續以戰略導向增持優質土地儲備，嚴格投資標準，進一步強化投資回報要求。截至二零一四年七月三十一日，以總地價人民幣 196.59 億元增持了 14 宗土地(其中權益地價人民幣 169.48 億元)，計容面積達 621.53 萬平米，其中開發物業 549.87 萬平米，投資物業 71.66 萬平米。

截至二零一四年七月三十一日，本集團已佈局 51 個城市，總土地儲備計容面積 3,653.35 萬平米，其中開

發物業 2,992.81 萬平方米，投資物業 660.54 萬平方米。土地儲備總量能滿足未來三至五年的發展需求，土地儲備結構也與本集團生意模式相匹配。

財務政策

本集團繼續維持穩健的財務政策，截至二零一四年六月三十日，總有息負債比率為 44.8%，淨有息負債率 55.4%，較二零一三年底有所上升，但仍維持在合理水平。期內，標普調升本公司信用展望至“BBB/正面展望”，穆迪及惠譽維持本公司“Baa1/穩定展望”及“BBB+/穩定展望”評級。

前景展望

本集團積極應對外部市場環境變化，不斷強化對項目投資、定位、方案、成本等環節的把控，提升公司產品競爭力。同時，本集團合理調整銷售政策，採取務實的營銷舉措，推動庫存去化。截至二零一四年七月三十一日，本集團已實現簽約額人民幣 298.21 億元，連同二零一三年底前已銷售尚未結算的簽約額人民幣 673.81 億元，本集團共有人民幣 972.02 億元簽約額有待二零一四年及以後年度結算（包括二零一四年上半年開發營業額已結算部分）。隨著宏觀經濟好轉，信貸環境逐步寬鬆，更多城市限購鬆綁及下半年本集團新推可售資源增加，本集團有信心實現全年簽約目標。

本集團於二零一四年七月發佈了未來商業地產發展戰略，確定了致力於成為“中國商業地產領導者”的戰略目標。下半年，重慶萬象城、無錫萬象城等項目將陸續開業，目前招商和開業籌備進度均符合預期。憑藉業已形成的良好商業聲譽、“萬象城”品牌及優質的項目儲備，本集團未來商業地產的經營規模和業績料可保持穩定增長，在商業地產市場的影響力將進一步提升。同時，面對互聯網經濟的蓬勃興起，本集團將認真研究如何依託自身優勢發展電子商務。通過五到十年努力，本集團有信心成為中國商業地產的領導者。

本集團亦積極關注互聯網技術在住宅和商業增值服務領域的運用，期望為本集團打開增值服務的新空間。

踐行社會責任是公司可持續發展的基石。本集團通過持續向客戶提供高品質的產品和服務、積極推行綠色節能建築標準及認證、構建全生命週期的職業安全健康體系等舉措，力求全面踐行社會責任，進而實現企業與社會的和諧共存。

展望未來，中國房地產市場發展前景廣闊，挑戰與機遇並存。本集團將致力於優化組織能力，改善經營效率，提高投資回報，發揮雙輪驅動優勢，實現公司長遠戰略目標，對股東、員工、客戶、合作夥伴、環境以及社會承擔應盡的責任，在持續創造經濟價值的同時，不斷實現社會價值。

管理層討論與分析

二零一四年上半年開發物業簽約情況回顧

二零一四年上半年，本集團實現簽約額人民幣 255.64 億元，實現簽約面積 229.96 萬平方米，分別較去年同期下降 24.3%和 20.0%。

二零一四年上半年各區域具體簽約情況詳見下表：

區域	合同金額		簽約面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
北京區域	1,962,042	7.7%	143,868	6.3%
上海區域	3,512,884	13.7%	117,637	5.1%
深圳區域	1,602,737	6.3%	69,658	3.0%
成都區域	4,612,124	18.0%	450,244	19.6%
瀋陽區域	3,205,650	12.6%	384,618	16.7%
山東區域	1,920,743	7.5%	196,932	8.6%
江蘇區域	2,987,300	11.7%	313,038	13.6%
武漢區域	4,143,745	16.2%	481,782	20.9%
福建區域	1,616,701	6.3%	141,842	6.2%
合計	25,563,926	100.0%	2,299,619	100.0%

二零一四年上半年開發物業結算情況回顧

二零一四年上半年，本集團實現開發物業結算營業額港幣 240.54 億元，結算面積為 165.20 萬平方米，較去年同期分別增長 91.2%和 77.1%。二零一四年上半年開發物業的結算毛利率為 28.2%，略高於去年同期的 27.6%和去年全年的 26.1%。

本集團二零一四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
	港幣'000	平方米
北京區域	2,460,635	133,050
上海區域	4,149,634	162,590
深圳區域	531,602	19,591
成都區域	2,512,392	201,833
瀋陽區域	4,155,055	302,110
山東區域	1,196,667	128,973
江蘇區域	4,864,707	299,811
武漢區域	3,930,620	386,016
福建區域	252,920	18,069
合計	24,054,232	1,652,043

截至二零一四年七月三十一日，本集團已經鎖定二零一四年開發物業結算營業額港幣 775.17 億元（包括二零一四年上半年已結算部分），較二零一三年全年的開發物業的實際結算營業額港幣 648.18 億元高出 19.6%。

二零一四年上半年投資物業回顧

截至二零一四年六月三十日，本集團投資物業資產賬面總值為港幣 663.87 億元，投資物業佔集團總資產值的比重為 22.2%。期內，根據相關會計準則要求，本集團對包括在建投資物業項目在內的投資物業進行了評估，經獨立評估取得稅後港幣 12.83 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一四年上半年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 26.27 億元，比去年同期增長 21.9%。

二零一四年上半年主要投資物業營業額及平均出租率詳列如下：

投資物業	營業額（港幣'000）			平均出租率(%)		
	二零一四年上半年	二零一三年上半年	%yoy	二零一四年上半年	二零一三年上半年	yoy
深圳萬象城	499,923	472,455	5.8%	99.8%	99.4%	0.4pt
杭州萬象城	239,295	226,832	5.5%	98.3%	98.8%	-0.5pt
瀋陽萬象城	199,093	188,166	5.8%	97.3%	98.3%	-1.0pt
成都萬象城	126,592	82,082	54.2%	98.5%	98.7%	-0.2pt
南寧萬象城	224,686	174,936	28.4%	99.2%	99.0%	0.2pt
上海時代廣場商業	66,331	71,743	-7.5%	93.9%	95.3%	-1.4pt
北京鳳凰匯	38,964	34,589	12.6%	97.0%	90.2%	6.8pt
北京五彩城	108,950	40,788	167.1%	99.9%	92.1%	7.8pt
鄭州萬象城	35,868	不適用	不適用	91.2%	不適用	不適用
合肥五彩城	5,059	不適用	不適用	94.2%	不適用	不適用
深圳華潤大廈	76,191	68,985	10.4%	99.2%	99.3%	-0.1pt
瀋陽華潤大廈	59,193	46,405	27.6%	95.6%	81.6%	14.0pt
成都華潤大廈	33,906	18,281	85.5%	62.0%	23.6%	38.4pt
南寧華潤大廈	15,821	12,156	30.1%	94.5%	41.0%	53.5pt
北京華潤大廈	112,295	102,859	9.2%	89.4%	98.2%	-8.8pt
上海時代廣場寫字樓	60,487	49,061	23.3%	100.0%	86.0%	14.0pt
北京鳳凰置地廣場寫字樓	171,635	147,061	16.7%	97.9%	90.2%	7.7pt
北京五彩城寫字樓	12,700	9,071	40.0%	100.0%	100.0%	0.0pt
其他	163,972	109,111	50.3%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	236,901	228,473	3.7%	69.9%	64.9%	5.0pt
石梅灣艾美酒店	47,949	64,389	-25.5%	34.3%	40.0%	-5.7pt
瀋陽君悅酒店	91,276	6,802	1241.9%	61.9%	不適用	不適用
合計	2,627,087	2,154,245	21.9%	不適用	不適用	不適用

本集團在國內的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)	用途
深圳萬象城	深圳	100.0%	323,748	323,748	
萬象城			159,585	159,585	商業
深圳華潤大廈			40,990	40,990	寫字樓
君悅酒店			67,506	67,506	酒店
停車場			55,667	55,667	停車場
杭州萬象城一期	杭州	60.0%	242,845	145,707	
萬象城			173,709	104,225	商業
停車場			69,136	41,482	停車場
瀋陽華潤中心	瀋陽	100.0%	362,945	362,945	
萬象城			173,863	173,863	商業
瀋陽華潤大廈			55,500	55,500	寫字樓
停車場			76,542	76,542	停車場
君悅酒店			57,040	57,040	酒店
成都華潤中心	成都	100.0%	312,260	312,260	
萬象城			152,098	152,098	商業
成都華潤大廈			73,660	73,660	寫字樓
停車場			86,502	86,502	停車場
南寧華潤中心	南寧	55.0%	206,092	113,351	
萬象城			136,092	74,851	商業
停車場			70,000	38,500	停車場
鄭州萬象城	鄭州	100.0%	120,339	120,339	
萬象城			108,139	108,139	商業
停車場			12,200	12,200	停車場
上海時代廣場	上海	100.0%	97,139	97,139	
商業			51,190	51,190	商業
寫字樓			36,843	36,843	寫字樓
停車場			9,106	9,106	停車場
北京五彩城	北京	98.6%	198,400	195,456	
商業			115,900	114,180	商業
寫字樓			13,000	12,807	寫字樓
停車場			69,500	68,469	停車場
北京鳳凰置地廣場	北京	97.2%	131,350	127,528	
商業			37,122	36,042	商業
寫字樓			80,986	78,629	寫字樓
停車場			13,242	12,857	停車場
寧波余姚五彩城	寧波	100.0%	68,204	68,204	商業
合肥蜀山五彩城	合肥	100.0%	48,279	48,279	
五彩城			35,158	35,158	商業
停車場			13,121	13,121	停車場
北京華潤大廈	北京	100.0%	65,222	65,222	寫字樓
深圳華瑞大廈	深圳	100.0%	13,789	13,789	酒店

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)	用途
石梅灣艾美酒店	萬寧	100.0%	41,926	41,926	酒店
其他	北京	15.3-97.2%	269,588	178,141	
總樓面面積			2,502,126	2,214,034	
其中：商業			1,441,764	1,217,924	
寫字樓			370,356	367,685	
酒店			180,261	180,261	
其它			509,745	448,164	

截至二零一四年七月三十一日，本集團在建及擬建投資物業（包括酒店）的樓面面積共計 660.54 萬平米，其中包括 13 個萬象城和 18 個萬象匯（前稱五彩城）。

商業物業是公司未來重點發展的產品系列。本集團正在開發、建設的商業物業將會在未來幾年陸續投入運營，2016 年至 2018 年，是本集團新建商業物業投入運營的高峰期。此外，本集團未來每年還會繼續物色符合商業物業條件的優質土地，以確保本集團租金收益持續、穩定的增長，提高本集團抵抗行業週期波動的風險，增強公司持續盈利的能力。

二零一四年上半年增值服務業務回顧

本集團以客戶需求為導向，進一步落實增值服務生意模式，在住宅開發、物業管理、商業運營三類業態中開展相關工作。

住宅開發增值服務方面，二零一四年，增值服務收納系統預計在 42 個項目上得到推廣落實，推廣面積超過 101 萬平米，套數約 0.94 萬套。物業管理增值服務方面，初步形成了“潤生活”及“樂活繪”物業管理增值服務體系。二零一四年上半年在北京、成都、江蘇等 3 個區域的 12 個城市 33 個項目中進行推廣應用。商業運營增值服務方面，初步形成了以服務于顧客、商戶、合作夥伴的商業增值服務體系。二零一四年除在深圳萬象城持續應用優化外，已開始在南寧、瀋陽萬象城及北京五彩城開展應用。

土地儲備

截至二零一四年七月三十一日，本集團以總地價人民幣 196.59 億元的代價增持了 14 宗優質土地（其中權益地價人民幣 169.48 億元），新增計容面積達 621.53 萬平方米。截至二零一四年七月三十一日，本集團最新的總土地儲備量為 3,653.35 萬平方米（按計容建築面積）。

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。本集團業務已延伸到 51 個城市（於匯報期內新進入柳州、昆明、貴陽、石家莊、汕頭）。

未來，本集團將根據業務發展的需要，在保證財務穩健和符合總體財務約束條件的前提下，按照聚焦核心戰略城市、嚴格執行財務回報指標的原則，借助合作開發等多樣化的資源獲取方式，有選擇性地增持土地儲備。增持土地所需資金，將通過本集團內部資源和對外融資滿足。

流動資金、財務資源、貸款及資產抵押

截至二零一四年六月三十日，本集團的綜合借貸額折合港幣 774.20 億元，現金及銀行結存折合港幣 245.09 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 55.4%。

本集團持續加強財務資源管理及優化債務結構。截至二零一四年六月三十日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 29.9%，港幣及美元 70.1%。有息負債總額中，約 30.4% 的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團上半年資本化利息達港幣 11.17 億元。本集團資金成本仍保持在較低水平，二零一四年六月底的平均有息負債利率為 4.14%。

二零一四年二月，穆迪和惠譽兩家國際評級機構維持本集團的最新評級為 Baa1/穩定展望和 BBB+/穩定展望，均為中國房地產企業的最高信用評級水平，充分反映資本市場對本集團業務發展和財務穩定的高度認可。期內，本集團成功在境外發行 8 億美元五年期和 7 億美元十年期優先債券，債券票面利率分別為 4.375% 和 6.000%。

截至二零一四年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣 224.39 億元的貸款額度，資產抵押期 3 至 12 年不等。截至二零一四年六月三十日，本集團有資產抵押的銀行貸款餘額為人民幣 113.76 億元。

匯率波動風險

本集團開發之住宅項目和投資物業項目均在中國內地。管理層預計人民幣匯率將在未來一段時間內呈窄幅雙向波動態勢，不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。本集團將密切關注匯率變動情況，並考慮在合適時機，通過增加人民幣負債及/或進行貨幣掉期等方式，降低匯率風險。

雇員及薪酬政策

截至二零一四年六月三十日，本集團在中國內地和香港雇用了 23,134 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、保險與醫療計劃等。

或然負債

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。

其他資料

公司管治

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。在截止二零一四年六月三十日止六個月內，本公司已遵守載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「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後，所有董事確認在回顧期內已遵守標準守則所載規定。

戰略激勵計劃

為利於本集團持續運作及發展，本公司董事會於二零零八年五月三十日（「採納日期」）通過決議採納限制性股份獎勵計劃（「激勵計劃」）以激勵及挽留員工。其後該獎勵計劃於二零零九年十二月八日經修訂。除非經董事會決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據激勵計劃，受託人可於市場上以本集團授出之現金購入最多佔本公司於採納日期已發行股本百分之二點五之現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按激勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。

截至二零一四年六月三十日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 982,328,699.10 元購入 78,258,000 股本公司股份，佔本公司於採納日期已發行股本 1.9393%。於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內，本公司未有向本集團董事及僱員頒授股份，亦沒有股份於期內歸屬。

購買、出售或贖回上市證券

除上文（「戰略激勵計劃」）一節中所披露外，本公司或其附屬公司於截至二零一四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

截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績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。

本集團截至二零一四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羅兵咸永道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。

自上一次年報刊發後發生之事項

自上一次年報刊發後本公司或任何附屬公司並無發生任何須於本公告披露之重大事項。

中期股息

董事會議決於二零一四年十月十五日向於二零一四年十月十日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 8.5 仙（二零一三年同期：港幣 7.3 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一四年十月六日（星期一）至二零一四年十月十日（星期五）（包括首尾兩天）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，必須於二零一四年十月三日（星期五）下午四時三十分之前送達本公司之股份過戶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 22 樓。

於聯交所網站刊登資料

載有上市規則所要求全部資料的本公司二零一四年度中期報告，將於稍後在聯交所及本公司網站刊登。

承董事會命
華潤置地有限公司
吳向東
主席

香港，二零一四年八月十九日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生（主席）、唐勇先生（董事總經理）及俞建先生；本公司非執行董事為閻飈先生、魏斌先生、杜文民先生、丁潔民先生、陳鷹先生及王彥先生；以及本公司獨立非執行董事為王石先生、閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生及馬蔚華先生。