

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)

二零一五年中期業績公佈

摘要

- 二零一五年上半年，綜合營業額為港幣 371.4 億元，按年增長 29.7%。其中，開發物業營業額為港幣 328.3 億元，按年增長 31.4%；投資物業（包括酒店經營）租金收入為港幣 31.1 億元，按年增長 17.4%。
- 二零一五年上半年，綜合毛利潤率為 32.2%，比二零一四年同期的 30.4% 有所改善。其中，開發物業毛利率由二零一四年同期的 28.0% 提升為 30.8%；投資物業（包括酒店經營）毛利率由二零一四年同期的 63.3% 降至 60.8%。
- 二零一五年上半年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣 50.2 億元，同比增長 31.8%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣 64.5 億元，同比增長 26.6%。
- 二零一五年上半年，結算面積 224 萬平方米，同比增長 28.7%。
- 截至二零一五年六月三十日，本集團已鎖定二零一五年開發物業結算營業額港幣 889.8 億元（包括二零一五年上半年已結算部分），較二零一四年全年開發物業實際結算營業額港幣 804.8 億元增長 10.6%。
- 二零一五年上半年，本集團實現簽約額人民幣 370.0 億元，簽約面積 325 萬平方米，分別較上年增長 44.7% 和 41.4%。
- 二零一五年上半年，新增土儲計容面積 269 萬平方米，截至二零一五年六月三十日，本集團之總土地儲備達 4,215 萬平方米。
- 董事會決議宣派中期股息每股港幣 8.7 仙，比二零一四年中期股息每股港幣 8.5 仙增長 2.4%。

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」）截至二零一五年六月三十日止六個月未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	4	37,144,301	28,641,462
銷售成本		(25,201,652)	(19,942,600)
毛利		11,942,649	8,698,862
投資物業之公平值變動收益		2,077,402	1,916,604
其他收入		634,874	448,528
銷售及市場推廣支出		(1,379,590)	(1,194,580)
一般及行政支出		(975,203)	(909,527)
應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤		96,266	51,726
財務費用	5	(351,655)	(301,204)
除稅前溢利		12,044,743	8,710,409
所得稅開支	6	(4,604,711)	(3,203,058)
期內溢利	7	7,440,032	5,507,351
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		6,450,285	5,093,413
非控股權益		989,747	413,938
		7,440,032	5,507,351
每股盈利	9		
基本		港幣 97.9 仙	港幣 78.0 仙
攤薄		港幣 97.8 仙	港幣 77.9 仙

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利	7,440,032	5,507,351
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收益 (虧損)	123,812	(1,287,421)
期內全面收益總額	7,563,844	4,219,930
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	6,539,607	3,848,869
非控股權益	1,024,237	371,061
	7,563,844	4,219,930

簡明綜合財務狀況表

		二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,131,242	6,960,452
投資物業		86,013,043	79,239,669
土地使用權		2,245,324	2,239,020
於合營企業及聯營公司之投資		6,238,993	4,763,267
可供出售投資		600,510	191,093
非流動資產之預付款項		4,085,754	744,205
遞延所得稅資產		666,497	473,073
應收一間非控股權益款項		454,583	400,290
		<u>107,435,946</u>	<u>95,011,069</u>
流動資產			
供銷售之物業		196,387,455	184,148,845
其他存貨		649,828	609,430
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	10	26,610,793	27,587,109
應收客戶合約工程款項		262,027	268,119
應收中間控股公司款項		13,691	597,460
應收同系附屬公司款項		57,143	64,466
應收合營企業款項		6,679,959	3,305,981
應收聯營公司款項		6,310,285	1,510,871
應收非控股權益款項		349,343	319,366
預付稅項		3,652,044	3,096,503
現金及銀行結存		42,627,813	44,822,318
		<u>283,600,381</u>	<u>266,330,468</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	11	46,703,339	45,650,200
預售物業已收墊款		93,261,288	81,497,431
應付客戶合約工程款項		111,636	99,437
應付最終控股公司款項		124	117
應付中間控股公司款項		2,269,623	782,578
應付同系附屬公司款項		644,289	2,253,964
應付合營企業款項		654,685	582,117
應付非控股權益款項		2,599,279	3,066,587
應付稅項		8,375,548	9,267,166
銀行及其他借貸 — 一年內到期		15,549,953	21,218,979
優先票據		7,768,477	-
		<u>177,938,241</u>	<u>164,418,576</u>
流動資產淨值		<u>105,662,140</u>	<u>101,911,892</u>
資產總值減流動負債		<u>213,098,086</u>	<u>196,922,961</u>

簡明綜合財務狀況表—續

	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
權益		
股本	693,094	583,122
儲備	112,632,417	105,048,113
本公司擁有人應佔權益	113,325,511	105,631,235
非控股權益	12,765,585	10,683,650
	<u>126,091,096</u>	<u>116,314,885</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	53,634,547	44,568,365
優先票據	15,342,339	23,113,386
應付一間中間控股公司款項	-	1,589,342
應付同系附屬公司款項	5,040,000	76,058
應付非控股權益款項	2,386,106	1,336,920
遞延所得稅負債	10,603,998	9,924,005
	<u>87,006,990</u>	<u>80,608,076</u>
權益總額及非流動負債	<u>213,098,086</u>	<u>196,922,961</u>

附註：

1. 編製基準

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。

2. 採用合併會計法引致的重列

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

於截至二零一五年六月三十日止的中期期間，本公司中間控股公司華潤（集團）有限公司（「華潤集團」）旗下一間附屬公司正新投資有限公司（「正新公司」）轉讓於冠德企業有限公司連同其附屬公司以及深圳市潤越投資發展有限公司（「目標公司」）的股權予本集團。本公司董事確定，此項從正新公司收購的業務是屬於根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制下合併的合併會計法」的涉及受共同控制實體的業務合併，而採納合併會計法，將更能反映該項交易的經濟實質及提供更相關及有用的資料予財務報表使用者。本集團及已收購實體被視為續存實體。

過往期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合股本變動表及簡明綜合現金流量表已重列以載入從正新公司收購的實體或業務的營運業績，猶如該等收購自各別實體或業務受華潤集團控制日期起已經完成。於截至二零一四年十二月三十一日止年度的簡明綜合財務狀況表已重列，以便載入從正新公司收購的實體或業務的資產及負債餘額，猶如該等收購由個別實體或業務受華潤集團控制日期起已經合併。

上述所提及重列對截至二零一四年六月三十日止六個月簡明綜合收益表的影響，導致本集團收益，本公司擁有人應佔本集團期內全面收益總額及本公司擁有人應佔本集團期內溢利分別增加港幣953,420,000元，港幣69,567,000元及港幣120,776,000元。

上述所提及重列對截至二零一四年十二月三十一日止簡明綜合財務狀況表的影響，導致本集團總資產增加港幣31,026,560,000元。

3. 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算。

除下文所述者外，截至二零一五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，與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第 19 號 (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則 (修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則 (修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本期間應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈列之數字及/或該等簡明綜合財務報表的披露事項並無重大影響。

4. 分類資料

本集團按可呈報及經營分類收益及業績分析如下：

截至二零一五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
分類收益					
收益					
外部收益	32,827,258	2,642,308	467,640	1,207,095	37,144,301
業績					
分類業績	8,646,758	1,259,792	(27,129)	(146,581)	9,732,840
未分配其他收入					634,874
投資物業之公平值變動收益					2,077,402
未分配支出					(144,984)
應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤					96,266
財務費用					(351,655)
除稅前溢利					<u>12,044,743</u>

截至二零一四年六月三十日止六個月 (經重列)

	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
分類收益					
收益					
外部收益	24,985,029	2,273,584	376,126	1,006,723	28,641,462
業績					
分類業績	5,680,483	1,184,400	(39,325)	(93,273)	6,732,285
未分配其他收入					448,528
投資物業之公平值變動收益					1,916,604
未分配支出					(137,530)
應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤					51,726
財務費用					(301,204)
除稅前溢利					<u>8,710,409</u>

5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (經重列)
銀行及其他貸款及優先票據之利息及銀行收費：		
減：在發展中物業，在建投資物業及在建工程撥充資本 之金額	2,280,873	1,539,255
匯兌(收益)/虧損	(1,787,538)	(1,247,114)
	(141,680)	9,063
	<u>351,655</u>	<u>301,204</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (經重列)
所得稅開支包括：		
中國企業所得稅及預扣所得稅	2,060,404	1,476,610
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	2,061,139	1,114,442
	4,121,543	2,591,052
遞延所得稅	483,168	612,006
	4,604,711	3,203,058

(i) 中國企業所得稅

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

(ii) 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。

(iii) 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。

7. 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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (經重列)
物業、廠房及設備折舊	220,012	216,198
土地使用權攤銷	11,942	7,109

8. 股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股普通股股息港幣 41.0 仙，合共港幣 2,840,865,000 元，已於截至二零一五年六月三十日止六個月確認，並已於二零一五年七月派付。

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。

本公司董事會於二零一五年八月二十四日宣派截至二零一五年六月三十日止六個月內的中期每股普通股股息港幣 8.7 仙（截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息：每股普通股港幣 8.5 仙）。此中期股息合共港幣 602,992,000 元（截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息：港幣 495,637,000 元）尚未於本簡明綜合中期財務報表內確認為負債。

9. 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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (經重列)
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)	6,450,285	5,093,413
股份數目：		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目 (附註)	6,590,541,098	6,530,565,352
購股權之潛在攤薄普通股之影響	4,148,189	4,698,803
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	6,594,689,287	6,535,264,155

附註：本公司採納合併會計法記錄為共同控制實體目標公司而發行了699,595,789股普通股。此部份普通股已包括在用作計算二零一五年及二零一四年截至六月三十日止六個月每股基本盈利之加權平均普通股數目，猶如該目標公司於早前之呈報日期已存在。

10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
應收賬款 (附註 a)	862,459	697,339
減：呆賬撥備	(124,107)	(125,185)
	738,352	572,154
其他應收賬項	11,526,378	9,752,534
減：呆賬撥備	(508,618)	(508,453)
	11,017,760	9,244,081
就收購土地使用權之預付款項	6,848,546	12,846,755
預付款項及訂金	8,006,135	4,924,119
	26,610,793	27,587,109

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：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
一年內	557,719	467,875
超過一年	180,633	104,279
	738,352	572,154

11. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
應付賬款 (附註 a)	32,918,549	35,501,592
其他應付賬項 (附註 b)	10,943,925	10,148,608
應付股息	2,840,865	-
	<u>46,703,339</u>	<u>45,650,200</u>

附註：

(a) 以下為報告期末應付賬款之賬齡分析：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
一年內	22,978,503	28,552,539
超過一年	9,940,046	6,949,053
	<u>32,918,549</u>	<u>35,501,592</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。

前 言

二零一五年上半年，行業調控政策回歸市場化，央行輔之以降息、降准的寬鬆貨幣政策，房地產行業回暖趨勢明顯；全國社會消費品零售總額繼續保持增長，本集團順應逐步改善的外部環境，順利完成上半年銷售目標，同期投資物業（包括酒店經營）的營業額繼續保持增長。

業績回顧

報告期內，本集團共實現綜合營業額港幣 371.4 億元，同比增長 29.7%；扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣 50.2 億元，同比增長 31.8%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣 64.5 億元，同比增長 26.6%。上半年，本集團實現每股盈利港幣 97.9 仙，同比增長 25.5%；其中，每股核心盈利港幣 76.2 仙，同比增長 30.7%。截至二零一五年六月三十日，每股淨資產達港幣 16.35 元，同比下降 9.7%。

本公司董事會決議宣派中期股息每股港幣 8.7 仙，較二零一四年中期股息增長 2.4%。

開發物業

憑藉本集團持續數年對開發項目運營節奏的改善和優化，報告期內，開發物業實現營業額港幣 328.3 億元，同比增長 31.4%，開發物業結算毛利率為 30.8%，高於去年同期的 28.0%。

二零一五年上半年，全國商品房實現銷售額人民幣 3.43 萬億元，銷售面積 5 億平方米，全國商品房銷售金額和面積的同比增速轉正，分別同比增長 10% 和 3.9%；同時，上半年個人購房貸款同比增加人民幣 1.1 萬億元，創 2011 年以來新高，體現行業整體向好的特徵。受益於行業復蘇的積極影響，本集團剛需產品和改善型產品均錄得良好銷售業績。本集團多年在深圳佈局長線項目的策略在報告期內開始取得成效，進一步提升了上半年的銷售。報告期內，本集團實現簽約額人民幣 370.0 億元，簽約面積 325 萬平方米，分別較上年增長 44.7% 和 41.4%，行業地位進一步穩固。

投資物業

今年二季度消費逐步向好，上半年全社會消費品零售總額人民幣 14.2 萬億元，同去比增長 10.4%。根據商務部監測，全國重點 5,000 家零售企業 6 月份銷售額同比增長 4.7%，其中購物中心業態同比增長 12.3%。報告期內，本集團包括酒店經營在內的投資物業實現營業額港幣 31.1 億元，同比增長 17.4%。截至六月三十日，本集團在營投資物業總建築面積達到 404 萬平方米，其中，已開業萬象城 9 個，五彩城/萬象匯 5 個。

二零一五年上半年，全國網上零售額人民幣 1.65 萬億元，同比增長 39.1%。面對複雜的經營形勢，本集團積極應對，一方面延續 2014 年本集團確定的積極擁抱互聯網的思路，積極探索電商的經營模式；同時，繼續專注現有項目的定位、招商、運營、開業和業態創新等環節。報告期內，青島萬象城及淄博萬象匯開業日店鋪開業率均超過 80%。

從華潤集團收購資產

二零一四年十二月八日，本公司與母公司華潤集團全資附屬公司正新公司訂立收購協議，以總代價約港幣 186.4 億元（其中股份代價約港幣 126 億元，現金代價港幣 60.4 億元），從華潤集團收購位於深圳及濟南包括深圳大沖村項目在內的若干項目，收購總建築面積約 400 萬平方米。報告期內，上述收購事項已於二零一五年一月二十一日召開之股東特別大會上獲獨立股東批准並與同日完成。

土地儲備

上半年，本集團堅持積極審慎原則，密切跟蹤土地市場，不斷強化城市投資價值研究，繼續將投資重點向一線城市或二線核心戰略城市傾斜，積極增持優質土地資源。報告期內，除上文「從華潤集團收購資產」一節中所披露外，本集團以總地價人民幣 383.8 億元增持了 10 宗土地（其中權益地價人民幣 181.5 億元），計容建築面積達 269 萬平方米，其中開發物業 263 萬平方米，投資物業 6.5 萬平方米。

截至二零一五年六月三十日，本集團已佈局全國 53 個城市，總土地儲備計容建築面積達 4,215 萬平方米，其中

開發物業 3,647 萬平方米，投資物業 568 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商業模式相匹配。

財務政策

本集團繼續維持一貫穩健的財務政策，截至二零一五年六月三十日，總有息負債比率為 42.3%，較二零一四年底的 43.7% 有所下降，淨有息負債率為 39.4%，較二零一四年底的 39.0% 略有上升，但均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”的評級。

企業社會責任

報告期內，本集團繼續堅持貫徹綠色發展理念，將社會責任融入企業發展，恪守對客戶產品和服務品質的承諾，牢記安全責任、厲行節能減排、大力發展綠色建築。本集團多年委派志願者參與新農村建設，今年上半年協助華潤集團建成第七個“華潤希望小鎮”——遵義希望小鎮，獲得社會廣泛讚譽。

前景展望

預計下半年房地行業繼續回暖，行業政策和貨幣政策繼續寬鬆，基準利率仍存在下調可能，流動性進一步充裕。首置和首改在大部分城市仍屬主流、健康的購房需求。本集團下半年將繼續推出滿足市場需求的適銷產品，加快庫存的周轉，嚴控本年結算項目的品質和工期，確保全年銷售物業業績的達成。

購物中心方面，本集團下半年計劃有長沙、贛州、瀋陽、合肥四個購物中心開業，將繼續增大本集團商業地產的規模，奠定長期發展的基礎。

在接下來的半年時間內，本集團將繼續夯實專業能力、鞏固市場地位，積極開展戰略新方向、新業態的探索，認真研究行業發展規律和趨勢，確定本集團戰略發展方向，為“十三五”的可持續發展打好基礎。

管理層討論與分析

二零一五上半年，本集團開發物業和投資物業均取得了令人滿意的業績。期內，各項目銷售情況和工程進度符合預期，為實現二零一五年全年業績奠定了良好的基礎。

二零一五年上半年開發物業回顧

二零一五年上半年，本集團實現簽約額人民幣 370.0 億元，實現簽約面積 325 萬平方米，分別較去年同期增長 44.7% 和 41.4%。

二零一五年上半年各區域簽約情況詳見下表：

區域	簽約額		簽約面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
北京區域	2,649,688	7.2%	160,926	4.9%
上海區域	3,751,948	10.1%	154,335	4.7%
深圳區域	8,695,021	23.5%	385,473	11.9%
成都區域	4,185,925	11.3%	545,800	16.8%
瀋陽區域	3,890,555	10.5%	484,313	14.9%
山東區域	2,682,258	7.2%	278,566	8.6%
江蘇區域	5,535,307	15.0%	592,172	18.2%
武漢區域	3,503,136	9.5%	456,839	14.0%
福建區域	2,106,326	5.7%	193,898	6.0%
合計	37,000,164	100.0%	3,252,322	100.0%

二零一五年上半年，本集團實現開發物業結算營業額港幣 328.3 億元，結算面積 224 萬平方米，分別較去年同期增長 31.4% 和 28.7%。二零一五年上半年本集團開發物業的結算毛利率達到 30.8%，高於去年同期的 28.0%。

二零一五年上半年各區域結算營業額詳見下表：

區域	結算營業額	結算面積
	港幣千元	平方米
北京區域	2,731,336	113,618
上海區域	9,065,343	324,709
深圳區域	1,152,167	45,276
成都區域	5,330,803	481,326
瀋陽區域	1,805,523	173,331
山東區域	5,344,791	424,018
江蘇區域	5,645,402	518,772
武漢區域	1,317,522	130,741
福建區域	434,371	28,954
合計	32,827,258	2,240,745

截至二零一五年六月三十日，本集團已鎖定二零一五年開發物業結算營業額港幣 889.8 億元（包括二零一五年上半年已結算部分），較二零一四年全年開發物業實際結算營業額港幣 804.8 億元增長 10.6%。

二零一五年上半年投資物業回顧

截至二零一五年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 860.1 億元，佔本集團資產總值的比重達 22.0%。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港幣 14.3 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一五年上半年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 31.1 億元，較去年同期增長 17.4%。

二零一五年上半年主要投資物業租金收入及平均出租率詳列如下：

投資物業	開業時間	租金收入 (港幣千元)			平均出租率 (%)		
		二零一五年上半年	二零一四年上半年	% 同比	二零一五年上半年	二零一四年上半年	同比
深圳華潤萬象城	19/12/2004	524,514	499,923	4.9%	99.5%	99.8%	-0.3
杭州華潤萬象城	22/04/2010	239,087	239,295	-0.1%	98.9%	98.3%	0.6
瀋陽華潤萬象城	15/05/2011	195,108	199,093	-2.0%	96.0%	97.3%	-1.3
成都華潤萬象城	11/05/2012	128,626	126,592	1.6%	96.7%	98.5%	-1.8
南寧華潤萬象城	01/09/2012	245,158	224,686	9.1%	99.2%	99.2%	-
鄭州華潤萬象城	19/04/2014	61,648	35,868	71.9%	93.5%	91.2%	2.3
重慶華潤萬象城	19/09/2014	83,477	不適用	不適用	85.0%	不適用	不適用
無錫華潤萬象城	20/12/2014	62,326	不適用	不適用	75.4%	不適用	不適用
青島華潤萬象城	30/04/2015	56,876	不適用	不適用	82.6%	不適用	不適用
上海時代廣場商業	18/01/1997	59,156	66,331	-10.8%	90.1%	93.9%	-3.8
北京置地廣場購物中心	01/02/2010	40,800	38,964	4.7%	97.4%	97.0%	0.4
北京清河華潤五彩城	28/06/2011	129,198	108,950	18.6%	100.0%	99.9%	0.1
合肥蜀山華潤五彩城	01/05/2014	15,155	5,059	199.6%	96.1%	94.2%	1.9
寧波余姚華潤五彩城	28/06/2014	29,270	不適用	不適用	89.8%	不適用	不適用
上海南翔華潤五彩城	25/10/2014	20,232	不適用	不適用	99.2%	不適用	不適用
山東淄博萬象匯	27/05/2015	24,052	不適用	不適用	85.0%	不適用	不適用
深圳華潤大廈	09/12/2014	81,804	76,191	7.4%	99.2%	99.2%	-
瀋陽華潤大廈	09/05/2011	56,087	59,193	-5.2%	89.3%	95.6%	-6.3
成都華潤大廈	20/04/2012	32,790	27,381	19.8%	70.2%	62.0%	8.2
南寧華潤大廈	06/06/2012	19,275	15,821	21.8%	91.9%	94.5%	-2.6
北京華潤大廈	18/06/1999	115,397	112,295	2.8%	91.3%	89.4%	1.9
上海時代廣場寫字樓	01/07/1997	63,472	60,487	4.9%	96.2%	100.0%	-3.8
北京置地廣場寫字樓	01/12/2011	177,049	171,635	3.2%	92.0%	97.9%	-5.9
北京清河五彩城寫字樓	25/02/2013	12,174	12,700	-4.1%	100.0%	100.0%	-
其他	不適用	169,577	193,120	-12.2%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	01/07/2010	261,897	236,901	10.6%	74.0%	69.9%	4.1
石梅灣艾美酒店	01/11/2008	36,009	47,949	-24.9%	53.2%	34.3%	18.9
瀋陽君悅酒店	30/08/2013	109,269	91,276	19.7%	67.4%	61.9%	5.5
大連君悅酒店	12/09/2014	60,465	不適用	不適用	36.6%	不適用	不適用
合計		3,109,948	2,649,710	17.4%	不適用	不適用	不適用

本集團二零一五上半年新開業投資物業詳列如下：

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
青島華潤中心	青島	97.2%	362,945	352,928	
萬象城			264,245	256,952	商業
停車場			98,700	95,976	停車場
山東淄博萬象匯	淄博	100.0%	259,908	259,908	
五彩城			154,805	154,805	商業
停車場			105,103	105,103	停車場
總樓面面積			622,853	612,836	
其中：商業			419,050	411,757	
停車場			203,803	201,079	

截至二零一五年六月三十日，本集團在營投資物業總樓面面積共計 404 萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計 568 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	4,035,452	3,596,392	5,679,211	4,906,977
其中：商業	2,379,757	2,071,470	4,207,982	3,593,978
寫字樓	370,356	367,823	991,276	920,582
酒店	225,709	199,052	461,953	374,417
其他	1,059,630	958,047	18,000	18,000

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，2015 至 2018 年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，以確保租金收入持續穩定增長，強化本集團雙引擎發展的獨特競爭優勢，持續提升盈利能力和回報水平。

二零一五年上半年增值服務回顧

二零一五年上半年，本集團繼續拓展住宅開發、投資物業及物業管理增值服務範疇。住宅開發增值服務繼續推進精裝修產品，覆蓋建築面積 139 萬平方米，佔住宅總開發量的 17%；投資物業增值服務搭建在營商業項目服務資料庫，實現現有商業增值服務內容的分類與標籤化；物業管理增值服務持續推進快遞櫃及保險經紀服務等試點，旨在為業主提供特色增值服務體驗。

未來，本集團將根據市場形勢及客戶需求的變化，建立住宅增值服務標準化產品體系，為業主提供更優的產品體驗；對投資物業增值服務進行精益化管理及線上資料管理，提升移動端增值服務品質；統一社區物業增值服務網路平台，積極推動社區 O2O 實踐，探索並逐步完善“互聯網+物業”的服務模式。

土地儲備

二零一五年上半年，本集團以總地價人民幣 383.8 億元增持了 10 宗優質土地儲備，新增總建築面積達 269 萬平方米。截至二零一五年六月三十日，本集團最新的總土地儲備量為 4,215 萬平方米（按計容建築面積），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)
北京區域	3,236,248	2,732,802
上海區域	1,816,853	1,236,616
深圳區域	8,719,438	6,890,723
成都區域	7,570,445	7,177,598
瀋陽區域	3,508,084	2,932,857
山東區域	5,514,593	5,330,777
江蘇區域	6,425,791	5,588,691
武漢區域	3,289,937	3,239,614
福建區域	2,071,914	1,764,786
合計	42,153,303	36,894,464

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。期內，本集團業務已延伸到 53 個城市（新進入濟南、桂林）。

未來，在維持財務穩健和最優資本結構的前提下，本集團將根據業務發展需要，遵照“聚焦核心戰略城市、嚴格執行財務回報指標要求”的投資原則，借助合作開發等多樣化土地資源獲取方式，增持符合本集團戰略及商業模式的優質土地儲備。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

受益於強勁的經營性現金流和穩健的財務資源管理，本集團二零一五年上半年資產負債狀況進一步改善，負債率保持在較低水平。二零一五年五月，本集團以先舊後新方式、以每股價格港幣 25.25 元完成了 4 億股股份配售，籌集淨額港幣 101 億元。本次配售使本集團財務資源及財務彈性得以增加。截至二零一五年六月三十日，本集團綜合借貸額折合港幣 923.0 億元，現金及銀行結存摺合港幣 426.3 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 39.4%，較二零一四全年的 39.0% 略有上升。

本集團持續優化債務結構。截至二零一五年六月三十日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 42%，港幣及美元 58%。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，於二零一五年六月三十日的加權平均融資成本約為 4.37%。

二零一五年上半年，標普、穆迪及惠譽等三家國際評級機構分別維持本公司 BBB+/穩定展望、Baa1/穩定展望和 BBB+/穩定展望的信用評級。

截至二零一五年六月三十日，本集團通過資產抵押獲得人民幣 256.8 億元的銀行貸款額度，該額度下貸款餘額為港幣 224.0 億元，資產抵押期從 3 年到 15 年不等。

本集團開發之住宅和投資物業項目均在中國內地而本集團以人民幣作為功能貨幣。預計隨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將進一步擴大，但本集團的外匯風險整體可控，不會對財務狀況帶來顯著影響。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。

雇員及薪酬政策

截至二零一五年六月三十日，本集團在中國內地和香港雇用了 29,366 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。

本公司執行董事吳向東先生於二零一四年十一月九日辭任本公司主席，本公司另一位執行董事唐勇先生同時獲委任為本公司副主席，負責主持本公司董事會，並出席本公司於二零一五年六月三日舉行的股東周年大會。唐勇先生亦同時負責管理公司日常業務。為維持提名委員會操作之持續性，吳先生於辭任本公司主席後仍留任提名委員會主席。於回顧期內，本公司副主席一直有效主持、經營及管理董事會之日常操作。本公司將於近期內檢討董事會及各委員會情況，以維持董事會及公司業務營運之質素，並儘快物色合適之人選擔任主席及提名委員會主席一職。

王彥先生於二零一四年八月十三日獲委任為本公司非執行董事，並已於二零一五年六月三日舉行的股東周年大會上接受股東選舉並獲批准為本公司董事。惟根據守則條文規定，填補臨時空缺而被委任的董事需於接受委任後的首次股東大會（即二零一五年一月二十一日舉行之本公司股東特別大會）上接受股東選舉。

除上述安排外，在截止二零一五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。

截至二零一五年六月三十日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 1,087,520,324.54 元購入 83,233,259 股本公司股份，佔本公司於採納日期已發行股本 2.0623%。於截至二零一五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，但有 11,443,047 股股份於期內歸屬。

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二零一五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

本集團截至二零一五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。

本集團截至二零一五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德勤 關黃陳方會計師行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

董事會議決於二零一五年十月十五日向於二零一五年十月九日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 8.7 仙 (二零一四年同期：港幣 8.5 仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一五年十月五日 (星期一) 至二零一五年十月九日 (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，必須於二零一五年十月二日 (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。

於聯交所網站刊登中期業績

載有上市規則所要求全部資料的本公司二零一五年中期報告，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
副主席

香港，二零一五年八月二十四日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生、唐勇先生 (副主席) 及俞建先生；本公司非執行董事為閻飈先生、杜文民先生、丁潔民先生、魏斌先生、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。