

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)

二零一六年中期業績公佈

摘要

- 二零一六年上半年，綜合營業額為港幣 445.2 億元，按年增長 19.9%。其中，開發物業營業額為港幣 391.5 億元，按年增長 19.3%；投資物業（包括酒店經營）租金收入為港幣 35.3 億元，按年增長 13.6%。
- 二零一六年上半年，綜合毛利潤率為 33.9%，比二零一五年同期的 32.2% 有所改善。其中，開發物業毛利率由二零一五年同期的 30.8% 提升為 32.5%；投資物業（包括酒店經營）毛利率由二零一五年同期的 60.8% 提升為 61.2%。
- 二零一六年上半年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣 63.0 億元，同比增長 25.5%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣 76.8 億元，同比增長 19.1%。
- 二零一六年上半年，結算面積 275 萬平方米，同比增長 22.9%。
- 截至二零一六年六月三十日，本集團已鎖定二零一六年開發物業結算營業額港幣 929.3 億元（包括二零一六年上半年已結算部分），與二零一五年全年開發物業實際結算營業額港幣 935.4 億元基本持平。
- 二零一六年上半年，本集團實現簽約額人民幣 555.7 億元，簽約面積 429.6 萬平方米，分別較上年增長 50.2% 和 32.1%。
- 二零一六年上半年，新增土儲計容面積 498 萬平方米，截至二零一六年六月三十日，本集團之總土地儲備達 4,209 萬平方米。
- 董事會決議宣派中期股息每股港幣 9.2 仙，比二零一五年中期股息每股港幣 8.7 仙增長 5.7%。

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」）截至二零一六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	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	4	44,522,279	37,144,301
銷售成本		(29,426,700)	(25,201,652)
毛利		15,095,579	11,942,649
投資物業之公平值變動收益		2,055,330	2,137,285
其他收入及其他收益		1,264,353	635,599
銷售及市場推廣支出		(1,451,088)	(1,396,943)
一般及行政支出		(1,530,914)	(979,764)
應佔於合營企業投資之利潤		140,630	81,912
應佔於聯營公司投資之利潤(虧損)		16,733	(2,976)
財務費用	5	(247,907)	(351,821)
除稅前溢利		15,342,716	12,065,941
所得稅開支	6	(6,221,089)	(4,614,336)
期內溢利	7	9,121,627	7,451,605
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		7,683,972	6,450,285
非控股權益		1,437,655	1,001,320
		9,121,627	7,451,605
每股盈利	9		
- 基本		港幣 110.9 仙	港幣 97.9 仙
- 攤薄		不適用	港幣 97.8 仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利	9,121,627	7,451,605
其他全面收益 (其後可能重分類至損益的項目) 換算為呈列貨幣所產生之匯兌 (虧損) 收益	(3,671,043)	124,055
期內全面收益總額	<u>5,450,584</u>	<u>7,575,660</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	4,486,184	6,539,607
非控股權益	<u>964,400</u>	<u>1,036,053</u>
	<u>5,450,584</u>	<u>7,575,660</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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		7,657,934	7,159,369
投資物業		90,281,950	88,319,071
土地使用權		2,030,419	2,097,459
於合營企業之投資		3,360,981	4,234,510
於聯營公司之投資		6,652,970	6,292,824
可供出售投資		215,461	13,075
非流動資產之預付款項		1,835,658	299,387
遞延所得稅資產		2,074,112	691,596
應收合營企業款項		3,428,208	985,946
應收聯營公司款項		4,073,516	-
應收非控股權益款項		1,219,540	474,435
		<hr/>	<hr/>
		122,830,749	110,567,672
流動資產			
供銷售之物業		192,494,862	188,339,658
其他存貨		702,128	626,188
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	10	38,277,808	27,563,986
應收客戶合約工程款項		218,230	330,086
應收中間控股公司款項		13,041	13,008
應收同系附屬公司款項		150,221	99,474
應收合營企業款項		770,166	4,628,693
應收聯營公司款項		3,903,749	6,707,495
應收非控股權益款項		933,038	1,089,412
預付稅項		8,625,166	3,394,781
現金及銀行結存		46,480,110	45,874,885
		<hr/>	<hr/>
		292,568,519	278,667,666
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	11	53,571,733	51,373,234
預售物業已收墊款		103,071,234	96,258,522
應付客戶合約工程款項		169,570	162,059
應付最終控股公司款項		107	110
應付同系附屬公司款項		4,920,055	4,976,166
應付合營企業款項		1,074,063	607,066
應付聯營公司款項		77,214	168,602
應付非控股權益款項		9,102,884	5,070,745
應付稅項		10,481,049	9,951,120
銀行及其他借貸— 一年內到期		9,586,868	6,369,155
優先票據— 一年內到期		-	7,773,576
		<hr/>	<hr/>
		192,054,777	182,710,355
流動資產淨值			
		<hr/>	<hr/>
		100,513,742	95,957,311
資產總值減流動負債			
		<hr/>	<hr/>
		223,344,491	206,524,983

簡明綜合財務狀況表—續

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
權益		
股本	693,094	693,094
儲備	115,385,347	114,272,681
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	116,078,441	114,965,775
非控股權益	18,402,407	16,858,423
	<hr/>	<hr/>
	134,480,848	131,824,198
非流動負債		
銀行及其他借貸— 一年後到期	53,170,201	46,665,670
優先票據— 一年後到期	15,344,630	15,341,724
中期票據— 一年後到期	5,849,957	-
應付一間合營企業款項	350,053	-
應付一間聯營公司款項	-	202,917
應付非控股權益款項	2,766,808	1,293,381
遞延所得稅負債	11,381,994	11,197,093
	<hr/>	<hr/>
	88,863,643	74,700,785
	<hr/>	<hr/>
權益總額及非流動負債	223,344,491	206,524,983
	<hr/>	<hr/>

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

二零一五年八月前，本公司之全資子公司華潤置地（蘇州）有限公司（「華潤置地（蘇州）」）持有華潤置地（南京）發展有限公司（「華潤置地（南京）」）60%股權，深圳市潤鑫三號投資合夥企業（有限合夥）（「深圳潤鑫三號」）持有華潤置地（南京）40%股權。華威永盛企業管理有限公司（「華威永盛」）是深圳潤鑫三號的普通合夥人並通過代表深圳潤鑫三號做出投資決策的權利實現對其控制，華潤（集團）有限公司（「華潤集團」）之全資子公司持有華威永盛51%股權。華潤置地（南京）之主要業務為物業開發。華潤置地（南京）所有財務戰略和經營決策必須得到所有合營企業合夥人的一致批准，因此於華潤置地（南京）的權益根據香港財務報告準則第11號被認定為合營企業。

於二零一五年八月期間，華潤置地（蘇州）和深圳潤鑫三號修訂華潤置地（南京）的公司章程，並規定經營、投資和融資行為（「相關行為」）的決策由簡單多數投票權決定。因為華潤置地（蘇州）擁有華潤置地（南京）相關行為的簡單多數投票權，所以華潤置地（南京）變為本集團的子公司。

本公司董事確定，就獲取華潤置地（南京）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」（「會計指引第5號」）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。

根據合併會計法，基於會計指引第5號所載指引，簡明綜合財務報表包括受共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該合併實體或業務首次受控制方控制當日已經合併。

合併實體或業務之資產淨值乃按控制方之現有賬面值合併入賬。在控制方持續擁有權益之條件下，共同控制合併時並無就商譽或收購方於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值之權益高出成本之部份確認任何金額。已於簡明綜合股本變動表的其他儲備就合併實體或業務之股份／註冊資本與相關投資成本之抵銷作出調整。

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華潤置地（南京）的營運業績，猶如該收購自該實體受華潤集團控制日期起已經完成。

上述所提及重列對截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表的影響，導致本集團期內的溢利及本集團期內的全面收益總額分別增加港幣11,573,000元及港幣11,816,000元。重列對本集團期內的收益及本公司擁有人應佔本集團期內溢利不產生任何影響。

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，截至二零一六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，與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

應用經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第 16 號及第 38 號（修訂本）	澄清可接受之折舊及攤銷方法
香港會計準則第 16 號及第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用編制合併報表之例外情況
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購於共同營運權益之會計處理
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年周期之年度改進

於本期間應用上述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

(a) 本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一六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	39,152,616	3,080,371	452,870	1,836,422	44,522,279
業績					
分類業績	11,383,083	1,413,306	(51,788)	(108,066)	12,636,535
未分配其他收入					1,264,353
投資物業之公平值變動收益					2,055,330
未分配支出					(522,958)
應佔於合營企業投資之利潤					140,630
應佔於聯營公司投資之利潤					16,733
財務費用					(247,907)
除稅前溢利					<u>15,342,716</u>

截至二零一五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	32,827,258	2,642,308	467,640	1,207,095	37,144,301
業績					
分類業績	8,624,844	1,259,792	(27,129)	(146,581)	9,710,926
未分配其他收入					635,599
投資物業之公平值變動收益					2,137,285
未分配支出					(144,984)
應佔於合營企業投資之利潤					81,912
應佔於聯營公司投資之虧損					(2,976)
財務費用					(351,821)
除稅前溢利					<u>12,065,941</u>

4. 分類資料—續

(b) 本集團按可呈報及經營分類劃分之資產分析如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
分類資產		
銷售已發展物業	254,113,403	239,963,987
物業投資及管理	93,499,531	89,711,905
酒店經營	6,056,962	5,306,017
建築、裝修服務及其他	1,996,440	1,582,893
未分配	59,732,932	52,670,536
	<hr/>	<hr/>
分類資產總計	415,399,268	389,235,338

5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
銀行貸款、其他貸款、優先票據及中期票據之利息及銀行收費總額	2,233,513	2,396,749
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	(1,719,423)	(1,903,248)
	<hr/>	<hr/>
	514,090	493,501
匯兌收益	(266,183)	(141,680)
	<hr/>	<hr/>
	247,907	351,821

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
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	4,444,246	2,060,404
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	2,780,662	2,061,139
	7,224,908	4,121,543
遞延稅項	(1,003,819)	492,793
	6,221,089	4,614,336

(i) 企業所得稅

根據中國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%。

(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及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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
期內溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	228,106	220,108
土地使用權攤銷	13,580	11,942

8. 股息

截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股普通股股息港幣 48.7 仙，合共港幣 3,375,368,000 元，已於截至二零一六年六月三十日止六個月確認，並已於二零一六年七月派付。

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。

本公司董事會於二零一六年八月二十六日宣派截至二零一六年六月三十日止六個月內的中期每股普通股股息港幣 9.2 仙（二零一五年：每股普通股港幣 8.7 仙）。此中期股息合共港幣 637,646,000 元（二零一五年：港幣 602,992,000 元）尚未於本簡明綜合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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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）	7,683,972	6,450,285
股份數目：		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	6,930,939,579	6,590,541,098
購股權之潛在攤薄普通股之影響	-	4,148,189
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	6,930,939,579	6,594,689,287

由於截止二零一六年六月三十日止六個月期間並無擁有潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款及應收票據 (附註)	1,465,565	878,604
減：呆賬撥備 (附註)	(114,253)	(116,611)
	<u>1,351,312</u>	<u>761,993</u>
其他應收賬項	14,974,008	13,018,391
減：呆賬撥備	(384,746)	(392,504)
	<u>14,589,262</u>	<u>12,625,887</u>
就收購土地使用權之預付款項	14,023,801	6,768,361
預付款項及訂金	8,313,433	7,407,745
	<u>38,277,808</u>	<u>27,563,986</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。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及應收票據 (扣除呆賬撥備) 之賬齡分析：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,185,336	625,193
超過一年	165,976	136,800
	<u>1,351,312</u>	<u>761,993</u>

11. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付賬款及應付票據 (附註a及b)	36,461,019	37,120,183
其他應付賬項 (附註c)	13,735,346	14,253,051
應付股息	3,375,368	-
	<u>53,571,733</u>	<u>51,373,234</u>

附註：

- (a) 應付賬款的平均信貸期為介乎 30 日至 60 日。
- (b) 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：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	27,777,017	26,728,996
超過一年	8,684,002	10,391,187
	<u>36,461,019</u>	<u>37,120,183</u>

- (c) 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

二零一六年上半年，在中央政府“去庫存”的基調下，整體政策寬鬆趨穩，住宅市場明顯復蘇，商品房銷售勢頭強勁。受經濟發展、產業結構、人口流動等因素長期影響，城市分化加劇，一線和熱點二線城市量價齊升，去庫存效果明顯；三四線城市初現改善跡象，風險仍存。購物中心方面，全國社會消費品總額持續增長，商業地產同質化競爭日趨激烈。得益於本集團聚焦一二線城市的戰略佈局以及客戶對公司品牌的認可，本集團應勢而為，超額完成上半年銷售目標，銷售額、銷售面積同比大幅增長，營業額、股東應佔溢利保持穩步增長。

業績回顧

二零一六年上半年，本集團共實現綜合營業額港幣 445.2 億元，同比增長 19.9%；扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣 63.0 億元，同比增長 25.5%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣 76.8 億元，同比增長 19.1%。上半年，本集團實現每股盈利港幣 110.9 仙，同比增長 13.3%；其中，每股核心股東應佔溢利港幣 91.0 仙，同比增長 19.4%。截至二零一六年六月三十日，每股淨資產達港幣 16.75 元，較二零一五年底的每股淨資產增長 1.0%。

本公司董事會決議宣派中期股息每股港幣 9.2 仙，較二零一五年中期股息增長 5.7%。

開發物業

憑藉近年來對行業週期的精準把控，以及在產品定位、方案設計、成本控制、開發效率等方面標準化管理，報告期內，本集團開發物業實現營業額港幣 391.5 億元，同比增長 19.3%，開發物業毛利率由二零一五年同期的 30.8% 提升為 32.5%。

二零一六年上半年，整體市場保持上行趨勢，全國商品房實現銷售額人民幣 4.87 萬億元，銷售面積 6.43 億平米，分別同比增長 42.1% 和 27.9%；受益於行業復蘇的積極影響，本集團積極順應市場形勢，因勢利導，並取得良好銷售業績。報告期內，本集團實現簽約額人民幣 555.7 億元，簽約面積 429.6 萬平方米，同比分別增長 50.2% 和 32.1%。

投資物業

二零一六年上半年，社會消費品零售總額 15.6 萬億元，同比增長 10.3%。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 35.3 億元，同比增長 13.6%。截至二零一六年上半年，本集團在營投資物業總建築面積達到 516.2 萬平方米，其中，已開業萬象城 12 個，五彩城/萬象匯 7 個，其他購物中心 2 個，規模位於行業前列。

上半年，溫州萬象城開業，開幕日店鋪開業率平均 86.4%，處於市場領先水平。

二零一六年上半年，面對購物中心日益激烈的競爭態勢，本集團積極應對，落地“購物中心+互聯網”生態運營系統，繼續開展業態創新，優化客戶服務與體驗，提升運營管理能力，零售額繼續領先市場。

土地儲備

二零一六年上半年，一線及熱點二線城市土地市場競爭激烈，地王數量已創歷史新高，土地成交溢價率大幅上漲，成交量同比下滑。三四線城市土地供應過剩而潛在需求不足，庫存壓力仍存。本集團堅持積極審慎原則，密切跟蹤土地市場，聚焦一二線核心戰略城市，強化城市價值研究，加強項目股權合作，多管道拓展土地資源，積極增持優質土地。

二零一六年上半年，本集團以總地價人民幣 269.3 億元（權益地價人民幣 160.8 億元）增持了 15 宗土地，計容建築面積達 498 萬平方米，其中開發物業 439 萬平方米，投資物業 59 萬平方米。

截至二零一六年上半年，本集團已佈局全國 56 個城市，總土地儲備面積達 4,209 萬平方米，其中開發物業 3,577 萬平方米，投資物業 632 萬平方米，一二線城市土地儲備佔比達 72%。土地儲備總量能滿足未來三至五年的發展需求，土地儲備結構健康，資源優質，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，截至二零一六年六月三十日，總有息負債比率為 38.4%，較二零一五年底 36.6% 略有上升，淨有息負債率為 27.9%，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”的信用評級。健康的財務結構為多渠道、低成本融資奠定基礎。

報告期內，本集團繼續加大人民幣融資力度，成為首家在中國債券市場公開發行中期票據的境外房地產企業，也是迄今為止境外企業單筆發行金額最大的境內中期票據，有效提升了本集團人民幣有息負債佔比，降低匯率風險，同時繼續保持融資成本優勢。

企業社會責任

本集團繼續堅持貫徹“不以犧牲環境為代價謀求企業發展，不以犧牲環境的長遠利益換取企業的短期效應”的綠色發展理念，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，強化供應鏈管理，牢記安全責任，厲行節能減排、大力發展綠色建築。本集團不斷增強責任意識、深化責任管理、推動責任踐行、促進責任融合，打造良好公共形象，實現公司可持續發展。

本集團連續多年委派志願者參與新農村建設，在母公司華潤集團的統籌下，上半年建成第八個“華潤希望小鎮”——金寨希望小鎮，同時積極響應國務院號召，定點幫扶寧夏海原縣草畜產業項目開發建設；此外，由本集團參與捐建的清華大學蘇世民書院將於年內落成使用。本集團秉承公司“攜手共創美好生活”的使命，踐行央企責任。

二零一六年上半年，本集團參與編制並發佈《中國企業社會責任報告編寫指南 3.0 之房地產行業》，有力彰顯出華潤置地在企業社會責任領域的突出業績和引領地位，對促進行業健康發展，擴大企業品牌傳播有積極影響。同時，本集團二零一五年社會責任報告獲得中國社會科學院企業責任研究中心最高五星評級，首次進入中國卓越企業社會責任報告行列，華潤置地社會責任發展指數連續三年保持行業領先。

前景展望

預計下半年，我國經濟將繼續保持中速增長，房地產調控因城施策，但整體市場將保持政策寬鬆。同時，加快城鎮化建設、推進戶口改革、全面放開二孩等政策效應將逐步顯現，本集團繼續看好未來的市場前景。

本集團下半年計劃有日照購物中心開業，穩步擴大商業地產規模，同時積極探索業態創新，提升客戶消費體驗，強化服務品質，保持行業領先優勢。

下半年，本集團將繼續秉承“品質給城市更多改變”的發展理念，夯實專業管理，提升運營能力，繼續為客戶提供極致的產品與服務。本集團將堅持積極審慎原則，多渠道獲取和整合土地資源，提升資產回報效率，鞏固市場優勢地位。本集團將積極開展創新研究，探索新的利潤增長點，進一步強化行業競爭優勢，確保業績持續穩定增長。

管理層討論與分析

二零一六年上半年，本集團開發物業和投資物業均保持平穩發展的趨勢，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，為二零一六年全年業績奠定了良好的基礎。

二零一六年上半年開發物業簽約情況回顧

二零一六年上半年，本集團實現簽約額人民幣 555.7 億元，實現簽約面積 429.6 萬平方米，分別較去年同期增長 50.2%和 32.1%。

本集團二零一六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	%
北京區域	12,760,818	23.0%	565,864	13.2%
上海區域	4,168,883	7.5%	159,466	3.7%
深圳區域	9,110,000	16.4%	353,278	8.2%
成都區域	5,059,786	9.1%	641,399	14.9%
瀋陽區域	5,066,535	9.1%	586,713	13.7%
山東區域	6,681,239	12.0%	655,618	15.3%
江蘇區域	7,455,404	13.4%	667,649	15.5%
武漢區域	3,621,335	6.5%	470,635	11.0%
福建區域	1,646,800	3.0%	195,715	4.5%
合計	55,570,800	100.0%	4,296,337	100.0%

二零一六年上半年開發物業結算情況回顧

二零一六年上半年，本集團實現開發物業結算營業額港幣 391.5 億元，結算面積 275.5 萬平方米，分別較去年同期增長 19.3%和 22.9%。二零一六年上半年本集團開發物業的結算毛利率為 32.5%，高於去年同期的 30.8%和去年全年的 30.1%。

本集團二零一六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
	港幣千元	平方米
北京區域	3,809,636	142,373
上海區域	7,846,965	245,445
深圳區域	5,189,009	171,405
成都區域	4,178,421	429,529
瀋陽區域	4,046,489	385,001
山東區域	4,681,586	386,098
江蘇區域	4,450,019	414,980
武漢區域	3,433,100	422,523
福建區域	1,517,391	157,394
合計	39,152,616	2,754,748

截至二零一六年六月三十日，本集團已經鎖定二零一六年開發物業結算營業額港幣 929.3 億元（包括二零一六年上半年已結算部分），與二零一五年全年的開發物業實際結算營業額港幣 935.4 億元基本持平。

二零一六年上半年投資物業回顧

截至二零一六年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 902.8 億元，佔本集團資產總值的比重為 21.7%。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 13.8 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一六年上半年，本集團包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 35.3 億元，較去年同期增長 13.6%。

本集團二零一六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%		
		二零一六年 上半年	二零一五年 上半年	% yoy	二零一六年 上半年	二零一五年 上半年	Pt yoy
深圳華潤萬象城	19/12/2004	500,011	524,514	-4.7%	98.3%	99.5%	-1.2
杭州華潤萬象城	22/04/2010	259,283	239,087	8.4%	94.6%	98.9%	-4.3
瀋陽華潤萬象城	15/05/2011	237,114	195,108	21.5%	93.8%	96.0%	-2.2
成都華潤萬象城	11/05/2012	107,626	128,626	-16.3%	96.1%	96.7%	-0.6
南寧華潤萬象城	01/09/2012	248,510	245,158	1.4%	99.4%	99.2%	0.2
鄭州華潤萬象城	19/04/2014	50,947	61,648	-17.4%	87.9%	93.5%	-5.6
重慶華潤萬象城	19/09/2014	108,773	83,477	30.3%	92.5%	85.0%	7.5
無錫華潤萬象城	20/12/2014	56,772	62,326	-8.9%	76.7%	75.4%	1.3
青島華潤萬象城	30/04/2015	127,340	56,876	123.9%	91.1%	82.6%	8.5
合肥華潤萬象城	25/09/2015	84,235	不適用	不適用	92.6%	不適用	不適用
贛州華潤萬象城	19/09/2015	63,369	不適用	不適用	98.6%	不適用	不適用
溫州華潤萬象城	30/04/2016	37,407	不適用	不適用	81.6%	不適用	不適用
上海時代廣場商業	18/01/1997	59,248	59,156	0.2%	90.8%	90.1%	0.7
北京置地廣場購物中心	01/02/2010	43,332	40,800	6.2%	98.4%	97.4%	1.0
北京清河華潤五彩城	28/06/2011	143,033	129,198	10.7%	100.0%	100.0%	-
合肥蜀山華潤五彩城	01/05/2014	16,528	15,155	9.1%	98.2%	96.1%	2.1
寧波余姚華潤五彩城	28/06/2014	30,677	29,270	4.8%	90.7%	89.8%	0.9
上海南翔華潤五彩城	25/10/2014	19,076	20,232	-5.7%	99.4%	99.2%	0.2
山東淄博萬象匯	27/05/2015	53,707	24,052	123.3%	90.0%	85.0%	5.0
瀋陽鐵西萬象匯	30/09/2015	58,755	不適用	不適用	88.4%	不適用	不適用
長沙萬象匯	28/11/2015	22,485	不適用	不適用	99.0%	不適用	不適用
北京華潤大廈	18/06/1999	125,845	115,397	9.1%	96.1%	91.3%	4.8
深圳華潤大廈	09/12/2004	81,908	81,804	0.1%	100.0%	99.2%	0.8
瀋陽華潤大廈	09/05/2011	51,771	56,087	-7.7%	93.0%	89.3%	3.7
成都華潤大廈	20/04/2012	32,230	32,790	-1.7%	83.3%	70.2%	13.1
南寧華潤大廈	06/06/2012	17,620	10,837	62.6%	80.0%	91.9%	-11.9
杭州華潤大廈	23/03/2015	12,475	不適用	不適用	41.7%	不適用	不適用
上海時代廣場寫字樓	01/07/1997	70,053	63,472	10.4%	95.0%	96.2%	-1.2
北京置地廣場寫字樓	01/12/2011	170,194	177,049	-3.9%	93.4%	92.0%	1.4
北京清河五彩城寫字樓	25/02/2013	11,863	12,174	-2.6%	100.0%	100.0%	-

投資物業	開業時間	租金收入 (港幣千元)			平均出租率%		
		二零一六年 上半年	二零一五年 上半年	% yoy	二零一六年 上半年	二零一五年 上半年	Pt yoy
其他	不適用	178,194	178,015	0.1%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	01/07/2010	226,512	261,897	-13.5%	74.0%	74.0%	-
石梅灣艾美酒店	01/11/2008	36,467	36,009	1.3%	37.4%	53.2%	-15.8
瀋陽君悅酒店	30/08/2013	109,005	109,269	-0.2%	72.8%	67.4%	5.4
大連君悅酒店	12/09/2014	80,876	60,465	33.8%	40.3%	36.6%	3.7
合計		3,533,241	3,109,948	13.6%	不適用	不適用	不適用

本集團二零一六年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)
溫州萬象城	溫州	51.0%	250,019	127,509
其中：商業			155,893	79,505
停車場			94,126	48,004

截至二零一六年六月三十日，本集團在營投資物業總樓面面積共計 516.2 萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計 632.0 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	5,161,865	4,496,576	6,320,445	5,340,539
其中：商業	3,094,389	2,640,872	4,388,010	3,697,364
寫字樓	407,044	389,919	1,196,296	1,041,945
酒店	225,709	199,052	618,896	502,314
其他	1,434,723	1,266,733	117,243	98,916

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，2016 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。

土地儲備

二零一六年上半年，本集團以總地價人民幣 269.3 億元增持了 15 宗優質土地儲備，新增總建築面積達 498 萬平方米。截至二零一六年六月三十日，本集團最新的總土地儲備量為 4,209 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	2,995,753	2,354,826
上海區域	2,101,548	1,185,134
深圳區域	10,308,400	7,400,720
成都區域	7,552,355	6,994,192
瀋陽區域	3,446,538	3,202,907
山東區域	4,491,253	4,327,973
江蘇區域	5,881,682	4,986,927

區域	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)
武漢區域	3,314,550	2,787,296
福建區域	2,002,630	1,778,190
合計	42,094,709	35,018,165

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一六年六月三十日，本集團土地儲備已覆蓋全國 56 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，遵照聚焦核心戰略城市、嚴格執行財務回報指標要求的原則，借助合作開發等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

得益于穩定的經營性現金流和穩健的財務管理，本集團二零一六年上半年資產負債狀況繼續保持穩健，負債率保持在較低水平。截至二零一六年六月三十日，本集團綜合借貸額折合港幣 839.5 億元，現金及銀行結存折合港幣 464.8 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 27.9%，較二零一五年全年的 23.0% 略有上升。

本集團持續加強財務資源管理及優化債務結構。於五月三十日完成首期人民幣 50 億境內中期票據發行，其中人民幣 20 億 3 年期票面利率 3.2%，人民幣 30 億 5 年期票面利率 3.6%。本集團成為首家在中國債券市場公開發行中期票據的境外房地產企業。

截至二零一六年六月三十日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 65%，港幣及美元 35%。有息負債總額中，約 11.4% 的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團資金成本仍維持在行業內較低水平，於二零一六年六月三十日的加權平均融資成本約為 4.29%。

二零一六年上半年，標普、穆迪及惠譽等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。

截至二零一六年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣 263.3 億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣 155.4 億元(折合港幣 181.8 億元)，抵押資產期限從 3 年到 12 年不等。

本集團開發之住宅和投資物業項目均在中國內地。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也隨之進一步擴大。二零一六年上半年，雖然人民幣匯率繼續小幅下跌，但本集團的外匯風險整體可控，人民幣匯率下降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。

雇員及薪酬政策

截至二零一六年六月三十日，本集團在中國內地和香港雇用了 30,947 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、保險與醫療計畫。

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。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。

除上述安排外，在截至二零一六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。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。

2016 年 7 月，為進一步優化區域佈局，充分發揮一線城市及中心城市的市場、資源及人才優勢，本集團將原有 9 個大區整合為北京、上海、深圳、成都、瀋陽及武漢等 6 個大區，其中原北京大區及山東大區合併為北京大區、原上海大區及江蘇大區合併為上海大區、原福建大區併入深圳大區。

同時，本集團設置了聯席總裁管理架構，分別委任原公司高級副總裁張大為先生及原公司高級副總裁李欣先生為聯席總裁，協助唐勇副主席開展工作，組成華潤置地三人核心團隊。

以上組織架構及管理團隊的調整將進一步提升管理效率、優化資源配置，推動置地穩健發展實現戰略目標。

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。

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。其後激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，否則激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。

截至二零一六年六月三十日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 1,179,681,515.17 元購入 87,629,259 股本公司股份，佔本公司於採納日期已發行股本 2.1715%。於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內，本公司根據激勵計劃向計劃參加者（包括本集團董事及僱員）頒授合共 6,615,852 股本公司股份；另外，激勵計劃內 13,980,396 股本公司股份於期內歸屬。

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二零一六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

本集團截至二零一六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。

本集團截至二零一六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

董事會議決於二零一六年十月十三日向於二零一六年九月三十日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 9.2 仙（二零一五年同期：港幣 8.7 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一六年九月二十八日（星期三）至二零一六年九月三十日（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，必須於二零一六年九月二十七日（星期二）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 22 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二零一六年中期報告，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，二零一六年八月二十六日

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。