

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)

## 二零一七年中期業績公佈

### 摘要

- 二零一七年上半年，綜合營業額為港幣352.6億元，按年下降21.0%。其中，開發物業營業額為港幣290.9億元，按年下降25.9%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為港幣40.1億元，按年增長13.2%。
- 二零一七年上半年，綜合毛利潤率為34.9%，比二零一六年上半年的33.9%有所改善。其中，開發物業毛利率由二零一六年上半年的32.5%提升為二零一七年上半年的33.0%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一六年上半年的61.0%提升為二零一七年上半年的62.3%。
- 二零一七年上半年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣32.5億元，同比下降48.1%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣51.1億元，同比下降33.1%。
- 二零一七年上半年，結算面積約247萬平方米，同比下降10.3%。
- 截至二零一七年六月三十日，本集團已鎖定二零一七年開發物業結算營業額港幣959.4億元(包括二零一七年上半年已結算部分)，略低於二零一六年全年開發物業實際結算營業額港幣987.3億元。
- 二零一七年上半年，本集團實現簽約額人民幣632.2億元，簽約面積437萬平方米，分別較上年增長13.8%和1.7%。
- 二零一七年上半年，新增土地儲備計容面積577萬平方米，截至二零一七年六月三十日，本集團之總土地儲備達約4,785萬平方米。
- 董事會決議宣派中期股息每股港幣10.0仙，比二零一六年上半年中期股息每股港幣9.2仙增長8.7%。

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月(「二零一七年上半年」)未經審核綜合業績如下：

## 簡明綜合收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	4	35,258,883	44,623,535
銷售成本		<u>(22,943,286)</u>	<u>(29,518,363)</u>
毛利		12,315,597	15,105,172
投資物業之公平值變動收益		2,983,167	2,055,330
其他收入及其他收益及虧損		446,492	1,272,117
銷售及市場推廣支出		(1,504,204)	(1,476,727)
一般及行政支出		(1,571,026)	(1,550,948)
應佔於合營企業投資之利潤		41,364	140,630
應佔於聯營公司投資之利潤		106,406	16,733
財務費用	5	<u>(1,611,499)</u>	<u>(253,383)</u>
除稅前溢利		11,206,297	15,308,924
所得稅開支	6	<u>(4,986,170)</u>	<u>(6,226,193)</u>
期內溢利	7	<u><u>6,220,127</u></u>	<u><u>9,082,731</u></u>
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		5,111,895	7,646,668
非控股權益		<u>1,108,232</u>	<u>1,436,063</u>
		<u><u>6,220,127</u></u>	<u><u>9,082,731</u></u>
每股基本盈利	9	<u><u>港幣73.8仙</u></u>	<u><u>港幣110.3仙</u></u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利	6,220,127	9,082,731
<b>其他全面收益</b> (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收益(虧損)	<u>5,211,067</u>	<u>(3,860,142)</u>
期內全面收益總額	<u>11,431,194</u>	<u>5,222,589</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	9,486,839	4,224,521
非控股權益	<u>1,944,355</u>	<u>998,068</u>
	<u>11,431,194</u>	<u>5,222,589</u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,341,244	9,031,416
投資物業		106,271,230	95,141,210
土地使用權		2,200,151	2,257,561
商譽		13,810	13,810
於合營企業之投資		3,894,858	3,679,335
於聯營公司之投資		6,626,119	6,386,403
可供出售投資		11,921	56,574
非流動資產之預付款項及訂金		471,965	405,271
遞延所得稅資產		4,188,347	3,824,508
應收非控股權益款項		717,554	1,470,735
應收合營企業款項		3,944,840	3,647,902
應收聯營公司款項		2,882,892	3,185,621
		140,564,931	129,100,346
<b>流動資產</b>			
供銷售之物業		227,236,611	195,662,615
其他存貨		805,143	762,507
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	10	60,923,840	44,291,363
應收客戶合約工程款項		308,698	271,613
應收中間控股公司款項		13,126	12,394
應收同系附屬公司款項		817,003	180,562
應收合營企業款項		954,977	51,115
應收聯營公司款項		4,110,818	1,888,810
應收非控股權益款項		1,467,843	857,669
預付稅項		11,976,160	7,291,808
現金及銀行結存		45,176,152	46,673,952
		353,790,371	297,944,408

		二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	11	61,767,686	58,645,409
預售物業已收墊款		136,968,459	105,663,376
應付客戶合約工程款項		220,488	150,461
應付最終控股公司款項		154	103
應付中間控股公司款項		2,114,737	12,150
應付同系附屬公司款項		3,269,953	6,683,541
應付合營企業款項		433,108	428,060
應付聯營公司款項		735,357	158,137
應付非控股權益款項		2,823,638	4,853,013
應付稅項		13,871,150	15,525,980
銀行及其他借貸—一年內到期		27,356,627	11,988,217
		<u>249,561,357</u>	<u>204,108,447</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>104,229,014</u>	<u>93,835,961</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>244,793,945</u>	<u>222,936,307</u>
<b>權益</b>			
股本		693,094	693,094
儲備		<u>120,941,371</u>	<u>115,744,410</u>
本公司擁有人應佔權益		121,634,465	116,437,504
非控股權益		<u>24,501,419</u>	<u>22,721,138</u>
		<u>146,135,884</u>	<u>139,158,642</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—一年後到期		57,209,475	46,734,125
優先票據—一年後到期		15,423,367	15,342,590
中期票據—一年後到期		5,764,232	5,686,201
應付一間聯營公司款項		438,092	425,070
應付非控股權益款項		6,278,679	3,168,554
遞延所得稅負債		<u>13,544,216</u>	<u>12,421,125</u>
		<u>98,658,061</u>	<u>83,777,665</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u>244,793,945</u>	<u>222,936,307</u>

## 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. 合併會計法重列

### 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

於二零一六年八月二十六日，一間華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)之全資附屬公司，宏祥企業有限公司(「宏祥」)訂立股份轉讓協議以轉讓其於明翠企業有限公司及其附屬公司(「明翠集團」)之全部權益予本集團，代價為人民幣6,236,000,000元(相等於港幣7,296,000,000元)。代價以現金償付，其中人民幣3,400,000,000元(相當於約港幣3,977,935,000元)已支付及餘額人民幣2,836,000,000元(相當於約港幣3,318,065,000元)於二零一六年十二月三十一日確認作應付同系附屬公司款項。該餘額已於二零一七年三月支付。透過於二零一六年十月十一日舉行的特別股東大會上通過普通決議案，收購於該日完成。明翠集團之主要業務為中華人民共和國(「中國」)之物業發展及停車場營運。

於二零一六年六月三十日前，Urban Car Park Holdings Limited(「Urban Car Park Holdings」)由China Resources Urban Car Park Investment Partnership, L.P.(「Partnership」)全資擁有，而Urban Car Park Capital Partners Limited為普通合夥人。Partnership由一間華潤集團之全資附屬公司，Shiftwell Investment Limited(「Shiftwell」)擁有45.28%權益及由三名有限合夥人(「有限合夥人」)擁有54.72%權益。Urban Car Park Holdings之主要業務為中國之停車場營運。因此，根據香港財務報告準則第11號，華潤集團將其於Urban Car Park Holdings之權益入賬作為聯營公司。於二零一六年六月三十日，有限合夥人轉讓其於Partnership之54.72%權益予Shiftwell，代價為42,969,000美元(相等於港幣333,389,000元)。Urban Car Park Holdings成為Shiftwell及華潤集團之全資附屬公司，及華潤集團確認此項收購產生之商譽港幣13,810,000元。同日，Shiftwell轉讓其於Urban Car Park Holdings之全部權益予明翠集團。因此，Urban Car Park Holdings於上述收購及重組後成為明翠集團的全資附屬公司。

本公司董事確定，就收購明翠集團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」)涉及的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，猶如該等合併實體或業務首次受控制方控制當日已經合併。

## 2. 合併會計法重列(續)

### 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

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。已收購實體或業務的資產及負債應按於控制方之財務報表所列之賬面值入賬(即其將須記錄於控制方向第三方進行原收購日期已收購實體或業務的可識別資產及負債的公平值,以及控制方之綜合財務報表所列之先前收購所產生的任何餘下商譽及少數股東權益)。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人權益對應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。

過往年度的簡明綜合收益表、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明翠集團(Urban Car Park Holdings及其附屬公司除外)的資產及負債及營運業績,猶如此項收購自個別實體或業務受華潤集團控制日期起已經完成。於二零一六年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表已重列,以調整明翠集團(包括Urban Car Park Holdings)於二零一六年六月三十日及二零一六年十二月三十一日已存在的資產及負債賬面值,猶如該等實體或業務首次受華潤集團控制日期起已經合併(財務影響見下文)。本集團截至二零一七年六月三十日止期間的簡明綜合財務報表已調整,以便載入Urban Car Park Holdings及其附屬公司自二零一六年六月三十日以來的資產及負債以及營運業績,當時Urban Car Park Holdings及其附屬公司的業務首次受共同控制。

上述所提及重列對截至二零一六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減少港幣38,896,000元及港幣227,995,000元。重列導致本集團期內的收益增加港幣101,256,000元及本公司擁有人應佔本集團期內溢利減少港幣37,304,000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,截至二零一七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,與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

### 應用香港財務報告準則修訂本(「香港財務報告準則」)

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第12號(修訂本)包括於香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進

於本期間應用上述香港財務報告準則修訂本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劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一七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	<u>29,087,182</u>	<u>3,403,071</u>	<u>609,489</u>	<u>2,159,141</u>	<u>35,258,883</u>
業績					
分類業績	<u>8,218,682</u>	<u>1,515,564</u>	<u>(46,543)</u>	<u>(602)</u>	9,687,101
未分配其他收入					446,492
投資物業之公平值 變動收益					2,983,167
未分配支出					(446,734)
應佔於合營企業投資 之利潤					41,364
應佔於聯營公司投資 之利潤					106,406
財務費用					<u>(1,611,499)</u>
除稅前溢利					<u>11,206,297</u>



#### 4. 分類資料(續)

本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析如下：(續)

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(經重列)					
收益					
外部收益	<u>39,242,094</u>	<u>3,092,148</u>	<u>452,870</u>	<u>1,836,423</u>	<u>44,623,535</u>
業績					
分類業績	<u>11,390,085</u>	<u>1,413,593</u>	<u>(51,788)</u>	<u>(108,066)</u>	12,643,824
未分配其他收入					1,272,117
投資物業之公平值 變動收益					2,055,330
未分配支出					(566,327)
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					<u>(253,383)</u>
除稅前溢利					<u>15,308,924</u>

#### 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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總額	2,362,305	2,204,780
銀行收費總額	72,468	93,560
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	<u>(1,707,656)</u>	<u>(1,778,774)</u>
	727,117	519,566
匯兌虧損(收益)	<u>884,382</u>	<u>(266,183)</u>
	<u>1,611,499</u>	<u>253,383</u>

## 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	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	2,433,369	4,447,046
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>2,048,314</u>	<u>2,782,966</u>
	4,481,683	7,230,012
遞延稅項	<u>504,487</u>	<u>(1,003,819)</u>
	<u><u>4,986,170</u></u>	<u><u>6,226,193</u></u>

### (a) 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%。

### (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。

### (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。

## 7. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	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	247,207	229,960
土地使用權攤銷	<u>9,185</u>	<u>13,580</u>

## 8. 股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為港幣61.2仙，合共港幣4,241,735,000元，已於截至二零一七年六月三十日止六個月確認，並已於二零一七年七月派付。

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為港幣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。

本公司董事會於二零一七年八月二十三日宣派截至二零一七年六月三十日止六個月內的中期每股普通股股息港幣10.0仙(二零一六年：每股普通股港幣9.2仙)。此中期股息合共港幣693,094,000元(二零一六年：港幣637,646,000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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	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)	<u>5,111,895</u>	<u>7,646,668</u>
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>6,930,939,579</u>	<u>6,930,939,579</u>

由於截至二零一七年六月三十日及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

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 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)	2,095,858	1,504,972
減：呆賬撥備(附註)	(110,038)	(107,073)
	<u>1,985,820</u>	<u>1,397,899</u>
其他應收賬項	12,536,310	15,783,985
減：呆賬撥備	(378,874)	(367,611)
	<u>12,157,436</u>	<u>15,416,374</u>
就收購土地使用權之預付款項	21,305,597	18,713,754
預付款項及訂金	25,474,987	8,763,336
	<u>60,923,840</u>	<u>44,291,363</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：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0-30天	538,111	584,380
31-60天	92,278	103,256
61-90天	132,114	75,054
91-180天	577,140	258,768
181-365天	383,383	136,997
超過1年	262,794	239,444
	<u>1,985,820</u>	<u>1,397,899</u>

## 11. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 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)	38,911,750	41,624,329
其他應付賬項(附註b)	18,614,201	17,021,080
應付股息	4,241,735	-
	<u>61,767,686</u>	<u>58,645,409</u>

附註：

(a) 應付賬款的平均信貸期為介乎30日至60日。

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：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0-30天	8,546,867	15,466,019
31-60天	708,498	1,244,515
61-90天	882,664	727,659
91-180天	3,641,429	2,770,865
181-365天	12,717,347	12,396,465
超過1年	12,414,945	9,018,806
	<u>38,911,750</u>	<u>41,624,329</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

二零一七年上半年，中國GDP同比增長6.9%，經濟總體形勢穩中向好。在強調堅持住房居住屬性背景下，中央政府加快購租並舉住房制度建設，深化土地、人口改革，加快長效機制的建立。地方調控政策差異化明顯，熱點城市政策不斷收緊，限購限貸限價力度及各項監管措施加碼，「限售」模式開啓且範圍不斷擴大，房地產金融監管同步加強，各項政策著力抑制投資投機性需求。在土地供應方面，熱點城市出讓限制條件升級，「雙限雙競」範圍逐步擴大，土地市場競拍門檻進一步提高。

本集團深入宏觀政策研究，採取適當的區域資源配置策略，確保公司業績穩健增長。報告期內，全國房地產開發投資人民幣5.06萬億元，同比增長8.5%；商品房銷售額人民幣5.92萬億元，同比增長21.5%，銷售面積7.47億平米，同比增長16.1%。本集團上半年銷售業績實現人民幣632.2億元，完成全年目標53%。

上半年，全國社會消費品零售總額人民幣17.23萬億元，同比增長10.4%，實體零售呈回暖趨勢，本集團通過卓越的運營管理，所持購物中心零售額達人民幣163.1億元，按年增長33%，同店零售額可同比增長27.8%，零售額增速保持市場領先水平。

本集團積極提升現有業務運營效率：制定公司商業地產戰略業務發展規劃，並完成組織架構調整；梳理物業業務發展戰略，成立物業總公司，統籌管理集團旗下所有物業業務；推行增值服務，嘗試拓展外部市場。同時，本集團積極探索創新業務，研究養老、產業、小鎮、長租公寓等市場新興業務模式，結合自身優勢，相機而動。本集團秉持對股東、客戶、員工、社會負責的態度，順應行業發展變化趨勢，以積極審慎的態度，推動各項新業務發展。

## 業績回顧

二零一七年，本集團年內結算項目主要集中在下半年交付。上半年，本集團共實現綜合營業額港幣352.6億元，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣32.5億元，計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣51.1億元。上半年，本集團實現每股盈利港幣73.8仙，其中，每股核心股東應佔溢利港幣46.9仙。截至二零一七年六月三十日，每股淨資產達港幣17.55元，較二零一六年底的每股淨資產增長4.5%。

董事會決議宣派中期股息每股港幣10.0仙，較二零一六年中期股息增長8.7%。

## 開發物業

本集團致力於為大眾提供高品質的住宅及服務，報告期內，本集團開發物業實現營業額港幣290.9億元。

二零一七年上半年，本集團實現合同銷售額人民幣632.2億元，同比增長13.8%，合同銷售建築面積437萬平方米，同比增長1.7%。

## 投資物業

本集團堅持購物中心專業化營運管理，適時調整業態組合，創新商業業態，搭建「購物中心+互聯網」生態系統。期內，「一點萬象」APP已上線21個購物中心，改善客戶體驗，加強客戶黏性，提升商業活力。寫字樓方面，本集團堅持運營創新，不斷完善寫字樓運營服務體系。酒店方面，本集團深挖高端市場，業績增長顯著。

截至二零一七年六月三十日，本集團在營投資物業總建築面積達到574萬平方米，其中，已開業萬象城13個，五彩城／萬象匯8個，其他購物中心2個，規模位於行業前列。期內，西安西咸萬象城開業，開幕日店舖開業率達90%，處於市場領先水平。

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40.1億元，同比增長13.2%。其中，酒店業務營業額港幣6.1億元，同比增長34.6%。

## 土地儲備

報告期內，本集團積極增加土地儲備，以總地價人民幣436.5億元(權益地價人民幣274.6億元)增持了24宗土地，新增土地儲備計容建築面積達577萬平方米，其中開發物業512萬平方米，投資物業65萬平方米。

期內，本集團新進入甘肅省省會蘭州市。截至二零一七年六月三十日，本集團已佈局全國57個城市，總土地儲備面積達4,785萬平方米，可滿足本集團未來三年的發展需求；其中開發物業土地儲備面積4,040萬平方米，投資物業土地儲備面積745萬平方米，一、二線城市土地儲備佔比達75%，土地儲備結構健康，與本集團商業模式相匹配。

## 財務政策

本集團堅持穩健的財務政策，截至二零一七年六月三十日，總有息負債比率為42.0%，較二零一六年底的36.4%有所上升，淨有息負債率為41.5%，較二零一六年底的23.8%有較大幅度的上升，但仍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。

## 環境、社會及管治

本集團以「戰略導向、文化牽引、品牌傳播」為原則，從信息披露、管理架構、風險管控及責任品牌建設四方面提升可持續發展的管理水平，不斷提升企業的市場價值。同時，本集團選擇、度量、監控關鍵的環境、社會及管治指標，滿足信息披露要求，實現對利益相關方的有效回應和責任品牌的逐步構建，並推動企業內部管理的持續改善。

報告期內，本集團制定《華潤置地綠色建築管理規劃》，厲行節能減排，降低能源消耗。期內落成第九個「華潤希望小鎮」—井岡山希望小鎮，通過環境改造、產業幫扶、組織重塑三個方向持續運營，促進當地新農村建設，踐行央企責任。

依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《環境、社會及管治報告指引》關於「重大性、量化、平衡、一致性」的四大原則，二零一七年七月十四日，本集團經董事會審批通過，在香港聯交所發佈了《華潤置地2016年可持續發展報告》。本集團二零一六年可持續發展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。



## 前景展望

預計二零一七年下半年，樓市「因城施策」調控將繼續深化，金融信貸政策將持續收緊，一、二線城市土地供應有望一定程度上加大。長期而言，政府會引導租賃市場發展，推進房地產市場長效機制建設。

購物中心方面，本集團二零一七年下半年計劃開業深圳萬象天地、上海萬象城、北京密雲萬象匯、泰州萬象城等四個購物中心，不斷擴大商業地產規模，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。

本集團堅持「銷售物業+投資物業+X」的商業模式，在做實業務的基礎上，保持市場規模與地位，本集團將繼續在物業管理、養老產業、長租公寓等領域深入發展，從容應對市場變化，尋找新的價值增長點。保持開放學習的心態，堅持精準投資，多渠道獲取和整合土地資源；不斷做大企業規模，精進專業管理，提升運營效率，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

二零一七年上半年，本集團開發物業和投資物業均保持平穩發展的趨勢。期內，各項目銷售情況和工程進度符合預期，為二零一七年全年業績奠定了良好的基礎。

### 二零一七年上半年開發物業簽約情況回顧

二零一七年上半年，本集團實現簽約額人民幣632.2億元，實現簽約面積437萬平方米，分別較去年同期增長13.8%和1.7%。

本集團二零一七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	%
華北大區	15,071,634	24%	967,470	22%
華東大區	13,875,092	22%	884,846	20%
華南大區	15,788,522	25%	541,664	12%
華西大區	8,262,911	13%	895,261	21%
東北大區	5,382,375	9%	626,553	14%
華中大區	4,693,658	7%	447,584	11%
其他	143,521	0%	4,247	0%
合計	<u>63,217,713</u>	<u>100%</u>	<u>4,367,625</u>	<u>100%</u>

## 二零一七年上半年開發物業結算情況回顧

二零一七年上半年，本集團實現開發物業結算營業額港幣290.9億元，結算面積247萬平方米，分別較去年同期減少25.9%和10.3%。開發物業結算營業額和結算面積較去年同期有較大幅度下降，主要是受開發物業交付節奏的影響所致。二零一七年上半年本集團開發物業的結算毛利率為33.0%，高於去年同期的32.5%和去年全年的32.3%。

本集團二零一七年上半年結算營業額區域構成如下：

區域	結算營業額 港幣千元	結算面積 平方米
華北大區	8,379,265	568,214
華東大區	7,902,651	625,407
華南大區	1,367,144	53,863
華西大區	4,263,973	557,496
東北大區	3,427,149	307,560
華中大區	3,621,982	357,539
其他	125,018	3,849
合計	<u>29,087,182</u>	<u>2,473,928</u>

截至二零一七年六月三十日，本集團已經鎖定二零一七年開發物業結算營業額港幣959.4億元(包括二零一七年上半年已結算部分)，略低於二零一六年全年開發物業實際結算營業額港幣987.3億元。

## 二零一七年上半年投資物業回顧

截至二零一七年六月三十日，本集團投資物業資產賬面總值為港幣1,062.7億元，佔本集團資產總值的比重為21.5%。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18.6億元的價值增值(稅後並扣除少數股東權益因素)。二零一七年上半年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣40.1億元，較去年同期增長13.2%。

本集團二零一七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%		Pt yoy
		二零一七年	二零一六年	% yoy	二零一七年	二零一六年	
		上半年	上半年		上半年	上半年	
深圳萬象城	19/12/2004	529,885	500,011	6.0%	99.2%	98.3%	0.9
杭州萬象城	22/04/2010	253,918	259,283	-2.1%	92.6%	94.6%	-2.0
瀋陽萬象城	15/05/2011	287,332	237,114	21.2%	99.1%	93.8%	5.3
成都萬象城	11/05/2012	141,460	107,626	31.4%	96.0%	96.1%	-0.1
南寧萬象城	01/09/2012	271,533	248,510	9.3%	99.5%	99.4%	0.1
鄭州萬象城	19/04/2014	48,571	50,947	-4.7%	80.5%	87.9%	-7.4
重慶萬象城	19/09/2014	128,795	108,773	18.4%	92.0%	92.5%	-0.5
無錫萬象城	20/12/2014	60,848	56,772	7.2%	85.2%	76.7%	8.5
青島萬象城	30/04/2015	172,765	127,340	35.7%	90.8%	91.1%	-0.3
合肥萬象城	25/09/2015	103,100	84,235	22.4%	96.0%	92.6%	3.4
贛州萬象城	19/09/2015	58,001	57,348	1.1%	96.2%	98.6%	-2.4
溫州萬象城	30/04/2016	94,439	37,407	152.5%	86.5%	81.6%	4.9
西安萬象城	21/04/2017	14,871	-	不適用	97.0%	-	不適用
上海時代廣場商業	18/01/1997	10,113	59,248	-82.9%	已閉店改造	90.8%	不適用
北京置地廣場購物中心	31/12/2011	50,744	55,198	-8.1%	97.6%	98.4%	-0.8
北京清河五彩城	03/07/2011	139,851	143,033	-2.2%	99.4%	100.0%	-0.6
合肥蜀山五彩城	01/05/2014	17,615	16,528	6.6%	100.0%	98.2%	1.8
寧波余姚五彩城	28/06/2014	33,611	30,677	9.6%	96.1%	90.7%	5.4
上海南翔五彩城	25/10/2014	19,798	19,076	3.8%	98.4%	99.4%	-1.0
山東淄博萬象匯	27/05/2015	64,561	53,707	20.2%	91.6%	90.0%	1.6
瀋陽鐵西萬象匯	30/09/2015	83,663	58,755	42.4%	95.3%	88.4%	6.9
長沙萬象匯	28/11/2015	29,013	22,485	29.0%	98.4%	99.0%	-0.6
日照萬象匯	26/09/2016	32,887	-	不適用	99.8%	-	不適用
北京華潤大廈	18/06/1999	112,212	125,845	-10.8%	95.5%	96.1%	-0.6
深圳華潤大廈	09/12/2004	87,605	81,908	7.0%	99.8%	100.0%	-0.2
瀋陽華潤大廈	09/05/2011	46,664	51,771	-9.9%	91.6%	93.0%	-1.4
成都華潤大廈	20/04/2012	41,398	32,230	28.4%	86.1%	83.3%	2.8
南寧華潤大廈	06/06/2012	17,036	17,620	-3.3%	80.9%	80.0%	0.9
杭州華潤大廈	23/03/2015	27,804	12,475	122.9%	66.4%	41.7%	24.7
上海時代廣場寫字樓	01/07/1997	50,364	70,053	-28.1%	79.2%	95.0%	-15.8
北京置地廣場寫字樓	01/12/2011	155,986	170,194	-8.3%	94.4%	93.4%	1.0
北京清河五彩城寫字樓	25/02/2013	10,788	11,863	-9.1%	100.0%	100.0%	0.0
20 Gresham Street寫字樓	30/09/2008	14,778	-	不適用	100.0%	不適用	不適用
其他	不適用	191,062	184,126	3.8%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	01/07/2010	226,420	226,512	0.0%	86.1%	74.0%	12.1
石梅灣艾美酒店	01/11/2008	37,216	36,467	2.1%	47.3%	37.4%	9.9
瀋陽君悅酒店	30/08/2013	100,792	109,005	-7.5%	66.0%	64.1%	1.9
大連君悅酒店	12/09/2014	95,307	80,876	17.8%	48.8%	40.3%	8.5
惠州艾美酒店	30/09/2016	33,496	-	不適用	37.1%	-	不適用
淄博喜來登酒店	07/10/2016	30,470	-	不適用	54.6%	-	不適用
杭州柏悅酒店	28/09/2016	85,788	-	不適用	51.8%	-	不適用
合計		<u>4,012,560</u>	<u>3,545,018</u>	<u>13.2%</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

本集團二零一七年上半年新開業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)
西安萬象城	西安	100%	164,003	164,003
其中：商業			105,503	105,503
停車場			58,500	58,500

截至二零一七年六月三十日，本集團在營投資物業總樓面面積共計573.5萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計745.0萬平方米，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	5,735,377	5,028,327	7,449,122	6,007,008
其中：商業	3,294,246	2,840,729	4,426,309	3,724,783
寫字樓	429,602	412,477	2,249,735	1,608,068
酒店	377,151	310,136	599,468	507,928
其他	1,634,378	1,464,985	173,610	166,229

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，2017至2019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，持續提升盈利能力。

### 土地儲備

二零一七年上半年，本集團以總地價人民幣436.5億元(權益地價人民幣274.6億元)增持了24宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達577萬平方米。截至二零一七年六月三十日，本集團總土地儲備面積為4,785萬平方米(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)
華北大區	9,111,012	7,888,534
華東大區	8,855,673	6,258,364
華南大區	12,447,055	10,407,443
華西大區	8,468,533	8,286,002
東北大區	3,830,527	3,713,884
華中大區	5,043,206	4,354,342
其他	98,524	67,200
合計	<u>47,854,530</u>	<u>40,975,769</u>

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一七年六月三十日，本集團土地儲備已覆蓋全國57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，嚴格執行財務回報指標要求，採取適當的區域資源配置策略，關注宏觀調控非主控城市的發展機會，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

截至二零一七年六月三十日，本集團綜合借貸額折合港幣1,057.5億元，現金及銀行結存折合港幣451.8億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為41.5%，較二零一六年全年的23.8%有一定程度的上升。

截至二零一七年六月三十日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣73%，港幣、美元及英鎊27%。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，於二零一七年六月三十日的加權平均融資成本約為4.13%。

二零一七年上半年，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。

截至二零一七年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣307.0億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣179.1億元(折合港幣206.4億元)，抵押資產期限從3年到15年不等。

隨著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進一步擴大，但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

截至二零一七年六月三十日，本集團在中國內地和香港僱用了34,108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。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運作。此外，副主席因其他公務，以致未能出席主持於二零一七年六月二日舉行的股東週年大會。

除上述安排外，於截至二零一七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。

## 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

本公司或其附屬公司於截至二零一七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

二零一七年年中期報告已由本公司之審核委員會審閱。該委員會由五位獨立非執行董事及兩位非執行董事組成。

本集團截至二零一七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

董事會議決於二零一七年十月十二日向於二零一七年九月二十九日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣10.0仙(二零一六年同期：港幣9.2仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一七年九月二十七日(星期三)至二零一七年九月二十九日(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，必須於二零一七年九月二十六日(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二零一七年年中期報告，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，二零一七年八月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生、唐勇先生、俞建先生、張大為先生、李欣先生及謝驥先生；本公司非執行董事為閻飈先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；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。