

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)

二零一八年中期業績公佈

摘要

- 二零一八年上半年綜合營業額為人民幣437.8億元，按年增長40.4%。其中，開發物業營業額為人民幣364.9億元，按年增長42.5%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為人民幣43.7億元，按年增長22.1%。
- 二零一八年上半年綜合毛利潤率為48.1%，比二零一七年同期的35.0%有明顯提升。其中，開發物業毛利率由二零一七年同期的32.6%提升為48.6%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一七年同期的63.5%小幅上升至66.6%。
- 二零一八年上半年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣72.8億元，同比增長151.8%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣88.5億元，同比增長96.1%。
- 二零一八年上半年，結算面積194萬平方米，二零一七年同期為247萬平方米，按年減少21.7%。
- 截至二零一八年六月三十日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,165.7億元(包括二零一八年上半年已結算部分)，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零一八年內結算的開發物業營業額已達人民幣965.1億元(包括二零一八年上半年已結算部分)。
- 二零一八年上半年，本集團新增土儲計容面積817萬平方米，截至二零一八年六月三十日，本集團之總土地儲備達5,215萬平方米。
- 二零一八年上半年，每股股東應佔溢利為人民幣1.28元，二零一七年同期為人民幣0.65元，同比增長96.1%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣1.05元，同比增長151.8%。
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.11元(折合港幣每股0.13元)較二零一七年年中期股息每股港幣0.10元增加30.0%。

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「二零一八年上半年」)未經審核簡明綜合業績如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
收益	5	43,778,110	31,170,633
銷售成本		(22,711,787)	(20,259,236)
毛利		21,066,323	10,911,397
投資物業之公平值變動收益		2,031,772	2,602,159
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益		29,388	-
其他收入、其他收益及虧損		931,778	(382,968)
銷售及市場推廣支出		(1,474,456)	(1,337,154)
一般及行政支出		(1,580,320)	(1,398,764)
應佔於合營企業投資之利潤		254,142	35,546
應佔於聯營公司投資之利潤		87,102	93,092
財務費用	6	(929,162)	(643,347)
除稅前溢利	7	20,416,567	9,879,961
所得稅開支	8	(9,709,630)	(4,394,447)
期內溢利		<u>10,706,937</u>	<u>5,485,514</u>
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		8,850,911	4,514,107
永續資本工具擁有人		137,667	-
非控股權益		1,718,359	971,407
		<u>10,706,937</u>	<u>5,485,514</u>
每股基本盈利(人民幣元)	10	<u>1.28</u>	<u>0.65</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
期內溢利	10,706,937	5,485,514
其他全面收益		
其後可能重分類至損益的項目		
換算海外業務所產生之匯兌差異	28,075	767,507
其後不會重分類至損益的項目		
透過其他全面收益按公平值列賬之股本 工具之公平值變動收益	2,883	—
期內其他全面收益	30,958	767,507
期內全面收益總額	<u>10,737,895</u>	<u>6,253,021</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	8,809,093	5,167,020
永續資本工具擁有人	137,667	—
非控股權益	<u>1,791,135</u>	<u>1,086,001</u>
	<u>10,737,895</u>	<u>6,253,021</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	8,913,597	8,345,355
投資物業	106,721,334	99,208,544
無形資產	426,865	421,662
土地使用權	3,185,449	2,287,797
商譽	11,544	11,544
於合營企業之投資	8,440,774	7,115,812
於聯營公司之投資	8,438,962	6,382,453
可供出售投資	-	51,877
透過其他全面收益按公平值列賬之 股本工具	54,760	-
按公平值計入損益之金融資產	17,452	7,022
非流動資產之預付款項及訂金	930,223	777,576
遞延稅項資產	5,323,898	4,894,068
應收合營企業款項	5,681,618	8,655,505
應收聯營公司款項	5,150,585	6,266,067
應收非控股權益款項	316,784	1,926,192
	153,613,845	146,351,474
流動資產		
供銷售之物業	265,348,859	223,489,200
其他存貨	900,638	954,412
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	45,535,656	42,049,976
合約資產	332,596	-
按公平值計入損益之金融資產	810,885	-
應收客戶合約工程款項	-	421,386
應收最終控股公司	-	115
應收中間控股公司款項	33,181	18,657
應收同系附屬公司款項	183,496	814,511
應收合營企業款項	7,798,970	1,187,231
應收聯營公司款項	7,439,695	2,197,352
應收非控股權益款項	4,646,249	972,376
預付稅項	10,092,642	8,219,810
現金及銀行結存	60,871,946	53,774,004
	403,994,813	334,099,030

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	12	67,790,287	64,108,641
預售物業已收墊款		-	119,372,967
應付客戶合約工程款項		-	160,953
合約負債		149,054,881	-
應付最終控股公司款項		92	-
應付中間控股公司款項		134	1,503,081
應付同系附屬公司款項		239,017	2,573,911
應付合營企業款項		1,255,288	417,926
應付聯營公司款項		1,658,434	1,203,701
應付非控股權益款項		12,012,864	5,210,687
應付稅項		16,956,292	19,613,385
銀行借貸—一年內到期		24,629,120	25,255,749
優先票據—一年內到期		5,367,278	200,804
中期票據—一年內到期		2,003,563	201,015
		<u>280,967,250</u>	<u>239,822,820</u>
流動資產淨值		<u>123,027,563</u>	<u>94,276,210</u>
資產總值減流動負債		<u>276,641,408</u>	<u>240,627,684</u>
權益			
股本		655,829	655,829
儲備		122,692,042	119,062,651
本公司擁有人應佔權益		123,347,871	119,718,480
永續資本工具擁有人		5,000,000	-
非控股權益		30,549,842	24,521,792
		<u>158,897,713</u>	<u>144,240,272</u>
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期		77,857,316	57,213,258
優先票據—一年後到期		7,696,537	12,708,505
中期票據—一年後到期		18,349,449	9,976,857
按公平值計入損益之金融負債		233,429	256,369
應付一間聯營公司款項		40,000	-
應付非控股權益款項		729,311	3,964,387
遞延稅項負債		12,837,653	12,268,036
		<u>117,743,695</u>	<u>96,387,412</u>
權益總額及非流動負債		<u>276,641,408</u>	<u>240,627,684</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明中期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。

本中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表的一切所需資料及披露，並應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併審閱。

2. 呈列貨幣變動

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。過往財政期間綜合財務報表的呈列貨幣為港幣（「港幣」）。

由於本集團主要於中國內地經營其業務且本集團大部分資產及負債以人民幣計值，故本公司董事認為將人民幣用作本集團的呈列貨幣更合適，及以人民幣呈列財務報表可為管理層提供更多相關資料以控制及監控本集團的表現及財務狀況。因此，由二零一八年一月一日起，本集團將編製財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。比較數字經已重列，以與本期間以人民幣呈列保持一致。

就以人民幣呈列本集團的綜合財務報表而言，綜合財務狀況表的資產及負債按報告期末的收市匯率換算為人民幣。綜合損益表及綜合全面收益表的收入及開支按財政期間的平均匯率換算。股本、股份溢價賬及儲備按換算當日的匯率換算。綜合財務狀況表的非控股權益按報告期末的收市匯率換算為人民幣。

3. 合併會計重列

涉及共同控制業務的業務合併之合併會計法

於二零一八年四月三十日，華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)之全資附屬公司華潤深圳灣發展有限公司(「華潤深圳灣」)與本集團之全資附屬公司華潤置地(深圳)發展有限公司(「華潤置地(深圳)」)訂立經營權授權終止協議，以向華潤置地(深圳)轉讓深圳灣體育中心的相關資產及負債(「轉移業務」)，代價為人民幣322,000,000元。深圳灣體育中心為由華潤置地(深圳)代南山政府所興建位於中華人民共和國(「中國」)深圳南山區的多用途體育館。代價以現金於二零一八年五月二十四日結付。收購轉移資產已於二零一八年五月一日完成。

轉移業務被視為業務，因為其擁有一項業務的所有三個成分(輸入、處理及輸出)，並能夠為其擁有人提供回報。由於華潤深圳灣及本集團受華潤集團共同控制，故收購轉移業務根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號(「會計指引第5號」)共同控制之合併會計處理入賬作為共同控制之業務合併。

根據合併會計法，轉移業務之業績由其首次受華潤集團控制當日起合併。轉移業務之資產及負債在其於合併日期之現有賬面值反映。概無就商譽確認任何金額，或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超逾共同控制合併時之成本之部分反而在權益中之其他儲備入賬。商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出共同控制實體合併當時之成本之差額不予確認，反而於權益中之其他儲備記錄。

因此，截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表已經重列，以計入轉移業務之資產及負債及經營業績。於二零一七年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表已經重列，以計入轉移業務之資產及負債賬面值。

4. 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。

除下述者外，截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者相同。

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收入及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款之交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業

4. 主要會計政策(續)

於期內，集團已採納香港會計師公會頒佈與集團業務有關及由二零一八年一月一日開始之年度強制執行之所有新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋。集團因採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約之收益」而已於二零一八年一月一日起更改其會計政策。採納此兩項準則導致二零一八年一月一日(首次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之日期)之權益總額的期初結餘在香港財務報告準則第9號和香港財務報告準則第15號影響下分別減少了人民幣87,051,000元和增加了人民幣48,229,000元。集團採納其他準則並不需要更改其會計政策或作出追溯調整，因其不會對集團之財務報表造成重大影響。

5. 分類資料

本集團按經營及可呈報分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)

	銷售已發展 物業 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	建築、裝修 服務及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分類收益					
收益					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	36,485,963	-	-	-	36,485,963
於一段時間內確認	-	649,887	678,360	7,535,122	8,863,369
其他來源的收益					
租金收入	-	3,294,342	-	-	3,294,342
分類收益	36,485,963	3,944,229	678,360	7,535,122	48,643,674
分類間收益	-	(253,977)	-	(4,611,587)	(4,865,564)
來自外部客戶的收益	36,485,963	3,690,252	678,360	2,923,535	43,778,110
業績					
分類業績	16,343,496	1,960,206	25,818	76,479	18,405,999
未分配其他收入、其他收益及 虧損					931,778
投資物業之公平值變動收益					2,031,772
按公平值計入損益之金融 工具之公平值變動收益					29,388
未分配支出					(394,452)
應佔於合營企業投資之利潤					254,142
應佔於聯營公司投資之利潤					87,102
財務費用					(929,162)
除稅前溢利					<u>20,416,567</u>

5. 分類資料(續)

本集團按經營及可呈報分類劃分之收益及業績分析如下：(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核及經重列)

	銷售已發展 物業 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	建築、裝修 服務及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分類收益					
收益					
分類收益	25,596,765	3,185,298	585,964	4,745,033	34,113,060
分類間收益	—	(193,825)	—	(2,748,602)	(2,942,427)
來自外部客戶的收益	25,596,765	2,991,473	585,964	1,996,431	31,170,633
業績					
分類業績	7,237,945	1,334,711	(20,622)	35,381	8,587,415
未分配其他收入、其他收益 及虧損					(382,968)
投資物業之公平值變動 收益					2,602,159
未分配支出					(411,936)
應佔於合營企業投資 之利潤					35,546
應佔於聯營公司投資 之利潤					93,092
財務費用					(643,347)
除稅前溢利					9,879,961

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
銀行貸款、優先票據及中期票據之利息總額	2,818,555	2,084,216
銀行收費總額	58,484	64,068
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	(1,947,877)	(1,504,937)
	929,162	643,347

7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
除稅前溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	276,860	230,774
土地使用權攤銷	23,095	8,118
	<u>276,860</u>	<u>230,774</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
所得稅開支包括：		
其他司法管轄區的稅項	5,080	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅	4,320,045	2,151,594
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,441,251	1,804,409
	<u>9,766,376</u>	<u>3,956,003</u>
遞延稅項	(56,746)	438,444
	<u>9,709,630</u>	<u>4,394,447</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。

(d) 其他司法管轄區的稅項

其他司法管轄區的稅項主要指英國的即期稅項。根據英國稅法，在英國經營之附屬公司之稅率為20%。

9. 股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股普通股股息為港幣86.7仙，合共港幣6,009,125,000元(折合約人民幣5,066,288,000元)，已於截至二零一八年六月三十日止六個月確認，並已於二零一八年七月派付。

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(折合約人民幣3,681,486,000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。

本公司董事會於二零一八年八月二十一日宣派截至二零一八年六月三十日止六個月內的中期每股普通股股息人民幣11.0仙(折合約港幣13.0仙)(二零一七年：每股普通股港幣10.0仙)。此中期股息合共人民幣762,403,000元(折合約港幣901,022,000元)(二零一七年：港幣693,094,000元(折合約人民幣584,682,000元))尚未於本簡明綜合財務報表內確認為負債。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>8,850,911</u>	<u>4,514,107</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>

由於截至二零一八年六月三十日及二零一七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。

11. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)
應收賬款及應收票據(附註)	2,543,215	2,432,200
減：減值撥備(附註)	<u>(92,325)</u>	<u>(94,025)</u>
	<u>2,450,890</u>	<u>2,338,175</u>
其他應收賬項	20,109,134	19,724,156
減：減值撥備	<u>(392,645)</u>	<u>(325,662)</u>
	<u>19,716,489</u>	<u>19,398,494</u>
就收購土地使用權之預付款項	8,320,457	11,437,680
預付款項及訂金	<u>15,047,820</u>	<u>8,875,627</u>
	<u>45,535,656</u>	<u>42,049,976</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(扣除減值撥備)之賬齡分析：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	529,707	1,016,697
31-60天	227,802	175,286
61-90天	138,188	124,529
91-180天	507,545	225,071
181-365天	675,594	436,464
超過1年	<u>372,054</u>	<u>360,128</u>
	<u>2,450,890</u>	<u>2,338,175</u>

12. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)
應付賬款及應付票據(附註a)	39,966,130	41,895,368
其他應付賬項(附註b)	22,757,869	22,213,273
應付股息	5,066,288	-
	<u>67,790,287</u>	<u>64,108,641</u>

附註：

(a) 應付賬款的平均信貸期介乎30至60天。

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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	10,063,492	15,797,291
31-60天	1,210,947	1,143,044
61-90天	760,902	968,666
91-180天	4,261,025	2,746,833
181-365天	8,154,106	5,814,571
超過1年	15,515,658	15,424,963
	<u>39,966,130</u>	<u>41,895,368</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

二零一八年上半年，中國GDP同比增長6.8%¹，經濟運行保持穩定態勢，經濟結構不斷優化。中央重申「房住不炒」主基調，堅持因城施策，各地房地產限制政策依舊從緊執行，棚改審批趨嚴，調控效果日趨明顯。同時，金融去槓桿與防風險並行，監管愈發嚴厲，行業資金面承壓。此外，政府穩妥推進房地產稅立法，密集出台租賃市場支持政策，多元化土地供應，不斷推進房地產長效機制的構建。

報告期內，全國房地產開發投資人民幣5.6萬億元，同比增長9.7%；商品房銷售額人民幣6.7萬億元，同比增長13.2%，銷售面積7.7億平方米，同比增長3.3%²。上半年，本集團順應國家區域協調發展戰略，優化投資佈局，加強城市深耕，提高運營效率，實現銷售業績人民幣942.7億元，同比增長36.3%。

上半年，全國社會消費品零售總額人民幣18.0萬億元，同比增長9.4%²，中國經濟正步入消費主導的發展階段。通過卓越的運營管理，本集團所持購物中心零售額達人民幣214.1億元，同比增長30.1%，零售額增速保持市場領先水平。

報告期內，本集團聚焦城市升級、消費升級和產業升級，進一步深化2+X商業模式，推動康養地產、長租公寓、產業基金、產業小鎮、文化體育等業務的創新發展，持續向城市綜合投資、開發與運營商轉型。

業績回顧

二零一八年上半年，本集團共實現綜合營業額人民幣437.8億元，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣72.8億元，計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣88.5億元。本集團實現每股盈利人民幣1.28元，其中，每股核心股東應佔溢利人民幣1.05元。截至二零一八年六月三十日，每股淨資產達人民幣17.80元，較二零一七年底的每股淨資產增長3.0%。

本公司董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.11元(折合港幣每股0.13元)，較二零一七年年中期股息增長30.0%。

^{1,2} 數據來源：國家統計局

開發物業

本集團致力於為客戶提供高品質的住宅及服務，持續關注和提升產品與服務的品質。通過精準的投資、運營策略，報告期內，本集團開發物業實現營業額人民幣364.9億元，同比增長42.5%；結算毛利率48.6%，同比增長16.0個百分點。

投資物業

截至二零一八年六月三十日，本集團在營投資物業總建築面積達到717萬平方米，其中已開業萬象城16個，五彩城／萬象匯12個(不含管理輸出項目)，規模位於行業前列。

報告期內，杭州蕭山萬象匯成功開業，開業率達95%。此外，下半年本集團將陸續開業7個購物中心，進一步擴大投資物業規模。

二零一八年上半年，本集團投資物業實現營業額人民幣43.7億元，同比增長22.1%。其中，購物中心業務營業額人民幣30.7億元，同比增長23.8%；寫字樓業務營業額人民幣6.2億元，同比增長21.3%；酒店業務營業額人民幣6.8億元，同比增長15.8%。

土地儲備

上半年，本集團持續加強城市深耕，拓寬投資渠道，積極增加土地儲備，以總地價人民幣672.9億元(權益地價人民幣513.4億元)增持了41宗土地，新增土地儲備計容建築面積達817萬平方米，同比增長41.5%；其中開發物業755萬平方米，持有物業62萬平方米。

期內，本集團國內市場新進入呼和浩特、許昌2個城市。截至二零一八年六月三十日，本集團土地儲備已覆蓋全球62個城市，總土地儲備面積達5,215萬平方米，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4,322萬平方米，投資物業土地儲備面積893萬平方米，一、二線城市土地儲備佔比達75.6%，土地儲備結構健康，與本集團商業模式相匹配。

創新發展

報告期內，本集團進一步深化2+X商業模式，更加注重各業態間的有機聯繫，持續推動康養地產、長租公寓、產業基金、產業小鎮、文化體育等業務的創新發展，促進城市升級、消費升級和產業升級。

財務政策

本集團堅持穩健的財務政策，截至二零一八年六月三十日，總有息負債比率為46.1%，較二零一七年底的42.3%有所上升，淨有息負債率為47.2%，較二零一七年底的35.9%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

本集團繼續保持在環境、社會及管治方面的優秀實踐並推動企業內部管理持續改善。二零一八年六月二十九日《華潤置地2017年度可持續發展報告》在香港聯交所正式發佈。這是華潤置地連續第五年發佈可持續發展報告，連續三年獲得中國社科院企業社會責任委員會五星級報告評價。二零一八年，本集團入選恒生可持續發展企業指數成份股(於候選名冊上獲可持續發展表現評分最高的30隻證券)。

在環境治理層面，本集團注重將環保理念融入項目開發及企業運營的過程中，最大程度降低企業運營行為對環境的不利影響。

在社會貢獻層面，本集團將產品和服務質量視為生命線，同時注重維護員工權益，促進員工成長，積極推動供應鏈履責，保護知識產權，以及推動社區發展。公司在創造就業、勞動保障、安全生產、依法納稅、公益慈善等方面的績效均實現了不同程度的提升。

在公司治理層面，本公司及董事會致力於維持良好企業管治常規及程序。本公司採納香港聯合交易所有限公司的企業管治守則，並持續檢討董事會及各董事委員會情況，以維持良好的企業營運狀態。

前景展望

二零一八年下半年，在開發業務方面本集團將繼續順應國家整體戰略調整的新方向，聚焦精準投資與卓越運營，提升公司運營效率。

在消費升級的大環境下，本集團繼續堅定看好商業地產的發展前景，打造端到端運營能力、引領新時代需求的新零售能力，以資本運作能力為推進器，通過多元化方式挖掘增量及存量商業地產的商機，既重發展規模，又重質量效益，成為給消費者帶來創新消費體驗、幫助客戶成功的商業地產領導者。

在鞏固和強化開發物業和投資物業現有市場地位的同時，本集團還將圍繞多元需求與價值創造，繼續積極探索創新型業務，促進多業態間的協調發展。

二零一八年，本集團提出城市綜合投資、開發與運營商的定位，更好響應消費者、政府、合作夥伴等各方的多元需求，確保業績穩定增長，實現價值創造和多方共贏。

管理層討論與分析

二零一八年上半年，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，為二零一八年全年業績奠定了良好的基礎。

二零一八年上半年開發物業簽約情況回顧

二零一八年上半年，本集團實現簽約額人民幣942.7億元，實現簽約面積571萬平方米，分別較去年同期增長36.3%和25.7%。

本集團二零一八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	20,635,302	21.9%	1,069,831	18.7%
華東大區	22,082,380	23.4%	1,234,817	21.6%
華南大區	11,406,896	12.1%	557,612	9.8%
華西大區	10,924,245	11.6%	989,388	17.3%
東北大區	11,963,951	12.7%	1,014,962	17.8%
華中大區	6,243,092	6.6%	525,851	9.2%
其他	11,014,655	11.7%	317,582	5.6%
合計	<u>94,270,521</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,710,043</u>	<u>100.0%</u>

二零一八年上半年開發物業結算情況回顧

二零一八年上半年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣364.9億元，較去年同期增長42.5%，結算面積194萬平方米，較去年同期減少21.7%。二零一八年上半年本集團開發物業的結算毛利率為48.6%，大幅高於去年同期的32.6%。

本集團二零一八年上半年結算營業額區域構成如下：

區域	結算營業額 人民幣千元	結算面積 平方米
華北大區	5,038,502	464,578
華東大區	12,824,286	623,419
華南大區	13,961,859	270,944
華西大區	2,004,128	302,810
東北大區	862,435	107,178
華中大區	1,767,085	165,897
其他	27,668	1,397
合計	<u>36,485,963</u>	<u>1,936,223</u>

截至二零一八年六月三十日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,165.7億元(包括二零一八年上半年已結算部分)，有待陸續結算。其中，人民幣965.1億元將於二零一八年結算(包括二零一八年上半年已結算部分)，為本集團二零一八年的業績實現打下了堅實的基礎。

二零一八年上半年投資物業回顧

截至二零一八年六月三十日，本集團投資物業資產賬面總值為人民幣1,067.2億元，佔本集團資產總值的比重為19.1%。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人民幣15.7億元的價值增值(稅後並扣除少數股東權益因素)。二零一八年上半年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到人民幣43.7億元，較去年同期增長22.1%。

本集團二零一八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(人民幣千元)			平均出租率%		Pt yoy
		二零一八年 上半年	二零一七年 上半年	% yoy	二零一八年 上半年	二零一七年 上半年	
深圳萬象城	19/12/2004	475,718	468,231	1.6%	99.9%	99.2%	0.7
杭州萬象城	22/04/2010	259,744	224,452	15.7%	90.3%	92.6%	-2.3
瀋陽萬象城	15/05/2011	301,989	253,965	18.9%	98.9%	99.1%	-0.2
成都萬象城	11/05/2012	150,659	125,011	20.5%	96.9%	96.0%	0.9
南寧萬象城	01/09/2012	259,538	240,019	8.1%	99.5%	99.5%	0.0
鄭州萬象城	19/04/2014	51,243	42,921	19.4%	87.4%	80.5%	6.9
重慶萬象城	19/09/2014	146,148	113,849	28.4%	93.8%	92.0%	1.8
無錫萬象城	20/12/2014	66,255	53,771	23.2%	87.6%	85.2%	2.4
青島萬象城	30/04/2015	191,162	152,678	25.2%	87.6%	90.8%	-3.2
合肥萬象城	25/09/2015	109,889	91,130	20.6%	97.4%	96.0%	1.4
贛州萬象城	19/09/2015	69,721	51,274	36.0%	92.8%	96.2%	-3.4
溫州萬象城	30/04/2016	104,144	83,450	24.8%	92.0%	86.5%	5.5
西安西咸萬象城	21/04/2017	33,136	13,133	152.3%	97.0%	97.0%	0.0
上海萬象城 ¹	23/09/2017	156,931	不適用	不適用	94.0%	不適用	不適用
泰州萬象城	31/12/2017	6,073	不適用	不適用	99.0%	不適用	不適用
上海時代廣場	18/01/1997	1,242	8,957	不適用	閉店改造	閉店改造	不適用
北京置地廣場購物中心	31/12/2011	44,080	44,848	-1.7%	95.1%	97.6%	-2.5
北京清河五彩城	03/07/2011	136,283	123,638	10.2%	98.8%	99.4%	-0.6
合肥蜀山五彩城	01/05/2014	18,838	15,562	21.1%	99.8%	100.0%	-0.2
寧波余姚五彩城	28/06/2014	32,296	29,710	8.7%	96.6%	96.1%	0.5
上海南翔五彩城	25/10/2014	17,131	17,499	-2.1%	93.5%	98.4%	-4.9
山東淄博萬象匯	27/05/2015	63,538	57,073	11.3%	91.5%	91.6%	-0.1
瀋陽鐵西萬象匯	30/09/2015	83,364	73,936	12.8%	94.8%	95.3%	-0.5
長沙星沙萬象匯	28/11/2015	34,032	25,645	32.7%	99.2%	98.4%	0.8
山東日照萬象匯	26/09/2016	29,084	29,082	0.0%	96.6%	99.8%	-3.2
深圳萬象天地	27/09/2017	179,909	不適用	不適用	96.8%	不適用	不適用
北京密雲萬象匯	10/11/2017	37,990	不適用	不適用	99.4%	不適用	不適用
杭州蕭山萬象匯	15/06/2018	14,663	不適用	不適用	96.0%	不適用	不適用
北京華潤大廈	18/06/1999	100,078	99,188	0.9%	96.7%	95.5%	1.2
深圳華潤大廈	09/12/2004	68,204	73,367	-7.0%	95.9%	99.8%	-3.9
瀋陽華潤大廈	09/05/2011	41,811	41,253	1.4%	97.4%	91.6%	5.8
成都華潤大廈	20/04/2012	40,262	36,573	10.1%	91.1%	86.1%	5.0
南寧華潤大廈	06/06/2012	21,620	15,252	41.8%	90.0%	80.9%	9.1
杭州華潤大廈	23/03/2015	49,011	24,563	99.5%	90.4%	66.4%	24.0
上海時代廣場寫字樓	01/07/1997	53,791	44,509	20.9%	95.1%	79.2%	15.9
北京置地廣場寫字樓	01/12/2011	150,345	137,863	9.1%	97.0%	94.4%	2.6
北京清河五彩城寫字樓	25/02/2013	9,474	9,535	-0.6%	100.0%	100.0%	0.0
英國倫敦20 Gresham Street寫字樓 ²	30/09/2008	68,761	13,062	426.4%	100.0%	100.0%	0.0
其他	不適用	169,026	156,472	8.0%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	01/07/2010	221,406	200,144	10.6%	87.5%	86.1%	1.4
石梅灣艾美酒店	01/11/2008	34,832	32,956	5.7%	53.4%	47.3%	6.1
瀋陽君悅酒店	30/08/2013	96,235	89,071	8.0%	65.7%	66.0%	-0.3
大連君悅酒店	12/09/2014	91,972	84,116	9.3%	53.1%	48.8%	4.3
惠州艾美酒店	30/09/2016	36,197	29,571	22.4%	39.8%	37.1%	2.7
淄博喜來登酒店	07/10/2016	33,678	26,907	25.2%	73.7%	54.6%	19.1
杭州柏悅酒店	28/09/2016	110,943	75,783	46.4%	64.5%	51.8%	12.7
深圳灣木棉花酒店 ³	03/11/2012	53,096	47,415	12.0%	72.4%	70.1%	2.3
合計		<u>4,525,543</u>	<u>3,577,437</u>	<u>26.5%</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

¹ 上海萬象城置地持股50%，為不併表項目。

² 英國倫敦20 Gresham Street寫字樓於2017年5月22日收購。

³ 深圳灣木棉花酒店經營權於2018年4月30日由華潤集團轉入置地。

本集團二零一八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)
杭州蕭山萬象匯	杭州	100%	186,060	186,060
其中：商業			93,560	93,560
停車場			92,500	92,500

截至二零一八年六月三十日，本集團在營投資物業總樓面面積共計717萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計893萬平方米，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	7,168,410	6,273,263	8,925,787	6,557,804
其中：商業	3,983,482	3,418,761	5,268,778	4,006,816
寫字樓	567,706	524,511	2,178,812	1,456,051
酒店	377,151	310,136	813,692	627,169
其他	2,240,071	2,019,855	664,505	467,768

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，二零一八年至二零二零年將是新建購物中心投入運營的持續高峰期。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

二零一八年上半年，本集團以總地價人民幣672.9億元(權益地價人民幣513.4億元)增持了41宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達817萬平方米。截至二零一八年六月三十日，本集團總土地儲備面積為5,215萬平方米，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	10,629,294	8,433,214
華東大區	10,208,786	6,676,615
華南大區	12,866,802	8,750,886
華西大區	8,450,673	7,384,966
東北大區	4,685,500	4,566,727
華中大區	5,189,671	4,289,537
其他	116,503	114,132
合計	<u>52,147,229</u>	<u>40,216,077</u>

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一八年六月三十日，本集團土地儲備已覆蓋全球62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

截至二零一八年六月三十日，本集團綜合借貸額折合人民幣1,359.0億元，現金及銀行結存折合人民幣608.7億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為47.2%，較二零一七年底的35.9%上升。

本集團於二零一八年三月九日完成人民幣60億元3年期境內中期票據發行，票面利率為每年5.38%。

本集團於二零一八年四月二日完成人民幣40億元境內中期票據發行，其中人民幣5億元3年期票面利率為每年4.98%，人民幣35億元5年期票面利率為每年5.23%。

截至二零一八年六月三十日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比22%。有息負債總額中，約22%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，於二零一八年六月三十日的加權平均融資成本約為4.41%。

二零一八年上半年，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。

截至二零一八年六月三十日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣312.3億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣154.2億元，抵押資產期限從3年到14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

截至二零一八年六月三十日，本集團在中國內地和香港僱用了40,789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。

除上述安排外，於截至二零一八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。本公司將定期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二零一八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

二零一八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。

本集團截至二零一八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安永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。

中期股息

董事會議決於二零一八年十月十二日(星期五)，向於二零一八年九月二十八日(星期五)名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.11元(金額按照本公告日期前(不包括本公告日在內)五個工作天中國人民銀行公佈的港幣兌換人民幣的中間價的平均價港幣1元兌換人民幣0.8768元計算，相當於每股港幣0.13元)(二零一七年同期：港幣0.10元)，中期股息將以港幣現金支付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一八年九月二十七日(星期四)至二零一八年九月二十八日(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，必須於二零一八年九月二十六日(星期三)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二零一八年中中期報告，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，二零一八年八月二十一日

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。