

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)

二零一二年中期業績公佈

摘要

- 二零一二年上半年綜合營業額為港幣 79.19 億元，去年同期為港幣 76.94 億元，比去年同期增長 2.9%。
- 二零一二年上半年綜合股東應佔淨利潤為港幣 36.89 億元，去年同期為港幣 36.08 億元，比去年同期增長 2.2%。
- 二零一二年上半年毛利潤率為 47.6%，去年同期為 41.4%，二零一一年全年為 39.6%。
- 二零一二年上半年股東應佔淨利潤率為 46.6%，去年同期為 46.9%，二零一一年全年為 22.5%。
- 二零一二年上半年每股盈利為港幣 63.5 仙，去年同期為港幣 67.3 仙，比去年同期下降 5.6%。
- 二零一二年上半年結算面積 405,926 平方米，去年同期為 405,863 平方米，與去年同期相若。
- 二零一二年截至八月十二日，新增土地儲備 89.30 萬平方米，總土地儲備達 2,818.73 萬平方米。
- 二零一二年截至八月十二日，本集團已實現當年簽約額人民幣 295.43 億元、簽約面積 269.60 萬平方米，連同二零一一年及以前年度已銷售但未結算的簽約額人民幣 309.80 億元，二零一二年截至八月十二日，本集團共有人民幣 605.23 億元已實現簽約額有待在二零一二年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一二年內結算的住宅開發營業額已達人民幣 268.77 億元。
- 董事會宣派中期股息每股港幣 6.3 仙。

華潤置地有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績如下:

中期綜合全面收益表

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一二年 港幣千元 未經審核	二零一一年 港幣千元 未經審核及重列
收益	4	7,919,442	7,694,010
銷售成本		(4,153,367)	(4,507,364)
毛利		3,766,075	3,186,646
投資物業之公平值變動收益		3,089,473	3,104,318
衍生金融工具之公平值變動收益		28,909	17,325
其他收入		348,260	292,583
銷售及市場推廣支出		(704,318)	(492,195)
一般及行政支出		(582,371)	(549,105)
應佔聯營公司業績		-	24,223
應佔共同控制合資實體業績		21,845	(1,526)
財務費用		(357,945)	(293,081)
除稅前溢利		5,609,928	5,289,188
所得稅開支	5	(1,865,869)	(1,621,801)
期內溢利	6	3,744,059	3,667,387
其他全面（開支）／收益			
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額		(435,925)	1,659,732
現金流對沖之公平值變動收益		8,306	293
		(427,619)	1,660,025
期內全面收益總額		3,316,440	5,327,412
以下人士應佔全面收益總額：		3,346,595	5,154,474
本公司擁有人		(30,155)	172,938
非控股權益		3,316,440	5,327,412
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		3,688,977	3,608,200
非控股權益		55,082	59,187
		3,744,059	3,667,387
每股盈利	7		
- 基本		港幣 63.51 仙	港幣 67.25 仙
- 攤薄		港幣 63.41 仙	港幣 67.00 仙

中期綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 未經審核	二零一一年 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		4,243,308	4,070,444
土地使用權		1,467,633	1,139,920
投資物業		37,999,874	29,588,952
於聯營公司之權益		-	766,788
於共同控制合資實體之權益		1,950,456	8,131
可供出售投資		164,599	179,653
非流動資產之預付款項		1,328,368	7,362,103
遞延稅項資產		645,025	711,117
		<u>47,799,263</u>	<u>43,827,108</u>
流動資產			
物業存貨		121,115,894	98,100,675
土地使用權		-	22,727
其他存貨		178,594	165,188
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	9	14,285,058	20,956,816
應收客戶合約工程款項		874,059	1,013,977
應收同系附屬公司款項		147,913	102,238
應收一間中間控股公司款項		13,126	718
應收共同控制合資實體款項		574,205	596,404
預付稅項		1,281,211	431,597
現金及銀行結存		19,784,197	15,368,281
		<u>158,254,257</u>	<u>136,758,621</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	10	15,475,808	15,150,499
預售物業已收墊款		43,208,164	26,648,418
應付客戶合約工程款項		534,367	463,329
應付同系附屬公司款項		370,217	599,524
應付一間中間控股公司款項		233,065	-
應付最終控股公司款項		119	-
應付非控股股東款項		1,722,161	1,074,414
應付稅項		4,469,039	5,206,084
銀行借貸 — 一年內到期		18,534,788	22,073,099
衍生金融工具		27,687	14,924
		<u>84,575,415</u>	<u>71,230,291</u>

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 未經審核	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 經審核
流動資產淨值	73,678,842	65,528,330
資產總值減流動負債	121,478,105	109,355,438
股本及儲備		
股本	582,729	582,647
儲備	62,193,505	59,733,508
本公司擁有人應佔股本	62,776,234	60,316,155
非控股權益	6,448,452	6,046,126
	69,224,686	66,362,281
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	39,421,609	30,898,536
優先票據	7,748,716	7,753,723
遞延稅項負債	5,051,336	4,259,162
衍生金融工具	31,758	81,736
	52,253,419	42,993,157
	121,478,105	109,355,438

附註：

1. 編製基準

截至二零一二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三十四號「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二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

2. 合併會計法重列

本集團於二零一一年十月十一日向華潤（集團）有限公司的一間附屬公司收購迅山投資有限公司及其附屬公司，該交易被視為涉及受共同控制實體的業務合併，並按照香港會計師公會頒佈之會計指引第五號「共同控制下合併的合併會計法」所載指引，採用合併會計法入賬。因此，截至二零一一年六月三十日止六個月之綜合全面收益表、股本變動表及現金流量表經已重列，藉此納入合併實體由其開始受共同控制日期起計的業績。

於截至二零一一年六月三十日止六個月採用合併會計法，導致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175,808,000元及港幣47,169,000元。

3. 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二零一一年十二月三十一日止年度之全年財務報表所述已採用者一致。

(a) 本集團於二零一二年一月一日採納之準則及詮釋之修訂

本集團於二零一二年一月一日開始之財政年度強制採納下列準則及詮釋之修訂。採納該等準則及詮釋之修訂並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	披露 — 轉讓金融資產
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產

(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。

4. 分類資料

分類收益及業績

向本公司董事（即集團主要營運決策者）呈報的資料尤其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。

以下為回顧期間按可呈報及經營分類對本集團收益及業績作出之分析：

截至二零一二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	合併 港幣千元
收益					
外銷	5,383,791	1,586,040	298,097	651,514	7,919,442
業績					
分類業績	1,642,606	698,088	(12,923)	219,103	2,546,874
未分配其他收入					348,260
投資物業之公平值變動收益					3,089,473
衍生金融工具之公平值變動收益					28,909
未分配支出					(67,488)
應佔共同控制合資實體業績					21,845
財務費用					(357,945)
除稅前溢利					5,609,928

4. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	銷售 已發展物業 港幣千元 (重列)	物業投資 及管理 港幣千元 (重列)	酒店經營 港幣千元	建築、裝修 服務及其他 港幣千元 (重列)	合併 港幣千元 (重列)
收益					
外銷	5,651,816	1,127,407	286,736	628,051	7,694,010
業績					
分類業績	1,722,111	500,983	3,327	8,310	2,234,731
未分配其他收入					292,583
投資物業之公平值變動收益					3,104,318
衍生金融工具之公平值變動收益					17,325
未分配支出					(89,385)
應佔聯營公司業績					24,223
應佔一間共同控制合資實體業績					(1,526)
財務費用					(293,081)
除稅前溢利					5,289,188

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本期所得稅		
中國企業所得稅	534,659	487,762
中國土地增值稅	450,584	437,702
香港利得稅	-	-
遞延所得稅	880,626	696,337
	<u>1,865,869</u>	<u>1,621,801</u>

中期期間的所得稅乃按預期年度總收益適用之稅率計提。

香港利得稅

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月的香港利得稅均按估計應課稅溢利的 16.5% 計算。由於本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月在香港並無任何應課稅溢利（截至二零一一年六月三十日止六個月：無），故並無就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅

本集團之主要業務由在中國大陸註冊成立的集團實體（「中國附屬公司」）經營。中國企業所得稅（「企業所得稅」）乃按其於中國法定財務報表所呈報之溢利為基準，並經調整毋須課稅或不可扣減所得稅之收支項目後作出撥備。根據中國企業所得稅法，企業所得稅稅率為 25%（截至二零一一年六月三十日止六個月：25%）。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自 1994 年 1 月 1 日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定以及自 1995 年 1 月 27 日生效的中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額 20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據稅務機關核准的計稅方法按視作稅率計算土地增值稅的若干集團公司除外。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法（二零零三年修訂版）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。本公司位於英屬處女群島（「英屬處女群島」）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。

6. 期內溢利

期內溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
土地使用權攤銷	17,593	10,758
減：物業、廠房及設備撥充資本之金額	(12,140)	(6,283)
	5,453	4,475
物業、廠房及設備折舊	159,809	132,537
就應收款項已確認之減值（撥回）／撥備	(110,050)	2,598
出售一間附屬公司之收益	(102,157)	-
出售投資物業之收益	(16,234)	-

7. 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (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）	3,688,977	3,608,200
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	5,808,662,628	5,365,509,818
以下具潛在攤薄普通股之影響		
- 購股權	8,959,306	9,957,201
- 獎勵股份 - 未歸屬	-	10,256,500
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	5,817,621,934	5,385,723,519

上述加權平均普通股數目乃經扣減一間金融機構（本公司戰略激勵計劃之信託人）持有之18,172,000股股份（截至二零一一年六月三十日止六個月：28,829,000股股份）之影響後計算得出。

8. 股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股股息港幣 16.6 仙，合共港幣 967,333,000 元已於二零一二年六月期間計提並於二零一二年七月四日派付。

此外，本公司董事會於二零一二年八月十七日建議派付中期股息每股港幣 6.3 仙（截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息：每股港幣 9.5 仙）。此中期股息合共港幣 367,119,000 元（截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息：港幣 511,854,000 元）尚未於本簡明綜合中期財務報表內確認為負債。

9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款（附註 a）	1,193,520	1,697,977
減：呆賬撥備	(159,016)	(161,136)
	<u>1,034,504</u>	<u>1,536,841</u>
就收購土地使用權之預付款項	8,388,992	15,763,361
其他應收賬項	1,532,186	1,500,277
減：呆賬撥備	(249,327)	(346,309)
	<u>1,282,859</u>	<u>1,153,968</u>
預付款項及訂金	3,578,703	2,502,646
	<u>14,285,058</u>	<u>20,956,816</u>

- (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，物業買家須在 30 天內支付餘款。

除出售物業之應收所得款項外，租賃物業之租金收入及建築合約之所得款項均須根據有關協議條款支付，本集團一般會給予其客戶不超過 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：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	958,746	1,356,466
超過一年	75,758	180,375
	<u>1,034,504</u>	<u>1,536,841</u>

10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	8,604,909	9,083,074
其他應付賬項及應計費用	6,870,899	6,067,425
	<u>15,475,808</u>	<u>15,150,499</u>

以下為報告期末應付賬款之賬齡分析：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	6,628,027	5,915,210
超過一年	1,976,882	3,167,864
	<u>8,604,909</u>	<u>9,083,074</u>

主席報告

今年上半年，特別是五月份以來，以首次置業和首次改善為主導的剛性需求開始逐步明顯上升，市場出現結構性回暖，呈現出“價穩量升”的局面。本集團積極調整產品結構和價格策略，積極應對市場變化，繼續執行“量價均衡”、“現金流與利潤平衡兼顧”的銷售策略，同時加強成本優化及費用控制，使本集團上半年業績錄得同比增長，為全年取得良好業績奠定了堅實的基礎。

業務回顧

二零一二年上半年，本集團於期內共實現營業額港幣 79.19 億元，股東應佔溢利港幣 36.89 億元，與二零一一年同期相比分別增長了 2.9% 和 2.2%。其中，住宅開發業務實現營業額港幣 53.84 億元，同比下降 4.7%；截至八月十二日，已鎖定今年內可結算的住宅營業額達港幣 330.09 億元，超出二零一一年全年實際結算金額 5.5%。今年上半年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 17.00 億元，比上年同期增長 38.5%。

上半年，本集團每股盈利為港幣 63.5 仙，同比下降 5.6%；每股淨資產達港幣 10.77 元，同比上升 4.0%。本集團決定派發中期股息港幣 6.3 仙。

住宅開發

二零一二年上半年，本集團住宅銷售業績突出，上半年共實現簽約 233.14 億元人民幣，與上年同期相比增長 76.4%。隨著住宅開發規模進一步擴大，本集團堅定執行高效開發策略，進一步完善可供複製的產品線手冊，提供滿足市場需求的中小戶型產品。

同時，本集團堅持高品質戰略，上半年北京橡樹灣和成都二十四城榮獲“2012 中國土木工程詹天佑優秀住宅社區金獎”。

投資物業

二零一二年上半年，成都萬象城於五月正式開業，目前本集團共有四個萬象城已投入商業運營，投資物業運營規模進一步擴大，截至本年六月底，本集團已運營的投資物業總建築面積已達 186.88 萬平方米，較年初時的 160.85 萬平方米增加 16.2%。本集團繼續執行萬象城開發週期標準，加強在建萬象城的進度。同時，在戰略層面，本集團未來增持土地儲備時，將會進一步加大“住宅+投資物業”的綜合類土地項目的獲取比例，為持續提高投資物業在利潤中的貢獻比例奠定基礎。

增值服務

二零一二年上半年，本集團堅持增值服務差異化生意模式，加強增值服務推廣和創新工作；同時不斷延展增值服務試點，包括管家服務、園區服務、地下空間利用、可售商業增值服務、景觀增值服務等，部分工作已經取得階段性成果。

土地儲備

圍繞“住宅開發+投資物業+增值服務”的生意模式，以戰略導向配置資源是本集團增加土地儲備的基本原則。二零一二年以來，本集團控制投資節奏，審慎投地，在日照和瀋陽新增了兩塊土地儲備，其中日照項目為“住宅+五彩城”項目。新購入土地儲備計容面積為 89.30 萬平方米。截至二零一二年八月十二日，本集團已佈局 39 個城市，土地儲備計容面積約為 2,818.73 萬平方米，其中住宅土地儲備面積 2,362.96 萬平方

米，在建投資物業土地儲備 455.77 萬平方米，已經開發在營投資物業總建築面積為 186.88 萬平方米。本集團土地儲備基本實現了住宅與投資物業比例合理、全國地域佈局得當、戰略佈局完善、總體規模基本滿足未來發展的土地儲備基礎。在加快現有項目開發的同時，堅持戰略導向，有選擇性、低成本、適度地增持土地儲備，在業務發展需要和財務穩健之間保持適度平衡。

財務政策

二零一二年上半年，本集團保持穩健的財務政策，總有息負債率、淨有息負債率和利息保障倍數等指標都控制在評級公司對投資評級所規定的範圍內。本集團的信用評級為“BBB”（標準普爾）及“Baa2”（穆迪），展望均為穩定。

前景展望

下半年房地產市場仍將面臨較大的不確定性，行業調控將持續，市場整體保持平穩態勢，本集團將密切關注市場變化，提高市場預判能力及市場應變能力，適時調整本集團產品結構和產品價格，繼續堅持“價量平衡兼顧且以量為優先”的銷售和產品定價原則。本集團對下半年市場保持審慎樂觀。

截至二零一二年八月十二日，本集團已實現當年簽約額人民幣 295.43 億，連同二零一一年年底前已實現銷售但尚未結算的簽約額人民幣 309.80 億元，共有人民幣 605.23 億元有待二零一二年及以後結算。其中，已鎖定將於二零一二年內結算的營業額已達到人民幣 268.77 億元，為本集團在二零一二年業績實現進一步持續增長提供了充分保證。此外，本集團投資物業租金收入持續增長，新開業的成都萬象城步入正常運營階段後，有望進一步提升本集團業績水平。

管理層討論與分析

上半年，本集團住宅開發和出租業務的表現令人滿意。期內，各項目銷售情況和工程進度均符合預期，為本年和下一年業績奠定了良好的基礎。

二零一二年上半年住宅開發業務回顧

二零一二年上半年，本集團實現簽約額人民幣 233.14 億元，較上年同期大幅上漲 76.4%；實現銷售面積 211.60 萬平方米，較上年同期上漲 90.9%。

二零一二年上半年各城市具體銷售情況詳見下表：

城市	合同金額		銷售面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
北京	3,728,874	16.0%	122,718	5.8%
上海	1,677,611	7.2%	47,552	2.2%
深圳	186,096	0.8%	1,927	0.1%
成都	2,475,678	10.6%	256,051	12.1%
武漢	637,981	2.7%	57,584	2.7%

合肥	1,121,096	4.8%	156,273	7.4%
杭州	458,009	2.0%	19,488	0.9%
無錫	1,193,728	5.1%	128,101	6.0%
寧波	1,103,637	4.7%	92,705	4.4%
大連	915,865	3.9%	90,155	4.3%
長沙	497,763	2.1%	98,830	4.7%
蘇州	437,313	1.9%	27,244	1.3%
瀋陽	1,431,244	6.2%	161,056	7.6%
重慶	1,574,186	6.8%	229,632	10.8%
廈門	262,701	1.1%	28,866	1.4%
天津	613,959	2.6%	79,236	3.7%
綿陽	128,814	0.6%	27,841	1.3%
福州	779,272	3.4%	76,475	3.6%
常州	252,226	1.1%	40,060	1.9%
南京	314,220	1.3%	12,462	0.6%
南通	326,871	1.4%	46,029	2.2%
青島	504,656	2.2%	18,850	0.9%
揚州	240,026	1.0%	31,030	1.5%
唐山	303,692	1.3%	41,907	2.0%
徐州	213,343	0.9%	17,658	0.8%
長春	120,305	0.5%	18,493	0.9%
南昌	93,788	0.4%	11,900	0.6%
萬寧	811,333	3.5%	35,457	1.7%
泰州	285,186	1.2%	44,807	2.1%
淄博	385,538	1.7%	55,620	2.6%
鹽城	144,040	0.6%	26,747	1.3%
秦皇島	94,932	0.4%	13,272	0.6%
合計	23,313,983	100.0%	2,116,026	100.0%

二零一二年上半年本集團主要項目銷售資料：

項目名稱	所在城市	項目類型	總建築面積	截止二零一二年六月三十日累計已售面積（平方米）	二零一二年上半年銷售面積（平方米）	二零一二年上半年平均售價（人民幣/平方米）
橡樹灣	北京	中高密度住宅	620,100	443,159	47,781	32,788
西堤紅山	北京	高密度住宅	217,490	181,435	27,941	34,554
潤西山	北京	中低密度住宅	286,121	20,126	11,128	24,288
公元九里	北京	中低密度住宅	227,323	75,106	35,040	26,132
上海灘花園	上海	高密度住宅	87,677	81,972	1,611	63,749
外灘九里	上海	高密度住宅	79,240	34,393	2,724	96,139
橡樹灣	上海	中低密度住宅	230,795	133,422	23,762	37,470

中央公園	上海	中低密度住宅	470,564	70,353	11,985	23,459
佘山九里	上海	低密度住宅	121,719	3,171	2,392	40,743
幸福里	深圳	高密度住宅	110,000	103,024	1,927	96,590
翡翠城	成都	中高密度住宅	1,298,414	989,831	15,632	14,550
二十四城	成都	高密度住宅	1,548,000	644,648	70,522	11,604
鳳凰城	成都	高密度住宅	699,567	620,548	75,545	9,146
橡樹灣	成都	高密度住宅	519,529	226,683	42,681	7,165
翠林華庭	成都	中高密度住宅	121,712	69,871	42,493	8,074
金悅灣	成都	中低密度住宅	336,420	9,239	2,985	19,971
中央公園	武漢	中高密度住宅	346,696	237,816	22,376	12,045
橡樹灣	武漢	中低密度住宅	476,000	99,704	30,723	9,545
置地公館	武漢	高密度住宅	41,231	25,906	4,450	15,685
瀾溪鎮	合肥	中低密度住宅	202,020	200,399	6,838	8,826
紫雲府	合肥	高密度住宅	199,500	198,387	19,999	6,455
橡樹灣	合肥	中高密度住宅	677,600	114,764	77,725	6,645
凱旋門	合肥	高密度住宅	618,292	65,578	44,805	8,875
太湖國際社區	無錫	中低密度住宅	1,004,800	780,947	110,905	8,669
悅府	無錫	中高密度住宅	260,000	32,350	17,126	13,344
卡納湖谷	寧波	低密度住宅	130,352	115,707	3,945	33,099
中央公園	慈溪	中低密度住宅	284,348	183,701	1,883	14,259
凱旋門	寧波	中高密度住宅	196,000	67,388	46,293	10,970
置地廣場	寧波	中高密度住宅	196,062	40,353	40,353	10,813
星海灣壹號	大連	中低密度住宅	166,662	89,641	5,243	37,908
海中國	大連	中高密度住宅	1,309,592	551,309	60,770	7,528
置地廣場	大連	高密度住宅	472,600	18,871	18,871	11,162
鳳凰城	長沙	高密度住宅	1,155,439	743,627	93,729	5,189
平門府	蘇州	低密度住宅	67,595	35,492	3,977	35,678
昆玉九里	蘇州	中低密度住宅	285,987	45,645	9,187	17,551
橡樹灣	蘇州	中高密度住宅	362,543	41,957	14,051	9,538
悅府	瀋陽	高密度住宅	216,400	50,790	9,302	21,748
凱旋門	瀋陽	高密度住宅	240,700	258,272	52,621	8,805
橡樹灣	瀋陽	中高密度住宅	813,600	229,678	46,734	7,091
置地廣場	瀋陽	高密度住宅	379,500	36,787	26,979	8,051
奉天九里	瀋陽	中高密度住宅	419,100	11,770	11,770	9,093
二十四城	重慶	高密度住宅	1,555,000	571,703	134,689	7,053
中央公園	重慶	高密度住宅	574,924	246,928	94,885	6,577
橡樹灣	廈門	高密度住宅	310,800	41,320	28,866	9,101
橡樹灣	天津	中低密度住宅	708,600	35,863	29,716	7,597
中央公園	天津	中低密度住宅	152,200	74,796	49,519	7,840

中央公園	綿陽	中高密度住宅	691,731	114,399	19,207	5,421
橡樹灣	福州	中低密度住宅	578,100	285,135	75,768	10,223
華潤國際社區	常州	中高密度住宅	1,166,800	117,105	40,060	6,296
南京悅府	南京	高密度住宅	277,792	24,954	12,462	25,214
橡樹灣	南通	中高密度住宅	441,700	126,800	46,029	7,101
華潤中心	青島	高密度住宅	369,202	18,850	18,850	26,772
橡樹灣	揚州	中低密度住宅	200,260	77,048	29,600	7,853
橡樹灣	唐山	中高密度住宅	463,400	116,450	41,907	7,247
悅府	徐州	中低密度住宅	351,569	17,658	17,658	12,082
橡樹灣	長春	中高密度住宅	328,253	18,493	18,493	6,505
橡樹灣	南昌	中高密度住宅	279,924	11,900	11,900	7,881
石梅灣九里	萬寧	低密度住宅	967,062	51,707	35,457	22,882
華潤國際社區	泰州	高密度住宅	792,500	79,109	44,807	6,365
中央公園	淄博	高密度住宅	444,600	81,556	25,929	6,320
凱旋門	淄博	高密度住宅	178,500	29,374	29,374	6,455
橡樹灣	鹽城	中高密度住宅	350,000	49,351	25,153	5,719
橡樹灣	秦皇島	中高密度住宅	193,115	13,272	13,272	7,153

本年下半年，本集團各項目繼續保持穩定的銷售速度，取得較好的銷售成績。截至二零一二年八月十二日，本集團已實現當年簽約額人民幣 295.43 億元，銷售面積 269.60 萬平方米。加上二零一一年及以前年度已經銷售但尚未結算的簽約額人民幣 309.80 億元，本集團共有人民幣 605.23 億元已實現簽約額（包括本年上半年結算金額在內），將隨著物業完工並交付陸續結算。

二零一二年上半年入住結算項目資料

二零一二年上半年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 53.84 億元，較上年同期下降 4.7%；結算面積為 40.59 萬平方米，與去年同期持平。住宅業務結算營業額較去年同期稍有下降，主要是受住宅交付節奏的影響所致。本年，本集團多數住宅將在下半年交付。截至二零一二年八月十二日，本集團已經鎖定二零一二年住宅結算額人民幣 268.77 億元，已較二零一一年全年的住宅實際結算額港幣 313.01 億元高出約 5.5%。二零一二年上半年住宅開發業務的毛利率為 44.2%，比上年同期的 41.2% 增長 3.0 個百分點。

本集團二零一二年上半年項目結算詳情及營業額構成如下：

項目名稱	結算營業額	結算面積
	港幣'000	平方米
橡樹灣	106,191	5,267
西堤紅山	258,761	4,959
鳳凰城	129,922	5,323
其他	15,369	769
北京地區小計	510,243	16,318
外灘九里	563,750	7,132
橡樹灣	192,635	4,525

上海地區小計	765,385	11,657
深圳幸福里	194,256	1,244
翡翠城	62,321	3,985
鳳凰城	85,890	9,536
橡樹灣	1,543,053	167,212
二十四城	673,710	37,479
銀杏華庭	623,585	55,573
成都地區小計	2,988,559	273,785
武漢中央公園	171,101	11,419
紫雲府	106,231	14,124
瀾溪鎮	2,366	305
幸福里	5,515	886
合肥地區小計	114,112	15,315
無錫太湖國際社區	5,158	2,135
寧波中央公園	3,756	380
星海灣壹號	9,660	717
海中國	43,821	3,090
大連地區小計	53,481	3,807
長沙鳳凰城	52,042	12,531
蘇州平門府	83,080	2,241
重慶中央公園	138,500	16,466
瀋陽凱旋門	230,082	26,035
綿陽中央公園	49,267	11,199
福州橡樹灣	33,769	1,394
總計	5,383,791	405,926

二零一二年上半年出租業務回顧

截止二零一二年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 380.00 億元，投資物業佔本集團總資產值的比重為 18.4%。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，經獨立第三方評估取得稅後港幣 22.99 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。期內，包括酒店經營在內的出租業務及物業管理業務的營業額達到港幣 18.84 億元，比上年同期增長 33.2%。

二零一二年上半年主要出租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（%）		
	二零一二年	二零一一年	YoY (%)	二零一二年	二零一一年	YoY (pt)
北京華潤大廈	86,947	75,985	14.4%	98.4%	98.5%	-0.1
北京其他出租項目	195,961	99,544	96.9%	89.5%	99.1%	-9.6
上海時代廣場	126,295	115,293	9.5%	98.7%	99.0%	-0.3
深圳華潤中心	543,163	471,750	15.1%	99.9%	98.6%	1.3
成都萬象城	10,520	不適用	不適用	54.9%	不適用	不適用

杭州萬象城	191,066	156,567	22.0%	98.5%	98.6%	-0.1
瀋陽萬象城	156,938	7,705	1936.8%	83.2%	90.0%	-6.8
其他出租收入	91,351	26,768	241.3%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	234,251	212,379	10.3%	69.8%	65.8%	4.0
石梅灣艾美酒店	63,846	74,357	-14.1%	37.5%	52.7%	-15.2
物業管理	183,797	173,795	5.8%	不適用	不適用	不適用

本集團在國內的主要出租物業詳列如下：

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
北京華潤大廈	北京	100.0%	65,222	65,222	寫字樓
五彩城	北京	98.2%	65,000	63,850	零售
置地廣場寫字樓 A/F/H 座寫字樓	北京	96.5%	80,986	78,176	寫字樓
置地廣場寫字樓 A 座停車場	北京	96.5%	13,242	12,783	停車場
置地廣場寫字樓 M 座商場	北京	96.5%	37,122	35,834	零售
西單文化廣場	北京	96.5%	36,184	34,928	零售
置地星座商場	北京	96.5%	16,787	16,204	零售
優士閣商場	北京	96.5%	10,685	10,314	零售
京通商鋪	北京	96.5%	17,952	17,329	零售
鳳凰城商業街	北京	96.5%	13,210	12,752	零售
華威大廈	北京	48.3%	54,214	26,166	零售
華南大廈	北京	15.3%	70,058	10,726	零售
冠英園 22#樓	北京	96.5%	4,155	4,011	寫字樓
金慧園	北京	96.5%	3,926	3,790	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	96.5%	5,681	5,484	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	96.5%	2,007	1,937	零售
其他	北京	96.5%	34,729	33,524	其他
上海時代廣場	上海	100.0%	97,139	97,139	
商場			51,190	51,190	零售
寫字樓			36,843	36,843	寫字樓
停車場			9,106	9,106	停車場
深圳華潤中心	深圳	100.0%	323,748	323,748	
萬象城			159,585	159,585	零售
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
深圳華瑞大廈	深圳	100.0%	13,789	13,789	酒店
成都華潤中心	成都	100.0%	312,260	312,260	
萬象城			152,098	152,098	零售

成都華潤大廈			73,660	73,660	寫字樓
停車場			86,502	86,502	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	零售
停車場			69,136	41,482	停車場
瀋陽華潤中心	瀋陽	100.0%	305,905	305,905	
萬象城			173,863	173,863	零售
瀋陽華潤大廈			55,500	55,500	寫字樓
停車場			76,542	76,542	停車場
海南萬寧石梅灣艾美酒店	萬寧	100.0%	41,926	41,926	酒店
總樓面面積			1,868,772	1,673,504	
其中：零售物業			1,043,271	880,276	
寫字樓			357,356	354,402	
酒店			123,221	123,221	
其他			344,924	315,605	

本集團在國內的主要在建出租物業詳列如下：

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
君悅酒店	瀋陽	100.0%	57,040	57,040	酒店
凱旋門商業	瀋陽	100.0%	119,420	119,420	商業
凱旋門寫字樓	瀋陽	100.0%	41,663	41,663	寫字樓
長白島項目	瀋陽	100.0%	92,000	92,000	商業
君悅酒店	大連	55.0%	76,138	41,876	酒店
置地廣場商業	大連	60.0%	69,000	41,400	商業
置地廣場酒店	大連	60.0%	20,000	12,000	酒店
幸福里商業	鞍山	100.0%	36,000	36,000	商業
橡樹灣商業	長春	100.0%	80,200	80,200	商業
歡樂頌購物中心項目	哈爾濱	100.0%	118,000	118,000	商業
五彩城(東區)	北京	98.2%	83,900	82,392	商業
華潤大廈二期商業	北京	96.5%	10,000	9,650	商業
華潤大廈二期寫字樓	北京	96.5%	30,000	28,950	寫字樓
華潤大廈二期酒店	北京	96.5%	35,000	33,775	酒店
置地廣場酒店式公寓	北京	96.5%	20,498	19,781	酒店
萬象城	鄭州	100.0%	94,344	94,344	商業
華潤大廈	鄭州	100.0%	72,000	72,000	寫字樓
印象城	鄭州	100.0%	73,656	73,656	商業
華潤中心商業	青島	96.5%	166,964	161,120	商業
華潤中心寫字樓	青島	96.5%	104,239	100,591	寫字樓

華潤中心酒店	青島	96.5%	88,802	85,694	酒店
五彩城商業	淄博	100.0%	134,896	134,896	商業
五彩城寫字樓	淄博	100.0%	73,777	73,777	寫字樓
五彩城商業	日照	100.0%	91,069	91,069	商業
五彩城酒店	日照	100.0%	39,186	39,186	酒店
五彩城寫字樓	日照	100.0%	40,261	40,261	寫字樓
萬象城	無錫	60.0%	114,700	68,820	商業
太湖國際社區寫字樓	無錫	60.0%	35,146	21,088	寫字樓
太湖國際社區酒店	無錫	60.0%	39,544	23,726	酒店
橡樹灣商業	蘇州	100.0%	25,000	25,000	商業
華潤國際社區商業	常州	100.0%	122,201	122,201	商業
華潤國際社區寫字樓	常州	100.0%	53,070	53,070	寫字樓
華潤國際社區商業	泰州	100.0%	100,000	100,000	商業
華潤國際社區寫字樓	泰州	100.0%	100,000	100,000	寫字樓
橡樹灣商業	鹽城	52.0%	52,519	27,310	商業
外灘九里酒店式公寓	上海	100.0%	22,859	22,859	酒店
萬象城	上海	50.0%	164,100	82,050	商業
吳中路項目酒店	上海	50.0%	34,500	17,250	酒店
悅府商業	杭州	60.0%	14,344	8,606	商業
華潤大廈	杭州	60.0%	78,727	47,236	寫字樓
柏悅酒店	杭州	60.0%	36,018	21,611	酒店
五彩城	寧波	100.0%	79,000	79,000	商業
五彩城酒店	寧波	100.0%	15,300	15,300	酒店
幸福里商業	合肥	100.0%	45,000	45,000	商業
幸福里寫字樓	合肥	100.0%	60,000	60,000	寫字樓
萬象城	合肥	100.0%	166,000	166,000	商業
華潤大廈	合肥	100.0%	57,000	57,000	寫字樓
萬象城酒店	合肥	100.0%	57,000	57,000	酒店
橡樹灣商業	合肥	100.0%	35,315	35,315	商業
鳳凰城商業	長沙	100.0%	50,000	50,000	商業
二十四城酒店	成都	100.0%	23,000	23,000	酒店
二十四城二期商業	成都	100.0%	220,763	220,763	商業
二十四城其它商業	成都	100.0%	80,000	80,000	商業
東湖項目寫字樓	成都	100.0%	13,880	13,880	寫字樓
金悅灣底商	成都	100.0%	1,877	1,877	商業
銀杏華庭底商	成都	100.0%	5,560	5,560	商業
橡樹灣底商	成都	100.0%	10,461	10,461	商業
翡翠城底商	成都	100.0%	18,033	18,033	商業
二十四城底商	成都	100.0%	13,394	13,394	商業

翠林華庭商業	成都	100.0%	35,000	35,000	商業
萬象城	重慶	100.0%	225,900	225,900	商業
華潤大廈	重慶	100.0%	120,600	120,600	寫字樓
二十四城酒店	重慶	100.0%	35,000	35,000	酒店
中央公園商業	綿陽	100.0%	50,794	50,794	商業
中央公園寫字樓	綿陽	100.0%	53,004	53,004	寫字樓
華潤中心商業	贛州	55.0%	120,000	66,000	商業
華潤中心酒店	贛州	55.0%	40,000	22,000	酒店
惠州小徑灣項目酒店	惠州	65.0%	30,000	19,500	酒店
石梅灣項目酒店	萬寧	100.0%	17,494	17,494	酒店
石梅灣項目商業	萬寧	100.0%	17,519	17,519	商業
總計			4,557,676	4,135,963	
其中：商業			2,936,930	2,688,751	
寫字樓			933,367	883,120	
酒店			687,379	564,092	

持有物業，尤其是商業物業是本集團未來重點發展的產品系列。本集團未來每年會新開 1-2 個持有物業，穩定、持續的租金收益將會大大提高本集團抵抗行業週期波動的風險，優化本集團持續盈利的能力。

二零一二年上半年增值服務回顧

本集團以客戶需求為導向，進一步落實增值服務生意模式。將全面家居收納系統解決方案及小戶型多功能固定、活動/變形傢俱持續創新，並在本集團內 31 個項目推廣落實，取得了良好的市場回饋，得到了客戶的高度認可。本集團結合產品線研究不斷強化增值服務標準化工作，並逐步向專利化、品牌化發展。

二零一二年上半年，增值服務內涵進一步延伸，本集團在北京、上海、無錫、鹽城、贛州、武漢分別開展管家服務、園區服務、地下空間利用、可售商業增值服務、景觀增值服務的試點工作，部分工作已經取得階段性成果。

土地儲備

截至二零一二年八月十二日，本集團期內以 17.40 億元人民幣增持了 89.30 萬平方米的土地儲備。本集團最新的總土地儲備量為 2,818.73 萬平方米（建築面積），詳見下表：

地區	總建築面積 (平方米)
北京*	926,267
上海*	970,328
成都	2,484,417
武漢	477,272
合肥	1,455,161
杭州*	439,766

無錫*	731,192
寧波*	474,397
大連*	1,508,657
長沙	932,327
蘇州	569,047
瀋陽*	1,876,009
重慶	1,741,447
廈門	264,724
天津*	755,821
綿陽	655,246
福州	307,693
常州	1,307,374
南京	257,914
南通	285,932
鞍山	628,568
青島*	707,482
鄭州	464,000
揚州	121,141
唐山	339,065
徐州	291,010
長春	296,159
南昌	255,987
萬寧	989,694
哈爾濱	191,719
泰州	907,030
淄博	556,260
鹽城*	287,008
惠州*	1,606,000
威海	522,073
秦皇島*	173,508
贛州*	839,074
日照	590,516
總計	28,187,285

*本集團佔北京公元九里和北京潤西山項目的權益為 100.0%，本集團佔北京橡樹灣項目的權益為 98.2%，本集團佔北京地區其他土地儲備 96.5% 之權益；本集團佔上海吳中路項目權益的 50.0%，本集團佔上海橡樹灣項目權益的 99.8%；本集團佔杭州地區土地儲備的權益為 60.0%；本集團佔無錫太湖國際社區項目的權益為 60.0%；本集團佔寧波凱旋門項目的權益為 50.0%；本集團佔大連星海灣壹號項目的權益為 55.0%，本集團佔大連置地廣場項目的權益為 60.0%；本集團佔瀋陽奉天九里項目權益的 51.0%；本集團佔天津地區土地儲備的權益為 98.2%；本集團佔青島項目權益為 96.5%；本集團佔鹽城橡樹灣項目的權益為 52.0%；本集團佔惠州項目的權益為 65.0%；本集團佔秦皇島橡樹灣項目的權益為 96.5%；本集團佔贛州章江新區項目的權益為 55.0%。除上述涉及項目外，本集團佔其他項目 100.0% 的權益。

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 39 個城市(期內新進入日照)。

未來，本集團將根據業務發展的需要，在保證財務穩健的前提下，繼續根據業務需要而有選擇性地增購土地儲備。增購土地所需資金，將通過本集團內部資源和對外融資滿足。

貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險

截止二零一二年六月三十日，本集團的綜合借貸額折合港幣 657.05 億元，現金及銀行結存摺合港幣 197.84 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 66.3%。

截止二零一二年六月三十日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 42.7%，港幣及美元 57.3%。有息負債總額中，約 28.2% 的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團資金成本仍保持在較低水平。二零一二年上半年的加權平均有息負債利率約為 4.0%。

截至二零一二年六月三十日，本集團資產抵押情況如下：

抵押項目	額度金額 (人民幣千元)	起始日期	到期日期
北京潤西山苑項目 A 西區在建工程及分攤土地使用權	450,000	2011.12.02	2015.06.30
北京華潤大廈	700,000	2008.12.22	2013.12.22
上海時代廣場	1,000,000	2009.07.20	2016.07.20
深圳華潤大廈	400,000	2009.01.21	2014.01.20
深圳萬象城	1,500,000	2010.12.30	2020.12.29
深圳君悅酒店 A-E 棟	1,500,000	2010.12.27	2025.12.26
成都二十四城四期 15#地塊土地使用權	500,000	2012.01.10	2015.01.04
成都鳳凰城三期 14#地塊土地使用權	500,000	2012.06.11	2015.06.10
成都橡樹灣二期 3、4 標段 13#地塊土地使用權	390,000	2011.10.31	2014.10.31
武漢橡樹灣項目一期 2、3 號商鋪在建工程	60,000	2011.06.15	2014.06.14
武漢橡樹灣項目二期土地使用權	240,000	2011.11.15	2014.11.15
合肥華潤橡樹灣一期在建項目及土地使用權	300,000	2012.03.30	2013.05.28
合肥凱旋門項目一期土地使用權	250,000	2012.02.17	2015.02.16
杭州萬象城二期土地使用權及在建持有物業	1,300,000	2012.05.10	2017.05.09
杭州萬象城購物中心	500,000	2011.12.21	2017.12.31
無錫幸福里項目一期土地使用權	380,000	2011.03.23	2014.03.22
無錫太湖新城一號地塊 C3 地塊土地使用權	240,000	2012.03.05	2013.12.31
寧波華潤中海凱旋門項目土地使用權	300,000	2011.12.20	2012.05.31
大連星海灣壹號 25-1 號樓、25-2 號樓、25-3 號樓土地使用權及 在建工程	160,000	2011.08.17	2018.08.22
大連星海灣壹號二期酒店、二期住宅、三期住宅土地使用權	360,000	2011.04.28	2018.08.22
大連星海灣壹號二期酒店、二期住宅、三期住宅土地使用權	70,000	2011.08.17	2018.08.22

蘇州昆玉九里 A1-1 及啟動區、B1-1 區土地使用權及“昆玉九里”一期項目在建工程	300,000	2010.11.14	2015.01.16
蘇州昆玉九里 B2 區、A1-2 區土地使用權	250,000	2012.06.25	2017.06.24
瀋陽置地廣場北項目在建工程及土地使用權	120,000	2012.05.02	2015.05.01
重慶中央公園項目四期土地抵押	95,000	2011.12.30	2014.12.29
天津中央公園項目 1 號、3 號地塊土地使用權及 2 號地別墅在建工程	300,000	2011.06.24	2014.06.23
常州華潤國際社區一期土地使用權	300,000	2011.11.11	2016.11.10
常州華潤國際社區二期土地使用權	100,000	2011.11.28	2014.11.27
南京悅府一期 4、5 號樓土地使用權及在建工程	360,000	2011.12.21	2013.12.01
南通橡樹灣土地使用權及南通橡樹灣一期在建工程	340,000	2011.09.30	2014.09.29
青島華潤中心悅府 3、4、5 號樓在建工程、地下車庫及對應土地使用權	300,000	2012.05.11	2015.05.10
鄭州萬象城 A 地塊土地使用權	300,000	2012.05.25	2013.05.24
鄭州萬象城 B 地塊土地使用權	800,000	2012.06.14	2013.06.13
鄭州印象城	400,000	2009.08.07	2018.08.25
揚州橡樹灣花園土地使用權及在建工程	330,000	2012.01.12	2014.03.30
南昌橡樹灣一期土地使用權抵押	200,000	2012.05.14	2015.05.13
海南萬寧石梅灣艾美酒店	470,000	2011.11.08	2026.11.07
泰州華潤國際社區 D 地塊土地使用權	150,000	2011.12.15	2013.11.09
淄博中央公園一期土地使用權	145,000	2012.03.31	2014.03.30
合計	16,360,000		

本集團開發之住宅項目和投資物業項目均在中國內地，預計人民幣相對穩定的幣值，不會對本集團財務狀況帶來重大不利影響。

僱員及薪酬政策

截至二零一二年六月三十日，本集團在中國內地和香港僱用了 15,948 名全職員工（包括屬下的物業及經紀公司）。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，其它員工福利包括公積金、保險與醫療計劃。

其他資料

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。在截止二零一二年六月三十日止的期間，除下列偏離行為外，公司遵守了載於《上市條例》附錄 14(《企業管治常規守則》(生效至二零一二年三月三十一日為止) 及《企業管治守則》(自二零一二年四月一日起生效))中的全部守則條文。偏離原因解釋如下：

守則條文 A.4.1:守則規定非執行董事的委任應有指定任期。

除了獨立非執行董事閻焱先生的任期指定三年以外，本公司其他董事（包括執行與非執行董事）的委任均沒有指定任期。但本公司章程規定每一位董事（包括執行與非執行董事）三年中最少接受一次退任重選。因此，本公司已採取足夠措施確保本公司的企業管治水平與《企業管治常規守則》及《企業管治守則》中的規定同等嚴格。

守則條文 A.6.7:守則規定獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。

獨立非執行董事王石先生、閻焱先生、尹錦滔先生、馬時亨先生，以及非執行董事閻颺先生、杜文民先生、丁潔民先生、魏斌先生、石善博先生和張海鵬博士皆因離港公幹或其他事務，未能出席於二零一二年六月二十一日舉行的本公司股東周年大會。

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」）通過決議採納戰略激勵計劃（前稱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，否則該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。

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間內，受託人未於市場上購入本公司股份，本公司亦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。至本公告日期，共有 18,172,000 股股份以信託形式由受託人持有。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一二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。

金融衍生工具

於二零零八年度內，本公司利用美國次按危機帶來的利率下調機遇，在港幣利率處於相對低點時，進行了總值港幣 30 億元，其中港幣 10 億元及餘額期限分別為 4 年及 5 年的「利率掉期」操作，以便將本集團部分港幣貸款的成本鎖定在較低的固定利率水平上。於截至二零一二年六月三十日止六個月期內，其中港幣 10 億元 4 年期的「利率掉期」合同已到期終止。截止本年六月底，本集團尚有港幣 20 億元的「利率掉期」交易，由於掉期利率於期內上升，有關交易的公平價值之增值已體現在本中期業績中。

審核委員會及審計師之審閱

二零一二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組成。

本集團截至二零一二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委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」進行審閱工作。

中期股息

董事會議決於二零一二年十一月八日向於二零一二年十一月二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 6.3 仙（二零一一年同期：港幣 9.5 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一二年十月二十九日（星期一）至二零一二年十一月二日（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，必須於二零一二年十月二十六日（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，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 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二零一二年度中期報告，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
王印
主席

香港，二零一二年八月十七日

於本公告日期，本公司執行董事為王印先生（主席）及吳向東先生（董事總經理）；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、黃道國先生及陳鷹先生；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、尹錦滔先生及馬時亨先生。