

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)

### 二零一三年中期業績公佈

#### 摘要

- 二零一三年上半年綜合營業額為港幣 157.75 億元，去年同期為港幣 79.19 億元，比去年同期增長 99.2%。
- 二零一三年上半年綜合股東應佔淨利潤為港幣 43.84 億元，去年同期為港幣 36.48 億元，比去年同期增長 20.2%。
- 二零一三年上半年毛利潤率為 31.4%，去年同期為 47.6%，二零一二年全年為 37.6%。
- 二零一三年上半年淨利潤率為 27.8%，去年同期為 46.1%，二零一二年全年為 23.8%。
- 二零一三年上半年每股盈利為港幣 75.3 仙，去年同期為港幣 62.8 仙，比去年同期增長 19.9%。
- 二零一三年上半年結算面積 932,616 平方米，去年同期為 405,926 平方米，比去年同期大幅增長 129.8%。
- 二零一三年截至八月十八日，新增土地儲備 398.99 萬平方米，總土地儲備達 3,088.49 萬平方米。
- 二零一三年截至八月十八日，本集團已實現當年簽約額人民幣 399.32 億元、簽約面積 342.60 萬平方米，連同二零一二年及以前年度已銷售但未結算的簽約額人民幣 524.68 億元，本集團共有人民幣 924.00 億元已實現簽約額有待在二零一三年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一三年內結算的住宅開發營業額已達人民幣 505.98 億元（包括二零一三年上半年已結算開發營業額部分）。
- 董事會宣派中期股息每股港幣 7.3 仙，比二零一二年中期股息每股港幣 6.3 仙增長 15.9%。

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」)截至二零一三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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核及重列)
收益	4	15,774,532	7,919,442
銷售成本		(10,813,730)	(4,153,367)
毛利		4,960,802	3,766,075
投資物業之公平值變動收益		3,557,155	3,095,616
衍生金融工具之公平值變動收益		26,650	28,909
其他收入		455,255	313,854
銷售及市場推廣支出		(891,178)	(715,800)
一般及行政支出		(809,058)	(589,676)
應佔共同控制合資實體業績		76,068	21,845
財務費用		(280,310)	(357,945)
除稅前溢利		7,095,384	5,562,878
所得稅開支	5	(2,314,172)	(1,863,446)
期內溢利	6	4,781,212	3,699,432
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差額		1,965,202	(446,200)
現金流對沖之公平值變動收益		-	8,306
		1,965,202	(437,894)
期內全面收益總額		6,746,414	3,261,538
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		6,130,773	3,299,612
非控股權益		615,641	(38,074)
		6,746,414	3,261,538
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		4,384,398	3,647,623
非控股權益		396,814	51,809
		4,781,212	3,699,432
每股盈利	7		
— 基本		港幣 75.3 仙	港幣 62.8 仙
— 攤薄		港幣 75.2 仙	港幣 62.7 仙

## 中期綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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		5,373,780	4,971,467
土地使用權		1,605,509	1,552,677
投資物業		51,648,191	44,356,899
於共同控制合資實體之權益		2,434,170	2,353,056
可供出售投資		303,634	177,506
非流動資產之預付款項		985,532	300,231
遞延所得稅資產		467,354	431,385
		<u>62,818,170</u>	<u>54,143,221</u>
<b>流動資產</b>			
供銷售之物業		152,081,664	136,789,703
其他存貨		433,287	287,044
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	9	13,487,837	13,033,330
應收客戶合約工程款項		123,223	240,878
應收同系附屬公司款項		766,070	94,139
應收一間中間控股公司款項		-	50
應收共同控制合資實體款項		733,338	611,806
預付稅項		2,272,005	1,102,375
現金及銀行結存		21,213,696	21,952,957
		<u>191,111,120</u>	<u>174,112,282</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	10	20,373,342	23,910,202
預售物業已收墊款		78,343,070	51,631,394
應付客戶合約工程款項		224,886	194,023
應付同系附屬公司款項		174,547	4,731,509
應付一間中間控股公司款項		4,412,263	2,688,738
應付共同控制合資實體款項		190,431	62,713
應付非控股股東款項		3,622,398	3,665,999
應付稅項		5,781,986	6,746,386
銀行借貸 — 一年內到期		9,501,189	5,283,044
衍生金融工具		6,545	33,195
		<u>122,630,657</u>	<u>98,947,203</u>
流動資產淨值		<u>68,480,463</u>	<u>75,165,079</u>
資產總值減流動負債		<u>131,298,633</u>	<u>129,308,300</u>

權益		
股本	582,930	582,740
儲備	72,993,739	68,525,919
本公司擁有人應佔股本	73,576,669	69,108,659
非控股權益	8,454,418	7,391,125
	82,031,087	76,499,784
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	35,307,486	39,884,631
優先票據	7,748,879	7,735,149
遞延所得稅負債	6,211,181	5,188,736
	49,267,546	52,808,516
權益總額及非流動負債	131,298,633	129,308,300

**附註：**

**1. 編製基準**

截至二零一三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 34 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二零一二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**

本集團於二零一二年十一月三十日以現金代價港幣 2,117,000,000 元向華潤（集團）有限公司的一間附屬公司收購海宇投資有限公司（「海宇」）全部已發行股份。海宇為一間投資控股公司，其主要資產為所持有之位於中國內地的南寧華潤中心項目之 55% 間接權益。

上述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，截至二零一二年六月三十日止六個月之中期綜合全面收益表、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。

於截至二零一二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截至二零一二年六月三十日止六個月全面收益總額及本公司擁有人應佔本集團期內溢利分別下降港幣 46,983,000 元及港幣 41,354,000 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二零一二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) 本集團於二零一三年一月一日採納之新準則、準則及詮釋之修訂

本集團於二零一三年一月一日開始之財政年度強制採納下列新準則、準則及詮釋之修訂。除香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 13 號之相關披露外，採納該等新準則、準則及詮釋之修訂並無對本集團之業績或財務狀況構成任何重大影響。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	有關其他全面收益的財務報表的呈列
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	共同安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港會計準則第 19 號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第 27 號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期之年度改進

#### (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

向本公司執行董事（即本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。

#### 4. 分類資料—續

##### 分類收益及業績—續

以下按可呈報及經營分類對本集團收益及業績作出之分析：

截至二零一三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					
外部收益	12,579,475	2,217,448	299,664	677,945	15,774,532
業績					
分類業績	2,483,141	949,533	(23,438)	36,168	3,445,404
未分配其他收入					455,255
投資物業之公平值變動收益					3,557,155
衍生金融工具之公平值變動收益					26,650
未分配支出					(184,838)
應佔共同控制合資實體業績					76,068
財務費用					(280,310)
除稅前溢利					7,095,384

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 (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	合併 港幣千元 (重列)
收益					
外部收益	5,383,791	1,586,040	298,097	651,514	7,919,442
業績					
分類業績	1,633,219	688,699	(12,923)	219,103	2,528,098
未分配其他收入					313,854
投資物業之公平值變動收益					3,095,616
衍生金融工具之公平值變動收益					28,909
未分配支出					(67,499)
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					5,562,878

## 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
本期所得稅		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	803,965	534,659
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	608,644	450,584
	<hr/>	<hr/>
	1,412,609	985,243
遞延所得稅	901,563	878,203
	<hr/>	<hr/>
	2,314,172	1,863,446

### 香港利得稅

截至二零一三年及二零一二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。由於本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月在香港並無任何應課稅溢利（截至二零一二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

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團在內地之附屬公司須按 25%（截至二零一二年六月三十日止六個月：25%）之稅率繳交中國企業所得稅。

根據二零零七年十二月六日頒佈的企業所得稅法實施細則，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息應按 10% 的稅率繳納預扣所得稅。就中國附屬公司於香港成立或經營並符合中國大陸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。

### 土地增值稅

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定以及自一九九五年一月二十七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第 22 章公司法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。本公司於英屬處女群島註冊成立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	
	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (重列)
土地使用權攤銷	20,571	17,593
減：物業、廠房及設備撥充資本之金額	(16,503)	(12,140)
	4,068	5,453
物業、廠房及設備折舊	188,454	160,514
應收款項減值撥回	(3,012)	(110,050)

## 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
<b>盈利</b>		
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）	4,384,398	3,647,623
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	5,825,975,525	5,808,662,628
購股權之潛在攤薄普通股之影響	7,702,810	8,959,306
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	5,833,678,335	5,817,621,934

以上所示加權平均普通股數目乃經扣減本公司戰略激勵計劃之信託公司 — 中銀國際英國保誠信託有限公司持有之 2,090,000 股股份（截至二零一二年六月三十日止六個月：18,172,000 股股份）之影響後計算得出。

## 8. 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股股息港幣 27.3 仙，合共港幣 1,590,829,000 元，已於截至二零一三年六月三十日止六個月確認，並已於二零一三年六月二十六日派付。

此外，本公司董事會於二零一三年八月二十三日宣派中期每股股息港幣 7.3 仙（截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息：每股港幣 6.3 仙）。此中期股息合共港幣 425,539,000 元（截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息：港幣 367,119,000 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

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款（附註a）	1,264,347	2,686,360
減：呆賬撥備	(149,181)	(146,616)
	1,115,166	2,539,744
就收購土地使用權之預付款項	3,213,794	4,207,268
其他應收賬項	2,014,529	1,637,349
減：呆賬撥備	(271,348)	(266,562)
	1,743,181	1,370,787
預付款項及訂金	7,415,696	4,915,531
	13,487,837	13,033,330

- (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：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	1,018,536	2,405,177
超過一年	96,630	134,567
	1,115,166	2,539,744

#### 10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	13,797,596	16,026,752
其他應付賬項	6,575,746	7,883,450
	<u>20,373,342</u>	<u>23,910,202</u>

以下為報告期末應付賬款之賬齡分析：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	10,647,106	13,299,753
超過一年	3,150,490	2,726,999
	<u>13,797,596</u>	<u>16,026,752</u>

## 主席報告

今年以來，中國經濟總體運行平穩，GDP 增速在 7.5% 的年度目標之上。隨著上半年“新國五條”的頒佈，政府對地產行業的調控有所加強，但受強勁剛性需求的拉動，中國地產市場總體保持了去年下半年以來的良好勢頭；在這一宏觀經濟和行業市場環境下，本集團堅持獨有的商業模式，強化持有物業的運營和在建項目的建設，並繼續增持有潛力的持有物業土地儲備。此外，本集團秉承“量價均衡”、“現金流與利潤平衡兼顧”這一行之有效的銷售策略，在堅持高品質原則、繼續加強內部管理和成本控制的同時，以剛性的市場需求和首置首改的客戶為導向，不斷調整產品結構、優化產品定位，提升資產周轉速度，從而使本集團上半年實現了持續快速增長，亦為全年取得良好業績奠定了堅實基礎。

### 業務回顧

二零一三年上半年，本集團於期內共實現綜合營業額港幣 157.75 億元，股東應佔溢利港幣 43.84 億元，與二零一二年同期相比分別增長了 99.2% 和 20.2%。其中，住宅開發業務實現營業額港幣 125.79 億元，同比上升 133.7%。今年上半年，本集團包括酒店經營和物業管理在內的投資物業營業額達到港幣 25.17 億元，比上年同期增長 33.6%。

上半年，本集團每股盈利為港幣 75.3 仙，同比增長 19.9%；截至六月底，每股淨資產達港幣 12.62 元，較上一一年同期的港幣 10.77 元和二零一二年年底的港幣 11.86 元分別上升 17.2% 和 6.4%。董事會決定派發中期股息港幣 7.3 仙，較二零一二年每股港幣 6.3 仙的同期股息上漲 15.9%。

### 住宅開發

面對行業調控，本集團住宅產品繼續聚焦首次置業和首次改善類需求，提供中小戶型產品，所銷售產品的 85% 的為中小戶型。二零一三年上半年，本集團住宅銷售業績突出，共實現簽約 337.87 億元人民幣，簽約面積 287.60 萬平方米，分別與上年同期增長 44.9% 和 35.9%。同時，本集團繼續擴大住宅產品增值服務推廣範圍和規模，堅持公司的高品質戰略，以強化本集團的差異化競爭優勢。上半年公司大連海中國項目和成都二十四城項目均榮獲“2013 中國土木工程詹天佑獎優秀住宅社區金獎”。

### 投資物業

投資物業是本集團差異化生意模式的重要組成部分，是本集團長遠發展的重要基礎。目前，本公司共有五個萬象城和一個五彩城投入商業運營，投資物業運營規模逐年擴大。於二零一三年八月十八日，已運營的持有投資物業建築面積總計為 226.53 萬平方米。今年上半年，主要受益於平均租金水平的提升，也部分得益於去年和今年新投入運營的成都華潤中心、南寧萬象城和北京五彩城二期等項目的全期貢獻，投資物業營業收入同比大幅增長 33.6%。隨著明後兩年公司在建的多個萬象城和五彩城的集中開業，未來幾年裡本集團投資物業預計將繼續保持快速增長的良好勢頭。

### 土地儲備

今年上半年公司繼續圍繞“住宅開發+投資物業+增值服務”的生意模式，以戰略導向配置財務資源。二零一三年上半年以來，公司保持審慎的原則，控制新投地節奏，以 204.37 億元人民幣的總地價，在煙台、長春、廣州、重慶、無錫、長沙、淄博、太原、深圳等城市新增了九宗土地儲備，合計計容面積為 398.99 萬平方米。截至二零一三年八月十八日，本公司已佈局 45 個城市，總土地儲備計容面積約為 3,088.49 萬平方米，其中住宅土地儲備面積 2,533.19 萬平方米，在建投資物業土地儲備 555.29 萬平方米。

本集團土地儲備總量基本能保證未來數年的開發，土地儲備的結構也與集團生意模式要求基本匹配。未來，本集團將在一定資本結構約束條件下，繼續按照“住宅開發+持有物業”商業模式的需要，將資源向一線和主要二線城市相對傾斜、以在現有城市深耕細作為主、審慎適度進入新城市為基本原則，繼續低成本增持新的土地儲備，以支持本集團未來的健康、持續增長。

## 財務政策

二零一三年上半年，主要受益於強勁的經營現金流入，本集團財務狀況更為穩健。總有息負債率、淨有息負債率和利息保障倍數都控制在投資評級標準範圍內。上半年末，總有息負債率和淨有息負債率分別為41.0%和43.6%，較二零一二年年底的43.9%和49.6%有明顯下降。期內，本集團的有息負債的平均融資成本由二零一二年年底的3.77%進一步下降為二零一三年六月底的3.57%，進一步強化了本集團在行業內的債務成本優勢。上半年，穆迪評級公司將本集團的信用評級由“Baa2/穩定”調升為“Baa1/穩定”。

## 前景展望

隨著中國政府“穩增長、調結構、促改革”宏觀經濟政策的逐步實施，經濟發展的動力和活力有望逐步增強，中國經濟運行將有所趨穩。行業政策方面，短期內預期將保持穩定，而長遠看，建立行業健康發展的長效機制逐漸成為中國政府未來對房地產市場進行調控的主要方向。因此，本集團堅信，未來中國宏觀經濟和房地產行業政策的長遠走向將有利於房地產行業長遠的健康發展，有利於本集團未來的進一步發展。

展望全年業績，本公司對全年實現增長持有信心。截至二零一三年八月十八日，本集團已實現當年住宅簽約額人民幣399.32億元，連同二零一二年年底前已實現銷售但尚未結算的簽約額人民幣524.68億元，共有人民幣924.00億元有待結算。其中，已鎖定將於二零一三年年內結算的營業額已達到人民幣505.98億元(包括二零一三年上半年已結算開發營業額部分)，已經超出二零一二年全年住宅實際結算營業額62.6%，為本集團二零一三年取得良好的全年業績提供了有力保證。

作為新任董事長，本人願借此機會代表本人以及包括總裁唐勇先生在內的新的管理團隊，感謝包括華潤(集團)有限公司在內全體股東的信任。我將帶領新的管理團隊，和全體員工一起，為全體股東持續創造更大的價值而努力工作，以回饋全體股東的重托。

## 管理層討論與分析

二零一三年上半年，本集團住宅開發和出租業務均取得令人滿意的業績。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。

### 二零一三年上半年住宅開發業務回顧

二零一三年上半年，本集團實現簽約額人民幣 337.87 億元，較上年同期大幅上漲 44.9%；實現銷售面積 287.60 萬平方米，較上年同期上漲 35.9%。

二零一三年上半年各大區具體銷售情況詳見下表：

大區	合同金額		銷售面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
遼寧大區	3,947,289	11.7%	443,363	15.4%
北京大區	4,503,973	13.3%	249,134	8.7%
山東大區	1,970,828	5.8%	177,930	6.2%
江蘇大區	5,227,981	15.5%	445,632	15.5%
上海大區	5,368,994	15.9%	225,201	7.8%
武漢大區	4,824,534	14.3%	623,821	21.7%
成都大區	4,614,661	13.6%	495,431	17.2%
福建大區	1,675,099	5.0%	146,034	5.1%
深圳大區	839,465	2.5%	33,917	1.2%
海南大區	814,554	2.4%	35,516	1.2%
<b>合計</b>	<b>33,787,378</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,875,979</b>	<b>100.0%</b>

### 二零一三年上半年結算項目資料

二零一三年上半年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 125.79 億元，結算面積為 93.26 萬平方米，較上年同期分別大幅增長 133.7%和 129.8%。

二零一三年上半年各大區結算詳情及營業額構成如下：

大區	結算營業額 (港幣千元)	結算面積 (平方米)
遼寧大區	207,174	15,271
北京大區	2,391,340	71,726
山東大區	380,887	48,675
江蘇大區	2,972,349	268,552
上海大區	1,228,160	26,275
武漢大區	405,490	37,086
成都大區	4,873,862	455,268
福建大區	120,213	9,763
<b>合計</b>	<b>12,579,475</b>	<b>932,616</b>

截至二零一三年八月十八日，本集團已經鎖定二零一三年住宅結算額人民幣 505.98 億元（包括二零一三年上半年已結算開發營業額部分），折合港幣約 626.18 億元，已較二零一二年的住宅實際結算額港幣 385.22 億元高出約 62.6%。

## 二零一三年上半年出租業務回顧

截至二零一三年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 516.48 億元，投資物業佔集團總資產值的比重為 20.3%。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 23.76 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一三年上半年，包括酒店經營和物業管理在內的出租業務營業額達到港幣 25.17 億元，比上年同期增長 33.6%。

二零一三年上半年主要投資物業營業額及平均出租率詳列如下：

出租物業	營業額（港幣千元）			平均出租率（%）		
	2013 年	2012 年	% yoy	2013 年	2012 年	yoy (pt)
北京華潤大廈	102,859	86,947	18.3%	98.2%	98.4%	-0.2
北京鳳凰城商業	181,650	125,198	45.1%	90.2%	80.1%	10.1
北京五彩城	49,859	29,484	69.1%	92.1%	99.9%	-7.8
北京地區其他	88,903	74,315	19.6%	96.5%	89.5%	7.0
上海時代廣場	126,546	126,295	0.2%	89.7%	98.7%	-9.0
深圳華潤中心	569,971	543,163	4.9%	99.4%	99.9%	-0.5
成都華潤中心	119,986	10,520	1,040.6%	64.3%	54.9%	9.4
杭州萬象城	246,894	191,066	29.2%	98.8%	98.5%	0.3
瀋陽華潤中心	251,757	156,938	60.4%	92.5%	83.2%	9.3
南寧華潤中心	207,527	不適用	不適用	93.1%	不適用	不適用
其他	20,207	58,316	-65.3%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	228,473	234,251	-2.5%	64.9%	69.8%	-4.9
石梅灣艾美酒店	64,389	63,846	0.9%	40.0%	37.5%	2.5
瀋陽君悅酒店	6,802	不適用	不適用	23.1%	不適用	不適用
物業管理	251,289	183,797	36.7%	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
瀋陽華潤中心	瀋陽	100.0%	362,945	362,945	
萬象城			173,863	173,863	商業
華潤大廈			55,500	55,500	寫字樓
停車場			76,542	76,542	停車場
君悅酒店			57,040	57,040	酒店
北京華潤大廈	北京	100.0%	65,222	65,222	寫字樓
五彩城商業	北京	98.6%	115,900	114,227	商業
五彩城寫字樓	北京	98.6%	13,000	12,812	寫字樓
五彩城停車場	北京	98.6%	69,500	68,497	停車場
置地廣場 A/F/H 座寫字樓	北京	97.2%	80,986	78,694	寫字樓
置地廣場 A 座停車場	北京	97.2%	13,242	12,867	停車場
置地廣場 M 座商業	北京	97.2%	37,122	36,071	商業
西單文化廣場商業	北京	97.2%	36,184	35,161	商業

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
置地星座商場商業	北京	97.2%	16,787	16,312	商業
優士閣商場商業	北京	97.2%	10,685	10,383	商業
京通商鋪商業	北京	97.2%	17,952	17,444	商業
鳳凰城商業街	北京	97.2%	13,210	12,836	商業
華威大廈商業	北京	48.6%	54,214	26,340	商業
華南大廈商業	北京	15.3%	70,058	10,736	商業
冠英園 22#樓寫字樓	北京	97.2%	4,155	4,037	寫字樓
金惠園商業	北京	97.2%	3,926	3,815	商業
翡翠城福提島 49#樓商業	北京	97.2%	5,681	5,520	商業
翡翠城 B2 區 1#樓商業	北京	97.2%	2,007	1,950	商業
其它	北京	97.2%	34,729	33,746	其它
上海時代廣場	上海	100.0%	97,139	97,139	
商業			51,190	51,190	商業
寫字樓			36,843	36,843	寫字樓
停車場			9,106	9,106	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	商業
停車場			69,136	41,482	停車場
成都華潤中心	成都	100.0%	312,260	312,260	
萬象城			152,098	152,098	商業
華潤大廈			73,660	73,660	寫字樓
停車場			86,502	86,502	停車場
深圳華潤中心	深圳	100.0%	323,748	323,748	
萬象城			159,585	159,585	商業
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
南寧華潤中心	南寧	55.0%	206,092	113,351	
萬象城			136,092	74,851	商業
停車場			70,000	38,500	停車場
石梅灣艾美酒店	萬寧	100.0%	41,926	41,926	酒店
<b>總樓面面</b>			<b>2,265,304</b>	<b>1,977,535</b>	
其中：商業			1,230,263	1,006,607	
寫字樓			370,356	367,758	
酒店			180,261	180,261	
其它			484,424	422,909	

本集團在國內的在建及擬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
瀋陽凱旋門商業	瀋陽	100.0%	121,512	121,512	商業
瀋陽幸福里商業	瀋陽	100.0%	92,000	92,000	商業
大連君悅酒店	大連	55.0%	76,138	41,876	酒店
大連置地廣場商業	大連	60.0%	80,000	48,000	商業
大連置地廣場酒店	大連	60.0%	20,000	12,000	酒店
鞍山幸福里商業	鞍山	100.0%	36,000	36,000	商業
長春橡樹灣商業	長春	100.0%	80,200	80,200	商業
哈爾濱歡樂頌	哈爾濱	100.0%	118,000	118,000	商業
北京華潤大廈西區	北京	97.2%	112,343	109,164	寫字樓
北京雲景華庭	北京	97.2%	72,000	69,962	寫字樓
北京置地廣場酒店式公寓	北京	97.2%	20,498	19,918	酒店
北京密雲商務區項目商業	北京	97.2%	65,000	63,161	商業
鄭州萬象城	鄭州	100.0%	108,139	108,139	商業
鄭州華潤大廈	鄭州	100.0%	20,000	20,000	寫字樓
鄭州君悅酒店	鄭州	100.0%	55,000	55,000	酒店
鄭州印象城	鄭州	100.0%	72,675	72,675	商業
青島華潤中心商業	青島	97.2%	205,550	199,733	商業
青島華潤中心寫字樓	青島	97.2%	70,473	68,479	寫字樓
青島華潤中心酒店	青島	97.2%	50,435	49,008	酒店
青島華潤大廈購物中心	青島	97.2%	9,190	8,930	商業
淄博五彩城	淄博	100.0%	133,489	133,489	商業
淄博五彩城酒店	淄博	100.0%	46,599	46,599	酒店
日照五彩城	日照	100.0%	91,069	91,069	商業
日照五彩城酒店	日照	100.0%	39,186	39,186	酒店
太原萬象城	太原	100.0%	205,000	205,000	商業
太原萬象城酒店	太原	100.0%	50,000	50,000	酒店
太原萬象城寫字樓	太原	100.0%	60,000	60,000	寫字樓
無錫萬象城	無錫	60.0%	155,053	93,032	商業
無錫萬象城酒店	無錫	60.0%	39,544	23,726	酒店
蘇州橡樹灣商業	蘇州	100.0%	25,000	25,000	商業
蘇州昆山華潤國際社區商業	蘇州	51.0%	60,000	30,600	商業
常州華潤國際社區商業	常州	100.0%	122,201	122,201	商業
常州華潤國際社區寫字樓	常州	100.0%	53,070	53,070	寫字樓
泰州華潤國際社區商業	泰州	100.0%	100,000	100,000	商業
泰州華潤國際社區寫字樓	泰州	100.0%	100,000	100,000	寫字樓
鹽城橡樹灣商業	鹽城	100.0%	52,519	52,519	商業
南通華潤中心	南通	55.0%	130,000	71,500	商業
上海輝盛閣酒店式公寓	上海	100.0%	22,078	22,078	酒店
上海萬象城	上海	50.0%	155,015	77,507	商業
上海吳中項目酒店式公寓	上海	50.0%	30,058	15,029	酒店
上海中央公園商業	上海	100.0%	20,550	20,550	商業



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
杭州悅府商業	杭州	60.0%	16,254	9,752	商業
杭州華潤大廈	杭州	60.0%	78,727	47,236	寫字樓
杭州柏悅酒店	杭州	60.0%	37,169	22,301	酒店
寧波余姚五彩城	寧波	100.0%	68,204	68,204	商業
寧波余姚五彩城酒店	寧波	100.0%	2,594	2,594	酒店
溫州萬象城商業	溫州	51.0%	152,000	77,520	商業
溫州萬象城酒店	溫州	51.0%	40,000	20,400	酒店
合肥幸福里商業	合肥	100.0%	45,000	45,000	商業
合肥萬象城	合肥	100.0%	166,000	166,000	商業
合肥華潤大廈	合肥	100.0%	57,000	57,000	寫字樓
合肥萬象城酒店	合肥	100.0%	57,000	57,000	酒店
合肥橡樹灣商業	合肥	100.0%	35,315	35,315	商業
長沙鳳凰城商業	長沙	100.0%	50,000	50,000	商業
成都二十四城酒店	成都	100.0%	39,310	39,310	酒店
成都二十四城二期商業	成都	100.0%	113,460	113,460	商業
成都二十四城其它商業	成都	100.0%	14,600	14,600	商業
成都二十四城二期寫字樓	成都	100.0%	33,490	33,490	寫字樓
成都二十四城商業 2 期酒店式公寓	成都	100.0%	35,720	35,720	酒店
成都東湖項目寫字樓	成都	100.0%	13,880	13,880	寫字樓
成都金悅灣底商	成都	100.0%	1,877	1,877	商業
成都銀杏華庭底商	成都	100.0%	5,560	5,560	商業
成都橡樹灣底商	成都	100.0%	10,461	10,461	商業
成都翡翠城底商	成都	100.0%	18,033	18,033	商業
成都翠林華庭商業	成都	100.0%	35,000	35,000	商業
重慶萬象城	重慶	100.0%	159,183	159,183	商業
重慶華潤大廈	重慶	100.0%	114,800	114,800	寫字樓
綿陽中央公園商業	綿陽	100.0%	50,794	50,794	商業
綿陽中央公園寫字樓	綿陽	100.0%	53,004	53,004	寫字樓
西安五彩城	西安	51.0%	219,155	111,769	商業
贛州華潤中心商業	贛州	55.0%	126,904	69,797	商業
贛州華潤中心酒店	贛州	55.0%	40,000	22,000	酒店
深圳前海項目寫字樓	深圳	100.0%	169,725	169,725	寫字樓
深圳前海項目酒店	深圳	100.0%	50,000	50,000	酒店
深圳前海項目商業	深圳	100.0%	52,760	52,760	商業
惠州小徑灣酒店	惠州	65.0%	30,000	19,500	酒店
南寧萬象城酒店	南寧	55.0%	47,416	26,079	酒店
南寧華潤大廈	南寧	55.0%	101,949	56,072	寫字樓
海南石梅灣項目酒店	萬寧	100.0%	17,494	17,494	酒店
海南石梅灣項目商業	萬寧	100.0%	17,519	17,519	商業
<b>總計</b>			<b>5,552,941</b>	<b>4,796,121</b>	
其中：商業			3,596,241	3,083,421	
寫字樓			1,110,461	1,025,882	
酒店			846,239	686,818	

持有物業，尤其是商業物業是公司未來重點發展的產品系列。本集團正在開發、建設的持有物業將會在未來幾年陸續完工，投入運營，尤其是 2014 年和 2015 年將是本集團新建持有物業投入運營的高峰期。此外，本集團未來每年還會繼續物色符合持有物業條件的優質土地，以確保集團租金收益持續、穩定的增長，提高集團抵抗行業週期波動的風險，優化公司持續盈利的能力。

## 二零一三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，加強原有成果的推廣應用，並不斷嘗試在新領域的試點工作。其中，增值服務收納系統（包括小戶型活動/變形傢俱）已經在公司近 40 個項目上得到推廣落實，推廣面積超過 380 萬平方米，套數超過 2.8 萬套。

## 土地儲備

截至二零一三年八月十八日，本集團期內以 204.37 億元人民幣的總地價，增持了計容建築面積總計達 398.99 萬平方米的土地儲備，按權益折算，增持的權益計容建築面積和土地成本分別為 378.33 萬平方米和 179.06 億元人民幣。本集團最新的總土地儲備量為 3,088.49 萬平方米（按計容建築面積），詳見下表：

大區	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)
遼寧大區	3,875,856	3,447,230
北京大區	2,600,491	2,564,988
山東大區	3,604,727	3,583,498
江蘇大區	5,837,599	5,086,790
上海大區	1,890,636	1,368,901
武漢大區	2,790,673	2,790,673
成都大區	5,421,390	4,932,727
福建大區	1,365,629	1,025,783
深圳大區	2,707,462	1,806,739
海南大區	790,405	790,405
<b>合計</b>	<b>30,884,868</b>	<b>27,397,734</b>

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 45 個城市（新進入廣州、煙台、太原）。

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

受益於本集團強勁的經營現金流入，本集團上半年資產負債狀況進一步強化，負債率繼續降低。截至二零一三年六月三十日，本集團的綜合借貸額折合港幣 569.58 億元，現金及銀行結存摺合港幣 212.14 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 43.6%，低於二零一二年底的 49.6% 和上一年同期的 66.3%。

截至二零一三年六月三十日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 25.6%，港幣及美元 74.4%。有息負債總額中，約 24.4% 的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團資金成本仍保持在較低水平，本集團二零一三年六月底的平均融資成本為 3.57%。

截至二零一三年六月三十日，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
大連置地廣場一期項目在建工程	300,000	2013.04.23	2016.03.07
北京華潤大廈	700,000	2008.12.22	2013.12.22
五彩城東區土地使用權及在建工程/ 五彩城西區土地使用權及產權證	950,000	2012.05.22	2027.05.21
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	2012.01.09	2015.01.08
鄭州萬象城一期-1、7 層和華潤大廈 1-12 層	300,000	2012.05.07	2015.05.17
鄭州萬象城一期 1、2、3 層	800,000	2012.06.21	2015.06.21
鄭州萬象城一期 4、5、6 層	450,000	2013.05.20	2015.05.20
常州華潤國際社區 3.2 期部分土地使用權	151,015	2013.04.11	2016.04.10
常州華潤國際社區二期土地使用權	100,000	2011.11.28	2014.11.27
上海時代廣場	1,000,000	2009.07.20	2016.07.20
杭州萬象城購物中心	500,000	2011.12.21	2017.12.31
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
成都二十四城項目 15#地塊土地使用權	500,000	2012.01.10	2015.01.04
成都二十四城項目 14#地塊土地使用權	500,000	2012.06.11	2015.06.10
成都二十四城項目 13#地塊土地使用權	390,000	2011.10.31	2014.10.31
金悅灣項目一期、二期土地使用權	500,000	2013.01.15	2016.01.14
贛州華潤中心 A 區土地使用權及 A 區 8#樓 及地下室在建工程	200,000	2013.05.07	2016.02.06
深圳萬象城	1,500,000	2010.12.30	2020.12.29
深圳君悅酒店	1,500,000	2010.12.27	2025.12.26
惠州小徑灣項目 4、5、6 期部分用地土地使用權	900,000	2013.04.23	2016.04.22
南寧幸福里一期項目土地使用權	300,000	2011.09.26	2014.09.25
南寧萬象城購物中心土地使用權	862,097	2010.09.08	2015.09.07
石梅灣艾美酒店房產和土地使用權	470,000	2011.11.08	2021.11.07
石梅灣旅遊度假區 24 號地 A、B 地塊， 1 號地塊土地使用權	280,000	2012.12.25	2022.12.24
<b>合計</b>	<b>13,663,112</b>		

本集團開發之住宅項目和出租物業項目均在中國內地。預計人民幣匯率將在未來一段時間內呈窄幅雙向波動態勢，不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。

## 雇員及薪酬政策

截至二零一三年六月三十日，本集團在中國內地和香港雇用了 18,288 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、戰略激勵計劃、保險與醫療計劃。

## 或然負債

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。銀行將於物業交付買家或完成有關按揭物業之登記後（以較後者為準）解除該等擔保。董事認為，該等財務擔保合約之公平值並不重大。

## 其他資料

### 公司管治

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。在截至二零一三年六月三十日止六個月內，除下列偏離行為外，本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）附錄 14《企業管治守則》中的全部守則條文。偏離原因解釋如下：

守則條文 E.1.2 條：守則規定董事會主席應出席股東周年大會。

本公司主席因其它公務，未能出席主持於二零一三年六月五日舉行的股東周年大會。

### 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，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。

於截至二零一三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 2,090,000 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二零一三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，以便將本公司部分港幣貸款的成本鎖定在較低的固定利率水平上。於截至二零一三年六月三十日止六個月期內，其中港幣 10 億元 5 年期的「利率掉期」合同已到期終止。截至本年六月底，本公司尚有港幣 10 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

二零一三年中期報告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三位非執行董事組成。

本集團截至二零一三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鹹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

董事會議決於二零一三年十一月六日向於二零一三年十月三十日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 7.3 仙（二零一二年同期：港幣 6.3 仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一三年十月二十四日（星期四）至二零一三年十月三十日（星期三）（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，必須於二零一三年十月二十三日（星期三）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二零一三年度中期報告，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**  
吳向東  
主席

香港，二零一三年八月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生（主席）、唐勇先生（董事總經理）及王宏琨先生（副主席）；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、尹錦滔先生及馬蔚華先生。