

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)

### 二零一一年中期業績公佈

#### 摘要

- 二零一一年上半年綜合營業額為港幣 76.81 億元，去年同期為港幣 124.54 億元，比去年同期下降 38.3%。
- 二零一一年上半年綜合股東應佔淨利潤為港幣 35.61 億元，去年同期為港幣 34.26 億元，比去年同期增加 3.9%。
- 二零一一年上半年毛利潤率為 41.4%，去年同期為 38.7%，二零一零年全年為 39.5%。
- 二零一一年上半年股東應佔淨利潤率為 46.4%，去年同期為 27.5%，二零一零年全年為 23.4%。
- 二零一一年上半年每股盈利為港幣 66.37 仙，去年同期為港幣 68.32 仙，比去年同期下降 2.9%。
- 二零一一年上半年結算面積 405,863 平方米，去年同期為 813,770 平方米，比去年同期下降 50.1%。
- 二零一一年截至八月十七日，新增土地儲備 396.12 萬平方米，總土地儲備達 2,609.60 萬平方米。
- 二零一一年截至八月十七日，本集團已實現當年住宅簽約額人民幣 178.05 億元、簽約面積 155.67 萬平方米，連同二零一零年及以前年度已銷售但未結算的簽約額人民幣 210.37 億元，二零一一年截至八月十七日，本集團共有人民幣 388.42 億元已實現簽約額有待在二零一一年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一一年內結算的住宅開發營業額已達人民幣 227.59 億元。
- 董事會宣派中期股息每股港幣 9.5 仙，與二零一零年同期每股港幣 9.5 仙的中期股息持平。

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」)截至二零一一年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績如下:

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核及 重列)
收益	5	7,681,182	12,453,744
銷售成本		(4,504,935)	(7,636,998)
毛利		3,176,247	4,816,746
投資物業之公平值變動收益		3,057,984	2,600,680
衍生金融工具之公平值變動收益 (虧損)		17,325	(22,854)
其他收入		227,306	135,750
銷售及市場推廣支出		(465,722)	(310,132)
一般及行政支出		(529,131)	(537,097)
應佔聯營公司業績		24,223	24,892
應佔一間共同控制合資實體業績		(1,526)	-
財務費用		(260,931)	(124,670)
除稅前溢利		5,245,775	6,583,315
所得稅開支	6	(1,625,324)	(2,041,727)
期內溢利	7	3,620,451	4,541,588
其他全面收入			
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額		1,528,518	618,053
現金流對沖之公平值變動收益 (虧損)		293	(23,317)
		1,528,811	594,736
期內全面收入總額		5,149,262	5,136,324
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		4,978,666	3,918,951
非控股權益		170,596	1,217,373
		5,149,262	5,136,324
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		3,561,031	3,425,979
非控股權益		59,420	1,115,609
		3,620,451	4,541,588
每股盈利	8		
-基本		港幣 66.37 仙	港幣 68.32 仙
-攤薄		港幣 66.12 仙	港幣 67.95 仙

簡明綜合財務狀況表  
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 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		3,477,117	3,299,277
預付租賃款項		863,529	843,766
投資物業		27,092,636	21,953,068
於聯營公司之權益		749,689	708,733
於一間共同控制合資實體之權益		694	-
應收一間聯營公司之款項		274,239	259,744
可供出售投資		181,960	188,962
非流動資產之已付訂金		5,630,469	2,476,969
遞延稅項資產		595,784	482,281
		<u>38,866,117</u>	<u>30,212,800</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		75,450,527	61,883,161
預付租賃款項		20,945	19,725
其他存貨		129,099	66,712
應收賬款、其他應收賬項及已付訂金	10	22,068,018	19,859,289
應收客戶合約工程款項		560,289	398,081
應收同系附屬公司款項		691,105	65,363
應收一間共同控制合資實體款項		144,237	-
應收直接控股公司款項		446	495
預付稅項		1,572,529	1,160,037
現金及銀行結存		18,660,185	11,972,212
		<u>119,297,380</u>	<u>95,425,075</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	11	9,552,252	7,787,114
預售物業已收訂金		30,670,473	21,750,006
應付客戶合約工程款項		554,507	456,121
應付同系附屬公司款項		1,109,054	70,693
應付直接控股公司款項		3	945,043
應付非控股股東款項		795,862	796,749
應付稅項		2,887,881	3,386,793
銀行借貸—一年內到期		15,977,564	8,554,849
		<u>61,547,596</u>	<u>43,747,368</u>
流動資產淨值		<u>57,749,784</u>	<u>51,677,707</u>
資產總值減流動負債		<u>96,615,901</u>	<u>81,890,507</u>

	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
股本及儲備		
股本	538,793	538,724
儲備	49,123,510	45,376,869
本公司擁有人應佔股本	49,662,303	45,915,593
非控股權益	3,776,160	3,499,060
	<u>53,438,463</u>	<u>49,414,653</u>
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	33,291,927	29,252,389
遞延稅項負債	3,945,267	3,070,966
衍生金融工具	134,880	152,499
優先票據	5,805,364	-
	<u>43,177,438</u>	<u>32,475,854</u>
	<u>96,615,901</u>	<u>81,890,507</u>

**附註：**

**1. 獨立審閱**

截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績並未經審核，惟已經由德勤·關黃陳方會計師行審閱。

**2. 編製基準**

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

**3. 合併會計法重列**

本集團於二零一零年十一月三日向華潤（集團）有限公司的一間附屬公司收購迅領投資有限公司及其附屬公司（「迅領集團」），該交易被視為涉及受共同控制實體的業務合併，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度按照香港會計師公會頒佈之會計指引第 5 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，截至二零一零年六月三十日止六個月的比較簡明綜合全面收益表、股本變動表及現金流量表已因而重列，藉此納入合併實體由其開始受共同控制日期起計的業績。

於截至二零一零年六月三十日止六個月採用合併會計法，已導致本集團期內全面收入總額及本公司擁有人應佔本集團期內溢利分別增加及減少港幣 4,553,000 元及港幣 35,789,000 元。

#### 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量。

除下文所詳述者外，截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所用者一致。

##### *共同控制合資實體*

共同控制合資實體指涉及另行成立實體之合營安排，其各合營方可共同控制該實體之經濟活動。

共同控制合資實體之業績及資產與負債採用權益會計法計入簡明綜合財務報表。根據權益法，於共同控制合資實體之投資初步按成本在簡明綜合財務狀況表內確認，並於其後調整，以確認本集團應佔共同控制合資實體之溢利或虧損及其他全面收入。倘本集團應佔共同控制合資實體之虧損相等於或超過其於該共同控制合資實體之權益（包括任何實質上構成本集團於該共同控制合資實體之投資淨額一部分之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團會確認額外虧損，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制合資實體支付款項為限。

收購成本超出本集團應佔共同控制合資實體於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何差額會確認為商譽，並計入投資賬面值。本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額在重新評估後即時於損益確認。本集團會應用香港會計準則第 39 號之規定，以釐定是否需要就本集團於共同控制合資實體之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第 36 號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與賬面值進行比較，任何已確認減值虧損構成投資賬面值一部分。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第 36 號「資產減值」確認。

當集團實體與共同控制合資實體進行交易時，與共同控制合資實體進行交易產生之溢利及虧損於本集團之簡明綜合財務報表確認，惟僅以於與本集團並無關連之共同控制合資實體權益為限。

##### **採納新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）**

於本中期期間，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈而於本集團自二零一一年一月一日起之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

- 二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
- 香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）「關連方披露」
- 香港會計準則第 32 號之修訂「供股分類」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 14 號之修訂「最低資金要求之預付款項」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 19 號「以權益工具清償金融負債」

##### 香港會計準則第 24 號「關連方披露」（二零零九年經修訂）

本集團於本期間首次全面應用香港會計準則第 24 號「關連方披露」（二零零九年經修訂）。應用香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）已導致關連方披露於下列範疇有所變更：

本集團是香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）所界定政府相關實體。香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）對於政府相關實體在披露要求方面給予部分豁免，而香港會計準則第 24 號先前之版本並無載列涉及政府相關實體之特定豁免。根據香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂），本集團已獲豁免按照香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）第 18 段規定披露有關與(a)對本集團有控制權、共同控制權或重大影響力之政府；及(b)與同受一個政府控制、共同控制或受該政府重大影響之其他實體所進行關連方交易及尚未支付餘額（包括承諾）之資料。取而代之，就有關交易及結餘而言，香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）要求本集團披露(a)各個別重大交易之性質與金額；及(b)整體而非個別重大交易之質量指標水平。

此外，香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）已修訂關連方之定義。

香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）須追溯應用。應用香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）對於本期間及過往期間之簡明綜合財務報表內確認或記錄之金額並無影響。

於本期間採用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對簡明綜合財務報表所呈報數額及／或簡明綜合財務報表所載披露資料並無成重大影響。

#### 4. 主要會計政策 - 續

##### 採納新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」） - 續

本集團並無提前應用已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則及修訂。獲授權發出截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表當日後已頒佈以下尚未生效之新訂或經修訂準則及修訂：

香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 12 號	披露涉及其他實體之業務 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈報 <sup>2</sup>
香港會計準則第 19 號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則及修訂將不會對本集團業績及財務狀況構成任何重大影響。

#### 5. 分類資料

##### 分類收益及業績

向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、建築、裝修服務以及其他業務，以作資源分配及表現評估用途。

以下為回顧期間按可報告及經營分類對本集團收益及業績作出之分析：

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	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	5,651,816	1,114,578	286,736	628,052	7,681,182
業績					
分類業績	1,781,916	494,549	3,327	8,310	2,288,102
未分配其他收入					227,306
投資物業之公平值變動收益					3,057,984
未分配支出					(89,383)
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					(260,931)
除稅前溢利					5,245,775

## 5. 分類資料 - 續

### 分類收益及業績 - 續

截至二零一零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 (重列)	建築、 裝修服務 及其他 港幣千元	合併 港幣千元 (重列)
收益					
外銷	<u>11,061,659</u>	<u>750,448</u>	<u>144,978</u>	<u>496,659</u>	<u>12,453,744</u>
業績					
分類業績	<u>3,877,866</u>	<u>368,796</u>	<u>(88,758)</u>	<u>8,271</u>	<u>4,166,175</u>
未分配其他收入					135,750
投資物業之公平值變動收益					2,600,680
未分配支出					(219,512)
應佔聯營公司業績					24,892
財務費用					<u>(124,670)</u>
除稅前溢利					<u>6,583,315</u>

## 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期稅項		
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	487,762	787,923
中國土地增值稅	437,702	536,043
遞延稅項		
本期	<u>699,860</u>	<u>717,761</u>
	<u>1,625,324</u>	<u>2,041,727</u>

## 7. 期內溢利

期內溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
解除預付租賃款項	10,758	6,075
減：撥充計入物業、廠房及設備之在建工程資本之金額	<u>(6,283)</u>	<u>(3,908)</u>
	4,475	2,167
物業、廠房及設備折舊	<u>131,900</u>	<u>94,627</u>

## 8. 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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)	<u>3,561,031</u>	<u>3,425,979</u>
	<u>二零一一年</u>	<u>二零一零年</u>
<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	5,365,509,818	5,014,804,337
以下具潛在攤薄普通股之影響		
購股權	9,957,201	15,426,706
獎勵股份－未歸屬	<u>10,256,500</u>	<u>11,354,233</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>5,385,723,519</u>	<u>5,041,585,276</u>

上述加權平均普通股數目乃經扣減本公司限制性股份獎勵計劃之託管公司中銀國際英國保誠信託有限公司持有之28,829,000股(截至二零一零年六月三十日止六個月：18,612,000股)之影響後計算得出。

## 9. 股息

本集團於二零一一年三月二十五日宣派二零一零年末期股息港幣1,158,257,000元，每股股息為港幣21.5仙(包含在二零一一年六月三十日之其他應付帳項內)，並於二零一一年七月四日派付予股東。本集團於二零一零年三月二十六日宣派二零零九年末期股息港幣920,492,000元，每股股息為港幣18.3仙，並於二零一零年七月二日派付予股東。派付二零一零年額外末期股息港幣149,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：二零零九年港幣1,175,000元)，乃由於在有關中期行使購股權及/或配售新股。

董事議決向於二零一一年十一月十一日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣9.5仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣9.5仙)。



## 10. 應收款項、其他應收款項及已付訂金

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應收款項	603,164	1,270,233
減：呆帳撥備（附註）	(40,265)	(359,236)
	<u>562,899</u>	<u>910,997</u>
就收購土地使用權之已付訂金	<u>17,971,042</u>	<u>16,183,270</u>
其他應收款項	1,301,855	1,079,073
減：呆帳撥備	(328,576)	(375,182)
	<u>973,279</u>	<u>703,891</u>
預付款項及訂金	<u>2,560,798</u>	<u>2,061,131</u>
	<u><u>22,068,018</u></u>	<u><u>19,859,289</u></u>

附註：呆帳撥備中包括港幣330,215,000元之呆帳，其先前已作出撥備並於本期間撇銷為無法收回。

以下為報告期末應收賬款（扣除呆賬撥備）之賬齡分析：

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	349,694	713,699
一年以上	213,205	197,298
	<u>562,899</u>	<u>910,997</u>

## 11. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	5,540,301	5,419,815
其他應付賬項及應計費用	4,011,951	2,367,299
	<u>9,552,252</u>	<u>7,787,114</u>

以下為報告期末應付賬款之賬齡分析：

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	2,118,652	3,738,053
一年以上	3,421,649	1,681,762
	<u>5,540,301</u>	<u>5,419,815</u>

## 主席報告

今年上半年，中國國內流動性大幅收緊、資金成本上升且房地產行業持續面臨調控。在這一富有挑戰的宏觀經濟和行業環境下，本集團不斷強化內部管理，挖掘管理成本潛力，同時在保持產品高品質的前提下大力氣加快開發週期，調整產品定位和市場營銷策略，使集團在各核心業務領域均取得了滿意的成績，為全年取得好的業績打下了基礎。

### 二零一一年上半年業績及股息派發

二零一一年上半年，集團於期內共實現綜合營業額港幣 76.81 億元，與二零一零年同期相比有 38.3% 的下降。原因是本集團二零一一年住宅開發業務的可結算項目主要集中在下半年交房所致。上半年住宅開發業務實現營業額港幣 56.52 億，同比下降 48.9%。但集團全年可結算營業額和可結算面積將比二零一零年全年有較大幅度的上升。截至二零一一年八月十七日，本集團已鎖定預期可在二零一一年當年結算的住宅開發業務的可結算營業額和可結算面積分別達港幣 271.24 億元和 193.40 萬平方米(包括上半年已結算的部分在內)，較二零一零年全年住宅開發的實際結算營業額和結算面積分別上升 20.1% 和 8.0%。

上半年，本集團收租物業和物業管理業務繼續其亮麗表現，增長強勁，營業額達到港幣 14.01 億元，較二零一零年同期顯著上升了 56.7%，收租業務的 EBITDA 利潤率也因此維持在較高水平。上半年，來自於建築、裝修及家私銷售等其他業務的營業額達到港幣 6.28 億元，同比上升 26.5%。

上半年，股東應占溢利達港幣 35.61 億元，與二零一零年同期相比稍有增長，增長率為 3.9%。其中，來自核心業務的股東應占溢利為港幣 12.84 億元，同比下降 32.8%，原因同樣是本年度可結算項目主要集中在下半年交房所致。從 2011 年全年可結算口徑看，由於至二零一一年八月十七日，本集團已鎖定預期可在二零一一年當年結算的住宅開發業務的可結算營業額和可結算面積已經較大幅度超過二零一零年全年住宅開發的實際結算營業額和結算面積，且毛利率維持在較高水平，本集團對完成全年目標業績充滿信心。

受惠於租金收入的強勁增長及新投資物業陸續投入運營，來自投資物業評估增值的淨利潤貢獻達港幣 22.77 億（剔除少數股東權益後），較去年同期上升 50.4%。截至二零一一年七月三十一日，本集團已實現的租金和物業管理費收入共計 16.82 億元港幣，較二零一零年同期猛增 65.6%。其中，剔除本年新運營投資物業的貢獻，來自原有投資物業的租金和物業管理費收入的有機增長率高達 62.4%。這些都為本集團在二零一一年業績實現進一步的持續增長提供了充分保證。

截至二零一一年八月十七日，本集團已實現當年住宅簽約額 178.05 億元人民幣，較去年同期大幅上升 75.2%。連同二零一零年底之前已實現銷售但尚未結算的簽約額達人民幣 388.42 億元，其中人民幣 227.59 億元將會在 2011 年結算，另外人民幣 160.83 億元將在 2012 年或以後年度陸續結算。

本集團決定派發中期股息每股港幣 9.5 仙，與二零一零年同期每股港幣 9.5 仙的中期股息持平。

### 土地儲備

二零一一年截至八月十七日，本集團新購入土地的總計容建築面積為 396.12 萬平方米，每平方米計容建築面積的平均成本為 1,819 元人民幣。目前，本集團總的土地儲備計容建築面積約為 2,609.60 萬平方米，分佈在全國 32 個城市，其中住宅土地儲備面積 2,207.17 萬平方米，在建持有物業土地儲備 402.43 萬平方米，已經開

始經營的持有物業面積為 146.56 萬平米。

本集團基本形成了住宅開發用地與投資物業用地比例合理、全國地域分佈得當、戰略佈局基本完善、總體規模基本可滿足未來發展的土地儲備基礎。本集團未來將繼續發揮在土地資源和財務資源獲取上的優勢，在既有業務發展戰略的指導下，在加快現有土地儲備開發週期的同時，有選擇性、低成本、適度地增持土地，在業務發展需要和財務穩健之間保持最佳地平衡。

## 發展願景和發展戰略

本集團的願景是堅持“差異化”的競爭戰略和“住宅開發+投資物業+增值服務”商業模式，創建最受市場讚譽的高品質產品。提升城市生活價值，實現居住夢想，成為中國最具實力的綜合性地產公司，並在中高端住宅及商業地產領域引領行業發展方向。

“差異化”的競爭戰略、“住宅開發+出租物業+增值服務”的獨特商業模式和“高品質”的產品定位是本集團發展戰略的核心組成部分，是實現本集團願景、構築集團長期核心競爭力的重要保證。

在上述戰略的指導下，經過多年持之以恆、堅持不懈的努力，本集團已形成六大系列的住宅產品線，包括以都市精品高層住宅為特徵的幸福里系列、以城郊精品組合住宅為特徵的藍湖城系列、以都市高級高層住宅為特徵的中央公園系列、以城郊高級組合住宅為特徵的橡樹灣系列、以都市頂級高層住宅為特徵的悅府/凱旋門系列和以遠郊頂級低層住宅為特徵的九里系列，全方位覆蓋了從居住改善、品質追求到高端置業的不同客戶需求。本集團對高品質的追求也通過以上系列化住宅產品的展示而深受市場和廣大客戶的認同。

截至本業績公告日，本集團業已獲得市場和同業高度認可的萬象城這類大型都市綜合體項目已擴展到中國大陸八個城市，其中三個已建成（包括今年五月剛投入運營的瀋陽萬象城一期），在建五個。以北京橡樹灣項目為依託而發展打造的區域商業中心這一新的系列商業產品（稱之為“五彩城系列”，Rainbow City Series），進一步豐富和完善本集團商業產品類型和地域佈局。目前，第一個“五彩城系列”產品，即北京五彩城的首期已與今年七月底正式投入運營。“五彩城系列”產品已拓展到包括北京、上海、淄博等在內的多個城市。

本集團的增值服務試點在北京橡樹灣項目取得成功後，橡樹灣收納空間已部署推廣到 17 個城市公司；同時，在複製收納系統的基礎上，集團將增值服務試點延展到活動/變形傢俱，並在北京西堤紅山項目取得了成效，不僅獲得了客戶和市場的良好反響，也起到了取得溢價和促進銷售的效果。

本集團自去年下半年開始著力推行並完成了“集團總部-區域總部”新的兩級總部管控模式。這一組織架構和管控模式的變革旨在更好地順應集團差異化的生意模式，迅速擴大的企業規模和在標準化基礎上加快產品複製、提高資產周轉效率，更好地助力於本集團高品質、高效率 and 低成本企業管控目標的實現。這一變革推行以來，已對本集團的業績表現帶來很好的正面影響。去年下半年以來的新投地塊，其首期開盤時間平均為投地後的 8.3 個月。

## 前景展望

今年年初以來，為了抑制房地產價格自二零零九年下半年開始的持續上升、限制房地產領域的過度投機，中國政府出台了一系列包括“限購”和“限貸”措施在內的針對房地產行業的新一輪調控。這些調控措施也是

中國政府實現其調整經濟結構、控制流動性、抑制通貨膨脹、保持經濟平穩健康發展的總體宏觀經濟目標的重要組成部分。無疑，有關政策措施在短期內將會對本集團的經營帶來一定程度的影響，但對本集團加強內部管理、煉好“內功”、更好地實現長遠發展目標則是頗有助益的。同時，從長期來看，有關政策和措施對中國地產行業的長遠健康發展是有益和必要的。其根本目的是抑制土地和房地產價格在短時間內過快、非理性增長，確保社會和諧、行業發展的良性和可持續性，避免資產價格過快增長形成泡沫而在泡沫破裂後對實體經濟可能造成的傷害。本集團對二零一一年克服行業不確定性帶來的短期困難，取得目標業績充滿信心。

## 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基礎。

### 二零一一年上半年住宅開發業務回顧

二零一一年上半年，本集團實現簽約額人民幣 132.20 億元，較去年同期增長 81.9%，實現銷售面積 110.87 萬平方米，較去年同期增長 48.5%。

二零一一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	990,068	7.5%	42,918	3.9%
上海	1,676,807	12.7%	47,460	4.3%
成都	2,279,390	17.2%	242,287	21.9%
武漢	925,575	7.0%	74,835	6.7%
合肥	319,369	2.4%	45,125	4.1%
杭州	1,136	0.0%	60	0.0%
無錫	1,254,151	9.5%	118,996	10.7%
寧波	642,478	4.9%	35,802	3.2%
大連	437,194	3.3%	20,848	1.9%
長沙	716,209	5.4%	137,685	12.4%
蘇州	420,662	3.2%	11,785	1.1%
重慶	382,864	2.9%	57,550	5.2%
瀋陽	1,232,058	9.3%	74,563	6.7%
福州	735,156	5.6%	67,139	6.1%
廈門	100,990	0.7%	7,725	0.7%
天津	161,018	1.2%	12,923	1.2%
綿陽	193,756	1.5%	31,576	2.8%
南通	563,236	4.3%	56,830	5.1%
揚州	187,673	1.4%	22,585	2.0%
<b>合計</b>	<b>13,219,790</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,108,692</b>	<b>100.0%</b>

二零一一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	截至二零一一年六月三十日 累計已售面積 (平方米)	二零一一年 上半年 銷售面積 (平方米)	二零一一年 上半年 平均售價 (人民幣/ 平方米)
橡樹灣	北京	中高密度住宅	764,170	349,226	3,731	26,385
西堤紅山	北京	高密度住宅	192,542	140,805	13,822	44,388
上海灘	上海	中高密度住宅	189,818	107,502	3,720	100,935
橡樹灣	上海	中低密度住宅	230,795	98,546	12,516	43,855
中央公園	上海	中低密度住宅	467,197	30,933	30,933	23,834
佘山九里	上海	低密度住宅	121,719	290	290	52,210
翡翠城	成都	中高密度住宅	1,034,890	965,690	19,178	13,340
二十四城	成都	高密度住宅	2,127,555	537,006	45,943	11,875
鳳凰城	成都	高密度住宅	698,059	477,229	53,204	9,316
橡樹灣	成都	高密度住宅	528,155	134,300	67,197	7,777
銀杏華庭	成都	中高密度住宅	73,058	53,522	41,615	9,364
中央公園	武漢	中高密度住宅	346,696	202,358	21,721	12,177
置地公館	武漢	中高密度住宅	41,231	11,515	11,515	15,757
橡樹灣	武漢	中高密度住宅	475,671	41,544	41,544	11,539
幸福里	合肥	中高密度住宅	279,487	193,121	4,116	4,540
紫雲府	合肥	高密度住宅	225,120	157,259	34,976	8,052
無錫太湖國際社區	無錫	中低密度住宅	1,673,528	536,151	118,997	10,539
中央公園	寧波	高密度住宅	284,235	165,482	35,727	17,971
星海灣壹號	大連	中低密度住宅	242,800	69,668	4,395	57,724
海中國	大連	中高密度住宅	1,308,613	388,972	15,426	11,397
平門府	蘇州	低密度住宅	67,595	23,214	3,491	44,450
昆玉九里	蘇州	中低密度住宅	285,987	8,294	8,294	32,010
鳳凰城	長沙	中高密度住宅	1,205,331	597,641	137,306	5,203
二十四城	重慶	高密度住宅	1,913,969	340,292	4,710	10,400
中央公園	重慶	中高密度住宅	571,361	109,863	37,150	7,548
悅府	瀋陽	高密度住宅	430,682	22,503	22,503	21,692
凱旋門	瀋陽	高密度住宅	730,040	167,316	29,512	16,460
橡樹灣	瀋陽	中低密度住宅	892,448	56,225	20,997	11,764
橡樹灣	福州	中低密度住宅	601,395	176,113	57,635	11,794
橡樹灣	廈門	中高密度住宅	313,201	7,725	7,725	13,073
中央公園	天津	中低密度住宅	152,409	12,923	12,923	12,460
中央公園	綿陽	中高密度住宅	861,916	70,774	25,158	6,220
橡樹灣	南通	中高密度住宅	414,516	56,830	56,830	9,911
橡樹灣	揚州	中低密度住宅	200,000	22,585	22,585	8,310

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。截至八月十七日，本集團已實現當年簽約額人民幣 178.05 億元，銷售面積 155.67 萬平方米。加上二零一零及以前年度已經銷售但未結算的簽約額人民幣 210.37 億元，本集團共有人民幣 388.42 億元已實現簽約額（包括在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。

## 二零一一年上半年入住結算項目資料

二零一一年上半年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 56.52 億元，結算面積為 40.59 萬平方米，較上年同期分別減少 48.9% 和 50.1%。住宅業務結算營業額和結算面積較去年同期有所下降，主要是受住宅交付節奏的影響所致。二零一一年，本集團多數住宅將在下半年交付，而去年上下半年交付面積基本相等。截至八月十七日，本集團已鎖定二零一一年住宅結算額人民幣 227.59 億元。二零一一年上半年住宅開發業務的毛利率為 41.2%，較上年同期的 38.5% 增長 2.7 個百分點。

本集團二零一一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
西堤紅山	1,031,424	52,363
橡樹灣	133,956	5,261
其他	83,497	6,855
北京地區小計	1,248,877	64,479
上海橡樹灣	431,348	8,271
深圳幸福里	13,843	252
翡翠城	796,616	60,282
鳳凰城	554,553	54,185
二十四城	430,103	35,307
橡樹灣	17,904	2,070
成都地區小計	1,799,176	151,844
鳳凰城	323	56
中央公園	10,578	670
武漢地區小計	10,901	726
瀾溪鎮	262	87
幸福里	21,792	4,342
合肥地區小計	22,054	4,429
杭州悅府	1,344	60
卡納湖谷	206,577	5,312
中央公園	421,037	32,469
寧波地區小計	627,614	37,781
星海灣	26,283	1,449
海中國	104,168	5,458
大連地區小計	130,451	6,907

長沙鳳凰城	8,787	1,814
蘇州平門府	20,052	309
重慶二十四城	63,742	15,550
凱旋門	836,139	80,156
橡樹灣	437,488	33,285
瀋陽地區小計	1,273,627	113,441
<b>合計</b>	<b>5,651,816</b>	<b>405,863</b>

## 二零一一年上半年投資物業之業務回顧

截至二零一一年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 270.93 億元，投資物業占集團總資產值的比重為 17.1%。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 22.77 億元的價值增值(為稅後並扣除少數股東權益之淨額)。期內，包括酒店經營在內的出租物業及物業管理營業額達到港幣 14.01 億元，比上年同期增長 56.7%。

二零一一年上半年主要投資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(%)		
	二零一一年	二零一零年	%yoy	二零一一年	二零一零年	%yoy
北京華潤大廈	75,985	80,741	-5.9%	98.5%	97.4%	1.1%
北京其他出租項目	99,544	68,516	45.3%	99.1%	93.0%	6.1%
上海時代廣場	115,293	102,524	12.5%	99.0%	98.2%	0.8%
深圳華潤中心	471,750	362,432	30.2%	98.6%	96.7%	1.9%
杭州萬象城	156,567	15,540	907.5%	98.6%	85.4%	13.2%
瀋陽萬象城	7,705	不適用	不適用	90.0%	不適用	不適用
其他出租收入	13,939	3,898	不適用	不適用	不適用	不適用
酒店收入	286,736	144,978	97.8%	61.0%	32.8%	28.2%
物業管理	173,795	115,586	50.4%	不適用	不適用	不適用

本集團在國內的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)	應占樓面面積 (平方米)	用途
深圳華潤中心	深圳	100.00%	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	100.00%	13,789	13,789	其他
上海時代廣場	上海	100.00%	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
北京華潤大廈	北京	100.00%	65,222	65,222	寫字樓
五彩城	北京	98.16%	65,000	63,803	零售
西單文化廣場	北京	96.39%	36,184	34,878	零售
置地星座商場	北京	96.39%	16,787	16,181	零售
優士閣商場	北京	96.39%	10,685	10,299	零售
京通商鋪	北京	96.39%	17,952	17,304	零售
北京鳳凰城商業街	北京	96.39%	13,210	12,733	零售
華威大廈	北京	48.20%	54,214	26,128	零售
華南大廈	北京	15.31%	70,058	10,724	零售
冠英園 22#樓	北京	96.39%	4,155	4,005	寫字樓
金慧園	北京	96.39%	3,926	3,784	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	96.39%	5,681	5,476	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	96.39%	2,007	1,935	零售
置地廣場寫字樓 A 座寫字樓	北京	96.39%	30,789	29,678	寫字樓
置地廣場寫字樓 A 座停車場	北京	96.39%	13,242	12,764	停車場
其他	北京	96.39%	34,729	33,475	其他
杭州萬象城一期	杭州	60.00%	242,845	145,707	
萬象城			173,709	104,225	零售
停車場			69,136	41,482	停車場
海南萬寧石梅灣艾美酒店	萬寧	100.00%	41,926	41,926	酒店
成都翡翠城底商		100.00%	42,032	42,032	零售/其他
武漢中央公園底商		100.00%	9,922	9,922	零售/其他
瀋陽華潤中心	瀋陽	100.00%	250,405	250,405	
萬象城			173,863	173,863	零售
停車場			76,542	76,542	停車場
<b>總樓面面積</b>			<b>1,465,647</b>	<b>1,273,057</b>	
其中：零售物業			888,783	726,840	
寫字樓			177,999	176,738	
酒店			109,432	109,432	
其他			289,433	260,047	

\*尚未包括在建中的瀋陽華潤大廈、瀋陽君悅酒店、瀋陽置地廣場公建、大連君悅酒店、大連甘井子華南項目公建、鞍山幸福里公建、鞍山清華同方項目公建、長春南部新城項目公建、哈爾濱松北項目公建、北京置地廣場公建、北京五彩城東區、北京華潤大廈二期、鄭州萬象城、青島華潤中心、濰博中央公園公建、無錫太湖國際社區公建、蘇州橡樹灣公建、泰州華潤國際社區公建、上海灘花園酒店式公寓、上海吳中路項目公建、杭州萬象城二期、合肥幸福里公建、合肥萬象城、長沙鳳凰城公建、成都翡翠城公建、成都二十四城公建、成都橡樹灣公建、綿陽中央公園公建、成都東湖項目公建、成都金悅灣公建、成都銀杏華庭公建、成都翠林華庭公建、重慶二十四城公建、海南石梅灣項目公建等共計 4,024,302 平方米的建築面積。

本集團未來每年會新開 1-2 個持有投資物業，穩定、持續的租金收益將會大大提高公司抵抗行業週期波動的風險，優化公司持續盈利的能力。



## 二零一一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，取得良好的市場回饋，得到客戶的高度認可。從產品設計到工程實現進一步標準化、模組化，並在集團內 27 個項目推廣落實。

公共空間增值服務、社區服務體系的研究已在武漢試點初見成效，取得了市場認同，並在北京、福州的試點工作中取得了階段性的成果。同時，集團通過旗下城市公司與優高雅、勵致家私的內部協同，充分發揮室內裝修及傢俱設計製造的專業優勢，形成了精裝修總包管理模式，顯著優化精裝修品質、成本及進度，這一模式已經開始在本集團內推廣。

## 土地儲備

截至二零一一年八月十七日，本集團年內以 72.06 億元人民幣增持了 396.12 萬平方米的土地儲備。本集團最新的總土地儲備量為 2,609.60 萬平方米（建築面積），詳見下表：

地區	總建築面積 (平方米)
北京*	1,284,807
上海*	1,021,036
成都	3,073,708
武漢	584,491
合肥	1,701,294
杭州*	503,625
無錫*	802,755
寧波*	413,615
大連*	1,681,584
長沙	1,080,992
蘇州	670,741
重慶	1,985,262
瀋陽*	1,995,002
綿陽	693,155
廈門	298,815
天津*	847,365
福州	426,611
南通	354,769
鞍山	655,800
青島*	745,400
鄭州	464,000
揚州	177,296
唐山	410,344

長春	327,300
萬寧	1,008,375
徐州	309,928
南昌	279,923
泰州	954,791
哈爾濱	198,250
淄博	570,000
威海	575,000
<b>總計</b>	<b>26,096,034</b>

\*本集團占北京公元九里和門頭溝項目的權益為 100.0%，本集團占北京橡樹灣項目的權益為 98.2%，本集團占北京地區其他土地儲備 96.4%之權益。本集團占上海吳中路項目權益的 50.0%，本集團占上海橡樹灣項目權益的 99.8%，本集團占上海地區其他土地儲備 100.0%之權益。本集團占杭州、無錫地區土地儲備的權益 60.0%。本集團占寧波北侖項目權益的 50.0%，本集團占寧波地區其他土地儲備 100.0%之權益。本集團占大連星海灣壹號項目的權益為 55.0%，本集團占大連地區其他土地儲備 100.0%之權益。本集團占天津中央公園項目權益為 98.2%，本集團占天津地區其他土地儲備 100.0%之權益。本集團占青島項目權益為 96.4%。本集團占瀋陽長青項目權益的 51.0%，本集團占瀋陽地區其他土地儲備 100.0%之權益。

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至八月十七日，集團業務由原來的 31 個城市延伸到 32 個城市（新進入威海）。

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。

### 配股集資、貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險

二零一一年五月，本集團成功在境外發行 7.5 億美元 5 年期優先票據，票面利率 4.625%。

截至二零一一年六月三十日，本集團的總借貸額折合港幣 550.75 億元，其中銀行借款折合港幣 492.70 億元，優先票據折合港幣 58.05 億元；現金及銀行結存折合港幣 186.60 億元；有息淨負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 68.1%。

截至二零一一年六月三十日，本集團銀行貸款的貨幣構成為人民幣 40.3%，港幣 59.7%。銀行貸款總額中，約 32.4%的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。本集團資金成本保持在較低水平。二零一一年上半年的加權平均有息負債利率約為 3.0%。

截至二零一一年六月三十日，本集團資產抵押情況如下：

抵押項目	總額度 (人民幣千元)	起始日期	到期日
北京華潤大廈	700,000	2008.12.22	2013.12.22
上海時代廣場	50,000	2009.08.25	2011.08.25
上海時代廣場	500,000	2009.08.31	2011.08.31

上海時代廣場	450,000	2009.08.31	2011.11.12
深圳萬象城一期	1,500,000	2010.09.10	2015.09.09
深圳萬象城一期		2010.10.25	2013.01.24
深圳萬象城一期		2011.01.01	2015.12.21
深圳君悅酒店	1,500,000	2011.01.28	2021.01.27
深圳君悅酒店		2011.02.01	2021.01.31
深圳君悅酒店		2011.02.18	2021.02.17
深圳君悅酒店		2011.02.25	2021.02.24
深圳君悅酒店		2011.03.04	2021.03.03
無錫太湖國際社區 C4 地塊使用權	300,000	2011.01.27	2014.01.27
無錫太湖國際社區 C4 地塊使用權		2011.02.26	2014.01.27
無錫太湖國際社區 C4 地塊使用權		2011.05.04	2014.01.27
大連星海灣壹號二期住宅土地使用權、三期住宅土地使用權及地上建築、星海灣酒店土地使用權	800,000	2011.04.29	2018.08.22
福州橡樹灣 07 地塊 C1 片區地塊使用權	300,000	2011.03.04	2014.03.03
福州橡樹灣 07 地塊 C1 片區地塊使用權		2011.05.06	2014.03.03
福州橡樹灣 07 地塊 C1 片區地塊使用權		2011.05.31	2014.03.03
福州橡樹灣 07 地塊 C1 片區地塊使用權		2011.06.03	2014.03.03
<b>總計</b>	<b>6,100,000</b>		

本集團開發之住宅項目和投資物業項目均在中國內地，預計人民幣穩定的逐步升值，不會對本集團財務狀況帶來不利影響。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一一年六月三十日，本集團在中國內地和香港雇用了 12,537 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、股份期權計劃及限制性股份獎勵計劃。

## 其他資料

### 企業管治

在截止二零一一年六月三十日止的期間，除了下列偏離行為，本公司遵守了載於《上市規則》附錄 14《企業管治常規守則》中的全部規定。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，並在股東周年大會上輪流退任並接受重新選舉。

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》中的規定同等嚴格。

## 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。

## 限制性股份獎勵計劃

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（“獎勵計劃”）以激勵及挽留員工。其後該獎勵計劃於 2009 年 12 月 8 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。根據此計劃，受託人可於市場上以本集團授出之現金購入最多占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，直至該等股份按該計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間內，受託人於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 90,543,042.87 元購入 7,148,000 股本公司股份。截至二零一一年六月三十日，受託人總計於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 407,214,405.23 元購入 39,612,000 股本公司股份，占本公司於採納日期已發行股本 0.9816%。除 2010 年年報中披露的已頒授及歸屬股份外，於截至二零一一年六月三十日止期間內，本公司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。至本中期報告刊發當日，共有 28,829,000 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

除上文“限制性股份獎勵計劃”中披露外，本公司或其附屬公司於截至二零一一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 年或 5 年的“利率掉期”操作，以便將本公司部分港幣貸款的未來成本鎖定在較低的固定利率水平上。由於交易後掉期利率下降，截止本年六月底，有關交易的公平價值之虧損已體現在本中期業績中。

## 審核委員會之審閱

二零一一年中期業績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。

## 中期股息

董事會議決於二零一一年十一月十八日向於二零一一年十一月十一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 9.5 仙（二零一零年同期：港幣 9.5 仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一一年十一月七日（星期一）至二零一一年十一月十一日（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，必須於二零一一年十一月四日（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二零一一年度中期報告，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，二零一一年八月十九日

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、石善博先生及張海鵬博士；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。