

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)

截至二零一二年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

摘要

- 二零一二年全年綜合營業額為港幣 443.64 億元，比二零一一年同期增加 23.9%。
- 二零一二年全年綜合股東應佔淨利潤為港幣 105.69 億元，比二零一一年同期增加 30.1%。
- 二零一二年全年綜合毛利潤率為 37.6%，二零一一年同期為 39.6%。
- 二零一二年全年綜合股東應佔淨利潤率為 23.8%，二零一一年同期為 22.7%。
- 二零一二年全年每股盈利為港幣 181.9 仙，二零一一年同期為港幣 148.6 仙，按年增加 22.4%。
- 二零一二年全年結算面積 260.74 萬平方米，二零一一年同期為 216.61 萬平方米，按年增加 20.4%。
- 二零一二年至今新增土儲 490.06 萬平方米，截至二零一三年三月十日，總土地儲備達 2,935.94 萬平方米。
- 二零一三年截至三月十日，本集團已實現當年簽約額人民幣 137.27 億元、簽約面積 114.99 萬平方米，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，於二零一三年三月十日，本集團共有人民幣 661.95 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開發營業額已達人民幣 400.71 億元。
- 董事會建議宣派末期股息港幣 27.3 仙，全年股息共計港幣 33.6 仙。

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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績：

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
收益	3	44,363,629	35,794,801
銷售成本		(27,667,217)	(21,612,495)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
毛利		16,696,412	14,182,306
投資物業之公平值變動收益		4,000,974	3,372,166
衍生金融工具之公平值變動收益		27,381	46,662
其他收入		736,436	1,208,827
銷售及市場推廣支出		(1,901,711)	(1,554,668)
一般及行政支出		(1,809,059)	(2,125,867)
應佔聯營公司業績		-	49,444
應佔共同控制合資實體業績		414,183	(4,112)
財務費用		(669,582)	(698,748)
除稅前溢利		17,495,034	14,476,010
所得稅開支	4	(6,298,044)	(6,151,446)
年內溢利	5	11,196,990	8,324,564
其他全面收益			
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額		177,683	3,883,004
現金流對沖之公平值變動收益		8,306	9,177
		185,989	3,892,181
年內全面收益總額		11,382,979	12,216,745
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		10,730,461	11,705,492
非控股權益		652,518	511,253
		11,382,979	12,216,745
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		10,568,598	8,121,094
非控股權益		628,392	203,470
		11,196,990	8,324,564
每股盈利	7		
基本		港幣 181.9 仙	港幣 148.6 仙
攤薄		港幣 181.6 仙	港幣 148.2 仙

綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		4,971,467	4,072,763	3,307,499
土地使用權		1,552,677	1,139,920	843,766
投資物業		44,356,899	31,461,405	23,028,358
於聯營公司之權益		-	766,788	708,733
應收一間聯營公司之款項		-	-	259,744
於共同控制合資實體之權益		2,353,056	8,131	-
可供出售投資		177,506	179,653	188,962
非流動資產之預付款項		300,231	7,362,103	2,476,969
遞延所得稅資產		431,385	711,117	490,749
		<u>54,143,221</u>	<u>45,701,880</u>	<u>31,304,780</u>
流動資產				
供銷售之物業		136,789,703	99,736,842	64,268,641
土地使用權		-	22,727	19,725
其他存貨		287,044	165,188	66,712
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	8	13,033,330	21,026,873	24,136,343
應收客戶合約工程款項		240,878	1,013,977	398,081
應收同系附屬公司款項		94,139	102,238	53,807
應收一間中間控股公司款項		50	718	495
應收共同控制合資實體款項		611,806	596,404	-
預付稅項		1,102,375	431,597	1,160,037
現金及銀行結存		21,952,957	15,791,717	12,751,210
		<u>174,112,282</u>	<u>138,888,281</u>	<u>102,855,051</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付賬項	9	23,910,202	15,329,384	7,829,173
預售物業已收墊款		51,631,394	27,046,256	21,750,006
應付客戶合約工程款項		194,023	463,329	456,121
應付同系附屬公司款項		4,731,509	585,617	5,931,345
應付中間控股公司款項		2,688,738	67,843	1,120,925
應付共同控制合資實體款項		62,713	-	-
應付非控股權益款項		3,665,999	1,129,921	891,939
應付稅項		6,746,386	5,206,084	3,386,793
銀行借貸—一年內到期		5,283,044	22,073,099	8,554,849
衍生金融工具		33,195	14,924	-
		<u>98,947,203</u>	<u>71,916,457</u>	<u>49,921,151</u>
流動資產淨值		75,165,079	66,971,824	52,933,900
資產總值減流動負債		<u>129,308,300</u>	<u>112,673,704</u>	<u>84,238,680</u>

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
權益			
股本	582,740	582,647	538,724
儲備	68,525,919	60,113,778	45,760,842
本公司擁有人應佔股本	69,108,659	60,696,425	46,299,566
非控股權益	7,391,125	6,360,736	3,774,265
	76,499,784	67,057,161	50,073,831
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	39,884,631	32,156,706	29,604,943
優先票據	7,735,149	7,753,723	-
應付一間非控股權益款項	-	527,274	527,358
應付一間同系附屬公司款項	-	648,638	648,638
遞延所得稅負債	5,188,736	4,448,466	3,231,411
衍生金融工具	-	81,736	152,499
	52,808,516	45,616,543	34,164,849
權益總額及非流動負債	129,308,300	112,673,704	84,238,680

附註：

1. 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」)。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。

以上交易被視為涉及受共同控制合資實體的業務合併，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，截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表及於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表經已重列，藉此納入合併實體由其開始受共同控制日期起計的利潤、資產及負債。

採用合併會計法導致本公司擁有人應佔本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度全面收益總額增加港幣98,497,000元及本公司擁有人應佔本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度溢利增加港幣51,110,000元。

1. 合併會計法重列—續

上文所述之合併會計法重列對截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表中各項之影響如下：

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣千元 (重列)
收益	35,794,801	-	35,794,801
銷售成本	(21,612,495)	-	(21,612,495)
毛利	14,182,306	-	14,182,306
投資物業之公平值變動收益	3,240,092	132,074	3,372,166
衍生金融工具之公平值變動收益	46,662	-	46,662
其他收入	1,208,120	707	1,208,827
銷售及市場推廣支出	(1,545,906)	(8,762)	(1,554,668)
一般及行政支出	(2,104,796)	(21,071)	(2,125,867)
應佔聯營公司業績	49,444	-	49,444
應佔共同控制合資實體業績	(4,112)	-	(4,112)
財務費用	(698,748)	-	(698,748)
除稅前溢利	14,373,062	102,948	14,476,010
所得稅開支	(6,131,032)	(20,414)	(6,151,446)
年內溢利	8,242,030	82,534	8,324,564
其他全面收益			
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額	3,786,363	96,641	3,883,004
現金流對沖之公平值變動收益	9,177	-	9,177
	3,795,540	96,641	3,892,181
年內全面收益總額	12,037,570	179,175	12,216,745
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	11,606,995	98,497	11,705,492
非控股權益	430,575	80,678	511,253
	12,037,570	179,175	12,216,745
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人	8,069,984	51,110	8,121,094
非控股權益	172,046	31,424	203,470
	8,242,030	82,534	8,324,564
每股盈利			
基本	港幣 147.7 仙	港幣 0.9 仙	港幣 148.6 仙
攤薄	港幣 147.2 仙	港幣 1.0 仙	港幣 148.2 仙

1. 合併會計法重列—續

上文所述之合併會計法重列對二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表中各項之影響如下：

	二零一一年 一月一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產						
物業、廠房及設備	3,304,156	3,343	3,307,499	4,070,444	2,319	4,072,763
土地使用權	843,766	-	843,766	1,139,920	-	1,139,920
投資物業	21,953,068	1,075,290	23,028,358	29,588,952	1,872,453	31,461,405
於聯營公司之權益	708,733	-	708,733	766,788	-	766,788
應收一間聯營公司之款項	259,744	-	259,744	-	-	-
於共同控制合資實體之權益	-	-	-	8,131	-	8,131
可供出售投資	188,962	-	188,962	179,653	-	179,653
非流動資產之預付款項	2,476,969	-	2,476,969	7,362,103	-	7,362,103
遞延所得稅資產	490,749	-	490,749	711,117	-	711,117
	30,226,147	1,078,633	31,304,780	43,827,108	1,874,772	45,701,880
流動資產						
供銷售之物業	63,141,100	1,127,541	64,268,641	98,100,675	1,636,167	99,736,842
土地使用權	19,725	-	19,725	22,727	-	22,727
其他存貨	66,712	-	66,712	165,188	-	165,188
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	24,095,142	41,201	24,136,343	20,956,816	70,057	21,026,873
應收客戶合約工程款項	398,081	-	398,081	1,013,977	-	1,013,977
應收同系附屬公司款項	53,807	-	53,807	102,238	-	102,238
應收一間中間控股公司款項	495	-	495	718	-	718
應收共同控制合資實體款項	-	-	-	596,404	-	596,404
預付稅項	1,160,037	-	1,160,037	431,597	-	431,597
現金及銀行結存	12,553,587	197,623	12,751,210	15,368,281	423,436	15,791,717
	101,488,686	1,366,365	102,855,051	136,758,621	2,129,660	138,888,281
流動負債						
應付賬款及其他應付賬項	7,800,582	28,591	7,829,173	15,150,499	178,885	15,329,384
預售物業已收墊款	21,750,006	-	21,750,006	26,648,418	397,838	27,046,256
應付客戶合約工程款項	456,121	-	456,121	463,329	-	463,329
應付同系附屬公司款項	5,931,345	-	5,931,345	599,524	(13,907)	585,617
應付一間中間控股公司款項	1,004,408	116,517	1,120,925	-	67,843	67,843
應付非控股權益款項	796,749	95,190	891,939	1,074,414	55,507	1,129,921
應付稅項	3,386,793	-	3,386,793	5,206,084	-	5,206,084
銀行借貸—一年內到期	8,554,849	-	8,554,849	22,073,099	-	22,073,099
衍生金融工具	-	-	-	14,924	-	14,924
	49,680,853	240,298	49,921,151	71,230,291	686,166	71,916,457
流動資產淨值	51,807,833	1,126,067	52,933,900	65,528,330	1,443,494	66,971,824
資產總值減流動負債	82,033,980	2,204,700	84,238,680	109,355,438	3,318,266	112,673,704

1. 合併會計法重列—續

	二零一一年 一月一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
權益						
股本	538,724	-	538,724	582,647	-	582,647
儲備	45,479,069	281,773	45,760,842	59,733,508	380,270	60,113,778
本公司擁有人應佔股本	46,017,793	281,773	46,299,566	60,316,155	380,270	60,696,425
非控股權益	3,540,333	233,932	3,774,265	6,046,126	314,610	6,360,736
	49,558,126	515,705	50,073,831	66,362,281	694,880	67,057,161
非流動負債						
銀行借貸—一年後到期	29,252,389	352,554	29,604,943	30,898,536	1,258,170	32,156,706
優先票據	-	-	-	7,753,723	-	7,753,723
應付一間非控股權益款項	-	527,358	527,358	-	527,274	527,274
應付一間同系附屬公司款項	-	648,638	648,638	-	648,638	648,638
遞延所得稅負債	3,070,966	160,445	3,231,411	4,259,162	189,304	4,448,466
衍生金融工具	152,499	-	152,499	81,736	-	81,736
	32,475,854	1,688,995	34,164,849	42,993,157	2,623,386	45,616,543
權益總額及非流動負債	82,033,980	2,204,700	84,238,680	109,355,438	3,318,266	112,673,704

2. 會計政策變動及披露

(a) 採納準則之修訂之影響

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之修訂。採納該等準則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7號 (修訂本)

香港財務報告準則第1號 (修訂本)

香港會計準則第12號 (修訂本)

金融工具：披露—轉讓金融資產

嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期

遞延稅項：收回相關資產

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂及對準則的詮釋

本集團於二零一二年一月一日開始之財政年度並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號 (修訂本)

香港財務報告準則第1號 (修訂本)

香港財務報告準則第7號 (修訂本)

香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第10號

香港財務報告準則第11號

香港財務報告準則第12號

香港財務報告準則第13號

香港會計準則第19號 (二零一一年)

有關其他綜合收入的財務報表的呈列¹

政府貸款²

抵銷金融資產及金融負債²

金融工具⁴

綜合財務報表²

共同安排²

披露於其他實體之權益²

公平值計量²

僱員福利²

香港會計準則第 27 號 (二零一一年)	獨立財務報表 ²
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 ²
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
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 ²
香港財務報告準則第 7 號及第 9 號 (修訂本)	香港財務報告準則第 9 號及交易披露之強制生效日期 ⁴
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號 (二零一一年) (修訂本)	投資實體 ²
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 12 號 (修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 ²
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 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

上述準則、修訂本或詮釋將於所列示年度內採納，而本集團現正評估採納該等準則、修訂本或詮釋對未來會計期間的影響。

3. 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、建築、裝修服務及其他等分類，作資源分配及表現評估用途。

本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	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
收益					
外部收益	38,521,782	3,719,918	574,214	1,547,715	44,363,629
業績					
分類業績	12,096,391	1,443,666	(3,836)	(14,405)	13,521,816
未分配其他收入					736,436
投資物業之公平值變動收益					4,000,974
衍生金融工具之公平值變動收益					27,381
未分配支出					(536,174)
應佔共同控制合資實體業績					414,183
財務費用					(669,582)
除稅前溢利					<u>17,495,034</u>

3. 分類收益及業績—續

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	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	綜合 港幣千元 (重列)
收益					
外部收益	31,300,719	2,624,650	597,587	1,271,845	35,794,801
業績					
分類業績	10,258,837	1,080,481	(9,616)	(14,300)	11,315,402
未分配其他收入					1,208,827
投資物業之公平值變動收益					3,372,166
衍生金融工具之公平值變動收益					46,662
未分配支出					(813,631)
應佔聯營公司業績					49,444
應佔一間共同控制合資實體業績					(4,112)
財務費用					(698,748)
除稅前溢利					<u>14,476,010</u>

除投資物業根據成本審閱外，經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類業績指各分類所賺取之除稅前溢利或產生之虧損，其並無分配屬非經常性質或與主要營運決策者評估本集團之經營表現無關之收入或開支，例如投資物業公平值變動、總部行政成本、董事薪金、應佔共同控制合資實體業績及財務費用。此分類收益及業績為就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的方式。

4. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本年度稅項：		
香港利得稅	(790)	(773)
中國企業所得稅	(2,871,317)	(2,307,546)
中國預扣所得稅	(316,793)	-
	<u>(3,188,900)</u>	<u>(2,308,319)</u>
中國土地增值稅	(2,090,654)	(3,095,942)
遞延所得稅	(1,018,490)	(747,185)
	<u>(6,298,044)</u>	<u>(6,151,446)</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，就計算集團的香港利得稅、中國企業所得稅及中國預扣所得稅的適用所得稅率，分別為 16.5%、25% 及 5%（二零一一年：16.5%、25% 及 5%）。

中國土地增值稅是就出售物業按累進稅率介乎增值額的 30% 至 60% 計提撥備，若普通住房物業的增值額不多於可扣稅項目總額的 20%，出售該等物業可豁免繳納中國土地增值稅。

5. 年内溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
年内溢利已扣除下列各項：		
土地使用權攤銷	7,614	7,662
物業、廠房及設備折舊	331,942	319,381

6. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中期股息，每股普通股港幣 6.3 仙 (二零一一年：港幣 9.5 仙) (附註 a)	362,877	551,696
擬派末期股息，每股普通股港幣 27.3 仙 (二零一一年：港幣 16.6 仙) (附註 b)	1,590,880	967,330
	<u>1,953,757</u>	<u>1,519,026</u>

附注：

- (a) 截至二零一二年六月三十日止年度的中期股息每股普通股港幣 6.3 仙，總計約港幣 362,877,000 元（截至二零一一年六月三十日止年度：每股普通股港幣 9.5 仙，總計約港幣 551,696,000 元），已於二零一二年八月十七日之會議上獲董事會批准。
- (b) 於二零一三年三月十五日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣 27.3 仙，總計約港幣 1,590,880,000 元。建議股息並未於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映作應付股息，但將於二零一三年十二月三十一日止年度反映作撥款。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣 16.6 仙，總計約港幣 967,330,000 元，已於二零一二年六月二十一日之本公司年度股東週年大會中宣派，並於年內繳付。

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：

	截至十二月三十一日止年度	
	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(本公司擁有人應佔年內溢利)	10,568,598	8,121,094
截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一一年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	5,810,018,346	5,464,557,214
以下具潛在攤薄普通股之影響		
—購股權	8,606,650	9,582,539
—戰略激勵計劃所持股份		
—未授予	-	7,543,755
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	5,818,624,996	5,481,683,508

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(二零一一年：18,172,000股股份)之影響後計算得出。

8. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
應收賬款(附註a)	2,686,360	1,697,977	1,268,792
減：呆賬撥備	(146,616)	(161,136)	(359,236)
	2,539,744	1,536,841	909,556
就收購土地使用權預付款項(附註b)	4,207,268	15,763,361	20,407,104
其他應收賬項	1,637,349	1,515,026	1,096,323
減：呆賬撥備	(266,562)	(346,309)	(375,182)
	1,370,787	1,168,717	721,141
預付款項及訂金	4,915,531	2,557,954	2,098,542
	13,033,330	21,026,873	24,136,343

8. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金—續

附註：

(a) 應收賬款

出售物業之應收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。

除出售物業之應收款項、租賃物業租金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 天的信貸期。

以下為已扣除減值之應收帳款之賬齡分析：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 一月一日 港幣千元
一年內	2,405,177	1,356,466	712,258
超過一年	134,567	180,375	197,298
	<u>2,539,744</u>	<u>1,536,841</u>	<u>909,556</u>

(b) 就收購土地使用權之預付款項

有關金額即本集團就收購中國內地土地使用權用作發展出售物業而支付的部分款項。截至報告期末，本集團仍未取得土地使用權證。

9. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
應付賬款(附註 a)	16,026,752	9,139,200	5,433,162
其他應付賬項(附註 b)	7,883,450	6,190,184	2,396,011
	<u>23,910,202</u>	<u>15,329,384</u>	<u>7,829,173</u>

附註：

(a) 以下為報告期末應付賬款的賬齡分析：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
一年內	13,299,753	5,957,855	3,751,291
超過一年	2,726,999	3,181,345	1,681,871
	<u>16,026,752</u>	<u>9,139,200</u>	<u>5,433,162</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。

主席報告

二零一二年，本集團於期內共實現綜合營業額港幣 443.64 億元，股東應佔溢利港幣 105.69 億元，與二零一一年相比分別增長 23.9% 和 30.1%。截至期末，本集團每股盈利為港幣 181.9 仙，同比增長 22.4%；每股淨資產達港幣 11.86 元，同比上升 13.8%。

本集團董事會建議派發末期股息每股港幣 27.3 仙，計入中期已派股息港幣 6.3 仙後，二零一二年全年每股股息為港幣 33.6 仙，較二零一一年全年每股股息增加 28.7%，全年派息率為不計評估增值部分的核心股東應佔溢利的 27.0%。

業務回顧

二零一二年本集團較好的平衡了快速銷售與追求利潤率的關係，實現了簽約額、營業額和淨利潤的大幅增長。本集團於期內共實現綜合營業額港幣 443.64 億元，股東應佔溢利港幣 105.69 億元。其中，住宅開發業務實現營業額港幣 385.22 億元，同比上升 23.1%；包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 38.36 億元，比上年同期增長 37.4%。

住宅開發

二零一二年本集團實現房屋銷售金額人民幣 521.93 億元，建築面積 473.61 萬平方米，分別較二零一一年躍升 45.2% 和 59.1%。

年內，本集團繼續執行高效開發的策略，共有 8 個項目實現拿地到開盤週期控制在 12 個月以內。

本集團針對首置和首改的剛性需求，調整產品結構，持續推出中小戶型產品，全年 144 平方米以下戶型成交佔比超過 85.0%。

年內，北京橡樹灣、成都二十四城項目獲得中國土木工程學會頒發的詹天佑獎。大連星海灣壹號、大連海中國、瀋陽華潤中心項目獲得廣廈獎。經顧問公司益普索調查，集團 2012 年住宅客戶滿意度 86 分。

投資物業

年內成都萬象城和南寧萬象城相繼開業。目前，已開業萬象城共 5 個，已運營的持有投資物業總建築面積為 220.83 萬平方米，較二零一一年年底增加 59.98 萬平方米。投資物業規模的進一步擴大為本集團租金收入的持續快速增長奠定了堅實基礎。

增值服務

增值服務是本集團商業模式的特有組成部分，是核心競爭力的體現。年內，本集團繼續加強增值服務創新和推廣工作，增值服務試點的重點是服務領域。北京西堤紅山開展物業管理增值服務試點，上海外灘九里開展管家增值服務試點，具有顯著的推廣價值。在本集團全系統推廣方面，增值服務推廣落實項目達到 34 個，推廣面積超過 230 萬平方米。

土地儲備

截至二零一三年三月十日，本集團已佈局全國 42 個城市，土地儲備計容建築面積約為 2,935.94 萬平方米，其中可銷售物業土地儲備面積 2,425.64 萬平方米，在建及擬建持有投資物業土地儲備 510.30 萬平方米。本集團年內繼續以戰略導向配置資源，將“住宅+商業”作為主要資源配置方向，全年新獲取 10 個項目，其中有 7 個“住宅+商業”項目，合計計容建築面積 490.06 萬平方米，其中，新增投資物業土地儲備 125.13 萬平方米，佔新獲取項目總計容建面 25.5%。

目前本集團總體土儲規模可以滿足未來 3—5 年的開發需要，全國性的戰略佈局已基本完成，但要促進集團在“十二五”保持持續增長，並提升投資物業的比重，仍需按戰略導向適時、適量、低成本的增加土地儲備。

資金與財務

二零一二年本集團執行更加穩健的財務政策，全年總有息負債率、淨有息負債率和 EBITDA 對利息的保障倍數都控制在評級標準範圍內，其中總有息負債率由 2011 年底的 48.0% 顯著下降為 2012 年底的 43.9%，而同期的淨有息負債率則由 68.9% 顯著下降為 49.6%。年內，標普、穆迪給予本集團“BBB/穩定展望”長期企業信用評級。

前景展望

二零一三年本集團將密切關注市場變化，提高對市場的預判能力。雖然二零一三年中國房地產市場仍存在一定的不確定性，但本集團對未來發展充滿信心。集團二零一三年的住宅可結算面積和可形成銷售的資源貨值將較上一年有較大增長；同時，本集團可結算、可銷售的資源將分佈在更多的城市和更多的項目數量上，且更大比例地來源於剛性需求佔主導的二線、三線城市。

截至二零一三年三月十日，本集團已實現當年簽約額人民幣 137.27 億元，連同二零一二年底之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 661.95 億元的已實現住宅簽約額有待陸續結算。其中，已鎖定將於二零一三年內結算的營業額已達人民幣 400.71 億元，為本集團在二零一三年業績實現進一步的持續增長提供了充分保證。

管理層討論與分析

二零一二年，本集團住宅開發和出租業務均取得令人滿意的業績。年內，各項目銷售情況和工程進度均符合預期，為二零一三年業績奠定了良好的基礎。

二零一二年住宅開發業務回顧

二零一二年本集團實現簽約額人民幣 521.93 億元，較上年同期大幅上漲 45.2%；實現銷售面積 473.61 萬平方米，較上年同期上漲 59.1%。

二零一二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	5,957,480	11.4%	203,922	4.3%
上海	3,988,767	7.6%	125,288	2.6%
深圳	210,028	0.4%	1,973	0.0%
成都	4,726,843	9.1%	462,016	9.8%
武漢	1,423,238	2.7%	118,824	2.5%
合肥	2,431,296	4.7%	328,377	6.9%
杭州	572,276	1.1%	25,257	0.5%
無錫	1,802,942	3.5%	187,827	4.0%
寧波	2,433,615	4.7%	202,424	4.3%
大連	2,503,231	4.8%	219,604	4.5%
長沙	1,411,044	2.7%	263,017	5.6%
蘇州	1,469,076	2.8%	89,965	1.9%
瀋陽	3,467,295	6.6%	385,833	8.1%
重慶	2,341,855	4.5%	338,963	7.2%
廈門	429,084	0.8%	43,600	0.9%
天津	1,105,026	2.1%	138,293	2.9%
綿陽	360,793	0.7%	66,878	1.4%
南寧	1,712,273	3.3%	72,595	1.5%
福州	1,185,168	2.3%	111,351	2.3%

城市	合同金額		銷售面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
常州	631,998	1.2%	95,531	2.0%
南京	801,197	1.5%	31,718	0.7%
南通	579,284	1.1%	80,256	1.7%
鞍山	389,951	0.7%	41,313	0.9%
青島	1,068,963	2.0%	40,681	0.9%
揚州	507,239	1.0%	60,040	1.3%
唐山	810,986	1.6%	94,885	2.0%
徐州	378,200	0.7%	32,285	0.7%
長春	509,524	1.0%	70,673	1.5%
南昌	562,292	1.1%	67,279	1.4%
萬寧	1,392,459	2.7%	55,986	1.2%
哈爾濱	442,591	0.8%	60,529	1.3%
泰州	624,161	1.2%	93,610	2.0%
淄博	791,306	1.5%	131,772	2.8%
鹽城	394,532	0.8%	69,391	1.5%
威海	874,876	1.7%	98,688	2.1%
秦皇島	332,224	0.6%	46,118	1.0%
贛州	900,442	1.7%	85,484	1.8%
日照	669,499	1.3%	93,808	2.0%
合計	52,193,054	100.0%	4,736,054	100.0%

二零一二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	截止二零一二年十二月三十一日 累計已售面積 (平方米)	二零一二年銷售面積 (平方米)	二零一二年平均售價(人民幣/平方米)
橡樹灣	北京	中高密度住宅	646,604	297,898	50,973	32,575
西堤紅山	北京	高密度住宅	217,490	193,241	39,747	40,818
潤西山	北京	中低密度住宅	286,121	51,018	41,993	26,163
公元九里	北京	中低密度住宅	227,323	86,475	46,419	26,632
上海灘花園	上海	高密度住宅	87,677	3,139	1,045	63,244
外灘九里	上海	高密度住宅	166,917	42,948	11,477	88,906
橡樹灣	上海	中低密度住宅	230,795	145,628	35,746	37,517
中央公園	上海	中低密度住宅	467,197	114,268	55,367	22,325
佘山九里	上海	低密度住宅	121,719	10,767	9,988	20,808
幸福里	深圳	高密度住宅	110,000	103,752	1,973	106,475
翡翠城	成都	中高密度住宅	1,034,348	732,190	49,811	18,682
二十四城	成都	高密度住宅	1,620,000	695,328	121,123	11,587
鳳凰城	成都	高密度住宅	698,590	651,711	106,708	9,200
橡樹灣	成都	高密度住宅	527,913	263,462	79,722	7,211
翠林華庭	成都	中高密度住宅	205,700	94,449	67,055	8,021
金悅灣	成都	中低密度住宅	336,420	14,495	8,241	17,809
鳳凰城	武漢	中高密度住宅	141,300	136,634	2,735	31,551
中央公園	武漢	中高密度住宅	346,696	256,066	40,626	12,148
橡樹灣	武漢	中低密度住宅	476,000	131,474	62,557	9,777
置地公館	武漢	高密度住宅	41,231	34,415	12,836	17,235

項目名稱	所在城市	項目類型	總建築面積	截止二零一二年十二月三十一日 累計已售面積 (平方米)	二零一二年銷 售面積 (平方米)	二零一二年 平均售價(人 民幣/平方 米)
瀾溪鎮	合肥	中低密度住宅	202,020	200,804	7,243	8,710
幸福里	合肥	中高密度住宅	174,522	216,510	3,281	3,596
紫雲府	合肥	高密度住宅	199,500	206,926	28,539	6,362
橡樹灣	合肥	中高密度住宅	677,600	199,977	162,938	6,764
凱旋門	合肥	高密度住宅	618,292	139,004	118,544	8,905
太湖國際社區	無錫	中低密度住宅	1,246,623	832,975	162,932	8,951
悅府	無錫	中高密度住宅	260,000	39,866	24,642	13,420
卡納湖谷	寧波	低密度住宅	130,352	48,625	4,959	26,993
凱旋門	寧波	中高密度住宅	196,000	125,056	103,961	11,727
余姚五彩城	寧波	中高密度住宅	196,062	85,381	85,381	11,828
星海灣壹號	大連	中低密度住宅	166,662	99,991	15,604	39,440
海中國	大連	中高密度住宅	1,309,592	613,910	123,343	7,597
大連置地廣場	大連	高密度住宅	472,600	72,624	72,624	12,173
鳳凰城	長沙	高密度住宅	1,155,439	838,581	188,908	5,490
橡樹灣	長沙	高密度住宅	460,664	63,166	63,166	5,530
平門府	蘇州	低密度住宅	67,595	41,363	9,848	32,765
昆玉九里	蘇州	中低密度住宅	285,987	80,475	44,016	18,116
橡樹灣	蘇州	中高密度住宅	362,543	61,369	33,739	9,822
悅府	瀋陽	高密度住宅	144,313	69,673	28,185	20,498
凱旋門	瀋陽	高密度住宅	280,000	269,491	64,059	10,591
橡樹灣	瀋陽	中高密度住宅	892,414	297,643	114,510	6,678
置地廣場	瀋陽	高密度住宅	252,040	73,899	64,091	8,286
奉天九里	瀋陽	中高密度住宅	419,100	65,799	65,799	8,869
幸福里	瀋陽	高密度住宅	240,600	9,773	9,773	8,380
二十四城	重慶	高密度住宅	1,738,900	607,231	169,775	7,350
中央公園	重慶	高密度住宅	572,665	298,256	146,262	6,741
橡樹灣	廈門	高密度住宅	307,830	56,057	43,600	9,841
橡樹灣	天津	中低密度住宅	152,200	72,799	66,652	7,810
中央公園	天津	中低密度住宅	706,341	96,907	71,641	8,158
中央公園	綿陽	中高密度住宅	758,118	152,382	57,190	5,821
華潤中心寫字樓	南寧	寫字樓	154,200	52,090	13,349	26,569
幸福里	南寧	高密度住宅	231,418	59,246	59,246	22,915
橡樹灣	福州	中低密度住宅	603,108	320,031	109,842	10,700
華潤國際社區	常州	中高密度住宅	1,243,354	172,518	95,531	6,616
南京悅府	南京	高密度住宅	277,792	44,211	31,718	25,260
橡樹灣	南通	中高密度住宅	415,200	160,806	80,256	7,218
橡樹灣	鞍山	中高密度住宅	235,000	41,313	41,313	9,439
華潤中心	青島	高密度住宅	369,202	37,636	37,636	27,674
橡樹灣	揚州	中低密度住宅	200,260	105,417	58,230	8,515
橡樹灣	唐山	中高密度住宅	463,400	169,231	94,885	8,547
雲龍湖悅府	徐州	中低密度住宅	351,569	32,285	32,285	11,714
橡樹灣	長春	中高密度住宅	247,100	70,470	70,470	6,848
橡樹灣	南昌	中高密度住宅	279,924	67,279	67,279	8,358

項目名稱	所在城市	項目類型	總建築面積	截止二零一二年十二月三十一日累計已售面積(平方米)	二零一二年銷售面積(平方米)	二零一二年平均售價(人民幣/平方米)
石梅灣九里	萬寧	低密度住宅	967,062	72,236	55,986	24,872
幸福里	哈爾濱	中高密度住宅	80,250	60,529	60,529	7,312
華潤國際社區	泰州	高密度住宅	792,500	127,912	93,610	6,668
中央公園	淄博	高密度住宅	444,600	115,738	60,251	5,952
凱旋門	淄博	高密度住宅	178,500	50,932	50,932	7,476
橡樹灣	鹽城	中高密度住宅	350,000	90,591	66,393	5,922
華潤中心	威海	中高密度住宅	575,000	86,693	86,693	9,591
橡樹灣	秦皇島	中高密度住宅	193,115	46,118	46,118	7,204
華潤中心	贛州	高密度住宅	696,060	85,484	85,484	10,533
華潤中心	日照	高密度住宅	420,000	79,077	79,077	7,795

二零一二年入住結算項目資料

二零一二年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 385.22 億元，結算面積為 260.74 萬平方米，較上年同期分別增長 23.1%和 20.4%。二零一二年住宅開發業務的毛利率為 36.9%，比上年的 39.5%降低 2.6 個百分點，主要是因為本年結算項目的結算結構與上年有所變化，低毛利項目的比重比上年有所上升。

本集團二零一二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
北京橡樹灣	1,341,014	37,437
北京西堤紅山	1,184,861	27,222
北京公元九里	1,139,902	34,210
北京潤西山	228,482	8,807
北京其他	314,420	14,507
<i>北京地區小計</i>	<i>4,208,679</i>	<i>122,183</i>
上海外灘九里	1,473,961	20,709
上海橡樹灣	1,629,297	35,849
上海中央公園	2,574,444	83,959
<i>上海地區小計</i>	<i>5,677,702</i>	<i>140,517</i>
深圳幸福里	258,464	1,973
成都鳳凰城	1,177,065	116,380
成都橡樹灣	1,570,007	170,146
成都二十四城	1,405,237	93,089
成都翡翠城	104,398	8,274
成都銀杏華庭	638,432	55,330
<i>成都地區小計</i>	<i>4,895,139</i>	<i>443,219</i>
武漢置地公館	665,500	33,296
武漢鳳凰城	105,490	2,628
武漢橡樹灣	1,402,178	107,292
武漢中央公園	337,207	21,407
<i>武漢地區小計</i>	<i>2,510,375</i>	<i>164,623</i>

項目名稱	結算營業額	結算面積
	港幣'000	平方米
合肥紫雲府	238,417	31,692
合肥瀾溪鎮	70,724	7,791
合肥幸福里	152,401	19,075
合肥地區小計	461,542	58,558
無錫太湖國際社區	2,939,314	249,746
寧波卡納湖谷	88,086	3,112
大連星海灣壹號	858,136	14,361
大連海中國	2,111,009	210,569
大連地區小計	2,969,145	224,930
長沙鳳凰城	1,273,128	202,704
蘇州平門府	373,179	9,248
蘇州橡樹灣	489,240	37,051
蘇州昆玉九里	1,315,061	41,118
蘇州地區小計	2,177,480	87,417
瀋陽橡樹灣	1,083,798	86,336
瀋陽凱旋門	1,004,310	65,301
瀋陽置地廣場	78,424	15,211
瀋陽地區小計	2,166,532	166,848
重慶二十四城	439,340	49,516
重慶中央公園	656,464	79,574
重慶地區小計	1,095,804	129,090
廈門橡樹灣	717,996	56,050
天津中央公園	275,315	17,599
綿陽中央公園	538,893	80,231
南寧華潤中心	1,504,151	52,774
福州橡樹灣	2,081,977	157,182
常州華潤國際社區	723,499	81,621
南通橡樹灣	993,882	80,597
揚州橡樹灣	964,679	86,451
總計	38,521,782	2,607,425

二零一三年以來，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。截至三月十日，已實現簽約額人民幣 137.27 億元，銷售面積 114.99 萬平方米，分別比二零一二年同期增長 175.8% 和 151.8%。連同二零一二年年底之前已實現銷售但尚未結算的簽約額人民幣 524.68 億元，本集團共有人民幣 661.95 億元的已實現簽約額有待陸續結算。其中，已鎖定二零一三年開發營業額達人民幣 400.71 億元。這為本集團二零一三年的結算打下了堅實的基礎。

二零一二年出租業務回顧

截止二零一二年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 443.57 億元，投資物業佔集團總資產值的比重為 19.4%。年內，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 33.20 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一二年，包括酒店經營在內的出租業務營業額達到港幣 38.36 億元，比上年同期增長 37.4%。

二零一二年主要投資物業營業額及平均出租率詳列如下：

投資物業公司	營業額 (港幣'000)			平均出租率 (%)		
	2012 年	2011 年	%yoy	2012 年	2011 年	yoy (pt)
北京華潤大廈	184,692	161,903	14.1%	97.8%	99.0%	-1.2
北京地區其他	509,858	240,622	111.9%	92.9%	99.4%	-6.5
上海時代廣場	260,630	238,614	9.2%	97.0%	99.5%	-2.5
深圳華潤中心	1,111,452	983,960	13.0%	99.5%	94.5%	5.0
杭州萬象城	444,222	334,112	33.0%	98.6%	98.5%	0.1
瀋陽華潤中心	437,227	155,215	181.7%	85.5%	93.5%	-8.0
成都華潤中心	103,346	不適用	不適用	56.1%	不適用	不適用
南寧萬象城	131,114	不適用	不適用	95.2%	不適用	不適用
其他	79,140	79,845	-0.9%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	471,791	456,892	3.3%	69.8%	66.8%	3.0
石梅灣艾美酒店	102,423	140,695	-27.2%	33.8%	50.9%	-17.1
物業管理	458,237	430,379	6.5%	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
五彩城商業	北京	98.5%	115,900	114,180	零售
五彩城寫字樓	北京	98.5%	13,000	12,807	寫字樓
五彩城停車場	北京	98.5%	69,500	68,469	停車場
置地廣場 A/F/H 座寫字樓	北京	97.1%	80,986	78,629	寫字樓
置地廣場 A 座停車場	北京	97.1%	13,242	12,857	停車場
置地廣場 M 座商業	北京	97.1%	37,122	36,042	零售
西單文化廣場	北京	97.1%	36,184	35,131	零售
置地星座商場	北京	97.1%	16,787	16,298	零售
優士閣商場	北京	97.1%	10,685	10,374	零售
京通商鋪	北京	97.1%	17,952	17,430	零售
鳳凰城商業街	北京	97.1%	13,210	12,826	零售
華威大廈	北京	48.6%	54,214	26,318	零售
華南大廈	北京	15.3%	70,058	10,735	零售
冠英園 22#樓寫字樓	北京	97.1%	4,155	4,034	寫字樓
金惠園	北京	97.1%	3,926	3,812	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	97.1%	5,681	5,516	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	97.1%	2,007	1,948	零售
其他	北京	97.1%	34,729	33,717	其它
上海時代廣場	上海	100.0%	97,139	97,139	
商業			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
深圳萬象城	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

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
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
石梅灣艾美酒店	萬寧	100.0%	41,926	41,926	酒店
南寧華潤中心	南寧	55.0%	206,092	113,351	
萬象城			136,092	74,851	零售
停車場			70,000	38,500	停車場
總樓面面積			2,208,264	1,920,170	
其中：零售物業			1,230,263	1,006,422	
寫字樓			370,356	367,685	
酒店			123,221	123,221	
其它			484,424	422,842	

本集團在國內的主要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
君悅酒店	瀋陽	100.0%	57,040	57,040	酒店
置地廣場商業	瀋陽	100.0%	119,420	119,420	商業
置地廣場寫字樓	瀋陽	100.0%	41,663	41,663	寫字樓
幸福里商業	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%	80,000	48,000	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	哈爾濱	100.0%	118,000	118,000	商業
北京華潤大廈二期	北京	97.1%	112,343	109,074	寫字樓
雲景華庭	北京	97.1%	72,000	69,905	寫字樓
置地廣場酒店式公寓	北京	97.1%	20,498	19,902	酒店
密雲商務區	北京	97.1%	65,000	63,109	商業
萬象城	鄭州	100.0%	108,139	108,139	商業
華潤大廈	鄭州	100.0%	20,000	20,000	寫字樓
君悅酒店	鄭州	100.0%	55,000	55,000	酒店
華彩城	鄭州	100.0%	72,675	72,675	商業
萬象城	青島	97.1%	166,964	162,105	商業
華潤中心寫字樓	青島	97.1%	104,239	101,206	寫字樓
華潤中心酒店	青島	97.1%	88,802	86,218	酒店
五彩城商業	淄博	100.0%	134,896	134,896	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
五彩城寫字樓	淄博	100.0%	25,691	25,691	寫字樓
五彩城酒店	淄博	100.0%	36,156	36,156	酒店
五彩城	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
昆山華潤國際社區商業	蘇州	51.0%	60,000	30,600	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
華潤中心商業	南通	55.0%	130,000	71,500	商業
輝盛閣酒店式公寓	上海	100.0%	22,078	22,078	酒店
萬象城	上海	50.0%	155,015	77,508	商業
萬象城酒店式公寓	上海	50.0%	30,058	15,029	酒店
中央公園商業	上海	100.0%	20,550	20,550	商業
悅府商業	杭州	60.0%	16,254	9,752	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%	37,169	22,301	酒店
余姚五彩城	寧波	100.0%	68,204	68,204	商業
余姚五彩城酒店	寧波	100.0%	2,594	2,594	酒店
萬象城	溫州	51.0%	152,000	77,520	商業
萬象城酒店	溫州	51.0%	40,000	20,400	酒店
幸福里商業	合肥	100.0%	45,000	45,000	商業
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%	39,310	39,310	酒店
二十四城二期商業	成都	100.0%	113,460	113,460	商業
二十四城其它商業	成都	100.0%	14,600	14,600	商業
二十四城二期寫字樓	成都	100.0%	33,490	33,490	寫字樓
二十四城商業 2 期酒店式公寓	成都	100.0%	35,720	35,720	酒店
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%	10,462	10,462	商業
翡翠城底商	成都	100.0%	18,033	18,033	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%	159,183	159,183	商業
華潤大廈	重慶	100.0%	114,800	114,800	寫字樓
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
五彩城	西安	51.0%	219,155	111,769	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
華潤中心商業	贛州	55.0%	126,904	69,797	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
萬象城酒店	南寧	55.0%	47,416	26,079	酒店
華潤大廈	南寧	55.0%	101,949	56,072	寫字樓
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			5,102,988	4,335,908	
其中：商業			3,249,668	2,728,947	
寫字樓			1,022,117	936,352	
酒店			831,203	670,609	

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。

二零一二年增值服務回顧

本集團以客戶需求為導向，進一步落實增值服務生意模式，經過幾年的努力，本集團增值服務已經形成了較為成熟的作法，即“試點-標準化-推廣-再試點”方式。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，並在集團內 34 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，增值服務內涵進一步延伸，增值服務試點的重點是服務領域。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

二零一二年年初至今，本集團以 93.19 億人民幣，增持了 490.06 萬平方米的土地儲備(包括因收購華潤(集團)有限公司資產而需支付的港幣 21.17 億元)。截至二零一三年三月十日，本集團最新的總土地儲備量為 2,935.94 萬平方米(建築面積)，詳見下表：

地區	總建築面積(平方米)
北京*	1,158,285
上海*	905,336
成都	2,366,294
武漢	728,284
合肥	1,297,066
杭州*	406,604
無錫*	628,428
寧波*	345,872
大連*	1,373,593
長沙	717,412
蘇州*	1,122,846
瀋陽*	1,641,382
重慶	1,867,441
廈門	225,949

地區	總建築面積（平方米）
天津*	694,305
綿陽	606,674
南寧*	327,854
福州	264,899
常州	1,242,704
南京	228,803
南通*	877,592
鞍山	586,703
青島*	686,449
鄭州	479,814
揚州	90,395
唐山	290,477
徐州	270,199
長春	239,036
南昌	196,840
萬寧	959,768
哈爾濱	139,412
泰州	832,558
淄博	479,289
鹽城*	246,598
惠州*	1,606,000
威海	475,969
秦皇島*	138,408
贛州*	764,617
日照	494,493
西安*	1,074,711
溫州*	280,000
總計	29,359,359

*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 98.5%，本集團佔北京地區其他土地儲備 97.1% 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%，本集團佔上海地區其他土地儲備 100.0% 之權益；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%；本集團佔天津中央公園項目的權益為 98.5%；本集團佔青島項目權益為 97.1%；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 97.1%；本集團佔贛州華潤中心項目的權益為 55.0%；本集團佔西安項目的權益為 51.0%；本集團佔溫州項目的權益為 51.0%；本集團佔蘇州昆山前進路項目的權益為 51.0%；本集團佔南通長華路項目的權益為 55.0%；本集團佔南寧華潤中心項目的權益為 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。集團業務已延伸到 42 個城市（新進入西安、溫州和南寧）。

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

截止二零一二年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額折合港幣 599.15 億元，現金及銀行結存摺合港幣 219.53 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 49.6%。

截止二零一二年十二月三十一日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 26.9%，港幣及美元 73.1%。有息負債總

額中，約 20.5% 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。二零一二年十二月三十一日的加權平均有息負債利率約為 3.77%。

截至二零一二年十二月三十一日，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
五彩城東區 H-20 地塊	950,000	2012.05.22	2027.05.21
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	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 號商舖在建工程	60,000	2011.06.15	2014.06.14
合肥凱旋門項目一期住宅 6#、9#及商業 1#、2#、5#樓項目土地使用權	250,000	2012.04.23	2013.01.16
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
無錫幸福里地塊一期項目土地使用權	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
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 B2 區、A1-2 區土地使用權	250,000	2012.06.25	2017.06.24
重慶中央公園項目四期土地抵押	95,000	2011.12.30	2014.12.29
常州華潤國際社區一期部分土地使用權	127,250	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 5 號樓土地使用權及在建工程	56,550	2011.12.21	2013.12.01
南京悅府一期 3#棟項目在建工程	87,000	2012.08.14	2014.07.26
鄭州華彩城	400,000	2009.08.07	2018.08.25
鄭州悅府 1、2 期土地使用權	300,000	2012.05.07	2015.05.17
鄭州萬象城一期及華潤大廈土地使用權	800,000	2012.06.21	2015.06.21
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
海南萬寧石梅灣艾美酒店房產和土地使用權	470,000	2011.11.08	2026.11.07
石梅灣旅遊度假區 24 號地 A、B 地塊土地使用權	280,000	2012.12.25	2022.12.24
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	15,632,897		

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。

雇員及薪酬政策

截至二零一二年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港雇用了 17,301 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，其它員工福利包括公積金、保險與醫療計劃。

或然負債

本集團就物業買家所獲貸款向銀行作出擔保。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，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。在截至二零一二年十二月三十一日止期間，除下列偏離行為外，本公司遵守了載於《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。於本年度，全體董事與本公司訂立正式委任函件，任期為三年，而彼等須根據本公司組織章程細則，於股東週年大會上由股東重選。

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年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」）通過決議採納現時稱為戰略激勵計劃（「激勵計劃」）的激勵計劃以鼓勵及挽留員工。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相關經甄選僱員為止。

截至二零一二年十二月三十一日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 536,234,727.81 元購入 51,310,000 股本公司股份，佔本公司於採納日期已發行股本 1.2715%，於回顧年內並無根據激勵計劃購入股份。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司向本集團董事及僱員以零代價頒授合共 17,747,059 股股份，其中 17,747,059 股股份於回顧年內歸屬。根據激勵計劃的條款，出售已歸屬股份所得款項已經及將會分發給相關董事及僱員。

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十二月三十一日止年度內，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。於回顧年度內，其中港幣 10 億元 4 年期的「利率掉期」合同已到期終止。截至二零一二年十二月三十一日，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二零一二年度業績中。

審核委員會審閱

二零一二年財務報告已由審核委員會審閱，該委員會由五名獨立非執行董事組成。

末期股息

董事會建議於二零一三年六月二十六日向於二零一三年六月十一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 27.3 仙（二零一一年：港幣 16.6 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年五月三十日(星期四)至二零一三年六月五日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席大會並於會上投票之股東之身份，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零一三年五月二十九日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

待股東於大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一三年六月十一日（星期二）下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，並且，本公司將於二零一三年六月十一日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一三年六月十日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準證券登記有限公司。

於聯交所網站刊登全年業績

載有上市規則所要求全部資料的本公司二零一二年年報，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
王印
主席

香港，二零一三年三月十五日

於本公告日期，本公司董事會包括兩名執行董事，即王印先生（主席）及吳向東先生（董事總經理）；六名非執行董事，即閻廳先生、杜文民先生、丁潔民先生、魏斌先生、黃道國先生及陳鷹先生；以及五名獨立非執行董事，即王石先生、何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生及馬時亨先生。