



# 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)

(Stock Code: 1109)

### 二 零 零 七 年 中 期 業 績 公 佈

#### 摘要

- 2007 年上半年綜合營業額為港幣 18.1 億元，去年同期為港幣 10 億元，比去年同期增加 80.8%。
- 2007 年上半年綜合股東應占淨利潤為港幣 5.75 億元，去年同期為港幣 3.53 億元，比去年同期增加 63%。
- 2007 年上半年綜合毛利潤率為 38.3%，去年同期為 27.5%。
- 2007 年上半年綜合股東應占淨利潤率為 31.7%，去年同期為 21.8%。
- 2007 年上半年每股盈利為港幣 16.76 仙，去年同期為港幣 11.49 仙，比去年同期增加 45.9%。
- 2007 年截止八月底新增土地儲備 167 萬平方米，總土地儲備達 1000 萬平方米。
- 董事會宣派中期股息港幣 2.4 仙，較去年增加 0.4 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」)截止二零零七年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績：

#### 簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 港幣千元 (未經審核)
營業額		1,810,224	1,001,350
銷售成本		<u>(1,116,794)</u>	<u>(594,064)</u>
毛利		693,430	407,286
其他收入	5	355,901	277,780
銷售及市場推廣支出		(53,597)	(47,195)
一般及行政支出		(109,796)	(101,374)
應佔聯營公司業績		705	3,658
財務費用	6	<u>(66,550)</u>	<u>(76,725)</u>
除稅前溢利		820,093	463,430
稅項	7	<u>(235,981)</u>	<u>(106,116)</u>
期內溢利	8	<u>584,112</u>	<u>357,314</u>

應佔：			
本公司股本持有人		574,705	352,789
少數股東權益		9,407	4,525
		<u>584,112</u>	<u>357,314</u>
已付股息	9	<u>190,981</u>	<u>103,336</u>
每股盈利	10		
— 基本		<u>港幣16.76仙</u>	<u>港幣11.49仙</u>
— 攤薄		<u>港幣16.51仙</u>	<u>港幣11.31仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

截至二零零七年六月三十日

	二零零七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 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	962,492	817,831
預付租賃款項	39,899	40,362
投資物業	8,059,226	7,619,400
於聯營公司之投資	502,981	489,394
應收一家聯營公司款項	247,910	245,070
長期應收被投資人款項	77,821	—
可供出售投資	207,109	197,305
遞延稅項資產	308,129	369,403
	<u>10,405,567</u>	<u>9788,765</u>
流動資產		
物業存貨	14,710,306	9,171,918
預付租賃款項	923	923
其他存貨	13,551	12,138
應收賬款、其他應收賬項及已付訂金	3,116,693	4,388,697
應收同系附屬公司款項	11,096	3,735
可收回稅項	32,635	25,511
現金及銀行結存	4,963,873	3,357,628
	<u>22,849,077</u>	<u>16,960,550</u>
流動負債		
應付賬款、其他應付賬項及預售物業已收訂金	4,663,327	3,303,022

應付同系附屬公司款項	8,478	85,506
應付直接控股公司款項	-	1,228,300
銀行借貸—一年內到期	2,802,229	3,434,031
應付稅項	161,619	131,455
	<u>7,635,653</u>	<u>8,182,314</u>
流動資產淨值	<u>15,213,424</u>	<u>8,778,236</u>
	<u>25,618,991</u>	<u>18,557,001</u>
股本及儲備		
股本	374,760	332,281
儲備	15,817,585	11,181,076
本公司股本持有人應佔股本	16,192,345	11,513,357
少數股東權益	235,385	219,817
	<u>16,427,730</u>	<u>11,733,174</u>
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	8,503,621	6,157,538
遞延稅項負債	687,640	666,289
	<u>9,191,261</u>	<u>6,823,827</u>
	<u>25,618,991</u>	<u>18,557,001</u>

### 1. 獨立審閱

截至2007年6月30日止的中期財務報告未經審核，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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」編製。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干物業及金融工具按公平價值計算除外。

編製簡明綜合財務報表採納的會計政策與本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈而於本集團自二零零七年一月一日起之財政年度生效的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務申報準則」）。

香港會計準則第1號（經修訂）

資本披露<sup>1</sup>

香港財務申報準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號 「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」採用重列法 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號	香港財務申報準則第2號的範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號	重估內含衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>

- <sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效。

採納該等新香港財務申報準則對本集團現行或過往會計期間之業績或財務狀況並無構成重大影響。因此，並無確認前期調整。

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第11號	香港財務申報準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>3</sup>

- <sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，採用該等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

#### 4. 分類資料

本集團申報分類資料的主要格式是按業務分類。本集團期內按業務劃分的營業額和業績如下：

截至二零零七年六月三十日止六個月之業績

	銷售已 發展物業 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	合併 港幣千元
營業額外銷	<u>1,288,408</u>	<u>521,816</u>	<u>1,810,224</u>
業績			
分類業績	413,366	399,561	812,927
未分配其他收入			35,571
未分配公司支出			(29,110)
應佔聯營公司業績			<u>705</u>
除稅前溢利			820,093
稅項			<u>(235,981)</u>
期內溢利			<u>584,112</u>

截至二零零六年六月三十日止六個月之業績

	銷售已 發展物業 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	合併 港幣千元
營業額外銷	<u>602,882</u>	<u>398,468</u>	<u>1,001,350</u>
業績			
分類業績	120,233	327,689	447,922
未分配其他收入			35,061
衍生金融工具之公平價值收益			5,843
未分配公司支出			(29,054)
應佔聯營公司業績			<u>3,658</u>
除稅前溢利			463,430
稅項			<u>(106,116)</u>
期內溢利			<u>357,314</u>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
匯兌收益淨額	76,139	41,672
衍生金融工具之公平價值收益	-	5,843
投資物業之公平價值變動收益	239,436	193,250
利息收入	35,571	35,061
其他	<u>4,755</u>	<u>1,954</u>
	<u>355,901</u>	<u>277,780</u>

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	(299,419)	(138,803)
減：將利息撥充計入物業存貨之發展中物業資本	<u>233,701</u>	<u>62,127</u>
	(65,718)	(76,676)
其他銀行收費	<u>(832)</u>	<u>(49)</u>
財務費用總額	<u>(66,550)</u>	<u>(76,725)</u>

7. 稅項

截至六月三十日止六個月	
二零零七年	二零零六年
港幣千元	港幣千元

支出包括：

即期稅項：

中國企業所得稅	(133,551)	(50,288)
遞延稅項		
當年	(55,419)	(55,828)
稅率變動撥備	(47,011)	-
	<u>(102,430)</u>	<u>(55,828)</u>
	<u>(235,981)</u>	<u>(106,116)</u>

本期間中國企業所得稅的撥備是根據適用於中國附屬公司的相關所得稅法按本集團預計應課稅溢利計算所得。

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過之中國企業所得稅法，國內和外資企業之新企業所得稅率一律統一為25%，新稅率將於二零零八年一月一日起生效。對於現時適用33%法定所得稅率之附屬公司，遞延所得稅按照預計在資產變現或負債結算期間之稅率予以確認。對於其他現時適用優惠所得稅率之附屬公司，由於尚未公佈現行稅法和管理條例下優惠稅率過渡期政策之實施細則，故遞延所得稅根據現行稅率予以確認。

由於本集團在上述兩個期間內在香並無任何應課稅溢利，故並無在財務報表內作出香港利得稅撥備。

## 8. 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	
二零零七年	二零零六年
港幣千元	港幣千元

預付租金攤銷	(463)	(463)
物業、廠房及設備折舊	(18,256)	(12,043)
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>(12)</u>	<u>(95)</u>

## 9. 已付股息

於二零零七年六月十五日，在股東大會批准派付截至二零零六年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣5.1仙，合共達港幣190,981,000元，並已於本期間內在保留溢利扣除。於二零零六年六月十五日舉行之股東大會批准派付截至二零零五年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣3.3仙，合共達港幣103,336,000元。

董事議決向於二零零七年十月十二日名列股東名冊之股東宣派截至二零零七年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣2.4仙（截至二零零六年六月三十日止六個月：港幣2仙）。

## 10. 每股盈利

本公司普通股本持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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (期內本公司股本持有人應佔溢利)	574,705	352,789
	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
用作計算每股基本盈利的加權平均股數	3,429,417,870	3,071,058,069
有攤薄作用的潛在普通股的影響－購股權	50,977,831	47,386,417
用作計算每股攤薄盈利的加權平均股數	<u>3,480,395,701</u>	<u>3,118,444,486</u>

## 主席報告

2007年上半年，集團各項業務均有理想的業績表現。與此同時，作為不斷調整、深化發展戰略和商業模式的重要舉措，集團收購了大股東華潤集團的建築裝修業務。這一戰略性收購將有助於集團進一步挖掘內部整合潛力，增強本集團差異化競爭優勢，夯實集團未來持續、健康、快速發展的基礎。

根據集團截止二〇〇七年六月三十日止六個月未經審計之綜合業績，期內集團實現綜合營業額及股東應占溢利分別為港幣18.10億元及港幣5.75億元，較去年同期分別增加80.8%和63.0%。上半年根據加權平均股數計算的每股盈利為港幣16.76仙，與去年同期相比增長45.9%。集團宣派中期股息港幣2.4仙，較去年同期港幣2仙的中期股息增加港幣0.4仙或20%。

集團利潤率繼續顯著提升，毛利率和淨利潤率分別由去年全年平均的27.5%和21.8%提高到07年上半年的38.3%和31.7%。集團整體利潤率進一步改善得益於住宅開發業務結算面積同比大幅上升和結算價格持續向好，也得益於出租業務的持續增長。住宅開發業務上半年結算面積和結算收入分別為157,686平方米和12.88億元，同比分別增長132.0%和113.6%；出租物業在出租率已基本接近飽和的情況下，通過調整、優化租戶結構、提升租金水準等多種有效途徑實現了港幣4.26億元的出租收入，同比增長達34.0%。

## 對中國房地產市場的展望

今年以來，中國宏觀經濟繼續保持快速平穩增長。在消費、出口和投資的共同作用下，上半年中國國內生產總值同比增長達11.5%，經濟強勁增長帶動中國國民收入同比上升17.6%，也為中國房地產市場提供了有利的需求環境。

在過去兩年多所推出的各項宏觀調控措施的基礎上，中國政府今年上半年繼續從土地供應、融資、稅收、行業秩序、市場准入等方面著手，實施了若干新的措施，其目的是為了促進業已成為國家經濟支柱產業的房地產行業穩定、理性和可持續的發展。因此，宏觀調控政策是保證中國房地產市場健康發展的長遠利好因素。

本集團擁有高素質的專業化團隊，具資金實力和品牌影響力，專業開發能力強，對中國內地地產市場有深入的理解。因而，宏觀調控將可為本集團提供一個難得的透過整合而快速擴張、發展的機遇。

## **業務模式和發展戰略**

本集團既定競爭戰略的核心就是不斷追求產品和服務的差異化和個性化，並視之為本集團維持持久創新力和提升品牌競爭力的重要保障。作為強化本集團差異化優勢的重要步驟，本集團今年上半年以 1.7 億港幣的代價收購了大股東華潤集團的建築和裝修業務。

收購大股東華潤集團的建築和裝修業務將有利於集團業務的進一步垂直一體化，有利於集團充分挖掘開發價值鏈上的價值潛力，提升本集團的每股盈利並減少關連交易，從而改善公司治理結構；同樣重要的是，這一收購將可大幅提升本集團的項目施工、品質管制和產品能力，使集團更為有效地滿足市場不斷提高的、對增值服務的需求。

透過上述舉措，本集團已基本確立了由“住宅開發+投資物業”的原有商業模式向“住宅開發+投資物業+客戶增值服務”新型商業模式的轉變和過渡，進一步強化了本集團差異化的競爭優勢。

土地資源是房地產企業的命脈、血液。為確保集團高速發展的可持續性，本集團適時調整了土地儲備策略，透過不同方式擴大優質土地儲備來源，加大土地儲備。其中的重要舉措包括：1) 在資源相對傾斜於中型土地和一線、相對發達城市的基礎上，有計劃、有戰略指導、有區別的進入二、三線城市；2) 除積極參加“招拍掛”外，加大對“合作、並購、舊城改造”等拿地方式；3) 充分利用大股東華潤集團分佈在全國各地下屬企業的土地資源優勢，在有關企業根據政府要求“退城進園”，廠區用地將改變為商業開發用地時，借助集團的協同優勢，爭取獲得原廠區用地。

截止今年 8 月 30 日，本集團已購入 6 個地塊，新增土地儲備達 167 萬平方米，總土地儲備達 1,000 萬平方米；進入的城市也由去年的 9 個擴展到現在的 10 個(新進入了廈門)，有效配合了集團全國發展戰略佈局。

展望未來，董事會充滿信心。董事會相信，承秉集團“與時俱進、奮發進取”的一貫作風，本集團一定能在為股東創造價值、為社會貢獻和諧、為員工提供敬業樂業職業發展平臺的多方共贏道路上不斷創造新的佳績。

宋林  
主席

香港，二零零七年九月十四日

## **管理層討論與分析**

上半年，集團住宅開發和出租業務均表現理想。期內，各專案工程均符合預期進度，為 07 年全年和下一年業績奠定了良好基礎。

### **二 00 七年上半年住宅開發業務回顧**

上半年，本集團結合銷售資源以及當地市場狀況，有針對性地制定不同的銷售策略，在保證取得一定簽約額的前提下，力求實現最大銷售溢價，以充分挖掘土地資源的價值潛力。在這一有效策略指導下，期內本集團實現了簽約額、銷售面積和銷售價格同比大幅增長。截止六月底，銷售房屋合同金額達人民幣 20.150 億元，銷售面積達 206,512 平方米，分別較去年同期大幅攀升 32.1%和 27.2%。除合肥瀾溪鎮項目外，其他主要項目平均銷售價格較 2006 年全年平均值都有提升，幅度為 5—29%不等。



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'000	%	平方米	%
北京	Beijing	765,067	38.0	45,932	22.2
上海	Shanghai	283,047	14.1	12,433	6.0
成都	Chengdu	740,732	36.8	109,003	52.8
武漢	Wuhan	142,285	7.1	21,053	10.2
合肥	Hefei	83,576	4.0	18,091	8.8
<b>合計</b>	<b>Total</b>	<b>2,014,707</b>	<b>100</b>	<b>206,512</b>	<b>100</b>

上半年主要項目銷售價格對比：

項目名稱	07 年上半年 平均售價	06 年平均售價	增長
	(人民幣/平方米)	(人民幣/平方米)	%
北京鳳凰城 2 期	16,009	15,121	6%
北京鳳凰城 3 期	18,380	14,407	28%
橡樹灣商業	25,663	24,387	5%
上海灘花園 1 期	22,766	20,106	13%
成都翡翠城 2 期花園洋房	5,844	4,963	18%
成都翡翠城 2 期電梯公寓	7,158	4,667	53%
成都翡翠城 3 期花園洋房	8,096	7,122	14%
成都翡翠城 3 期電梯公寓	5,808	5,383	8%
武漢鳳凰城	6,758	5,228	29%
合肥瀾溪鎮 1 期	4,412	4,602	-4%
合肥瀾溪鎮 2 期	4,958	5,182	-4%

北京地區仍是上半年本集團簽約額的主要來源，占全部住宅開發簽約合同額的 38.0%，但隨著本集團全國戰略的推進以及其他地區項目開始進入成熟期，北京地區占集團總簽約額的比重在逐步降低。上半年，北京地區的銷售主要集中在鳳凰城三期（F/G/H 座）和橡樹灣 B2 區。為獲得更高的銷售溢價，集團有意識地調整橡樹灣的銷售順序，把握開盤時間，取得了較理想的溢價效果。

期內，成都成爲僅次於北京地區的第二主要簽約額地區。上半年，成都地區的簽約額共計 7.41 億元人民幣，主要來自翡翠城三期。

在上海，本集團上海灘花園一期第二批首二座分別於 06 年 9 月和 07 年 3 月推出後市場反應熱烈，於上半年基本售罄。上半年銷售均價達每平方米 22,766 元人民幣，比去年全年平均售價上升 13%。

武漢方面，本集團鳳凰城二期取得了十分理想的銷售成績。二期於 5 月份推出市場後，受益於當地市場旺盛的需求、集團充分的客戶積累和有效的行銷策略，去貨量以及銷售價格均超出預期。二期平均銷售價格達每平方米 6,758 元，較去年全年一期平均售價上升 29%，是集團上半年銷售價格平均升幅最大的項目。

在合肥，集團上半年的銷售主要來自瀾溪鎮項目一期 B 區和二期花園洋房，其銷售額、銷售面積均超出集團的年初預期。

根據項目的落成進度，上半年集團實現的結算金額和結算面積分別為人民幣 12.88 億元和 157,686 平方米，較去年同期增長 113.6%和 132.0%。集團預期 2007 年下半年將會有總建築面積約 351,087 平方米的 5 個項目落成。截止 2007 年 6 月 30 日，本集團共有面積約為 130,993 平方米的已落成項目的可售存貨。兩項相加，集團下半年已落成可供銷售的面積約達 48.21 萬平方米。

上半年本集團主要項目詳細銷售資料：

項目名稱	所在城市	預計完工 結算日期	項目類型	總建築面積	截止二零零七年六月三十日 累計已售面積 (平方米)	二零零七年上半年 銷售面積 (平方米)	二零零七年上半年平均 售價(人民幣 /平方米)
風景翠園	北京	已完工	中低密度住宅	63,222	62,019	2,126	5,965
鳳凰城二期	北京	已完工	高密度住宅	186,450	120,064	5,866	16,009
鳳凰城三期	北京	2007 年 12 月	高密度住宅	171,105	78,334	22,596	18,914
橡樹灣	北京	2009 年 12 月	高密度住宅	867,500	100,125	15,907	14,454
上海灘花園一期	上海	2006 年 12 月	高密度住宅	107,765	49,037	12,433	22,766
成都翡翠城二期	成都	2006 年 12 月	中低密度住宅	170,487	167,192	3,597	11,315
成都翡翠城三期	成都	2007 年 12 月	中低密度住宅	181,797	153,130	104,200	6,651
武漢鳳凰城	武漢	2007 年 12 月	高密度住宅	159,046	96,506	21,053	6,757
瀾溪鎮	合肥	2008 年 6 月	中低密度住宅	228,011	66,475	18,091	4,620

上半年項目結算詳情及營業額構成如下：

項目名稱	上半年已結算面積 (平方米)	上半年已結算營業額 (港幣千元)
福提島	27,428	150,929
鳳凰城二期	5,866	95,051
鳳凰城三期	28,585	510,785
其他	1,169	19,654
北京地區小計	63,048	776,419
上海灘花園一期	1,115	27,331
成都翡翠城二期	68,390	363,557
武漢鳳凰城一期	2,405	16,283
合肥瀾溪鎮一期	22,728	104,818
<b>總計</b>	<b>157,686</b>	<b>1,288,408</b>

二〇〇七年上半年出租業務回顧

截止二零零七年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 80.59 億元，期內經獨立第三方評估取得港幣 2.39 億元的價值增值，投資物業占集團總資產值的比重為 24.2%。期內，出租業務的營業額達到 4.26 億元人

民幣，比上年同期大幅增長 34.0%，隨著出租業務營業額的劇增，出租業務的 EBITDA MARGIN 也相應提升，由 2006 年的 63.3% 增加到 2007 年上半年的 64.4%。

在各物業出租率已近飽和的情況下，投資物業能繼續取得營業額的增長實為難得。這一方面反應了本集團投資物業的優越素質，業已牢固確立的市場地位以及由此賦予本集團較強的議價能力；另一方面也體現了本集團持續努力調整租戶結構，以提升有效租金水準的成果。深圳華潤中心是本集團最為核心的投資物業，其業績表現也最為突出。該物業自 2004 年底投入運作以來，每年保持高速增長，在 2006 年實現營業額 49.7% 的年增長率的基礎上，今年上半年再同比上升 46.5%。

投資物業公司	營業額 (HK\$'000)			平均出租率 (%)		
	07 年上半年	06 年上半年	%yoy	07 年上半年	06 年上半年	%yoy
北京華潤大廈	64,905	58,337	11.3%	99.4%	97.8%	1.6%
上海時代廣場	75,353	65,285	15.4%	93.4%	95.6%	-2.2%
深圳華潤中心	285,614	194,957	46.5%	99.7%	98.6%	1.1%
北京公司	45,816	38,628	18.6%	87.5%	95.0%	-7.5%
北京物業管理	49,023	41,261	18.8%	-	-	-

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 占股比例	總樓面面積	應占樓面面積 (平方米)	用途
深圳華潤中心一期	深圳市	100%	229,938	229,938	
萬象城			133,281	133,281	零售
深圳華潤大廈			40,990	40,990	寫字樓
停車場			55,667	55,667	停車場
深圳華瑞大廈	深圳市	100%	13,789	13,789	酒店
上海時代廣場	上海市	100%	97,139	97,139	
商場			51,190	51,190	零售
寫字樓			36,843	36,843	寫字樓
北京華潤大廈	北京市	100%	65,222	65,222	寫字樓
西單文化廣場	北京市	91.90%	36,184	33,253	零售
置地星座商場	北京市	91.90%	14,105	12,962	零售
優士閣商場	北京市	91.90%	10,685	9,920	零售
京通商鋪	北京市	91.90%	17,952	16,498	零售
鳳凰城商業街	北京市	91.90%	15,354	14,110	零售
華威大廈	北京市	45.95%	54,214	24,911	住宅/零售
華南大廈	北京市	15.20%	70,058	10,649	零售/寫字樓
其他	北京市	91.90%	41,208	37,870	寫字樓/零售
總樓面面積			665,848	566,261	

其中：	零售物業		497,481	399,929	
	寫字樓		168,367	166,332	

\*尚未包括在建中的深圳華潤中心二期寫字樓等 90,933 平方米、北京橡樹灣公建 150,000 平方米、北京鳳凰置地廣場 160,358 平方米及自用物業 6,752 平方米。

### 土地儲備

截止 07 年 8 月底，集團以 42.01 億人民幣代價，共增持了 167 萬平方米的土地儲備。集團 07 年新增土地儲備情況詳見下表：

項目名稱	本集團所占權益	所在城市	總建築面積	總地價 (人民幣萬元)	項目類型	預計首期竣工時間
成都郫縣項目	100%	成都	510,000	83,465	高密度住宅	2009
武漢中南項目	100%	武漢	41,231	16,126	高檔商住樓	2009
合肥蜀山區項目	100%	合肥	351,334	35,961	住宅、商業	2010
寧波新地塊	100%	寧波	11,554	4,970	中低密度住宅	2009
長沙望江項目	100%	長沙	450,000	84,000	高密度住宅	2010
廈門集美區項目	100%	廈門	310,813	195,600	高密度住宅	2009
<b>合計</b>	<b>100%</b>		<b>1,674,932</b>	<b>420,116</b>		

加上已有的土地儲備，本集團最新的總土地儲備量為 1,000 萬平方米（建築面積），詳見下表：

地區	發展中物業 (平方米)	已建成物業 (平方米)	總建築面積 (平方米)
北京	1,429,682	90,158	1,519,840
上海	463,004	836	463,840
深圳	109,068	-	109,068
成都	4,859,778	5,735	4,865,513
武漢	111,577	1,925	113,502
合肥	488,831	32,339	521,170
寧波	317,155	-	317,155
長沙	1,714,556	-	1,714,556
蘇州	66,896	-	66,896
廈門	310,813	-	310,813
<b>總計</b>	<b>9,871,360</b>	<b>130,993</b>	<b>10,002,353</b>

\*本集團占北京地區土地儲備 91.96% 之權益。

土地儲備的增加為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎，集團業務也因此由原來的 9 個城市延伸至 10 個（新進入廈門）。

### 配股集資、貸款及負債比率

本集團於今年五月份以每股港幣 9.81 的淨價向獨立投資者配售 4 億股新股，集資淨額約港幣 39.28 億元。配股進一步增強了集團的資金實力，擴大了未來發展的融資空間。截止二零零七年六月三十日，本集團的綜合借貸額折合港幣 113.06 億元，現金及銀行結存摺合港幣 49.64 億元，淨負債對股東權益比率為 39.2%。

截止二零零七年六月三十日，本集團存款的貨幣構成為人民幣 28.7%，港幣 55.0%，美元 16.3%。貸款總額中，

約 24.8%的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。本集團資金成本仍保持在較低水準。目前，本集團的港幣銀行貸款利率均低於年息 4.98%，人民幣貸款利率均在基準利率下浮 10%這一政策允許的最低水準。今年的加權平均銀行貸款年息約為 5.76%。

## **雇員及薪酬政策**

本集團的員工數目與薪酬政策與本集團在近期刊發的年報中所披露的內容無重大出入。

## **其他資料**

### **企業管治**

在截止 2007 年 6 月 30 日止的期間，除了下列偏離行為，公司遵守了載於《上市條例》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：

偏離守則規定 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。

除了陳茂波先生及閻焱先生，公司其他所有董事（包括執行與非執行董事）的委任均沒有指定任期。公司之組織章程細則規定每一位董事（包括執行與非執行董事）三年中最少接受一次退任重選。因此公司已採取足夠措施確保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。

偏離守則規定 E.1.2：守則規定董事會主席應出席股東周年大會。

本公司主席因離港公幹，以致未能出席主持於二零零七年六月四日召開的股東周年大會。

### **標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則為董事進行證券交易準則。本公司作出特定查詢後確認，所有董事在年度內已遵守標準守則所載規定。

### **購買、出售或贖回上市證券**

截至二零零七年六月三十止六個月內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **審核委員會審閱**

二零零七年中期報告已由審核委員會審閱。該委員會由四名獨立非執行董事組成。

### **中期股息**

董事會議決於二零零七年十月二十三日向於二零零七年十月十二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零零七年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 2.4 仙（二零零六年同期：港幣 2 仙）。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司於二零零七年十月十二日（星期五）至二零零七年十月十八日（星期四）（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，必須於二零零七年十月十一日（星期四）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。

**於聯交所網站刊登全年業績**

載有上市規則附錄十六所要求全部資料的本公司二零零七年度中期報告及本中期業績公佈，將於稍後寄予各股東並且在聯交所網站刊登。

承董事會命  
王印  
董事總經理

香港，二零零七年九月十四日

於本公佈刊載日期，本公司執行董事為宋林（主席）及王印先生（董事總經理）；本公司非執行董事為蔣偉先生、閻颯先生、劉燕傑先生、李福祚先生及杜文民先生；以及獨立非執行董事為王石先生、何顯毅先生、陳茂波先生及閻炎先生。