



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)

截止二零零七年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

摘要

- 二零零七年全年綜合營業額為港幣 56.81 億元，比去年同期增加 44.3%。
- 二零零七年全年綜合股東應佔淨利潤為港幣 14.31 億元，比去年同期增加 66.7%。
- 二零零七年全年綜合毛利潤率為 36.7%，去年同期為 32.4%。
- 二零零七年全年綜合股東應佔淨利潤率為 25.2%，去年同期為 21.8%。
- 二零零七年全年每股盈利為港幣 39.8 仙，去年同期為港幣 27.6 仙，比去年同期增加 44.2%。
- 二零零七年截止十二月三十一日新增土地儲備 815 萬平方米，總土地儲備達 1,779 萬平方米。
- 董事會宣派末期股息港幣 7.4 仙，全年股息共計港幣 9.8 仙，較去年增長 38.0%。

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」)截止二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績：

綜合損益表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
營業額	2	5,681,095	3,936,730
銷售成本		<u>(3,597,462)</u>	<u>(2,662,373)</u>
毛利		2,083,633	1,274,357
投資物業公平值變動之收益		799,955	528,551
其他收入	3	389,695	202,419
銷售及市場推廣支出		(141,504)	(110,814)
一般及行政支出		(275,233)	(238,324)
就可供出售投資確認之減值虧損		—	(158,658)
應佔聯營公司業績		67,715	11,874
財務費用	4	<u>(152,827)</u>	<u>(176,919)</u>
除稅前溢利		2,771,434	1,332,486
稅項	5	<u>(1,296,192)</u>	<u>(480,611)</u>
年內溢利		<u>1,475,242</u>	<u>851,875</u>
應佔：			
本公司權益持有人		1,431,082	858,675

少數股東權益		<u>44,160</u>	<u>(6,800)</u>
		<u>1,475,242</u>	<u>851,875</u>
股息	6		
已付		<u>281,013</u>	<u>166,048</u>
擬派		<u>297,865</u>	<u>169,464</u>
每股盈利	7		
基本		<u>港幣 39.8 仙</u>	<u>港幣 27.6 仙</u>
攤薄		<u>港幣 39.2 仙</u>	<u>港幣 27.2 仙</u>

綜合資產負債表

於十二月三十一日

	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
非流動資產		
商譽	50,423	—
物業、廠房及設備	3,161,640	817,831
預付租賃款項	401,735	40,362
投資物業	8,967,812	7,619,400
於聯營公司之權益	593,600	489,394
應收一家聯營公司款項	237,464	245,070
可供出售投資	196,220	197,305
遞延稅項資產	<u>374,174</u>	<u>369,403</u>
	<u>13,983,068</u>	<u>9,778,765</u>
流動資產		
物業存貨	21,953,226	9,171,918
預付租金	923	923
其他存貨	12,734	12,138
應收賬款、其他應收賬項及已付按金	6,766,924	4,388,697
應收客戶合約工程款項	190,784	—
應收同系附屬公司款項	2,791	3,735
應收直接控股公司款項	5,026	—
預付稅項	52,532	25,511
現金及銀行結存	<u>4,516,801</u>	<u>3,357,628</u>
	<u>33,501,741</u>	<u>16,960,550</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付賬項	2,096,676	1,738,495
預售物業已收訂金	3,573,992	1,398,610
應付客戶合約工程款項	124,248	—
應付同系附屬公司款項	425	85,506
應付直接控股公司款項	—	1,228,300
應付少數股東款項	503,084	—
銀行借貸 — 一年內到期	2,712,212	3,434,031
應付稅項	<u>863,635</u>	<u>297,372</u>
	<u>9,874,272</u>	<u>8,182,314</u>
流動資產淨值	<u>23,627,469</u>	<u>8,778,236</u>
資產總值減流動負債	<u>37,610,537</u>	<u>18,557,001</u>

股本及儲備		
股本	402,520	332,281
儲備	<u>21,726,941</u>	<u>11,181,076</u>
本公司股本持有人應佔股本	22,129,461	11,513,357
少數股東權益	<u>1,482,401</u>	<u>219,817</u>
	<u>23,611,862</u>	<u>11,733,174</u>
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	12,721,736	6,157,538
遞延稅項負債	<u>1,276,939</u>	<u>666,289</u>
	<u>13,998,675</u>	<u>6,823,827</u>
	<u>37,610,537</u>	<u>18,557,001</u>

附注：

1. 應用新訂及經修訂香港財務申報準則

於本年度，本集團首次應用下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	資本披露
香港財務申報準則第 7 號	金融工具：披露
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
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
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
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

採納新香港財務報告準則對本期間及過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響，因此毋須作出過往年度調整。

本集團已追溯採納香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之披露規定。過往年度根據香港會計準則第32號規定呈列之若干資料已被移除，而基於香港會計準則第一號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之相關可比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第 27 號（經修訂）	合併財務報表及對子公司投資會計 ²
香港財務申報準則第 2 號（經修訂）	既得條件及取消 ¹
香港財務申報準則第 3 號（經修訂）	企業合併 ²
香港財務申報準則第 8 號	經營分類 ¹
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號	服務特許安排 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號 — 固定收益資產之限制、最低資金要求 及兩者之互動關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零八年七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有重大影響。

2. 業務及地域分類資料

(a) 業務分類

截至二零零七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	建築及裝修服務 港幣千元	合併 港幣千元
營業額				
外銷	<u>4,333,536</u>	<u>986,362</u>	<u>361,197</u>	<u>5,681,095</u>
業績 分類業績	<u>1,200,551</u>	<u>1,297,377</u>	<u>13,492</u>	2,511,420
未分配利息收入				79,694
未分配其他收入				310,001
未分配公司支出				(44,569)
應佔聯營公司業績	-	67,715	-	67,715
財務費用				<u>(152,827)</u>
除稅前溢利				2,771,434
稅項				<u>(1,296,192)</u>
年內溢利				<u>1,475,242</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	銷售已發展物業 港幣千元 (經重列)	物業投資及管理 港幣千元	合併 港幣千元 (經重列)
營業額			
外銷	<u>3,120,870</u>	<u>815,860</u>	<u>3,936,730</u>
業績 分類業績	<u>641,769</u>	<u>885,096</u>	1,526,865
未分配利息收入			73,656
未分配其他收入			128,763
投資收入			7,120
未分配公司支出			(80,215)
就可供出售投資確認之減值虧損			(158,658)
應佔聯營公司業績	-	11,874	11,874
財務費用			<u>(176,919)</u>
除稅前溢利			1,332,486
稅項			<u>(480,611)</u>
年內溢利			<u>851,875</u>

(b) 由於本集團超過 90% 的業務於中國內地經營，且有關客戶均位於中國內地，另外亦有逾 90% 的資產位於中國內地，故並無呈列按地域劃分的分類資料。

3. 其他收入

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
匯兌收益	267,745	113,359
銀行利息收入	79,694	73,656
增購附屬公司非控制權之折讓	20,415	—
衍生金融工具公平價值變動之收益	—	7,120
出售可供出售投資之收益	17,570	—
其他	<u>4,271</u>	<u>8,284</u>
	<u>389,695</u>	<u>202,419</u>

4. 財務費用

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
須於下列限期悉數償還之銀行貸款之利息：		
五年內	(659,076)	(342,586)
五年後	(12,078)	—
其他	<u>(24,322)</u>	<u>—</u>
總借貸成本	(695,476)	(342,586)
減：撥充發展中物業之特定借貸之資本金額	<u>542,649</u>	<u>165,667</u>
	<u>(152,827)</u>	<u>(176,919)</u>

5. 稅項

	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
支出包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	(410)	—
中國內地企業所得稅	(474,971)	(213,458)
土地增值稅	(256,965)	(188,833)
過往年度撥備不足：		
中國內地企業所得稅	<u>—</u>	<u>(51,751)</u>
	(732,346)	(454,042)
遞延稅項		
即年	(185,520)	(26,569)
稅率改變所產生	<u>(378,326)</u>	<u>—</u>
	<u>(1,296,192)</u>	<u>(480,611)</u>

兩個年度的中國內地企業所得稅的撥備是根據適用於中國內地附屬公司的相關企業所得稅法按本集團預計應課稅溢利計算所得。

香港利得稅按年內估計應課稅溢利的 17.5%撥備。

二零零七年三月十六日，中華人民共和國按中華人民共和國主席令第 63 號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）。二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新法實施條例。頒佈新法及實施條例後，本集團部分附屬公司適用的稅率自二零零八年一月一日起由 33% 改為 25%。享有 15% 優惠稅率之附屬公司之新稅率將於五年內逐漸增加至 25%。遞延稅項結餘已作調整，以反映預期適用於變現資產或結算負債的有關期間之稅率。

由於所得稅率改變而產生的遞延稅項調整總計約港幣 387,000,000 元中包括有關本公司直接控股公司華潤（集團）有限公司於二零零五年十二月注入資產所產生之公平值調整的遞延稅項負債之影響約港幣 247,000,000 元。上述資產注入之折讓約港幣 1,132,000,000 元已計入截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合股本變動表內的資本儲備賬。

6. 股息

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
已付股息：		
年內已派發之中期股息		
— 每股普通股港幣 2.4 仙（二零零六年：港幣 2.0 仙）	90,032	62,712
二零零六年末期股息，已批准及派發		
— 每股普通股港幣 5.1 仙	169,464	—
二零零五年末期股息，已批准及派發		
— 每股普通股港幣 3.3 仙	—	102,679
因購股權獲行使及配售新股而額外派發之去年末期股息	<u>21,517</u>	<u>657</u>
	<u>281,013</u>	<u>166,048</u>
擬派股息：		
年內擬派末期股息		
— 每股普通股港幣 7.4 仙（二零零六年：港幣 5.1 仙）	<u>297,865</u>	<u>169,464</u>

本公司董事建議派付截至二零零七年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股普通股港幣 7.4 仙，乃按最後已發行股份數目 4,025,201,318 股股份計算，並須獲股東於應屆股東大會批准。

7. 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乃按以下數據計算：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
<u>盈利</u>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利（本公司股本持有人應佔本年度溢利）	<u>1,431,082</u>	<u>858,675</u>
	2007	2006
<u>股份數目</u>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	3,599,933,445	3,109,038,980
購股權涉及有潛在攤薄作用的普通股	<u>47,443,349</u>	<u>48,175,061</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>3,647,376,794</u>	<u>3,157,214,041</u>

8. 比較數據

於過往年度，土地增值稅計入本集團銷售成本。於本年度，本集團認為將土地增值稅計入稅項更合適，故土地增值稅港幣 256,965,000 元（二零零六年：港幣 188,833,000 元）自「銷售成本」重新歸類入「所得稅」。因此，二零零六年未繳付的土地增值稅港幣 165,917,000 元自「應付賬款及其他應付賬項」重新歸類至「應付稅項」。比較金額經已重列，以符合本年度的呈列方式。

主席報告

二零零七年又是集團快速發展的一年。伴隨著中國經濟及房地產市場的繁榮，集團在住宅開發和物業出租兩個業務領域都取得了良好的表現。在此基礎上，集團為了進一步挖掘地產價值鏈的整合潛力，增強集團差異化競爭優勢，為客戶提供更多的增值服務，於年內收購了大股東華潤集團的建築裝修業務。這一戰略性收購有助於夯實集團未來持續、健康、快速發展的基礎。

年度業績及股息派發

本年度，集團實現綜合營業額港幣 56.81 億，股東應佔溢利 14.31 億，與 2006 年相比分別增長了 44.3% 和 66.7%。住宅開發業務受全年可結算面積同比增長及銷售價格持續向好因素的驅動，營業額上升到港幣 43.34 億元，年增長達 38.9%；來自收租物業和物業管理的營業額達到港幣約 9.86 億元，同比增加 20.9%。2007 年集團的利潤率顯著上升，毛利潤率和淨利潤率分別由 2006 年同期的 32.4% 和 21.8% 躍升為 2007 年的 36.7% 和 25.2%。其中住宅開發業務的毛利潤率由 2006 年的 23.8% 躍升為 2007 年 32.5%；收租物業和物業管理的毛利潤率由 2006 年的 65.2% 提升為 2007 年 66.4%；增值服務 2007 年的毛利潤率為 6.0%。

每股末期股息為港幣 7.4 仙，加上每股港幣 2.4 仙的中期股息，全年每股股息為港幣 9.8 仙，較 2006 年每股港幣 7.1 仙的全年股息同比增長 38.0%。

土地儲備

本年度集團保持了較快的土地增持節奏，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、有區別地進入二、三線城市，力求形成與戰略匹配的全國性地域佈局。截止本年底，包括向大股東華潤集團收購無錫項目、杭州項目和大連項目在內，本年新增土地 14 幅，新增土地儲備達 815 萬平方米，總土地儲備達 1,779 萬平方米。在總土地儲備中，保持了住宅開發用地與投資物業用地合理的比例。本年度新進入重慶、廈門、天津、綿陽、杭州、無錫、大連 7 個城市，已進入城市由去年的 9 個擴展到現在的 16 個，完善了集團全國發展的戰略佈局。本集團現已進入了中國主要的房地產市場，土地儲備可以滿足未來發展的需要。對已進入的城市，將會深耕細作，保持城市公司的可持續發展能力。

發展戰略

集團在過去的一年裏，繼續秉承著“提供優質創新的樓宇產品和服務使人們的生活更加美好；承擔起快速建設時期的社會責任；實現股東價值和員工價值的最大化”的企業使命，致力於在中國內地提供高品質的樓宇產品和服務，通過實施差異化的產品設計和綜合服務，持續提升地產價值鏈的生產力，塑造華潤置地企業品牌和項目品牌，滿足中等收入以上消費者日益提升的住宅需求和品牌零售商對營業場所以及高端企業對寫字樓的租賃需求，使集團在未來幾年裏發展成為中國地產行業具競爭力和領導地位的綜合型地產公司，在集團規模和淨資產回報率方面達到行業領先水平。

為了滿足本集團所提供產品和服務差異化和個性化的要求，本集團於本年內以 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。透過該戰略性收購，本集團基本完成了由“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，為進一步提升本集團的盈利能力奠定了基礎。

前景展望

在過去兩年實施宏觀調控措施的基礎上，中國政府本年繼續從土地供應、貨幣政策、財政政策、行業秩序、市場准入等方面著手，實施了若干新的宏觀調控措施，以進一步抑制投機和投資性需求，穩定房價，規範住房交易市場秩序，解決部分城市房地產投資規模過大，房價上漲過快的問題，保持房地產行業穩定、理性和可持續的發展。

我們認為，政府政策導向主要是抑制投資需求，加強住房保障，鼓勵自住型需求。從本集團土地儲備的分佈來看，土地儲備主要集中於城市中心區，在“珠三角”等高房價區域的土地儲備較少，而且樓盤普遍為面向自用型客戶，所以目前來看受宏觀調控的影響相對較小。另一方面，本集團擁有大量的商業物業，商業物業受宏觀調控政策的影響較小。從長期來看，支撐房地產市場長期發展的動力因素（包括經濟持續增長、城市化以及改善型需求）依然存在，市場潛在需求仍然巨大，房地產市場在經歷階段性調整後，將步入穩定發展階段，市場發展前景良好。

在 2007 年取得良好業績的基礎上，展望未來，董事會相信，在住宅竣工結算面積大幅增加以及利潤率水平不斷提高、出租物業租金水平持續提升等因素的帶動下，本集團一定能夠繼續保持快速增長，為股東和員工創造更大的價值。

最後，我謹代表董事會，向過去一年裏支持集團發展的各位股東，向為集團取得良好業績做出貢獻的全體員工表達誠摯的謝意。

宋林
主席

香港，二零零八年三月二十八日

管理層討論與分析

二零零七年住宅業務回顧

二零零七年，住宅開發業務取得了令人滿意的業績。期內，不僅住宅開發的銷售額較上一年大幅增長，所有項目的平均銷售價格均較二零零六年的平均售價有幅度不等的提升，其中北京鳳凰城三期、北京橡樹灣住宅、上海灘花園和武漢鳳凰城二期平均售價均較上年增長 30% 以上，其中北京橡樹灣住宅的售價較二零零六年增長 75%。

較為理想的銷售量和銷售價格不僅帶動了二零零七年開發業務利潤的大幅增長，也為本集團二零零八年的利潤結算打下了基礎。截至十二月底，二零零七年集團銷售房屋合同額達 56.23 億元人民幣，較去年同期上升 42%；銷售面積達 580,778 平方米，同比增長 32%。

二零零七年各城市銷售情況詳見下表：

城市	合同金額		銷售面積	
	人民幣' 000	%	平方米	%
北京	1,952,181	34.7	113,359	19.5
上海	717,839	12.8	26,175	4.5
成都	2,383,362	42.4	336,546	58.0
武漢	224,747	4.0	30,429	5.2
合肥	345,013	6.1	74,269	12.8
合計	5,623,142	100.0	580,778	100.0

二零零七年，北京地區和成都地區成為本集團最為主要的銷售來源，兩地區簽約額達 43.36 億元人民幣，簽約面積為 44.99 萬平方米，分別占本集團全年簽約額和簽約面積的 77.1% 和 77.5%。北京二零零七年的銷售額主要集中在鳳凰城二期、鳳凰城三期和橡樹灣等三個項目，成都二零零七年的銷售額主要集中在翡翠城、鳳凰城和二

十四城等三個項目。

在北京，本集團橡樹灣 B2 區、B3 區住宅的銷量和價格均超出公司預期，全年共簽約人民幣 8.44 億元。其全年平均售價達到人民幣 15,000 元/平方米，較二零零六年 A1 區銷售單價增長 75%。鳳凰城三期利用本年中高檔住宅售價上漲的機會，成功銷售 4.1 萬平方米，全年取得簽約收入人民幣 8.88 億元。鳳凰城二期剩餘住宅本年也取得了良好的銷售業績，全年簽約額人民幣 1.2 億元，其平均售價也較上年上漲 8%。截至年末，鳳凰城二期的住宅部分已售出面積占全部可售面積的 96%。

在上海，上海灘花園一期第二組團繼上年推出一棟樓並熱銷後，本年三月末再推出一棟樓，共 77 套，開盤當天就簽約 38 套。開盤一個月後，銷售套數即超過 2/3。九月，集團推出上海灘花園一期的“十二世家”樓座，當月即成交 6 套，銷售率達到 50%。

成都方面，已經成功銷售三年的翡翠城項目，二零零七年主推三期和四期，全年共銷售 18 萬平方米，取得簽約額人民幣 13.32 億元。在翡翠城成功熱賣的同時，集團在九月和十一月又分別推出了鳳凰城一期和二十四城一期兩個項目。該兩個項目在短短 2-3 個月的時間內，分別取得了人民幣 4.4 億元和 4.9 億元的簽約額。其中鳳凰城項目更是受到歡迎。開盤當天推出的 347 套房源，當天銷售 92%。

在武漢，本年房地產銷售形勢喜人。武漢鳳凰城項目也借此契機，充分實現了銷售溢價。全年銷售均價較上年增長 41%。全年實現簽約額人民幣 2.25 億元。

瀾溪鎮項目本年重點銷售一期 B 區和二期 D/E 區。全年取得簽約額人民幣 3.45 億元。

二零零七年全年本集團各項目詳細銷售資料如下表所示：

項目	所在城市	預計完工 結算日期	項目類型	總建築 面積 (平方米)	截止二零零七年十二月三十一日累計 已售面積 (平方米)	二零零七年 銷售面積 (平方米)	二零零七年平均售價 (人民幣/平方米)
鳳凰城二期	北京	已完工	高密度住宅	185,030	121,597	7,399	16,265
鳳凰城三期	北京	已完工	高密度住宅	171,583	96,893	41,154	21,581
橡樹灣住宅	北京	2008年12月	高密度住宅	867,500	141,463	57,245	15,123
其他住宅	北京	已完工		NA	NA	4,629	12,188
停車場	北京	已完工		NA	NA	2,932	7,368
上海灘花園一期	上海	2008年12月	高密度住宅	94,222	64,303	26,175	27,425
成都翡翠城二期	成都	已完工	中低密度住宅	178,668	168,645	4,953	11,419
成都翡翠城三期	成都	2008年12月	中低密度住宅	189,409	170,939	122,014	7,214
成都翡翠城四期	成都	2008年12月	中低密度住宅	333,426	61,246	61,246	7,375
成都二十四城一期	成都	2009年6月	高密度住宅	362,764	66,938	66,938	7,318
成都鳳凰城一期	成都	2008年12月	高密度住宅	394,255	64,271	64,271	6,846
其他住宅	成都	已完工		NA	NA	532	5,073
停車場	成都	已完工		NA	NA	16,592	3,763
武漢鳳凰城	武漢	已完工	高密度住宅	157,300	106,954	30,429	7,385
瀾溪鎮	合肥	2008年6月	中低密度住宅	226,892	129,567	74,269	4,645

二零零七年竣工結算項目資料

本集團二零零七年項目結算詳情及營業額構成如下：

截至二零零七年十二月底	結算面積 (平方米)	結算營業額 (港幣'000)
鳳凰城二期	7,399	123,580
鳳凰城三期	44,993	991,402
橡樹灣	85,065	767,463
福提島	28,779	170,641
其他	3,669	58,983
北京地區小計	169,905	2,112,069
上海灘花園	24,093	566,544
成都翡翠城	158,824	1,091,709
武漢鳳凰城	30,429	230,792
合肥瀾溪鎮	71,604	332,422
總計	454,855	4,333,536

二零零七年出租業務回顧

截止二零零七年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 89.68 億元，期內經獨立第三方評估取得扣除遞延稅項後價值增值港幣 5.95 億元，投資物業占集團總資產值的比重為 18.9%。期內，出租業務及物業管理業務的營業額達到港幣 9.86 億元，比上年大幅增長 20.9%，占集團總營業額的 17.4%。隨著出租業務營業額的劇增，出租業務的 EBITDA 利潤率也相應提升，由二零零六年的 78.1% 增加到二零零七年的 80.3%。

二零零七年出租業務業績大幅攀升主要是各出租物業在維持較高出租率的同時，租金水平進一步提升。其中深圳華潤中心的綜合租金水平較二零零六年上漲 32.5%。上海時代廣場在出租率提升的同時，綜合租金水平較二零零六年上漲 6.0%，在出租率和綜合租金水平提升的作用下，上海時代廣場的租金收入較上年上漲 22.8%。有關主要投資物業的營業額和出租率情況詳見下表：

投資物業公司	營業額 (HK\$'000)			平均出租率 (%)		
	07 年	06 年	%yoy	07 年	06 年	%yoy
北京華潤大廈	132,153	121,435	8.8	100.0%	96.1%	3.9
上海時代廣場	164,198	138,949	18.2	95.5%	94.4%	1.1
深圳華潤中心	474,620	370,314	28.2	99.7%	99.1%	0.6
北京公司	92,467	78,303	18.1	94.5%	95.4%	-0.9
物業管理	122,924	106,859	15.0	N/A	N/A	N/A

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 佔股比例	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

深圳華潤大廈	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	95.62%	36,184	34,599	零售
置地星座商場	北京市	95.62%	14,105	13,487	零售
優士閣商場	北京市	95.62%	10,685	10,217	零售
京通商鋪	北京市	95.62%	17,952	17,166	零售
北京鳳凰城商業街	北京市	95.62%	13,210	12,631	零售
華威大廈	北京市	47.81%	54,214	25,920	住宅/零售
華南大廈	北京市	15.29%	70,058	10,712	零售/寫字樓
其他	北京市	95.62%	48,697	46,564	寫字樓/零售
總樓面面積			671,193	577,384	
其中：零售物業			502,826	411,067	
寫字樓			168,367	166,317	

* 尚未包括在建中的深圳華潤中心二期 191,039 平方米、杭州萬象城 463,477 平方米、北京橡樹灣公建 160,000 平方米、北京鳳凰置地廣場 176,386 平方米。

增值服務

集團收購建築業務（華潤建築）後，借助其專業經驗，總結了客戶關注的常見工程質量通病，分析了原因制定了對策，制定了住宅工程質量標準及管理要求，進一步完善了集團的工程質量管理體系。2007 年，華潤建築總承建的武漢鳳凰城一期被評為武漢市黃鶴杯優質工程，武漢鳳凰城二期榮膺湖北省優質結構工程稱號。深圳華潤中心二期工程質量在深圳市 2007 年第四季度檢查中名列前茅，獲深圳市質監站的通報表揚。

集團收購裝修業務後，將其在流程標準化、品質精細化、服務個性化的專業優勢帶入集團各項目，在房屋精裝修、樣板間裝修、成本控制、提升裝修品質等方面充分發揮其作用。

土地儲備

二零零七年，集團共以 127.64 億元人民幣的價格（包括因收購華潤集團資產而支付的相當於 42.41 億元人民幣的集團股票），增持了 815 萬平方米的土地儲備。集團二零零七年新增的土地儲備情況詳見下表：

項目名稱	所在城市	總建築面積(平方米)	總地價/收購對價 (人民幣萬元)	產品類型
成都橡樹灣項目	成都	528,156	83,465	高密度住宅
武漢中南項目	武漢	61,228	16,126	高檔商住樓
合肥蜀山區項目	合肥	373,664	35,961	住宅、商業
寧波東錢湖項目	寧波	11,554	4,970	中低密度住宅
長沙望江項目	長沙	540,000	84,000	高密度住宅
廈門橡樹灣項目	廈門	380,771	195,600	高密度住宅
寧波慈溪項目	寧波	367,610	118,500	高密度住宅
天津雙港新家園項目	天津	152,200	78,010	中高密度住宅
重慶前衛儀錶廠項目	重慶	572,306	88,763	高密度住宅
綿陽科創園項目	綿陽	861,916	55,100	中低密度住宅

北京大興 15#地	北京	153,956	91,822	中低密度住宅
杭州萬象城項目	杭州	812,980	424,124	酒店、商場、住宅
無錫太湖國際社區項目	無錫	1,832,426		住宅、商業
大連海中國項目	大連	1,501,151		住宅、商業
合計		8,149,918	1,276,441	

加上已有的土地儲備，本集團最新的總土地儲備量為 1,779.09 萬平方米（建築面積）。除現有出租物業外土地儲備詳見下表：

城市	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*	1,682,993	302,423	1,985,416
上海	491,373	2,083	493,456
深圳	302,078	-	302,078
成都	4,714,775	52,092	4,766,867
武漢	61,228	53,165	114,393
合肥	482,679	11,949	494,628
杭州**	812,980	-	812,980
無錫**	1,832,426	-	1,832,426
寧波	557,562	-	557,562
大連	1,501,151	-	1,501,151
長沙	2,163,471	-	2,163,471
蘇州	128,093	-	128,093
重慶	572,306	-	572,306
綿陽	861,916	-	861,916
廈門	380,771	-	380,771
天津	152,200	-	152,200
總計	16,698,002	421,712	17,119,714

* 本集團占北京橡樹灣項目的權益為 97.8%，本集團占北京地區土地儲備 95.62% 之權益。

** 本集團分別占杭州、無錫兩地區土地儲備 60% 之權益。

土地儲備的大幅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 16 個（新進入重慶、廈門、天津、綿陽、杭州、無錫和大連）。

配股集資、貸款及負債比率

本集團於二零零七年五月以每股港幣 9.81 元向獨立投資者配售 4 億股新股，集資淨額約港幣 39.22 億元。截止二零零七年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額折合港幣 154.34 億元，現金及銀行結存折合港幣 45.17 億元，淨負債對股東權益比率為 49.3%。

截止二零零七年十二月三十一日，本集團貸款的貨幣構成為人民幣 46.6%，港幣 53.4%。貸款總額中，約 17.6% 的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。截止二零零七年十二月三十一日，本集團外幣貸款全為浮動利率。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為 HIBOR+40bp，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 5.3%。

為配合集團未來業務發展的需要，集團利用資本市場港幣資金充裕、成本低的有利時機，以全成本 HIBOR+0.40% 的條件於二零零七年新取得 50 億港幣的 5 年期貸款額度。

雇員及薪酬政策

截至二零零七年十二月三十一日，本集團在中國大陸和香港雇用了約 3073 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，其他員工福利包括公積金、保險與醫療計畫及股票期權計畫。

企業管治

在截止 2007 年 12 月 31 日止的期間，除了下列偏離行為，公司遵守了載於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 14《企業管治常規守則》中的守則條文。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，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陳茂波先生和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。

守則條文 E. 1. 2：守則規定董事會主席應出席股東周年大會。

公司主席由於外出公幹；以致未能出席於二零零七年六月四日舉行之股東周年大會。

守則條文 A. 4. 2：守則規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。

謝勝喜先生於二零零七年八月三十一日辭任非執行董事，同日，李福祚先生及杜文民先生被委任為本公司非執行董事。於二零零八年五月三十日舉行的股東周年大會上，將提呈一項決議案，批准重選李福祚先生及杜文民先生為本公司董事。但根據守則條文規定，填補臨時空缺而被委任的董事需於接受委任後的首次股東大會（即二零零七年十二月二十一日舉行之本公司股東特別大會）上接受股東選舉。

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

截至二零零七年十二月三十一止年度內、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

二零零七年財務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。

末期股息

董事會議決於二零零八年六月三十日向於二零零八年五月三十日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 7.4 仙（二零零六年：港幣 5.1 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零零八年五月二十六日（星期一）至二零零八年五月三十日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。為符合獲派末期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零零八年五月二十三日（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年報，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，二零零八年三月二十八日

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、閻綱先生、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。