



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)

二零零八年中期業績公佈

摘要

- 2008年上半年綜合營業額為港幣27.81億元，去年同期為港幣17.55億元，比去年同期增加58.4%。
- 2008年上半年綜合股東應占淨利潤為港幣8.29億元，去年同期為港幣5.75億元，比去年同期增加44.3%。
- 2008年上半年綜合毛利潤率為35.3%，去年同期為44.3%，2007年全年為36.7%。
- 2008年上半年綜合股東應占淨利潤率為29.8%，去年同期為32.7%，2007年全年為25.2%。
- 2008年上半年每股盈利為港幣20.56仙，去年同期為港幣16.76仙，比去年同期增加22.7%。
- 2008年上半年結算面積23.4萬平方米，去年同期為15.8萬平方米，比去年同期增加48.5%。
- 2008年上半年其他收入港幣5.51億元，去年同期為港幣3.56億元，比去年同期增加54.8%。
- 2008年截止八月底新增土地儲備429萬平方米，總土地儲備達2,194萬平方米。
- 董事會宣派中期股息港幣3.4仙，較去年2.4仙增加1.0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」)截至二零零八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

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		2008 港幣千元 (未經審核)	2007 港幣千元 (經重列)
營業額		2,780,748	1,754,981
銷售成本		(1,798,570)	(977,794)
毛利		982,178	777,187
其他收入	6	550,552	355,901
銷售及市場推廣支出		(130,118)	(53,597)
一般及行政支出		(215,186)	(109,796)
應佔聯營公司業績		2,178	705
財務費用	7	(77,425)	(66,550)
除稅前溢利		1,112,179	903,850
所得稅支出	8	(239,420)	(319,738)
期內溢利		<u>872,759</u>	<u>584,112</u>

應佔：			
本公司股本持有人		829,400	574,705
少數股東權益		43,359	9,407
		<u>872,759</u>	<u>584,112</u>
股息	9	<u>298,623</u>	<u>190,981</u>
每股盈利	10		
— 基本		<u>港幣 20.56 仙</u>	<u>港幣 16.76 仙</u>
— 攤薄		<u>港幣 20.40 仙</u>	<u>港幣 16.51 仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	30.6.2008	31.12.2007
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經重列)
非流動資產		
商譽	50,423	50,423
物業、廠房及設備	1,710,983	1,273,490
預付租賃款項	2,389,623	2,399,137
投資物業	9,825,906	8,967,812
於聯營公司之權益	635,887	593,600
應收一家聯營公司之款項	259,281	237,464
可供出售投資	196,489	196,220
遞延稅項資產	423,859	374,174
衍生金融工具	61,972	-
	<u>15,554,423</u>	<u>14,092,320</u>
流動資產		
物業存貨	25,764,050	22,097,459
預付租賃款項	49,416	41,686
其他存貨	12,243	12,734
應收帳款、其他應收帳項及已付定金	10,068,712	6,766,924
應收客戶合約工程款項	181,320	190,784
應收同系附屬公司款項	35,082	2,791
應收直接控股公司款項	6,968	5,026
可收回稅項	197,737	52,532
現金及銀行結存	4,852,866	4,516,801
	<u>41,168,394</u>	<u>33,686,737</u>
流動負債		
應付帳款及其他應付賬項	2,661,756	2,096,676
預售物業已收訂金	4,159,204	3,573,992
應付客戶合約工程款項	210,025	124,248
應付同系附屬公司款項	19,577	425
應付少數股東款項	524,978	503,084

	30.6.2008 港幣千元 (未經審核)	31.12.2007 港幣千元 (經重列)
銀行借貸－一年內到期	4,419,576	2,712,212
應付稅項	376,931	863,635
	<u>12,372,047</u>	<u>9,874,272</u>
流動資產淨值	28,796,347	23,812,465
資產總值減流動負債	<u>44,350,770</u>	<u>37,904,785</u>
股本及儲備		
股本	403,695	402,520
儲備	23,962,462	21,726,941
本公司股本持有人應佔股本	24,366,157	22,129,461
少數股東權益	1,937,422	1,776,649
	<u>26,303,579</u>	<u>23,906,110</u>
非流動負債		
銀行借貸－一年後到期	16,580,688	12,721,736
遞延稅項負債	1,466,503	1,276,939
	<u>18,047,191</u>	<u>13,998,675</u>
	<u>44,350,770</u>	<u>37,904,785</u>

附注：

1. 獨立審閱

截至二零零八年六月三十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證券上市規則（「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（「香港會計準則第 34 號」）「中期財務報告」編製。

3. 以前年度收購之附屬公司淨資產公平值調整

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本集團已完成評估有關二零零七年十二月收購迅機投資有限公司（「迅機」）全部股權所得資產及負債的公平值。收購迅機於去年財務報表入賬列為資產收購。完成公平值評估後，本公司董事將預付租賃款項、物業存貨及少數股東權益的初始賬面值分別增加港幣 2,038,000,000 元、港幣 144,000,000 元及港幣 294,000,000 元，在建項目（包括在物業、廠房及設備中）的初始賬面值減少港幣 1,888,000,000 元。簡明綜合資產負債表的比較數字已相應重列。

4. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業及若干金融工具按公平價值計算除外。

除下文所述者外，編製簡明綜合財務報表採納之會計政策與本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度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二零零八年一月一日起之財政年度生效之新詮釋（「新詮釋」）。

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

4. 主要會計政策 – 續

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
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 – 界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相關係

採納該等新詮釋對本集團現行或過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提前採用以下香港會計師公會已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則。

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）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第 32 號及 1 號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤衍生的責任 ¹
香港財務申報準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務申報準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務申報準則第 8 號	業務分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－第13號	客戶忠誠度計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	對沖海外業務淨投資 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，除採用香港財務申報準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）外，應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財政狀況造成重大影響。採用香港財務申報準則第3號（經修訂）可能會影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後所作出之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號（經修訂）影響就不致失去控制權的母公司所持附屬公司權益變動所作會計處理，改為列作權益交易。

5. 分類資料

截至二零零八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	建築及裝修服務 港幣千元	對銷 港幣千元	合併 港幣千元
營業額					
外銷	1,729,335	544,303	507,110	-	2,780,748
分類間銷售	-	-	218,806	(218,806)	-
總額	<u>1,729,335</u>	<u>544,303</u>	<u>725,916</u>	<u>(218,806)</u>	<u>2,780,748</u>
業績					
分類業績	338,690	573,659	11,988	-	924,337
未分配其他收入					294,474

5. 分類資料 — 續

未分配公司支出	(31,385)
應佔聯營公司業績	2,178
財務費用	(77,425)
除稅前溢利	1,112,179
所得稅開支	(239,420)
期內溢利	872,759

截至二零零七年六月三十日止六個月之業績 (附注)

	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	1,288,408	466,573	1,754,981
業績			
分類業績	362,383	519,957	882,340
未分配其他收入			116,465
未分配公司支出			(29,110)
應佔聯營公司業績			705
財務費用			(66,550)
除稅前溢利			903,850
所得稅開支			(319,738)
期內溢利			584,112

注：為與本期表述一致，部分數字已被重述。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	<u>2008</u> 港幣千元	<u>2007</u> 港幣千元
匯兌收益淨額	188,340	76,139
衍生金融工具之公平價值變動收益	61,972	-
投資物業之公平價值變動收益	256,078	239,436
利息收入	30,811	35,571
其他	13,351	4,755
	<u>550,552</u>	<u>355,901</u>

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	港幣千元	港幣千元
須於五年內全數償還貸款之利息	(444,772)	(299,419)
減：將利息撥充計入物業存貨之發展中物業資本	<u>367,666</u>	<u>233,701</u>
其他銀行收費	(77,106)	(65,718)
財務費用總額	<u>(319)</u>	<u>(832)</u>
	<u>(77,425)</u>	<u>(66,550)</u>

8. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	港幣千元	港幣千元
支出包括：		
即期稅項：		
中國企業所得稅	(119,225)	(133,551)
土地增值稅	<u>(56,989)</u>	<u>(83,757)</u>
	<u>(176,214)</u>	<u>(217,308)</u>
遞延稅項		
即期間	(63,206)	(55,419)
稅率改變所產生	-	(47,011)
	<u>(63,206)</u>	<u>(102,430)</u>
	<u>(239,420)</u>	<u>(319,738)</u>

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

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國以六十三號主席令形式頒佈〈中國企業所得稅法〉（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院發佈該新稅法的實施細則。於二零零八年一月一日起，根據新稅法及實施細則規定，本集團部分附屬公司的稅率由33%更改為25%。

按照財政部及國家稅務總局聯合頒佈的財稅[2008]第1號通知，來自二零零八年一月一日起所產生溢利分派的股息須遵照中國企業所得稅並根據外商投資企業及外國企業所得稅法第3及第27條以及外商投資企業外國企業所得稅實施細則第91條由中國實體預扣。未派發盈利應繳納之遞延稅項港幣10,224,000元已計入截至二零零八年六月三十日止六個月之綜合收益表內。

香港利得稅乃根據管理層對預期整個財政年度的加權平均年度所得稅率的最佳估計確認。二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，當中包括削減企業利得稅率1%至16.5%，由二零零八至二零零九年課稅年度起生效。該減幅的影響已於計算截至二零零八年六月三十日止六個月的即期及遞延稅項中反映。截至二零零八年六月三十日止六個月，所用的估計平均年度稅率為16.5%（二零零七年：17.5%）

由於本集團在上個期間在香港並無獲得須按相關利得稅繳納之溢利，故並無在有關期間作出香港利得稅撥備。

9. 股息

於二零零八年六月三十日，每股港幣7.4仙股息已派付予股東，作為二零零七年末期股息（二零零七年：已派付每股港幣5.1仙作為二零零六年末期股息）。

董事議決向於二零零八年十月十日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣3.4仙（二零零七年：港幣2.4仙）。

10. 每股盈利

本公司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	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	港幣千元	港幣千元
盈利		
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）	<u>829,400</u>	<u>574,705</u>
		<u>股份數目</u>
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利加權平均股數	4,033,142,774	3,429,417,870
有攤薄作用之潛在普通股之影響		
— 購股權	<u>32,927,544</u>	<u>50,977,831</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均股數	<u>4,066,070,318</u>	<u>3,480,395,701</u>

11. 比較資料

於過往期間，土地增值稅計入本集團銷售成本。本期間，本集團認為將土地增值稅計入所得稅支出更合適，故土地增值稅港幣83,757,000元自「銷售成本」重新歸類入「所得稅支出」。比較金額經已重列，以符合本期間的呈列方式。同時為與本期表述一致，分類資料中過往期間的部分數位元亦被重列。

主席報告

二零零八年上半年，本集團在國內外宏觀經濟面臨多方面不穩定因素和行業經營環境充滿挑戰的不利條件下，仍保持了集團在住宅開發和物業出租兩個核心業務領域業績均衡、穩定地增長。

上半年業績及股息派發

根據集團截至二零零八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港幣 27.81 億，股東應占溢利 8.29 億，與二零零七年同期相比分別增長了 58.4% 和 44.3%。住宅開發業務因可結算面積及銷售價格的同比增長而使營業額上升到港幣 17.29 億元，較二零零七年上半年增長達 34.2%；期內，來自收租物業和物業管理的營業額達到港幣約 5.44 億元。

二零零八年上半年，集團的總體毛利潤率和淨利潤率分別為 35.3% 和 29.8%，二零零七年同期則分別為 44.3% 和 32.7%，二零零七年全年的總體毛利潤率和淨利潤率分別為 36.7% 和 25.2%。二零零八年上半年住宅開發業務的毛利潤率為 32.9%，比二零零七年同期的 35.6% 略有下降，主要是因為二零零七年同期毛利率較高的北京鳳凰城三期結算面積占總結算面積比重較大；收租物業 EBITDA 利潤率由二零零七年同期的 64.4% 上升至二零零八年上半年的 70.6%；增值服務二零零八年上半年的毛利潤率為 4.7%。

按照集團一貫的派息政策，本集團決定派發每股中期股息為港幣 3.4 仙，較二零零七年同期的每股港幣 2.4 仙的中期股息同比增長 41.7%。

土地儲備

今年上半年集團通過定向配股從大股東華潤（集團）有限公司（「華潤集團」）收購了新一批優質土地儲備，這些項目從二零零八年下半年開始將陸續開盤銷售。這次收購進一步完善了集團的全國戰略佈局，為實現未來幾年持續跨越式增長的預期目標奠定了與全國戰略相匹配、佈局合理、質量優異的土地儲備基礎。

在目前集團總的土地儲備中，住宅開發用地與投資物業用地保持了合理的比例，土地儲備的全國分佈和總體規模基本可以滿足未來若干年發展的需要。未來集團將繼續堅守現金流健康的原則，適度增加土地儲備，並將加快現有土地的開發，以加速產品銷售和現金回籠。

發展戰略

集團的一貫發展策略是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，在集團規模和盈利能力方面達到行業領先水準。

在過去的半年裏，集團繼續秉承了這一基本策略。今年上半年以 1.97 億港幣的對價對大股東華潤集團家私製造和銷售業務所作的收購即是這一策略新的詮釋和體現。這一收購更加完善了集團“住宅開發+投資物業+客戶增值服務”的獨特商業模式，有利於集團更充分地挖掘地產價值鏈的整合潛力，將進一步強化集團差異化的競爭優勢，提升本集團的長期盈利能力。

前景展望

自去年九月美國爆發次按危機以及年底中國內地開始實行從嚴的貨幣政策並收緊銀根以來，國際和國內資本市場的融資環境發生了顯著變化。年初百年不遇的雪災和五月發生的四川地震也對正常售樓環境和氣氛產生了進一步的短期衝擊。

然而，集團相信上述不利的宏觀因素所產生的影響將是相對短期的。支撐中國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，有購買力的實質市場需求仍然巨大。當前經歷的階段性調整並未改變中國房地產市場長遠良好發展前景的基調。二零零八年下半年，集團會陸續推出更多新的樓盤，根據 8 月以來集團 5 個新開樓盤的銷售情況和其他新盤的客戶積累情況，本集團對全年取得滿意的銷售成績充滿信心。

作為大型綜合性開發商，本集團在市場信譽、融資能力和成本上擁有優勢。而且，集團土地儲備主要集中於核心城市以及城市中心區，且樓盤普遍為面向自用型客戶。另一方面，本集團獨有商業模式下所擁有的大量商業物業也使集團擁有相對更強的抗風險能力。這些都使得集團在當前不利宏觀環境下所受到的影響相對較小。集團將會密切關注市場形勢的變化，並將因應這些變化來不斷及時檢討調整產品策略、市場行銷策略。董事會對集團取得滿意的全年業績充滿信心。

宋林
主席

香港，二零零八年九月十二日

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較好。期內，各項目工程均符合預期進度，為二零零八年全年和下一年業績奠定了良好基礎。

二零零八年上半年住宅開發業務回顧

二零零八年上半年集團未經審計的住宅開發業務營業額為港幣 17.29 億，結算面積為 234,110 平方米，較上年同期分別增長 34.2%和 48.5%。

具體項目結算詳情及營業額構成如下：

截至二零零八年六月底	結算營業額 (港幣'000)	結算面積 (平方米)
北京鳳凰城三期	147,733	3,625
北京橡樹灣	3,779	917
北京其他住宅	12,764	515
北京停車場	45,797	7,224
北京地區小計	210,073	12,281
成都翡翠城	636,041	97,382
成都停車場	4,425	1,057
成都地區小計	640,466	98,439
武漢鳳凰城	49,654	4,851
合肥瀾溪鎮	326,940	54,655
合肥停車場	950	313
合肥地區小計	327,890	54,968
無錫太湖國際社區	501,252	63,571
總計	1,729,335	234,110

本集團下半年將有多個項目竣工結算，而這些項目自上年起已開始預售，部分結算收入已經鎖定。隨著各項目在下半年繼續銷售，管理層相信，集團可以完成本年的結算收入目標。

二零零八年上半年，由於受到本年本集團大部分可售樓盤在下半年開盤和整體市場環境的影響，本集團住宅開發的簽約額和銷售面積同比有所下降。截至六月底，集團銷售房屋合同額達 15.82 億元人民幣，較去年同期下降 21.5%；銷售面積達 172,587 平方米，同比下降 16.4%。

二零零八年上半年各城市詳細銷售情況詳見下表：

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 (平方米)	截止二零 零八年六 月三十日 累計已售 面積 (平方米)	二零零八 年上半年 銷售面積 (平方米)	二零零八 年上半年 簽約額 (人民幣 萬元)
北京鳳凰城三期	北京	已完工	高密度住宅	171,583	100,518	3,625	133,792
北京橡樹灣住宅	北京	2008年12月	高密度住宅	867,500	151,466	10,003	152,209
北京其他住宅	北京	已完工		NA	NA	506	8,240

北京停車場	北京	已完工		NA	NA	7,224	41,476
北京小計						21,358	335,717
上海灘花園一期	上海	2008年12月	高密度住宅	94,222	66,778	2,475	102,522
上海橡樹灣一期	上海	2008年12月	中高密度住宅	83,126	2,555	2,555	102,391
上海小計						5,030	204,913
成都翡翠城三期	成都	已完工	中低密度住宅	189,409	174,057	3,118	35,526
成都翡翠城四期	成都	2008年12月	中低密度住宅	333,426	87,156	25,910	191,508
成都二十四城一期	成都	2009年6月	高密度住宅	362,764	90,754	23,816	175,631
成都鳳凰城一期	成都	2008年12月	高密度住宅	394,255	88,474	24,203	153,454
成都停車場	成都	已完工		NA	NA	1,057	4,007
成都小計						78,104	560,126
武漢鳳凰城	武漢	已完工	高密度住宅	157,300	111,805	4,851	45,127
合肥瀾溪鎮	合肥	已完工	中低密度住宅	226,892	166,293	36,625	201,203
合肥停車場	合肥	已完工		NA	NA	313	860
合肥小計						36,938	202,063
無錫太湖國際社區一期	無錫	2008年12月	高密度住宅	204,464	91,485	26,306	233,777
合計						172,587	1,581,723

本年下半年，本集團在北京、深圳、武漢、合肥、杭州、寧波、大連、長沙、蘇州、重慶等城市，將有 11 個新項目開盤銷售。截至九月十日，本集團在大連、杭州、寧波、合肥共有 5 個新項目已開盤銷售，具體銷售情況如下：

九月十日，本集團的大連星海灣一號開盤。開盤當天推出房源 78 套，當天銷售 36 套，實現簽約額人民幣 2.75 億元。

八月三十一日，本集團的大連海中國項目開盤。開盤當天推出 611 套房源，當天即銷售 327 套，銷售均價人民幣 7,400 元。截至九月十日，累計實現簽約額人民幣 3.01 億元。

八月二十一日，本集團的杭州悅府項目開盤。開盤當天推出的 2 號樓 154 套房源，銷售均價為人民幣 28,000 元/平方米，當天即被認購一空，實現簽約額人民幣 8.85 億元。九月一日，推出 1 號樓的 154 套房源，仍然認購踴躍，截至九月十日，已銷售 145 套，實現簽約額人民幣 8.4 億元。

八月十六日，本集團的寧波卡納湖谷項目開盤。推出 106 套雙拼住宅，單套售價在人民幣 500-700 萬元。截至九月十日，累計銷售 43 套，實現簽約額人民幣 2.78 億。

八月三日，本集團的合肥幸福裏項目開盤。幸福裏項目首期推出了銷售面積區間在 80-142 平方米的創新產品。開盤當日推出的 277 套房源，當天熱銷 221 套，銷售率超過 80%，取得 08 年度合肥市房地產業集中開盤的最好業績。截至九月十日，本次推出的房源銷售 235 套，實現簽約額人民幣 1.15 億元。

截至九月十日，本集團已經實現簽約額人民幣 46.94 億元，超過去年同期 54.6%。

根據八月以來 5 個新開樓盤的銷售情況和其他新盤的客戶積累情況，管理層相信，集團下半年將取得更好的銷售成績。

二零零八年上半年出租業務回顧

截止二零零八年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 98.3 億元，期內經獨立第三方評估取得的港幣 2.6 億元的價值增值，投資物業占集團總資產值的比重為 17.3%。期內，出租業務營業額達到港幣 4.86 億元，比上年同期增長 16.7%。在出租業務營業額增長的同時，出租業務的 EBITDA 利潤率也維持在 70% 以上的較高水準。收入方面，北京華潤大廈收入較上年同期增長 20.4%，出租率達到 95.2%；上海時代廣場收入較上年同期增長 9.5%，出租率達到 95.8%；深圳華潤中心收入較上年同期增長 24.3%，出租率達到 99.6%。

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 (平方米)	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	95.80%	36,184	34,664	零售
置地星座商場	北京市	95.80%	16,787	16,082	零售
優士閣商場	北京市	95.80%	10,685	10,236	零售
京通商鋪	北京市	95.80%	17,952	17,198	零售
北京鳳凰城商業街	北京市	95.80%	13,210	12,655	零售
華威大廈	北京市	47.90%	54,214	25,968	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	95.80%	53,459	51,214	寫字樓/零售
總樓面面積			678,637	584,817	
其中：					
零售物業			506,115	413,586	
寫字樓			172,522	171,231	

*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 129,295 平方米、北京鳳凰置地廣場 176,386 平方米、大連星海灣酒店 91,138 平方米、成都翡翠城商業中心等 61,167 平方米。

二零零八年上半年增值服務回顧

集團上年收購建築業務和裝修業務及本年 7 月份收購華潤集團家私業務後，進一步完善了集團的工程管理體系和客戶增值服務體系，提升了各項目的專業優勢。本年上半年，增值服務取得港幣 5.07 億的營業額，毛利率 4.7%。

土地儲備

二零零八年七月，集團採用向大股東華潤集團定向配股的方式，以 90.15 億港幣的對價，增持了 429 萬平方米的土地儲備。新增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)	產品形態	預計首期竣工 時間
北京門頭溝項目	北京	348,048	中低密度住宅	2010 年
北京大興 17#地項目	北京	267,115	中低密度住宅	2010 年
武漢中央公園	武漢	423,315	中高密度住宅	2009 年
重慶二十四城	重慶	1,916,011	中高密度住宅	2009 年
瀋陽橡樹灣	瀋陽	1,025,300	中低密度住宅	2009 年
大連星海灣一號	大連	312,164	集酒店、住宅、商業於 一體的地標建築群	2009 年
合計		4,291,953		

加上已有的土地儲備，本集團最新的土地儲備量為 2,193.81 萬平方米（建築面積），詳見下表：

地區	總建築面積 (平方米)
北京*	2,959,931
上海	580,316
深圳	545,805
成都	4,662,005
武漢	544,427
合肥	440,592
杭州*	812,980
無錫*	1,768,856
寧波	565,754
大連*	1,813,314
長沙	2,205,213
蘇州	130,393
重慶	2,488,317
瀋陽	1,025,300
綿陽	861,916
廈門	380,771
天津	152,200
總數	21,938,090

*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 95.8% 之權益，本集團占杭州、無錫地區土地儲備 60.0% 之權益，本集團占大連星海灣一號項目的權益為 55.0%。

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。集團業務也因此由原來的 16 個城市延伸到 17 個城市（新進入瀋陽）。

配股集資、貸款及負債比率

截止二零零八年六月三十日，本集團的綜合借貸額折合港幣 210.00 億元，現金及銀行結存摺合港幣 48.52 億元，淨負債對股東權益比率為 66.27%。計入七月定向配股收購大股東華潤集團土地，而導致的股本增加後，淨負債對股東權益比率將大幅下降。

截止二零零八年六月三十日，本集團貸款的貨幣構成為人民幣 50.93%，港幣 49.07%。貸款總額中，約 21.05% 的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。今年上半年全部人民幣、港幣貸款的加權平均銀行貸款年息約為 4.88%。

雇員及薪酬政策

截至二零零八年六月三十日，本集團在中國內地和香港雇用了約 4,710 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準來決定員工的薪酬。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、股票期權計畫及限制性股票獎勵計畫。

其他資料

企業管治

在截止二零零八年六月三十日止的期間，除了下列偏離行為，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，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。

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。

本公司主席因離港公幹，以致未能出席主持於二零零八年五月三十日召開的股東周年大會。

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。

限制性股份獎勵計畫

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畫（“獎勵計畫”）以激勵及挽留員工。除非經董事會決定提早終止，否則該獎勵計畫自採納日期起十年內有效。根據此計畫，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雇員持有，直至該等股份按該計畫之條文歸屬該相關經甄選雇員為止。

截至二零零八年六月三十日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 29,966,573.77 元購入

2,586,000 股本公司股份，占本公司於採納日期已發行股本百分之零點零六。至本公告刊發當日，該等股份一直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“**限制性股份獎勵計畫**”中披露外，本公司或其附屬公司於截至二零零八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（不論是否在聯交所或其他證券交易所進行）。

金融衍生工具

於回顧期內，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 20 億元，當中港幣 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準上。由於市場“掉期利率”的上升，本公司相關“利率掉期”操作已呈現市場價值的增值，該增值已反映在半年業績中。

審核委員會之審閱

二零零八年中期業績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組成。

中期股息

董事會議決於二零零八年十月二十一日向於二零零八年十月十日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零零八年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 3.4 仙（二零零七年同期：港幣 2.4 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零零八年十月十日（星期五）至二零零八年十月十六日（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，必須於二零零八年十月九日（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二零零八年度中期報告，將於稍後在聯交所及本公司網站刊登。

承董事會命
王印
董事總經理

香港，二零零八年九月十二日

於本公告日期，本公司執行董事為宋林先生（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、閻颺先生、劉燕杰先生、李福祚先生、杜文民先生及丁潔民先生；以及本公司獨立非執行董事為王石先生、何顯毅先生、陳茂波先生及閻焱先生。