



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)

截止二零零八年十二月三十一日止
財政年度業績公佈

摘要

- 二零零八年全年綜合營業額為港幣 91.34 億元，比去年同期增加 60.8%。
- 二零零八年全年綜合股東應佔淨利潤為港幣 20.38 億元，比去年同期增加 42.4%。
- 二零零八年全年綜合毛利潤率為 35.7%，去年同期為 36.7%。
- 二零零八年全年綜合股東應佔淨利潤率為 22.3%，去年同期為 25.2%。
- 二零零八年全年每股盈利為港幣 46.9 仙，去年同期為港幣 39.8 仙，比去年同期增加 17.8%。
- 二零零八年截止十二月三十一日新增土地儲備 429 萬平方米，總土地儲備達 2,232 萬平方米。
- 董事會宣派末期股息港幣 8.3 仙，全年股息共計港幣 11.7 仙，較去年增長 19.4%。

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」)截止二零零八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	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	3	9,133,605	5,681,095
銷售成本		(5,875,379)	(3,597,462)
毛利		3,258,226	2,083,633
投資物業公平值變動之 收益		308,098	799,955
從物業存貨轉入投資物業 公平值變動之收益		61,706	-
衍生金融工具公平值變動 之虧損		(100,665)	-
其他收入	4	384,379	389,695
銷售及市場推廣支出		(341,390)	(141,504)
一般及行政支出		(473,216)	(275,233)
應佔聯營公司業績		97,094	67,715
財務費用	5	(137,312)	(152,827)
除稅前溢利		3,056,920	2,771,434
所得稅開支	6	(965,596)	(1,296,192)
年內溢利		2,091,324	1,475,242

應佔：			
本公司股本持有人		2,037,631	1,431,082
少數股東權益		53,693	44,160
		<u>2,091,324</u>	<u>1,475,242</u>
股息	7		
已付		458,917	281,013
擬派		391,373	297,865
每股盈利	8		
基本		港幣 46.9 仙	港幣 39.8 仙
攤薄		港幣 46.5 仙	港幣 39.2 仙

綜合資產負債表

於十二月三十一日

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
非流動資產		
商譽	87,459	50,423
物業、廠房及設備	2,263,789	1,273,490
預付租賃款項	2,876,565	2,399,137
投資物業	9,998,305	8,967,812
於聯營公司之權益	731,099	593,600
應收一家聯營公司款項	265,178	237,464
可供出售投資	187,994	196,220
遞延稅項資產	395,333	374,174
	<u>16,805,722</u>	<u>14,092,320</u>
流動資產		
物業存貨	38,024,692	22,097,459
預付租賃款項	75,485	41,686
其他存貨	59,363	12,734
應收賬款、其他應收賬項及已付按金	9,876,713	6,766,924
應收客戶合約工程款項	210,929	190,784
應收同系附屬公司款項	15,598	2,791
應收直接控股公司款項	7,629	5,026
預付稅項	128,731	52,532
現金及銀行結存	5,553,441	4,516,801
	<u>53,952,581</u>	<u>33,686,737</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付賬項	4,226,299	2,096,676
預售物業已收訂金	5,689,910	3,573,992
應付客戶合約工程款項	341,963	124,248
應付同系附屬公司款項	13,098	425

應付少數股東款項	911,573	503,084
銀行借貸 — 一年內到期	4,062,895	2,712,212
應付稅項	686,238	863,635
	<u>15,931,976</u>	<u>9,874,272</u>
流動資產淨值	<u>38,020,605</u>	<u>23,812,465</u>
資產總值減流動負債	<u>54,826,327</u>	<u>37,904,785</u>
股本及儲備		
股本	471,535	402,520
儲備	<u>33,333,600</u>	<u>21,726,941</u>
本公司股本持有人應佔股本		
	33,805,135	22,129,461
少數股東權益	<u>2,334,009</u>	<u>1,776,649</u>
	<u>36,139,144</u>	<u>23,906,110</u>
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	17,030,097	12,721,736
遞延稅項負債	1,520,162	1,276,939
衍生金融工具	136,924	-
	<u>18,687,183</u>	<u>13,998,675</u>
	<u>54,826,327</u>	<u>37,904,785</u>

附注：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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」）頒佈並於二零零八年一月一日開始之本集團財政年度生效的新詮釋及修訂本（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）金融資產的重新分類

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 11 號

香港財務報告準則第 2 號：集團及庫存股份交易

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號

服務特許安排

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 — 固定收益資產之限制、最低資金要求及兩者之互動關係

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、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）

香港財務報告準則之改進 1

香港會計準則第 1 號（經修訂）

財務報表之呈列 2

香港會計準則第 23 號（經修訂）

借貸成本 2

香港會計準則第 27 號（經修訂）

綜合及獨立財務報表 3

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 2

香港會計準則第 39 號（修訂本）

合資格對沖項目 3

香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）

於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 2

香港財務報告準則第 2 號（修訂本）

歸屬條件及註銷 2

香港財務報告準則第 3 號（經修訂）

業務合併 3

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）

改進金融工具的披露 2

香港財務報告準則第 8 號

經營分類 2

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 9 號及香港會計準則嵌入式衍生工具 4
第 39 號（修訂本）

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 - 續

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 15 號	房地產建造協議	2
香港（國際財務報告詮釋委員會）	－ 詮釋第 16 號	對沖海外業務之淨投資	6
香港（國際財務報告詮釋委員會）	－ 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產	3
香港（國際財務報告詮釋委員會）	－ 詮釋第 18 號	來自客戶之資產轉讓	7

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟香港財務報告準則第 5 號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零零九年六月三十日或之後完結的年度期間生效
- 5 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 6 於二零零八年十月一日或之後開始的年度期間生效
- 7 對二零零九年七月一日或之後的轉讓生效

應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）可能影響收購日期為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天或之後之業務合併之會計方法。香港會計準則第 27 號（經修訂）將影響母公司在附屬公司所有權變動的會計處理。採納香港財務報告準則（修訂本）「改善香港財務報告準則」包含香港會計準則第 40 號修訂本「投資物業」可能影響用作集團投資物業之在建物業或開發中物業之會計政策。香港會計準則第 40 號修訂本涵蓋香港會計準則第 40 號範圍內之物業，故須根據集團之會計政策以公平值模範列賬。該物業目前根據香港會計準則第 16 號「物業、機械及設備」按成本減值列賬。修訂本將予應用，並於集團自二零零九年一月一日開始之財政期間生效。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。

2. 上年度所收購附屬公司資產淨值重分配

年內，本集團已完成對二零零七年十二月收購迅機投資有限公司（「迅機」）全部股權所獲之相關資產及負債計算的評估。收購迅機於上年度財務報表入賬列為收購資產。

完成上述複核後，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，並將在建項目（計入物業、廠房及設備）的初始賬面值減少港幣 1,888,000,000 元。綜合資產負債表的比較數字已相應重列。

3. 業務及地域分類資料

(a) 業務分類

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	銷售已發展物 港幣千元	物業投資及管 港幣千元	建築及裝修服 港幣千元	合并 港幣千元
營業額				
外銷	<u>6,949,401</u>	<u>1,131,177</u>	<u>1,053,027</u>	<u>9,133,605</u>
業績				
分類業績	<u>1,814,018</u>	<u>1,021,684</u>	<u>66,368</u>	2,902,070
未分配利息收入				74,736
未分配其他收入				187,979
未分配公司支出				(67,647)
應佔聯營公司業績	-	97,094	-	97,094
財務費用				<u>(137,312)</u>
除稅前溢利				3,056,920
稅項				<u>(965,596)</u>
年內溢利				<u>2,091,324</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	銷售已發展物 港幣千元	物業投資及管 港幣千元	建築及裝修服 港幣千元	合并 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>

(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 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。

4. 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
匯兌收益	168,399	267,745
銀行利息收入	74,736	79,694
应收联营公司推算利息收入	12,403	-
政府補貼(注)	53,658	-
收回於過往年度撇銷的其他可收回款項	17,933	-
沖回過往年度物業存貨之減值準備	18,966	-
增購附屬公司非控股權益之折讓	2,708	20,415
出售可供出售投資之收益	765	17,570
其他	34,811	4,271
	<u>384,379</u>	<u>389,695</u>

注：本金額主要包括各地政府的補償金，補助及稅項返還。

5. 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
須於下列限期悉數償還之銀行貸款利息：		
五年內	(965,188)	(659,076)
五年後	(16,274)	(12,078)
總借貸成本	<u>(981,462)</u>	<u>(671,154)</u>
應收聯營公司款項之公平值變動	-	(24,322)
減：就特定銀行借貸撥充發展中物業資本之金額	<u>844,150</u>	<u>542,649</u>
	<u>(137,312)</u>	<u>(152,827)</u>

6. 所得稅開支

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	(1,894)	(410)
中國內地企業所得稅	(512,506)	(474,971)
	<u>(514,400)</u>	<u>(475,381)</u>
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(296,581)</u>	<u>(256,965)</u>
遞延稅項		
本年度	(154,615)	(185,520)
稅率改變所產生	-	(378,326)
	<u>(154,615)</u>	<u>(563,846)</u>
	<u>(965,596)</u>	<u>(1,296,192)</u>

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》，將企業利得稅稅率由 17.5% 調低至 16.5%，由二零零八／二零零九年課稅年度起生效。因此，香港利得稅按年內估計應課稅溢利的 16.5%（二零零七年：17.5%）撥備。

兩年度中國內地企業所得稅之撥備均根據適用於中國內地附屬公司之相關所得稅法按附屬公司之估計應課稅溢利計算。

土地增值稅按增值的累進稅率計算，部分可於扣稅。

二零零七年三月十六日，中國根據第63號國家主席令頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施條例。新稅法及實施條例訂明若干附屬公司的稅率自二零零八年一月一日起由33%更改為25%。

7. 股息

	<u>二零零八年</u> 港幣千元	<u>二零零七年</u> 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3.4仙（二零零七年： 港幣2.4仙）	160,294	90,032
二零零七年末期股息，已批准及派發		
— 每股普通股港幣7.4仙	297,865	-
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
因行使購股權及配售新股而額外派發之去 年末期股息	758	21,517
	<u>458,917</u>	<u>281,013</u>
擬派股息：		
年內擬派末期股息		
— 每股普通股港幣8.3仙 （二零零七年：港幣7.4仙）	<u>391,373</u>	<u>297,865</u>

本公司董事建議派付截至二零零八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 8.3 仙，按最新已發行股份數目 4,715,346,168 股計算，惟須獲股東於應屆股東大會批准，方可作實。

8. 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：

	<u>二零零八年</u> 港幣千元	<u>二零零七年</u> 港幣千元
盈利		
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>2,037,631</u>	<u>1,431,082</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數	4,347,896,126	3,599,933,445
購股權所涉及具潛在攤薄作用的普通股	30,706,426	47,443,349
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數	<u>4,378,602,552</u>	<u>3,647,376,794</u>

主席報告

剛剛過去的二零零八年是極不平凡的一年。自二零零七年九月源自美國的次按危機爆發以來，次按危機以前所未有的速度和方式迅速演變成全球性金融危機，由此導致的全球性信貸和需求收縮又繼而使金融危機擴散、蔓延至實體經濟，危及全球經濟的健康。中國年初百年不遇的雪災和五月發生的四川地震也對包括房地產市場在內的中國經濟帶來了一定程度的短期衝擊。

然而，在國內外宏觀經濟面臨多方面不確定性因素和行業經營環境充滿挑戰的諸多不利條件下，集團審時度勢，及時有效地調整了產品策略和市場營銷策略。與此同時，集團大力強化內部管理，多方面挖掘成本潛力，向管理要效益，從而使集團在住宅開發和物業出租兩個核心業務領域均取得了穩定增長的突出業績。

二零零八年全年業績及股息派發

本年度，集團實現綜合營業額港幣 91.34 億，股東應占溢利 20.38 億，與二零零七年同期相比分別增長了 60.8% 和 42.4%。其中，住宅開發業務主要受賣樓收入同比大幅上升所帶動，營業額上升到港幣 69.49 億元，較二零零七年同比增長達 60.4%。二零零八年，收租物業和物業管理繼續增長，全年營業額達到港幣約 11.31 億元，較二零零七年同期增長了 14.7%。

二零零八年住宅開發業務的毛利潤率為 33.7%，比二零零七年同期的 32.5% 略有上升，主要是由於營業額構成中高毛利項目比重加大和多數項目售價有所增長之故；收租業務的 EBITDA 利潤率也維持在 70% 以上的較高水平；增值服務二零零八年全年的毛利潤率為 12.0%。

根據集團一貫的派息政策，本集團決定派發每股末期股息為港幣 8.3 仙，加上中期已派股息每股港幣 3.4 仙，全年共派股息每股港幣 11.7 仙，較二零零七年每股港幣 9.8 仙的全年股息同比增長 19.4%。

土地儲備

二零零八年上半年，集團通過定向配股從大股東華潤集團收購了一批優質土地儲備。這些項目從二零零八年下半年開始陸續開盤銷售。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一貫的土地儲備策略，即在保證現金流健康、負債水平適當並加快開發現有土地的前提下，適度增加土地儲備，並力求以相對低的成本獲取優質土地。

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，使集團在未來幾年里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平。

在過去的一年里，集團繼續秉承該基本策略，並賦予這一策略以新的詮釋。二零零八年上半年本集團以 1.97 億港幣的對價以及在十一月二十八日以港幣一元的象徵性價格從大股東華潤集團分別收購了家私製造銷售業務和北京美洲俱樂部有限公司(Beijing American Club Co., Ltd.)80% 的股權。有關收購即是對這一策略新的詮釋的具體體現。

家私製造銷售業務的收購進一步完善了集團“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。

而北京美洲俱樂部有限公司是北京美洲俱樂部的經營實體。其 80% 的股權所對應截止二零零八年十月三十一日的應占淨資產為 371.98 萬港幣。北京美洲俱樂部是本集團擁有的北京華潤大廈重要租戶之一，其業務主要是為在京的企業和個人會員提供專享的餐飲會議娛樂等方面的專門服務，會員攬括了在京的大型國企、跨國企業、企業家及外交人士等等。該收購將對保持和進一步提升北京華潤大廈作為北京首屈一指的甲級寫字樓的市場形象和地位、提升北京華潤大廈的租金水平和業績起到重要作用。

前景展望

本集團對中國經濟保持平穩較快增長充滿信心，對中國地產市場的前景充滿信心。

二零零八年下半年中國政府及時採取的擴大內需措施，並適時調整、配套實行了積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策。二零零八年九月份以來，各地方政府也陸續出臺了密集的刺激房地產市場的政策和措施。所有這些政策和措施不僅對促進中國經濟平穩較快增長是十分必要的，對啟動和釋放中國房地產市場的巨大實質需求也已經取得並將繼續產生明顯成效。二零零九年一月至三月二十二日，集團已實現住宅簽約額 30.58 億人民幣、簽約面積 39.00 萬平方米，均比去年同期大幅增長。連同二零零九年結算、但在二零零八年已鎖定的簽約額 61.10 億人民幣，集團已鎖定的二零零九年住宅開發營業額達 86.44 億人民幣。

長遠來看，集團相信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。由當前短期經濟環境變化所帶來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。

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。

董事會對集團的未來充滿信心，對二零零九年取得滿意業績充滿信心。

宋林
主席

香港，二零零九年三月二十七日

管理層討論與分析

二零零八年，集團住宅開發業務取得令人滿意的業績。同時，出租業務表現理想，為集團貢獻了穩定的現金收入和利潤。年內，各項目工程進度均符合預期，為本年和二零零九年結算奠定了良好基礎。

二零零八年住宅開發業務回顧

二零零八年集團銷售房屋合同額達到人民幣 79.95 億元，較去年同期上升 42.2%；銷售面積達 701,130 平方米，同比增長 20.7%。

二零零八年各城市銷售情況詳見下表：

城市		合同金額	占比	銷售面積	占比
		人民幣'000	%	平方米	%
北京	Beijing	753,064	9.4%	43,211	6.2%
上海	Shanghai	918,197	11.5%	32,765	4.7%
成都	Chengdu	1,304,376	16.3%	204,230	29.1%
武漢	Wuhan	172,503	2.2%	23,164	3.3%
合肥	Hefei	430,027	5.4%	79,961	11.4%
杭州	Hangzhou	2,653,463	33.2%	96,260	13.7%
無錫	Wuxi	310,842	3.9%	42,239	6.0%
寧波	Ningbo	331,556	4.1%	23,861	3.4%
大連	Dalian	818,319	10.2%	77,910	11.1%
長沙	Changsha	134,756	1.7%	41,566	5.9%
蘇州	Suzhou	21,282	0.3%	735	0.1%
重慶	Chongqing	146,277	1.8%	35,229	5.0%
合計	Total	7,994,662		701,130	

二零零八年全年本集團各項目詳細銷售資料如下表所示：

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 八年十二月 三十一日累 計已售面積 (平方米)	二零零八年 銷售面積 (平方米)	二零零八 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	121,829	232	20,679
鳳凰城三期	北京	已完工	高密度住宅	171,583	109,393	12,500	28,672
橡樹灣一期	北京	二零零九年十二月	高密度住宅	307,157	149,833	16,621	15,473
西堤紅山	北京	二零一零年六月	中低密度住宅	283,129	5,591	5,036	15,888
其他住宅	北京	已完工		NA	NA	738	9,754
北京車庫合計	北京	已完工		NA	NA	8,099	5,763
上海灘一期	上海	已完工	高密度住宅	107,764	78,683	13,965	33,835
橡樹灣一期	上海	二零零九年十二月	高密度住宅	79,318	18,805	18,800	23,707
翡翠城三期	成都	已完工	中低密度住宅	189,409	174,168	3,158	11,655
翡翠城四期	成都	已完工	中低密度住宅	333,426	147,976	86,730	6,551
二十四城一期	成都	二零零九年六月	高密度住宅	362,764	129,641	62,703	6,514
鳳凰城一期	成都	已完工	高密度住宅	394,255	103,272	39,248	6,139
翡翠城車庫	成都	已完工		136,685	29,278	12,391	4,035
鳳凰城二期	武漢	已完工	高密度住宅	157,300	126,642	20,761	7,784
武漢車庫	武漢	已完工		8,324	2,404	2,404	4,540

瀾溪鎮	合肥	已完工	中低密度住宅	200,503	165,607	49,036	5,705
瀾溪鎮車庫	合肥	已完工		24,983	9,640	4,684	2,594
幸福里一期	合肥	二零零九年十二月	高密度住宅	264,566	26,240	26,240	5,263
悅府	杭州	二零零九年十二月	高密度住宅	147,900	96,260	96,260	27,566
無錫太湖國際社區一期	無錫	二零零九年十二月	中低密度住宅	204,464	95,521	30,758	7,330
無錫太湖國際社區二期	無錫	二零零九年十二月	中低密度住宅	230,859	11,480	11,480	7,438
卡納湖谷一期	寧波	二零零九年十二月	低密度住宅	77,152	19,898	19,898	14,689
中央公園一期	慈溪	二零一零年十二月	高密度住宅	31,832	3,949	3,949	9,475
星海灣壹號一期	大連	二零零九年十二月	中低密度住宅	108,916	13,046	13,046	26,719
海中國一期	大連	二零零九年十二月	高密度住宅	244,312	64,864	64,864	7,242
平門府	蘇州	二零一零年六月	低密度住宅	67,942	735	735	28,974
鳳凰城一期	長沙	二零零九年十二月	高密度住宅	224,636	41,566	41,566	3,242
二十四城一期	重慶	二零一零年十二月	高密度住宅	179,485	35,229	35,229	4,152

二零零八年竣工結算項目資料

二零零八年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 69.49 億元，結算面積為 682,531 平方米，較上年同期分別增長 60.4%和 50.1%。

本集團二零零八年項目結算詳情及營業額構成如下：

項目名稱	結算面積 平方米	結算營業額 港幣'000
橡樹灣	64,775	984,766
鳳凰城三期	14,927	401,687
鳳凰城公建	29,277	425,463
其他	2,473	81,904
北京地區小計	111,452	1,893,820
上海灘花園	26,774	977,060
橡樹灣	4,171	187,914
上海地區小計	30,945	1,164,974
翡翠城	257,798	1,839,003
鳳凰城	103,272	749,337
成都地區小計	361,070	2,588,341
武漢鳳凰城	23,164	193,741
合肥瀾溪鎮	69,340	419,404
無錫太湖國際社區	86,560	689,123
總計	682,531	6,949,402

二零零九年以來，本集團各項目銷售暢旺。截至三月二十二日，已經實現簽約額人民幣 30.58 億元，銷售面積 39.00 萬平方米，均比二零零八年同期有大幅增長。

在北京，位於西二環附近的西堤紅山是本集團二零零九年主推的高端產品之一，零九年已累計簽約 201 套，實現簽約額人民幣 2.94 億元。北京另一高端產品鳳凰城三期零九年累計銷售 28 套，實現簽約額人民幣 1.72 億元。本集團在北京的另一主要銷售項目橡樹灣零九年累計銷售 1.96 萬平方米，實現簽約額人民幣 2.58 億元。北京地區共實現簽約額人民幣 7.69 億元。

在上海，橡樹灣共銷售 113 套，實現簽約額人民幣 1.76 億元。

在成都，翡翠城四期銷售 798 套，實現簽約額人民幣 4.20 億元；二十四城一期銷售 638 套，實現簽約額人民幣 3.60 億元；鳳凰城一期銷售 137 套，實現簽約額人民幣 0.90 億元。成都地區共實現簽約額人民幣 8.74 億元。

在武漢，中央公園和鳳凰城兩個項目共銷售 96 套，實現簽約額人民幣 1.21 億元。

在合肥，瀾溪鎮和幸福里兩個項目共銷售 182 套，實現簽約額人民幣 0.99 億元。

在無錫，太湖國際社區項目共銷售 476 套，實現簽約額人民幣 3.26 億元。

在寧波，高端產品卡納湖谷共銷售 15 套，實現簽約人民幣 0.87 億元；此外，慈溪中央公園項目也取得了人民幣 0.53 億元的簽約額。

在大連，星海灣和海中國兩個項目共銷售 138 套，實現簽約額人民幣 1.97 億元。

在長沙，鳳凰城項目已經銷售 452 套，實現簽約額人民幣 1.48 億元。

在蘇州，位於古城區的高端產品平門府銷售了 9 套，取得簽約額人民幣 0.69 億元。

在重慶，二十四城項目已經銷售 240 套，取得簽約額人民幣 1.07 億元。

本集團二零零九年兩個多月以來的銷售情況為本集團二零零九年的結算打下了堅實的基礎。連同已在二零零八年簽約，並將在二零零九年結算的人民幣 61.10 億元，集團已鎖定的二零零九年住宅開發營業額達人民幣 86.44 億元。

二零零八年出租業務回顧

截止二零零八年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 99.98 億元，期內經獨立第三方評估取得的港幣 3.70 億元的價值增值，投資物業占集團總資產值的比重為 14.1%。期內，出租業務營業額達到港幣 9.67 億元，比上年同期增長 12.0%。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% 以上的較高水平。

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（港幣'000）			平均出租率(%)		
	2008 年	2007 年	同比增長%	2008 年	2007 年	百分比變化
北京華潤大廈	155,056	132,153	17.3%	96.4%	100.0%	-3.6%
北京其他物業	84,199	92,467	-8.9%	92.4%	94.5%	-2.1%
上海時代廣場	173,707	164,198	5.8%	95.5%	95.5%	0.0%
深圳華潤中心	554,233	474,620	16.8%	99.7%	99.7%	0.0%
物業管理	163,727	122,924	33.2%	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
深圳華潤中心一期	深圳	100.00%	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	100.00%	13,789	13,789	酒店
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
北京華潤大廈	北京	100.00%	65,222	65,222	寫字樓
西單文化廣場	北京	96.07%	36,184	34,762	零售
置地星座商場	北京	96.07%	16,787	16,127	零售
優士閣商場	北京	96.07%	10,685	10,265	零售
京通商鋪	北京	96.07%	17,952	17,246	零售
北京鳳凰城商業街	北京	96.07%	13,210	12,691	零售
華威大廈	北京	48.04%	54,214	26,042	零售
華南大廈	北京	15.30%	70,058	10,718	零售
冠英園 22#樓	北京	96.07%	4,155	3,992	寫字樓
金慧園	北京	96.07%	3,926	3,772	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	96.07%	5,681	5,457	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	96.07%	2,007	1,928	零售
其他	北京	96.07%	34,729	33,364	寫字樓/零售
總樓面面積*			675,676	582,453	
其中：零售物業			501,551	409,549	
寫字樓			174,124	172,903	

*尚未包括在建中的北京鳳凰城公建、北京橡樹灣公建、深圳華潤中心二期、成都翡翠城公建、成都二十四城公建、成都橡樹灣公建、綿陽項目公建、杭州萬象城、無錫太湖國際社區公建、大連星海灣酒店、重慶二十四城公建等共計 2,690,470 平方米的建築面積。

二零零八年增值服務回顧

本集團繼上年收購建築業務和裝修業務後，于本年 7 月份和 11 月份收購華潤集團家私業務和美洲俱樂部，從而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，增值服務取得港幣 10.53 億的營業額，毛利率 12.0%。

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，以港幣 90.15 億的對價，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
北京門頭溝項目	北京	348,048	中低密度住宅
北京大興 17#地項目	北京	267,115	中低密度住宅
武漢中央公園	武漢	423,315	中高密度住宅
重慶二十四城	重慶	1,916,011	中高密度住宅
瀋陽橡樹灣	瀋陽	1,025,300	中低密度住宅
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
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 2,232 萬平方米（建築面積），詳見下表：

地區	總建築面積 (平方米)
北京*	2,948,630
上海	567,168
深圳	545,805
成都	4,765,851
武漢	474,817
合肥	412,279
杭州*	808,459
無錫*	1,721,440

寧波	556,090
大連*	1,813,295
長沙	1,984,242
蘇州	105,961
重慶	3,027,258
瀋陽	1,042,150
綿陽	1,007,000
廈門	361,287
天津	177,182
總計	22,318,914

*本集團占北京橡樹灣項目的權益為 98.0%，本集團占北京地區土地儲備 96.0%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

截止二零零八年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額折合港幣 210.93 億元，現金及銀行結存折合港幣 55.53 億元，淨負債對股東權益比率為 46.0%。

截止二零零八年十二月三十一日，本集團貸款的貨幣構成為人民幣 47.6%，港幣 52.4%。貸款總額中，約 19.3% 的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。二零零八年的加權平均銀行貸款年息為 5.4%。

雇員及薪酬政策

截至二零零八年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港雇用了 6,229 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、股票期權計劃及限制性股票獎勵計劃。

企業管治

在截止 2008 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。

期內，除陳茂波先生和閻焱先生的任期指定三年以外，本公司當其時的其他董事（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公司的企業管治水平與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。董事會轄下的獨立委員會（如有）的主席亦應在任何批准關連交易的股東大會上回應問題。

公司主席由於外出公幹；以致未能出席於二零零八年五月三十日舉行之股東周年大會。於 2008 年 7 月 14 日召開的特別股東大會上，幾位獨立非執行董事或因公務、或因屆時不在香港，均沒有出席該次股東大會。

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。

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。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雇員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬該相關經甄選雇員為止。

截至二零零八年十二月三十一日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 162,241,728.96 元購入 19,900,000 股本公司股份，占本公司於採納日期已發行股本 0.4931%。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“**限制性股份獎勵計劃**”中披露外，本公司或其附屬公司於截至二零零八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（不論是否在聯交所或其他證券交易所進行）。

金融衍生工具

本年度內，本公司利用當前由於美國爆發次按危機整體利率水平較低的機遇，進行了總值港幣 30 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平上。由於交易後掉期利率下降，于全年業績中已反映本公司所錄得的公平價值之虧損。

審核委員會審閱

二零零八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

董事會議決於二零零九年七月三日向於二零零九年六月三日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 8.3 仙（二零零七年：港幣 7.4 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零零九年五月二十七日（星期三）至二零零九年六月三日（星期三）（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，必須於二零零九年五月二十六日（星期二）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，二零零九年三月二十七日

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、閻廳先生、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、閻焱先生及尹錦滔先生。