

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倚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)

二零一零年中期業績公佈

摘要

- 二零一零年上半年綜合營業額為港幣 124.12 億元，去年同期為港幣 33.78 億元，比去年同期增加 267.5%。
- 二零一零年上半年綜合股東應佔淨利潤為港幣 34.62 億元，去年同期為港幣 12.89 億元，比去年同期增加 168.5%。
- 二零一零年上半年綜合毛利潤率為 38.9%，去年同期為 39.0%，2009 年全年為 35.8%。
- 二零一零年上半年綜合股東應佔淨利潤率為 27.9%，去年同期為 38.2%，2009 年全年為 26.6%。
- 二零一零年上半年每股盈利為港幣 69.03 仙，去年同期為港幣 26.90 仙，比去年同期增加 156.6%。
- 二零一零年上半年結算面積 813,770 平方米，去年同期為 243,357 平方米，比去年同期增加 234.4%。
- 二零一零年截止八月二十二日，新增土地儲備 252.90 萬平方米，總土地儲備達 2,261 萬平方米。
- 二零一零年截止八月二十二日，本集團已實現住宅簽約額人民幣 101.59 億元、簽約面積 104.95 萬平方米，連同二零零九年已銷售但當年未結算的簽約額人民幣 191.13 億元，二零一零年截止八月二十二日，本集團共有人民幣 292.72 億元已實現簽約額有待在二零一零年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一零年內結算的住宅開發營業額已達人民幣 166.12 億元。
- 董事會宣派中期股息每股港幣 9.5 仙，較去年港幣 5.4 仙增加港幣 4.1 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」)截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績:

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		2010 港幣千元 (未經審核)	2009 港幣千元 (重列及未經審核)
收益	4	12,412,461	3,377,895
銷售成本		<u>(7,588,516)</u>	<u>(2,061,957)</u>
毛利		4,823,945	1,315,938
投資物業之公平值變動收益		2,600,680	1,171,535
轉撥至投資物業之物業存貨之公平值變動收益		-	67,208
衍生金融工具之公平值變動(虧損)收益		(22,854)	19,718
其他收入		131,410	72,570
銷售及市場推廣支出		(299,799)	(202,149)
一般及行政支出		(514,500)	(231,761)
應佔聯營公司業績		24,892	11,372
財務費用		<u>(124,670)</u>	<u>(61,847)</u>
除稅前溢利		6,619,104	2,162,584
所得稅開支	5	<u>(2,041,727)</u>	<u>(628,868)</u>
期內溢利		<u>4,577,377</u>	<u>1,533,716</u>
其他全面收入			
換算呈列貨幣所產生之匯兌差額		577,711	134,709
現金流對沖之公平值變動(虧損)收益		<u>(23,317)</u>	<u>19,968</u>
		<u>554,394</u>	<u>154,677</u>
期內全面收入總額		<u>5,131,771</u>	<u>1,688,393</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		3,914,398	1,434,532
非控股權益		<u>1,217,373</u>	<u>253,861</u>
		<u>5,131,771</u>	<u>1,688,393</u>
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		3,461,768	1,289,456
非控股權益		<u>1,115,609</u>	<u>244,260</u>
		<u>4,577,377</u>	<u>1,533,716</u>
每股盈利	6		
— 基本		<u>港幣 69.03 仙</u>	<u>港幣 26.90 仙</u>
— 攤薄		<u>港幣 68.66 仙</u>	<u>港幣 26.76 仙</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一零年六月三十日

	附註	30.6.2010 港幣千元 (未經審核)	31.12.2009 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,758,591	2,578,850
預付租賃款項		454,584	453,068
投資物業		20,138,825	16,742,284
於聯營公司之權益		700,968	668,666
應收一家聯營公司之款項		248,058	238,614
可供出售投資		180,289	179,772
遞延稅項資產		438,779	471,022
		<u>24,920,094</u>	<u>21,332,276</u>
流動資產			
物業存貨		44,430,992	40,827,522
預付租賃款項		11,390	11,188
其他存貨		87,802	55,606
應收賬款、其他應收賬項及已付訂金	8	22,417,880	13,751,430
應收客戶合約工程款項		340,264	281,615
應收同系附屬公司款項		103,536	99,999
應收直接控股公司款項		8,251	4,103
預付稅項		926,822	707,019
現金及銀行結存		15,471,800	19,513,576
		<u>83,798,737</u>	<u>75,252,058</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	9	6,780,235	5,657,260
預售物業已收訂金		17,185,024	18,943,304
應付客戶合約工程款項		413,505	374,575
應付同系附屬公司款項		480,540	23,976
應付非控制股東款項		802,935	988,111
應付稅項		2,267,540	1,849,380
銀行借貸—一年內到期		2,001,205	1,827,206
		<u>29,930,984</u>	<u>29,663,812</u>
流動資產淨值		<u>53,867,753</u>	<u>45,588,246</u>
資產總值減流動負債		<u>78,787,847</u>	<u>66,920,522</u>

	<u>30.6.2010</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>31.12.2009</u> 港幣千元 (經審核)
股本及儲備		
股本	503,643	503,001
儲備	40,480,489	37,306,983
本公司擁有人應佔股本	40,984,132	37,809,984
非控股權益	2,405,515	1,190,073
	<u>43,389,647</u>	<u>39,000,057</u>
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	32,354,597	25,631,576
遞延稅項負債	2,874,330	2,165,788
衍生金融工具	169,273	123,101
	<u>35,398,200</u>	<u>27,920,465</u>
	<u>78,787,847</u>	<u>66,920,522</u>

附注:

1. 獨立審閱

截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績並未經審核，惟已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附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

簡明綜合財務報表所用會計政策與本集團編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所遵循者貫徹一致，惟以下所述者例外。

(1) 重列過往期間數字

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

於過往年度，本集團根據香港會計師公會頒佈的會計指引第五號「共同控制下合併的合併會計法」之指引，更改就涉及受共同控制實體之業務合併所使用的會計政策，由收購法轉為採用合併會計法。

本集團於二零零九年六月三十日後向華潤集團（CRH）的一間附屬公司收購欣日有限公司及其附屬公司（「欣日集團」），該交易被視為涉及受共同控制實體的業務合併，並於截至二零零九年十二月三十一日止年度已採用合併會計法入賬。因此，截至二零零九年六月三十日六個月的比較綜合收益表、權益變動表及現金流量表已因而重列，藉此納入合併實體由其開始受共同控制日期起計的業績。

於截至二零零九年六月三十日止六個月採用合併會計法，已導致本集團期內全面收入總額及本公司擁有人應佔期內溢利分別減少港幣 33,148,000 元及港幣 29,649,000 元。

3. 主要會計政策 — 續

(2) 採納新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）

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二零一零年一月一日起之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第 5 號之修訂，為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團以現金結算並以股份為基礎支付之交易
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
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

本集團採用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）「業務合併」主要適用於合併日期在二零一零年一月一日或之後的合併業務。香港會計準則第 27 號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」主要適用於日期在二零一零年一月一日或之後取得或喪失對附屬公司的控股而引起之股東權益變化之會計處理。

由於本中期期間並無任何重大業務適用上述香港財務報告準則第 3 號（經修訂）及香港會計準則第 27 號（經修訂），採用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）、香港會計準則第 27 號（經修訂）及香港財務報告準則其後的修訂本對本集團本期及以往會計期間之簡明綜合財務報表並無產生任何重大影響。

本集團未來業績將可能因採用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）、香港會計準則第 27 號（經修訂）及香港財務報告準則其後的修訂本而有所影響。

作為二零零九年頒佈之《香港財務報告準則》的完善部分，對香港會計準則第 17 號「租賃」有關租賃土地之分類要求作出了修訂。香港會計準則第 17 號修訂前，本集團須將租賃土地歸類為經營租約，並在簡明綜合財務狀況表內列為預付租賃款項。有關修訂本已經刪除該要求。修訂本要求將租賃土地按照香港會計準則第 17 號之一般原則歸類，即根據與租約資產所有權相關之風險和報酬歸於租賃人或承租人之程度而釐定。

根據香港會計準則第 17 號「租賃」之過渡條文，本集團根據租約開始時存在的資料，重新評估於二零一零年一月一日未到期租約之土地成份分類，並認為應用該準則不會對本集團本期及以往會計期間之簡明綜合財務報表構成重大影響。

應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團本期及以往會計期間之簡明綜合財務報表構成影響。

3. 主要會計政策 — 續

(2) 採納新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」） — 續

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第 24 號（經修訂）	關連人士之披露 ⁴
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股分類 ²
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採用人士對香港財務報告準則第 7 號比較披露之有限豁免 ³
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 19 號	以股本工具抵消金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」引進金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平價值計量，特別是就(i)以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資，及(ii)純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第 9 號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

4. 營業額及分類資料

向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、建築及裝修服務以及其他等分類以及新分類酒店經營。由於酒店物業僅於二零零九年末落成並於本期間開始營運，新經營分類酒店經營已加入定期向主要營運決策者呈報的資料內，以作資源分配及表現評估用途。

以下為按呈報分類對本集團收益及業績作出之分析：

截至二零一零年六月三十日止六個月之業績

	銷售已 發展物業	物業投資 及管理	酒店經營	建築及 裝修服務 以及其他	合併
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益					
外銷	11,061,659	749,236	104,907	496,659	12,412,461
業績					
分類業績	3,896,476	370,298	(68,741)	8,271	4,206,304
未分配其他收入					131,410
投資物業之公平值變動收益					2,600,680
未分配支出					(219,512)
應佔聯營公司業績					24,892
財務費用					(124,670)
除稅前溢利					6,619,104

截至二零零九年六月三十日止六個月之業績

	銷售已 發展物業	物業投資 及管理	酒店經營	建築及 裝修服務 以及其他	合併
	港幣千元 (重列)	港幣千元 (重列)	港幣千元	港幣千元 (重列)	港幣千元 (重列)
收益					
外銷	2,360,764	604,437	-	412,694	3,377,895
業績					
分類業績	576,390	338,051	-	19,024	933,465
未分配其他收入					72,570
投資物業之公平值變動收益					1,171,535
轉撥至投資物業之物業存貨 之公平值變動收益					67,208
未分配支出					(31,719)
應佔聯營公司業績					11,372
財務費用					(61,847)
除稅前溢利					2,162,584

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	2010	2009
	港幣千元	港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	787,923	177,486
中國土地增值稅	536,043	184,026
	<u>1,323,966</u>	<u>361,512</u>
遞延稅項		
本年度	717,761	267,356
	<u>2,041,727</u>	<u>628,868</u>

6. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	2010	2009
	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		
（期內本公司擁有人應佔溢利）	<u>3,461,768</u>	<u>1,289,456</u>
		股份數目
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	5,014,804,337	4,794,395,058
以下具潛在攤薄普通股之影響		
購股權	15,426,706	24,626,816
獎勵股份—未授予	<u>11,354,233</u>	<u>-</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>5,041,585,276</u>	<u>4,819,021,874</u>

上述加權平均普通股數目乃於扣除由中銀國際英國保誠信託有限公司（本公司限制性股份獎勵計劃之托管公司）持有之 18,611,878 股（截至二零零九年六月三十日止六個月：23,958,000 股）之影響後得出。

7. 股息

本集團於二零一零年三月二十六日宣派二零零九年末期股息港幣 920,492,000 元，每股股息為港幣 18.3 仙，並於二零一零年七月二日派付予股東。本集團於二零零九年三月二十七日宣派二零零八年末期股息港幣 391,373,000 元，每股股息為港幣 8.3 仙，並於二零零九年七月三日派付予股東。派付二零零九年額外末期股息港幣 1,175,000 元（截至二零零九年六月三十日止六個月；支付二零零八年額外末期股息港幣 25,543,000 元）。派付額外末期股息乃由於在有關中期行使購股權及／或配售新股。

董事議決向於二零一零年九月二十日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣 9.5 仙（截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣 5.4 仙）

8. 應收賬款、其他應收賬項及已付訂金

	<u>30.6.2010</u> 港幣千元	<u>31.12.2009</u> 港幣千元
應收賬款	741,791	1,166,551
減：呆賬撥備	(352,407)	(349,661)
	<u>389,384</u>	<u>816,890</u>
就收購土地使用權已付訂金	20,000,571	11,087,733
其他應收賬項	1,482,660	1,340,710
減：呆賬撥備	(361,349)	(362,577)
	<u>1,121,311</u>	<u>978,133</u>
預付款項及訂金	906,614	868,674
	<u>22,417,880</u>	<u>13,751,430</u>

於報告期末之應收賬款（扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	<u>30.6.2010</u> 港幣千元	<u>31.12.2009</u> 港幣千元
一年內	199,152	612,871
一年以上	190,232	204,019
	<u>389,384</u>	<u>816,890</u>

9. 應付賬款及其他應付賬項

	<u>30.6.2010</u> 港幣千元	<u>31.12.2009</u> 港幣千元
應付賬款	4,245,867	4,032,505
其他應付賬項及應計費用	2,534,368	1,624,755
	<u>6,780,235</u>	<u>5,657,260</u>

於報告期末之應付賬款之賬齡分析如下：

	<u>30.6.2010</u> 港幣千元	<u>31.12.2009</u> 港幣千元
一年內	3,642,617	2,290,818
一年以上	603,250	1,741,687
	<u>4,245,867</u>	<u>4,032,505</u>

主席報告

今年上半年，本集團在目前的市場環境下，一方面繼續強化內部管理，挖掘管理成本潛力，另一方面因地、因時、因項目制宜地制定產品策略和市場行銷策略，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滿意的成績，也為全年取得滿意的業績增長打下了基礎。

上半年，中國政府若干針對房地產的行業調控政策的出台有效地抑制了中國房地產價格自二零零九年下半年開始並持續到今年第一季度的急劇上升。雖然短期內，市場成交因此而大幅減少，本集團上半年的銷售也同樣受到一定程度地影響，但從長期來看，有關政策和措施對中國地產行業的長遠健康發展是有益和必要的。其根本目的即是抑制土地和房地產價格在短時間內過快、非理性增長，確保行業發展的良性和可持續性，避免資產價格過快增長形成泡沫而在泡沫破裂後對實體經濟可能造成的傷害，因而不僅沒有改變房地產行業作為支柱產業總體利好的基本態勢，反而對行業的長遠發展有利。本集團相信，憑藉集團立足長遠的發展戰略、獨特的商業模式、嚴格的內部管理，以及集團在人力、財務和項目資源上強有力的整合能力，本集團將會更好地受益於未來中國房地產市場的發展並取得企業健康、快速及可持續的發展。

二零一零年上半年業績及股息派發

二零一零年上半年，集團於期內共實現綜合營業額港幣 124.12 億元，股東應占溢利港幣 34.62 億元，與二零零九年同期相比分別增長了 267.5%和 168.5%。其中，住宅開發業務營業額同比大幅上升 368.6%至港幣 110.62 億元。收租物業和物業管理表現優異，營業額達到港幣 7.49 億元，較二零零九年同期增長了 24.0%。二零一零年上半年住宅開發業務的結算毛利潤率為 38.5%，比二零零九同期的 34.7%和二零零九全年的 34.1%有大幅提高。

根據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 9.5 仙，較二零零九年同期每股港幣 5.4 仙的中期股息同比增長 75.9%。

土地儲備

至業績公佈日為止，今年集團通過公開招拍掛方式以合共 59.58 億人民幣先後於合肥、鄭州、上海、天津、揚州等城市購入了五塊土地，共計計容樓面面積為 252.9 萬平方米，使集團總的土地儲備達到了 2,261 萬平方米（建築面積），其中住宅開發和持有物業的土地儲備分別為 1,911 萬平方米和 350 萬平方米，另有 106 萬平方米已建成投資物業。集團持有物業的土地儲備在總土地儲備的占比由去年底的 13.4% 上升到 15.5%。同時，集團已進入的城市數也由去年底的 21 個增加到 23 個。集團土地資源的地域和業態分佈得到了進一步完善，有力地配合了集團的全國發展戰略和提升持有物業業務比重的業務發展規劃，為實現未來幾年持續跨越式增長的預期目標奠定了更為堅實的、與全國戰略相匹配、佈局合理、品質優異的土地儲備基礎。

未來集團仍將繼續在保證現金流健康、負債水平適當並加快開發現有土地的前提下，在既定的發展戰略指導下，嚴格堅持財務測算的指標要求，不斷優化資源在地域佈局、產品類別、地塊規模上的配置，多方式、多管道、低本地適度增加優質土地儲備。

前景展望

截止二零一零年八月二十二日，本集團已實現住宅簽約額 101.59 億元人民幣、簽約面積 104.95 萬平方米。連同二零零九年已實現銷售但當年尚未結算的簽約額 191.13 億人民幣，截至二零一零年八月二十二日本集團共有 292.72 億元人民幣的已實現簽約額有待在二零一零年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一零年內結算的住宅開發營業額已達 166.12 億元人民幣，亦較二零零九年全年的住宅開發營業額 127.34 億人民幣高出

30.5%，預示著本集團將能取得理想的二零一零年全年業績。

今年二月五日，香港股票指數編制機構恒生指數有限公司宣佈，將從三月八日起將本集團納入藍籌恒生指數。這是本集團發展史上的重要里程碑事件。它不僅代表了資本市場對本集團在發展戰略、公司治理、產品競爭力和盈利增長前景等方面的充分認可，也將大大提升華潤置地在資本市場的形象和影響力。本人希望借此機會代表董事會向為此做出巨大努力的全體員工表示衷心地感謝，向長期以來支持公司發展的全體股東、用戶、租戶和社會各界表示衷心地感謝。本集團將以此為新的起點，繼續不懈地致力於加強內部管理和成本控制，以及在產品創新、市場把握、風險控制等各方面全面提升專業能力，在實現為股東、為用戶、為員工持續不斷地創造更多價值這一企業宗旨的道路上不斷創造更好的成績。

王印
主席

香港，二零一零年八月二十七日

管理層討論與分析

二零一零年上半年住宅開發業務結算情況回顧

二零一零年上半年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 110.62 億元，結算面積為 813,770 平方米，較上年同期分別增長 368.6%和 234.4%。二零一零年上半年住宅開發業務的毛利率為 38.5%，較上年同期的 34.7%提升 3.8 個百分點。

本集團二零一零年上半年項目結算詳情及營業額構成如下：

項目名稱	結算金額 (港幣千元)	結算面積 (平方米)
西堤紅山	509,824	29,100
鳳凰城	3,679	262
橡樹灣	789,720	51,369
其他	16,396	168
北京地區小計	1,319,619	80,899
上海橡樹灣	36,710	837
深圳幸福里	540,707	12,177
翡翠城	255,385	38,046
鳳凰城	430,606	47,612
二十四城	2,164	126
成都地區小計	688,155	85,784
鳳凰城	3,796	596
中央公園	397,620	33,709
武漢地區小計	401,416	34,305

瀾溪鎮	3,443	619
幸福里	418,401	65,296
合肥地區小計	421,844	65,915
杭州悅府	3,171,050	99,633
無錫太湖國際社區	201,711	24,492
星海灣	2,059,391	60,414
海中國	630,756	77,631
大連地區小計	2,690,147	138,045
長沙鳳凰城	448,187	110,177
蘇州平門府	328,424	8,390
重慶二十四城	813,689	153,116
合計	11,061,659	813,770

二零二零年上半年住宅開發業務銷售情況回顧

年初，國內房地產市場延續零九年銷售勢頭。四月中旬，中央政府為確保房地產市場的長期健康發展，出台一系列宏觀調控措施，以抑制部分城市房價過快上漲的趨勢。截至目前，已經取得一定調控效果。本集團期內實現的簽約額和銷售面積較去年同期有所下降。截止六月底，銷售房屋合同金額達人民幣 72.68 億元，銷售面積 746,601 平方米，分別較去年同期下降 27.8% 和 34.0%。

二零二零年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	
	人民幣千元	%	平方米	%
北京	258,398	3.6%	11,551	1.5%
上海	263,336	3.6%	6,518	0.9%
深圳	46,327	0.6%	1,147	0.1%
成都	2,120,487	29.2%	234,820	31.5%
武漢	536,389	7.4%	48,426	6.5%
合肥	731,176	10.1%	108,126	14.5%
無錫	193,977	2.7%	15,759	2.1%
寧波	766,065	10.5%	40,350	5.4%
大連	410,361	5.6%	35,574	4.8%
長沙	348,744	4.8%	80,677	10.8%
蘇州	100,220	1.4%	2,304	0.3%
重慶	522,432	7.2%	81,658	10.9%
瀋陽	255,975	3.5%	25,286	3.4%
福州	714,571	9.8%	54,405	7.3%
合計	7,268,458	100.0%	746,601	100.0%

二零一零年上半年本集團主要項目詳細銷售資料：

項目名稱	所在城市	項目類型	總建築面積	截止二零一零年六月三十日累計已售面積(平方米)	二零一零年上半年銷售面積(平方米)	二零一零年上半年平均售價(人民幣/平方米)
橡樹灣	北京	高密度住宅	616,757	294,942	8,582	27,713
西堤紅山	北京	中低密度住宅	217,490	122,406	219	36,681
上海灘	上海	高密度住宅	189,776	98,840	271	64,426
橡樹灣	上海	高密度住宅	230,795	59,316	6,247	39,357
幸福里	深圳	高密度住宅	110,000	96,499	1,147	40,376
翡翠城	成都	中低密度住宅	1,063,542	882,699	53,203	11,533
二十四城	成都	高密度住宅	1,640,000	444,357	74,653	10,188
鳳凰城	成都	高密度住宅	694,576	340,026	72,219	8,118
橡樹灣	成都	中高密度住宅	523,511	4,796	4,796	7,599
鳳凰城	武漢	高密度住宅	141,300	133,303	175	7,492
中央公園	武漢	高密度住宅	346,696	138,980	47,830	11,145
瀾溪鎮	合肥	中低密度住宅	202,020	192,628	171	5,341
幸福里	合肥	高密度住宅	195,004	161,751	23,514	7,723
紫雲府	合肥	高密度住宅	199,500	84,217	84,217	6,508
太湖國際社區	無錫	中低密度住宅	1,017,698	323,527	15,759	12,309
卡納湖谷	寧波	低密度住宅	130,352	98,967	8,443	31,798
中央公園	慈溪	高密度住宅	284,348	97,297	30,857	15,901
星海灣壹號	大連	中低密度住宅	166,137	62,285	3,941	41,813
海中國	大連	高密度住宅	1,309,592	197,338	6,273	13,567
平門府	蘇州	低密度住宅	67,595	14,813	2,304	43,506
鳳凰城	長沙	高密度住宅	1,198,040	280,236	78,466	4,309
二十四城	重慶	高密度住宅	1,951,620	234,774	81,658	6,398
凱旋門	瀋陽	高密度住宅	280,000	67,645	7,106	8,409
橡樹灣	瀋陽	中高密度住宅	890,476	17,925	17,925	10,807
橡樹灣	福州	中低密度住宅	603,108	53,096	53,096	13,289

本年下半年，本集團在各地的項目在市場觀望氣氛濃重的情況下，受益於本集團的樓盤品質，取得了較好的銷售業績。截至八月二十二日，一個多月的時間，已實現銷售額人民幣 28.91 億元，銷售面積 302,935 平方米。從七月一日到八月二十二日，各地主要銷售情況如下：

上海灘花園和上海橡樹灣兩項目銷售 3,617 平方米，實現銷售額人民幣 2.33 億元；

成都翡翠城、鳳凰城、24 城和橡樹灣四個項目銷售 57,693 平方米，實現銷售額人民幣 5.74 億元；

武漢中央公園項目銷售 5,788 平方米，實現銷售額人民幣 0.69 億元；

合肥瀾溪鎮、幸福里、紫雲府三個項目銷售 14,959 平方米，實現銷售額人民幣 0.94 億元；

無錫太湖國際社區項目銷售 8,590 平方米，實現銷售額人民幣 0.89 億元；

寧波卡納湖谷和中央公園兩個項目銷售 7,398 平方米，實現銷售額人民幣 1.30 億元；

大連星海灣和海中國兩個項目銷售 95,243 平方米，實現銷售額人民幣 8.24 億元；

長沙鳳凰城項目銷售 28,284 平方米，實現銷售額人民幣 1.20 億元；

重慶 24 城項目銷售 38,467 平方米，實現銷售額人民幣 2.84 億元；

瀋陽凱旋門和橡樹灣兩個項目銷售 22,629 平方米，實現銷售額人民幣 2.48 億元；

福州橡樹灣項目銷售 19,087 平方米，實現銷售額人民幣 1.96 億元。

截至八月二十二日，本集團今年共實現簽約額人民幣 101.59 億元，加上去年已經預售未結算入帳的人民幣 191.13 億元簽約額，本集團共有人民幣 292.72 億元已實現簽約額，將隨著物業完工並交付陸續結算。其中，本集團已鎖定二零一零年住宅結算額人民幣 166.12 億元。

二零一零年上半年出租業務回顧

截止二零一零年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 201.39 億元，投資物業占集團總資產值的比重為 18.5%。期內，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 15.14 億元的價值增值。期內，出租業務的營業額達到港幣 6.34 億元，比上年同期增長 24.3%。

二零一零年上半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（港幣千元）			平均出租率(%)		
	二零一零年	二零零九年	%yoy	二零一零年	二零零九年	%yoy
北京華潤大廈	80,741	78,369	3.0%	97.4%	93.9%	3.5%
北京其他出租項目	68,516	50,843	34.8%	93.0%	95.5%	-2.5%
上海時代廣場	102,524	92,899	10.4%	98.2%	92.5%	5.7%
深圳華潤中心	362,432	287,625	26.0%	96.7%	99.0%	-2.3%
杭州萬象城	15,540	N/A	N/A	85.4%	N/A	N/A
物業管理	116,054	94,702	22.5%	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	深圳	100.00%	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

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
置地廣場	北京	96.28%	44,031	42,393	寫字樓/停車場
西單文化廣場	北京	96.28%	36,184	34,838	零售
置地星座商場	北京	96.28%	16,787	16,162	零售
優士閣商場	北京	96.28%	10,685	10,287	零售
京通商鋪	北京	96.28%	17,952	17,284	零售
北京鳳凰城商業街	北京	96.28%	13,210	12,719	零售
華威大廈	北京	48.14%	54,214	26,099	零售
華南大廈	北京	15.30%	70,058	10,719	零售
冠英園 22#樓	北京	96.28%	4,155	4,001	寫字樓
金慧園	北京	96.28%	3,926	3,780	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	96.28%	5,681	5,469	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	96.28%	2,007	1,932	零售
其他	北京	96.28%	34,729	33,437	寫字樓/零售
杭州萬象城	杭州	60.00%	242,845	145,707	零售/停車場
總樓面面積			1,056,362	864,725	
其中：零售物業			615,188	454,290	
寫字樓			191,788	190,488	
酒店			67,506	67,506	
其他			181,880	152,441	

*尚未包括在建中的北京置地廣場公建、北京橡樹灣公建、北京華潤大廈二期、上海灘花園酒店式公寓、上海吳中路公建、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、成都東湖項目公建、合肥幸福里公建、合肥政務區項目、杭州萬象城二期、無錫太湖國際社區公建、大連星海灣酒店、蘇州相城項目公建、重慶二十四城公建、瀋陽華潤中心、瀋陽置地廣場、青島潛艇學院項目公建、鞍山教育局項目公建、鄭州民主路項目等共計 3,498,679 平方米的建築面積。

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。本集團目前已經形成了三種商業開發模式：都市綜合體、住宅+區域商業中心、住宅+歡樂頌。都市綜合體的代表項目深圳萬象城成功之後，已在杭州、瀋陽、成都、青島、鄭州等地陸續複製。“住宅+區域商業中心”在北京橡樹灣試點後，將在全國推廣。本集團“住宅+歡樂頌”也將在鞍山試點後，拓展到其他新的城市。

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。

二零二零年上半年增值服務回顧

本集團通過成立產品研發中心，積極發揮集團自身在裝修業務上的傳統優勢，進一步推動“以客戶居家需求為導向”的產品研發、深化設計、到裝修實現的全面家居收納空間系統解決方案。

全面家居收納空間系統解決方案在北京橡樹灣、北京西堤紅山等項目試點後，取得了良好的市場反映，已在本集團其他諸多項目推廣應用。

土地儲備

截止二零一零年八月二十二日，本集團以 59.58 億人民幣代價，增持了 252.90 萬平方米的土地儲備。加上已有的土地儲備，本集團最新的總土地儲備量為 2,261 萬平方米（計容建築面積），分佈在 23 個城市。詳見下表：

城市	總建築面積 (平方米)
北京*	1,613,014
上海	1,237,563
深圳	9,489
成都	3,630,151
武漢	362,216
合肥	1,307,912
杭州*	504,669
無錫*	983,466
寧波	364,925
大連*	1,413,822
長沙	1,452,539
蘇州	421,748
重慶	2,371,170
瀋陽	2,038,732
廈門	307,826
福州	603,108
天津*	860,171
綿陽	775,861
鞍山	586,400
南通	415,200
青島*	745,400
鄭州	404,000
揚州	200,260
總計	22,609,642

*本集團占北京大興 17#地項目和門頭溝項目的權益為 100%，本集團占北京橡樹灣項目的權益為 98.1%，本集團占北京地區其他土地儲備 96.3%之權益，本集團占杭州萬象城項目、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%，本集團占天津地區項目權益為 98.1%，本集團占青島項目權益為 97.8%。

配股集資、貸款及負債比率

截止二零一零年六月三十日，本集團的綜合借貸額折合港幣 343.56 億元，現金及銀行結存折合港幣 154.72 億元，淨負債對股東權益比率為 46.1%。

截止二零一零年六月三十日，本集團貸款的貨幣構成為人民幣 29.6%，港幣 70.4%。貸款總額中，約 5.8%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平，今年的加權平均銀行貸款年息約為 2.23%。

雇員及薪酬政策

截至二零一零年六月三十日，本集團在中國內地和香港雇用了 8,969 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，酌情給予績效獎金及限制性股票獎勵計劃。其它員工福利包括公積金、醫療保險計劃等。

其他資料

企業管治

在截止二零一零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。

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。其後該獎勵計劃於 2009 年 12 月 8 日經修訂。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僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。

截至二零一零年六月三十日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 196,735,600.52 元購入 23,958,000 股本公司股份，占本公司於採納日期已發行股本 0.5937%。於截至二零一零年六月三十日止期間內，本公司已向本集團董事及僱員以零代價頒授合共 21,975,904 股股份，其中 5,346,122 股已於期內歸屬。根據該獎勵計劃的修訂條款，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。至本公告日期，共有 18,611,878 股未歸屬股份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二零一零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。

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。由於交易後掉期利率下降，截止本年六月底，有關交易的公平價值之虧損已體現在本中期業績中。

審核委員會之審閱

二零一零年中期業績已由本公司之審核委員會審閱。該委員會由五位獨立非執行董事組成。

中期股息

董事會議決於二零一零年九月二十八日向於二零一零年九月二十日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 9.5 仙（二零零九年同期：港幣 5.4 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一零年九月二十日（星期一）至二零一零年九月二十四日（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，必須於二零一零年九月十七日（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。

於聯交所網站刊登資料

載有上市規則所要求全部資料的本公司二零一零年度中期報告，將於稍後在聯交所及本公司網站刊登。

承董事會命
吳向東
董事總經理

香港，二零一零年八月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為王印先生（主席）及吳向東先生（董事總經理）；本公司非執行董事為蔣偉先生、閻颺先生、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、尹錦滔先生及馬時亨先生。