



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)

二零零四年中期業績

中期業績

華潤置地有限公司(本公司)董事會欣然公布本公司及其附屬公司(本集團)截止二零零四年六月三十日止未經審核業績如下：

		截止六月三十日 止六個月	
	附註	二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 港幣千元 (未經審核)
營業額	2	1,073,225	304,721
銷售成本		(916,979)	(254,781)
毛利		156,246	49,940
其他經營收入	3	41,241	60,005
銷售及市場推廣支出		(7,916)	(8,941)
一般和行政支出		(29,807)	(30,064)
經營溢利		159,764	70,940
財務費用		(19,515)	(23,113)
應佔聯營公司業績		5,597	3,206
除稅前溢利	4	145,846	51,033
稅項	5	(54,374)	(13,721)
未計少數股東權益前溢利		91,472	37,312
少數股東權益		11,663	19,949
期內純利		103,135	57,261

股息	6	40,572	40,572
每股盈利	7		
— 基本及攤薄		港幣 6.86仙	港幣 3.81仙

附註：

1 主要會計政策

簡明財務報表乃根據歷史成本慣例並就若干證券投資估值作出修訂後編製。

所採用的會計政策與編製截止二零零三年十二月三十一日的年度財務報表所採用的一致。

2. 分類資料

(a) 本集團反映分類資料的格式主要是按業務分類。本集團在期間按業務劃分的營業額和業績如下：

截止二零零四年六月三十日

	銷售已 發展物業 港幣千元	租金收入 及其他 港幣千元	對銷 港幣千元	合併 港幣千元
營業額				
外銷	1,033,941	39,284	—	1,073,225
業績				
分類業績	119,626	(3,981)	—	115,645
未分配的				
利息收入				754
投資收入				27,049
未分配的公司				
支出				(3,199)
應佔聯營公司				
業績	—	5,597	—	5,597
除稅前溢利				145,846
稅項				(54,374)
未計少數股東				
權益前溢利				91,472
少數股東權益				11,663
期內純利				103,135

截止二零零三年六月三十日

	銷售已 發展物業 港幣千元	租金收入 及其他 港幣千元	對銷 港幣千元	合併 港幣千元
營業額				
外銷	272,811	31,910	—	304,721
分類業務間 銷售	—	1,901	(1,901)	—
合計	<u>272,811</u>	<u>33,811</u>	<u>(1,901)</u>	<u>304,721</u>

分類業務間之銷售按當時的市價計

業績				
分類業績	13,550	(2,963)	—	10,587
未分配利息收入				1,861
投資收入				41,804
未分配公司支出				(6,425)
應佔聯營公司業績	—	3,206	—	<u>3,206</u>
除稅前溢利				51,033
稅項				<u>(13,721)</u>
未計少數股東權益前溢利				37,312
少數股東權益				<u>19,949</u>
期內純利				<u>57,261</u>

(b) 由於本集團只在中國內地經營業務，所以並無呈列按地域劃分的分類資料。

3. 其他經營收入

本期間的金額包括未變現的證券投資收益港幣25,440,000元。(截止二零零三年六月三十日：港幣38,586,000)。

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入（扣除）下列各項：

	截止六月三十日 止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息收入	7,739	3,007
中國內地上市證券的股息收入	1,609	3,218
出售證券投資之收益	—	156
折舊	(9,818)	(10,232)
出售物業、廠房及設備收益（虧損）	14	(107)
	<u>14</u>	<u>(107)</u>

5. 稅項

	截止六月三十日 止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項支出包括：		
中國大陸企業所得稅		
— 本公司及附屬公司	(1,442)	—
— 聯營企業所得稅	(2,345)	—
	<u>(3,787)</u>	<u>—</u>
遞延稅項	(50,587)	(13,721)
	<u>(54,374)</u>	<u>(13,721)</u>

中國大陸企業所得稅的撥備是根據適用於中國大陸附屬公司的相關稅法按期內預計應課稅溢利計算的。由於本集團在上一期內並無應課稅溢利，所以未作中國大陸企業所得稅撥備。

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

6. 股息

於二零零四年六月十八日，股東大會批准派付截止二零零三年十二月三十一日止的末期股息每股港幣2.7仙，合共達港幣40,572,000元，並已於本期間內由保留溢利扣除。於二零零三年六月二十七日，股東大會批准派付截止二零零二年十二月三十一日止的末期股息每股港幣2.7仙，合共達港幣40,572,000元。

董事不宣派截止二零零四年六月三十日止六個月的中期股息。(截止二零零三年六月三十日止六個月：無)。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按以下數據計算：

	截止六月三十日 止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
用作計算基本及攤薄盈利的 期內盈利及純利	103,135	57,261
	<u>1,502,667,428</u>	<u>1,502,667,428</u>
	股份數目	
	二零零四年	二零零三年
用作計算基本及攤薄盈利的 平均股數	1,502,667,428	1,502,667,428

在計算截止二零零三年六月三十日止六個月的攤薄每股盈利時，假設可轉換股債券並未行使，因為行使可轉換股債券會導致每股盈利增加。

由於公司尚未行使的購股權的行使價格高於公司在期內的平均股價，所以在計算截止二零零四年及二零零三年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利時並未考慮購股權的影響。

管理層討論與分析

本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之綜合營業額及股東應佔溢利分別約為港幣10.7億元及港幣1.03億元，比去年同期分別增長252.2%及80.1%。每股盈利為港幣6.86仙，比去年同期增長80.1%。董事會不宣派中期股息，情況與去年同期相同。

二零零四上半年物業發展業務回顧

二零零四年上半年，由於本集團旗下北京公司業務的強勁增長和新成立的成都公司的貢獻，本集團取得了良好的物業銷售業績。本集團上半年總銷售面積為245,920平方米（建築面積），比去年同期增長281.4%；總合同金額為人民幣13.8億元，比去年同期增長288.4%。本集團物業發展收入中約有70.7%來自北京，其餘收入來自成都。

北京房地產市場在二零零四年上半年增長強勁。按北京市統計局數據，二零零四年上半年住宅商品房銷售總面積為659萬平方米，銷售額為人民幣296.1億元，比去年同期分別增長34.3%及40.3%。在此背景下，本集團北京公司物業銷售面積為124,425平方米，銷售額為9.76億元，比去年同期分別增長92.9%及174.6%。

本集團在北京所取得的滿意成績主要歸功於排屋項目「翡翠城」的熱賣和市區項目「鳳凰城二期」的成功推出。前者取得了人民幣3.55億元的成交額，而後者自今年六月正式開盤至今銷售額已達人民幣2.08億元。與此同時，本集團開發的寫字樓項目「置地星座」在今年上半年又整售一棟，使得該項目自二零零三年第四季度推出至今，寫字樓銷售數量已達三棟。此外，「優士閣」項目已經基本售罄，「峻峰華亭」項目將在今年九月竣工。在此期間，本集團大多數項目的銷售價格都有所提高。

在成都，本集團的「翡翠城」項目一期市場反響熱烈。推出的983個單位（建築面積123,183平方米）在數日內即告售罄，銷售價格亦高於管理層之預期。管理層相信「翡翠城」項目一期所取得的成功將為後續五期的成功奠定堅實的基礎。「翡翠城」二期正在規劃中，計有1,125個單位（建築面積139,416平方米），約於明年年初推出市場。

在上海，由政府負責實施的「上海灘花園」項目用地的居民拆遷工作進展比較緩慢。拆遷難已經成為大多數物業發展商在上海所面臨的一個共同的難題。雖然如此，「上海灘花園」項目在八月份仍取得突破。該項目部分用地已完成拆遷，這使得該項目一期（建築面積30,066平方米）開始施工。預售預計將在明年年中開始。

今年五月，中央政府頒布了一系列宏觀調控措施以期為過熱的經濟降溫，房地產即是其明確針對的行業之一。本集團由於財力雄厚，不但沒有受到該政策的影響，相反還因土地市場競爭的減少而獲益。作為許多銀行的優質貸款對象，本集團不僅保持充足的資金來源，而且還享受法規所允許的中國境內最低的人民幣貸款利率。

由於內地銀行對房地產企業緊縮信貸，土地價格開始回順，對於資金實力相對雄厚的企業來說，是增持土地儲備的良好時機，最近，本集團成功地以合理的價格在北京、武漢和合肥獲得了三塊土地（詳細內容見「土地儲備」一節）。

物業發展項目銷售資料

本集團所有在售物業發展項目之銷售進度如下：

	開工日期	預計完工日期	總銷售面積 (平方米)*	截至		結算比例	平均售價 (人民幣/ 平方米)
				二零零四年 六月三十日 累計已售面積 (平方米)	二零零四年 上半年 銷售面積 (平方米)		
風景翠園	二零零一年九月	二零零四年底	53,939	33,142	9,882	92.7%	7,312
翡翠城二期	二零零二年六月	二零零四年七月	142,832	124,737	51,050	84.1%	5,539
峻峰華亭	二零零二年五月	二零零四年九月	56,528	35,187	8,593	76.1%	12,361
優士閣	項目轉讓	已完工	61,645	55,864	17,741	83.9%	8,562
京通陽光華苑	二零零零年九月	已完工	345,618	338,657	9,651	100%	4,452
置地星座	二零零二年十二月	二零零四年底	39,862	17,738	7,099	66.6%	18,382
鳳凰城二期	二零零三年九月	二零零五年八月	124,733	23,664	14,277	51.3%	10,469
成都翡翠城一期	二零零三年九月	二零零四年十二月	125,548	121,496	121,496	63.3%	3,328
其它住宅					3,475	100%	7,562
停車場					2,658	100%	5,250

* 總銷售面積是指已獲得預售許可證的面積減去本集團擬持有作長期投資之用的房屋之建築面積。各項目的全部可售資源(包括尚未取得預售許可證的)因此較以上表格所載數據為多。

物業投資

本集團目前在北京市的重點投資物業如下：

	本集團實際 擁有的權益	總建築面積 (平方米)	類別
西單文化廣場	70.4%	36,184	零售
華威大廈	35.2%	54,214	零售／公寓
華南大廈	14.7%	70,058	零售

西單文化廣場的改造工程已經完工，地下購物街已於五月重新開放，出租率現已接近百分之百。本集團計劃通過持有更多的零售物業來增加租賃收入。「置地星座」項目和「優士閣」項目的商場部分將被保留以作長期投資之用。前者建築面積15,882平方米，預定於二零零五年五月開放。後者建築面積10,830平方米，暫定於二零零五年一月開放。

土地儲備

在新一輪土地政策改革的背景下，在今年八月以後，協議轉讓土地將會完全廢止，今後所有國有土地的出售必須使用拍賣、招標、掛牌的方式。

土地政策改革為本集團提供了調整土地儲備的契機，宏觀調控後其它發展商遇到的資金緊縮問題為本集團增購土地、推進全國戰略創造了條件。本集團今年七月於北京、九月分別於武漢及合肥透過招標、掛牌購入了三塊土地儲備，合共動用人民幣約6億多元，總土地面積322,987平方米，估計總可銷售面積達450,000平方米以上。

同時，本集團已準備為位於北京的鳳凰城三期項目、雲景華亭、優士閣二期項目等交納土地出讓金，共人民幣2億多元，以確保開發權。此外，管理層將積極地在北京購入新的土地以進一步加強後續項目的開發。

另一方面，翡翠城四到五期、台湖、沙河、橫二條二期、東冠英東區、百米斜街等土地儲備因拆遷、規劃、市政、農地徵用等原因近期內都不具備開發條件，在新的土地政策下，上述土地將會交回政府將來再以招標、拍賣、掛牌等形式重新出讓，本集團將會有選擇地參與競標，不參與的項目應該可以從政府補償中收回成本。管理層認為，這可優化本集團的土地儲備結構，集中資源，減少開發過程中的不確定因素，加快全國擴展。

地區	發展中物業 (平方米)	待出售物業 (平方米)	投資及 自用物業 (平方米)	長期土地 儲備 (平方米)	總建築面積 (平方米)
北京*	913,133	169,262	110,387	35,625	1,228,407
上海	226,079	0	0	0	226,079
成都	901,429	0	0	0	901,429
武漢	150,600	0	0	0	150,600
合肥	186,255	0	0	0	186,255
總數	<u>2,377,495</u>	<u>169,262</u>	<u>110,387</u>	<u>35,625</u>	<u>2,692,770</u>

* 本集團佔北京地區土地儲備70.4%之權益。

貸款及負債比率

截至二零零四年六月三十日，本集團的綜合貸款總額為港幣31.5億元。現金及銀行結存為港幣13.12億元，存款中98.4%為人民幣，其餘為美元和港幣。本集團的淨負債對股東權益比率為45.5%

本集團的貸款總額中，約40.9%為人民幣貸款，48.9%為美元貸款，10.2%為港幣貸款。美元貸款中有6,500萬安排了匯率對沖，將匯率變動產生的負面風險維持在審慎水平，同時保留若干空間把握匯率變動產生的好處。

截至二零零四年六月三十日，本集團約有18.6%的銀行貸款於一年內到期，其餘則為長期貸款。通過運用美元和港幣貸款利率低的優勢及對人民幣貸款進行再融資，目前本集團的美元和港幣貸款利率為年息2%以下，人民幣貸款利率為基準利率下浮10%（即中國法規允許的最低水平）。今年六月底的平均銀行貸款年息約為2.9%。本集團所有銀行貸款的利率均為浮動利率。

僱員及酬金政策

本集團的僱員數目與酬金政策與本集團最近期刊發的年報所披露的資料無重大出入。

前景

基於上半年的良好表現，董事會預期本集團二零零四年全年將取得良好的業績。隨著本集團全國發展戰略的加快和目前各項目的順利的銷售進展，本集團對未來幾年的業績充滿信心。

由於近期的土地政策改革和信貸緊縮限制了土地的供給，但市場需求的增長卻仍然相當穩定，故此，管理層預期在中期內市場供求關係將有利於物業價格的提升。相應的，本集團希望能夠加速開發進度，以便在未來幾年中抓住預期中的市場機會。

於聯交所網站刊登詳細業績資料

根據於二零零四年三月三十一日前有效的上市規則附錄16第46(1)段至第46(6)段（惟根據過渡安排，仍適用於涉及二零零四年七月一日前開始的會計期間的業績公布）所規定的全部資料，將於稍後在本公司網頁 www.crland.com.hk 和香港聯合交易所有限公司網頁刊載。

截止本公告日，本公司董事會由14位董事組成，其中，九位為執行董事，分別是寧高寧先生、王印先生、閻颯先生、劉百成先生、鍾義先生、陳鷹先生、陳凱先生、唐勇先生、何正榮先生，二位為非執行董事，分別是姜智宏先生、霍保樂先生，還有三位為獨立非執行董事：王石先生、黃廣志先生、施永青先生。

主席
寧高寧

二零零四年九月十七日，香港

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」