



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)

二零零五年中期業績

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」)截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

		截止六月三十日止六個月	
		二零零五年	二零零四年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
			(重列)
營業額	5	1,230,865	505,203
銷售成本		(962,050)	(464,705)
毛利		268,815	40,498
其他經營收入	6	66,019	41,241
銷售及市場推廣支出		(16,415)	(7,916)
一般及行政支出		(39,381)	(30,724)
經營溢利		279,038	43,099
財務費用	7	(49,044)	(19,515)
應佔聯營公司業績		7,625	3,252
除稅前溢利	8	237,619	26,836
稅項	9	(24,655)	(1,442)
期內溢利		212,964	25,394
應佔：			
母公司股本持有人		196,670	47,392
少數股東權益		16,294	(21,998)
		212,964	25,394
股息	10	45,080	40,572
每股盈利	11		
— 基本		港幣 13.05 仙	港幣 3.15 仙
— 攤薄		港幣 13.01 仙	港幣 3.15 仙

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業		444,300	440,800
物業、廠房及設備		448,949	431,705
遞延稅項資產		242,869	242,869
於聯營公司之權益		677,547	694,253
證券投資		—	314,430
可售投資		312,926	—
		<u>2,126,591</u>	<u>2,124,057</u>
流動資產			
物業存貨		5,700,249	5,516,161
其他存貨		811	6,845
應收賬款及其他應收賬項		559,787	905,589
持作買賣投資		261,225	226,395
可收回稅項		73,205	60,069
現金及銀行結存		1,696,761	1,535,592
		<u>8,292,038</u>	<u>8,250,651</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項		1,541,321	2,114,513
應付稅項		439	23,057
銀行貸款—一年內到期		891,400	1,937,000
衍生金融工具		23,150	—
		<u>2,456,310</u>	<u>4,074,570</u>
流動資產淨值		<u>5,835,728</u>	<u>4,176,081</u>
資產總值減流動負債		<u>7,962,319</u>	<u>6,300,138</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		3,334,019	1,813,019
遞延稅項負債		4,576	4,072
		<u>3,338,595</u>	<u>1,817,091</u>
		<u>4,623,724</u>	<u>4,483,047</u>
股本及儲備			
股本		150,933	150,267
儲備		3,701,524	3,577,807
母公司股本持有人應佔股本		3,852,457	3,728,074
少數股東權益		771,267	754,973
		<u>4,623,724</u>	<u>4,483,047</u>

附註：

- 獨立審閱**
截至二零零五年六月三十日止半年度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。
- 編製基準**
簡明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的適用披露規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。
- 主要會計政策**
簡明財務報表乃按歷史成本編製，惟若干物業及金融工具按公平價值或重估金額（視適用情況而定）計算除外。
除以下所述者外，編製簡明財務報表採納的會計政策與本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致。
於本期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的新香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務申報準則」）。採用新香港財務申報準則導致收益表、資產負債表及股本變動表的呈報方式有變，特別是少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈報方式有所變動，且有關呈報方式變動已追溯應用。採納新香港財務申報準則導致本集團以下範疇的會計政策有變，對現行或過往會計期間業績的編製及呈報方式構成影響：
業務合併
於本期間，本集團應用香港財務申報準則第3號「業務合併」，應用香港財務申報準則第3號對本集團的主要影響概述如下：
商譽
於過往期間，二零零一年一月一日前的收購所產生商譽會計入儲備，而於二零零一年一月一日之後的收購所產生商譽則撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務申報準則第3號的有關過渡條文。早前於儲備確認的商譽港幣10,218,000元已於二零零五年一月一日轉撥至本集團保留溢利。於二零零四年的比較數字並無重列。
本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的差額（前稱「負商譽」），於根據香港財務申報準則第3號，本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出收購成本的差額（「收購折讓」），於進行收購的期間即時於溢利或虧損中確認。於過往期間，二零零一年一月一日前的收購所產生負商譽會計入儲備。根據香港財務申報準則第3號有關過渡條文，本集團已終止確認所有早前於儲備記錄的負商譽港幣62,928,000元，並相應增加於二零零五年一月一日之保留溢利。

股份付款

於本期間，本集團應用香港財務申報準則第2號「股份付款」，該準則規定倘本集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務（「股本結算交易」），或以相當於指定數目股份或股份權利的其他等值資產換取（「現金結算交易」），則須確認開支。香港財務申報準則第2號對本集團的主要影響與本公司董事及僱員購股權按購股權授出日期釐定的公平價值於歸屬期間支銷相關。應用香港財務申報準則第2號前，本集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。本集團已就二零零五年一月一日或之後授出的購股權應用香港財務申報準則第2號。就於二零零五年一月一日前授出的購股權而言，本集團並無根據有關過渡條文，就於二零零二年十一月七日或之前授出的購股權及於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前已歸屬的購股權應用香港財務申報準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年一月一日尚未歸屬的購股權追溯應用香港財務申報準則第2號。比較數字已重列（有關財務影響，請參閱附註4）。

金融資產及金融負債分類及計算

本集團就分類及計算屬於香港會計準則第39號範圍內的金融資產及金融負債應用香港會計準則第39號有關過渡條文。

於二零零四年十二月三十一日前，本集團根據會計實務準則第24號的標準處理方法分類及計算其債務及股本證券。根據會計實務準則第24號，於債務或股本證券的投資按適當情況分類為「證券投資」、「其他投資」或「持至到期投資」。「證券投資」按成本扣減減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」則按公平價值列賬，未變現收益或虧損計入溢利或虧損。持至到期投資按攤銷成本扣減減值虧損（如有）列賬。自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號分類及計算其債務或股本證券。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平價值計入溢利或虧損的金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。分類視乎收購資產的目的而定。「按公平價值計入溢利或虧損的金融資產」及「可供出售金融資產」按公平價值入賬，而公平價值變動分別於溢利或虧損及股本確認，惟於活躍市場並無市場報價之股本證券投資由於不能可靠計算公平價值，則按成本扣減減值列賬。「貸款及應收款項」及「持至到期金融資產」以實際權益法按攤銷成本列賬。由於採納香港會計準則第39號，本集團將於二零零五年一月一日之資產負債表所記錄為數港幣314,430,000元之「證券投資」重列為「可售投資」。

根據香港會計準則第39號，金融負債分類為「按公平價值計入溢利或虧損的金融負債」或「按公平價值計入溢利或虧損的金融負債以外的金融負債（「其他金融負債」）。其他金融負債以實際權益法按攤銷成本列賬。

衍生工具及對沖

自二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號範疇內所有衍生工具均須按於各結算日之公平價值列賬，而不論是否被視作持作買賣用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具（包括與主合同分開入賬之附帶衍生工具）均被視作持作買賣之金融資產或金融負債，除非有關衍生工具合資格且指定為有效對沖工具則作別論。就公平價值變動作出之相應調整，須視乎有關衍生工具是否指定為有效對沖工具，如屬有效對沖工具，則視乎所對沖項目的性質而定。就視作持作買賣之衍生工具而言，該等衍生工具公平價值之變動會於產生期間之溢利或虧損中確認。於二零零五年一月一日，本集團已於資產負債表確認被視作持作買賣用途之外幣掉期的公平價值港幣37,198,000元為負債，並相應調整本集團保留溢利（有關財務影響，請參閱附註4）。

業主佔用土地租賃權益

於過往期間，業主佔用租賃土地及樓宇列入物業、廠房及設備，按成本模式計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分須獨立考慮，除非未能可靠分配土地及樓宇部分間之租賃款項，於此情況下，整項租約一般被當作融資租約。倘能可靠分配土地及樓宇部分間之租賃款項，土地租賃權益會重新分類為營業租約項下預付租金，按成本列賬並按租期攤銷。是項會計政策變動已獲追溯應用。倘未能可靠分配土地及樓宇部分間之租賃款項，則土地租賃權益仍列作物業、廠房及設備。

投資物業

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇採用公平價值模式就其投資物業入賬，即規定因投資物業公平價值變動所產生收益或虧損將直接於產生期間確認為溢利或虧損。於過往期間，過往準則規定投資物業按公開市值計算，而重估盈餘或虧蝕則計入或扣自投資物業重估儲備，除非此儲備之結餘不足以補足重估減值，於此情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之差額已計入收益表。倘早前已於收益表扣除減值，而其後重估增值，則有關增幅計入收益表，並以早前所扣除減值為限。本集團已應用香港會計準則第40號有關過渡條文，並選擇追溯應用香港會計準則第40號（有關財務影響，請參閱附註4）。比較數字已重列。

銷售發展物業之完成前合約

本集團早前應用完成階段法確認銷售發展物業之完成前合約的收益。於本期間，本集團首次採納香港詮釋第3號「銷售發展物業之完成前合約」。香港詮釋第3號列明採用完成階段法確認銷售發展物業之完成前合約的收益乃不恰當做法。根據香港詮釋第3號，銷售發展物業之完成前合約所產生收益僅於符合香港會計準則第18號「收益」第14段所訂明一切條件後確認。本集團選擇就於二零零五年一月一日前所訂立銷售發展物業之完成前合約追溯應用香港詮釋第3號之規定（有關財務影響，請參閱附註4）。比較數字已重列。應用香港詮釋第3號對於二零零四年十二月三十一日之資產負債表之影響為導致物業存貨增加港幣743,368,000元、應付賬款及其應付賬項增加港幣1,287,152,000元、遞延稅項負債減少港幣40,499,000元及少數股東權益減少港幣142,636,000元（有關財務影響，請參閱附註4）。

4. 會計政策變動之影響概要

上文所述會計政策變動對即期及前期業績之影響如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 六月三十日 港幣千元
有關授予僱員購股權之一般及行政支出增加	(3,481)	(917)
投資物業公平價值變動產生之其他收益增加	722	—
按公平價值計入溢利或虧損之衍生金融工具公平價值變動產生之收益增加	14,048	—
投資物業公平價值變動產生之應佔聯營公司業績增加	5,526	—
投資物業公平價值變動產生之遞延稅項增加	(238)	—
應用香港詮釋第3號（請參閱附註3）導致溢利增加（減少）淨額	30,232	(65,161)
期內溢利增加（減少）	<u>46,809</u>	<u>(66,078)</u>

於二零零四年十二月三十一日應用新香港財務申報準則之累積影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (按原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元
保留溢利	1,124,881	(364,174)	760,707
僱員股份賠償儲備	—	3,593	3,593
投資物業重估儲備	48	(48)	—
股本儲備			
— 商譽	(10,218)	—	(10,218)
— 負商譽	62,928	—	62,928
少數股東權益	897,629	(142,656)	754,973
對股本之總影響	<u>2,075,268</u>	<u>(503,285)</u>	<u>1,571,983</u>
物業存貨	4,772,793	743,368	5,516,161
應付賬款及其他應付賬項	(827,361)	(1,287,152)	(2,114,513)
遞延稅項負債	(44,571)	40,499	(4,072)
	<u>3,900,861</u>	<u>(503,285)</u>	<u>3,397,576</u>

應用新香港財務申報準則對本集團於二零零四年一月一日之股本的財務影響概述如下：

	如原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
保留溢利	1,015,303	(235,385)	779,918
少數股東權益	940,867	(135,479)	805,388
對股本之總影響	<u>1,956,170</u>	<u>(370,864)</u>	<u>1,585,306</u>

5. 分類資料

(a) 本集團申報分類資料的主要格式是按業務分類。本集團期內按業務劃分的營業額和業績如下：

截至二零零五年六月三十日止六個月

	銷售已 發展物業 及物業 發展權益 港幣千元	其他 港幣千元	合併 港幣千元
營業額			
外銷	<u>1,165,893</u>	<u>64,972</u>	<u>1,230,865</u>
業績			
分類業績	189,472	(8,470)	181,002
未分配利息收入			1,781
投資收入			42,072
外幣掉期之公平價值收益			14,048
未分配公司支出			(8,909)
應佔聯營公司業績			<u>7,625</u>
除稅前溢利			237,619
稅項			<u>(24,655)</u>
期內溢利			<u>212,964</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月

	銷售已 發展物業 及物業 發展權益 港幣千元	其他 港幣千元	合併 港幣千元 (重列)
營業額			
外銷	<u>465,919</u>	<u>39,284</u>	<u>505,203</u>
業績			
分類業績	2,961	(3,981)	(1,020)
未分配利息收入			754
投資收入			27,049
未分配公司支出			(3,199)
應佔聯營公司業績			<u>3,252</u>
除稅前溢利			26,836
稅項			<u>(1,442)</u>
期內溢利			<u>25,394</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。

6. 其他經營收入

本期間的金額包括持作買賣投資之公平價值收益港幣34,830,000元（截至二零零四年六月三十日止六個月：港幣25,440,000元）、衍生金融工具之公平價值變動收益港幣14,048,000元（截至二零零四年六月三十日止六個月：無）以及投資物業之公平價值變動收益港幣722,000元（截至二零零四年六月三十日止六個月：無）。

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
可換股債券利息	—	(28)
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	(78,629)	(53,866)
減：將利息撥充發展中物業資本	29,760	34,796
	<u>(48,869)</u>	<u>(19,098)</u>
攤銷發行可換股債券之直接支出	—	(5)
其他銀行收費	(175)	(412)
財務費用總額	<u>(49,044)</u>	<u>(19,515)</u>

8. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入(扣除)下列各項:

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
利息收入	7,428	7,739
中國內地上市證券的股息收入	7,242	1,609
折舊	(9,839)	(9,818)
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(147)	14
分佔聯營公司稅項(已計入應佔聯營公司業績)	(3,974)	(2,345)

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
稅項支出包括:		
中國內地企業所得稅支出	(24,151)	(1,442)
遞延稅項	(504)	—
	<u>(24,655)</u>	<u>(1,442)</u>

本期間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所得稅法按本集團預計應課稅溢利計算所得。

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，故並無在財務報表內作出香港利得稅撥備。

10. 股息

於二零零五年六月二十七日，在股東大會批准派付截至二零零四年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣3.0仙，合共達港幣45,080,000元，並已於本期間內在保留溢利扣除。於二零零四年六月十八日舉行之股東大會批准派付截止二零零三年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣2.7仙，合共達港幣40,572,000元。

董事不宣派截至二零零五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零零四年六月三十日止六個月:無)。

11. 每股盈利

母公司普通股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	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
	(重列)	
用作計算每股基本及攤薄盈利的 期內母公司股本持有人 應佔純利及盈利	<u>196,670</u>	<u>47,392</u>
	股份數目	
	二零零五年	二零零四年
用作計算每股基本盈利的加權平均股數	1,507,251,141	1,502,667,428
有攤薄作用的潛在普通股的影響 — 購股權	<u>4,739,144</u>	<u>—</u>
用作計算每股攤薄盈利的加權平均股數	<u>1,511,990,285</u>	<u>1,502,667,428</u>

在計算二零零四年每股攤薄盈利時，並不假設已轉換本公司可換股債券，原因為行使可換股債券會導致每股盈利增加。

由於本公司購股權的行使價高於本公司股份在期內的平均市價，故在計算截至二零零四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。

會計政策變動導致每股基本及攤薄盈利比較數字調整如下:

	基本及攤薄 港幣仙
二零零四年每股盈利對賬如下:	
調整前呈報數字	6.86
會計政策變動導致之調整	<u>(3.71)</u>
重列	<u>3.15</u>

管理層討論與分析

本集團截至二零零五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12.31億元及港幣1.97億元(其中包括投資物業重估收益港幣625萬元)，比去年同期分別增長144%及315%(二零零四年上半年依據新會計準則重列資料計算)。每股盈利為港幣13.05仙，比去年同期增長314%(二零零四年上半年依據新會計準則重列資料計算)。董事會不宣派中期股息，情況與去年同期相同。

本集團財務報告從二零零五年起採用了若干新會計準則(詳情請參閱簡明綜合財務報表之附註3)。同時也按照新會計準則要求重列了二零零四年上半年之損益表及二零零四年十二月底之資產負債表等。對本集團賬目影響較大的是關於營業額結算之會計變更，從本次財務報告起，本集團將採用竣工結算法為營業額結算依據，而過去則採用完工比例法結算。

二零零五上半年物業發展業務回顧

本集團上半年的房屋銷售集中在北京(另外在成都亦有少量停車場在售)，在宏觀調控的市場環境下，公司加快推出用家為主的近郊低密度項目及受宏觀調控較小的寫字樓項目，因此房屋銷售仍然取得令人滿意的成績，截至六月底，共銷售房屋人民幣14億元，單計算北京同比增長42.9%；對比去年上半年的銷售總額(即北京加成都)，也有1.4%的增長。

在北京，今年上半年的銷售集中在鳳凰城二期，鳳凰城辦公區和福提島，此三個項目共佔本集團期內銷售總額的84%，另外置地星座項目亦成功整售一棟，累計銷售已達4棟，佔該樓盤總數的一半。雖然本集團於北京的樓盤整體價格穩定，只是個別項目成交量有所下降，但是為了把宏觀調控的影響降至最低，公司將繼續積極推進北京鳳凰城辦公區的整體出售工作。另外，公司將重點加強鳳凰城項目的海外銷售，繼美國西岸及英國後，公司最近開拓了美國東岸、澳洲、新西蘭的華人市場及香港市場，同時以小單位為主的鳳凰城三期項目已經提前於海外開盤。

在上海，由於宏觀調控後市場心理不穩定，觀望氣氛濃厚，公司確定將上海灘花園A、B、C座（銷售面積30,066平方米）的開盤時間推遲到九月份，同時借政策、市場變化的時機，加大拆遷力度。目標是要在開盤前盡可能完成項目一期用地（總銷售面積85,998平方米）的拆遷工作，目前一期地塊只剩21戶居民（總共982戶）即可拆清。同時，公司也為樓盤引入了多家按揭銀行，並爭取到理想的貸款條款。同時，公司八月份在美國展開了海外推介，客戶反應令人鼓舞，價格亦能達到公司的預期。

在成都，由政府負責的翡翠城二期用地拆遷較預期慢，令該項目的開盤時間壓後至八月。不過由於翡翠城的客戶群以用家為主，加之獨特的地理優勢，開盤後的銷售情況理想。翡翠城二期首批324套住宅在八月取得預售證，並於當月二十八日正式開盤，首天售出70%以上，成交價比去年初開售的翡翠城一期有30%以上的溢價。公司預計可在十月中以前取得餘下800套房源的預售證。

在武漢，武漢鳳凰城項目開發進展順利，預計九月份能拿到預售證，十月開盤。

在合肥，瀾溪鎮項目預計十一月份開盤。

得利於有效的成本控制和差異化所產生的銷售溢價，資金成本又長期處於行業的低水平，本集團新項目的利潤率持續提高，隨著這些項目的逐步結算，本集團的平均開發毛利率正在上漲中。

今年七月下旬，中國人民銀行改變人民幣匯率機制，同時人民幣對美元和港幣漲值2%，本集團因而獲得額外的匯兌收益，並於今年下半年入賬。本集團目前約有港幣22億元的外幣貸款，其中港幣5億為本集團北京子公司所借，其餘為上市公司所借。外幣貸款中，約有面值5億港幣的貸款做了匯率對沖，其餘均為浮動匯率。假如人民幣對港幣進一步上漲，本集團會有更多之匯兌收益。

物業發展項目銷售資料

本集團於今年上半年銷售房屋和停車場共131,730平方米，詳列如下：

地點	開工日期	預計完工日期	總建築面積 (平方米)*	截至	二零零五年	二零零五年	二零零五年
				六月三十日 累計已售面積 (平方米)	上半年 銷售面積 (平方米)	上半年 平均售價 (人民幣/ 平方米)	
風景翠園	北京大興區	二零零一年九月	已完工	66,684	48,910	5,804	6,429
翡翠城二期	北京大興區	二零零二年六月	已完工	187,645	168,698	9,008	4,746
福提島	北京大興區	二零零四年十月	二零零六年十一月	114,164	25,238	25,238	7,626
峻峰華亭	北京朝陽區	二零零二年五月	已完工	58,168	54,234	5,744	10,931
置地星座	北京西城區	二零零二年十二月	已完工	40,589	22,460	4,714	不適用
鳳凰城二期	北京朝陽區	二零零三年九月	二零零五年八月	129,616	85,429	34,848	12,009
鳳凰城辦公區	北京朝陽區	尚未開工	二零零七至二零零八年	約180,000	約40,000	約40,000	不適用
其他住宅						2,740	不適用
停車場						3,634	不適用

* 總建築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。因此各項目的全部可售資源（包括尚未取得預售許可證的）較以上表格所載資料為多。

物業發展項目結算資料

本集團今年上半年物業開發項目總結算金額港幣11.6億元，期內總結算面積218,174平方米。

項目	二零零五年 上半年 結算營業額 港幣千元	二零零五年 上半年 結算面積 平方米
風景翠園	14,993	2,025
翡翠城二期	304,013	53,692
峻峰華亭	61,805	5,744
置地星座	357,860	22,460
成都翡翠城一期	384,746	122,503
其他住宅及停車場	33,596	11,750

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，後者建築面積10,830平方米，兩者均暫定於今年內投入使用。

土地儲備

今年八月一日，本集團旗下北京公司參加了北京市清河地塊的拍賣，並以人民幣25億6千5百萬元奪得該地塊發展權。清河項目總可銷售面積達80多萬平方米，以住宅為主（佔總銷售面積73%），配套商場及寫字樓。該地塊毗鄰北京中關村高科技區，大量高學歷、高收入人群為本項目的潛在用家客戶。項目預計將於二零一零年前建設完畢，從二零零七年開始將是本集團重要收入來源之一。由於項目規模龐大，本集團計劃與控股股東華潤（集團）有限公司組成合資公司共同開發，本期團旗下北京公司擁有合資公司51%的股權，其餘49%為華潤（集團）有限公司持有。

本集團最新之應佔土地儲備量為2,698,971平方米（建築面積）。

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)	總建築面積 (平方米)
北京*	1,534,782	136,458	101,223	1,772,463
上海	226,079	0	0	226,079
成都	891,923	0	0	891,923
武漢	146,900	0	0	146,900
合肥	186,255	0	0	186,255
總數	<u>2,985,939</u>	<u>136,458</u>	<u>101,223</u>	<u>3,223,620</u>

* 本集團佔北京地區土地儲備70.4%之權益。以上面積均為建築面積。

貸款及負債比率

截至二零零五年六月三十日，本集團的綜合借貸額為港幣42.5億元。現金及銀行結存為港幣17億元，存款基本全為人民幣。本集團的淨負債對股東權益比率為65.2%。

本集團的貸款總額中，約47.6%為人民幣貸款，52.4%為美元或港元貸款。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。

截至二零零五年六月三十日，本集團約20.9%的銀行貸款於一年內到期，而其餘則為長期貸款。

通過利用去年港元及美元利率的息差，並對人民幣貸款進行再融資，本集團把資金成本保持在低水平。目前本集團的港元、美元貸款利率均低於年息4.3%，人民幣貸款利率為基準利率下浮10%（即政策允許的最低水平）。

在利息上漲的大環境下，本集團會積極研究運用利率對沖手段及管理好現金餘額以降低利息上漲的影響。截至二零零五年六月三十日，本集團大部分人民幣貸款為固定利率或年利率，外幣貸款則全為浮動利率。

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

董事會相信上半年的銷售業績說明了本集團有能力和經驗應付國內地產市場的周期性波動。管理層一直堅持的全國發展及差異化戰略及成本控制也在發揮良好作用，一方面降低經營風險，另一方面提高利潤率。

有鑒於成都翡翠城二期已經於八月底開盤，銷售情況理想；上海灘花園也計劃於九月份開盤；北京除現有樓盤外鳳凰城三期也已經開始在海外推售；加上武漢鳳凰城項目及合肥瀾溪鎮項目今年第四季度開盤，本集團下半年的銷售資源豐富，預計能延續上半年良好的銷售勢頭。

財務方面，本集團下半年有北京鳳凰城二期項目入賬。基於上半年的良好表現，董事會預期本集團二零零五年全年將取得良好的業績。

其他資料

企業管治

除了下列偏離行為，本公司一直遵守載於上市條例附錄十四企業管治常規守則中的全部規定。偏離原因解釋如下：

守則規定A.2.1:守則規定公司主席與董事總經理的角色應有區分，不應該由同一個人擔任。同時，應書面明確設立主席與董事總經理的職責劃分。

本公司並未分別委任主席與董事總經理，目前，王印先生兼任本公司的主席及董事總經理。

董事會認為王先生兼任主席及董事總經理可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於集團戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。同時，董事會相信本公司已經擁有健全的企業管治架構以確保有效地監管本公司管理層。董事會還將不斷檢討本公司企業管治架構的成效，以確保本公司管理權力的平衡。

守則規定A.4.1:守則規定非執行董事的委任應有指定任期，並在股東週年大會上輪流退任並接受重新選舉。

本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任均沒有指定任期。本公司之公司組織章程細則規定於每屆股東週年大會三分之一董事須輪值退任，而每名董事須最少每三年退任重選一次。因此本公司已採取足夠措施確保其企業管治水平與《企業管治常規守則》中的規定同等嚴格。

標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則為本公司董事進行證券交易之操守準則。本公司作出特定查詢後確認，所有董事在回顧期內已遵守標準守則所載規定。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零五年六月三十日止六個月內，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。

審核委員會之審閱

二零零五年中期報告已由審核委員會審閱。該委員會由三名獨立非執行董事組成。

於聯交所網站發佈資料

載有上市規則指定有關資料的本公司二零零五年度中期報告及本中期業績公佈將於適當時候在聯交所網站發佈。

主席
王印

香港，二零零五年九月十五日

於本公佈刊載日期，本公司董事由十三名董事組成，其中包括八名執行董事王印先生、閻颺先生、劉百成先生、鍾義先生、陳鷹先生、陳凱先生、唐勇先生及何正榮先生，兩名非執行董事姜智宏先生及霍保樂先生，以及三名獨立非執行董事王石先生、黃廣志先生及何顯毅先生。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」