



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)

二零零五年全年業績

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(統稱「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
營業額	4	2,706,886	1,889,680
銷售成本		<u>(2,181,671)</u>	<u>(1,679,789)</u>
毛利		525,215	209,891
其他收入	5	277,854	85,863
銷售及市場推廣支出		(47,026)	(18,574)
一般及行政支出		(115,566)	(68,455)
呆壞賬抵備		(103,819)	(116,671)
應佔聯營公司業績		15,892	16,204
財務費用	6	<u>(67,290)</u>	<u>(28,636)</u>
除稅前溢利		485,260	79,622
稅項	7	<u>(46,937)</u>	<u>(108,676)</u>
年內溢利(虧損)		<u>438,323</u>	<u>(29,054)</u>
應佔：			
本公司股本持有人		384,512	21,361
少數股東權益		<u>53,811</u>	<u>(50,415)</u>
		<u>438,323</u>	<u>(29,054)</u>
股息	8	<u>102,879</u>	<u>45,080</u>
每股盈利	9		
基本		<u>港幣 24.8仙</u>	<u>港幣 1.4仙</u>
攤薄		<u>港幣 24.4仙</u>	<u>港幣 1.4仙</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	541,035	388,574
預付租賃款項	42,208	43,131
投資物業	6,967,634	440,800
於聯營公司之權益	689,372	694,253
證券投資	—	314,430
可售投資	359,266	—
遞延稅項資產	248,863	242,869
	<u>8,848,378</u>	<u>2,124,057</u>
流動資產		
物業存貨	6,068,327	5,516,161
其他存貨	10,289	6,845
應收賬款及其他應收賬項	764,683	905,589
應收同系附屬公司款項	535	—
證券投資	—	226,395
可收回稅項	85,610	60,069
現金及銀行結存	1,996,881	1,535,592
	<u>8,926,325</u>	<u>8,250,651</u>
流動負債		
應付賬款、其他應付賬項及已收訂金	2,678,211	2,114,513
應付同系附屬公司款項	10,649	—
控股公司提供墊款	411,913	—
銀行貸款—一年內到期	1,842,210	1,937,000
應付稅項	10,941	23,057
衍生金融工具	23,456	—
	<u>4,977,380</u>	<u>4,074,570</u>
流動資產淨值	<u>3,948,945</u>	<u>4,176,081</u>
資產總值減流動負債	<u>12,797,323</u>	<u>6,300,138</u>
股本及儲備		
股本	277,367	150,267
儲備	7,828,919	3,577,807
本公司股本持有人應佔股本	8,106,286	3,728,074
少數股東權益	223,557	754,973
	<u>8,329,843</u>	<u>4,483,047</u>
非流動負債		
銀行貸款—一年後到期	3,959,538	1,813,019
遞延稅項負債	507,942	4,072
	<u>4,467,480</u>	<u>1,817,091</u>
	<u>12,797,323</u>	<u>6,300,138</u>

附註

1. 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準則編製。

2. 應用香港財務申報準則

於本年度，本集團首次應用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」）。應用新香港財務申報準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合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，對現行或過往會計年度業績的編製及呈報方式構成影響。

業務合併

於本年度，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

於過往年度，二零零一年一月一日前的收購所產生商譽會計入儲備。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盈利。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資識別資產、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」）

根據香港財務申報準則第3號，本集團於被收購公司的可資識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出收購成本的任何差額（「收購折讓」），於進行收購的期間即時於溢利或虧損中確認。於過往年度，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，本集團已剔除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盈利。

股份付款

於本年度，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且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但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3）。

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（「會計實務準則第24號」）的標準處理方法分類及計算其股本證券。

非流動資產項下持有之證券投資按成本減除減值虧損（如有）列賬，而流動資產項下持有之證券投資則按公平價值計量，未變現收益或虧損計入損益。自二零零五年一月一日起，本集團按照香港會計準則第39號分類及計量其股本證券。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，惟並無活躍市場市場報價之股本證券投資由於不能可靠計算公平價值，則按成本扣除減值列賬。「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計量。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非流動資產項下港幣314,430,000元之「證券投資」及港幣226,395,000元之流動資產分別重新指定為按成本扣除減值列賬之「可售投資」及按公平價值列賬之「持作買賣投資」。是項重新指定並無對本集團損益構成任何影響。

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。

衍生金融工具

自二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號範圍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。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盈利。

業主佔用土地租賃權益

於過往年度，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。於本年度，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處理。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。二零零四年比較數字已重列（有關財務影響，請參閱附註3）。

投資物業

於本年度，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直接於產生期間確認為溢利或虧損。於過往年度，過往會計準則規定投資物業按公開市值計算，而重估盈餘或虧損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扣自收益表。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3）。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，本集團首次應用香港詮釋第3號「銷售發展物業之完成前合約」（「香港一詮釋第3號」）。香港一詮釋第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。根據香港一詮釋第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一詮釋第3號之規定（有關財務影響，請參閱附註3）。比較數字已重列。應用香港一詮釋第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資產負債表重列，其中物業存貨增加港幣743,368,000元、應付賬款及其他應付賬項增加港幣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。香港一詮釋第3號亦導致溢利減少淨額港幣132,421,000元，原因為營業額下降港幣519,113,000元、銷售成本下降港幣418,171,000元以及於收益表確認之遞延稅項相應增加港幣31,479,000元所致（有關財務影響，請參閱附註3）。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。本公司董事預期採用該等準則或詮釋將不會對本集團之財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）
香港會計準則第19號（經修訂）
香港會計準則第21號（經修訂）
香港會計準則第39號（經修訂）
香港會計準則第39號（經修訂）
香港會計準則第39號及香港財務申報準則第4號（經修訂）
香港財務申報準則第6號
香港財務申報準則第7號
香港（國際財務申報準則詮釋委員會）－詮釋第4號
香港（國際財務申報準則詮釋委員會）－詮釋第5號
香港（國際財務申報準則詮釋委員會）－詮釋第6號
香港（國際財務申報準則詮釋委員會）－詮釋第7號

股本披露¹
精算損益、集團計劃及披露²
境外業務新增投資²
預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法²
公平值之選擇²
財務擔保合約²

礦產資源之勘探及評估¹
金融工具：披露¹
釐定安排是否包括租賃²
終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利²
參與特定市場之負債－廢棄電力及電子設備³
根據香港會計準則第29號「嚴重通貨膨脹經濟中的財務申報」採用重列法⁴

- 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。
- 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 會計政策變動之影響概要

上文所述會計政策變動對目前及過往年度業績之影響如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
有關授予僱員購股權之一般及行政支出增加	(4,918)	(3,593)
投資物業公平價值變動產生之其他收入增加	49,084	68
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其他收入增加	13,742	—
投資物業公平價值變動產生之應佔聯營公司業績增加	6,443	—
聯營公司之稅項重新分類產生之應佔聯營公司業績減少	(8,454)	(3,785)
投資物業公平價值變動產生有關遞延稅項負債之稅項增加	(16,417)	—
聯營公司之稅項重新分類產生之稅項減少	8,454	3,785
應用香港一詮釋第3號（請參閱附註2）導致溢利減少淨額	(8,400)	(132,421)
年內溢利增加（減少）	39,534	(135,946)

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 港幣千元 (按原先呈列)	調整 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
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)	—
少數股東權益	897,629	(142,656)	754,973
對股本之總影響	<u>2,022,558</u>	<u>(503,285)</u>	<u>1,519,273</u>
物業、廠房及設備	431,705	(43,131)	388,574
預付租金	—	43,131	43,131
物業存貨	4,772,793	743,368	5,516,161
應付賬款、其他應付賬項及已收訂金	(827,361)	(1,287,152)	(2,114,513)
遞延稅項負債	<u>(44,571)</u>	<u>40,499</u>	<u>(4,072)</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	由於應用香港一 註釋第3號 而作出之調整 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>

4. 營業額分類資料

(a) 業務分類

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	銷售已 發展物業 及物業 發展權益 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	<u>2,547,266</u>	<u>159,620</u>	<u>2,706,886</u>
業績			
分類業績	<u>363,110</u>	<u>73,059</u>	<u>436,169</u>
未分配利息收入			1,009
未分配其他收入			13,742
投資收入			103,921
未分配公司支出			(18,183)
應佔聯營公司業績			15,892
財務費用			<u>(67,290)</u>
除稅前溢利			485,260
稅項			<u>(46,937)</u>
年內溢利			<u>438,323</u>

	銷售已 發展物業 及物業 發展權益 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	未分配 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料				
資本增添	109,688	53,182	109	162,979
折舊及攤銷	14,377	5,198	127	19,702
呆壞賬抵備	101,759	—	2,060	103,819
就可售投資確認之減值虧損	—	—	7,299	7,299
出售物業、廠房及設備虧損	<u>194</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>194</u>

於二零零五年十二月三十一日

	銷售已發展 物業及物業 發展權益 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	合併 港幣千元
資產			
分類負債	8,151,377	7,298,938	15,450,315
於聯營公司之權益			689,372
未分配公司資產			<u>1,635,016</u>
綜合資產總值			<u>17,774,703</u>
負債			
分類負債	5,221,304	2,378,629	7,599,933
未分配公司負債			<u>1,844,927</u>
綜合負債總額			<u>9,444,860</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	銷售已發展物業及物業發展權益 港幣千元 (重列)	物業投資及管理 港幣千元 (重列)	合併 港幣千元 (重列)	
營業額				
外銷	1,794,098	95,582	1,889,680	
業績				
分類業績	39,812	3,646	43,458	
未分配利息收入			953	
投資收入			60,342	
未分配公司支出			(12,699)	
財務費用			(28,636)	
應佔聯營公司業績			16,204	
除稅前溢利			79,622	
稅項			(108,676)	
年內虧損			(29,054)	
	銷售已發展物業及物業發展權益 港幣千元	物業投資及管理 港幣千元	未分配 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料				
資本增添	2,294	17	—	2,311
折舊及攤銷	20,283	226	124	20,633
呆壞賬抵備	116,671	—	—	116,671
物業存貨抵備	10,441	—	—	10,441
就證券投資確認之減值虧損	—	—	4,450	4,450

於二零零四年十二月三十一日

	銷售已發展物業及物業發展權益 港幣千元 (重列)	物業投資及管理 港幣千元	合併 港幣千元 (重列)
資產			
分類資產	8,721,397	26,633	8,748,030
於聯營公司之權益			694,253
未分配公司資產			932,425
綜合資產總值			10,374,708
負債			
分類負債	1,936,535	71,140	2,007,675
未分配公司負債			3,883,986
綜合負債總額			5,891,661

(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。本集團所有資產均位於中國內地。

5. 其他收入

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資物業公平價值變動之收益	49,084	68
上市證券之股息收入	7,242	1,609
匯兌收益	70,064	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	68
利息收入	28,143	15,719
持作買賣投資公平價值變動之收益	96,679	58,733
衍生金融工具公平價值變動之收益	13,742	—
其他	12,900	9,666
	277,854	85,863

6. 財務費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
下列項目之利息：		
可換股債券	—	(28)
銀行貸款	(186,413)	(101,922)
其他銀行收費	—	(1,830)
借貸成本總額	(186,413)	(103,780)
減：將利息撥充發展中物業資本	119,123	75,144
	(67,290)	(28,636)

本年度撥充資本之借貸成本來自一般借貸，其計算方法是合資格資產之開支按資本化比率4%（二零零四年：4%）計算。

7. 稅項	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
支出包括：		
即期稅項：		
中國內地企業所得稅支出	(50,661)	(61,814)
過往年度超額撥備(撥備不足)：		
中國內地企業所得稅支出	24,202	(84,737)
	(26,459)	(146,551)
遞延稅項	(20,478)	37,875
本集團應佔稅項	(46,937)	(108,676)

兩個年度的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企業所得稅法按本集團預計應課稅溢利計算所得。

由於根據本公司董事評估，本集團在上述兩個年度內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。

過往年度撥備不足指一家附屬公司就其一九九八年至二零零二年課稅年度之應課稅溢利於年內所作出額外稅務評值有關之稅項支出。

8. 股息	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
普通股：		
擬派末期股息－每股港幣3.3仙(二零零四年：每股港幣3.0仙)	102,679	45,080
去年因購股權獲行使而額外派發末期股息	200	—
	102,879	45,080

本公司董事建議派付末期股息每股港幣3.3仙(二零零四年：港幣3.0仙)，乃按最後已發行股份數目3,111,483,691股股份計算，並須獲股東於應屆股東大會批准。

9. 每股盈利
本公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利(本公司股本持有人應佔本年度溢利)	384,512	21,361
有攤薄作用的潛在普通股：		
可換股債券利息	—	28
攤銷發行可換股債券之直接支出	—	5
用作計算每股攤薄盈利之盈利	384,512	21,394
	二零零五年	二零零四年 (重列)
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	1,552,007,867	1,502,667,428
有攤薄作用的潛在普通股		
— 購股權	25,016,462	4,420,754
— 可換股債券	—	217,249
用作計算每股攤薄盈利之普通股數目	1,577,024,329	1,507,305,431

購買、出售、或贖回上市證券

期內，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(不論是否在香港聯合交易所有限公司進行)

審核委員會之審閱

二零零五年財務報告已由本公司之審核委員會審閱。該委員會由三位獨立非執行董事組成。

主席報告

本集團二零零五財政年度之綜合營業額及股東應佔溢利分別為港幣27.1億元及港幣3.8億元，比二零零四年分別增長43.2%及17% (二零零四年依據新會計準則重列數據計算)，對比二零零四年按原會計準則編製之相應數據則分別增長12.4%及156.1%。每股盈利為港幣24.8仙，比二零零四年增長16.7倍(二零零四年依據新會計準則重列數據計算)，對比二零零四年按原會計準則編製之每股盈利則增長148.2%。董事會建議宣派末期股息每股港幣3.3仙，全年股息亦為港幣3.3仙，同比增長10%。

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2)。同時也按照新會計準則要求重列了二零零四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，從二零零五年中期財務報告起，本集團已採用竣工結算法為營業額結算依據，而二零零五年以前則採用完工比例法結算。

重大業務重組與配股集資

為了更好地捕捉中國地產行業的發展機遇，建立在中國地產行業的領導地位，二零零五年十一月本集團宣佈以港幣約32億元向大股東華潤集團收購包括北京華潤大廈、上海華潤時代廣場、深圳華潤中心一期和在建中的華潤中心二期用地等大型優質收租物業，收購價對比被收購資產的公平淨市場值約有35.7%的折讓，被收購資產的總樓面面積達40.6萬平方米，使本集團的業務模型從住宅開發商變為綜合性地產商。

董事會相信收購會為本集團帶來若干商業得益，並且符合股東整體的共同利益。第一，本集團可透過收購成為母公司華潤集團在中國經營地產業務的上市旗艦，充分利用華潤集團的地產資源；第二，收購可將本集團由純住宅發展商變為綜合性地產公司，此業務模型相對於以住宅開發為主要的其他中國上市地產公司有明顯的差異性；第三，收購可使本集團獲得持續租金收入，提升本集團盈利穩定性及現金流量透明度，同時減低營運風險；第四，由於所收購資產均為位處中國大城市黃金地段的甲級投資物業，有利於本集團獲得長期潛在資本升值；第五，收購可加強本集團財務狀況，大幅增加股東資金，減少負債比率，更有能力為未來發展與擴充提供資金。此外，收購可為本集團提供機會，將業務擴展至深圳，並強化於北京、上海、成都、武漢及合肥的現有業務。

由於上述重組受到資本市場的充分肯定，在二零零六年一月本集團以每股港幣3.725元向獨立投資者配售3億股新股，集資淨額約港幣11億元。

戰略方向

在業務重組後，管理層對本集團的長遠發展戰略做了進一步的細化與修訂。本集團的戰略定位是要在中國內地提供高品質的樓宇產品和服務，滿足中等收入以上消費者日益提升的住宅需求、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，成為中國地產行業具競爭力和領導地位的綜合性地產公司。本集團的財務目標是要在公司規模和淨資產回報率方面達到行業領先水平。

為達到以上目標，本集團將繼續全國擴展，進入更多的城市，並採取住宅開發、投資物業持有兩類業務雙向發展。同時，為了保證高效的地域擴展，在住宅方面，本集團仍將重點發展近郊中低密度產品及市區高密度產品；在投資物業方面，本集團將會重點開發以大型購物中心為核心的「都市綜合體」產品（即深圳華潤中心一期的同類產品），繼而快速地在全國各地複製。

本集團會以差異化作為主要競爭戰略。差異化的設計、物業服務以及營銷構成了本集團差異化競爭戰略的核心內容，並成為本集團維持持久創新力和提升品牌競爭力的重要保障。

董事會相信，本集團的競爭優勢在於有一個具差異性的業務模型，有一套清晰及操作性強的發展戰略，同時有和戰略的執行一致的激勵機制，加上華潤集團的強大股東背景支持，以及對內地市場的充分理解，還有專業的管理團隊和能支持全國擴展的管理平臺。只要能堅持執行以上的發展戰略，最終必能達到目標。

公司管治

在截至二零零五年十二月三十一日的會計年度期間，除了下列偏離行為，本公司遵守了載於上市規則附錄14《企業管治常規守則》中的全部守則條文的規定。

於回顧年度內，王印先生擔任本公司主席兼董事總經理。從二零零六年二月二十日起，宋林先生被委任為本公司主席，王印先生繼續擔任本公司董事總經理。

本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任均無設有指定任期，本公司章程規定每一位董事三年中至少接受一次退任重選。因此，本公司認為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。

何顯毅先生於二零零五年九月六日被委任為本公司獨立非執行董事，以填補因施永青先生辭任而出現之臨時空缺。何顯毅先生並沒有根據守則條文規定於二零零五年十二月十九日舉行之本公司股東特別大會上接受股東選舉。為確保遵守守則條文，在即將舉行的股東週年大會上，將提呈一項決議案，修改本公司的組織章程細則，規定每一名委任以填補臨時空缺的董事須在下次股東大會退任。

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載《董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）為公司董事進行證券交易的最佳守則。本公司作出特定查詢後，所有公司董事確認在回顧年度內已遵守了標準守則。

前景

董事會相信本集團已經進入了快速增長階段，前景一片光明。

首先，重組後本集團的盈利來源從較單一的物業開發變成物業開發、租金收入、長期資本漲值三足鼎立。在目前中國經濟快速增長，住房需求殷切，物業有價的情況下，董事會認為這樣的盈利組合能在最大的程度上平衡好長、短期利潤。

第二，本集團實施的全國發展策略已進入了收成期，本集團在全國各地的住宅樓盤不但銷售情況理想，利潤率逐步提高，而且逐步開始竣工結算，把成果反映在業績報表裏。董事會預計本集團二零零六年的竣工結算面積接近480,000平方米，二零零七年更有可能大幅增加到800,000平方米以上，二零零八年接近1,000,000平方米。

第三，本集團的租金收入也會有增長。首先，本集團最大的租金來源深圳華潤中心一期由於剛開始營運一年多，透過逐步優化租戶組合可令租金有所提高，商場部分的租戶營業額提成也是近期租金增長的動力；此外，位於北京的置地星座和優士閣商場由於在去年下半年才開業，出租率還有提高空間，而且今年會反映其全年的租金收入；另外，上海華潤時代廣場商場部分的出租率在去年下半年有所提高，北京華潤大廈去年的新租約也有租金上漲。

第四，作為華潤集團的地產旗艦，只要符合本集團發展戰略，本集團在適當的時間會用適當的方式收購母公司其他的地產資產，成為本集團的另一增長動力。

最後，我謹代表董事局和股東，向過去一年裏努力不懈的員工們表達誠摯的謝意。

主席
宋林

二零零六年三月二十七日
香港

管理層討論與分析

二零零五年地產發展業務回顧

二零零五年，在宏觀調控的市場環境下，本集團在北京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；同時，雖然上海樓市受宏觀調控影響很大，但本集團的上海灘花園項目一期去年九月底開盤後的銷售表現仍然能做到優於同區的競爭樓盤；另外，本集團去年下半年在成都、武漢、合肥等二線城市開盤的新項目也錄得令人滿意的銷售成果，因此去年本集團的房屋銷售仍然取得令人滿意的成績。截至十二月底，銷售房屋合同金額達人民幣31.6億元，對比去年同期增長38.7%；銷售面積421,779平方米，同比增長14.8%，為本集團未來的利潤結算打下良好的基礎。各城市的具體銷售情況如下：

截至二零零五年十二月三十一日

	合同金額		銷售面積	
	人民幣'000	%	平方米	%
北京	2,102,440	67%	235,940	56%
上海	283,523	9%	15,360	4%
成都	543,236	17%	119,606	28%
武漢	108,288	3%	24,043	6%
合肥	119,859	4%	26,830	6%
總計	<u>3,157,346</u>	<u>100%</u>	<u>421,779</u>	<u>100%</u>

在北京，市區高密度住宅項目鳳凰城錄得人民幣7億元的合同金額，雖然鳳凰城二期的銷售受宏觀調控影響較大，但透過拓展海外銷售渠道等手段，去年共銷售人民幣6.3億元；此外，鳳凰城三期於去年十二月開始內部認購，共簽約人民幣7千多萬元。郊區低密度住宅項目翡翠城全年銷售人民幣5.4億元，其中，屬於此項目五期的福提島於去年五月宏觀調控開始後推出市場，由於定位以用家為主，共熱銷人民幣4億元，銷售均價也較翡翠城前期有所提高，業績令人鼓舞。本集團去年還積極推廣寫字樓項目，並成功預售鳳凰置地廣場兩棟（共40,000平方米）予國內一大客戶；同時，全年共售出置地星座寫字樓三棟，項目剩餘的最後兩棟也在今年初成功售出。

在上海，本集團上海灘花園一期首批三座於去年九月底開盤，雖然當地樓市深受宏觀調控政策影響，但項目透過長期的客戶積累，加上備受好評的產品設計與品質，截至年底共售出222套房源中的114套（共15,360平方米），銷售比率51.4%；截至今年二月底累計已售出129套，銷售比率58.1%。根據上海市房地產交易中心數據，本項目銷售比率為同區同年所有新開樓盤之冠。另外，上海灘花園一期後續部分的用地已全部拆遷完畢；項目二期用地也完成拆遷85.2%，估計可以於2006年內完成拆遷工作。

在成都，翡翠城二期16.8萬平方米共1,138套單位（其中包括11套別墅）分別於去年八月及十月取得銷售證。在銷售均價較上一期提高38.5%的挑戰下，透過項目一期建立的品牌效應及成功的銷售策略，翡翠城二期創下八月份第一批324套開盤立即認購約80%的佳績；其後兩次加推也保持了熱銷。截至去年底，項目已售出71%的可售面積（公司保留了部分面積今年適當時候推售），而其中能於二零零六年竣工結算的部分（共100,777平方米）已經全部售罄。

在武漢，鳳凰城一期首批三棟39,390平方米共316套單位於去年十一月中旬開盤，透過複製本集團成熟的市區高密度產品，武漢鳳凰城項目從買地至開盤只用了14個月的時間。銷售方面，通過把銷售中心建成藝術館，將銷售和藝術展覽融為一體等創新手段，截至去年底，一期首批已售出超過189套，代表相應可售面積的61%。鳳凰城一期第二批40,365平方米共318套計劃於二零零六年五月開盤，一期共79,755平方米計劃於今年內全部銷售完畢。

在合肥，瀾溪鎮項目透過複製本集團成熟的近郊低密度產品實現高速開發；透過充分利用項目用地周邊優美的天然環境實現銷售溢價。去年十二月初，項目一期220套單位共34,571平方米開盤，首天認購163套，銷售均價每平方米人民幣4,450元，認購金額為合肥樓市宏觀調控以後各樓盤單日銷售最高額，銷售均價也為合肥多層類物業最高價格。截至去年底，項目已售出190套，已售面積佔總可售面積77.6%。項目二期約54,400平方米計劃於今年五月及十月開盤。

下表列示去年本集團各項目詳細銷售資料：

項目類型	預計完工結算日期	二零零五年 銷售面積 (平方米)	二零零五年 平均售價 (人民幣/平方米)	
北京地區				
風景翠園	低密度住宅	已完工	9,568	6,392
翡翠城二期	低密度住宅	已完工	14,030	5,472
福提島	低密度住宅	二零零六年中	59,131	6,786
鳳凰城二期	高密度住宅	已完工	51,829	12,147
鳳凰城三期	高密度住宅	二零零六年底/二零零七年	5,136	13,988
鳳凰置地廣場	寫字樓/酒店	二零零七年/二零零八年	40,000	不適用
置地星座	寫字樓	已完工	16,219	不適用
峻峰華亭	商住	已完工	6,443	9,145
其它住宅		已完工	28,296	不適用
停車場		已完工	5,288	4,767
上海地區				
上海灘花園一期	高密度住宅	二零零六年底	15,360	18,458
成都地區				
成都翡翠城二期	低密度住宅	二零零六年底/二零零七年	118,673	4,555
停車場		已完工	933	2,824
武漢地區				
武漢鳳凰城一期	高密度住宅	二零零六年底	24,043	4,504
合肥項目				
瀾溪鎮一期	低密度住宅	二零零六年底	26,830	4,467

二零零五年竣工結算項目資料

本集團二零零五年項目結算詳情及營業額構成如下：

截至二零零五年十二月底	結算面積 (平方米)	結算營業額 (港幣'000)
風景翠園	11,689	69,504
翡翠城二期	58,715	339,390
峻峰華亭	6,443	54,160
置地星座	33,957	533,956
鳳凰城二期	102,610	1,109,559
北京地區住宅小計	205,238	2,067,754
成都翡翠城一期	122,503	389,586
北京車位	13,993	61,058
成都車位	10,676	28,869
北京物業租金收入	不適用	68,101
北京物業管理收入	不適用	91,519
總額	352,409	2,706,886

二零零五年物業投資業務回顧

二零零五年，本集團的收租物業組合有重大改變，透過收購華潤集團位於北京、上海、深圳等地的優質投資物業，本集團投資物業資產賬面總值在二零零五年底大幅增長到港幣69.7億元；應佔總樓面面積則從二零零四年底的133,442平方米大幅上漲至二零零五年底的539,530平方米；另外還有約153,000平方米的深圳華潤中心二期正在建設中，其中包括一座君悅酒店，預計工程於二零零八年完工。

除投資物業組合規模大幅提高外，更重要的是被收購的項目均是位於國內一線城市黃金地段的優質物業，並已經接近全部出租。管理層相信，此等物業長遠而言將會有很大的資本漲值空間，短期而言也會為本集團帶來可觀而穩定增長的租金收入。

下表列示本集團各主要收租物業去年的經營情況，由於本集團對北京華潤大廈、上海華潤時代廣場、深圳華潤中心一期的收購於去年年底完成，其經營業績並沒有反映在本集團的綜合損益表中，但本集團截至二零零五年底的資產負債表已完全反映是次收購的財務效果。

截至二零零五年十二月三十一日

	營業額 (港幣'000)	年底平均出租率
非並表部分		
北京華潤大廈	111,232	93%
上海華潤時代廣場	92,737	寫字樓97%
		商場87%
深圳華潤中心一期	247,346	華潤大廈98%
		萬象城97%
並表部分		
北京西單文化廣場	34,424	95%
北京其他租金收入	33,677	70%
總計	519,121	不適用

* 營業額包括物業管理費收入。北京收租物業收入不包括聯營公司華威中心。

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 佔股比例	總樓面面積	所佔樓面面積	用途 (平方米)
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	91.90%	36,184	33,253	零售
置地星座商場	北京市	91.90%	20,032	18,409	零售
優士閣商場	北京市	91.90%	10,803	9,928	零售
京通商舖	北京市	91.90%	17,952	16,498	零售
華威大廈	北京市	45.95%	54,214	24,911	住宅／零售
華南大廈	北京市	15.20%	70,058	10,649	零售／寫字樓
其他	北京市	91.90%	21,538	19,793	寫字樓／零售
總樓面面積			636,869	539,530	
零售物業			406,745	310,833	
寫字樓			152,853	152,059	

* 不包括在建中的深圳華潤中心二期153,000平方米及自用物業6,752平方米。

土地儲備

去年八月一日，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。該項目已正式命名為橡樹灣，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。橡樹灣項目毗鄰北京中關村高科技區，大量高學歷、高收入人群為項目的潛在用家客戶。項目預計將於今年下半年開始預售，二零一零年前建設完畢。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，本集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。

本集團最新之總住宅土地儲備量為331.8萬平方米（建築面積）。

地區	發展中物業 (平方米)	已建成物業 (平方米)	總建築面積 (平方米)
北京*	1,551,302	217,119	1,768,421
上海	207,360	0	207,360
深圳	103,000	0	103,000
成都	889,791	21,497	911,288
武漢	125,807	0	125,807
合肥	202,870	0	202,870
總數	3,080,130	238,616	3,318,746

* 本集團佔北京地區土地儲備91.9%之權益。

貸款及負債比率

截至二零零五年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額為港幣58億元。現金及銀行結存為港幣20億元（加上今年一月份配股融資所得資金則為港幣31億元），存款中98%以上為人民幣（計算配股資金後則為61%），其餘為美元及港幣。本集團的淨負債對股東權益比率為46.9%（計算配股的財務效果後則為29.5%）。

本集團的貸款總額中，約60.2%為人民幣貸款，3.8%為美元貸款，36.0%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。

截至二零零五年十二月三十一日，本集團約31.8%的銀行貸款於一年內到期，而其餘則為長期貸款。於今年到期的貸款已全部安排好再融資。

雖然過去一年港幣、美元貸款利率有所上漲，但本集團通過利用港幣及美元利率的息差，並對人民幣貸款進行再融資，本集團把資金成本保持在較低水平。目前本集團的港幣、美元貸款利率均低於年息5%，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），去年底的加權平均銀行貸款年息約為4.94%。

截至二零零五年十二月三十一日，本集團約10%貸款為固定利率，其餘為浮動利率。

匯兌損益

去年七月下旬，中國人民銀行改變人民幣匯率機制，此後人民幣對美元及港幣的匯率均有所上漲。

本集團二零零五年一月一日財務報表使用匯率為1人民幣對0.94港幣，同年十二月三十一日則為1人民幣對0.961港幣，全年平均匯率為1人民幣對0.9495港幣。

由於本集團在國內的分支機構的資金來源包括若干外幣（其中包括銀行貸款及本集團香港上市公司給予其之股東貸款），因此，本集團去年錄得約港幣7,006萬元之匯兌收益（扣除稅項及少數股東權益後則為港幣3,435萬元）。

僱員及酬金政策

截至二零零五年十二月三十一日，本集團在中國大陸和香港僱用了約1,700多名全職員工（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、保險與醫療計劃及股票期權計劃。

承董事局命
董事總經理
王印

二零零六年三月二十七日

香港

於本公佈刊載日期，本公司執行董事為宋林先生、王印先生；非執行董事為蔣偉先生、閻颺先生、劉燕傑先生、謝勝喜先生及霍保樂先生；獨立非執行董事為黃廣志先生、王石先生及何顯毅先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」