



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)

二零零六年中期業績公布

摘要

- 2006年上半年綜合股東應佔淨利潤為港幣3.53億元，去年同期為港幣1.97億元，比去年同期增加79.4%。
- 2006年上半年綜合營業額為港幣10.01億元，去年同期為港幣12.31億元，同期下降18.7%，主要由於本集團二零零六年物業發展的可結算項目集中下半年竣工，上半年可結算的項目不多。但從二零零六年全年來看，集團全年可結算面積將會比二零零五年有較大幅度的上升。
- 2006年上半年綜合毛利潤率為40.7%，去年同期為21.8%，股東應佔淨利潤率為35.2%，去年同期為16.0%。利潤率的提高一方面得益於集團由於品牌效應而產生的銷售溢價和成本控制的努力，同時也反映了集團於去年年底收購華潤集團三個收租物業的成果。
- 2006年上半年每股盈利為港幣11.49仙，去年同期為港幣13.05仙，同期下降12.0%，主要受本集團去年下半年重組和今年初配發新股所帶來攤薄所致。
- 董事會宣布派發中期股息每股港幣2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」）截至二零零六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

	附註	截止六月三十日止六個月 二零零六年 港幣千元 (未經審核)	截止六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元 (未經審核)
營業額	4	1,001,350	1,230,865
銷售成本		(594,064)	(962,050)
毛利		407,286	268,815
其他收入	5	277,780	66,019
銷售及市場推廣支出		(47,195)	(16,415)
一般及行政支出		(101,374)	(39,381)
應佔聯營公司業績		3,658	7,625
財務費用	6	(76,725)	(49,044)
除稅前溢利	7	463,430	237,619
稅項	8	(106,116)	(24,655)
期內溢利		357,314	212,964
應佔：			
本公司股本持有人		352,789	196,670
少數股東權益		4,525	16,294
		357,314	212,964
已付股息	9	103,336	45,080
每股盈利	10		
— 基本		港幣 11.49仙	港幣 13.05仙
— 攤薄		港幣 11.31仙	港幣 13.01仙

簡明綜合資產負債表

	二零零六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	600,169	541,035
投資物業	7,228,246	6,967,634
於聯營公司之權益	703,366	689,372
可售投資	356,903	359,266
預付租賃款項	40,823	41,285
遞延稅項資產	251,193	248,863
	9,180,700	8,847,455

流動資產		
物業存貨	7,497,542	6,068,327
預付租賃款項	923	923
其他存貨	11,018	10,289
應收賬款及其他應收賬項	801,045	764,683
應收同系附屬公司款項	3,768	535
可收回稅項	148,745	85,610
現金及銀行結存	2,890,186	1,996,881
	<u>11,353,227</u>	<u>8,927,248</u>
流動負債		
應付賬款、其他應付賬項及已收訂金	3,512,581	2,678,211
應付同系附屬公司款項	6,435	10,649
應付直接控股公司款項	873	411,913
銀行貸款—一年內到期	1,168,013	1,842,210
應付稅項	1,516	10,941
衍生金融工具	—	23,456
	<u>4,689,418</u>	<u>4,977,380</u>
流動資產淨值	<u>6,663,809</u>	<u>3,949,868</u>
資產總值減流動負債	<u>15,844,509</u>	<u>12,797,323</u>
股本及儲備		
股本	313,350	277,367
儲備	9,286,867	7,828,919
本公司股本持有人應佔股本	<u>9,600,217</u>	<u>8,106,286</u>
少數股東權益	707,944	223,557
	<u>10,308,161</u>	<u>8,329,843</u>
非流動負債		
銀行貸款—一年後到期	4,280,053	3,959,538
少數股東提供之貸款	690,194	—
遞延稅項負債	566,101	507,942
	<u>5,536,348</u>	<u>4,467,480</u>
	<u>15,844,509</u>	<u>12,797,323</u>

附註：

- 獨立審閱**
截至二零零六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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「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計算除外。
編製簡明財務報表採納的會計政策與本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致。
於本中期期間，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十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務申報準則」）。採納新香港財務申報準則對現行或過往會計期間業績的編製及呈報方式並無構成重大影響。因此，毋須作出前期調整。
本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期，採用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。
香港會計準則第1號（經修訂）
香港財務申報準則第7號
香港國際財務報告準則詮釋第7號
香港國際財務報告準則詮釋第8號
香港國際財務報告準則詮釋第9號
資本披露¹
金融工具：披露¹
根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」採用重列法²
香港財務申報準則第2號的範圍³
內置衍生工具的重新評估⁴
¹ 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。
² 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效。
³ 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效。
⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效。

4. 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：

截至二零零六年六月三十日止六個月

	銷售已 發展物業 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>602,882</u>	<u>398,468</u>	<u>1,001,350</u>
業績			
分類業績	120,233	342,837	463,070
未分配其他收入			19,913
外幣掉期之公平價值收益			5,843
未分配公司支出			(29,054)
應佔聯營公司業績			<u>3,658</u>
除稅前溢利			<u>463,430</u>
稅項			<u>(106,116)</u>
期內溢利			<u>357,314</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月

	銷售已 發展物業 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	1,165,893	64,972	1,230,865
業績			
分類業績	189,472	(8,470)	181,002
未分配其他收入			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			7,625
除稅前溢利			237,619
稅項			(24,655)
期內溢利			212,964

(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。

5. 其他收入

本期間的金額包括持作買賣投資之公平價值收益港幣零元（截至二零零五年六月三十日止六個月：港幣34,830,000元）、衍生金融工具之公平價值變動收益港幣5,843,000元（截至二零零五年六月三十日止六個月：港幣14,048,000元）以及投資物業之公平價值變動收益港幣193,250,000元（截至二零零五年六月三十日止六個月：港幣722,000元）。

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息		
減：將利息撥充發展中物業資本	(138,803)	(78,629)
	62,127	29,760
	(76,676)	(48,869)
其他銀行收費	(49)	(175)
財務費用總額	(76,725)	(49,044)

7. 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 二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
利息收入	35,061	7,428
中國內地上市證券的股息收入	—	7,242
折舊	(12,043)	(9,839)
出售物業、廠房及設備虧損	(95)	(147)
分佔聯營公司稅項（已計入應佔聯營公司業績）	—	(3,974)

8. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
支出包括：		
即期稅項：		
中國內地企業所得稅支出	(50,288)	(48,353)
過往年度超額撥備：		
中國內地企業所得稅支出	—	24,202
	(50,288)	(24,151)
遞延稅項	(55,828)	(504)
	(106,116)	(24,655)

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。

9. 已付股息

於二零零六年六月十五日，在股東大會批准派付截至二零零五年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣3.3仙，合共達港幣103,336,000元，並已於本期間內在保留溢利扣除。於二零零五年六月二十七日舉行之股東大會批准派付截止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。

董事議決向於二零零六年十月九日名列股東名冊之股東宣派截至二零零六年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣2.0仙（截至二零零五年六月三十日止六個月：無）。

10. 每股盈利

本公司普通股股本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 二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利的期內本公司股本持有人應佔純利及盈利	352,789	196,670
	股份數目	
用作計算每股基本盈利的加權平均股數	3,071,058,069	1,507,251,141
有攤薄作用的潛在普通股的影响		
— 購股權	47,386,417	4,739,144
用作計算每股攤薄盈利的加權平均股數	3,118,444,486	1,511,990,285

主席報告

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之股東應佔溢利為港幣3.53億元，比去年同期上升79.4%；綜合營業額則為港幣10.01億元，較去年同期下降18.6%。期內，集團利潤率顯著提升，毛利率和淨利潤率分別由去年同期的21.8%和16.0%躍升到今年上半年的40.7%和35.2%。利潤率的提高一方面得益於集團由於品牌效應而產生的銷售溢價和成本控制的努力，同時也反映了集團於去年年底收購華潤集團三個收租物業的成果。

自二零零五年起，按照香港會計準則的要求，項目售樓收入的確認方法由完工百分比法改為按竣工結算入賬。由於本集團二零零六年物業發展的可結算項目主要集中在下半年竣工，上半年可結算的項目不多，導致營業額較去年同期下降。但從二零零六年全年來看，集團全年可結算面積將會比二零零五年有較大幅度的上升。截至二零零六年六月三十日，本集團預期可在下半年完工結算的新項目的可結算面積已有約82%實現簽約。

上半年，自大股東華潤集團收購的大型優質收租物業，包括北京華潤大廈、上海華潤時代廣場、深圳華潤中心已於二零零六年一月一日正式計入集團損益。本期來自收租物業及物業管理的營業額達港幣約3.98億元，同比大幅攀升513.3%。

基於全年可結算面積將取得理想增長，加之投資物業在收入和盈利上呈現出的強勁上升勢頭，本集團二零零六年上半年業績充滿信心。

為回饋股東的長期支持，董事會建議從今年起開始將派息方式由一年一次末期派息改為一年二次派息，並宣派中期股息每股港幣2仙。

對內地房地產市場的展望

二零零六年上半年，中國政府加強了針對房地產市場的宏觀調控政策，在土地供應、融資、稅收和行業秩序等方面實施了新的措施，以進一步抑制投機和投資性購買需求，穩定房價，規範住房交易市場秩序，解決部分城市房地產投資規模過大、房價上漲過快的問題。

本集團認為，短期來看，本次宏觀調控對集團業務的影響有限。集團在06年內結算樓盤普遍為面向自用型客戶的樓盤，其簽約額大部分已鎖定。長期來看，雖然新的宏觀調控措施將在一定滯後期後逐漸顯現其對非自用性住房需求的某些抑制效果，但集團認為，宏觀調控對中國房地產行業和對本集團總體影響應該是正面的。

首先，中國國民經濟的持續快速發展，居民可支配收入和消費能力的提高以及不斷加快的城市化進程將帶動城市中產階層的膨脹，為房地產市場提供了日益擴大、具實際支付能力的剛性住宅需求。

其次，宏觀調控將能提高行業的風險意識和風險防範能力，有助於規範行業秩序，因而有利於行業長期可持續地健康發展。

此外，宏觀調控如持續，將能加速行業整合，促進土地資源的進一步優化配置，從而可能為包括本集團在內資金實力強、具品牌影響力、專業開發能力高的房地產企業提供一個難得的擴張機會。

發展戰略

本集團將按照既定的發展戰略，致力於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，使集團成為中國地產行業具競爭力和領導地位的綜合地產公司。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，本集團將繼續有選擇性地全國擴展，進入更多的城市，以形成與戰略相匹配的全國性地域布局，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以翡翠城為代表的近郊中低密度產品系列和以鳳凰城、上海灘花園為代表的市區高密度產品系列；在投資物業方面，本集團將重點開發並在全國各地複製以大型購物中心為核心的都市綜合體產品系列。

本集團會以差異化作為主要的競爭戰略。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台。以上的戰略只要能堅持並執行得當，將能催化本集團實現更加快速的成長，從而最終達成戰略發展的目標。

宋林
主席

二零零六年九月十五日，香港

管理層討論與分析

二零零六年上半年物業發展回顧

上半年，本集團憑藉多年來建立起的品牌口碑和項目優勢，結合針對性銷售策略，在宏觀調控持續並不斷有新的強化措施推出的不利市場環境下仍取得了令人滿意的銷售成績。尤其是鳳凰城三期、福提島、置地星座以及上海灘花園一期項目不僅銷售暢旺，銷售價格亦理想，為本集團06年全年的利潤結算奠定了堅實的基礎。截至六月底，銷售房屋合同額達人民幣15.25億，較去年同期上升8.9%；銷售面積達162,305平方米，同比增長23.2%。

上半年各城市的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	997,880	65.4%	89,895	55.4%
上海	233,350	15.3%	11,947	7.4%
成都	154,560	10.1%	31,956	19.7%
武漢	119,480	7.8%	24,090	14.8%
合肥	19,390	1.4%	4,417	2.7%
合計	1,524,660	100%	162,305	100%

在北京，今年上半年的銷售主要集中在鳳凰城三期、福提島和置地星座。此三個項目取得的銷售額佔北京地區上半年銷售額的89%。置地星座共8棟寫字樓中的最後兩棟於今年初售出，取得人民幣1.57億元的合同銷售額。於去年底開始內部認購的鳳凰城三期由於客戶積累早，加之銷售策略得當，銷量和價格均超出公司預期，上半年共簽約人民幣5.70億元。鳳凰城二期在七月份辦妥大產權證後恢復銷售。作為郊區低密度住宅項目翡翠城第五期的福提島，受惠於其以家用為主的定位，在上半年仍維持熱銷，共銷售人民幣近1.58億元，銷售均價亦較翡翠城前期有所提高。期內，集團已就鳳凰城置地廣場27,000平方米面積的整售交易與一國際酒店達成意向，目前還在落實合同細節。受宏觀調控政策的影響，橡樹灣項目相關規劃許可證延遲至九月初獲批，導致原計劃第三季度開盤時間延遲到第四季度。

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以來，因其獨具特色的產品設計與優良品質而深受用戶歡迎。該項目除剩下幾套余房外，今年上半年已基本售罄，上半年銷售均價超過每平方米1.95萬元人民幣。截止六月底，上海灘花園一期後續部分用地已全部拆遷完成，項目二期用地也已完成93.5%的拆遷工作，估計可以於今年內完成全部拆遷。

成都方面，透過項目一期建立的品牌效應以及成功的銷售策略，翡翠城二期自去年八月至十二月分批推出後，旺銷勢頭不減。到今年上半年末，去年開盤的15.1萬平方米可售面積已基本售罄，二期餘下約1.7萬平方米共78套單位（包括11套別墅）於今年六月底開盤後不到一個月內即售出了30套。其中，預計於二零零六年竣工結算的部分（共102,721平方米）已鎖定93%左右的可結算金額。建築面積與二期相若，總計大約18.6萬平方米的項目三期預計將於今年第四季度開盤銷售。

作為本集團成熟市區高密度產品快速複製的範例，武漢鳳凰城一期創造了從買地後僅用14個月即實現開盤銷售的記錄。一期79,775平方米共634套單位（除為實現銷售溢價而特意保留作延後出售的一棟江景單位外）銷售率已超過71%（截止今年六月底）。其中，於今年五月二十日推出的2棟共223套單位，在推出當月僅10天時間內即售出111套，實現簽約額6,930萬元。

瀾溪鎮項目是目前本集團成熟的近郊中低密度產品在合肥的複製。項目一期A區220套單位共34,300平方米在去年十二月初推出至去年底之間不到一個月的時間內即已售出超過70%的可售面積。這部分預期將在今年底前竣工結算的樓盤，截止六月底已實現92%以上的銷售率，目前所剩單位無幾。項目一期B區55,000平方米預計會在第四季度初開盤。

下表列示了今年上半年本集團各項目詳細銷售資料：

	所在城市	預計完工 結算日期	項目類型	總建築 面積 (平方米)	截止	二零零六年	二零零六年	二零零六年
					二零零六年 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	已完工	中低密度住宅	63,222	56,802	4,127	5,537	
翡翠城二期	北京	已完工	中低密度住宅	195,901	174,675	1,084	6,549	
福提島	北京	2006年6月、12月	中低密度住宅	123,793	85,388	26,114	6,052	
鳳凰城二期	北京	已完工	高密度住宅	186,450	106,189	3,579	14,510	
鳳凰城三期	北京	2006年12月	高密度住宅	171,105	44,627	41,702	13,660	
鳳凰置地廣場	北京	2008年6月	寫字樓/酒店	231,997	40,000	—	N/A	
置地星座	北京	已完工	寫字樓	72,168	43,515	9,558	16,500	
峻峰華亭	北京	已完工	商住	76,650	55,521	588	12,761	
其他住宅	北京	已完工		N/A	N/A	1,230	N/A	
停車場	北京	已完工		N/A	17,118	1,912	N/A	
上海灘花園一期	上海	2006年12月	高密度住宅	31,337	27,307	11,947	19,533	
成都翡翠城二期	成都	2006年12月	中低密度住宅	168,427	149,806	31,890	4,840	
停車場	成都	已完工		18,270	9,803	67	3,348	
武漢鳳凰城一期	武漢	2006年12月	高密度住宅	79,755	48,132	24,090	4,960	
瀾溪鎮一期	合肥	2006年12月	中低密度住宅	89,300	31,247	4,417	4,389	

二零零六年上半年已竣工結算項目資料

本集團二零零六年上半年項目結算詳情及營業額構成如下：

截至二零零六年六月底

	上半年 已結算面積 (平方米)	上半年 已結算營業額 (港幣千元)
風景翠園	4,127	22,169
翡翠城二期	1,084	6,888
峻峰華亭	588	7,281
置地星座	9,558	151,816
福提島	45,827	332,413
鳳凰城二期	3,579	50,375
北京車位	1,912	9,442
其他	1,231	20,176
北京地區住宅小計	67,906	600,560
成都地區收入小計	67	2,322
總計	67,973	602,882

二零零六年上半年投資物業回顧

截止二零零六年六月三十日，本集團投資物業資產賬面總值為港幣72.3億元（包括上半年的評估增值），佔集團總資產值的比重也由去年同期的4.3%上升到35.8%；應佔總樓面面積由去年上半年的36,184平方米上升到539,530平方米。今年上半年，經獨立第三方評估，投資物業亦取得港幣1.93億元的價值增值。

今年上半年，主要投資物業的經營均呈現出上升的勢頭。特別是華潤深圳中心今年上半年所取得的收入較去年同期攀升近77.2%。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/ 管理公司	營業額 (港幣千元)			6月底出租率(%)		
	06年上半年	05年上半年	% yoy	06年	05年	% yoy
北京華潤大廈*	58,337	54,207	7.6%	97.8%	99.2%	-1.4%
上海時代廣場*	65,285	54,615	19.5%	95.6%	87.6%	9.1%
深圳華潤中心*	194,957	110,027	77.2%	98.6%	79.5%	24.0%
北京公司	38,628	23,877	61.8%	95.0%	77.3%	22.9%
北京物業管理	41,261	41,095	0.4%	—	—	—
總數	398,468	283,821	40.4%			

* 該三項出租物業二零零五年上半年未納入集團合併報表

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 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)	用途
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	91.9%	36,184	33,253	零售
置地星座商場	北京市	91.9%	20,032	18,409	零售
優士閣商場	北京市	91.9%	10,803	9,928	零售
京通商鋪	北京市	91.9%	17,952	16,498	零售
華威大廈	北京市	46.0%	54,214	24,911	住宅／零售
華南大廈	北京市	15.2%	70,058	10,649	寫字樓／零售
其他	北京市	91.9%	21,538	19,793	寫字樓／零售
總樓面面積			<u>636,869</u>	<u>539,530</u>	
其中：零售物業			406,745	310,833	
寫字樓			152,853	152,059	

二零零六年下半年前景展望

截至二零零六年六月三十日，本集團預期可在下半年完工結算的新項目的可結算面積已有約82%實現簽約。詳情如下：

	下半年 可供結算面積 (平方米)	已簽約面積 (平方米)
福提島	31,371	30,670
鳳凰城三期	65,784	44,626
北京地區小計	<u>97,155</u>	<u>75,296</u>
上海灘花園一期	29,147	27,307
成都翡翠城二期	102,721	95,246
合肥瀾溪鎮一期	34,300	31,247
武漢鳳凰城一期	74,723	48,132
總計	<u>338,046</u>	<u>277,228</u>

投資物業方面，集團預計下半年將會承繼上半年的良好勢頭而平穩增長。

土地儲備

今年七月二十八日，本集團以人民幣8.93億元的總價拍賣取得成都市高新區花蔭村編號GX22(215)的大型土地。該地塊規劃總面積達640,000平方米，為純住宅用地，且不受“套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重不小於該地塊住宅開發建築總面積70%”的限制。該項目地理位置優越，具規模性和稀缺性。項目所處的城南新區以高新區為依託，是成都市政府近年來著力打造的城市副中心，是未來成都行政、商業和商務中心。項目建成後將成為融合居住、生態、休閒及商業配套功能於一體的複合社區。整個項目預計將於明年下半年開始預售，二零一零年前建設完畢。

加上已有的土地儲備，本集團最新的總住宅土地儲備量為392.1萬平方米（建築面積），詳見下表：

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*	1,433,628	164,065	1,597,692
上海	222,721	—	222,721
深圳	193,932	—	193,932
成都	1,512,093	10,696	1,522,789
武漢	157,300	—	157,300
合肥	226,629	—	226,629
總數	<u>3,746,302</u>	<u>174,761</u>	<u>3,921,063</u>

* 本集團佔北京地區土地儲備91.9%之權益。同時，北京地區橡樹灣項目88.7萬平方米的土地儲備中，本集團佔51%，其他49%的權益由華潤集團持有。

配股集資、貸款及負債比率

本集團於今年一月份以每股港幣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。截止二零零六年六月三十日，本集團的綜合借貸額折合港幣54.48億元，現金及銀行結存折合港幣28.90億元，淨負債對股東權益比率為26.6%。

截止二零零六年六月三十日，本集團存款的貨幣構成為人民幣41.0%，港幣20.3%，美元38.7%，而貸款則主要是人民幣和港幣，分別佔貸款總額的61.4%和38.6%。貸款總額中，約21.4%的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。截止二零零六年六月三十日，本集團大部分人民幣貸款為年利率5.18%，外幣貸款則全為浮動利率。儘管期內港幣貸款利率有所上升，但本集團仍將資金成本保持在較低水平。目前，本集團的港幣銀行貸款利率均低於年息5.15%，人民幣貸款利率均在基準利率下浮10%這一政策允許的最低水平。今年上半年以來的加權平均銀行貸款年息約為4.94%。

今年八月，為配合集團未來業務發展的需要，集團利用資本市場港幣資金充裕，成本低的有利時機，以HIBOR+0.34%的條件完成了總額為25億港幣的5年期銀團貸款，該貸款協議已於九月七日正式簽署生效。

僱員及薪酬政策

截止二零零六年六月三十日，本集團在中國大陸和香港聘用了約1,700多名全職員工（包括屬下的物業及經紀公司）。本集團倡導業績文化，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，並酌情給予股票期權作為中長期激勵。

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規則附錄十四企業管治常規守則（「守則」）中的全部規定。偏離原因解釋如下：

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。

除陳茂波先生及閻炎先生外，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。本公司之公司組織章程細則規定每名董事（包括執行與非執行董事）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守則中的規定同等嚴格。

守則規定E.1.2：守則規定主席須出席股東週年大會。

本公司主席由於外出公幹，並無出席於二零零六年五月二十三日舉行之股東週年大會。

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

於截至二零零六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

二零零六年中期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。

中期股息

董事會議決於二零零六年十月二十三日向於二零零六年十月九日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零零六年六月三十日止六個月的中期股息每股2仙（二零零五年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年十月九日（星期一）至二零零六年十月十六日（星期一）（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，必須於二零零六年十月六日下午四時三十分之前送達本公司之股份過戶處。標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

於聯交所網站發佈資料

載有上市規則指定有關資料的本公司二零零六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。

王印
董事總經理

香港，二零零六年九月十五日

於本公佈刊載日期，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、劉燕杰先生及謝勝喜先生；以及獨立非執行董事為王石先生、何顯毅先生、陳茂波先生及閻炎先生。

「請同時參閱本公司公布於經濟日報刊登的內容。」