



# 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)

截止二零零六年十二月三十一日止

財政年度業績公佈

## 財務摘要

- 二零零六年全年綜合營業額為港幣39.37億元，去年同期為港幣27.06億元，比去年同期上升45.4%。
- 二零零六年全年綜合股東應佔淨利潤為港幣8.59億元，去年同期為港幣3.85億元，比去年同期增加123.3%。
- 二零零六年全年綜合毛利潤率為27.6%，去年同期為19.4%。
- 二零零六年全年綜合股東應佔淨利潤率為21.8%，去年同期為14.2%。
- 二零零六年全年每股盈利為港幣27.6仙，去年同期為港幣24.8仙，比去年同期增加11.3%。
- 董事會宣派末期股息港幣5.1仙，全年股息共計港幣7.1仙，較去年增長115.2%。

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」）截止二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績：

## 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	2	3,936,730	2,706,886
銷售成本		(2,851,206)	(2,181,671)
毛利		1,085,524	525,215
投資物業公平值變動之收益		528,551	49,084
其他收入	3	202,419	228,770
銷售及市場推廣支出		(110,814)	(47,026)
一般及行政支出		(238,324)	(108,267)
就可供出售投資確認之減值虧損		(158,658)	(7,299)
呆壞賬抵備		—	(103,819)
應佔聯營公司業績		11,874	15,892
財務費用	4	(176,919)	(67,290)
除稅前溢利		1,143,653	485,260
稅項	5	(291,778)	(46,937)
年內溢利		851,875	438,323
應佔：			
本公司權益持有人		858,675	384,512
少數股東權益		(6,800)	53,811
		851,875	438,323
股息	6		
已付		166,048	45,280
擬派		169,464	102,679
每股盈利	7		
基本		港幣 27.6仙	港幣 24.8仙
攤薄		港幣 27.2仙	港幣 24.4仙

綜合資產負債表

於十二月三十一日

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	817,831	541,035
預付租賃款項	41,285	42,208
投資物業	7,619,400	6,967,634
於聯營公司之權益	489,394	458,664
應收一家聯營公司款項	245,070	230,708
可供出售投資	197,305	359,266
遞延稅項資產	369,403	248,863
	<b>9,779,688</b>	<b>8,848,378</b>
<b>流動資產</b>		
物業存貨	9,171,918	5,227,452
其他存貨	12,138	10,289
應收賬款、其他應收賬項及已付按金	4,388,697	1,605,558
應收同系附屬公司款項	3,735	535
預付稅項	25,511	85,610
現金及銀行結存	3,357,628	1,996,881
	<b>16,959,627</b>	<b>8,926,325</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付賬項	1,904,412	1,500,146
預售物業已收訂金	1,398,610	1,178,065
應付同系附屬公司款項	85,506	10,649
一家控股公司提供墊款	—	411,913
應付一家控股公司款項	1,228,300	—
銀行借貸—一年內到期	3,434,031	1,842,210
應付稅項	131,455	10,941
衍生金融工具	—	23,456
	<b>8,182,314</b>	<b>4,977,380</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>8,777,313</b>	<b>3,948,945</b>
	<b>18,557,001</b>	<b>12,797,323</b>
<b>股本及儲備</b>		
股本	332,281	277,367
儲備	11,181,076	7,828,919
本公司股本持有人應佔股本	11,513,357	8,106,286
少數股東權益	219,817	223,557
	<b>11,733,174</b>	<b>8,329,843</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸—一年後到期	6,157,538	3,959,538
遞延稅項負債	666,289	507,942
	<b>6,823,827</b>	<b>4,467,480</b>
	<b>18,557,001</b>	<b>12,797,323</b>

附註：

## 1. 應用新香港財務申報準則及重要會計政策

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈，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」）。採納新香港財務申報準則對本期間及過往會計期間業績之編製及呈列方式並無重大影響，因此毋須作出過往年度調整。

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，採用此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團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）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）第7號	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 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）第8號	香港財務申報準則第2號的範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）第9號	重估內含衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）第11號	香港財務申報準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）第12號	服務經營權安排 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，若干物業及金融工具則按公平價值計算。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務申報準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之披露規定。

## 2. 業務及地域分類資料

### (a) 業務分類

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	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	<b>3,120,870</b>	<b>815,860</b>	<b>3,936,730</b>
業績			
分類業績	<b>579,772</b>	<b>885,096</b>	<b>1,464,868</b>
未分配利息收入			73,656
未分配其他收入			1,927
投資收入			7,120
未分配公司支出			(80,215)
就可供出售投資確認之減值虧損			(158,658)
應佔聯營公司業績	11,874	—	11,874
財務費用			(176,919)
除稅前溢利			<b>1,143,653</b>
稅項			<b>(291,778)</b>
年內溢利			<b>851,875</b>

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	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	<b>2,547,266</b>	<b>159,620</b>	<b>2,706,886</b>
業績			
分類業績	<b>335,976</b>	<b>73,059</b>	<b>409,035</b>
未分配利息收入			28,143
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	—	15,892
財務費用			(67,290)
除稅前溢利			<b>485,260</b>
稅項			<b>(46,937)</b>
年內溢利			<b>438,323</b>

(b) 由於本集團只在中國內地經營業務，故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。

### 3. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
上市證券之股息收入	—	7,242
匯兌收益	113,359	70,064
利息收入	73,656	28,143
持作買賣投資公平價值變動之收益	—	96,679
衍生金融工具公平價值變動之收益	7,120	13,742
其他	8,284	12,900
	<b>202,419</b>	<b>228,770</b>

### 4. 財務費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	(342,586)	(186,413)
減：將利息撥充發展中物業資本	165,667	119,123
	<b>(176,919)</b>	<b>(67,290)</b>

本年度撥充資本之借貸成本來自一般借貸，其計算方法是以合資格資產之開支按資本化比率4%（二零零五年：4%）計算。

### 5. 稅項

	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	(213,458)	(50,661)
過往年度（撥備不足）超額撥備：		
中國內地企業所得稅支出	(51,751)	24,202
	<b>(265,209)</b>	<b>(26,459)</b>
遞延稅項	<b>(26,569)</b>	<b>(20,478)</b>
	<b>(291,778)</b>	<b>(46,937)</b>

兩個年度的中國內地企業所得稅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。

本集團在上述兩個年度內並無任何應課稅溢利，故並無在綜合財務報表內作出香港利得稅撥備。

### 6. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已派股息：		
年內已派發之中期股息		
— 每股普通股港幣2.0仙（二零零五年：無）	62,712	—
二零零五年末期股息，已批准及派發		
— 每股普通股港幣3.3仙	102,679	—
二零零四年末期股息，已批准及派發		
— 每股普通股港幣3.0仙	—	45,080
因購股權獲行使而額外派發之去年末期股息	657	200
	<b>166,048</b>	<b>45,280</b>
擬派股息：		
年內擬派發之末期股息		
— 每股普通股港幣5.1仙（二零零五年：港幣3.3仙）	169,464	102,679

本公司董事建議派付末期股息每股普通股港幣5.1仙，乃按最後已發行股份數目3,322,815,409股股份計算，並須獲股東於應屆股東大會批准。

### 7. 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乃按以下數據計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 （本公司股本持有人應佔本年度溢利）	<b>858,675</b>	<b>384,512</b>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	<b>3,109,038,980</b>	<b>1,552,007,867</b>
購股權涉及有潛在攤薄作用普通股的影響	<b>49,720,439</b>	<b>25,016,462</b>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<b>3,158,759,419</b>	<b>1,577,024,329</b>

## 主席報告

二零零六年是集團由住宅開發商轉型為綜合性地產商後的首個財政年度，也是集團取得全面發展、成績斐然的一年。

這一年，集團實現了住宅開發和出租兩個業務領域並行、高速的業績增長，確立了集團未來盈利構成中物業開發、租金收入和長期資本增值三足鼎立的增長模式。此外，集團在二零零六年大幅增加了土地儲備，進入了一些新城市。除此之外，集團於二零零六年十二月收購了大股東華潤集團位於成都一幅土地及在北京的一幅土地的權益，為集團未來持續、健康、快速地發展奠定了更為堅實的基礎。

本年度，集團實現綜合營業額及股東應佔溢利分別為港幣39.37億及8.59億，與二零零五年相比分別增長45.4%和123.3%。期內，每股盈利為港幣27.2仙，較上年同期增長11.3%。董事會建議派發末期股息每股港幣5.1仙，加上每股港幣2仙的中期股息，全年每股股息為港幣7.1仙，較二零零五年每股港幣3.3仙的全年股息同比增長115.2%。

二零零六年集團的利潤率顯著上升，毛利潤率和淨利潤率分別由二零零五年同期的19.4%和14.2%躍升為二零零六年的27.6%和21.8%。從出租業務來看，隨著向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、深圳華潤中心一期及在建的深圳華潤中心二期）於二零零六年一月一日起正式併入集團損益表，加之各收租物業自身的強勁增長，本期來自收租物業和物業管理的營業額達到港幣約8.16億元，同比大幅攀升411.1%；而住宅開發業務則受全年可結算面積同比增長和銷售價格持續向好因素的驅動，集團住宅開發業務二零零六年營業額上升到港幣31.21億元，年增長達22.5%。

### 對內地房地產市場的展望

過去兩年，中國政府採取了若干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若干新的措施，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。中國政府的調控政策有利於內地房地產市場健康有序的發展。

由於本集團所開發的樓盤普遍為面向自用型客戶的樓盤，宏觀調控措施對非自用性住房需求的某些抑制效應對集團樓盤的銷情未帶來實質影響；另一方面，本集團擁有大量商業物業，這些商業物業基本不受宏觀調控政策（包括最新的土地增值稅清算政策）的影響。

從長期來看，宏觀調控對中國房地產行業和對本集團總體影響是正面的。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增長，並為房地產市場提供日益擴大、具實際支付能力的剛性住宅需求。

其次，中國政府將推行的兩稅合併所產生的利好將能部分抵消土地增值稅等政策對盈利和現金流帶來的影響。

再者，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，宏觀調控將加速行業整合，促進土地資源的優化配置，從而可能為包括本集團在內的資金實力強、具品牌影響力、專業開發能力強的房地產企業提供難得的發展機會。

### 發展戰略和前景

集團在過去一年裡進一步深化和完善了發展戰略。集團將致力於在中國內地提供高品質的樓宇產品和服務，通過實施差異化的產品設計和綜合服務，來持續提升地產價值鏈的生產力，塑造華潤置地企業品牌和項目品牌，滿足中等收入以上消費者日益提升的住宅需求和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，使公司在未來幾年裡發展成為中國地產行業具競爭力和領導地位的綜合型地產公司，在公司規模和淨資產回報率方面達到行業領先水平。

根據集團總體發展戰略目標，本集團將繼續向一線城市和相對發達城市以及中型項目傾斜資源，並保持住宅和出租物業的合適比例，力求保持較快的土地增持節奏，並相應形成與戰略匹配的全國性地域佈局。在住宅產品方面，本集團將重點發展以翡翠城為代表的花園洋房為主導的近郊產品系列、以鳳凰城和上海灘花園為代表的高層精裝修房為主導的市區產品系列以及高端產品，同時探討「住宅+大型商場」的住宅產品組合，謀求以大型住宅拉動商業地產的開發，把公司的住宅開發能力及購物商場開發能力在項目上結合，從而發揮兩者的優勢互補。在投資物業方面，本集團將會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。在增長方式上，本集團將遵循自主經營、有機增長(organic growth)為主，合資經營、收購兼併為輔的發展路徑。

在二零零六年取得良好業績的基礎上，展望未來，董事會充滿信心。本集團各項業務已進入收成期。在出租物業租金水平持續提升、住宅竣工結算面積大幅增長以及利潤率水平不斷提高等因素的帶動下，本集團未來兩年將繼續保持快速的利潤增長。根據目前估計，集團二零零七年的竣工結算面積將可達到62萬平方米，而二零零八年則會大幅增加至約180萬平方米。

最後，我謹代表董事會，向過去一年裡支持集團發展的各位股東，向為集團取得良好業績做出貢獻的全體員工表達誠摯的謝意。

宋林  
主席

二零零七年三月三十日，香港

## 管理層討論與分析

### 二零零六年住宅業務回顧

二零零六年，住宅開發業務在宏觀調控持續並不斷有新的強化措施推出的市場環境下，仍取得令人滿意的業績。期內，不僅住宅開發的銷售額較上一年大幅增長，所有項目的平均銷售價格均較二零零五年的平均售價有幅度不等的提升，其中北京鳳凰城二期和成都翡翠城二期平均售價均較上年增長20%以上；北京鳳凰城三期、北京福提島多層住宅以及武漢鳳凰城一期的年內平均售價則較上年增長10%以上；上海灘花園一期二零零六年實現的平均售價也較上年增長接近10%。

較為理想的銷售量和銷售價格不僅帶動了二零零六年開發業務利潤的大幅增長，也為本集團二零零七年的利潤結算打下了基礎。截至十二月底，二零零六年集團銷售房屋合同額達39.55億元人民幣，較去年同期上升25%；銷售面積達438,823平方米，同比增長4%。其中，在二零零六年實現的簽約額中，將於二零零七年進行結算的金額和建築面積分別達17.40億元人民幣和229,459平方米。

二零零六年各城市銷售情況詳見下表：

城市	合同金額		銷售面積	
	人民幣'000	%	平方米	%
北京	2,546,245	64.38	248,847	56.71
上海	475,145	12.01	22,768	5.19
成都	563,963	14.26	94,210	21.47
武漢	268,921	6.80	51,443	11.72
合肥	100,669	2.55	21,555	4.91
合計	3,954,943	100.00	438,823	100.00

二零零六年，北京地區仍是本集團最為主要的銷售來源，簽約額達25.46億元人民幣，簽約面積為24.88萬平方米，分別佔本集團全年簽約額和簽約面積的64.38%和56.71%。北京二零零六年的銷售額主要集中在鳳凰城、橡樹灣、福提島和置地星座等四個項目。

置地星座共8棟寫字樓中的最後兩棟於年初售出，取得人民幣1.57億元的合同銷售額。鳳凰城三期銷量和價格均超出公司預期，全年共簽約人民幣7.61億元。鳳凰城二期在七月份辦妥大產權證後恢復銷售，除部分大戶型單位因期望更高的銷售溢價暫未售出外，鳳凰城二期的住宅部分已基本售罄，已售出套數佔全部可售套數的93%，全年共實現簽約額1.80億元人民幣。作為郊區中低密度住宅項目翡翠城第五期的福提島，受惠於其以用家為主的定位，仍維持熱銷，全年銷售額人民幣2.59億元，目前除部分底商和車庫外，已基本售罄。期內，集團選就鳳凰城置地廣場與法國雅高酒店達成31,639平方米，金額達3.8億人民幣的整售交易。橡樹灣第一期A1區於十月底開盤銷售，用戶反應熱烈，全部800餘套單位，三天內銷售一空，平均售價超過8,400元人民幣/平方米，超出集團最初的預期。

在上海，本集團上海灘花園一期首批三座於二零零六年上半年已基本售罄，上半年銷售均價超過每平米1.95萬元人民幣。集團於九月底將一期B標段三座中的一座共87套單位推出發售，首兩日即售出近2/3的單位。截止年底，上海灘花園項目用地已完成全部拆遷。

成都方面，翡翠城二期全年共完成簽約2.58億元人民幣，簽約率達到99%。建築面積為18.6萬平方米的項目三期已於第四季度開盤銷售。首批花園洋房及首批高層單位分別於十一月二十六日和十二月二十三日推出。至年底共售出350套，簽約面積為4.8萬平方米，簽約額達3.03億元人民幣。

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。截止十二月末，一期79,775平方米共634套單位已售出608套，銷售率達到96%。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6,930萬元人民幣。具較佳江景景觀的2號樓，於十月十四日開盤發售，到年底售出95套中的92套，銷售率達97%，實現銷售額6,393萬元人民幣，平均售價亦提升至人民幣5,393元/平方米。

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平方米在二零零五年十二月末推出至二零零五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；而到二零零六年底則已全部售罄。總建築面積達55,000平方米的項目一期B區十月份開始逐步分批推出。截止到十二月底已實現簽約額和簽約面積分別為5,417萬元人民幣和11,534平方米。項目二期的花園洋房十二月開始推出銷售，當月實現簽約額1,309萬元人民幣。

二零零六年全年本集團各項目詳細銷售資料如下表所示：

所在 城市	預計完工 結算日期	項目類型	總建築面積	截止	二零零六年 銷售面積 (平方米)	二零零六年 平均售價 (人民幣/ 平方米)
				二零零六年 十二月 三十一日 累計 已售面積 (平方米)		
風景翠園	北京	已完工	62,684	59,893	7,218	5,343
翡翠城二期	北京	已完工	196,656	174,921	1,328	6,727
福提島	北京	已完工	115,335	104,277	45,004	5,762
鳳凰城二期	北京	已完工	186,450	122,436	11,588	15,121
鳳凰城三期	北京	已完工	171,130	55,739	52,814	14,407
鳳凰置地廣場	北京	二零零八年六月	231,997	71,639	31,639	11,998
橡樹灣	北京	二零零九年十二月	867,500	84,218	84,218	8,611
置地星座	北京	已完工	72,168	43,515	9,558	16,375
峻峰華亭	北京	已完工	76,650	58,316	1,463	12,042
其他住宅	北京	已完工	N/A	N/A	1,902	7,119
停車場	北京	已完工	N/A	N/A	2,115	5,046
上海灘花園一期	上海	已完工	107,426	38,729	22,768	20,869
成都翡翠城二期	成都	已完工	180,690	163,287	45,300	5,701
停車場	成都	已完工	25,584	0	0	0
成都翡翠城三期	成都	二零零七年十二月	175,435	48,355	48,355	6,271
武漢鳳凰城一期	武漢	已完工	159,046	75,453	51,443	5,228
瀾溪鎮	合肥	二零零八年六月	227,432	48,385	21,555	4,670

## 二零零六年竣工結算項目資料

本集團二零零六年項目結算詳情及營業額構成如下：

截至二零零六年十二月底	結算面積 (平方米)	結算營業額 (港幣'000)
風景翠園	7,218	37,798
翡翠城二期	1,328	8,754
峻峰華亭	1,493	17,424
置地星座	10,398	158,555
福提島	76,264	498,943
鳳凰城二期	12,720	176,516
鳳凰城三期	51,900	705,883
其他	2,004	7,301
<b>北京地區小計</b>	<b>163,325</b>	<b>1,611,174</b>
上海灘花園	28,117	515,396
成都翡翠城	99,039	474,513
武漢鳳凰城	75,453	369,592
合肥瀾溪鎮	34,325	150,195
<b>總計</b>	<b>400,259</b>	<b>3,120,870</b>

## 二零零六年出租業務回顧

截止二零零六年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣76.2億元，投資物業佔集團總資產值的比重為28.5%。期內，出租業務的營業額達到約8.1億元人民幣，比上年大幅增長411.1%，佔集團總營業額的比重亦由上一年的5.9%上升到二零零六年的20.7%。隨著出租業務營業額的劇增，出租業務的EBITDA利潤率也相應提升，由二零零五年的42.9%增加到二零零六年的63.3%。

二零零六年出租業務業績大幅攀升主要受兩方面因素的帶動：一方面，由華潤集團購入的北京、上海、深圳優質投資物業自一月一日正式並帳，為本集團帶來全年貢獻；另一方面，主要投資物業自身經營狀況均呈現出顯著上升的勢頭，特別是華潤深圳中心今年所取得的收入達到3.7億，較去年同期攀升近49.71%。有關主要投資物業的營業額和出租率情況詳見下表：

投資物業公司	營業額 (HK\$'000)			平均出租率 (%)		
	二零零六年	二零零五年	% yoy	二零零六年	二零零五年	% yoy
北京華潤大廈*	121,435	111,232	9.17	96.12	93.00	3.12
上海時代廣場*	138,949	92,737	49.83	94.43	93.01	0.42
深圳華潤中心*	370,314	247,346	49.71	99.12	97.38	1.74
北京公司	78,303	57,784	35.51	95.39	78.70	16.69
北京物業管理	103,197	84,043	22.79	N/A	N/A	N/A

\* 該三項出租物業二零零五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	91.90%	36,184	33,253	零售
置地星座商場	北京市	91.90%	14,105	12,962	零售
優士閣商場	北京市	91.90%	10,685	9,920	零售
京通商鋪	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%	48,697	44,753	寫字樓／零售
<b>總樓面面積</b>			<b>657,983</b>	<b>558,934</b>	
其中：零售物業			489,616	392,617	
寫字樓			168,367	166,317	

\* 尚未包括在建中的深圳華潤中心二期193,866平方米、北京橡樹灣商用物業150,000平方米及自用物業6,752平方米。

## 土地儲備

二零零六年集團增持了2,822,649平方米的土地儲備。集團零六年新增的土地儲備情況詳見下表：

項目名稱	所在城市	總建築面積	總地價 (人民幣億元)	產品形態	預計首期竣工時間
成都市鳳凰城項目	成都	702,558	11.63	普通住宅	2008年
寧波市東錢湖項目	寧波	122,581	7.13	高端住宅	2008年
長沙市星沙項目	長沙	1,377,605	4.10	普通住宅	2009年
五州市平江項目	蘇州	61,415	7.85	高端住宅	2008年
北京市廣安門項目	北京	280,000	10.35	普通住宅	2009年
上海市新江灣城項目	上海	278,490	15.41	高檔公寓	2008年
合計		<u>2,822,649</u>	<u>56.47</u>		

加上已有的土地儲備，本集團最新的總住宅土地儲備量為819.9萬平方米（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*	1,672,042	214,096	1,886,138
上海	478,802	0	478,802
深圳	222,394	0	222,394
成都	3,876,762	7,917	3,884,674
武漢	83,593	0	83,593
合肥	193,107	0	193,107
寧波	122,581	0	122,581
長沙	1,377,605	0	1,377,605
蘇州	61,415	0	61,415
總數	<u>7,977,201</u>	<u>222,013</u>	<u>8,199,214</u>

\* 本集團佔北京橡樹灣項目的權益為95.9%，佔北京地區其他土地儲備的權益為91.9%之權益。

土地儲備的大幅增加為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎，集團業務也因此由原來的6個城市延伸至9個（新進入蘇州、寧波和長沙），開發業務的產品形態也進一步豐富，擴展到包括別墅在內的最高檔產品系列。

## 土地增值稅

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日發出的「關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知」，旨在加強對早已存在的土地增值稅稅項的清算和徵收，而非新的稅收政策。本集團一直按照國家稅法和香港會計政策要求作出預付和預提。此外，集團大量的投資物業不受土地增值稅政策的影響。因此，土地增值稅對集團的盈利和現金流影響不大。

## 配股集資、貸款及負債比率

本集團於二零零六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。截止二零零六年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額折合港幣95.9億元，現金及銀行結存折合港幣33.6億元，淨負債對股東權益比率為54.1%。

截止二零零六年十二月三十一日，本集團貸款的貨幣構成為人民幣53.2%，港幣46.7%。貸款總額中，約35.8%的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。截止二零零六年十二月三十一日，本集團外幣貸款全為浮動利率。儘管期內港幣、美元貸款利率有所上升，但本集團資金成本仍保持在較低水平。目前，本集團的港幣銀行貸款利率均低於年息4.7%，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。今年的加權平均銀行貸款年息約為5.7%。

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%的相同條件於二零零六年九月和二零零七年一月分別完成了總額為25億港幣的5年期銀團貸款和20億港幣的五年期俱樂部貸款。

## 僱員及薪酬政策

截至二零零六年十二月三十一日，本集團在中國大陸和香港僱用了約2,188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，其他員工福利包括公積金、保險與醫療計劃及股票期權計劃。

## 企業管治

本公司於年內已遵守載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則（「守則」）中的全部規定，惟以下情況除外：

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。

除陳茂波先生及閻焱先生外，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。

守則條文E.1.2：守則規定主席須出席股東大會。

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周年大會。

守則條文A.4.2：守則規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。

黃廣志先生於二零零六年七月十三日辭任獨立非執行董事，同日，陳茂波先生及閻焱先生被委任為本公司獨立非執行董事，於二零零七年六月四日舉行的股東周年大會上，將提呈一項決議案，批准重選陳茂波先生及閻焱先生為本公司董事。但根據守則條文規定，填補臨時空缺而被委任的董事需於接受委任後的首次股東大會（即二零零六年十二月二十日舉行之本公司股東特別大會）上接受股東選舉。



#### **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準則。本公司作出特定查詢後確認，所有董事在年度內已遵守標準守則所載規定。

#### **購買、出售或贖回上市證券**

截至二零零六年十二月三十一日止年度內、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。

#### **審核委員會審閱**

二零零六年財務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。

#### **末期股息**

董事會議決於二零零七年七月三日向於二零零七年六月四日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零零六年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣5.1仙（二零零五年：港幣3.3仙）。

#### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司於二零零七年五月二十九日（星期二）至二零零七年六月四日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。為符合獲派末期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零零七年五月二十八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。

#### **於聯交所網站刊登全年業績**

載有上市規則附錄十六所要求全部資料的本公司年報，將於稍後寄予各股東並且在聯交所網站刊登。

承董事會命

王印

董事總經理

二零零七年三月三十日，香港

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、閻颯先生、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、陳茂波先生及閻焱先生。

「請同時參閱本公司於經濟日報刊登的內容。」