



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)

二零零三年全年業績

華潤置地有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)
營業額	2	1,252,282	1,130,158
銷售成本		(1,165,120)	(1,077,899)
毛利		87,162	52,259
其他經營收入	4	100,596	82,220
銷售及市場推廣支出		(13,745)	(33,996)
一般及行政支出		(55,749)	(49,640)
呆壞賬抵備		(54,922)	(71,019)
經營溢利(虧損)		63,342	(20,176)
財務費用	5	(34,362)	(5,009)
應佔聯營公司業績		7,402	20,869
除稅前溢利(虧損)		36,382	(4,316)
稅項	6	(17,340)	74,079
未計少數股東權益前溢利		19,042	69,763
少數股東權益		59,829	35,873
本年度純利		78,871	105,636
股息	7	40,572	40,610
每股盈利	8	港幣 5.2 仙	港幣 7.0 仙
基本			
攤薄		港幣 5.2 仙	港幣 7.0 仙

附註：

1. 採納香港財務報告準則

本年度，本集團首次採納由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)一會計實務準則(「會計實務準則」)第12號(經修訂)「所得稅」(「會計實務準則第12號(經修訂)」)，香港財務報告準則之詞彙亦載於會計實務準則及經香港會計師公會批准之詮釋內。

會計實務準則第12號(經修訂)引入所得稅(包括即期稅項及遞延稅項)入賬新基準，已為財務報表所採納。採納會計實務準則第12號(經修訂)的主要影響在於遞延稅項的處理方法。遞延稅項過往以收入報表的負債法提撥部分撥備，即是就所產生的時差確認負債，除非有關時差預期於可預見將來不會撥回則屬例外。會計實務準則第12號(經修訂)規定採用資產負債表的負債法，即是就財務報表中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之間的所有暫時差異確認遞延稅項，惟少數的特殊情況則屬例外。鑑於會計實務準則第12號(經修訂)並無訂明任何具體的過渡規定，該新訂會計政策已獲追溯應用。上年度比較數字亦已相應重列。

於二零零二年一月一日採納實務準則第12號(經修訂)之累計影響概述如下：

	原來呈列 港幣千元	調整增加(減少) 港幣千元	重列 港幣千元
保留溢利	865,350	24,050	889,400
資本儲備	80,530	(60,630)	19,900
投資物業重估儲備	12,480	(4,118)	8,362
對股本整體影響	958,360	(40,698)	917,662
少數股東權益	1,051,917	(17,077)	1,034,840
遞延稅項資產	112,425	28,551	140,976
遞延稅項負債	61,472	86,326	147,798

採納會計實務準則第12號(經修訂)導致截至二零零三年十二月三十一日止年度之溢利增加港幣12,045,000元(二零零二年：港幣30,887,000元)。

2. 營業額

營業額指銷售已發展物業、出售物業發展權益、租金收入、物業管理、買賣建築材料及設備與有關服務所得之收入如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銷售已發展物業及出售物業發展權益	1,184,038	1,057,621
租金收入	7,990	13,268
物業管理、買賣建築材料及設備及有關服務	60,254	59,269
	<u>1,252,282</u>	<u>1,130,158</u>

由於本集團在中國內地經營業務，故並無呈列按地域劃分的分類資料。

3. 分類資料

(a) 業務分類

截至二零零三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	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額				
外銷	1,184,038	68,244	—	1,252,282
分類業務間之銷售	—	1,894	(1,894)	—
合計	<u>1,184,038</u>	<u>70,138</u>	<u>(1,894)</u>	<u>1,252,282</u>
分類業務間之銷售按市價進行。				
業績				
分類業績	<u>219</u>	<u>(10,657)</u>	<u>—</u>	<u>(10,438)</u>
未分配之利息收入				2,405
投資收入				77,316
未分配之公司支出				(7,386)
財務費用				(32,917)
應佔聯營公司業績	—	7,402	—	7,402
除稅前溢利				36,382
稅項				(17,340)
未計少數股東權益前溢利				19,042
少數股東權益				59,829
本年度純利				<u>78,871</u>
其他資料		銷售已發展 物業及物業 發展權益 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資本添置		2,496	512	3,008
折舊		19,706	771	20,477
攤銷發行可換股債券之直接支出		15	—	15
呆壞賬抵備		54,922	—	54,922
物業存貨抵備		6,989	—	6,989
確認證券投資減值		—	893	893

於二零零三年十二月三十一日

	銷售已發展 物業及物業 發展權益 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產			
分類資產	7,377,961	29,656	7,407,617
於聯營公司之權益	—	750,219	750,219
未分配之公司資產			1,126,727
合併資產總額			<u>9,284,563</u>
負債			
分類負債	3,418,762	52,229	3,470,991
未分配之公司負債			893,383
合併負債總額			<u>4,364,374</u>

截至二零零二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	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
營業額				
外銷	1,057,621	72,537	—	1,130,158
分類業務間之銷售	—	4,335	(4,335)	—
合計	<u>1,057,621</u>	<u>76,872</u>	<u>(4,335)</u>	<u>1,130,158</u>
分類業務間之銷售按市價進行。				
業績				
分類業績	<u>(85,776)</u>	<u>5,886</u>	<u>—</u>	<u>(79,890)</u>
未分配之利息收入				3,564
投資收入				61,597
未分配之公司支出				(10,456)
應佔聯營公司業績	—	20,869	—	20,869
除稅前虧損				(4,316)
稅項				74,079
未計少數股東權益前溢利				69,763
少數股東權益				35,873
本年度純利				<u>105,636</u>
		銷售已發展 物業及 物業發展權益 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
其他資料				
資本添置		9,141	48	9,189
折舊		18,001	57	18,058
攤銷發行可換股債券之直接支出		408	—	408
呆壞賬抵備		71,019	—	71,019
物業存貨抵備		51,700	—	51,700

於二零零二年十二月三十一日

	銷售已發展 物業及 物業發展權益 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
資產			
分類資產	6,142,836	26,048	6,168,884
於聯營公司之權益	—	762,925	762,925
未分配之公司資產			1,142,897
合併資產總額			<u>8,074,706</u>
負債			
分類負債	2,949,433	56,304	3,005,737
未分配之公司負債			127,137
合併負債總額			<u>3,132,874</u>

(b) 由於本集團僅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。

4. 其他經營收入

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
上市證券之股息收入	3,218	3,220
匯兌收益	640	—
出售聯營公司之收益	—	304
出售物業、廠房及設備之收益	459	—
利息收入	20,359	18,497
投資證券轉往其他投資產生之收益	—	50,048
持有其他投資之未變現收益	74,098	8,025
其他	1,822	2,126
	<u>100,596</u>	<u>82,220</u>

5. 財務費用

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
可換股債券利息	(83)	(9,963)
銀行貸款利息	(112,262)	(69,345)
	<u>(112,345)</u>	<u>(79,308)</u>
減：將利息撥充發展中物業資本	79,428	79,308
	<u>(32,917)</u>	<u>—</u>
攤銷發行可換股債券之直接支出	(15)	(408)
保證金	—	(3,980)
其他銀行收費	(1,430)	(621)
	<u>(34,362)</u>	<u>(5,009)</u>

6. 稅項

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)
稅項(支出)撥回包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	—
扣除中國內地所得稅	—	(7,099)
退回中國內地所得稅	—	16,620
應佔聯營公司稅項		
中國內地所得稅	(244)	(1,978)
	<u>(244)</u>	<u>7,543</u>
遞延稅項	(17,096)	66,536
	<u>(17,340)</u>	<u>74,079</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度之中國內地所得稅乃根據本集團附屬公司適用之中國內地有關所得稅法，按本集團估計應課稅溢利計算撥備。

由於本集團於本年度並無任何應課稅溢利，因此並無在財務報表作出香港利得稅及中國內地所得稅撥備。

7. 股息

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
建議末期股息—每股港幣2.7仙(二零零二年：港幣2.7仙)	40,572	40,572
於二零零二年派付二零零一年末期股息之調整	—	38
	<u>40,572</u>	<u>40,610</u>

董事建議派付二零零三年之末期股息每股港幣2.7仙，並須於應屆股東週年大會上經股東批准後方可作實。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

盈利

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本年度純利)	<u>78,871</u>	<u>105,636</u>

股份數目

	二零零三年	二零零二年
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,502,667,428	1,502,246,858
有攤薄作用的潛在普通股		
— 購股權	—	2,932,058
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>1,502,667,428</u>	<u>1,505,178,916</u>

由於行使可換股債券或會導致每股盈利增加，故計算每股攤薄盈利時，並無假設本公司的可換股債券已獲兌換。

由於二零零三年股份之平均市價低於購股權之行使價，故計算每股攤薄盈利時，並無假設購股權已獲行使。

上文附註1所述會計政策變動導致每股比較基本及攤薄盈利調整如下：

	基本 港幣仙	攤薄 港幣仙
二零零二年每股盈利對賬：		
調整前呈報數字	5.0	5.0
採納會計實務準則第12號(經修訂)所需之調整	<u>2.0</u>	<u>2.0</u>
重列	<u>7.0</u>	<u>7.0</u>

9. 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、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或其他證券交易所進行）。

10. 在香港聯合交易所有限公司網站刊登更詳盡資料

一份載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六第45(1)及45(3)段所規定刊登之資料之詳盡業績公佈，將於適當時候在聯交所網站刊登。

11. 董事

於二零零四年四月八日本公司董事局總共有十三名董事，其中有九位執行董事，分別是寧高寧先生、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、何正榮先生；及兩名非執行董事，分別是姜智宏先生和霍保樂先生；及兩名獨立非執行董事，分別是王石先生和黃廣志先生。

承董事會命
秘書
李業華

管理層討論及分析

本集團二零零三財政年度之綜合營業額及股東應佔溢利分別為港幣12.5億元及港幣7,887萬元。每股盈利為港幣5.2仙。董事會建議宣派末期股息每股港幣2.7仙。

二零零三年物業發展業務回顧

於二零零三年，本集團全部物業發展收入來自於北京。按北京市統計局數據，二零零三年住宅商品房銷售面積為1,771.1萬平方米，銷售額為人民幣789.2億元，分別增長10.4%（二零零二年：42.3%）及10.1%（二零零二年：34.8%）。相對而言，本集團去年在北京的物業銷售取得了不俗的增長，全年住宅銷售面積207,829平方米，年增長92.9%，總合同金額港幣14.3億元，年增長116.3%。

去年上半年北京市受到“非典型肺炎”的影響，整體房地產銷售受到了衝擊。有鑒於此，管理層及時調整了銷售推廣策略，以綠色健康居住為號召，力推翡翠城等郊區低密度樓盤，扭轉了銷售局面；加上下半年本集團以“企業總部”概念推售旗下的置地星座和峻峰華亭等寫字樓項目，市場反應熱烈，令本集團下半年整體銷售額達港幣11億元，佔全年銷售的77%。

另外，去年六月中國人民銀行頒佈了“關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知”（簡稱“121號文”），收緊了房地產信貸，旨在冷卻市場，調控房貸風險。本集團利用於香港上市的優勢，引入了美元貸款，非但保證了資金鏈的暢通，還進一步降低了貸款成本。

在市場競爭激烈的情況下，本集團大力控制建築成本，堅持落實招標採購制度，在保證質量的前提下，價低者中標。同時，在二零零三年銷售數量大幅增長及加入了上海和成都兩個地區分公司的前提下，資本化前銷售費用下降32%，資本化前管理費用只略增加5%。

在北京市以外，本集團旗下位於成都的項目取得了滿意的開盤成績（二零零三財政年度並未入帳）。該項目一期的可出售面積約為125,400平方米，可售單位合共982個。截至去年底，該項目的意向定購數量已超過1,400多套，目前正處於正式簽約階段，進展順利，預計今年12月底入夥。成都項目二期目前處於籌備階段，計劃於今年第四季推出市場。

在上海，由於當地政府負責的居民拆遷工作較預期慢，本集團旗下上海項目的開發進度會有所推遲。董事局預計該項目一期用地將於今年下半年完成拆遷清場，明年中旬開始預售，一期可銷售面積約87,535平方米。

物業發展項目銷售資料

本集團二零零三年入帳的樓盤均來自於北京市場，總銷售面積207,829平方米，總合同金額港幣1,432,056,160元，截至二零零三年底平均結算比例為77%。

	開工日期	預計完工日期	總銷售面積 (平方米)*	單位總數 (個)	截至二零零三年 底累積 已售面積 (平方米)	截至二零零三年 底累積已售 單位總數 (個)	二零零三年 銷售面積 (平方米)	結算比例	二零零三年 平均售價 (人民幣/ 平方米)
風景翠園 (別墅、公寓)	二零零一年 九月	二零零四年 年底	53,939	236	26,567	113	17,351	92%	6,584
翡翠城二期 (A區)	二零零二年 六月	二零零四年 七月	104,708	586	73,804	385	55,687	81%	5,235
峻峰華亭	二零零二年 五月	二零零四年 九月	55,816	311	25,660	130	23,658	67%	11,202
優士閣	項目轉讓	已完工	58,593	600	38,134	379	27,001	75%	9,357
京通陽光華苑	二零零零年 九月	已完工	345,618	3,453	326,625	3,304	47,473	100%	4,729
置地星座	二零零二年 十二月	二零零四年 年底	39,862	8棟	10,639	2棟	10,639	61%	16,537
鳳凰城二期	二零零三年 九月	二零零五年 八月	128,434	713	12,195	103	12,195	45%	8,868
其他住宅							10,977	100%	7,346
停車場							2,848	100%	3,800

* 總銷售面積為已取得預售許可證之面積

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接近完工，招租工作順利，引入了新加坡“77街”及“運動100”等知名租戶，估計該商場的出租率將接近100%。計畫於今年五月一日正式開幕營業，將成為西單購物區和長安街上一個專門針對年輕消費群並集購物、運動、休閒和餐飲於一身的大型地下購物中心。

華威大廈的服務公寓和短期租賃業務在去年第二季受到了“非典”的影響，因此去年上半年業績較為遜色，但於下半年已經逐步恢復正常。目前該物業商場部分出租率接近100%，公寓部分平均出租率32%。

土地儲備

本集團有充足土地儲備支援集團未來的增長，所以去年並未購入任何土地。本集團目前的土地儲備總面積約517萬平方米，詳細分佈見下表：

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)	總數 (平方米)
北京*	1,444,683	169,262	101,223	2,279,625	3,994,794
上海	218,469	0	0	0	218,469
成都	960,614	0	0	0	960,614
總數	2,623,766	169,262	101,223	2,279,625	5,173,878

* 本集團佔北京地區土地儲備70.4%之權益

貸款及負債比率

截至二零零三年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額為港幣34.1億元。現金及銀行結存為港幣13.9億元，存款中85.7%為人民幣，其餘為美元及港元。本集團的淨負債對股東權益比率為50.8%。

本集團的借貸總額中，約42.2%為人民幣貸款，其餘為美元貸款。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。

截至二零零三年十二月三十一日，本集團約36.1%的銀行貸款於一年內到期，而其餘則為長期貸款。通過靈活運用美元貸款和對人民幣貸款進行再融資，目前本集團的美元貸款利率為年息2%以下，人民幣貸款利率為基準利率下浮10%（即政策允許的最低水平），去年底的平均銀行貸款年息約為3.13%（二零零二年：4.15%）。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

截至二零零三年十二月三十一日，本集團在中國大陸和香港僱用了約1,000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。

前景

隨著本集團全國發展戰略的落實，成都、上海項目的陸續開盤和北京地區銷售業績的增長，董事局對本集團未來的前景充滿信心。

具體而言，本集團旗下北京公司將在力推熱銷中的七大樓盤的同時，加快“翡翠城三期”及“鳳凰城三期與寫字樓部分”等未來重點樓盤的開發速度。上海方面，重點工作是落實“上海灘花園一期”的動工，爭取明年中旬預售。成都公司則會在“成都翡翠城”一期成功的基礎上，儘快推出二期銷售。另一方面，本集團計畫進一步落實全國發展戰略，目前已經派遣了工作小組到武漢、重慶等地進行考察，預計今年內應有突破。

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
寧高寧

二零零四年四月八日，香港

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」