



# 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)

## 二零零四年全年業績

華潤置地有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	2,408,793	1,252,282
銷售成本		(2,097,960)	(1,165,120)
毛利		310,833	87,162
其他經營收入	4	85,795	100,596
銷售及市場推廣支出		(18,574)	(13,745)
一般及行政支出		(64,862)	(55,749)
呆壞賬抵備		(116,671)	(54,922)
經營溢利		196,521	63,342
財務費用	5	(28,636)	(34,362)
應佔聯營公司業績		19,989	7,402
除稅前溢利		187,874	36,382
稅項	6	(80,982)	(17,340)
未計少數股東權益前溢利		106,892	19,042
少數股東權益		43,258	59,829
本年度純利		150,150	78,871
股息	7	45,080	40,572
每股盈利	8		
基本		港幣 10.0仙	港幣 5.2仙
攤薄		港幣 10.0仙	港幣 5.2仙

### 附註

#### 1. 主要會計政策

財務報表乃根據歷史成本慣例並就投資物業及證券投資估值作出修訂後，按香港公認會計準則編製。

於二零零四年，香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則(以下統稱「新香港財務報告準則」)，於二零零五年一月一日或之後之會計期間生效。本集團並無提早於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表採納該等新香港財務報告準則。

本集團已開始考慮該等新香港財務報告準則所造成之潛在影響，惟尚未能就該等新香港財務報告準則對經營業績及財務狀況之編製及呈報是否有重大影響作出意見。此等新香港財務報告準則在日後可能會改變經營業績及財務狀況之編製及呈報方式。

#### 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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銷售已發展物業及出售物業發展權益	2,313,211	1,184,038
租金收入	21,881	7,990
物業管理、買賣建築材料及設備及有關服務	73,701	60,254
	2,408,793	1,252,282

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營業額分析。

### 3. 分類資料

#### (a) 業務分類

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	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額			
外銷	2,313,211	95,582	2,408,793
業績			
分類業績	144,279	3,646	147,925
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			19,989
除稅前溢利			187,874
稅項			(80,982)
未計少數股東權益前溢利			106,892
少數股東權益			43,258
本年度純利			150,150

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	1,184,038	70,138	(1,894)	1,252,282
分類業務間之銷售按市價進行。				
業績				
分類業績	219	(10,657)	—	(10,438)
未分配利息收入				2,405
投資收入				77,316
未分配公司支出				(5,941)
財務費用				(34,362)
應佔聯營公司業績				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				78,871

(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。

### 4. 其他經營收入

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
上市證券之股息收入	1,609	3,218
匯兌收益	—	640
出售物業、廠房及設備之收益	68	459
利息收入	15,719	20,359
持有其他投資之未變現收益	58,733	74,098
其他	9,666	1,822
	85,795	100,596

## 5. 財務費用

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
可換股債券利息	(28)	(83)
銀行貸款利息	(101,922)	(112,262)
	<u>(101,950)</u>	<u>(112,345)</u>
減：將利息撥充發展中物業資本	75,144	79,428
	<u>(26,806)</u>	<u>(32,917)</u>
攤銷發行可換股債券之直接支出	(5)	(15)
其他銀行收費	(1,825)	(1,430)
	<u>(28,636)</u>	<u>(34,362)</u>

## 6. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項（支出）抵免包括：		
本年度：		
香港利得稅	—	—
中國內地企業所得稅支出	(61,814)	—
過往年度撥備不足：		
中國內地企業所得稅支出	(84,737)	—
	<u>(146,551)</u>	<u>—</u>
遞延稅項	69,354	(17,096)
	<u>(77,197)</u>	<u>(17,096)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	(77,197)	(17,096)
應佔聯營公司稅項		
中國內地企業所得稅	(3,785)	(244)
	<u>(80,982)</u>	<u>(17,340)</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度之中國內地企業所得稅乃根據本集團附屬公司適用之有關中國內地企業所得稅法，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本公司董事估計應課稅溢利，因此並無在財務報表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至二零零二年度之應課稅溢利於年內所作出之額外稅務評值有關之稅項支出。

## 7. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
建議末期股息－每股港幣3仙（二零零三年：港幣2.7仙）	<u>45,080</u>	<u>40,572</u>

董事建議派付二零零四年之末期股息每股港幣3仙，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

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
用作計算每股基本盈利之盈利（本年度純利）	150,150	78,871
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	—
	<u>150,183</u>	<u>78,871</u>

### 股份數目

	二零零四年	二零零三年
用作計算每股基本盈利之普通股數目	1,502,667,428	1,502,667,428
有攤薄作用的潛在普通股		
－購股權	4,760,350	—
－可換股債券	217,249	—
	<u>1,507,645,027</u>	<u>1,502,667,428</u>

由於行使可換股債券會導致二零零三年每股盈利增加，故計算二零零三年每股攤薄盈利時，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，故計算二零零三年每股攤薄盈利時，並無假設購股權已獲行使。

## 主席報告

本人欣然向股東提呈本集團業務營運之報告。

本集團二零零四財政年度之綜合營業額及股東應佔溢利分別為港幣24.1億元及港幣1.5億元，比二零零三年分別增長92.4%及90.4%。每股盈利為港幣10仙，比二零零三年增長90.4%。董事會建議宣派末期股息每股港幣3仙，全年股息亦為每股港幣3仙，同比增長11.1%。

## 二零零四年業務回顧

二零零四年，在本集團旗下北京公司業務強勁增長和新成立的成都公司的貢獻帶動下，本集團取得了良好的銷售業績。本集團去年總銷售面積為367,248平方米（建築面積），比二零零三年增長76.7%；總合同金額為港幣21.4億元，比二零零三年增長49.4%。去年本集團物業銷售收入中約81%來自北京，其餘收入來自成都。

二零零四年全國房地產市場蓬勃發展。雖然競爭激烈，但由於政府實施宏觀調控及收緊土地政策，潛在供應量受到了制約。根據北京市統計局的數據，二零零四年北京市新開工面積同比下降11.9%（二零零三年：上漲2%），開工面積五年以來首次低於銷售面積。同樣，上海市及成都市二零零四年的新開工面積分別同比微漲2.1%（二零零三年：上漲13.1%）及下降13.4%（二零零三年：上漲43.6%）。

另一方面，在經濟增長及改善生活條件訴求的推動下，縱使去年銀行按揭條款有所收緊，北京市銷售面積仍然增長29.1%（二零零三年：增長10.4%），銷售額同比增長37.5%（二零零三年：增長10.1%）；上海市的銷售面積及銷售額去年則分別錄得37.5%和58.8%的同比增長。在供求平衡逐步得到改善下，去年北京市、上海市、成都市平均房價分別錄得6.5%、15.5%和16.4%的同比增長。

本集團在北京取得的業績主要歸功於排屋項目「翡翠城」的熱賣和市區項目「鳳凰城二期」的成功推出。前者借助二零零三年底同區大型土地拍賣高價成交、五環快速路取消收費等機遇，多次創造了單個項目月銷售過億元的成績，全年錄得銷售人民幣6.1億元；鳳凰城二期通過舉辦「國際建築藝術雙年展」、組織美國購房團等為項目的順利銷售起了非常好的促進作用，全年銷售人民幣4.3億元。此外，「優士閣」項目已經基本售罄，「峻峰華亭」項目去年九月竣工，全年銷售額人民幣2.9億元。在此期間，本集團在北京市大多數項目的銷售價格都有所提高。

在成都，本集團「翡翠城」項目一期市場反應熱烈。去年上半年推出的983個單位（建築面積121,944平方米）在數日內即告售罄，銷售價格亦高於管理層之預期。管理層相信「翡翠城」項目一期所取得的成功將為後續五期的成功奠定堅實的基礎。「翡翠城」二期正在規劃中，合共提供1,125個單位（建築面積139,416平方米），約於今年第三季度推出市場，銷售價格在一期的基礎上會有所提高。

在上海，拆遷難已經成為大多數物業發展商在上海所面臨的一個共同的難題。雖然如此，「上海灘花園」項目仍取得突破。該項目部分用地已完成拆遷，這使得該項目一期（建築面積30,066平方米）在去年八月份開始施工。預售將在今年上半年開始，目前預定情況熱烈，估計銷售價格將會比較理想。

另一方面，本集團一直大力推行的成本控制亦逐步取得效果，置地星座、鳳凰城二期、峻峰華亭等樓盤的建築費將會比原來的預算有較大幅度的下降，隨著這些項目的結算，成本節省的成绩會逐步反映在業績中。另外，本集團的管理費用佔營業額的比例在同業中亦處於較低水平。

二零零四年，本集團大力推動行業標杆管理。管理層認為，本集團在利潤率、項目運作效率、銷售費用控制、客戶滿意度等各方面仍有可以進步的空間。同年，本集團亦引入了以平衡記分卡為基礎的考評體系，大大促進了激勵機制與公司戰略之間的一致性。

去年五月，中央政府頒布了一系列宏觀調控措施，內地銀行對房地產企業緊縮信貸。由於本集團財力雄厚，銀行仍將本集團作為優質貸款對象，因此本集團不僅保持充足的資金來源，去年下半年以來新增的人民幣貸款利率仍然保持在基準貸款利率下浮10%的水平，為國內地產商中最低。

同樣，由於內地銀行對房地產企業緊縮信貸，土地價格有所回順，對於資金實力相對雄厚的企業來說，是增持土地儲備的良好時機。去年，本集團成功地以較低成本在北京、武漢和合肥獲得了三塊土地（詳細內容見「土地儲備」一節）。管理層估計以上三個新項目將很快地能在今年開始預售，體現出近年本集團開發效率的提高。

## 發展戰略

二零零四年管理層對本集團的長遠發展戰略做了進一步的細化。本集團的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，成為中國地產行業具競爭力和領導地位的公司。本集團的財務目標是要在五年後把營業額提高到80億元，同時把淨資產回報率提高至雙位數字。

為達到以上的目標，本集團將繼續全國擴展，進入更多的城市。為了保證高效的地域擴展，本集團仍將重點發展近郊區中低密度產品及市區高密度產品，繼而快速地在各地複製。

本集團會以差異化作為主要競爭戰略。差異化的設計、差異化的物業服務以及差異化的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。

## 物業發展項目銷售資料

本集團二零零四年總銷售面積367,248平方米（建築面積）。所有在售物業發展項目之銷售進度如下：

	預計完工日期	總銷售面積 (平方米)	截至 二零零四年底 累計已售面積 (平方米)	二零零四年 銷售面積 (平方米)	二零零四年 平均售價 (人民幣/ 平方米)	截至 二零零四年底 結算比例
風景翠園	已完工	66,684	43,106	16,539	6,828	100.0%
翡翠城二期	二零零五年下半年	187,645	159,690	85,760	5,825	81.0%
峻峰華亭	已完工	58,168	48,490	22,831	12,727	100.0%
優士閣	已完工	62,099	56,583	18,450	9,415	100.0%
京通陽光華苑	已完工	355,239	350,241	28,055	5,075	100.0%
置地星座	二零零五年上半年	40,589	17,746	7,099	18,382	98.1%
鳳凰城二期	二零零五年下半年	129,616	50,781	38,586	11,166	75.0%
成都翡翠城一期	二零零五年上半年	125,659	121,944	121,944	3,280	95.2%
其它住宅				9,014	3,091	100.0%
停車場				18,971	3,019	100.0%

\* 總銷售面積是指規劃可銷售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。

## 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，地下購物街已於去年五月重新開放，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，預定於二零零五年底開放。後者建築面積10,830平方米，暫定於二零零五年下半年開放。

## 土地儲備

本集團的土地儲備政策是要保證土地儲備能夠滿足最少三年的開發需求。

本集團在去年七月於北京、九月分別於武漢及合肥透過招標、掛牌購入了三塊土地儲備，合共動用人民幣約6億多元，總土地面積322,987平方米，估計總可銷售面積達450,000平方米以上。同時，本集團已經為位於北京的鳳凰城三期及寫字樓項目、雲景華亭、優士閣二期等項目繳清土地出讓金，確保了開發權。此外，管理層今年下半年將積極地在北京以及其他二線城市購入新的土地以進一步加強後續項目的開發。本集團目前擁有的土地儲備縱覽如下：

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)	總建築面積 (平方米)
北京*	830,116	139,066	101,223	35,625	1,106,030
上海	226,079	0	0	0	226,079
成都	893,212	0	0	0	893,212
武漢	146,900	0	0	0	146,900
合肥	186,255	0	0	0	186,255
總數	2,282,561	139,066	101,223	35,625	2,558,475

\* 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

截至二零零四年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額為港幣37.5億元。現金及銀行結存為港幣15.4億元，存款中90%以上為人民幣，其餘為美元及港元。本集團的淨負債對股東權益比率為54.2%。

本集團的貸款總額中，約43.4%為人民幣貸款，41.2%為美元貸款，15.5%為港元貸款。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。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團約51.6%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做了再融資安排。

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3.5%，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3.8%。

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。截至二零零四年十二月三十一日，本集團所有人民幣貸款為固定利率，外幣貸款則全為浮動利率。

## 僱員及酬金政策

截至二零零四年十二月三十一日，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。

## 前景

本集團在戰略清晰、全國布局及成本控制的推動下，預期業績已進入可持續增長期，因此，董事會對未來充滿信心。

目前本集團228萬平方米建築面積的在建工程變現能力強，有緊湊的開發時間表，分別代表了八個主要項目及分布於五個蓬勃的區域市場。由於全國發展戰略的實施，已有效控制了單一城市樓市波動的風險。同時，這些新項目的土地均已漲值，預計股本內部收益率都會達雙位數字，以提高公司的淨資產回報率。而且，其中一些項目已經開始了客戶積累工作，反應熱烈，故此管理層對其成功銷售充滿信心。在市場整體供應增長速度不及需求增長速度的前提下，假如房價進一步上漲將會為本集團帶來更大的盈利空間。

今年上半年本集團主要的在售樓盤有北京的鳳凰城二期、置地星座、翡翠城及位於上海的上海灘花園一期；預計下半年新開樓盤有北京鳳凰城三期、福提島（即去年在北京大興區新購的地塊），成都翡翠城二期，武漢鳳凰城一期，合肥瀾溪鎮一期等。預計今年能完工結算的項目有北京翡翠城、置地星座、鳳凰城二期及成都翡翠城一期。

最後，我謹代表董事局和股東，向過去一年努力不懈的員工們表達誠摯的謝意。

## 股息

董事建議向於二零零五年六月二十一日已登記為本公司股份持有人的所有人士支付末期股息每股港幣3仙，於二零零五年七月十五日支付合共約45,080,000港元。

## 暫停辦理股份登記手續

股份登記過戶手續將於二零零五年六月二十一日至二零零五年六月二十七日（包括首尾兩日）期間暫停辦理。為符合資格獲派末期股息，所有股份過戶表格連同有關之股票須於二零零五年六月二十日下午四時正前呈交予本公司之股份過戶登記處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

#### 於香港聯合交易所有限公司網站披露年度業績

載有按二零零四年三月三十一日前有效的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段（包括首尾兩段）（惟根據過渡安排，仍適用於涉及在二零零四年七月一日前開始的會計期間的業績公佈）規定全部資料之年度詳細業績公佈將於聯交所網站刊登。

主席  
王印

二零零五年四月七日，香港

於本公佈日期，本公司董事局由十三位董事組成，其中八位為執行董事，分別為王印先生、閻飆先生、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；兩位為非執行董事，分別為姜智宏先生及霍保樂先生；三位為獨立非執行董事，分別為王石先生、黃廣志先生及施永青先生。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」