

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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)

(Stock Code: 1109)

### 截至二零一零年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

#### 摘要

- 二零一零年全年綜合營業額為港幣 257.29 億元，比去年同期增加 54.5%。
- 二零一零年全年綜合股東應佔淨利潤為港幣 60.26 億元，比去年同期增加 40.0%。
- 二零一零年全年綜合毛利潤率為 39.5%，去年同期為 35.9%。
- 二零一零年全年綜合股東應佔淨利潤率為 23.4%，去年同期為 25.8%。
- 二零一零年全年每股盈利為港幣 119.8 仙，去年同期為港幣 88.1 仙，比去年同期增加 36.0%。
- 二零一零年全年結算面積 1,790,678 平方米，去年同期為 1,151,089 平方米，比去年同期增加 55.6%。
- 二零一零年新增土儲 660.40 萬平方米，截至二零一一年三月二十三日，總土地儲備達 2,666.19 萬平方米。
- 二零一一年截至三月二十三日，本集團已實現住宅簽約額人民幣 50.54 億元、簽約面積 45.25 萬平方米，連同二零一零及以前年度已銷售但未結算的簽約額人民幣 210.37 億元，於二零一一年三月二十三日，本集團共有人民幣 260.91 億元已實現簽約額有待在二零一一年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一一年內結算的住宅開發營業額已達人民幣 192.96 億元。
- 董事會宣派末期股息港幣 21.5 仙，全年股息共計港幣 31.0 仙，較去年增長 30.8%。

華潤置地有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績:

#### 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	2010 港幣千元	2009 港幣千元 (重列)
收益	3	25,729,158	16,650,237
銷售成本		<u>(15,576,849)</u>	<u>(10,674,195)</u>
毛利		10,152,309	5,976,042
投資物業之公平值變動收益		2,850,182	2,295,062
物業存貨轉為投資物業之公平值變動收益		97,120	67,208
衍生金融工具之公平值變動(虧損)收益		(8,963)	2,390
其他收入		530,216	249,462
銷售及市場推廣支出		(721,086)	(576,071)
一般及行政支出		(1,028,893)	(870,693)
應佔聯營公司業績		48,053	41,481
財務費用		<u>(304,445)</u>	<u>(154,389)</u>
除稅前溢利		11,614,493	7,030,492

	附註	2010 港幣千元	2009 港幣千元 (重列)
所得稅開支	4	(4,275,759)	(2,285,120)
年內溢利		7,338,734	4,745,372
其他全面收入(開支)			
因換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額		2,116,399	(55,758)
現金流對沖之公平值變動(虧損)收益		(20,435)	11,433
		<u>2,095,964</u>	<u>(44,325)</u>
年內全面收入總額		<u>9,434,698</u>	<u>4,701,047</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		7,904,507	4,302,384
非控股權益		<u>1,530,191</u>	<u>398,663</u>
		<u>9,434,698</u>	<u>4,701,047</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		6,026,470	4,303,757
非控股權益		<u>1,312,264</u>	<u>441,615</u>
		<u>7,338,734</u>	<u>4,745,372</u>
每股盈利	6		
基本		<u>港幣 119.8 仙</u>	<u>港幣 88.1 仙</u>
攤薄		<u>港幣 119.2 仙</u>	<u>港幣 87.7 仙</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	2010 港幣千元	2009 港幣千元 (重列)	1.1.2009 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,299,277	3,050,933	2,745,744
預付租賃款項	843,766	685,812	798,917
投資物業	21,953,068	16,742,284	9,998,305
於聯營公司之權益	708,733	668,666	731,099
應收一間聯營公司之款項	259,744	238,614	265,178
可供出售投資	188,962	194,473	207,205
非流動資產之已付訂金	2,476,969	-	-
遞延稅項資產	482,281	471,756	399,269
	<u>30,212,800</u>	<u>22,052,538</u>	<u>15,145,717</u>

	附註	2010 港幣千元	2009 港幣千元 (重列)	1.1.2009 港幣千元 (重列)
<b>流動資產</b>				
物業存貨		61,883,161	42,918,048	39,568,189
預付租賃款項		19,725	17,366	16,608
其他存貨		66,712	55,606	64,253
應收賬款、其他應收賬項及已付訂金	7	19,859,289	15,035,153	9,955,940
應收客戶合約工程款項		398,081	281,615	210,929
應收同系附屬公司款項		65,363	242,435	157,585
應收直接控股公司款項		495	4,103	7,629
預付稅項		1,160,037	707,019	128,731
現金及銀行結存		11,972,212	19,873,080	5,808,875
		<u>95,425,075</u>	<u>79,134,425</u>	<u>55,918,739</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付賬項	8	7,787,114	5,921,958	4,300,824
預售物業已收訂金		21,750,006	18,943,304	5,689,910
應付客戶合約工程款項		456,121	374,575	341,963
應付同系附屬公司款項		70,693	2,217,090	2,925,893
應付直接控股公司款項		945,043	2,264,473	2,409,043
應付非控股股東款項		796,749	988,111	911,573
應付稅項		3,386,793	1,849,380	686,238
銀行借貸—一年內到期		8,554,849	1,827,206	4,062,895
		<u>43,747,368</u>	<u>34,386,097</u>	<u>21,328,339</u>
流動資產淨值		<u>51,677,707</u>	<u>44,748,328</u>	<u>34,590,400</u>
資產總值減流動負債		<u>81,890,507</u>	<u>66,800,866</u>	<u>49,736,117</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本		538,724	503,001	471,535
儲備		45,376,869	37,187,327	29,787,921
本公司擁有人應佔股本		45,915,593	37,690,328	30,259,456
非控股權益		3,499,060	1,190,073	798,526
		<u>49,414,653</u>	<u>38,880,401</u>	<u>31,057,982</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行借貸—一年後到期		29,252,389	25,631,576	17,030,097
遞延稅項負債		3,070,966	2,165,788	1,511,114
衍生金融工具		152,499	123,101	136,924
		<u>32,475,854</u>	<u>27,920,465</u>	<u>18,678,135</u>
		<u>81,890,507</u>	<u>66,800,866</u>	<u>49,736,117</u>

附注：

## 1. 合併會計法重列

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

本集團於二零一零年十一月三日向華潤（集團）有限公司（「華潤集團」）的一間附屬公司收購迅領集團，該交易被視為涉及受共同控制實體的業務合併，並已於截至二零一零年十二月三十一日止年度根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第五號「共同控制下合併的合併會計法」之指引，採用合併會計法入賬。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較綜合全面收益表及綜合現金流量表以及於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表已因而重列，藉此納入合併實體由其開始受共同控制日期起計的業績。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度因收購迅領集團，導致本集團年內全面收入總額及本公司擁有人應佔年內溢利分別減少港幣 974,000 元及港幣 105,152,000 元。

採納上文所述之合併會計法重列對截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表中各項之影響如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (原列)	合併會計法重列 港幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)
收益	16,601,348	48,889	16,650,237
銷售成本	(10,662,798)	(11,397)	(10,674,195)
毛利	5,938,550	37,492	5,976,042
投資物業之公平值變動收益	2,295,062	-	2,295,062
轉撥至投資物業之物業存貨之公平值變動收益	67,208	-	67,208
衍生金融工具之公平值變動收益	2,390	-	2,390
其他收入	248,252	1,210	249,462
銷售及市場推廣支出	(547,249)	(28,822)	(576,071)
一般及行政支出	(755,990)	(114,703)	(870,693)
應佔聯營公司業績	41,481	-	41,481
財務費用	(153,961)	(428)	(154,389)
除稅前溢利	7,135,743	(105,251)	7,030,492
所得稅開支	(2,285,219)	99	(2,285,120)
年內溢利	4,850,524	(105,152)	4,745,372
其他全面收入			
換算呈列貨幣所產生之匯兌差額	(54,784)	(974)	(55,758)
現金流對沖之公平值變動收益	11,433	-	11,433
年內全面收入總額	4,807,173	(106,126)	4,701,047
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人	4,408,510	(106,126)	4,302,384
非控股權益	398,663	-	398,663
	4,807,173	(106,126)	4,701,047
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人	4,408,909	(105,152)	4,303,757
非控股權益	441,615	-	441,615
	4,850,524	(105,152)	4,745,372
每股盈利			
基本	港幣 90.2 仙	港幣(2.1) 仙	港幣 88.1 仙
攤薄	港幣 89.8 仙	港幣(2.1) 仙	港幣 87.7 仙

## 1. 合併會計法重列一續

採納上文所述之合併會計法重列對二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表中各項之影響如下：

	二零零九年 二月一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零零九年 二月一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	2,274,429	471,315	2,745,744	2,578,850	472,083	3,050,933
預付租賃款項	631,924	166,993	798,917	453,068	232,744	685,812
投資物業	9,998,305	-	9,998,305	16,742,284	-	16,742,284
於聯營公司之權益	731,099	-	731,099	668,666	-	668,666
應收一間聯營公司之款項	265,178	-	265,178	238,614	-	238,614
可供出售投資	187,994	19,211	207,205	179,772	14,701	194,473
遞延稅項資產	398,634	635	399,269	471,022	734	471,756
	<u>14,487,563</u>	<u>658,154</u>	<u>15,145,717</u>	<u>21,332,276</u>	<u>720,262</u>	<u>22,052,538</u>
<b>流動資產</b>						
物業存貨	38,149,775	1,418,414	39,568,189	40,827,522	2,090,526	42,918,048
預付租賃款項	12,898	3,710	16,608	11,188	6,178	17,366
其他存貨	61,387	2,866	64,253	55,606	-	55,606
應收賬款、其他應收賬項及已 付訂金	9,884,625	71,315	9,955,940	13,751,430	1,283,723	15,035,153
應收客戶合約工程款項	210,929	-	210,929	281,615	-	281,615
應收同系附屬公司款項	15,598	141,987	157,585	99,999	142,436	242,435
應收直接控股公司款項	7,629	-	7,629	4,103	-	4,103
預付稅項	128,731	-	128,731	707,019	-	707,019
現金及銀行結存	5,658,521	150,354	5,808,875	19,513,576	359,504	19,873,080
	<u>54,130,093</u>	<u>1,788,646</u>	<u>55,918,739</u>	<u>75,252,058</u>	<u>3,882,367</u>	<u>79,134,425</u>
<b>流動負債</b>						
應付賬款及其他應付賬項	4,258,280	42,544	4,300,824	5,657,260	264,698	5,921,958
預售物業已收訂金	5,689,910	-	5,689,910	18,943,304	-	18,943,304
應付客戶合約工程款項	341,963	-	341,963	374,575	-	374,575
應付同系附屬公司款項	1,945,751	980,142	2,925,893	23,976	2,193,114	2,217,090
應付直接控股公司款項	981,299	1,427,744	2,409,043	-	2,264,473	2,264,473
應付非控股股東款項	911,573	-	911,573	988,111	-	988,111
應付稅項	686,238	-	686,238	1,849,380	-	1,849,380
銀行借貸—一年內到期	4,062,895	-	4,062,895	1,827,206	-	1,827,206
	<u>18,877,909</u>	<u>2,450,430</u>	<u>21,328,339</u>	<u>29,663,812</u>	<u>4,722,285</u>	<u>34,386,097</u>
流動資產淨值	<u>35,252,184</u>	<u>(661,784)</u>	<u>34,590,400</u>	<u>45,588,246</u>	<u>(839,918)</u>	<u>44,748,328</u>
資產總值減流動負債	<u>49,739,747</u>	<u>(3,630)</u>	<u>49,736,117</u>	<u>66,920,522</u>	<u>(119,656)</u>	<u>66,800,866</u>
<b>股本及儲備</b>						
股本	471,535	-	471,535	503,001	-	503,001
儲備	29,791,551	(3,630)	29,787,921	37,306,983	(119,656)	37,187,327
本公司擁有人應佔股本	30,263,086	(3,630)	30,259,456	37,809,984	(119,656)	37,690,328
非控股權益	798,526	-	798,526	1,190,073	-	1,190,073
	<u>31,061,612</u>	<u>(3,630)</u>	<u>31,057,982</u>	<u>39,000,057</u>	<u>(119,656)</u>	<u>38,880,401</u>
<b>非流動負債</b>						
銀行借貸—一年後到期	17,030,097	-	17,030,097	25,631,576	-	25,631,576
遞延稅項負債	1,511,114	-	1,511,114	2,165,788	-	2,165,788
衍生金融工具	136,924	-	136,924	123,101	-	123,101
	<u>18,678,135</u>	<u>-</u>	<u>18,678,135</u>	<u>27,920,465</u>	<u>-</u>	<u>27,920,465</u>
	<u>49,739,747</u>	<u>(3,630)</u>	<u>49,736,117</u>	<u>66,920,522</u>	<u>(119,656)</u>	<u>66,800,866</u>

## 1. 合併會計法重列—續

採納上文所述之合併會計法重列對本集團於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之股本之影響如下：

	二零零九年 一月一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)
股本	471,535	-	471,535	503,001	-	503,001
股份溢價	24,940,740	-	24,940,740	29,203,188	-	29,203,188
資本儲備	204,567	-	204,567	204,567	-	204,567
一般儲備	158,600	-	158,600	415,995	-	415,995
匯兌儲備	3,204,919	145,541	3,350,460	3,193,087	144,567	3,337,654
限制性股份獎勵計劃所持股份	(162,242)	-	(162,242)	(196,736)	-	(196,736)
僱員股份酬金儲備	21,779	-	21,779	7,911	-	7,911
合併儲備	(4,710,784)	9,900	(4,700,884)	(5,129,454)	-	(5,129,454)
對沖儲備	(36,259)	-	(36,259)	(24,826)	-	(24,826)
保留溢利	6,170,231	(159,071)	6,011,160	9,633,251	(264,223)	9,369,028
非控股權益	798,526	-	798,526	1,190,073	-	1,190,073
	<u>31,061,612</u>	<u>(3,630)</u>	<u>31,057,982</u>	<u>39,000,057</u>	<u>(119,656)</u>	<u>38,880,401</u>

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	「集團以現金結算並以股份為基礎支付之交易」
香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂)	「業務合併」
香港會計準則第 27 號 (二零零八年經修訂)	「綜合及獨立財務報表」
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	「合資格對沖項目」
香港財務報告準則 (修訂本)	「對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進」
香港財務報告準則 (修訂本)	「香港財務報告準則第 5 號之修訂，為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份」
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 17 號	「向擁有人分派非現金資產」
香港詮釋 – 第 5 號	「財務報表之呈報 – 借款人對包含按要求還款條文之有期貨款之分類」

除下文所述者外，於本年度採用新訂及經修訂準則及詮釋對綜合財務報表所呈報的數額及／或綜合財務報表所載的披露資料並無構成重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則一續

### 香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂)「業務合併」

- 本集團於本年度已根據相關過渡條文就收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併採用香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂)。採用是項準則影響本年度業務合併之會計處理方法。
- 香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂) 規定，在計量收購日期的非控股權益 (前稱「少數股東」權益) 時，可選擇以每項交易為基準，按公平值或分佔所收購方的已確認可識別資產淨額計量非控股權益。
- 香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂) 更改或然代價的確認及其後會計處理之規定。此前，或然代價僅會於很可能支付相關數額及相關數額能可靠地計量時，方始於收購日期確認；或然代價的任何其後調整一般與收購成本對銷。根據經修訂準則，或然代價乃按收購日期之公平值計量；或然代價的其後調整則僅會於計量期間 (自收購日期起計最長 12 個月的期間) 獲得關於收購日期公平值的新資料時，方會予以確認並與收購成本對銷。所有其他分類為資產或負債的或然代價的其後調整均於損益確認。
- 香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂) 規定當業務合併了結集團與被收購方的已存在關係時，須確認結算盈虧。
- 香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂) 規定收購相關成本須與業務合併分開入賬，導致該等成本於產生時於損益中確認為開支，而該等成本此前乃作為收購成本的一部分入賬。

採納香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂) 對本集團於本會計期間之已呈報業績或財務狀況並無構成任何重大影響。

### 香港會計準則第 27 號 (二零零八年經修訂)「綜合及獨立財務報表」

採用香港會計準則第 27 號 (二零零八年經修訂) 導致有關本公司於附屬公司擁有權權益變動之本集團會計政策有所變動。

具體而言，經修訂準則對本公司於附屬公司擁有權權益有所變動但不喪失控制權之情況下之本集團會計政策造成影響。於以往年度，鑑於香港財務報告準則並無特別規定，故於現有附屬公司權益之增加以收購附屬公司之相同方式處理，商譽或廉價購買收益於適當時候確認。倘於附屬公司之權益減少但不涉及失去控制權，則已收取代價與非控股權益調整之間的差額於損益中確認。根據香港會計準則第 27 號 (二零零八年經修訂)，有關增減全部於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

倘因交易、事件或其他情況而喪失附屬公司之控制權，經修訂準則規定本集團須按賬面值終止確認所有資產、負債及非控股權益，以及確認已收代價之公平值。於前附屬公司之任何保留權益於喪失控制權當日按其公平值確認。因而導致之差額於損益確認為盈虧。

該等變動已根據相關過渡條文之規定自二零一零年一月一日起開始採用。採用香港會計準則第 27 號 (二零零八年經修訂) 導致截至二零一零年十二月三十一日止年度之年內溢利及本公司擁有人應佔全面收入總額均減少港幣 2,286,000 元，以及每股基本及攤薄盈利均減少港幣 0.05 仙。

此外，根據香港會計準則第 27 號 (二零零八年經修訂)，非控股權益的定義有所變動。具體而言，根據經修訂準則，非控股權益界定為並非由母公司直接或間接應佔之附屬公司股權。

經修訂準則規定，凡不會導致增加或喪失附屬公司控制權之擁有權權益變動，如在 2009 年其後由母公司購買或出售附屬公司之股本工具，均列作股本交易處理。因此，所產生之現金流量須分類為融資業務。是項變動已追溯應用。具體而言，就於 2009 年增購一間附屬公司權益之已付金額港幣 5,420,000 元亦因而於綜合現金流量表重新分類，由投資業務重新分類為融資業務，致使呈報方式符合一致。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則一續

### 香港會計準則第 17 號修訂本「租賃」

作為對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第 17 號「租賃」中有關租賃土地之分類作出了修訂。香港會計準則第 17 號修訂前，本集團須將租賃土地歸類為經營租約，並在綜合財務狀況表內將租賃土地列為預付租賃款項。香港會計準則第 17 號之修訂本刪除了有關規定。修訂本規定租賃土地須按照香港會計準則第 17 號之一般原則分類，亦即根據租賃資產擁有權所承擔之所有風險及回報是否實質上已轉移至承租人。

根據香港會計準則第 17 號修訂本之過渡條文，本集團根據租約開始時存在的資料，重新評估於二零一零年一月一日尚未到期之租賃土地分類，並認為應用香港會計準則第 17 號修訂本不會對本集團本期及以往期間構成任何重大影響。

### 香港詮釋第 5 號「財務報表之呈報－借款人對包含按要求還款條文之有期貨款之分類」

香港詮釋第 5 號「財務報表之呈報－借款人對包含按要求還款條文之有期貨款之分類」（「香港詮釋第 5 號」）澄清，借款人應將具有賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款（「按要求還款條款」）之有期貨款分類為流動負債。本集團已於本年度首次採用香港詮釋第 5 號。香港詮釋第 5 號須追溯應用。

本集團已重新評估於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之尚未償還有期貨款之還款條款，並認為採用香港詮釋第 5 號對本集團於本期及以往會計期間之財務狀況並無構成任何重大影響。

### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂之準則及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露－金融資產之轉讓 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項－相關資產回收 <sup>5</sup>
香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）	關連方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股分類 <sup>6</sup>
香港財務報告詮釋委員會－詮釋第 14 號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 <sup>3</sup>
香港財務報告詮釋委員會－詮釋第 19 號	以權益工具清償金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（視何者適用）或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（於二零零九年十一月頒佈）引進有關金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（二零一零年十一月經修訂）加入對金融負債及終止確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第 9 號，屬香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍以內的所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。
- 就金融負債而言，按公平值計入損益的金融負債有重大變動。特別是根據香港財務報告準則第 9 號，就指定按公平值計入損益的金融負債而言，除非於其他全面收入中呈列負債之信貸風險變動影響，將會導致於損益產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險變動而引致之金融負債公平值金額變動乃於其他全面收入中呈列。金融負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會於損益重新分類。先前根據香港會計準則第 39 號，指定按公平值計入損益之金融負債之公平值變動，乃全數於損益呈列。



## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則一續

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期本集團將於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，採用是項新準則或會影響本集團可供出售投資之已呈報金額，目前可供出售投資按成本減去減值列賬，而於採納是項新準則後，其將按公平值計量。

香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：相關資產回收」主要處理按照香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項之計量方法。按照該修訂本，於採用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產時，有關投資物業之賬面值被假定為將可透過出售收回，除非在若干情況下該假設被推翻。董事預期應用香港會計準則第12號修訂本或會對採用公平值模式計量所得的投資物業已確認遞延稅項造成重大影響。

董事預期應用其他新訂及經修訂準則及詮釋將不會對綜合財務報表構成重大影響。

## 3. 收益及分類資料

就資源分配及表現評估而向本公司董事會，即主要經營決策者呈報的資料集中於銷售已發展物業、物業投資及管理、酒店經營、建築、裝修服務及其他等分類。此等分類為本集團根據香港財務報告準則第8號（「經營分類」）報告分類資料之基準。

本集團按經營分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一零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	酒店經營 港幣千元	建築、裝修服 務及其他 港幣千元	總額 港幣千元
收益					
外銷	22,586,519	1,711,662	352,149	1,078,828	25,729,158
業績					
分類業績	7,983,636	783,961	(119,332)	30,415	8,678,680
未分配其他收入					530,216
投資物業公平值變動收益					2,947,302
未分配支出					(285,313)
應佔聯營公司業績					48,053
財務費用					(304,445)
除稅前溢利					11,614,493

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	銷售已發展 物業 港幣千元 (重列)	物業投資及 管理 港幣千元 (重列)	酒店經營 港幣千元 (重列)	建築、裝修服 務及其他 港幣千元 (重列)	總額 港幣千元 (重列)
收益					
外銷	14,450,366	1,292,143	44,423	863,305	16,650,237
業績					
分類業績	4,126,565	573,260	(86,950)	19,905	4,632,780
未分配其他收入					249,462
投資物業公平值變動收益					2,362,270
未分配支出					(101,112)
應佔聯營公司業績					41,481
財務費用					(154,389)
除稅前溢利					7,030,492

除投資物業根據成本審閱外，經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類業績指各分類所賺取之溢利或產生之虧損，其並無分配屬非經常性質且與本集團之經營表現無關之收入或開支、投資物業公平值變動、總部行政成本、董事薪金、應佔聯營公司業績及財務費用。此為就資源分配及表現評估而向主要營運決策人匯報的方式。

#### 4. 所得稅開支

	<u>2010</u> 港幣千元	<u>2009</u> 港幣千元 (重列)
本年度稅項：		
香港利得稅	(534)	(229)
中國企業所得稅	(1,752,440)	(949,679)
	<u>(1,752,974)</u>	<u>(949,908)</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(1,711,422)	(752,134)
遞延稅項：		
本年度	(811,363)	(583,078)
	<u>(4,275,759)</u>	<u>(2,285,120)</u>

兩個年度的香港利得稅均按估計應課稅溢利的 16.5%計算。

根據分別於二零零七年三月十六日及二零零七年十二月六日頒佈之中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，對於在中國境內並沒有享有優惠稅率之附屬公司而言，境內及境外企業之新企業所得稅率已由二零零八年一月一日起統一為 25%，至於正享有優惠稅率之附屬公司，新稅率會以過渡階段之規定，將於五年內由 15%逐步增至 25%。

#### 5. 股息

	<u>2010</u> 港幣千元	<u>2009</u> 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一零年中期－每股港幣 9.5 仙(二零零九年：二零零九年年中期港幣 5.4 仙)	470,595	271,578
二零零九年末期－每股港幣 18.3 仙(二零零九年：二零零八年末期港幣 8.3 仙)	920,492	391,373
因行使購股權及配售新股而額外派發之去年末期股息	1,175	25,543
	<u>1,392,262</u>	<u>688,494</u>
擬派股息：		
年內擬派末期股息		
二零一零年末期－每股港幣 21.5 仙(二零零九年：二零零九年末期港幣 18.3 仙)	1,158,257	920,492

董事建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣 21.5 仙(二零零九年：截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣 18.3 仙)，惟須獲股東於應屆股東大會批准，方可作實。

#### 6. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利按以下數據計算：

	<u>2010</u> 港幣千元	<u>2009</u> 港幣千元 (重列)
<u>盈利</u>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>6,026,470</u>	<u>4,303,757</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>股份數目</u>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	5,030,169,590	4,886,605,294
以下具潛在攤薄普通股之影響		
- 購股權	12,945,886	21,744,572
- 獎勵股份－未授予	12,027,047	-
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>5,055,142,523</u>	<u>4,908,349,866</u>

上述加權平均普通股數目乃經扣減本公司限制性股份獎勵計劃之信託公司中銀國際英國保誠信託有限公司持有之 21,681,000 股股份(二零零九年：23,958,000 股股份)之影響後計算得出。

## 7. 應收賬款、其他應收賬項及已付訂金

	<u>2010</u> 港幣千元	<u>2009</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2009</u> 港幣千元 (重列)
應收賬款	1,270,233	1,172,274	1,196,111
減：呆賬撥備	(359,236)	(349,661)	(349,888)
	910,997	822,613	846,223
就收購土地使用權已付按金(附註)	16,183,270	12,209,309	8,090,094
其他應收賬項	1,079,073	1,497,136	820,439
減：呆賬撥備	(375,182)	(362,577)	(320,200)
	703,891	1,134,559	500,239
預付款項及訂金	2,061,131	868,672	519,384
	<u>19,859,289</u>	<u>15,035,153</u>	<u>9,955,940</u>

附註：有關數額即本集團收購中國內地土地使用權用作物業發展以作銷售所支付的部分款項。截至報告期末，本集團仍未取得土地使用權證。管理層預計在報告期末後十二個月內可取得土地使用權證所付的按金為港幣 16,183,270,000 元。

以下為報告期末應收賬款的賬齡分析：

已扣除減值之應收賬款的賬齡分析：

	<u>2010</u> 港幣千元	<u>2009</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2009</u> 港幣千元 (重列)
一年內	713,699	618,594	640,053
超過一年	197,298	204,019	206,170
	<u>910,997</u>	<u>822,613</u>	<u>846,223</u>

## 8. 應付賬款及其他應付賬項

	<u>2010</u> 港幣千元	<u>2009</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2009</u> 港幣千元 (重列)
應付賬款	5,419,815	4,128,648	2,508,556
其他應付賬項及應計費用	2,367,299	1,793,310	1,792,268
	<u>7,787,114</u>	<u>5,921,958</u>	<u>4,300,824</u>

於報告期末之應付賬款之賬齡分析如下：

	<u>2010</u> 港幣千元	<u>2009</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2009</u> 港幣千元 (重列)
一年內	3,738,053	2,378,376	963,794
超過一年	1,681,762	1,750,272	1,544,762
	<u>5,419,815</u>	<u>4,128,648</u>	<u>2,508,556</u>

## 主席報告

### 二零一零年業績及股息派發

二零一零年，集團於期內共實現綜合營業額港幣 257.29 億，股東應占溢利港幣 60.26 億，與二零零九年同期相比分別增長了 54.5%和 40.0%。其中，住宅開發業務實現營業額港幣 225.87 億，同比大幅上升 56.3%；包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 17.77 億元，比上年同期增長 59.6%。

二零一零年，住宅開發業務的毛利潤率為 39.4%，比上年同期的 34.1%增長 5 個百分點；二零一零年出租業務的 EBITDA 利潤率為 60.2%，較二零零九年同期的 69.1%有所降低，主要是由於二零一零年四月底正式運營的杭州萬象城，其首年運營費用較高，而首年租金水平受免租期影響。

根據集團一貫的派息政策，本集團決定派發末期股息每股港幣 21.5 仙，較二零零九年的每股港幣 18.3 仙的同期股息增長 17.5%。計入中期已派股息港幣 9.5 仙後，二零一零年全年每股股息為港幣 31.0 仙，全年派息率為 27.0%，與二零零九年持平。

### 土地儲備

2010 年，本集團新購入土地的總計容建築面積為 660.40 萬平方米。加上在 2011 年於哈爾濱、淄博、合肥、泰州、大連等城市新購入的地塊，截至二零一一年三月二十三日，華潤置地已佈局全國 31 個城市，土地儲備計容建築面積約為 2,666.19 萬平方米，其中住宅土地儲備面積 2,244.82 萬平方米，在建持有投資物業土地儲備 421.37 萬平方米，已經開始經營的持有投資物業面積為 115.02 萬平方米。

目前集團基本形成了住宅開發用地與投資物業用地比例合理、全國地域分佈得當、戰略佈局基本完善、總體規模基本可滿足未來發展的土地儲備基礎。

### 發展願景和發展戰略

本集團的願景是堅持“差異化”的競爭戰略和“住宅開發+投資物業+增值服務”商業模式，創建最受市場讚譽的高品質產品。提升城市生活價值，實現居住夢想，成為中國最具實力的綜合性地產公司，並在中高端住宅及商業地產領域引領行業發展方向。

“差異化”的競爭戰略、“住宅開發+出租物業+增值服務”的獨特商業模式和“高品質”的產品定位是本集團發展戰略的核心組成部分，是實現本集團願景、構築集團長期核心競爭力的重要保證。

在上述戰略的指導下，經過多年持之以恆、堅持不懈的努力，本集團已形成六大系列的住宅產品線，包括以都市精品高層住宅為特徵的幸福里系列、以城郊精品組合住宅為特徵的藍湖城系列、以都市高級高層住宅為特徵的中央公園系列、以城郊高級組合住宅為特徵的橡樹灣系列、以都市頂級高層住宅為特徵的悅府/凱旋門系列和以遠郊頂級低層住宅為特徵的九里系列，全方位覆蓋了從居住改善、品質追求到高端置業的不同客戶需求。目前，本集團業已獲得市場和同業高度認可的萬象城這類大型都市綜合體項目已擴展到中國大陸八個城市，其中兩個已建成，在建六個。以北京橡樹灣項目為依託而發展打造的區域商業中心這一新的系列商業產品（稱之為“五彩城系列”，Rainbow City Series），進一步豐富和完善本集團商業產品類型和地域佈局。目前，五彩城系列商業產品已拓展到包括北京、上海、淄博等在內的多個城市。

本集團的增值服務試點在北京橡樹灣項目取得成功後，橡樹灣收納空間已部署推廣到 17 個城市公司；同時，在複製收納系統的基礎上，集團將增值服務試點延展到活動/變形傢俱，並在北京西堤紅山項目取得了成效，不僅獲得了客戶和市場的良好反響，也起到了取得溢價和促進銷售的效果。

年內，本集團推行並完成了對集團長遠發展具有重要意義的組織架構和管控模式的變革，在集團總部和城市公司間設立了區域總部。建立新的“集團總部-區域總部”兩級總部管控模式，可以更好地順應集團差異化的生意模式，也是迅速擴大的企業規模和在標準化基礎上加快產品複製、提高資產周轉效率的現實需要，將能更為有效地實現本集團高品質、高效率和低成本的企業管控目標。我們相信這一組織管控上的變革將對未來集團的業績表現帶來正面影響。

## 前景展望

從二零一零年四月開始，中國政府啓動了針對房地產行業的新一輪調控。一系列調控政策的出台對抑制中國房地產價格自二零零九年下半年開始的持續上升、限制房地產領域的過度投機起到了政策效果。從長期來看，有關政策和措施對中國地產行業的長遠健康發展是有益和必要的。其根本目的是抑制土地和房地產價格在短時間內過快、非理性增長，確保社會和諧、行業發展的良性和可持續性，避免資產價格過快增長形成泡沫而在泡沫破裂後對實體經濟可能造成的傷害。

儘管面臨着行業環境的不確定性，本集團對二零一一年取得目標業績仍充滿信心。一方面，集團二零一一年的住宅可結算面積和可形成銷售的資源貨值將較上一年有較大增長；同時，集團可結算和可銷售的資源將分佈在更多的城市和更多的項目數量上，且更大比例地來源於剛性需求占主導的二線或三線城市。此外，去年以杭州萬象城一期以及今年以瀋陽萬象城一期、北京橡樹灣商業（五彩城一期）為核心的新的商業物業投入運作將為持續增長的租金收入帶來新的增長動力。截至二零一一年三月二十三日，本集團已實現當年住宅簽約額 50.54 億元人民幣，較去年同期大幅上升 72.5%。連同二零一零年底之前已實現銷售但尚未結算的簽約額 210.37 億元人民幣，截至二零一一年三月二十三日，本集團共有 260.91 億元人民幣的已實現住宅簽約額有待陸續結算。其中，已鎖定將於二零一一年內結算的住宅開發營業額已達 192.96 億元人民幣，為本集團在二零一一年業績實現進一步的持續增長提供了充分保證。

王印  
主席

香港，二零一一年三月二十五日

## 管理層討論與分析

### 二零一零年住宅開發業務回顧

二零一零年本集團實現銷售面積 218.07 萬平方米，較上年同期小幅上漲 1.3%；實現簽約額人民幣 222.63 億元，較上年同期下降 11.3%，原因在於二零一零年銷售的項目與二零零九年相比更多來自二、三線城市。

二零一零年各城市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	2,063,764	9.3%	69,161	3.2%
上海	1,876,537	8.4%	38,075	1.7%
深圳	49,981	0.2%	1,242	0.1%
成都	4,854,488	21.8%	558,129	25.6%
武漢	1,032,987	4.6%	90,450	4.1%
合肥	1,183,657	5.3%	173,785	8.0%
杭州	137,843	0.6%	14,880	0.7%
無錫	1,137,418	5.1%	109,159	5.0%
寧波	1,766,808	7.9%	88,589	4.1%
大連	1,971,776	8.9%	216,816	9.9%
長沙	1,173,796	5.3%	261,413	12.0%
蘇州	321,401	1.4%	7,214	0.3%
重慶	1,809,152	8.1%	255,179	11.7%
瀋陽	1,188,853	5.3%	131,087	6.0%
福州	1,434,839	6.4%	119,856	5.5%
綿陽	260,060	1.2%	45,616	2.1%
<b>合計</b>	<b>22,263,360</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,180,651</b>	<b>100.0%</b>

二零一零年本集團主要項目銷售資料：

項目名稱	所在城市	項目類型	總建築面積	截至二零一零年十二月三十一日累計已售面積 (平方米)	二零一零年銷售面積 (平方米)	二零一零年平均售價 (人民幣/平方米)
橡樹灣	北京	高密度住宅	616,757	260,817	59,108	30,227
西堤紅山	北京	中低密度住宅	217,490	126,505	4,181	49,237
上海灘	上海	高密度住宅	189,776	103,724	5,287	96,325
橡樹灣	上海	高密度住宅	230,795	85,856	32,788	41,701
幸福里	深圳	高密度住宅	110,000	100,003	1,242	40,229
翡翠城	成都	中低密度住宅	1,063,542	946,450	116,955	11,601
二十四城	成都	高密度住宅	1,640,000	491,776	122,325	10,315
鳳凰城	成都	高密度住宅	694,576	423,901	156,094	8,336
橡樹灣	成都	中高密度住宅	523,511	67,182	67,182	7,252
銀杏華庭	成都	中高密度住宅	73,059	11,907	11,907	8,343
中央公園	武漢	高密度住宅	346,696	180,637	89,622	11,472
幸福里	合肥	高密度住宅	195,004	189,005	50,776	6,991
紫雲府	合肥	高密度住宅	199,500	122,283	122,283	6,754
無錫太湖國際社區	無錫	中低密度住宅	1,017,698	417,154	109,159	10,420

卡納湖谷	寧波	低密度住宅	130,352	110,869	20,345	32,440
中央公園	慈溪	高密度住宅	284,348	129,756	63,486	16,936
星海灣壹號	大連	中低密度住宅	166,137	65,273	6,879	36,913
海中國	大連	高密度住宅	1,309,592	373,546	182,658	8,458
平門府	蘇州	低密度住宅	67,595	19,723	7,214	44,555
鳳凰城	長沙	高密度住宅	1,198,040	460,424	258,654	4,487
二十四城	重慶	高密度住宅	1,951,620	335,582	182,466	7,129
中央公園	重慶	中高密度住宅	572,665	72,713	72,713	6,992
凱旋門	瀋陽	高密度住宅	280,000	137,804	77,265	8,683
橡樹灣	瀋陽	中高密度住宅	890,476	35,394	35,394	10,999
橡樹灣	福州	中低密度住宅	603,108	118,264	118,264	12,040
中央公園	綿陽	中高密度住宅	861,916	45,616	45,616	5,701

## 二零一零年入住結算項目資料

二零一零年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 225.87 億元，結算面積為 179.07 萬平方米，較上年同期分別增長 56.3%和 55.6%。二零一零年住宅開發業務的毛利率為 39.4%，比上年同期的 34.1%顯著增長 5 個百分點，主要是因為項目結算價格較上一年大幅上升以及二零一零年結算項目中有多個高毛利項目。

本集團二零一零年項目結算詳情及營業額構成如下：

項目名稱	結算營業額	結算面積
	港幣'000	平方米
橡樹灣	910,836	54,467
西堤紅山	508,453	29,100
其他	78,814	4,039
北京地區小計	1,498,103	87,606
上海灘花園	11,422	288
橡樹灣	1,663,477	35,502
上海地區小計	1,674,899	35,790
深圳幸福里	612,078	15,915
翡翠城	1,268,587	131,696
鳳凰城	1,630,703	186,190
二十四城	1,475,094	147,775
橡樹灣	59,583	6,631
成都地區小計	4,433,967	472,292
武漢鳳凰城	5,530	827
武漢中央公園	1,185,582	110,270
武漢地區小計	1,191,112	111,097
合肥瀾溪鎮	5,260	1,049
合肥幸福里	1,168,361	171,904
合肥地區小計	1,173,621	172,953
杭州悅府	3,333,320	115,098
無錫太湖國際社區	1,281,413	148,273
寧波卡納湖谷	1,126,856	37,461
大連星海灣壹號	2,382,194	85,875
大連海中國	1,925,099	221,455

大連地區小計	4,307,293	307,330
蘇州平門府	622,469	15,321
長沙鳳凰城	517,797	118,426
重慶二十四城	813,591	153,116
<b>總計</b>	<b>22,586,519</b>	<b>1,790,678</b>

二零一一年以來，本集團各項目繼續保持穩定的銷售速度，取得較好的銷售成績。截至二零一一年三月二十三日，已實現簽約額人民幣 50.54 億元，銷售面積 45.25 萬平方米，分別比二零一零年同期增長 72.5% 和 47.3 %。連同二零一零年及以前年度已銷售但未結算的簽約額人民幣 210.37 億元，於二零一一年三月二十三日，本集團共有人民幣 260.91 億元已實現簽約額有待在二零一一年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一一年內結算的住宅開發營業額已達人民幣 192.96 億元。這為本集團二零一一年的結算打下了堅實的基礎。

## 二零一零年投資物業之業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 219.53 億元，投資物業占集團總資產值的比重為 17.5%。年內，根據相關會計準則要求，本集團對包括在建投資物業項目在內的投資物業進行了評估，經獨立第三方評估取得稅後港幣 17.58 億元的價值增值(為稅後並扣除少數股東權益之淨額)。二零一零年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 17.77 億元，比上年同期增長 59.6%。

二零一零年主要投資物業營業額及平均出租率詳列如下：

投資物業公司	營業額 (港幣'000)			平均出租率(%)		
	二零一零年	二零零九年	%yoy	二零一零年	二零零九年	%yoy
北京華潤大廈	164,662	152,667	7.9%	98.1%	94.4%	3.7%
北京地區其他	145,924	103,065	41.6%	95.8%	96.6%	-0.8%
上海時代廣場	207,278	189,144	9.6%	99.1%	94.5%	4.6%
深圳華潤中心	760,633	611,771	24.3%	97.1%	99.9%	-2.8%
杭州萬象城	126,779	2,197	N/A	89.3%	N/A	N/A
其他出租收入	371,304	54,540	N/A	N/A	N/A	N/A
物業管理	287,231	223,183	28.7%	N/A	N/A	N/A

本集團在國內的主要投資物業詳列如下：

物業名稱	所在城市	本集團持股比例	總樓面面積 (平方米)	應占樓面面積 (平方米)	用途
深圳華潤中心	深圳	100.0%	323,748	323,748	
萬象城			159,585	159,585	零售
深圳華潤大廈			40,990	40,990	寫字樓
君悅酒店			67,506	67,506	酒店
停車場			55,667	55,667	停車場
深圳華瑞大廈	深圳	100.0%	13,789	13,789	酒店
上海時代廣場	上海	100.0%	97,139	97,139	
商場			51,190	51,190	零售
寫字樓			36,843	36,843	寫字樓
停車場			9,106	9,106	停車場
北京華潤大廈	北京	100.0%	65,222	65,222	寫字樓
西單文化廣場	北京	96.3%	36,184	34,845	零售
置地星座商場	北京	96.3%	16,787	16,166	零售
優士閣商場	北京	96.3%	10,685	10,290	零售
京通商鋪	北京	96.3%	17,952	17,288	零售



北京鳳凰城商業街	北京	96.3%	13,210	12,721	零售
華威大廈	北京	48.2%	54,214	26,104	零售
華南大廈	北京	15.3%	70,058	10,722	零售
冠英園 22#樓	北京	96.3%	4,155	4,001	寫字樓
金慧園	北京	96.3%	3,926	3,781	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	96.3%	5,681	5,471	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	96.3%	2,007	1,933	零售
置地廣場寫字樓 A 座寫字樓	北京	96.3%	30,789	29,650	寫字樓
置地廣場寫字樓 A 座停車場	北京	96.3%	13,242	12,752	停車場
其他	北京	96.3%	34,729	33,444	其他
杭州萬象城一期	杭州	60.0%	242,845	145,707	
萬象城			173,709	104,225	零售
停車場			69,136	41,482	停車場
海南萬寧石梅灣艾美酒店	萬寧	100.0%	41,926	41,926	酒店
成都翡翠城底商	成都	100.0%	42,032	42,032	零售/其他
武漢中央公園底商	武漢	100.0%	9,922	9,922	零售/其他
<b>總樓面面積</b>			<b>1,150,242</b>	<b>958,652</b>	
其中：零售物業			649,920	489,052	
寫字樓			177,770	176,486	
酒店			123,221	123,221	
其他			199,331	169,893	

\*尚未包括在建中的北京置地廣場公建、北京橡樹灣公建、北京華潤大廈二期、上海灘花園酒店式公寓、上海吳中路公建、成都翡翠城公建、成都二十四城公建、成都橡樹灣公建、綿陽項目公建、成都東湖項目公建、成都金沙項目公建、成都銀杏華庭公建、成都東林項目公建、合肥幸福裡公建、合肥萬象城、杭州萬象城二期、無錫太湖國際社區公建、大連星海灣酒店、大連甘井子華南項目公建、長沙鳳凰城公建、蘇州相城項目公建、重慶二十四城公建、瀋陽華潤中心、瀋陽置地廣場、青島華潤中心、鞍山幸福裡公建、鄭州萬象城、長春南部新城項目公建、哈爾濱松北項目公建、淄博張店中心城區項目公建、泰州周山河項目公建、海南石梅灣項目公建等共計 4,213,698 平方米的建築面積。

集團未來每年會新開 1-2 個持有投資物業，穩定、持續的租金收益將會大大提高公司抵抗行業週期波動的風險，優化公司持續盈利的能力。

## 二零一零年增值服務回顧

本集團充分發揮集團在裝修業務上的傳統優勢，推動以客戶需求為導向的產品研發、深化設計到工程實現的全面家居收納系統解決方案。在北京橡樹灣、西堤紅山試點基礎上，進一步將增值服務標準化、模塊化，並在集團內 17 個城市公司推廣落實，取得了良好的市場回饋。

增值服務進一步拓展了在活動/變形家具的研發並得到客戶的高度認可；另外增值服務還在住宅項目公共空間，以及都市綜合體中各類物業之間的增值服務進行研究，並取得了階段性的成果。

## 土地儲備

二零一零年，本集團以 189.10 億元人民幣，增持了 660.40 萬平方米的土地儲備(包括因收購華潤集團資產而支付的港幣 79.01 億元)。截至二零一一年三月二十三日，本集團於二零一一年以 51.54 億元人民幣，在泰州、哈爾濱、合肥、淄博和大連新增 312.03 萬平米的土地儲備。截至二零一一年三月二十三日，本集團最新的總土地儲備量為 2,666.19 萬平方米（建築面積），詳見下表：

地區	總建築面積 (平方米)
北京*	1,356,023
上海*	1,140,057

成都	3,215,329
武漢	645,148
合肥	1,728,759
杭州*	504,237
無錫*	851,715
寧波*	456,068
大連*	1,755,763
長沙	1,177,205
蘇州	694,452
重慶	2,013,378
瀋陽*	2,236,277
綿陽	719,673
廈門	305,439
天津*	851,222
福州	469,724
南通	401,923
鞍山	586,400
青島*	745,400
鄭州	464,000
揚州	200,260
唐山	463,450
長春	327,300
萬寧	1,002,075
徐州	309,928
南昌	279,923
泰州	992,523
哈爾濱	198,250
淄博	570,000
<b>總計</b>	<b>26,661,901</b>

\*本集團占北京大興 17#地項目和門頭溝項目的權益為 100.0%，本集團占北京橡樹灣項目的權益為 98.1%，本集團占北京地區其他土地儲備 96.3%之權益。本集團占上海吳中路項目權益的 50.0%，本集團占上海橡樹灣項目權益的 99.8%，本集團占上海地區其他土地儲備 100.0%之權益。本集團占杭州、無錫地區土地儲備的權益 60.0%。本集團占寧波北侖項目權益的 50.0%，本集團占寧波地區其他土地儲備 100.0%之權益。本集團占大連星海灣壹號項目的權益為 55.0%。本集團占天津項目權益為 98.1%。本集團占青島項目權益為 96.3%。本集團占瀋陽長青項目權益的 51.0%。

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。集團業務由原來的 22 個城市延伸到 31 個城市（新進入揚州、唐山、長春、萬寧、徐州、南昌、泰州、哈爾濱、淄博）。

未來，本集團將根據業務發展的需要，在保證財務穩健的前提下，繼續根據業務需要而有選擇性地增購土地儲備。增購土地所需資金，將通過本集團內部資源和對外融資滿足。

#### **配股集資、貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險**

截至二零一零年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額折合港幣 378.07 億元，現金及銀行結存折合港幣 119.72 億元，銀行淨負債股東權益比率為 56.3%。

截至二零一零年十二月三十一日，本集團貸款的貨幣構成為人民幣 36.1%，港幣 63.9%。貸款總額中，約 22.6% 的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。本集團資金成本仍保持在較低水平。二零一零年十二月三十一日的加權平均銀行貸款利率約為 2.4%。

截至二零一零年末，本集團資產抵押情況如下：

抵押項目	總額度 (人民幣千元)	起始日期	到期日
北京華潤大廈	700,000	2008.12.22	2013.12.22
上海時代廣場	50,000	2009.08.25	2011.08.25
上海時代廣場	500,000	2009.08.31	2016.08.31
上海時代廣場	450,000	2009.11.12	2011.11.12
深圳華潤大廈	400,000	2009.11.20	2014.01.20
深圳萬象城一期	1,500,000	2010.08.26	2021.08.25
深圳萬象城一期		2010.10.25	2013.10.23
<b>總計</b>	<b>3,600,000</b>		

本集團開發之住宅項目和投資物業項目均在中國內地，預計人民幣穩定的逐步升值，不會對本集團財務狀況帶來不利影響。

### 雇員及薪酬政策

截至二零一零年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港雇用了 11,228 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、股票期權計劃及限制性股票獎勵計劃。

### 企業管治

在截至二零一零年十二月三十一日止的期間，除了下列偏離行為，公司遵守了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 14《企業管治常規守則》中的守則條文。偏離原因解釋如下：

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。

期內，除閻焱先生的任期指定三年以外，本公司的其他董事（包括執行與非執行董事）的委任均沒有指定任期。但本公司章程規定每一位董事（包括執行與非執行董事）三年中最少接受一次退任重選。因此本公司已採取足夠措施確保公司的企業管治水平與守則中的規定同等嚴格。

### 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。

### 限制性股份獎勵計劃

為利於本集團持續運作及發展，本公司董事會於二零零八年五月三十日（「採納日期」）通過決議採納限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」）以激勵及挽留員工。其後該獎勵計劃於二零零九年十二月八日經修訂。除非經董事會決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據此計劃，受託人可於市場上以本集團授出之現金購入最多占本公司於採納日期已發行股本百分之二點五之現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。

截至二零一零年十二月三十一日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 316,671,362.36 元購入 32,464,000 股本公司股份，占本公司於採納日期已發行股本 0.8045%。於截至二零一零年十二月三十一日止期間內，本公司已向本集團董事及僱員以零代價頒授合共 21,975,904 股股份，其中 10,782,806 股已於期內歸屬。根據該獎勵計劃的修訂條款，出售已歸屬股份所得款項已經及將會分發給相關董事及僱員。至本公告日期，共有 21,681,194 股未歸屬股份以信託形式由受託人持有。

## 購買、出售或贖回上市證券

除上文“**限制性股份獎勵計劃**”中披露外，本公司或其附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 金融衍生工具

於二零零八年度內，本公司利用美國次按危機帶來的利率下調機遇，在港幣利率處於相對低點時，進行了總值港幣 30 億元，其中港幣 10 億元及餘額期限分別為 4 年或 5 年的“利率掉期”操作，以便將本公司部分港幣貸款的未來成本鎖定在較低的固定利率水平上。由於交易後掉期利率下降，截至二零一零年底，有關交易的公平價值之虧損已體現在二零一零年度業績中。

## 審核委員會審閱

二零一零年財務報告已由審核委員會審閱。該委員會由五名獨立非執行董事組成。

## 末期股息

董事會議決於二零一一年七月五日向於二零一一年六月一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 21.5 仙（二零零九年：港幣 18.3 仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一一年五月二十六日（星期四）至二零一一年六月一日（星期三）（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，必須於二零一一年五月二十五日（星期三）下午四時三十分之前送達本公司之股份過戶處卓佳標準有限公司，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二零一零年年報，將於稍後寄予各股東並且在聯交所網站刊登。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
王印  
主席

香港，二零一一年三月二十五日

於本公告日期，本公司董事會包括兩名執行董事，即王印先生（主席）及吳向東先生（董事總經理）；六名非執行董事，即閻飈先生、杜文民先生、丁潔民先生、石善博先生、魏斌先生及張海鵬博士；以及五名獨立非執行董事，即王石先生、何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生及馬時亨先生。