

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)

(股份代號: 1109)

### 截至二零一四年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

#### 摘要

- 二零一四年全年綜合營業額為港幣 883.81 億元，按年增長 23.8%。其中，開發物業營業額為港幣 804.82 億元，按年增長 24.2%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為港幣 54.36 億元，按年增長 17.6%。
- 二零一四年全年綜合毛利潤率為 30.6%，比二零一三年同期的 28.2%有所改善。其中，開發物業毛利率由二零一三年同期的 26.1%提升為 29.3%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一三年同期的 64.8%小幅下降至 61.9%。
- 二零一四年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣 118.02 億元，同比增長 25.0%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣 147.08 億元，同比基本持平。
- 二零一四年全年結算面積 579.20 萬平方米，二零一三年同期為 499.72 萬平方米，按年增加 15.9%。
- 截至二零一四年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣 729.89 億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零一五年內結算的開發物業營業額已達人民幣 533.37 億元。
- 二零一四年全年新增土儲計容面積 842.38 萬平方米，截至二零一四年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達 4,004.41 萬平方米。
- 二零一四年全年每股盈利為港幣 252.2 仙，二零一三年同期為港幣 252.1 仙，同比基本持平。
- 董事會建議宣派末期股息每股港幣 41.0 仙，加上中期股息每股港幣 8.5 仙，全年股息按年增長 13.3% 至每股港幣 49.5 仙，派息比率約為二零一四年核心淨利潤的 27.0%。

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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績：

## 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	3	88,381,343	71,388,745
銷售成本		(61,337,798)	(51,281,745)
毛利		27,043,545	20,107,000
投資物業之公平值變動收益		4,520,368	7,168,218
衍生金融工具之公平值變動收益		-	33,195
其他收入及其他收益		1,105,503	732,535
銷售及市場推廣支出		(2,958,619)	(2,106,409)
一般及行政支出		(2,183,431)	(1,820,157)
應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤		57,572	309,601
財務費用	4	(799,108)	(145,760)
除稅前溢利		26,785,830	24,278,223
所得稅開支	5	(10,744,930)	(9,091,008)
年內溢利	6	16,040,900	15,187,215
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		14,708,476	14,696,006
非控股權益		1,332,424	491,209
		16,040,900	15,187,215
每股盈利	8		
基本		港幣 252.2 仙	港幣 252.1 仙
攤薄		港幣 252.0 仙	港幣 251.8 仙

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利	16,040,900	15,187,215
其他全面收益 (其後可重分類至損益的項目)		
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額	(404,731)	3,723,670
年內全面收益總額	15,636,169	18,910,885
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	14,318,644	17,829,845
非控股權益	1,317,525	1,081,040
	15,636,169	18,910,885

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		6,939,305	5,881,581
土地使用權		1,973,748	1,833,901
投資物業		75,270,688	59,611,449
於合營企業及聯營公司之投資		4,763,267	2,921,039
可供出售投資		191,093	178,529
非流動資產之預付款項		740,639	2,464,553
遞延所得稅資產		427,112	387,150
應收非控股權益款項		400,290	-
		<u>90,706,142</u>	<u>73,278,202</u>
<b>流動資產</b>			
供銷售之物業		167,484,086	150,010,531
其他存貨		609,430	447,627
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	9	21,615,800	22,695,073
應收客戶合約工程款項		268,119	210,461
應收同系附屬公司款項		1,538,934	709,600
應收中間控股公司款項		13,169	1,310,017
應收合營企業款項		3,304,353	1,241,592
應收聯營公司款項		1,510,871	806,142
應收非控股權益款項		315,563	146,114
預付稅項		2,659,115	2,280,776
可供出售投資		-	381,567
現金及銀行結存		40,289,395	28,238,904
		<u>239,608,835</u>	<u>208,478,404</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	10	41,544,683	32,556,534
預售物業已收墊款		71,358,673	70,571,822
應付客戶合約工程款項		99,437	141,015
應付最終控股公司款項		117	117
應付中間控股公司款項		1,447	167
應付同系附屬公司款項		1,485,796	188,124
應付合營企業款項		581,564	569,458
應付非控股權益款項		3,066,587	3,135,175
應付稅項		9,267,166	8,341,291
銀行及其他借貸——一年內到期		19,414,456	16,256,126
		<u>146,819,926</u>	<u>131,759,829</u>
流動資產淨值		<u>92,788,909</u>	<u>76,718,575</u>
資產總值減流動負債		<u>183,495,051</u>	<u>149,996,777</u>

## 綜合財務狀況表一續

	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
權益		
股本	583,122	583,063
儲備	95,977,428	84,219,125
本公司擁有人應佔權益	96,560,550	84,802,188
非控股權益	10,560,217	8,784,531
	<u>107,120,767</u>	<u>93,586,719</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸——一年後到期	42,206,435	40,889,848
優先票據	23,113,386	7,755,279
應付非控股權益款項	1,336,920	-
應付一間同系附屬公司款項	76,058	-
遞延所得稅負債	9,641,485	7,764,931
	<u>76,374,284</u>	<u>56,410,058</u>
權益總額及非流動負債	<u>183,495,051</u>	<u>149,996,777</u>

## 附註

### 1. 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦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適用披露規定。綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟若干金融工具及投資物業乃按公平值計算之重新估值調整。

按照香港財務報告準則要求，財務報表的編製過程需採用若干重要會計估計。管理層在應用本集團會計政策時需進行專業判斷。

本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃根據前公司條例第 32 章的適用規定編制。

### 2. 會計政策變動及披露

#### (a) 採納準則修訂及新詮釋之影響

本集團於二零一四年一月一日開始之財政年度第一次採納下列之準則修訂及新詮釋。採納該等新訂及修訂準則及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

## 2. 會計政策變動及披露—續

### (a) 採納準則修訂及新詮釋之影響—續

香港會計準則第 32 號 (修訂本) 香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及香港會計準則第 27 號 (二零一一年) (修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 投資實體
香港會計準則第 36 號 (修訂本) 香港會計準則第 39 號 (修訂本) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號 香港財務報告準則 (修訂本)	非金融資產之可回收金額披露 衍生工具的更替 徵費 二零一零年至二零一二年週期之年度改進，包括香港財務報告準則第 2 號、香港財務報告準則第 3 號及香港財務報告準則第 9 號，香港會計準則第 37 號的其後修改及香港會計準則第 39 號

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及準則修訂

本集團於二零一四年一月一日開始之財政年度並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及準則修訂：

香港會計準則第 19 號 (修訂本) 香港財務報告準則 (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup> 二零一零年至二零一二年週期之年度改進，包括香港財務報告準則第 8 號，香港會計準則第 16 號、第 38 號及第 24 號 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 (修訂本) 香港財務報告準則第 14 號 香港財務報告準則第 11 號 (修訂本) 香港會計準則第 16 號及第 38 號 (修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>1</sup> 遞延賬目之監管 <sup>2</sup> 收購合營業務權益之會計處理 <sup>2</sup> 澄清可接受之折舊及攤銷方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (修訂本) 香港會計準則第 27 號 (修訂本) 香港財務報告準則 (修訂本) 香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產銷售或貢獻 <sup>2</sup> 獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup> 二零一二年至二零一四年之年度改進 <sup>2</sup> 投資實體：應用編制合併報表之例外情況 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本) 香港財務報告準則第 15 號 香港財務報告準則第 9 號	披露計劃 <sup>2</sup> 基於客戶合同的收入確認 <sup>3</sup> 金融工具 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

上述新訂準則、詮釋及準則修訂將於所列示年度內採納，而本集團現正評估採納該等新訂準則、詮釋及準則修訂對未來會計期間的影響。

### (c) 新香港公司條例第 622 章

此外新香港公司條例第 622 章第 9 部「賬目和審計」的規定已於本公司二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度生效 (根據該條例第 358 條)。本集團現正評估香港公司條例的變動對新香港公司條例第 622 章第 9 部首次應用期間的綜合財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有綜合財務報表內的呈列和披露資訊會受到影響。

### 3. 分類收益及業績

向本公司執行董事（本集團主要營運決策者）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，作資源分配及表現評估用途。此等分類為本集團根據香港財務報告準則第八號「經營分類」報告分類資料之基準。

分類業績指各分類之除稅前所賺取之溢利或產生之虧損，其並無分配屬非經常性質或與主要營運決策者評估本集團之經營表現無關之收入或開支，例如投資物業及衍生金融工具公平值變動、總部行政成本、應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤及財務費用。分類收益及業績為就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的方式。

本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一四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	綜合 港幣千元
收益					
外部收益	80,482,053	4,626,842	809,540	2,462,908	88,381,343
業績					
分類業績	20,605,514	2,161,654	(157,784)	(111,084)	22,498,300
未分配其他收入					1,105,503
投資物業之公平值變動收益					4,520,368
未分配支出					(596,805)
應佔於合營企業及聯營公司之投資利潤					57,572
財務費用					(799,108)
除稅前溢利					<u>26,785,830</u>

### 3. 分類收益及業績一續

截至二零一三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	綜合 港幣千元
收益					
外部收益	64,817,627	3,960,293	661,641	1,949,184	71,388,745
業績					
分類業績	14,682,339	2,105,597	(93,379)	(87,387)	16,607,170
未分配其他收入					732,535
投資物業之公平值變動收益					7,168,218
衍生金融工具之公平值變動收益					33,195
未分配支出					(426,736)
應佔於合營企業及一間聯營公司之投資利潤					309,601
財務成本					(145,760)
除稅前溢利					<u>24,278,223</u>

### 4. 財務費用

	截至十二月三十一日止度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於下列期間悉數償還之銀行及其他貸款及優先票據之利息及銀行收費：		
- 五年內	(2,764,704)	(2,250,662)
- 五年後	(662,263)	(38,726)
減：在建物業撥充資本之金額	2,658,189	1,803,068
	(768,778)	(486,320)
匯兌(虧損)/收益	(30,330)	340,560
	<u>(799,108)</u>	<u>(145,760)</u>

## 5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度稅項：		
香港利得稅	(4)	(1,057)
中國企業所得稅及預扣所得稅	(4,646,885)	(3,945,383)
	<u>(4,646,889)</u>	<u>(3,946,440)</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(4,246,731)	(2,690,020)
遞延所得稅	(1,851,310)	(2,454,548)
	<u>(10,744,930)</u>	<u>(9,091,008)</u>

### (a) 香港利得稅

截至二零一四年十二月三十一日止年度，適用香港利得稅稅率為 **16.5%**（二零一三年：**16.5%**）。

### (b) 中國企業所得稅

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團在中國內地之附屬公司適用 **25%**（二零一三年：**25%**）之中國企業所得稅稅率。

### (c) 中國預扣所得稅

於中國成立的公司向其海外投資者宣派自二零零八年一月一日起賺取之利潤的股息應按 **10%**的稅率繳納中國預扣所得稅。就中國附屬公司於香港註冊成立或經營並符合中國與香港訂立的稅務條約安排規定的直接控股公司而言，可採用 **5%**的較低預扣稅稅率。

### (d) 土地增值稅

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

### (e) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第 **22** 章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島成立之附屬公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## 6. 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	444,311	368,482
土地使用權攤銷	17,804	9,357

## 7. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中期股息，每股普通股港幣 8.5 仙（二零一三年：港幣 7.3 仙）	494,097	425,446
擬派末期股息，每股普通股港幣 41.0 仙（二零一三年：港幣 36.4 仙）（附註）	2,677,634	2,122,349
	<u>3,171,731</u>	<u>2,547,795</u>

### 附註：

於二零一五年三月二十三日舉行之董事會會議上，董事會建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的本公司末期股息每股普通股港幣 41.0 仙，總計約港幣 2,677,634,000 元，此乃基於本公司最新的普通股份數目 6,530,814,579 股計算。建議股息並未於此等綜合財務報表中反映作應付股息，但將於截至二零一五年十二月三十一日止年度反映作撥款。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣 36.4 仙，總計約港幣 2,122,349,000 元，已於二零一四年六月六日之本公司股東週年大會中批准，並於年內繳付。

## 8. 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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>盈利</b>		
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）	14,708,476	14,696,006
	<u>14,708,476</u>	<u>14,696,006</u>
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	5,831,082,598	5,828,915,050
購股權之潛在攤薄普通股之影響	4,604,358	6,929,891
	<u>5,835,686,956</u>	<u>5,835,844,941</u>

## 9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款（附註 a）	697,136	776,365
減：呆賬撥備（附註 a）	(125,185)	(136,756)
	<u>571,951</u>	<u>639,609</u>
就收購土地使用權之預付款項（附註 b）	<u>12,468,634</u>	<u>14,855,064</u>
其他應收賬項	4,301,167	2,785,104
減：呆賬撥備	(261,432)	(262,309)
	<u>4,039,735</u>	<u>2,522,795</u>
預付款項及訂金	4,535,480	4,677,605
	<u>21,615,800</u>	<u>22,695,073</u>

附註：

### (a) 應收賬款

出售物業之應收款項按照買賣協議所載條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在 30 天內支付餘款或不會有任何信貸期。

除出售物業之應收款項、租賃物業租金收入及建築合約之應收款項均須根據有關協議條款支付外，本集團一般會給予客戶不超過 45 天的信貸期。

以下為報告期末已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析：

	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	467,672	549,753
超過一年	104,279	89,856
	<u>571,951</u>	<u>639,609</u>

### (b) 就收購土地使用權之預付款項

該等金額代表本集團在中國內地為發展出售物業所收購土地使用權而支付之預付款項。於報告期末，本集團尚未取得土地使用權證。

## 10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款（附註 a）	32,450,197	24,560,380
其他應付賬項（附註 b）	9,094,486	7,996,154
	<u>41,544,683</u>	<u>32,556,534</u>

附註：

(a) 以下為報告期末應付賬款的賬齡分析：

	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	25,834,919	22,759,861
超過一年	6,615,278	1,800,519
	<u>32,450,197</u>	<u>24,560,380</u>

(b) 金額主要包括預收款項、應付其他稅款、暫收款及預提工資。

## 前 言

二零一四年，中國 GDP 增速繼續放緩，內地商品房住宅銷售面積及金額分別同比下滑。面對全年複雜的經營形勢和激烈的市場競爭，本集團主動調整產品競爭策略，優化產品結構，強化成本管控，提升客戶消費體驗，實現了銷售業績、租金收入、利潤規模的持續增長。

## 業績回顧

二零一四年，本集團共實現綜合營業額港幣 883.81 億元，同比增長 23.8%；扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣 118.02 億元，同比增長 25.0%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣 147.08 億元，同比基本持平。年內，本集團實現每股盈利港幣 252.2 仙，同比基本持平；其中，每股核心盈利港幣 202.4 仙，同比增長 24.9%。截至二零一四年十二月三十一日，每股淨資產達港幣 16.6 元，同比增長 13.9%。

本集團董事會建議派發末期股息每股港幣 41.0 仙，計入中期已派股息每股港幣 8.5 仙後，二零一四年全年每股股息港幣 49.5 仙，較二零一三年全年每股股息增長 13.3%。

## 開發物業

二零一四年，開發物業實現營業額港幣 804.82 億元，同比增長 24.2%，開發物業結算毛利率為 29.3%，較二零一三年的 26.1% 有明顯改善。

二零一四年，本集團聚焦主流市場，根據客戶需求調整產品結構，憑藉靈活、務實的銷售策略，在內地房地產市場銷售形勢嚴峻的大環境下，仍實現銷售業績穩定增長。年內，本集團實現簽約額人民幣 692.10 億元，簽約面積 660.09 萬平方米，同比分別增長 4.4% 和 14.2%。

本集團堅持高品質戰略，向客戶提供優質的產品和服務，並贏得市場的認可。年內，上海橡樹灣三期、福州橡樹灣三期、綿陽中央公園（一、二期）、大連海中國三期均榮獲“2014 年度中國土木工程詹天佑獎優秀住宅社區金獎”。

## 投資物業

二零一四年，包括酒店經營在內的投資物業實現營業額港幣 54.36 億元，同比增長 17.6%。截至二零一四年末，本集團在營投資物業總建築面積達到 341.26 萬平方米，其中，已開業萬象城 8 個，五彩城 4 個。

年內，鄭州萬象城、合肥蜀山五彩城、寧波余姚五彩城、重慶萬象城、上海南翔五彩城及無錫萬象城 6 個購物中心相繼開業，開幕日店鋪開業率均超過 80%，處於市場領先水平，進一步印證了本集團在商業地產招商、運營及管理方面的卓越能力，向成為“中國商業地產領導者”的戰略目標更進一步。

本集團高度重視已開業購物中心的運營管理，根據顧客消費需求及消費習慣的轉變持續優化商戶組合，並通過逐步統一服務標準、加強運營管控、整合全國資源打造商業品牌等手段優化客戶服務與體驗，提升整體核心競爭力。年內，面對高端零售市場銷售放緩、海外購物與電商日益搶灘的挑戰，本集團旗下較成熟的 5 個萬象城零售額全部位於同城市場前列，其中深圳萬象城零售額名列全國前茅。

## 增值服務

年內，本集團持續推廣增值服務業務：在住宅物業各類產品線上注重公寓增值服務精裝修產品的研發工作；在物業管理方面推廣“潤生活”、“樂活繪”和“潤家”等增值服務體系；在持有商業方面推廣致力於服務顧客、商戶、合作夥伴的增值服務體系。

未來，本集團將持續打造以客戶需求為導向的增值服務產品體系。在住宅開發方面，根據市場需求修訂本集團增值服務精裝修產品發展策略；在物業服務方面，推動智能物業的試點工作；在持有商業方面，打造電子平台，通過優質線上服務促進線下消費，並不斷提煉適合推廣的增值服務內容。

## 土地儲備

本集團堅持審慎原則，密切跟蹤土地市場，根據商業模式及聚焦一二線核心城市的戰略導向，積極增持優質土地資源。年內，本集團以總地價人民幣 301.56 億元增持了 21 宗土地（其中權益地價人民幣 222.50 億元），總計容建築面積達 842.38 萬平方米，其中開發物業 751.68 萬平方米，投資物業 90.70 萬平方米。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團已佈局全國 51 個城市，總土地儲備計容建築面積達 4,004.41 萬平方米，其中開發物業 3,463.50 萬平方米，投資物業 540.91 萬平方米。土地儲備總量能滿足未來三至五年的發展需求，土地儲備結構也與本集團商業模式相匹配。

## 財務政策

本集團繼續維持穩健的財務政策，截至二零一四年十二月三十一日，總有息負債比率為 44.6%，淨有息負債率為 42.7%，較二零一三年底的 41.0%及 39.2%有所上升，但仍維持在行業較低水平。年內，標普調升本公司信用評級至“BBB+/穩定展望”，穆迪及惠譽維持本公司“Baa1/穩定展望”及“BBB+/穩定展望”的評級。

年內，本集團通過資本市場運作持續拓寬優質債權投資者基礎，利用首次建立的 20 億美元中期票據計劃(MTN)發行約 19.5 億美元的債券，確保了本集團長期穩定資金的來源，優化了債務結構，提升了資本與資產的適配性。

## 企業社會責任

踐行社會責任是企業可持續發展的基石。本集團堅決貫徹“不以犧牲環境為代價謀求企業發展、不以犧牲環境的長遠利益換取企業的短期效益”的綠色發展理念，恪守對產品和服務品質的嚴格要求、系統推進安全生產、節能減排、綠色建築認證工作，關注員工成長，力求成為深受社會尊重，被客戶、股東、員工所高度認同的企業。

二零一四年，本集團社會責任報告獲得中國社會科學院企業社會責任研究中心四星級評價，為中國房地產行業唯一獲得“四星級”評價的報告，社會責任發展指數位列 31 家樣本房地產企業第一名。

## 前景展望

展望二零一五年，房地產行業挑戰與機會仍將並存。一方面，中國經濟已進入增速放緩的“新常態”，人口紅利對房地產行業發展的積極作用開始減弱，部分城市仍面臨去庫存壓力，投資物業競爭也日趨激烈，房地產行業也將步入“新常態”階段；另一方面，宏觀調控政策由限轉松，貨幣政策將繼續保持適度寬鬆，良好的政策環境將有效提振房地產行業發展。綜上，本集團對二零一五年房地產市場持審慎樂觀態度，在市場新常態下，本集團將把握政策及銷售窗口，進一步加強客戶需求變化的研究，優化產品結構及產品成本並加快庫存周轉；同時，繼續強化投資物業運營管理，提升整體運營管理標準化進程，合理調整現有商業項目的開發節奏，持續推動業態調整與業態創新。

經過多年佈局與發展，本集團商業地產業務初具規模並已形成較強競爭優勢。二零一五年，本集團多個城市綜合體將陸續投入運營，目前招商和開業籌備進度均符合預期。此外，本集團將在強化自身運營能力的同時，繼續積極開展電子商務探索研究，依託蓬勃發展的互聯網經濟為本集團商業地產未來的發展注入活力，維持本集團在中國商業地產行業的競爭優勢。

## 管理層討論與分析

二零一四年，本集團開發物業和投資物業均保持平穩發展的趨勢，取得了令人滿意的業績。年內，各項目銷售情況和工程進度符合預期，在取得理想的二零一四年全年業績的同時，也為二零一五年業績奠定了良好的基礎。

### 二零一四年開發物業簽約情況回顧

二零一四年，本集團實現簽約額人民幣 692.10 億元，實現銷售面積 660.09 萬平方米，同比分別增長 4.4%和 14.2%。

二零一四年各區域具體銷售情況詳見下表：

區域	簽約額		簽約面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
北京區域	8,284,894	12.0%	485,264	7.4%
上海區域	7,852,478	11.3%	331,538	5.0%
深圳區域	4,097,222	5.9%	277,080	4.2%
成都區域	10,190,450	14.7%	1,095,149	16.6%
瀋陽區域	10,096,625	14.6%	1,228,352	18.6%
山東區域	6,215,101	9.0%	627,447	9.5%
江蘇區域	10,531,003	15.2%	1,152,763	17.5%
武漢區域	7,642,036	11.1%	1,003,940	15.2%
福建區域	4,300,062	6.2%	399,320	6.0%
合計	<b>69,209,871</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,600,853</b>	<b>100.0%</b>

### 二零一四年開發物業結算情況回顧

二零一四年，本集團實現開發物業營業額港幣 804.82 億元，結算面積為 579.20 萬平方米，較二零一三年分別大幅增長 24.2%和 15.9%。

本集團二零一四年結算營業額區域構成如下：

區域	結算營業額	結算面積
	港幣千元	平方米
北京區域	10,046,785	488,511
上海區域	10,250,248	355,824
深圳區域	5,395,259	271,023
成都區域	10,999,199	939,087
瀋陽區域	12,031,845	1,037,880
山東區域	6,328,257	558,217
江蘇區域	10,887,608	792,201
武漢區域	9,645,059	999,808
福建區域	4,897,793	349,487
合計	<b>80,482,053</b>	<b>5,792,038</b>

二零一四年本集團全年開發物業的結算毛利率為 29.3%，高於二零一三年的 26.1%，也高於二零一三年剔除資產減值影響後的 27.9%。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團鎖定已簽約未結算金額人民幣 729.89 億元，有待陸續結算。其中，人民幣 533.37 億元將於二零一五年結算，為本集團二零一五年的業績增長打下了堅實的基礎。

## 二零一四年投資物業回顧

截至二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 752.71 億元，佔本集團資產總值的比重為 22.8%。年內，根據相關會計準則要求，本集團對包括在建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 29.06 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一四年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 54.36 億元，比二零一三年增長 17.6%。

二零一四年主要投資物業租金收入及平均出租率詳列如下：

投資物業	租金收入（港幣千元）			平均出租率(%)		
	二零一四年	二零一三年	% yoy	二零一四年	二零一三年	Pt yoy
深圳華潤萬象城	990,698	976,931	1.4%	99.7%	99.6%	0.1
杭州華潤萬象城	486,184	468,463	3.8%	98.5%	98.7%	-0.2
瀋陽華潤萬象城	399,436	375,466	6.4%	96.2%	97.9%	-1.7
成都華潤萬象城	258,170	185,209	39.4%	98.4%	98.5%	-0.1
南寧華潤萬象城	454,216	385,722	17.8%	99.1%	99.0%	0.1
鄭州華潤萬象城	103,017	不適用	不適用	94.7%	不適用	不適用
重慶華潤萬象城	41,249	不適用	不適用	87.7%	不適用	不適用
無錫華潤萬象城	19,730	不適用	不適用	75.3%	不適用	不適用
上海時代廣場商業	134,983	142,949	-5.6%	94.4%	95.8%	-1.4
北京置地廣場購物中心	80,176	71,503	12.1%	97.1%	99.5%	-2.4
北京清河華潤五彩城	228,860	141,976	61.2%	99.9%	95.6%	4.3
合肥蜀山華潤五彩城	28,132	不適用	不適用	95.1%	不適用	不適用
寧波余姚華潤五彩城	26,255	不適用	不適用	90.8%	不適用	不適用
上海南翔華潤五彩城	6,940	不適用	不適用	100.0%	不適用	不適用
深圳華潤大廈	160,162	139,613	14.7%	99.8%	100.0%	-0.2
瀋陽華潤大廈	120,763	98,974	22.0%	95.8%	85.8%	10.0
成都華潤大廈	74,010	45,831	61.5%	69.7%	50.6%	19.1
南寧華潤大廈	37,925	25,440	49.1%	96.7%	90.1%	6.6
北京華潤大廈	224,217	211,753	5.9%	90.5%	95.4%	-4.9
上海時代廣場寫字樓	122,679	106,106	15.6%	99.2%	91.9%	7.3
北京置地廣場寫字樓	335,491	310,385	8.1%	95.9%	92.7%	3.2
北京清河五彩城寫字樓	25,126	27,521	-8.7%	100.0%	100.0%	0.0
其他	268,424	246,450	8.9%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	485,764	462,579	5.0%	69.8%	66.4%	3.4
石梅灣艾美酒店	81,534	108,389	-24.8%	37.2%	40.4%	-3.2
瀋陽君悅酒店	203,232	90,094	125.6%	66.7%	49.8%	16.9
上海外灘九里酒店式公寓	10,101	580	1641.5%	92.5%	15.2%	77.3
大連君悅酒店	28,908	不適用	不適用	28.1%	不適用	不適用
<b>合計</b>	<b>5,436,382</b>	<b>4,621,934</b>	<b>17.6%</b>	<b>不適用</b>	<b>不適用</b>	<b>不適用</b>

本集團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)	應佔樓面面積 (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	商業
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
杭州華潤萬象城一期	杭州	60.0%	242,845	145,707	
萬象城			173,709	104,225	商業
停車場			69,136	41,482	停車場
瀋陽華潤中心	瀋陽	100.0%	362,945	362,945	
萬象城			173,863	173,863	商業
瀋陽華潤大廈			55,500	55,500	寫字樓
停車場			76,542	76,542	停車場
君悅酒店			57,040	57,040	酒店
成都華潤中心	成都	100.0%	312,260	312,260	
萬象城			152,098	152,098	商業
成都華潤大廈			73,660	73,660	寫字樓
停車場			86,502	86,502	停車場
南寧華潤中心	南寧	55.0%	206,092	113,351	
萬象城			136,092	74,851	商業
停車場			70,000	38,500	停車場
鄭州華潤萬象城	鄭州	100.0%	162,553	162,553	
萬象城			117,212	117,212	商業
停車場			45,341	45,341	停車場
重慶華潤萬象城	重慶	100.0%	348,484	348,484	
萬象城			213,324	213,324	商業
停車場			135,160	135,160	停車場
無錫華潤萬象城	無錫	60.0%	263,824	158,294	
萬象城			193,824	116,294	商業
停車場			70,000	42,000	停車場
上海時代廣場	上海	100.0%	97,139	97,139	
商業			51,190	51,190	商業
寫字樓			36,843	36,843	寫字樓
停車場			9,106	9,106	停車場
北京清河華潤五彩城	北京	98.6%	198,400	195,456	
五彩城			115,900	114,180	商業
寫字樓			13,000	12,807	寫字樓
停車場			69,500	68,469	停車場
北京鳳凰城置地廣場	北京	97.2%	131,350	127,528	
鳳凰匯			37,122	36,042	商業

物業名稱	所在城市	本集團持股比例	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)	用途
寫字樓			80,986	78,629	寫字樓
停車場			13,242	12,857	停車場
寧波余姚華潤五彩城	寧波	100.0%	137,043	137,043	
五彩城			83,221	83,221	商業
停車場			53,822	53,822	停車場
合肥蜀山華潤五彩城	合肥	100.0%	80,288	80,288	
五彩城			48,096	48,096	商業
停車場			32,192	32,192	停車場
上海南翔華潤五彩城	上海	100.0%	40,070	40,070	
五彩城			26,078	26,078	商業
停車場			13,992	13,992	停車場
北京門頭溝 365plus 購物中心	北京	100.0%	36,000	36,000	商業
北京華潤大廈	北京	100.0%	65,222	65,222	寫字樓
深圳華瑞大廈	深圳	100.0%	13,789	13,789	酒店
石梅灣艾美酒店	萬寧	100.0%	41,926	41,926	酒店
大連君悅酒店	大連	55.0%	80,133	44,073	
酒店			59,237	32,580	酒店
停車場			20,896	11,493	停車場
其他	北京	15.3%~97.2%	268,488	177,211	
<b>總樓面面積</b>			<b>3,412,599</b>	<b>2,983,273</b>	
其中：商業			1,946,918	1,645,764	
寫字樓			370,356	367,759	
酒店			239,498	212,841	
其它			855,827	756,909	

截至二零一四年底，本集團在建及擬建投資物業（包括酒店）的總樓面面積共計 540.91 萬平方米，其中包括 15 個萬象城、18 個萬象匯和 10 個酒店及酒店式公寓。

持有物業，尤其是商業物業是公司未來重點發展的產品系列。本集團正在開發、建設的持有物業將會在今後幾年陸續完工並投入運營，2015 年至 2018 年將是本集團新建持有物業投入運營的高峰期。未來，本集團會繼續物色符合持有物業條件的優質土地，以確保本集團租金收益持續、穩定的增長，提高本集團抵抗行業週期波動風險，強化公司持續盈利的能力。

## 二零一四年增值服務業務回顧

二零一四年，本集團住宅開發增值服務精裝修產品在 25 個項目上得到推廣落實，覆蓋建築面積約 130 萬平方米，套數約 9,100 套，並進行公寓增值服務精裝修產品的研發試點；“潤生活”、“樂活繪”和“潤家”等物業管理增值服務體系，在北京、成都等 17 個城市的 58 個項目中進行推廣應用；致力於服務顧客、商戶、合作夥伴的持有商業增值服務體系在 9 個萬象城和 1 個五彩城項目中得以應用。

未來，本集團將強化增值服務客戶需求研究，構建住宅戶內空間、社區服務、商戶及消費者體驗等方面的客戶增值服務資料系統，建立住宅增值服務精裝修標準產品體系、物業增值服務系統平台及持有商業電子服務平台等，在本集團各類產品線上持續開展基於客戶需求的增值服務業務，為客戶打造更高品質的居住與服務體驗。

## 土地儲備

二零一四年，本集團以總地價人民幣 301.56 億元增持了 21 宗優質土地儲備，新增總建築面積達 842.38 萬平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本集團最新的總土地儲備量為 4,004.41 萬平方米（按計容建築面積），區域分佈如下：

區域	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)
北京區域	2,886,587	2,801,323
上海區域	1,700,860	1,166,742
深圳區域	6,127,180	4,333,454
成都區域	7,959,845	7,539,585
瀋陽區域	3,985,141	3,429,016
山東區域	4,738,956	4,543,285
江蘇區域	6,721,113	5,562,336
武漢區域	3,760,706	3,692,983
福建區域	2,163,724	1,552,314
合計	40,044,112	34,621,038

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截止二零一四年十二月三十一日，本集團業務已延伸到 51 個城市（二零一四年新進入柳州、昆明、貴陽、石家莊、汕頭）。

未來，在保證財務穩健和滿足目標資本結構約束條件的前提下，本集團將根據業務發展需要，遵照聚焦核心戰略城市、嚴格執行財務回報指標要求的原則，借助合作開發等多樣化土地資源獲取方式，有選擇性地增持符合本集團戰略及商業模式的低成本土地儲備。增持土地所需資金，將通過本集團內部資源和外部融資滿足。

## 貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險

得益於強勁的經營性現金流和穩健的財務管理，本集團二零一四年資產負債狀況進一步強化，負債率保持在較低水平。截止二零一四年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合港幣 860.64 億元，現金及銀行結存折合港幣 402.89 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 42.7%，較二零一三年底的 39.2% 有所上升。

本集團持續加強財務資源管理及優化債務結構。截至二零一四年十二月三十一日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 36.0%，港幣及美元 64.0%。有息負債總額中，約 24.1% 的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團資金成本仍維持在行業內較低水平，於二零一四年十二月三十一日的加權平均融資成本約為 4.47%。

二零一四年，標普、穆迪及惠譽等三家國際評級機構給予本公司的最新評級為 BBB+/穩定展望、Baa1/穩定和 BBB+/穩定，均為中國房地產企業的最高信用評級水平。年內，本集團成功在境外發行 8 億美元五年期、7 億美元十年期和 35 億港幣十五年期優先債券，債券票面利率分別為 4.375%、6.000% 和 6.100%。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣 264.30 億元的貸款額度，資產抵押期從 3 年到 15 年不等；本集團有資產抵押的銀行貸款餘額為港幣 218.38 億元。

本集團開發之住宅和投資物業項目均在中國內地而本集團以人民幣作為功能貨幣。預計隨人民幣匯率市場化形成機制逐步完善，人民幣匯率雙向波動幅度將進一步擴大，但本集團的外匯風險整體可控，不會對財務狀況帶來顯著影響。本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一四年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港僱用了 28,452 名全職員工（包括屬下的物業管理及經紀公司）。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。

## 或有負債

本集團就部分物業的買家所獲按揭貸款向銀行做出階段性擔保。銀行將於買家獲發出房屋所有權證或物業買家完成按揭貸款之後(以較早者為準)解除該等擔保。董事會認為，該等財務擔保合約之公平值並不重大。

## 資產負債表日後事項

謹此提述日期為二零一五年一月二十一日之公告，本集團於二零一五年一月二十一日完成收購華潤(集團)有限公司之附屬公司冠德企業有限公司以及華潤股份有限公司之附屬公司深圳市潤越投資發展有限公司(統稱目標公司)之全部權益，收購代價為人民幣 14,795 百萬元(相當於約港幣 18,642 百萬元)，包括人民幣 10,000 百萬元(相當於約港幣 12,600 百萬元)之本公司股份代價及人民幣 4,795 百萬元(相當於約港幣 6,042 百萬元)之現金代價。目標公司持有的中國內地物業開發項目包括深圳大冲村項目、深圳三九銀湖項目、濟南興隆項目、濟南檔案館東項目及深圳帝王居項目。

## 企業管治

本公司及董事會矢志建立良好企業管治常規及程序。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本集團長期健康穩定發展的重要性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。

於回顧年度內，本公司執行董事吳向東先生於二零一四年十一月九日辭任本公司主席，本公司另一位執行董事唐勇先生同時獲委任為本公司副主席，負責主持本公司董事會。本公司副主席獲委任後一直有效主持、經營及管理董事會之日常操作。唐勇先生亦同時負責管理公司日常業務。為維持提名委員會操作之持續性，吳先生於辭任本公司主席後仍留任提名委員會主席。黃道國先生於二零一四年八月十三日因退休不再擔任本公司非執行董事，同日，王彥先生獲委任為本公司非執行董事。於二零一五年六月三日舉行的股東周年大會上，將提呈一項決議案，批准重選王彥先生為本公司董事。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(即二零一五年一月二十一日舉行之本公司股東特別大會)上接受股東選舉。

除上述安排外，本公司已於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日止期間遵守企業管治守則列載之守則條文。本公司將於近期內檢討董事會及各董事委員會情況，以維持董事會及公司業務營運之質素，並盡快物色適合之人選擔任主席及提名委員會主席一職。

## 董事之證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，全體董事確認在回顧年度已遵守標準守則所載之規定準則。

## 戰略激勵計劃

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」)通過決議採納現時稱為戰略激勵計劃(「激勵計劃」)的激勵計劃以鼓勵及挽留員工。其後激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，否則激勵計劃自採納日期起十年內有效。根據激勵計劃，受託人可於市場上以本集團授出之現金購入最多佔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，直至該等股份按激勵計劃之條文歸屬相關經甄選僱員為止。

截至二零一四年十二月三十一日，受託人已於市場上以總代價(包括交易費用)港幣 1,009,042,325.31 元購入 79,662,000 股本公司股份，佔本公司於採納日期已發行股本 1.9741%。於截至二零一四年十二月三十一日止年

度內，合共 8,665,172 股股份於回顧年內歸屬。根據激勵計劃的修訂條款，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。

### 購買、出售或贖回上市證券

除上文「戰略激勵計劃」一節中所披露外，本公司或其附屬公司於截至二零一四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。

### 審核委員會及審計師

二零一四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及兩名非執行董事組成。本業績公佈所載之截至二零一四年十二月三十一日之財務資料已獲本公司之審計師同意。

### 末期股息

董事會建議約於二零一五年七月三日向於二零一五年六月十六日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 41.0 仙（二零一三年：港幣 36.4 仙）。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零一五年六月三日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一五年六月二日至二零一五年六月三日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於二零一五年六月一日下午 4:30 前送抵股份過戶登記分處辦理登記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

為確定收取建議之截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息的資格（該股息須待股東於股東周年大會上批准），本公司將於二零一五年六月十五日至二零一五年六月十六日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取上述擬派末期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於二零一五年六月十二日下午 4:30 前送抵股份過戶登記分處辦理登記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

### 於聯交所網站刊登全年業績

載有上市規則所要求全部資料的本公司二零一四年年報，將於稍後刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
唐勇  
副主席

香港，二零一五年三月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生、唐勇先生（副主席）及俞建先生；本公司非執行董事為閻颺先生、杜文民先生、丁潔民先生、魏斌先生、陳鷹先生及王彥先生；以及本公司獨立非執行董事為王石先生、閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生及馬蔚華先生。