

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)

### 截至二零一三年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

#### 摘要

- 二零一三年全年營業額為港幣 713.89 億元，比二零一二年同期增加 60.9%。
- 二零一三年全年本公司擁有人應佔淨利潤為港幣 146.96 億元，比二零一二年同期增加 39.1%。
- 二零一三年全年毛利潤率為 28.2%，二零一二年同期為 37.6%。
- 二零一三年全年本公司擁有人應佔淨利潤率為 20.6%，二零一二年同期為 23.8%。
- 二零一三年全年每股盈利為港幣 252.1 仙，二零一二年同期為港幣 181.9 仙，按年增加 38.6%。
- 二零一三年全年結算面積 499.72 萬平方米，二零一二年同期為 260.74 萬平方米，按年增加 91.7%。
- 二零一三年至今新增土儲權益計容面積 1,009.66 萬平方米，截至二零一四年二月二十八日，本集團之總土地儲備達 3,580.91 萬平方米。
- 二零一四年首兩個月，本集團已實現當年簽約額人民幣 57.84 億元、簽約面積 56.6 萬平方米，連同二零一三年年底前已實現銷售但尚未結算的簽約額人民幣 673.81 億元，於二零一四年二月二十八日，本集團共有人民幣 731.65 億元已實現簽約額有待在二零一四年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一四年內結算的開發營業額已達人民幣 525.44 億元。
- 本公司董事會建議宣派末期股息每股港幣 36.4 仙，加上中期股息每股港幣 7.3 仙，全年股息按年增長 30.1%至每股港幣 43.7 仙，派息比率約為二零一三年核心淨利潤的 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」)截至二零一三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	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	2	71,388,745	44,363,629
銷售成本		(51,281,745)	(27,667,217)
毛利		20,107,000	16,696,412
投資物業之公平值變動收益		7,168,218	4,000,974
衍生金融工具之公平值變動收益		33,195	27,381
其他收入		732,535	736,436
銷售及市場推廣支出		(2,106,409)	(1,901,711)
一般及行政支出		(1,820,157)	(1,809,059)
應佔於合營企業及一間聯營公司投資之利潤		309,601	414,183
財務費用		(145,760)	(669,582)
除稅前溢利		24,278,223	17,495,034
所得稅開支	3	(9,091,008)	(6,298,044)
年內溢利	4	15,187,215	11,196,990
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		14,696,006	10,568,598
非控股權益		491,209	628,392
		15,187,215	11,196,990
每股盈利	6		
基本		港幣 252.1 仙	港幣 181.9 仙
攤薄		港幣 251.8 仙	港幣 181.6 仙

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利	15,187,215	11,196,990
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	3,723,670	177,683
現金流對沖之公平值變動收益	-	8,306
	3,723,670	185,989
年內全面收益總額	18,910,885	11,382,979
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	17,829,845	10,730,461
非控股權益	1,081,040	652,518
	18,910,885	11,382,979

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 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		5,881,581	4,971,467
土地使用權		1,833,901	1,552,677
投資物業		59,611,449	44,356,899
於合營企業及一間聯營公司之權益		2,921,039	2,353,056
可供出售投資		178,529	177,506
非流動資產之預付款項		2,464,553	300,231
遞延所得稅資產		387,150	431,385
		<u>73,278,202</u>	<u>54,143,221</u>
<b>流動資產</b>			
供銷售之物業		150,010,531	136,789,703
其他存貨		447,627	287,044
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	7	22,695,073	13,033,330
應收客戶合約工程款項		210,461	240,878
應收同系附屬公司款項		709,600	94,139
應收中間控股公司款項		1,310,017	50
應收合營企業款項		1,241,592	611,806
應收一間聯營公司款項		806,142	-
應收非控股權益款項		146,114	-
預付稅項		2,280,776	1,102,375
可供出售投資		381,567	-
現金及銀行結存		28,238,904	21,952,957
		<u>208,478,404</u>	<u>174,112,282</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	8	32,556,534	23,910,202
預售物業已收墊款		70,571,822	51,631,394
應付客戶合約工程款項		141,015	194,023
應付最終控股公司款項		117	-
應付中間控股公司款項		167	2,688,738
應付同系附屬公司款項		188,124	4,731,509
應付合營企業款項		569,458	62,713
應付非控股權益款項		3,135,175	3,665,999
應付稅項		8,341,291	6,746,386
銀行借貸—一年內到期		16,256,126	5,283,044
衍生金融工具		-	33,195
		<u>131,759,829</u>	<u>98,947,203</u>
流動資產淨值		<u>76,718,575</u>	<u>75,165,079</u>
資產總值減流動負債		<u>149,996,777</u>	<u>129,308,300</u>

## 綜合財務狀況表（續）

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
權益		
股本	583,063	582,740
儲備	84,219,125	68,525,919
本公司擁有人應佔股本	84,802,188	69,108,659
非控股權益	8,784,531	7,391,125
	<u>93,586,719</u>	<u>76,499,784</u>
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	40,889,848	39,884,631
優先票據	7,755,279	7,735,149
遞延所得稅負債	7,764,931	5,188,736
	<u>56,410,058</u>	<u>52,808,516</u>
權益總額及非流動負債	<u>149,996,777</u>	<u>129,308,300</u>

### 附註：

#### 1 會計政策變動及披露

- (a) 本集團於二零零九年已採納香港會計準則第 1 號（經修訂）「財務報表的呈列」，並由當時起呈列一份業績報表，即「綜合全面收益表」。於二零一三年，本集團將呈列方式改為兩份報表，即「綜合收益表」及「綜合全面收益表」，比較數字亦已重新呈列。有關改動僅影響呈列事宜，對於每股盈利並無影響。
- (b) 採納新訂準則及準則修訂之影響

本集團於二零一三年一月一日開始之財政年度第一次採納下列之新訂準則及準則修訂。採納該等新訂準則及準則修訂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，惟涉及香港財務報告準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 13 號之若干披露資料除外。

香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納政府貸款
香港會計準則第 1 號（修訂本）	有關其他全面收益的財務報表的呈列
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	共同安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港會計準則第 19 號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第 27 號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 12 號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期之年度改進

## 1 會計政策變動及披露 (續)

### (c) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及準則修訂

本集團於二零一三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)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	就投資實體之合併 <sup>1</sup>
香港會計準則第 36 號 (修訂本)	非金融資產之可回收金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	衍生工具之更替 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則 (修訂本)	二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號及第 9 號 (修訂本)	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日及過渡披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號 (二零一一年) (修訂本)	投資實體 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 21 號	徵稅 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一五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。

## 2 分類收益及業績

向本公司執行董事（即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。

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、應佔於合營企業及一間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	4,629,583	661,641	1,279,894	71,388,745
業績					
分類業績	14,682,339	2,016,245	(93,379)	1,965	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					
聯營公司投資之利潤					309,601
財務費用					(145,760)
除稅前溢利					24,278,223

## 2 分類收益及業績（續）

截至二零一二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	38,521,782	3,511,986	574,214	1,755,647	44,363,629
業績					
分類業績	12,096,391	1,443,666	(3,836)	(14,405)	13,521,816
未分配其他收入					736,436
投資物業之公平值變動收益					4,000,974
衍生金融工具之公平值變動 收益					27,381
未分配支出					(536,174)
應佔於合營企業投資之利潤					414,183
財務費用					(669,582)
除稅前溢利					<u>17,495,034</u>

## 3 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度稅項：		
香港利得稅	(1,057)	(790)
中國企業所得稅及預扣所得稅	(3,945,383)	(3,188,110)
	<u>(3,946,440)</u>	<u>(3,188,900)</u>
中國土地增值稅（土地增值稅）	(2,690,020)	(2,090,654)
遞延所得稅	<u>(2,454,548)</u>	<u>(1,018,490)</u>
	<u>(9,091,008)</u>	<u>(6,298,044)</u>

### (a) 香港利得稅

截至二零一三年十二月三十一日止年度，適用香港利得稅率為 16.5%（二零一二年：16.5%）。

### (b) 中國企業所得稅

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團在內地之附屬公司須按 25%（二零一二年：25%）之稅率繳交中國企業所得稅。

### 3 所得稅開支 (續)

#### (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。

### 4 年內溢利

#### 截至十二月三十一日止年度

二零一三年	二零一二年
港幣千元	港幣千元

年內溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備折舊	368,482	331,942
土地使用權攤銷	9,357	7,614

### 5 股息

#### 截至十二月三十一日止年度

二零一三年	二零一二年
港幣千元	港幣千元

中期股息，每股普通股港幣 7.3 仙  
(二零一二年：港幣 6.3 仙)

425,446	362,877
---------	---------

擬派末期股息，每股普通股港幣 36.4 仙  
(二零一二年：港幣 27.3 仙)(附註)

2,122,349	1,590,829
2,547,795	1,953,706

附註：

於二零一四年三月二十一日舉行之董事會會議上，董事會建議派付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。建議股息並未於本年度的綜合財務報表中反映作應付股息，但將於二零一四年十二月三十一日止年度反映作撥款。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣 27.3 仙，總計約港幣 1,590,829,000 元，已於二零一三年六月五日之本公司年度股東週年大會中宣派，並於年內繳付。

## 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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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)	14,696,006	10,568,598
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
<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	5,828,915,050	5,810,018,346
購股權之潛在攤薄普通股的影響	6,929,891	8,606,650
用作計算每股攤薄盈利之加權 平均普通股數目	5,835,844,941	5,818,624,996

## 7 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款(附註 a)	776,365	2,686,360
減：呆賬撥備(附註 a)	(136,756)	(146,616)
	639,609	2,539,744
就收購土地使用權之預付款項(附註 b)	14,855,064	4,207,268
其他應收賬項	2,785,104	1,637,349
減：呆賬撥備	(262,309)	(266,562)
	2,522,795	1,370,787
預付款項及訂金	4,677,605	4,915,531
	22,695,073	13,033,330

## 7 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金（續）

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：

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	549,753	2,405,177
超過一年	89,856	134,567
	<u>639,609</u>	<u>2,539,744</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。

## 8 應付賬款及其他應付賬項

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款（附註 a）	24,560,380	16,026,752
其他應付賬項（附註 b）	7,996,154	7,883,450
	<u>32,556,534</u>	<u>23,910,202</u>

附註：

### (a) 以下為報告期末應付賬款的賬齡分析：

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	22,759,861	13,299,753
超過一年	1,800,519	2,726,999
	<u>24,560,380</u>	<u>16,026,752</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。

## 主席報告

二零一三年，受強勁剛性需求的拉動，中國房地產行業全年保持了“產銷”兩旺的良好局面，實現了投資和銷售的同步大幅增長。

經過多年市場競爭的洗禮，本集團的經營戰略在不斷反思、調整和優化中愈趨成熟，更能適應市場變化；“住宅開發+持有物業+增值服務”這一差異化的商業模式帶來的競爭優勢更為凸顯；本集團在調整產品結構順應市場需求變化、加強內部管理優化成本控制、強化管控提升開發效率等方面持之以恆的努力也在二零一三年全年業績中得到了全面體現。二零一三年本集團在住宅簽約和結算額、租金收入、核心利潤規模上實現了全方位的理想增長，達到了本集團歷史以來的最高水準。

## 業績回顧

二零一三年，本集團共實現綜合營業額港幣 713.89 億元，本公司擁有人應占溢利港幣 146.96 億元，與前一年相比分別增長了 60.9%和 39.1%。其中，住宅開發業務實現營業額港幣 648.18 億元，同比上升 68.3%；包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 46.22 億元，比上年同期增長 27.4%。

二零一三年本集團每股盈利為港幣 252.1 仙，同比增長 38.6%；截至期末，每股淨資產達港幣 14.54 元，較二零一二年底的港幣 11.86 元上升 22.6%。本集團董事會建議派發末期股息港幣 36.4 仙，計入中期已派股息港幣 7.3 仙後，二零一三年全年每股股息為港幣 43.7 仙，較二零一二年每股港幣 33.6 仙的全年股息上漲 30.1%。

## 住宅開發

受益于有利的市場形勢以及自身可售資源的增長，本集團期內住宅簽約額和簽約面積分別為 663.06 億人民幣和 578.23 萬平方米，較上一年躍升 27.0%和 22.1%。

作為我們差異化商業模式的重要一環，本集團繼續擴大住宅產品增值服務推廣範圍和規模。對高品質戰略的堅持也進一步強化了本集團的市場地位，為本集團產品贏得了好的市場口碑。本集團就大連海中國項目和成都二十四城項目均榮獲“2013年中國土木工程詹天佑獎優秀住宅社區金獎”。

## 投資物業

優質的投資物業資產是本集團的核心價值所在，是支撐本集團長遠發展的基石，也是構成本集團差異化商業模式的核心環節。

至二零一三年，本公司共有五個萬象城和一個五彩城投入商業運營，投資物業運營規模逐年擴大，已運營的持有投資物業建築面積總計為 228.74 萬平方米。受益于平均租金水平的提升，今年新投入運營的北京五彩城二期等項目的貢獻，投資物業營業收入同比增長 27.4%。

本集團具有十年商業地產的成功經驗。作為中國商業地產領域的領導者，本集團仍小心謹慎地對待每一個商業項目，從設計、定位、建設、招商、運營各個環節精心把握，確保每一個商業項目的成功，努力在競爭加劇的商業地產上保持本集團的優勢地位。隨著未來幾年在建萬象城和五彩城項目的陸續開業，本集團商業地產的規模和價值將會躍上一個新的台階。

## 土地儲備

二零一三年年初至二零一四年二月底，本集團繼續以平常心態，堅持審慎原則，根據戰略導向與投資紀律，以權益地價 395.36 億元人民幣的代價增持了 34 宗優質土地儲備。新增權益計容面積達 1,009.66 萬平方米，其中包括深圳前海、太原、廈門、石家莊等 4 個萬象城綜合體項目。

隨著全國戰略佈局的基本完成，本集團未來將聚焦在戰略核心城市的深耕。截至二零一四年二月二十八日，本集團已佈局 50 個城市，總土地儲備計容面積約為 3,580.91 萬平方米，其中住宅土地儲備面積 2,931.92 萬平方米，在建投資物業土地儲備 648.99 萬平方米。本集團土地儲備總量基本能保證未來數年的開發，土地儲備的結構也與集團生意模式要求基本匹配。

## 財務政策

在核心業務實現持續高速增長的同時，本集團二零一三年繼續二零一一年以來的去杠杆化，負債率在上一年基礎上進一步降低，財務狀況更為穩健。期末，總有息負債率和淨有息負債率分別為 41.0%和 39.2%，較二零一二年年底的 43.9%和 49.6%顯著下降。二零一三年十二月三十一日，本集團有息負債的平均融資成本為 3.76%，維持在行業內較低水平。

## 前景展望

展望二零一四年，資本市場流動性緊張、國家調控政策變化，都將使得地產行業面臨較大挑戰。但中國仍然處於城市化進程的中期，城鎮化不斷推進、經濟平穩運行、國內消費的不斷增長等支持地產行業持續健康增長的基本供求因素依然存在，這些都為本集團未來的發展提供了有利的保障，因此，我們對中國地產行業的長遠發展和本集團未來前景充滿信心。

二零一四年，伴隨著多個城市綜合體的陸續開業，將為本集團的戰略實施與商業模式的落地打下堅實的基礎。我們將堅持固有的商業模式，繼續聚焦主流市場，不斷優化產品結構，持續改善持有物業的運營，在增長的同時始終關注市場風險。我們有信心為股東持續創造價值，在實現客戶、員工和股東共贏的道路上取得新的成績。

最後，我真誠地感謝華潤置地的每一位股東，是你們多年的支持和一路陪伴成就了華潤置地的過去和現在。你們的繼續支持也一定迎來本集團更加美好的未來。

## 管理層討論與分析

二零一三年，本集團開發業務和出租業務均保持了強勁增長，取得了令人滿意的業績。年內，各項目銷售情況和工程進度均符合預期，在取得理想的二零一三年全年業績的同時，也為二零一四年業績奠定了良好的基礎。

### 二零一三年開發業務簽約情況回顧

二零一三年，本集團實現簽約額人民幣 663.06 億元，實現銷售面積 578.23 萬平方米，分別較二零一二年增長 27.0%和 22.1%，大幅超出了本集團年初所訂 570 億元人民幣的全年簽約目標。

二零一三年，本集團的簽約來自國內 43 個城市，分佈於 76 個項目，其中 16.63%來自包括寫字樓、底商和車庫在內的非住宅產品的銷售。簽約資源在地域、項目個數以及銷售資源類別上更廣的分佈既為銷售的大幅增長提供了保證，也分散、降低了簽約實現的風險。

二零一三年各大區具體銷售情況詳見下表：

大區	合同金額		銷售面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
北京大區	7,685,695	11.6%	507,529	8.8%
上海大區	10,204,385	15.4%	426,716	7.4%
深圳大區	4,002,485	6.0%	268,845	4.6%
成都大區	8,205,569	12.4%	867,348	15.0%

大區	合同金額		銷售面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
瀋陽大區	8,413,091	12.7%	931,487	16.1%
山東大區	4,493,339	6.8%	401,283	6.9%
江蘇大區	10,756,562	16.2%	992,339	17.2%
武漢大區	7,532,573	11.4%	988,561	17.1%
福建大區	3,925,475	5.9%	346,598	6.0%
海南大區	1,087,098	1.6%	51,545	0.9%
<b>合計</b>	<b>66,306,272</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,782,251</b>	<b>100.0%</b>

二零一四年以來，由於第一季度新增銷售資源較少且受春節、元旦雙節的季節性影響，本集團簽約情況有放緩跡象。截至二月二十八日，已實現簽約額人民幣 57.84 億元，銷售面積 56.6 萬平方米。隨著二季度市場季節性回暖，在本集團新增銷售資源的配合下，我們相信簽約成績將隨之提升。全年我們有信心可以在二零一三年基礎上，實現簽約額和簽約面積有品質的健康增長。

### 二零一三年開發業務結算情況回顧

二零一三年，本集團實現開發業務營業額港幣 648.18 億元，結算面積為 499.72 萬平方米，較二零一二年分別大幅增長 68.3%和 91.7%。

本集團二零一三年結算營業額區域構成如下：

大區	結算營業額	結算面積
	港幣'000	平方米
北京大區	11,424,819	596,616
上海大區	3,901,663	145,073
深圳大區	3,124,850	103,232
成都大區	11,500,647	1,057,254
瀋陽大區	9,087,811	793,927
山東大區	848,290	109,998
江蘇大區	11,207,832	880,140
武漢大區	8,401,445	964,515
福建大區	3,120,805	261,077
海南大區	2,199,465	85,405
<b>合計</b>	<b>64,817,627</b>	<b>4,997,237</b>

二零一三年本集團全年開發業務的結算毛利率為 26.1%。主要由於二零一一年全年和二零一二年上半年房地產市場低迷帶來的滯後影響，這一毛利率水平較上一年同期有所減低。

連同二零一三年底之前已實現簽約但尚未結算的金額為人民幣 673.81 億元，截至二月二十八日，本集團共已鎖定 731.65 億元人民幣已實現簽約但尚未結算的金額，有待陸續結算。其中，將於二零一四年結算的已鎖定開發業務營業額達人民幣 525.44 億元，折合港幣為 665.69 億元，較二零一三年全年開發業務的實際結算額高出約 2.7%，這為本集團二零一四年的業績增長打下了堅實的基礎。

## 二零一三年出租業務回顧

截止二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 596.11 億元，占本集團資產總值的比重為 21.2%。期內，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 52.52 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一三年，包括酒店經營在內的出租業務營業額達到港幣 46.22 億元，比二零一二年增長 27.4%。

二零一三年主要投資物業營業額及平均出租率詳列如下：

投資物業	營業額（港幣'000）			平均出租率(%)		
	二零一三年	二零一二年	%yoy	二零一三年	二零一二年	yoy
深圳萬象城	976,931	886,355	10.2%	99.6%	99.2%	0.4pt
杭州萬象城	468,463	399,318	17.3%	98.7%	98.6%	0.1pt
瀋陽萬象城	375,466	312,362	20.2%	97.9%	96.4%	1.5pt
成都萬象城	185,209	58,917	214.4%	98.5%	98.7%	-0.2pt
南寧萬象城	385,722	108,901	254.2%	99.0%	93.0%	6.0pt
上海時代廣場商業	142,949	141,462	1.1%	95.8%	100.0%	-4.2pt
北京鳳凰匯	71,503	64,331	11.1%	99.5%	96.6%	2.9pt
北京五彩城	141,976	65,501	116.8%	95.6%	99.8%	-4.2pt
深圳華潤大廈	139,613	138,590	0.7%	100.0%	100.0%	0.0pt
瀋陽華潤大廈	98,974	77,506	27.7%	85.8%	64.4%	21.4pt
成都華潤大廈	45,831	22,532	103.4%	50.6%	21.3%	29.3pt
南寧華潤大廈	25,440	8,102	214.0%	90.1%	50.0%	40.1pt
北京華潤大廈	211,753	184,692	14.7%	95.4%	97.8%	-2.4pt
上海時代廣場寫字樓	106,106	106,451	-0.3%	91.9%	94.6%	-2.7pt
北京鳳凰置地廣場寫字樓	310,385	232,542	33.5%	92.7%	85.0%	7.7pt
北京五彩城寫字樓	27,521	N/A	N/A	100.0%	N/A	N/A
其他	246,450	246,187	0.1%	N/A	N/A	N/A
深圳君悅酒店	462,579	471,791	-2.0%	66.4%	69.8%	-3.4pt
石梅灣艾美酒店	108,389	102,423	5.8%	40.4%	33.8%	6.6pt
瀋陽君悅酒店	90,094	N/A	N/A	49.8%	N/A	N/A
上海外灘九里酒店式公寓	580	N/A	N/A	15.2%	N/A	N/A
<b>合計</b>	<b>4,621,934</b>	<b>3,627,963</b>	<b>27.4%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

本集團主要出租物業詳列如下：

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
北京華潤大廈	北京	100.0%	65,222	65,222	寫字樓
五彩城商業	北京	98.6%	115,900	114,227	商業
五彩城寫字樓	北京	98.6%	13,000	12,812	寫字樓
五彩城停車場	北京	98.6%	69,500	68,497	停車場
鳳凰匯	北京	97.2%	37,122	36,071	商業
鳳凰置地廣場寫字樓	北京	97.2%	80,986	78,694	寫字樓
鳳凰置地廣場停車場	北京	97.2%	13,242	12,867	停車場

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
其他	北京	15.3%~97.2%	269,588	178,280	
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
上海外灘九里酒店式公寓	上海	100.0%	22,078	22,078	酒店
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
深圳華瑞大廈	深圳	100.0%	13,789	13,789	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
杭州萬象城一期	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
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
石梅灣艾美酒店	萬寧	100.0%	41,926	41,926	酒店
<b>總樓面面積</b>			<b>2,287,382</b>	<b>1,999,613</b>	
其中：商業			1,230,263	1,006,607	
寫字樓			370,356	367,758	
酒店			202,339	202,339	
其它			484,424	422,909	

截至二零一四年二月二十八日，本集團在建及擬建出租物業（包括酒店）的總樓面面積共計 648.99 萬平方米，其中包括 11 個萬象城、24 個五彩城和 22 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，投入運營，而 2014 年和 2015 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的風險，優化公司持續盈利的能力。

## 二零一三年增值服務業務回顧

本集團以客戶需求為導向，進一步落實增值服務生意模式，加強原有成果的推廣應用，並不斷嘗試在新領域的試點工作。其中，增值服務收納系統（包括小戶型活動/變形傢俱）已經在公司近 40 個項目上得到推廣落實，推廣面積超過 380 萬平方米，套數超過 2.8 萬套。

## 土地儲備

二零一三年年初至二零一四年二月底，本集團以權益地價 395.36 億元人民幣的代價增持了 34 宗優質土地儲備，新增權益計容面積達 1,009.66 萬平方米。截至二零一四年二月二十八日，本集團最新的總土地儲備量為 3,580.91 萬平方米（按計容建築面積），區域分佈如下：

大區	總建築面積	權益建築面積
	(平方米)	(平方米)
北京大區	3,284,450	3,248,880
上海大區	2,093,831	1,515,133
深圳大區	3,350,789	2,453,596
成都大區	6,075,598	5,575,778
瀋陽大區	4,663,319	4,077,556
山東大區	4,547,547	4,350,596
江蘇大區	6,068,045	5,252,968
武漢大區	2,633,651	2,633,651
福建大區	1,394,624	1,099,004
海南大區	1,697,265	1,697,265
<b>合計</b>	<b>35,809,119</b>	<b>31,904,427</b>

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。本集團業務已延伸到 50 個城市（二零一三年以來新進入了廣州、煙台、太原、臨沂、柳州、昆明、貴陽、石家莊）。

未來，在保證財務穩健和符合總體資本約束條件的前提下，本集團將繼續根據業務發展需要，按照聚焦核心戰略城市、嚴格執行財務回報指標的原則，借助合作開發等多樣化的資源獲取方式，有選擇性地增持符合集團戰略、低成本的土地儲備。增持土地所需資金，將通過本集團內部資源和對外融資滿足。

## 流動資金、財務資源、貸款及資產抵押

得益於強勁的經營性現金流和穩健的財務管理，本集團二零一三年資產負債狀況進一步強化，負債率繼續降低。截止二零一三年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額折合港幣 649.01 億元，現金及銀行結存摺合港幣 282.39 億元。二零一三年十二月三十一日之淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 39.2%，在二零一二年底的 49.6% 的基礎上大幅降低。

本集團持續加強財務資源管理及優化債務結構。截止二零一三年十二月三十一日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 30.7%，港幣及美元 69.3%。有息負債總額中，約 25.0% 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，二零一三年十二月三十一日的加權平均融資成本約為 3.76%。

二零一四年二月，穆迪和惠譽兩家國際評級機構給予本集團的最新評級為 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，充分反映資本市場對本集團業務發展和財務穩定的高度認可。二月二十一日，本集團成功在境外發行 4 億美元五年期和 7 億美元十年期優先債券，債券票面利率分別為 4.375% 和 6.000%。

截至二零一三年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得 145.49 億人民幣的貸款額度，資產抵押期從 1.5 年到 15 年不等。截至二零一三年十二月三十一日，本集團有資產抵押的銀行貸款餘額為人民幣 72.78 億。

## 匯率波動風險

本集團開發之住宅項目和投資物業項目均在中國內地而集團以人民幣作為功能貨幣。預計人民幣匯率將在未來一段時間內呈窄幅雙向波動態勢，不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。

## 雇員及薪酬政策

截至二零一三年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港雇用了 21,874 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。銀行將於物業交付買家或完成有關按揭物業之登記後（以較後者為準）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。

## 企業管治

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，並於二零一二年三月九日設立了企業管治委員會，旨在進一步提升本公司的企業管治水平。在截至二零一三年十二月三十一日止年度內，除下列偏離行為外，本公司遵守了載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（《上市條例》）附錄 14《企業管治守則》中的全部守則條文。偏離原因解釋如下：

就企業管治守則之守則條文第 E.1.2 條而言，本公司主席因其他公務，以致未能出席主持於二零一三年六月五日舉行之股東週年大會。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則為本公司董事（“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後，所有董事確認在回顧年內已遵守標準守則所載規定。

## 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，本公司之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。

截至二零一三年十二月三十一日，本公司之受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 563,619,098.61 元購入 52,782,000 股本公司股份，佔本公司於採納日期已發行股本 1.3080%。於回顧年度內，共有 9,087,230 股股份歸屬。根據激勵計劃的條款，出售已歸屬股份所得款項已經及將會分發給相關董事及本集團之僱員。

## 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二零一三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。二零一二年，其中港幣 10 億元 4 年期的「利率掉期」合同已到期終止。於回顧年度內，另外港幣 20 億元 5 年期的「利率掉期」合同亦到期終止。截至二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何有效金融衍生工具。

## 審核委員會及審計師

二零一三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三名非執行董事組成。本業績公佈所載之截至二零一三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

董事會建議於二零一四年七月三日向於二零一四年六月十三日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 36.4 仙（二零一二年：港幣 27.3 仙）。

## 更改香港股份過戶登記分處地址

自二零一四年三月三十一日起，本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（「股份過戶登記分處」）的地址將由香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓更改為：

**香港皇后大道東 183 號  
合和中心 22 樓**

股份過戶登記分處所有電話及傳真號碼將維持不變。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零一四年六月六日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一四年六月五日至二零一四年六月六日（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二零一四年六月四日下午 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 28 號金鐘匯中心 26 樓（該處將自二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓）。

為確定收取建議之截至二零一三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），本公司將於二零一四年六月十二日至二零一四年六月十三日（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二零一四年六月十一日下午 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 28 號金鐘匯中心 26 樓（該處將自二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東 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二零一三年年報，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  
吳向東  
主席

香港，二零一四年三月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生（主席）、唐勇先生（董事總經理）及王宏琨先生（副主席）；本公司非執行董事為閻飈先生、魏斌先生、杜文民先生、丁潔民先生、黃道國先生及陳鷹先生；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。