

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)

截至二零一一年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

摘要

- 二零一一年全年綜合營業額為港幣 357.95 億元，比二零一零年同期增加 39.1%。
- 二零一一年全年綜合股東應佔淨利潤為港幣 80.70 億元，比二零一零年同期增加 34.4%。
- 二零一一年全年綜合毛利潤率為 39.6%，二零一零年同期為 39.5%。
- 二零一一年全年綜合股東應佔淨利潤率為 22.5%，二零一零年同期為 23.3%。
- 二零一一年全年每股盈利為港幣 147.7 仙，二零一零年同期為港幣 119.4 仙，按年增加 23.7%。
- 二零一一年全年結算面積 216.61 萬平方米，二零一零年同期為 179.07 萬平方米，按年增加 21.0%。
- 二零一一年至今新增土儲 941.59 萬平方米，截至二零一二年三月七日，總土地儲備達 2,985.04 萬平方米。
- 二零一二年截至三月七日，本集團已實現當年住宅簽約額人民幣 43.71 億元、簽約面積 39.45 萬平方米，連同二零一一年年底前已實現銷售但尚未結算的簽約額人民幣 309.80 億元，於二零一二年三月七日，本集團共有人民幣 353.51 億元已實現簽約額有待在二零一二年及以後年度陸續結算。其中，已鎖定於二零一二年內結算的住宅開發營業額已達人民幣 186.11 億元。
- 董事會建議宣派末期股息港幣 16.6 仙，全年股息共計港幣 26.1 仙。

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」)截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 港幣千元	2010 港幣千元 (重列)
收益	3	35,794,801	25,729,158
銷售成本		(21,612,495)	(15,576,849)
毛利		14,182,306	10,152,309
投資物業之公平值變動收益		3,240,092	2,850,182
物業存貨轉為投資物業之公平值變動收益		-	97,120
衍生金融工具之公平值變動收益(虧損)		46,662	(8,963)
其他收入		1,208,120	531,607
銷售及市場推廣支出		(1,545,906)	(727,723)
一般及行政支出		(2,104,796)	(1,051,311)

	<u>附註</u>	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2010</u> 港幣千元 (重列)
應佔聯營公司業績		49,444	48,053
應佔一間共同控制合資實體業績		(4,112)	-
財務費用		(698,748)	(304,445)
除稅前溢利		14,373,062	11,586,829
所得稅開支	4	(6,131,032)	(4,270,115)
年內溢利	5	8,242,030	7,316,714
其他全面收益(開支)			
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額		3,786,363	2,248,374
現金流對沖之公平值變動收益(虧損)		9,177	(20,435)
		<u>3,795,540</u>	<u>2,227,939</u>
年內全面收益總額		<u>12,037,570</u>	<u>9,544,653</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		11,606,995	8,013,726
非控股權益		430,575	1,530,927
		<u>12,037,570</u>	<u>9,544,653</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		8,069,984	6,004,618
非控股權益		172,046	1,312,096
		<u>8,242,030</u>	<u>7,316,714</u>
每股盈利	7		
基本		<u>港幣 147.7 仙</u>	<u>港幣 119.4 仙</u>
攤薄		<u>港幣 147.2 仙</u>	<u>港幣 118.8 仙</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	31.12.2011 港幣千元	31.12.2010 港幣千元 (重列)	1.1.2010 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		4,070,444	3,304,156	3,051,925
預付租賃款項		1,139,920	843,766	685,812
投資物業		29,588,952	21,953,068	16,742,284
於聯營公司之權益		766,788	708,733	668,666
於一間共同控制合資實體之權益		8,131	-	-
應收一間聯營公司之款項		-	259,744	238,614
可供出售投資		179,653	188,962	194,473
非流動資產之已付訂金		7,362,103	2,476,969	-
遞延稅項資產		711,117	490,749	474,419
		<u>43,827,108</u>	<u>30,226,147</u>	<u>22,056,193</u>
流動資產				
物業存貨		98,100,675	63,141,100	42,950,389
預付租賃款項		22,727	19,725	17,366
其他存貨		165,188	66,712	55,606
應收賬款、其他應收賬項及已付訂金	8	20,956,816	24,095,142	16,752,521
應收客戶合約工程款項		1,013,977	398,081	281,615
應收同系附屬公司款項		102,238	53,807	231,832
應收直接控股公司款項		718	495	4,103
應收一間共同控制合資實體款項		596,404	-	-
預付稅項		431,597	1,160,037	707,019
現金及銀行結存		15,368,281	12,553,587	20,073,884
		<u>136,758,621</u>	<u>101,488,686</u>	<u>81,074,335</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付賬項	9	15,150,499	7,800,582	5,923,163
預售物業已收訂金		26,648,418	21,750,006	18,943,304
應付客戶合約工程款項		463,329	456,121	374,575
應付同系附屬公司款項		599,524	5,931,345	3,552,383
應付直接控股公司款項		-	1,004,408	2,838,022
應付非控股股東款項		1,074,414	796,749	988,111
應付稅項		5,206,084	3,386,793	1,849,380
銀行借貸—一年內到期		22,073,099	8,554,849	1,827,206
衍生金融工具		14,924	-	-
		<u>71,230,291</u>	<u>49,680,853</u>	<u>36,296,144</u>
流動資產淨值		<u>65,528,330</u>	<u>51,807,833</u>	<u>44,778,191</u>
資產總值減流動負債		<u>109,355,438</u>	<u>82,033,980</u>	<u>66,834,384</u>

	<u>31.12.2011</u> 港幣千元	<u>31.12.2010</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2010</u> 港幣千元 (重列)
股本及儲備			
股本	582,647	538,724	503,001
儲備	59,733,508	45,479,069	37,180,308
本公司擁有人應佔股本	<u>60,316,155</u>	<u>46,017,793</u>	<u>37,683,309</u>
非控股權益	6,046,126	3,540,333	1,230,610
	<u>66,362,281</u>	<u>49,558,126</u>	<u>38,913,919</u>
非流動負債			
銀行借貸－一年後到期	30,898,536	29,252,389	25,631,576
遞延稅項負債	4,259,162	3,070,966	2,165,788
衍生金融工具	81,736	152,499	123,101
優先票據	7,753,723	-	-
	<u>42,993,157</u>	<u>32,475,854</u>	<u>27,920,465</u>
	<u>109,355,438</u>	<u>82,033,980</u>	<u>66,834,384</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

本集團於二零一一年十月十一日向華潤（集團）有限公司的一間附屬公司收購迅山投資有限公司及其附屬公司（「迅山集團」），該交易被視為涉及受共同控制實體的業務合併，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第五號「共同控制下合併的合併會計法」所載指引，採用合併會計法入賬。因此，截至二零一零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二零一零年一月一日及二零一零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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度因收購迅山集團，導致本集團年內全面收益總額及本公司擁有人應佔年內溢利分別增加港幣 109,219,000 元及減少港幣 21,852,000 元。

1. 合併會計法重列一續

上文所述之合併會計法重列對截至二零一零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：

	截至二零一零年 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	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)
收益	25,729,158	-	25,729,158
銷售成本	(15,576,849)	-	(15,576,849)
毛利	10,152,309	-	10,152,309
投資物業之公平值變動收益	2,850,182	-	2,850,182
物業存貨轉為投資物業之公平值變動收益	97,120	-	97,120
衍生金融工具之公平值變動虧損	(8,963)	-	(8,963)
其他收入	530,216	1,391	531,607
銷售及市場推廣支出	(721,086)	(6,637)	(727,723)
一般及行政支出	(1,028,893)	(22,418)	(1,051,311)
應佔聯營公司業績	48,053	-	48,053
財務費用	(304,445)	-	(304,445)
除稅前溢利	11,614,493	(27,664)	11,586,829
所得稅開支	(4,275,759)	5,644	(4,270,115)
年內溢利	7,338,734	(22,020)	7,316,714
其他全面收益(開支)			
換算為呈列貨幣所產生之匯兌差額	2,116,399	131,975	2,248,374
現金流對沖之公平值變動虧損	(20,435)	-	(20,435)
	2,095,964	131,975	2,227,939
年內全面收益總額	9,434,698	109,955	9,544,653
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	7,904,507	109,219	8,013,726
非控股權益	1,530,191	736	1,530,927
	9,434,698	109,955	9,544,653
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人	6,026,470	(21,852)	6,004,618
非控股權益	1,312,264	(168)	1,312,096
	7,338,734	(22,020)	7,316,714
每股盈利			
基本	港幣 119.8 仙	港幣(0.4) 仙	港幣 119.4 仙
攤薄	港幣 119.2 仙	港幣(0.4) 仙	港幣 118.8 仙

1. 合併會計法重列一續

上文所述之合併會計法重列對二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表中各項之影響如下：

	二零一零年 一月一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零一零年 一月一日 港幣千元 (重列)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產						
物業、廠房及設備	3,050,933	992	3,051,925	3,299,277	4,879	3,304,156
預付租賃款項	685,812	-	685,812	843,766	-	843,766
投資物業	16,742,284	-	16,742,284	21,953,068	-	21,953,068
於聯營公司之權益	668,666	-	668,666	708,733	-	708,733
應收一間聯營公司之款項	238,614	-	238,614	259,744	-	259,744
可供出售投資	194,473	-	194,473	188,962	-	188,962
非流動資產之已付訂金	-	-	-	2,476,969	-	2,476,969
遞延稅項資產	471,756	2,663	474,419	482,281	8,468	490,749
	<u>22,052,538</u>	<u>3,655</u>	<u>22,056,193</u>	<u>30,212,800</u>	<u>13,347</u>	<u>30,226,147</u>
流動資產						
物業存貨	42,918,048	32,341	42,950,389	61,883,161	1,257,939	63,141,100
預付租賃款項	17,366	-	17,366	19,725	-	19,725
其他存貨	55,606	-	55,606	66,712	-	66,712
應收賬款、其他應收賬項及已付訂金	15,035,153	1,717,368	16,752,521	19,859,289	4,235,853	24,095,142
應收客戶合約工程款項	281,615	-	281,615	398,081	-	398,081
應收同系附屬公司款項	242,435	(10,603)	231,832	65,363	(11,556)	53,807
應收直接控股公司款項	4,103	-	4,103	495	-	495
預付稅項	707,019	-	707,019	1,160,037	-	1,160,037
現金及銀行結存	19,873,080	200,804	20,073,884	11,972,212	581,375	12,553,587
	<u>79,134,425</u>	<u>1,939,910</u>	<u>81,074,335</u>	<u>95,425,075</u>	<u>6,063,611</u>	<u>101,488,686</u>
流動負債						
應付賬款及其他應付賬項	5,921,958	1,205	5,923,163	7,787,114	13,468	7,800,582
預售物業已收訂金	18,943,304	-	18,943,304	21,750,006	-	21,750,006
應付客戶合約工程款項	374,575	-	374,575	456,121	-	456,121
應付同系附屬公司款項	2,217,090	1,335,293	3,552,383	70,693	5,860,652	5,931,345
應付直接控股公司款項	2,264,473	573,549	2,838,022	945,043	59,365	1,004,408
應付非控股股東款項	988,111	-	988,111	796,749	-	796,749
應付稅項	1,849,380	-	1,849,380	3,386,793	-	3,386,793
銀行借貸—一年內到期	1,827,206	-	1,827,206	8,554,849	-	8,554,849
	<u>34,386,097</u>	<u>1,910,047</u>	<u>36,296,144</u>	<u>43,747,368</u>	<u>5,933,485</u>	<u>49,680,853</u>
流動資產淨值	44,748,328	29,863	44,778,191	51,677,707	130,126	51,807,833
資產總值減流動負債	<u>66,800,866</u>	<u>33,518</u>	<u>66,834,384</u>	<u>81,890,507</u>	<u>143,473</u>	<u>82,033,980</u>
股本及儲備						
股本	503,001	-	503,001	538,724	-	538,724
儲備	37,187,327	(7,019)	37,180,308	45,376,869	102,200	45,479,069
本公司擁有人應佔股本	37,690,328	(7,019)	37,683,309	45,915,593	102,200	46,017,793
非控股權益	1,190,073	40,537	1,230,610	3,499,060	41,273	3,540,333
	<u>38,880,401</u>	<u>33,518</u>	<u>38,913,919</u>	<u>49,414,653</u>	<u>143,473</u>	<u>49,558,126</u>
非流動負債						
銀行借貸—一年後到期	25,631,576	-	25,631,576	29,252,389	-	29,252,389
遞延稅項負債	2,165,788	-	2,165,788	3,070,966	-	3,070,966
衍生金融工具	123,101	-	123,101	152,499	-	152,499
	<u>27,920,465</u>	<u>-</u>	<u>27,920,465</u>	<u>32,475,854</u>	<u>-</u>	<u>32,475,854</u>
	<u>66,800,866</u>	<u>33,518</u>	<u>66,834,384</u>	<u>81,890,507</u>	<u>143,473</u>	<u>82,033,980</u>

1. 合併會計法重列—續

上文所述之合併會計法重列對本集團於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日之股本之影響如下：

	二零一零年 二月一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零一零年 二月一日 港幣千元 (重列)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (原列)	合併會計法 重列 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
股本	503,001	-	503,001	538,724	-	538,724
股份溢價	29,203,188	-	29,203,188	30,694,543	-	30,694,543
資本儲備	204,567	-	204,567	204,567	-	204,567
一般儲備	415,995	-	415,995	483,988	-	483,988
匯兌儲備	3,337,654	1,496	3,339,150	5,236,126	132,567	5,368,693
戰略激勵計劃所持股份	(196,736)	-	(196,736)	(227,735)	-	(227,735)
僱員股份酬金儲備	7,911	-	7,911	75,847	-	75,847
合併儲備	(5,129,454)	-	(5,129,454)	(5,011,342)	-	(5,011,342)
對沖儲備	(24,826)	-	(24,826)	(45,261)	-	(45,261)
其他儲備	-	-	-	2,286	-	2,286
保留溢利	9,369,028	(8,515)	9,360,513	13,963,850	(30,367)	13,933,483
非控股權益	1,190,073	40,537	1,230,610	3,499,060	41,273	3,540,333
	<u>38,880,401</u>	<u>33,518</u>	<u>38,913,919</u>	<u>49,414,653</u>	<u>143,473</u>	<u>49,558,126</u>

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）	關連方披露
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股份類
香港（國際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
香港（國際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

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）一續

香港會計準則第 24 號「關連方披露」（二零零九年經修訂）

香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）在以下兩方面作出修訂：

香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）對關連方的定義作出修訂。於本年度應用香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）所載對關連方的經修訂定義並無導致根據過往準則未獲確認為關連方的人士獲確認為關連方。

此外，香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）對於政府相關實體在披露要求方面給予部分豁免，而香港會計準則第 24 號先前之版本並無載列涉及政府相關實體之特定豁免。本公司及其附屬公司為香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）所界定之政府相關實體。根據香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂），本集團已獲豁免按照香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）第 18 段規定披露有關與(a)擁有本集團最終控制權的中國政府；及(b)與同受中國政府控制、共同控制或受中國政府重大影響之其他實體所進行關連方交易及尚未支付餘額（包括承諾）之資料。取而代之，就有關交易及結餘而言，香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）要求本集團披露(a)各個別重大交易之性質與金額；及(b)整體而非個別重大交易之質量或數量之指標水準。

香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）規定需要追溯應用。應用香港會計準則第 24 號（二零零九年修訂版）對本年度及往年的本集團財務業績及財務狀況並無影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 ¹ 披露－抵銷金融資產及金融負債 ² 香港財務報告準則第 9 號及交易披露之強制生效日期 ³
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ²
香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 ⁵
香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第 19 號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）一續

已頒佈但尚未生效之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「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。於二零一零年經修訂的香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求。

香港財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量為目標的商業模式持有及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在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在其後會計期末按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，以將股本投資（並非持作買賣）的其後公平值變動呈列於其他全面收益項下，惟僅有股息收入一般於損益確認。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大之影響乃有關金融負債（指定為按公平值列入損益）信貸風險變動應佔該負債公平值變動之呈報。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值列入損益的金融負債而言，金融負債信貸風險變動應佔該負債公平值變動的金額於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債信貸風險變動之影響將導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後並不會重新分類為損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值列入損益之金融負債公平值變動之全數金額乃於損益中呈列。

董事預期本集團將就截至二零一五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，採納新訂準則或會影響本集團可供出售投資之呈報金額，有關金額目前按成本扣除減值列賬，而於採納新訂準則後將按公平值計量。於完成詳細審閱之前，將不能切實提供有關影響的合理估計。

有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，五項有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露之準則組合頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年修訂）。

該等五項準則之主要要求說明如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內與綜合財務報表有關之部分以及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)控制投資對象之權力；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)運用投資者對投資對象之權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入廣泛指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」以及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制合資實體－企業投資者之非貨幣性投入」。香港財務報告準則第11號訂明當一個合營安排由兩個或以上合營安排方擁有共同控制權時應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為共同經營或合營企業，須視乎各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個不同類別：共同控制合資實體、共同控制資產及共同控制經營。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬，而香港會計準則第31號，共同控制合資實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露要求較現行準則之要求更全面。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）一續

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 一續

有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則一續

該等五項準則於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並准許提前採用，惟該等五項準則須全部同時提前採用。

董事預期該等五項準則將於本集團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中採納。應用該等五項準則可能對綜合財務報表所報告之金額有重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」項下之金融工具之三級公平值等級之量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於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。

董事預計，本集團將會於本集團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中採納香港財務報告準則第13號，應用該項新準則可能影響綜合財務報表所報告之金額，並將導致綜合財務報表內更全面之披露。

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項—收回相關資產」

香港會計準則第12號之修訂為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，即遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量須反映企業預期收回資產之賬面值所產生之稅務後果。具體而言，依照修訂本，按照香港會計準則第40號「*投資物業*」採用公平值模式計量的投資物業，除非假設在若干情形下被駁回，乃假設透過出售予以收回。

香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。董事預期，於未來會計期間應用香港會計準則第12號之修訂，或會導致集團投資物業有關之過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。該等物業之賬面值假設透過出售予以收回。然而，董事尚未就應用修訂之影響作出詳細分析，因此尚未就影響作出量化評論。

董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 分類收益及業績

向主要營運決策者，即本公司董事會，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8號「經營分類」報告分類資料之基準。

本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一一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	總計 港幣千元
收益					
外銷	<u>31,300,719</u>	<u>2,624,650</u>	<u>597,587</u>	<u>1,271,845</u>	<u>35,794,801</u>
業績					
分類業績	<u>10,305,498</u>	<u>1,099,789</u>	<u>(9,616)</u>	<u>(14,300)</u>	11,381,371
未分配其他收入					1,208,120
投資物業之公平值變動收益					3,240,092
未分配支出					(803,105)
應佔聯營公司業績					49,444
應佔一間共同控制合資實體業績					(4,112)
財務費用					(698,748)
除稅前溢利					<u>14,373,062</u>

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 (重列)	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	總計 港幣千元 (重列)
收益					
外銷	<u>22,586,519</u>	<u>1,711,662</u>	<u>352,149</u>	<u>1,078,828</u>	<u>25,729,158</u>
業績					
分類業績	<u>7,954,581</u>	<u>783,961</u>	<u>(119,332)</u>	<u>30,415</u>	8,649,625
未分配其他收入					531,607
投資物業之公平值變動收益					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					<u>11,586,829</u>

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的會計政策相同。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、應佔一間共同控制合資實體業績及財務費用。此為就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的方式。

4. 所得稅開支

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2010</u> 港幣千元 (重列)
本年度稅項：		
香港利得稅	(773)	(534)
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	<u>(2,307,546)</u>	<u>(1,752,440)</u>
	(2,308,319)	(1,752,974)
中國土地增值稅	(3,095,943)	(1,711,422)
遞延稅項：		
本年度	<u>(726,770)</u>	<u>(805,719)</u>
	<u>(6,131,032)</u>	<u>(4,270,115)</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，稅率會以過渡階段之規定，將於五年內由 15% 逐步增至 25%。

5. 年內溢利

年內溢利已扣除下列各項：

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2010</u> 港幣千元 (重列)
解除預付租賃款項	7,662	8,249
物業、廠房及設備折舊	<u>318,057</u>	<u>243,477</u>

6. 股息

	<u>2011</u> 港幣千元	<u>2010</u> 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一一年中期 — 每股港幣9.5 仙 (二零一零年：二零一零年中期港幣9.5 仙)	551,696	470,595
二零一零年末期 — 每股港幣21.5 仙 (二零一零年：二零零九年末期港幣18.3 仙)	1,158,257	920,492
因行使購股權及配售新股而額外派發之去年末期股息	149	1,175
	<u>1,710,102</u>	<u>1,392,262</u>
擬派股息：		
年內擬派末期股息		
二零一一年末期 — 每股港幣16.6 仙 (二零一零年：二零一零年末期港幣21.5 仙)	<u>967,194</u>	<u>1,158,257</u>

董事建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣16.6 仙(二零一零年：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)，惟須獲股東於應屆年度股東大會批准，方可作實。

7. 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>2011</u> 港幣千元	<u>2010</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>8,069,984</u>	<u>6,004,618</u>
<u>股份數目</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	5,464,557,214	5,030,169,590
以下具潛在攤薄普通股之影響		
— 購股權	9,582,539	12,945,886
— 戰略激勵計劃所持股份—未授予	7,543,755	12,027,047
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>5,481,683,508</u>	<u>5,055,142,523</u>

上述加權平均普通股數目乃經扣減本公司戰略激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18,172,000股股份(二零一零年：21,681,000股股份)之影響後計算得出。

8. 應收賬款、其他應收賬項及已付訂金

	<u>31.12.2011</u> 港幣千元	<u>31.12.2010</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2010</u> 港幣千元 (重列)
應收賬款	1,697,977	1,268,792	1,172,274
減：呆賬撥備	(161,136)	(359,236)	(349,661)
	<u>1,536,841</u>	<u>909,556</u>	<u>822,613</u>
就收購土地使用權已付訂金(附註 a)	<u>15,763,361</u>	<u>20,407,104</u>	<u>13,925,760</u>
其他應收賬項(附註 b)	1,500,277	1,079,073	1,497,938
減：呆賬撥備	(346,309)	(375,182)	(362,577)
	<u>1,153,968</u>	<u>703,891</u>	<u>1,135,361</u>
預付款項及訂金	<u>2,502,646</u>	<u>2,074,591</u>	<u>868,787</u>
	<u><u>20,956,816</u></u>	<u><u>24,095,142</u></u>	<u><u>16,752,521</u></u>

附註：

- (a) 有關金額即本集團就收購中國內地土地使用權用作發展出售物業而支付的部分款項。截至報告期末，本集團仍未取得土地使用權證。於所付的訂金中，管理層預計本集團在報告期末後十二個月內可取得相關的土地使用權證為港幣 15,056,733,000 元。
- (b) 其他應收款主要包括支付潛在項目的臨時付款，以及已付但於發展項目完成日可退還的項目相關按金。

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之賬齡分析

	<u>31.12.2011</u> 港幣千元	<u>31.12.2010</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2010</u> 港幣千元
一年內	1,356,466	712,258	618,594
超過一年	180,375	197,298	204,019
	<u>1,536,841</u>	<u>909,556</u>	<u>822,613</u>

9. 應付賬款及其他應付賬項

	<u>31.12.2011</u> 港幣千元	<u>31.12.2010</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2010</u> 港幣千元 (重列)
應付賬款	9,083,074	5,425,128	4,129,566
其他應付賬項及應計費用(附註)	<u>6,067,425</u>	<u>2,375,454</u>	<u>1,793,597</u>
	<u>15,150,499</u>	<u>7,800,582</u>	<u>5,923,163</u>

附註：金額主要包括預收款項、應付其他稅款、暫收款及預提工資。

以下為報告期末應付帳款的賬齡分析：

	<u>31.12.2011</u> 港幣千元	<u>31.12.2010</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2010</u> 港幣千元 (重列)
一年內	5,915,210	3,743,366	2,379,294
超過一年	<u>3,167,864</u>	<u>1,681,762</u>	<u>1,750,272</u>
	<u>9,083,074</u>	<u>5,425,128</u>	<u>4,129,566</u>

主席報告

二零一一年，本集團於期內共實現綜合營業額港幣 357.95 億元，綜合股東應佔溢利港幣 80.70 億元，與二零一零年相比分別增長 39.1% 和 34.4%。截至期末，本集團每股盈利為港幣 147.7 仙，同比增長 23.7%；每股淨資產達港幣 10.4 元，同比上升 22.4%。

本集團董事會建議派發末期股息每股港幣 16.6 仙，計入中期已派股息港幣 9.5 仙後，二零一一年全年每股股息為港幣 26.1 仙，全年派息率為 27.0%。

業務回顧

二零一一年是房地產調控繼續深化的一年，本集團執行全年“均衡銷售”的策略，積極應對，實現營業額和股東應佔溢利大幅增長。本集團於期內共實現綜合營業額港幣 357.95 億元，股東應佔溢利港幣 80.70 億元，與二零一零年同期相比分別增長了 39.1% 和 34.4%。其中，住宅開發業務實現營業額港幣 313.01 億元，同比大幅上升 38.6%；包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 27.92 億元，比上年同期增長 57.1%。

住宅開發

年內，隨著開發規模的擴大，本集團堅定執行了高效開發的策略，重新梳理了產品線，制訂了可供複製的產品線手冊，對住宅項目拿地到開盤的週期基準重新進行了調整，確保高效開發的實現。年內有 7 個項目實現拿地到開盤週期控制在 10 個月以內。

同時，本集團為應對調控政策抑制投資性需求所產生的影響，迅速調整了開發策略，嚴控高端項目的比例和項目定位。年內，大連海中國和杭州悅府項目獲得中國土木工程學會頒發的詹天佑獎。

投資物業

年內，瀋陽萬象城和華潤大廈、北京五彩城相繼開業，投資物業的業務規模進一步擴大。在戰略層面，本集團加大了在三線城市獲取“住宅+五彩城”項目的力度，同時縮短萬象城的開發週期標準，加快商業地產的開發速度。

增值服務

增值服務是本集團商業模式的特有組成部分，是核心競爭力的體現。年內，本集團繼續加強增值服務推廣和創新工作，收納空間增值服務產品在“標準化”、“專利化”、“品牌化”方面取得良好業績，其中住宅收納空間及配套產品獲得六項國家專利。社區公共空間、地下車庫、大堂空間增值服務試點工作取得推廣性成果。

土地儲備

圍繞“住宅開發+投資物業+增值服務”的生意模式，以戰略導向配置資源是本集團增加土地儲備的基本原則。二零一一年以來，本集團按上述原則，重點在一些房價合理、地價不高的准二線、三線城市獲取了多個性價比較高的項目，新購入土地的總計容建築面積為 941.59 萬平方米。截至二零一二年三月七日，本集團已佈局全國 39 個城市，土地儲備計容建築面積約為 2,985.04 萬平方米，其中住宅土地儲備面積 2,548.80 萬平方米，在建投資物業土地儲備 436.24 萬平方米，已經開始經營的投資物業面積為 160.85 萬平方米。

本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。本集團未來將繼續發揮在土地資源和財務資源獲取上的優勢，在既有業務發展戰略的指導下，在加快現有土地儲備開發週期的同時，有選擇性、低成本、適度地增持土地，在業務發展需要和財務穩健之間保持最佳的平衡。

財務政策

在二零一一年，本集團執行穩健的財務政策，全年總有息負債率、淨有息負債率和 EBITDA 對利息的保障倍數都控制在評級標準範圍內。年內，標普、穆迪給予本集團“BBB”長期企業信用評級。

前景展望

二零一二年，本集團將密切關注市場變化，提高對市場的預判能力，雖然二零一二年房地產市場面臨一定的困難，本集團亦對未來發展有信心。一方面，本集團二零一二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，本集團可結算、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佔主導的准二線、三線城市。此外，今年成都萬象城等投資物業將相繼開業，這將促進租金收入持續增長。部分非住宅產品的出售也會形成新的增長點。

截至二零一二年三月七日，本集團已實現當年住宅簽約額人民幣 43.71 億元，連同二零一一年年底前已實現銷售但尚未結算的簽約額人民幣 309.80 億元，共有人民幣 353.51 億元的已實現住宅簽約額有待陸續結算。其中，已鎖定將於二零一二年內結算的營業額已達人民幣 186.11 億元，為本集團在二零一二年業績實現進一步的持續增長提供了充分保證。

管理層討論與分析

二零一一年，本集團住宅開發和出租業務均取得令人滿意的業績。年內，各項目銷售情況和工程進度均符合預期，為二零一二年業績奠定了良好的基礎。

二零一一年住宅開發業務回顧

二零一一年本集團實現簽約額人民幣 359.58 億元，較上年同期大幅上漲 61.5%；實現銷售面積 297.76 萬平方米，較上年同期上漲 36.5%。

二零一一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	4,290,175	11.9%	154,004	5.2%
上海	3,419,701	9.5%	91,361	3.1%
成都	4,803,870	13.4%	531,680	17.8%
武漢	1,589,609	4.4%	125,954	4.2%
合肥	1,053,628	2.9%	148,903	5.0%
杭州	1,348,389	3.8%	59,952	2.0%
無錫	2,827,467	7.9%	268,845	9.0%
寧波	1,332,538	3.7%	75,452	2.5%
大連	1,983,051	5.5%	137,278	4.6%
長沙	1,139,513	3.2%	200,741	6.7%
蘇州	1,686,661	4.7%	76,963	2.6%
瀋陽	3,146,945	8.8%	279,791	9.4%
重慶	1,322,683	3.7%	198,252	6.7%
廈門	152,263	0.4%	12,365	0.4%
天津	359,827	1.0%	31,424	1.1%
綿陽	304,891	0.8%	49,616	1.7%
福州	1,111,894	3.1%	102,818	3.5%
常州	534,824	1.5%	77,046	2.6%
南京	313,804	0.9%	12,492	0.4%

淄博	382,881	1.1%	60,612	2.0%
南通	797,210	2.2%	80,550	2.7%
揚州	413,300	1.1%	47,447	1.6%
唐山	800,321	2.2%	74,543	2.5%
萬寧	411,976	1.1%	14,728	0.5%
泰州	254,689	0.7%	34,277	1.2%
鹽城	175,716	0.5%	30,492	1.0%
合計	35,957,826	100.0%	2,977,586	100.0%

二零一一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	截止二零一一年十二月三十一日 累計已售面積 (平方米)	二零一一年 銷售面積 (平方米)	二零一一年 平均售價 (人民幣/ 平方米)
橡樹灣	北京	中高密度住宅	646,604	396,114	49,443	32,417
西堤紅山	北京	高密度住宅	217,490	153,494	26,216	42,961
潤西山	北京	中低密度住宅	286,121	8,998	8,998	25,856
公元九里	北京	中低密度住宅	227,323	40,066	40,066	24,984
外灘九里	上海	高密度住宅	166,917	31,669	8,249	101,111
橡樹灣	上海	中低密度住宅	230,795	109,854	23,829	43,481
中央公園	上海	中低密度住宅	467,197	58,603	58,603	25,923
翡翠城	成都	中高密度住宅	1,034,348	974,200	27,615	16,403
二十四城	成都	高密度住宅	1,620,000	574,128	82,860	12,932
鳳凰城	成都	高密度住宅	698,590	545,003	120,978	9,022
橡樹灣	成都	高密度住宅	527,913	183,970	116,867	7,673
銀杏華庭	成都	中低密度住宅	84,483	55,640	43,733	9,363
翠林華庭	成都	中高密度住宅	205,700	27,177	27,177	9,168
金悅灣	成都	中低密度住宅	336,420	6,254	6,254	19,544
中央公園	武漢	中高密度住宅	346,696	215,440	34,669	11,885
橡樹灣	武漢	中低密度住宅	476,000	68,982	68,982	11,189
置地公館	武漢	高密度住宅	41,231	21,456	21,456	15,617
幸福里	合肥	中高密度住宅	200,185	200,185	20,567	5,711
紫雲府	合肥	高密度住宅	199,500	178,965	56,682	8,274
橡樹灣	合肥	中高密度住宅	677,600	37,025	37,025	6,520
凱旋門	合肥	高密度住宅	618,292	20,460	20,460	8,986
太湖國際社區	無錫	中低密度住宅	1,246,623	669,934	252,751	9,785
悅府	無錫	中高密度住宅	260,000	15,224	15,224	20,251
中央公園	慈溪	中低密度住宅	284,348	181,818	52,062	17,857
凱旋門	寧波	中高密度住宅	196,000	21,103	21,103	17,154
星海灣壹號	大連	中低密度住宅	166,662	84,397	19,124	45,770
海中國	大連	中高密度住宅	1,309,592	490,478	116,932	9,384
鳳凰城	長沙	高密度住宅	1,155,439	650,425	190,089	5,866
平門府	蘇州	低密度住宅	67,595	31,947	12,223	35,353
昆玉九里	蘇州	中低密度住宅	285,987	36,458	36,458	25,792
橡樹灣	蘇州	中高密度住宅	362,543	27,907	27,907	11,182
悅府	瀋陽	高密度住宅	144,313	41,488	41,488	22,165
凱旋門	瀋陽	高密度住宅	280,000	205,385	67,581	13,120
橡樹灣	瀋陽	中高密度住宅	892,414	182,840	147,611	7,850
置地廣場	瀋陽	高密度住宅	252,040	9,808	9,808	8,234

二十四城	重慶	高密度住宅	1,738,900	437,413	101,922	6,834
中央公園	重慶	高密度住宅	572,665	152,043	79,246	7,168
橡樹灣	廈門	高密度住宅	307,830	12,365	12,365	12,314
橡樹灣	天津	中低密度住宅	152,200	6,147	6,147	9,578
中央公園	天津	中低密度住宅	706,341	25,277	25,277	11,906
中央公園	綿陽	中高密度住宅	758,118	95,232	49,616	6,145
橡樹灣	福州	中低密度住宅	603,108	209,367	90,889	11,450
華潤國際社區	常州	中高密度住宅	1,243,354	77,046	77,046	6,942
悅府	南京	高密度住宅	277,792	12,492	12,492	25,120
橡樹灣	南通	中高密度住宅	415,200	80,550	80,550	9,897
橡樹灣	揚州	中低密度住宅	200,260	47,447	47,447	8,711
橡樹灣	唐山	中高密度住宅	463,400	74,543	74,543	10,736
石梅灣九里	萬寧	低密度住宅	967,062	14,728	14,728	27,971
華潤國際社區	泰州	高密度住宅	792,500	34,277	34,277	7,430
中央公園	淄博	高密度住宅	444,600	60,612	60,612	6,317
橡樹灣	鹽城	中高密度住宅	350,000	30,492	30,492	5,763

二零一一年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 313.01 億元，結算面積為 216.61 萬平方米，較上年同期分別增長 38.6%和 21.0%。二零一一年住宅開發業務的毛利率為 39.5%，比上年的 39.4%略有提高，主要是因為二零一一年結算項目的結算單價比上年有所提高。

本集團二零一一年項目結算詳情及營業額構成如下：

項目名稱	結算營業額 (港幣'000)	結算面積 (平方米)
橡樹灣	2,903,061	104,950
西堤紅山	3,690,945	126,552
其他	84,815	11,424
北京地區小計	6,678,821	242,926
外灘九里	2,839,705	28,837
橡樹灣	1,167,917	21,906
上海地區小計	4,007,622	50,743
深圳幸福里	20,262	397
翡翠城	1,937,980	153,912
鳳凰城	733,574	89,379
二十四城	1,761,931	138,047
橡樹灣	32,048	3,683
成都地區小計	4,465,533	385,021
鳳凰城	489	84
中央公園	1,496,854	111,969
武漢地區小計	1,497,343	112,053
紫雲府	1,608,842	185,007
瀾溪鎮	14,019	3,401
幸福里	56,978	6,713
合肥地區小計	1,679,839	195,121
杭州悅府	1,293	60
無錫太湖國際社區	2,016,173	169,725

卡納湖谷	206,088	5,313
中央公園	2,349,658	129,683
寧波地區小計	2,555,746	134,996
星海灣壹號	23,522	1,317
海中國	134,511	7,335
大連地區小計	158,033	8,652
長沙鳳凰城	1,328,378	229,446
蘇州平門府	624,291	13,362
二十四城	1,498,721	185,232
中央公園	1,147,794	130,408
重慶地區小計	2,646,515	315,640
凱旋門	1,727,627	152,537
橡樹灣	508,297	39,606
瀋陽地區小計	2,235,924	192,143
綿陽中央公園	600,307	82,047
福州橡樹灣	784,639	33,758
總計	31,300,719	2,166,090

二零一二年以來，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。截至三月七日，已實現簽約額人民幣 43.71 億元，銷售面積 39.45 萬平方米，分別比二零一一年同期增長 11.1% 和 14.7%。連同二零一一年底之前已實現銷售但尚未結算的簽約額人民幣 309.80 億元，於二零一二年三月七日，本集團共有人民幣 353.51 億元的已實現住宅簽約額有待陸續結算。其中，已鎖定將於二零一二年內結算的營業額已達人民幣 186.11 億元，為本集團在二零一二年業績實現進一步的持續增長提供了充分的保證。

二零一一年出租業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 295.89 億元，投資物業佔本集團總資產值的比重為 16.4%。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港幣 24.53 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一一年，包括酒店經營在內的投資物業的營業額達到港幣 27.92 億元，比上年同期增長 57.1%。

二零一一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(%)		
	二零一一年	二零一零年	按年變化 (%)	二零一一年	二零一零年	按年變化 (百分點)
北京華潤大廈	161,903	149,944	8.0%	99.0%	98.1%	1.0
北京地區其他	240,622	160,642	49.8%	99.4%	95.8%	3.6
上海時代廣場	238,614	207,278	15.1%	99.5%	99.1%	0.4
深圳華潤中心	983,960	760,633	29.4%	94.5%	97.1%	-2.6
杭州萬象城	334,112	126,779	163.5%	98.5%	89.3%	9.2
瀋陽萬象城	155,215	不適用	不適用	93.5%	不適用	不適用
其他出租收入	79,845	19,155	不適用	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	456,892	281,499	62.3%	66.8%	68.2%	-1.5
石梅灣艾美酒店	140,695	70,650	99.1%	50.9%	29.1%	21.8
物業管理	430,379	287,231	49.8%	不適用	不適用	不適用

本集團的主要投資物業詳列如下：

物業名稱	所在城市	本集團持股 (%)	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)	用途
北京華潤大廈	北京	100.00%	65,222	65,222	寫字樓
西單文化廣場	北京	96.50%	36,184	34,918	零售
置地星座商場	北京	96.50%	16,787	16,199	零售
優士閣商場	北京	96.50%	10,685	10,311	零售
京通商鋪	北京	96.50%	17,952	17,324	零售
北京鳳凰城商業街	北京	96.50%	13,210	12,748	零售
華威大廈	北京	48.25%	54,214	26,158	零售
華南大廈	北京	15.31%	70,058	10,725	零售
冠英園 22#樓	北京	96.50%	4,155	4,010	寫字樓
金慧園	北京	96.50%	3,926	3,789	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	96.50%	5,681	5,482	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	96.50%	2,007	1,937	零售
置地廣場 A/F/H 座寫字樓	北京	96.50%	80,986	78,151	寫字樓
置地廣場 A 座停車場	北京	96.50%	13,242	12,779	停車場
置地廣場 M 座商場	北京	96.50%	37,122	35,823	零售
五彩城	北京	98.22%	65,000	63,840	零售
其他	北京	96.50%	34,729	33,513	其他
上海時代廣場	上海	100.00%	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
深圳華潤中心	深圳	100.00%	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	100.00%	13,789	13,789	酒店
成都翡翠城底商	成都	100.00%	42,032	42,032	零售/其他
武漢中央公園底商	武漢	100.00%	9,922	9,922	零售/其他
杭州萬象城一期	杭州	60.00%	242,845	145,707	
萬象城			173,709	104,225	零售
停車場			69,136	41,482	停車場
瀋陽萬象城	瀋陽	100.00%	305,905	305,905	
萬象城			173,863	173,863	零售
寫字樓			55,500	55,500	寫字樓
停車場			76,542	76,542	停車場
海南萬寧石梅灣艾美酒店	萬寧	100.00%	41,926	41,926	酒店
總樓面面積			1,608,466	1,413,097	
其中：零售物業			925,905	762,848	
寫字樓			283,696	280,716	
酒店			123,221	123,221	
其他			275,644	246,312	

*尚未包括在建中的北京置地廣場酒店式公寓、北京五彩城西區、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、成都金悅灣公建、成都銀杏華庭公建、成都翠林華庭公建、合肥幸福里公建、合肥萬象城、杭州萬象城二期、無錫太湖國際社區公建、寧波余姚項目公建、大連星海灣酒店、大連置地廣場公建、長沙鳳凰城公建、蘇州橡樹灣公建、瀋陽華潤中心酒店、瀋陽凱旋門公建、重慶二十四城公建、綿陽中央公園公建、常州華潤國際社區公建、鞍山幸福里公建、青島華潤中心、鄭州萬象城、長春橡樹灣公建、海南石梅灣項目公建、哈爾濱松北項目公建、泰州華

潤國際社區公建、淄博中央公園公建、鹽城橡樹灣公建、惠州小徑灣項目酒店、贛州章江新區項目公建、日照東港區項目公建等共計4,362,439 平方米的建築面積。

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。本集團未來每年會新開 1-2 個持有物業，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。

二零一一年增值服務回顧

本集團以客戶需求為導向，進一步落實增值服務差異化生意模式。將全面家居收納系統解決方案及小戶型多功能固定、活動/變形傢俱持續創新，並在集團內 32 個項目推廣落實，得到客戶的高度認可，本集團增值服務也正逐步向“標準化”、“專利化”、“品牌化”發展。

2011 年，增值服務延展內涵已在北京、武漢、福州試點初見成效，本集團已成功地研發了大堂和車庫公共空間的增值服務，即大堂會所功能、車庫收納系統、汽車集中服務區、車位個性化標識、大尺寸車位，目前部分已啟動公共空間部品國家專利申報工作。

同時，本集團通過旗下城市公司與優高雅、勵致家私的內部協同，充分發揮室內裝修及傢俱設計製造的專業優勢，形成了精裝修總包管理模式，顯著優化精裝修品質、成本及進度，這一模式已經開始在本集團內推廣。

土地儲備

二零一一年年初至今，本集團以人民幣 195.24 億元，增持了 941.59 萬平方米的土地儲備(包括因收購華潤(集團)有限公司資產而支付的對價港幣 70.02 億元)。截至二零一二年三月七日，本集團最新的總土地儲備量為 2,985.04 萬平方米（計容建築面積），詳見下表：

城市	總建築面積 (平方米)
北京*	1,073,906
上海*	1,002,840
成都	2,849,767
武漢	536,398
合肥	1,593,840
杭州*	443,752
無錫*	852,493
寧波*	578,162
大連*	1,596,315
長沙	1,043,044
蘇州	601,259
瀋陽*	1,757,272
重慶	1,792,507
廈門	295,316
天津*	828,162
綿陽	680,903
福州	392,591
常州	1,270,640
南京	271,748
南通	339,166
鞍山	631,200
青島*	745,400
鄭州	464,000
揚州	146,347

唐山	389,267
徐州	309,928
長春	327,300
南昌	279,923
萬寧	989,999
哈爾濱	198,250
泰州	935,772
淄博	517,769
鹽城*	325,065
惠州*	1,606,000
威海	575,000
秦皇島*	193,000
贛州*	856,060
日照	560,000
總計	29,850,361

*本集團佔北京公元九里和北京潤西山項目的權益為 100.0%，本集團佔北京橡樹灣項目的權益為 98.2%，本集團佔北京地區其他土地儲備 96.5% 之權益；本集團佔上海吳中路項目權益的 50.0%，本集團佔上海橡樹灣項目權益的 99.8%，本集團佔上海地區其他土地儲備 100.0% 之權益；本集團佔杭州地區土地儲備的權益為 60.0%；本集團佔無錫太湖國際社區項目的權益為 60.0%；本集團佔寧波凱旋門項目的權益為 50.0%；本集團佔大連星海灣壹號項目的權益為 55.0%，本集團佔大連置地廣場項目的權益為 60.0%；本集團佔瀋陽奉天九里項目權益的 51.0%；本集團佔天津地區土地儲備的權益為 98.2%；本集團佔青島項目權益為 96.5%；本集團佔鹽城橡樹灣項目的權益為 52.0%；本集團佔惠州項目的權益為 65.0%；本集團佔秦皇島橡樹灣項目的權益為 96.5%；本集團佔贛州章江新區項目的權益為 55.0%。除上述涉及項目外，本集團佔其他項目 100.0% 的權益。

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。本集團業務由去年同期的 31 個城市延伸到目前的 39 個城市（新進入南京、常州、鹽城、惠州、威海、秦皇島、贛州、日照）。

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，有選擇性地增持土地儲備。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。

貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險

二零一一年五月及七月，本集團成功在境外分別發行了 7.5 億美元和 2.5 億美元 5 年期優先票據，票面利率均為 4.625%。

截至二零一一年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額折合港幣 607.25 億元，現金及銀行結存摺合港幣 153.68 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 68.3%。

截至二零一一年十二月三十一日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 41.0%，港幣及美元 59.0%。有息負債總額中，約 36.3% 的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團資金成本仍保持在較低水準，二零一一年的加權平均有息負債利率約為 3.6%。

截至二零一一年十二月三十一日，本集團資產抵押情況如下：

抵押項目	額度金額 (人民幣千元)	起始日期	到期日期
北京華潤大廈	700,000	2008.12.22	2013.12.22
上海時代廣場	1,000,000	2009.07.20	2016.07.20
深圳萬象城	1,500,000	2010.09.03	2020.08.25
深圳君悅酒店	1,500,000	2010.12.31	2020.12.26
成都 24 城項目 13#地土地使用權	390,000	2011.10.31	2014.10.31
無錫太湖國際社區項目 C4 地塊的土地使用權	300,000	2010.09.15	2013.09.14

無錫悅府一期土地使用權	380,000	2011.03.08	2013.12.31
大連星海灣壹號項目二期住宅及酒店的土地使用權	360,000	2011.04.28	2018.08.22
大連星海灣壹號項目三期在建工程	70,000	2011.08.17	2019.08.16
大連星海灣壹號項目二期住宅在建工程	160,000	2011.08.17	2019.08.16
蘇州昆玉九里項目 A1-1、啟動區、B1-1 的土地使用權	300,000	2011.11.10	2015.05.09
重慶中央公園項目四期土地使用權	95,000	2011.12.31	2014.12.30
天津中央公園項目土地使用權	300,000	2011.06.24	2014.06.23
天津中央公園項目在建工程	64,000	2011.06.24	2014.06.23
福州橡樹灣家園 07 地塊之 C1 地塊及 A1 地塊的土地使用權	300,000	2011.03.04	2014.03.03
常州華潤國際社區一期土地使用權	300,000	2011.02.23	2016.02.21
常州華潤國際社區一期土地使用權		2011.11.30	2016.11.10
常州華潤國際社區八期土地使用權		2011.11.24	2016.11.23
南京悅府 4#及 5#樓 2-20 層的在建工程	360,000	2011.12.30	2014.12.29
南通橡樹灣土地使用權及南通橡樹灣一期在建工程	340,000	2011.09.30	2014.09.26
鄭州印象城	371,300	2009.08.06	2019.08.06
海南萬寧石梅灣艾美酒店	470,000	2011.11.10	2026.12.20
濰博中央公園一期土地使用權	90,000	2011.10.28	2014.10.27
合計	9,350,300		

本集團開發的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

截至二零一一年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港雇用了 15,920 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準來決定員工的薪酬。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。

企業管治

在截至二零一一年十二月三十一日止的期間，除了下列偏離行為，本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》中當其時生效的守則條文。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。

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。

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」）通過決議採納戰略激勵計劃（前稱限制性股份獎勵計劃）（「激勵計劃」）以激勵及挽留員工。其後該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，否則該激勵計劃自採納日期起十年內有效。根據該激勵計劃，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，直至該等股份按該激勵計劃之條文歸屬相關經甄選僱員為止。

截至二零一一年十二月三十一日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 536,234,727.81 元購入 51,310,000 股本公司股份，佔本公司於採納日期已發行股本 1.2715%，其中 18,846,000 股股份於回顧年內購入，總代價（包括交易費用）港幣 219,563,365.45 元。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司向本集團董事及僱員以零代價頒授合共 11,161,172 股股份，連同之前年度頒授未歸屬之股份，於回顧年度內共有 22,354,770 股於年內歸屬。根據該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。至本公告日期，共有 18,172,000 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“**戰略激勵計劃**”中披露外，本公司或其附屬公司於截至二零一一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準上。由於掉期利率於回顧年內上升，有關交易的公平價值之增值已體現在二零一一年度業績中。

審核委員會審閱

二零一一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

董事會建議於二零一二年七月六日向於二零一二年六月二十七日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 16.6 仙（二零一零年：港幣 21.5 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年六月十九日(星期二)至二零一二年六月二十一日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席大會並於會上投票之股東之身份，所有股份過戶檔連同有關之股票，須於二零一二年六月十八日(星期一)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

待股東於大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零一二年六月二十七日（星期三）下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，並且，本公司將於二零一二年六月二十七日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有股份過戶檔連同有關股票，最遲須於二零一二年六月二十六日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準證券登記有限公司。

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二零一一年年報，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
王印
主席

香港，二零一二年三月九日

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、魏斌先生、石善博先生及張海鵬博士；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。