

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)

截至二零一五年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

摘要

- 二零一五年全年綜合營業額為港幣 1,033.9 億元，按年增長 15.3%。其中，開發物業營業額為港幣 935.4 億元，按年增長 14.4%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為港幣 66.5 億元，按年增長 21.4%。
- 二零一五年全年綜合毛利潤率為 31.2%，比二零一四年同期的 30.5% 有所改善。其中，開發物業毛利率由二零一四年同期的 29.2% 提升為 30.1%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一四年同期的 62.0% 小幅下降至 59.6%。
- 二零一五年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣 142.1 億元，同比增長 19.2%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣 175.3 億元，同比增長 15.8%。
- 二零一五年全年結算面積 704 萬平方米，二零一四年同期為 593 萬平方米，按年增加 18.7%。
- 截至二零一五年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣 887.6 億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零一六年內結算的開發物業營業額已達人民幣 569.1 億元。
- 二零一五年，除從華潤集團收購資產外，全年新增土儲計容面積 511 萬平方米，截至二零一五年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達 4,126 萬平方米。
- 二零一五年全年每股盈利為港幣 259.2 仙，二零一四年同期為港幣 231.8 仙，同比增長 11.8%；每股核心股東應佔溢利港幣 210.0 仙，同比增長 15.2%。
- 董事會建議宣派末期股息每股港幣 48.7 仙，計入中期股息每股港幣 8.7 仙，全年股息按年增長 16.0% 至每股港幣 57.4 仙，派息比率約為二零一五年核心股東應佔溢利的 28.0%。

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度(「二零一五年」)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 | |
|--------------|----|---------------|------------------------|
| | | 二零一五年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 (經重列) |
| 收益 | 4 | 103,393,234 | 89,704,532 |
| 銷售成本 | | (71,095,093) | (62,351,242) |
| 毛利 | | 32,298,141 | 27,353,290 |
| 投資物業之公平值變動收益 | | 4,602,361 | 4,966,811 |
| 其他收入及其他收益 | | 2,556,439 | 1,139,194 |
| 銷售及市場推廣支出 | | (3,305,809) | (3,071,358) |
| 一般及行政支出 | | (3,006,063) | (2,252,667) |
| 應佔於合營企業投資之利潤 | | 323,406 | 66,339 |
| 應佔於聯營公司投資之虧損 | | (25,271) | (4,042) |
| 財務費用 | 5 | (922,933) | (831,839) |
| 除稅前溢利 | | 32,520,271 | 27,365,728 |
| 所得稅開支 | 6 | (13,142,592) | (10,886,796) |
| 年內溢利 | 7 | 19,377,679 | 16,478,932 |
| 以下人士應佔年內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 17,527,459 | 15,140,938 |
| 非控股權益 | | 1,850,220 | 1,337,994 |
| | | 19,377,679 | 16,478,932 |
| | | 港幣仙 | 港幣仙 |
| 每股盈利 | 9 | | |
| 基本 | | 259.2 | 231.8 |
| 攤薄 | | 259.1 | 231.7 |

綜合全面收益表

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------------|---------------|------------------------|
| | 二零一五年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 (經重列) |
| 年內溢利 | 19,377,679 | 16,478,932 |
| 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虧損 | (10,733,428) | (424,652) |
| 因處置子公司引致匯兌儲備反沖 | 100,360 | - |
| 年內全面收益總額 | 8,744,611 | 16,054,280 |
| 以下人士應佔全面收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | 8,239,970 | 14,731,456 |
| 非控股權益 | 504,641 | 1,322,824 |
| | 8,744,611 | 16,054,280 |

綜合財務狀況表

| | 二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列) | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 7,159,369 | 6,960,903 | 5,899,608 |
| 投資物業 | 88,319,071 | 79,239,669 | 60,438,178 |
| 土地使用權 | 2,097,459 | 2,239,020 | 1,849,693 |
| 於合營企業之投資 | 4,234,510 | 3,542,441 | 2,907,902 |
| 於聯營公司之投資 | 6,292,824 | 8,617 | 13,137 |
| 可供出售投資 | 13,075 | 191,093 | 178,529 |
| 非流動資產之預付款項 | 299,387 | 744,205 | 2,469,737 |
| 遞延所得稅資產 | 691,596 | 475,690 | 431,415 |
| 應收一間非控股權益款項 | 474,435 | 400,290 | — |
| 應收一間合營企業款項 | 985,946 | — | — |
| | <u>110,567,672</u> | <u>93,801,928</u> | <u>74,188,199</u> |
| 流動資產 | | | |
| 供銷售之物業 | 188,339,658 | 186,402,200 | 161,516,666 |
| 其他存貨 | 626,188 | 609,430 | 447,627 |
| 應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金 | 10 27,563,986 | 27,589,815 | 29,594,378 |
| 應收客戶合約工程款項 | 330,086 | 268,119 | 210,461 |
| 應收中間控股公司款項 | 13,008 | 597,460 | 1,717,022 |
| 應收同系附屬公司款項 | 99,474 | 64,466 | 77,899 |
| 應收合營企業款項 | 4,628,693 | 3,161,470 | 1,241,592 |
| 應收聯營公司款項 | 6,707,495 | 1,510,871 | 806,142 |
| 應收非控股權益款項 | 1,089,412 | 319,366 | 146,114 |
| 預付稅項 | 3,394,781 | 3,096,503 | 2,372,921 |
| 可供出售投資 | — | — | 381,567 |
| 現金及銀行結存 | 45,874,885 | 44,857,414 | 28,923,195 |
| | <u>278,667,666</u> | <u>268,477,114</u> | <u>227,435,584</u> |

綜合財務狀況表（續）

| | 附註 | 二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列) | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|-------------------|----|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 流動負債 | | | | |
| 應付賬款及其他應付賬項 | 11 | 51,373,234 | 45,683,227 | 36,099,893 |
| 預售物業已收墊款 | | 96,258,522 | 81,497,431 | 73,980,438 |
| 應付客戶合約工程款項 | | 162,059 | 99,437 | 141,015 |
| 應付最終控股公司款項 | | 110 | 117 | 117 |
| 應付中間控股公司款項 | | — | 782,578 | 1,289,855 |
| 應付同系附屬公司款項 | | 4,976,166 | 2,253,964 | 5,670,081 |
| 應付合營企業款項 | | 607,066 | 582,117 | 569,458 |
| 應付聯營公司款項 | | 168,602 | — | — |
| 應付非控股權益款項 | | 5,070,745 | 3,066,587 | 3,135,175 |
| 應付稅項 | | 9,951,120 | 9,267,166 | 8,354,840 |
| 銀行及其他借貸 — 一年內到期 | | 6,369,155 | 21,218,979 | 16,256,126 |
| 優先票據 — 一年內到期 | | 7,773,576 | — | — |
| | | <u>182,710,355</u> | <u>164,451,603</u> | <u>145,496,998</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>95,957,311</u> | <u>104,025,511</u> | <u>81,938,586</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>206,524,983</u> | <u>197,827,439</u> | <u>156,126,785</u> |
| 權益 | | | | |
| 股本 | | 693,094 | 583,122 | 583,063 |
| 儲備 | | 114,272,681 | 105,048,121 | 84,690,047 |
| | | <u>114,965,775</u> | <u>105,631,243</u> | <u>85,273,110</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 114,965,775 | 105,631,243 | 85,273,110 |
| 非控股權益 | | 16,858,423 | 11,491,779 | 8,899,521 |
| | | <u>131,824,198</u> | <u>117,123,022</u> | <u>94,172,631</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 銀行及其他借貸 — 一年後到期 | | 46,665,670 | 44,568,365 | 44,306,017 |
| 優先票據 — 一年後到期 | | 15,341,724 | 23,113,386 | 7,755,279 |
| 應付一間中間控股公司款項 | | — | 1,589,342 | 1,958,484 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | | — | 76,058 | — |
| 應付一間聯營公司款項 | | 202,917 | — | — |
| 應付非控股權益款項 | | 1,293,381 | 1,433,261 | — |
| 遞延所得稅負債 | | 11,197,093 | 9,924,005 | 7,934,374 |
| | | <u>74,700,785</u> | <u>80,704,417</u> | <u>61,954,154</u> |
| 權益總額及非流動負債 | | <u>206,524,983</u> | <u>197,827,439</u> | <u>156,126,785</u> |

附註：

1. 採用合併會計法引致的重列

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，正新投資有限公司（「正新公司」）（華潤（集團）有限公司（「華潤集團」）之附屬公司）轉讓於冠德企業有限公司連同其附屬公司以及深圳市潤越投資發展有限公司（「冠德集團」）的股權予本集團。冠德集團之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）發展及銷售已發展物業及物業投資。

二零一五年八月前，本公司之全資子公司華潤置地（蘇州）有限公司（「華潤置地（蘇州）」）持有華潤置地（南京）有限公司（「華潤置地（南京）」）60%股權，深圳市潤鑫三號投資合夥企業（有限合夥）（「深圳潤鑫三號」）持有華潤置地（南京）40%股權。華威永盛企業管理有限公司（「華威永盛」）是深圳潤鑫三號的普通合夥人並通過代表深圳潤鑫三號做出投資決策的權利實現對其控制，華潤集團之全資子公司持有華威永盛51%股權。華潤置地（南京）之主要業務為物業開發。

華潤置地（南京）所有財務戰略和經營決策必須得到所有合營企業合夥人的一致批准，因此於華潤置地（南京）的權益根據香港財務報告準則第11號被認定為合營企業。

於二零一五年八月期間，華潤置地（蘇州）和深圳潤鑫三號修訂華潤置地（南京）的公司章程，並規定經營、投資和融資行為（「相關行為」）的決策由簡單多數投票權決定。因為華潤置地（蘇州）擁有華潤置地（南京）相關行為的簡單多數投票權，所以華潤置地（南京）變為本集團的子公司。

本公司董事確定，就獲取冠德集團和華潤置地（南京）（合稱「被收購業務」）屬於根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第5號「共同控制下合併的合併會計法」（「會計指引第5號」）的涉及受共同控制實體的業務合併，而採納合併會計法，將更能反映該項交易的經濟實質及提供更相關及有用的資料予財務報表使用者。本集團及已收購實體被視為續存實體。

根據合併會計法，基於會計指引第5號所載指引，綜合財務報表包括受共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務首次受控制方控制當日已經合併。

上述所提及重列對截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合收益表的影響，導致本集團收益、本公司擁有人應佔本集團期內全面收益總額及本公司擁有人應佔本集團期內溢利分別增加港幣1,323,189,000元，港幣412,812,000元及港幣432,462,000元。上述所提及重列對截至二零一四年十二月三十一日止綜合財務狀況表的影響，導致本集團總資產增加港幣31,964,065,000元。

1. 採用合併會計法引致的重列（續）

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法（續）

上述重列對截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合收益表各項目之影響如下：

| | 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核及原列) | 共同控制實體 之業務合併 港幣千元 | 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列) |
|--------------|---|-------------------------|--|
| 收益 | 88,381,343 | 1,323,189 | 89,704,532 |
| 銷售成本 | (61,337,798) | (1,013,444) | (62,351,242) |
| 毛利 | 27,043,545 | 309,745 | 27,353,290 |
| 投資物業之公平值變動收益 | 4,520,368 | 446,443 | 4,966,811 |
| 其他收入及其他收益 | 1,105,503 | 33,691 | 1,139,194 |
| 銷售及市場推廣支出 | (2,958,619) | (112,739) | (3,071,358) |
| 一般及行政支出 | (2,183,431) | (69,236) | (2,252,667) |
| 應佔於合營企業投資之利潤 | 61,614 | 4,725 | 66,339 |
| 應佔於聯營公司投資之虧損 | (4,042) | - | (4,042) |
| 財務費用 | (799,108) | (32,731) | (831,839) |
| 除稅前溢利 | 26,785,830 | 579,898 | 27,365,728 |
| 所得稅開支 | (10,744,930) | (141,866) | (10,886,796) |
| 年內溢利 | 16,040,900 | 438,032 | 16,478,932 |
| 以下人士應佔年內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | 14,708,476 | 432,462 | 15,140,938 |
| 非控股權益 | 1,332,424 | 5,570 | 1,337,994 |
| | 16,040,900 | 438,032 | 16,478,932 |

1. 採用合併會計法引致的重列（續）

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法（續）

上述重列對截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表各項目之影響如下：

| | 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核及原列) | 共同控制實體 之業務合併 港幣千元 | 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列) |
|------------------------|---|-------------------------|--|
| 年內溢利 | 16,040,900 | 438,032 | 16,478,932 |
| 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虧損 | (404,731) | (19,921) | (424,652) |
| 年內全面收益總額 | <u>15,636,169</u> | <u>418,111</u> | <u>16,054,280</u> |
| 以下人士應佔全面收益總額： | | | |
| 本公司擁有人 | 14,318,644 | 412,812 | 14,731,456 |
| 非控股權益 | <u>1,317,525</u> | <u>5,299</u> | <u>1,322,824</u> |
| | <u>15,636,169</u> | <u>418,111</u> | <u>16,054,280</u> |

重列對於二零一四年一月一日之綜合財務狀況表之影響如下：

| | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經審核及原列) | 共同控制實體 之業務合併 港幣千元 | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 5,881,581 | 18,027 | 5,899,608 |
| 投資物業 | 59,611,449 | 826,729 | 60,438,178 |
| 土地使用權 | 1,833,901 | 15,792 | 1,849,693 |
| 於合營企業之權益 | 2,907,902 | – | 2,907,902 |
| 於聯營公司之權益 | 13,137 | – | 13,137 |
| 可供出售投資 | 178,529 | – | 178,529 |
| 非流動資產之預付款項 | 2,464,553 | 5,184 | 2,469,737 |
| 遞延所得稅資產 | 387,150 | 44,265 | 431,415 |
| | <u>73,278,202</u> | <u>909,997</u> | <u>74,188,199</u> |

1. 採用合併會計法引致的重列（續）

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法（續）

重列對於二零一四年一月一日之綜合財務狀況表之影響如下：（續）

| | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經審核及原列) | 共同控制實體 之業務合併 港幣千元 | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 流動資產 | | | |
| 供銷售之物業 | 150,010,531 | 11,506,135 | 161,516,666 |
| 其他存貨 | 447,627 | – | 447,627 |
| 應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金 | 22,695,073 | 6,899,305 | 29,594,378 |
| 應收客戶合約工程款項 | 210,461 | – | 210,461 |
| 應收中間控股公司款項 | 1,310,017 | 407,005 | 1,717,022 |
| 應收同系附屬公司款項 | 709,600 | (631,701) | 77,899 |
| 應收合營企業款項 | 1,241,592 | – | 1,241,592 |
| 應收一間聯營公司款項 | 806,142 | – | 806,142 |
| 應收非控股權益款項 | 146,114 | – | 146,114 |
| 預付稅項 | 2,280,776 | 92,145 | 2,372,921 |
| 可供出售投資 | 381,567 | – | 381,567 |
| 現金及銀行結存 | 28,238,904 | 684,291 | 28,923,195 |
| | 208,478,404 | 18,957,180 | 227,435,584 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付賬項 | 32,556,534 | 3,543,359 | 36,099,893 |
| 預售物業已收墊款 | 70,571,822 | 3,408,616 | 73,980,438 |
| 應付客戶合約工程款項 | 141,015 | – | 141,015 |
| 應付最終控股公司款項 | 117 | – | 117 |
| 應付中間控股公司款項 | 167 | 1,289,688 | 1,289,855 |
| 應付同系附屬公司款項 | 188,124 | 5,481,957 | 5,670,081 |
| 應付合營企業款項 | 569,458 | – | 569,458 |
| 應付非控股權益款項 | 3,135,175 | – | 3,135,175 |
| 應付稅項 | 8,341,291 | 13,549 | 8,354,840 |
| 銀行及其他借貸 — 一年內到期 | 16,256,126 | – | 16,256,126 |
| | 131,759,829 | 13,737,169 | 145,496,998 |
| 流動資產淨值 | 76,718,575 | 5,220,011 | 81,938,586 |
| 資產總值減流動負債 | 149,996,777 | 6,130,008 | 156,126,785 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 583,063 | – | 583,063 |
| 儲備 | 84,219,125 | 470,922 | 84,690,047 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 84,802,188 | 470,922 | 85,273,110 |
| 非控股權益 | 8,784,531 | 114,990 | 8,899,521 |
| | 93,586,719 | 585,912 | 94,172,631 |

1. 採用合併會計法引致的重列（續）

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法（續）

重列對於二零一四年一月一日之綜合財務狀況表之影響如下：（續）

| | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經審核及原列) | 共同控制實體 之業務合併 港幣千元 | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借貸 — 一年後到期 | 40,889,848 | 3,416,169 | 44,306,017 |
| 優先票據 — 一年後到期 | 7,755,279 | — | 7,755,279 |
| 應付一間中間控股公司款項 | — | 1,958,484 | 1,958,484 |
| 遞延所得稅負債 | 7,764,931 | 169,443 | 7,934,374 |
| | <u>56,410,058</u> | <u>5,544,096</u> | <u>61,954,154</u> |
| 權益總額及非流動負債 | <u>149,996,777</u> | <u>6,130,008</u> | <u>156,126,785</u> |

重列對本集團於二零一四年一月一日之權益之財務影響概述如下：

| | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經審核及原列) | 共同控制實體 之業務合併 港幣千元 | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|-------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 股本 | 583,063 | — | 583,063 |
| 股份溢價 | 35,528,946 | — | 35,528,946 |
| 匯兌儲備 | 12,247,646 | 108,504 | 12,356,150 |
| 其他儲備 | (4,746,091) | 1,272 | (4,744,819) |
| 保留溢利 | 41,188,624 | 361,146 | 41,549,770 |
| 非控股權益 | 8,784,531 | 114,990 | 8,899,521 |
| | <u>93,586,719</u> | <u>585,912</u> | <u>94,172,631</u> |

1. 採用合併會計法引致的重列（續）

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法（續）

重列對於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：

| | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核及原列) | 共同控制實體 之業務合併 港幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列) |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 6,939,305 | 21,598 | 6,960,903 |
| 投資物業 | 75,270,688 | 3,968,981 | 79,239,669 |
| 土地使用權 | 1,973,748 | 265,272 | 2,239,020 |
| 於合營企業之權益 | 4,754,650 | (1,212,209) | 3,542,441 |
| 於聯營公司之權益 | 8,617 | – | 8,617 |
| 可供出售投資 | 191,093 | – | 191,093 |
| 非流動資產之預付款項 | 740,639 | 3,566 | 744,205 |
| 遞延所得稅資產 | 427,112 | 48,578 | 475,690 |
| 應收一間非控股權益款項 | 400,290 | – | 400,290 |
| | <u>90,706,142</u> | <u>3,095,786</u> | <u>93,801,928</u> |
| 流動資產 | | | |
| 供銷售之物業 | 167,484,086 | 18,918,114 | 186,402,200 |
| 其他存貨 | 609,430 | – | 609,430 |
| 應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金 | 21,615,800 | 5,974,015 | 27,589,815 |
| 應收客戶合約工程款項 | 268,119 | – | 268,119 |
| 應收中間控股公司款項 | 13,169 | 584,291 | 597,460 |
| 應收同系附屬公司款項 | 1,538,934 | (1,474,468) | 64,466 |
| 應收合營企業款項 | 3,304,353 | (142,883) | 3,161,470 |
| 應收聯營公司款項 | 1,510,871 | – | 1,510,871 |
| 應收非控股權益款項 | 315,563 | 3,803 | 319,366 |
| 預付稅項 | 2,659,115 | 437,388 | 3,096,503 |
| 現金及銀行結存 | 40,289,395 | 4,568,019 | 44,857,414 |
| | <u>239,608,835</u> | <u>28,868,279</u> | <u>268,477,114</u> |

1. 採用合併會計法引致的重列（續）

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法（續）

重列對於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：（續）

| | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核及原列) | 共同控制實體 之業務合併 港幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列) |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付賬項 | 41,544,683 | 4,138,544 | 45,683,227 |
| 預售物業已收墊款 | 71,358,673 | 10,138,758 | 81,497,431 |
| 應付客戶合約工程款項 | 99,437 | – | 99,437 |
| 應付最終控股公司款項 | 117 | – | 117 |
| 應付中間控股公司款項 | 1,447 | 781,131 | 782,578 |
| 應付同系附屬公司款項 | 1,485,796 | 768,168 | 2,253,964 |
| 應付合營企業款項 | 581,564 | 553 | 582,117 |
| 應付非控股權益款項 | 3,066,587 | – | 3,066,587 |
| 應付稅項 | 9,267,166 | – | 9,267,166 |
| 銀行及其他借貸 — 一年內到期 | 19,414,456 | 1,804,523 | 21,218,979 |
| | 146,819,926 | 17,631,677 | 164,451,603 |
| 流動資產淨值 | 92,788,909 | 11,236,602 | 104,025,511 |
| 資產總值減流動負債 | 183,495,051 | 14,332,388 | 197,827,439 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 583,122 | – | 583,122 |
| 儲備 | 95,977,428 | 9,070,693 | 105,048,121 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 96,560,550 | 9,070,693 | 105,631,243 |
| 非控股權益 | 10,560,217 | 931,562 | 11,491,779 |
| | 107,120,767 | 10,002,255 | 117,123,022 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借貸 — 一年後到期 | 42,206,435 | 2,361,930 | 44,568,365 |
| 優先票據 — 一年後到期 | 23,113,386 | – | 23,113,386 |
| 應付一間中間控股公司款項 | – | 1,589,342 | 1,589,342 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 76,058 | – | 76,058 |
| 應付非控股權益款項 | 1,336,920 | 96,341 | 1,433,261 |
| 遞延所得稅負債 | 9,641,485 | 282,520 | 9,924,005 |
| | 76,374,284 | 4,330,133 | 80,704,417 |
| 權益總額及非流動負債 | 183,495,051 | 14,332,388 | 197,827,439 |

1. 採用合併會計法引致的重列（續）

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法（續）

重列對本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股基本盈利之影響如下：

每股基本盈利之影響

| | 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣仙 |
|----------------|--------------------------------------|
| 經審核及原列 | 252.2 |
| 共同控制下業務合併產生之調整 | <u>(20.4)</u> |
| 經重列 | <u><u>231.8</u></u> |

2. 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據由香港會計師公會發佈的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，惟投資物業及若干金融工具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。

3. 會計政策變動及披露

(a) 於本年度本集團已首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|-----------------|--------------------|
| 香港會計準則第19號（修訂本） | 界定福利計劃：僱員供款 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 二零一零年至二零一二年週期之年度改進 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 二零一一年至二零一三年週期之年度改進 |

於本年度應用該等香港財務報告準則修訂本對本年度及過往年度本集團之財務業績及狀況無重大影響。

(b) 本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

4. 分類資料

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：

截至二零一五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 | 93,536,184 | 5,685,431 | 969,134 | 3,202,485 | 103,393,234 |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | 24,723,773 | 2,355,014 | (49,410) | (67,895) | 26,961,482 |
| 未分配其他收入 | | | | | 2,556,439 |
| 投資物業之公平值變動收益 | | | | | 4,602,361 |
| 未分配支出 | | | | | (975,213) |
| 應佔於合營企業投資之利潤 | | | | | 323,406 |
| 應佔於聯營公司投資之虧損 | | | | | (25,271) |
| 財務費用 | | | | | (922,933) |
| 除稅前溢利 | | | | | 32,520,271 |

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 (經重列) | 物業投資 及管理 港幣千元 (經重列) | 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 (經重列) |
|--------------|------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------|---------------------|
| 收益 | | | | | |
| 外部收益 | 81,759,146 | 4,672,938 | 809,540 | 2,462,908 | 89,704,532 |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | 20,720,636 | 2,174,329 | (157,784) | (111,084) | 22,626,097 |
| 未分配其他收入 | | | | | 1,139,194 |
| 投資物業之公平值變動收益 | | | | | 4,966,811 |
| 未分配支出 | | | | | (596,832) |
| 應佔於合營企業投資之利潤 | | | | | 66,339 |
| 應佔於聯營公司投資之虧損 | | | | | (4,042) |
| 財務費用 | | | | | (831,839) |
| 除稅前溢利 | | | | | 27,365,728 |

5. 財務費用

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--|---------------|------------------------|
| | 二零一五年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 (經重列) |
| 須於下列期間悉數償還之銀行貸款、其他貸款及 優先票據之利息及銀行收費總額： | | |
| — 五年內 | (3,890,119) | (2,944,505) |
| — 五年後 | (540,566) | (662,263) |
| 減：發展中之供銷售物業、在建投資物業及 在建工程撥充資本之金額 | 3,251,328 | 2,832,909 |
| | (1,179,357) | (773,859) |
| 匯兌收益 / (虧損) | 256,424 | (57,980) |
| | (922,933) | (831,839) |

6. 所得稅開支

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|------------------------|---------------------|------------------------|
| | 二零一五年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 (經重列) |
| 所得稅開支包括： | | |
| 香港利得稅 | (358) | (4) |
| 中國企業所得稅（「企業所得稅」）及預扣所得稅 | (5,837,924) | (4,679,958) |
| 中國土地增值稅（「土地增值稅」） | (5,720,350) | (4,246,731) |
| 遞延稅項 | (1,583,960) | (1,960,103) |
| | <u>(13,142,592)</u> | <u>(10,886,796)</u> |

(a) 香港利得稅

香港利得稅乃按估計應課稅利潤以16.5%（二零一四年：16.5%）的稅率計算。

(b) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起本集團在中國之附屬公司的稅率為25%。

(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。

7. 年內溢利

| 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|-------|
| 二零一五年 | 二零一四年 |
| 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (經重列) |

年內溢利已扣除下列各項：

| | | |
|------------|---------|---------|
| 物業、廠房及設備折舊 | 428,445 | 450,780 |
| 土地使用權攤銷 | 25,589 | 18,755 |

8. 股息

| 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|-------|
| 二零一五年 | 二零一四年 |
| 港幣千元 | 港幣千元 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 二零一五年中期股息，每股普通股港幣 8.7 仙 (二零一四年：港幣 8.5 仙) | 599,534 | 494,097 |
| 二零一五年擬派末期股息，每股普通股港幣 48.7 仙 (二零一四年：港幣 41.0 仙) (附註) | 3,375,368 | 2,840,865 |
| | <u>3,974,902</u> | <u>3,334,962</u> |

附註：

於二零一六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二零一五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48.7仙，總計約港幣3,375,368,000元，此乃基於本公司最新的普通股份數目6,930,939,579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，但將於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表反映作溢利撥款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣41.0仙，總計約港幣2,840,865,000元，已於二零一五年六月三日之本公司股東週年大會中批准，並於年內繳付。

9. 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
二零一五年 二零一四年
港幣千元 港幣千元
(經重列)

盈利

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)

17,527,459 15,140,938

截至十二月三十一日止年度
二零一五年 二零一四年
(經重列)

股份數目

用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目

6,762,139,237 6,530,678,387

購股權之潛在攤薄普通股之影響

2,303,920 4,604,358

用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目

6,764,443,157 6,535,282,745

本公司採納合併會計法記錄為獲取共同控制下的被收購業務而發行的699,595,789股普通股。此部份普通股已包括在用作計算截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之加權平均普通股數目，猶如該等普通股發行及獲取被收購業務在二零一四年一月一日已經完成。

10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

| | 二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列) | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 應收賬款 (附註 a) | 878,604 | 697,339 | 776,987 |
| 減：呆賬撥備 (附註 a) | (116,611) | (125,185) | (136,756) |
| | <u>761,993</u> | <u>572,154</u> | <u>640,231</u> |
| 就收購土地使用權之預付款項 (附註 b) | 6,768,361 | 12,846,755 | 16,320,996 |
| 其他應收賬項 | 13,018,391 | 9,755,240 | 7,781,712 |
| 減：呆賬撥備 | (392,504) | (508,453) | (508,584) |
| | <u>12,625,887</u> | <u>9,246,787</u> | <u>7,273,128</u> |
| 預付款項及訂金 | 7,407,745 | 4,924,119 | 5,360,023 |
| | <u><u>27,563,986</u></u> | <u><u>27,589,815</u></u> | <u><u>29,594,378</u></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：

| | 二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列) | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 一年內 | 625,193 | 467,875 | 550,375 |
| 超過一年 | 136,800 | 104,279 | 89,856 |
| | <u><u>761,993</u></u> | <u><u>572,154</u></u> | <u><u>640,231</u></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。

11. 應付賬款及其他應付賬項

| | 二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列) | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|---------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 應付賬款 (附註 a) | 37,120,183 | 35,533,212 | 27,846,992 |
| 其他應付賬項 (附註 b) | 14,253,051 | 10,150,015 | 8,252,901 |
| | <u>51,373,234</u> | <u>45,683,227</u> | <u>36,099,893</u> |

附註：

(a) 以下為根據發票日期之報告期末應付賬款的賬齡分析：

| | 二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列) | 二零一四年 一月一日 港幣千元 (經重列) |
|------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 一年內 | 26,728,996 | 28,584,159 | 26,036,844 |
| 超過一年 | 10,391,187 | 6,949,053 | 1,810,148 |
| | <u>37,120,183</u> | <u>35,533,212</u> | <u>27,846,992</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

二零一五年，受益於中國穩健的經濟增長與利好的行業政策，全國商品房銷售出現復蘇勢頭；高端購物中心和酒店受經濟下滑及供應過量影響，業績增長承受較大壓力。面對複雜的經營環境，本集團順勢而為，強化運營管理，繼續保持銷售業績、營業額、股東應佔溢利顯著增長。

業績回顧

二零一五年，本集團共實現綜合營業額港幣 1,033.9 億元，同比增長 15.3%；扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣 142.1 億元，同比增長 19.2%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣 175.3 億元，同比增長 15.8%。年內，本集團實現每股盈利港幣 259.2 仙，同比增長 11.8%；其中，每股核心股東應佔溢利港幣 210.0 仙，同比增長 15.2%。截至二零一五年十二月三十一日，每股淨資產達港幣 16.59 元，同比增長 2.6%。

本公司董事會決議宣派末期股息每股港幣 48.7 仙，計入中期股息每股港幣 8.7 仙，二零一五年全年每股股息港幣 57.4 仙，較二零一四年全年每股股息增長 16.0%。

開發物業

二零一五年，本集團開發物業實現營業額港幣 935.4 億元，同比增長 14.4%。由於近年來堅持定位精準化、成本標準化的管控工作取得成效，本年開發物業實現結算毛利率 30.1%。

二零一五年，本集團繼續堅持專業化管控，強化產品的市場化定位，加強銷售目標的計劃管理和銷售物業的分類管理，平衡銷售量和利潤率的關係，積極去化存量、優化增量，超額實現全年商品房銷售目標。年內，本集團實現簽約額人民幣 851.5 億元，簽約面積 675.9 萬平方米，同比分別增長 23.0%和 2.4%。

投資物業

二零一五年，包括酒店經營在內的投資物業實現營業額港幣 66.5 億元，同比增長 21.4%。截至二零一五年末，本集團在營投資物業總建築面積達到 491.2 萬平方米，其中，已開業萬象城 11 個，五彩城/萬象匯 7 個，其他購物中心 2 個，規模位於行業前列。

年內，青島萬象城、贛州萬象城、合肥萬象城、淄博萬象匯、瀋陽鐵西萬象匯及長沙星沙萬象匯等 6 個購物中心相繼開業，開幕日店鋪開業率平均 87.9%，處於市場領先水平。

二零一五年，新開業購物中心繼續增加，線上零售依然取得較快增長，購物中心的經營壓力進一步加大。面對競爭日益激烈的商業市場環境，本集團積極應對。首先，繼續加強業態調整，減少低回報業態面積，提升坪效；其次，積極開展業態創新，強化客戶體驗，帶動客流，年內實現零售額增長優於同業。

土地儲備

本集團堅持積極審慎原則，密切跟蹤土地市場，強化城市研究，聚焦一線及供求關係健康的二線城市，除收購本集團母公司華潤集團的土地資源外，還通過公開市場積極增持優質土地資源。

二零一五年一月，本集團與母公司華潤集團全資附屬公司正新公司訂立收購協議，以總代價約港幣 186.4 億元（其中股份代價約港幣 126 億元，現金代價港幣 60.4 億元），從華潤集團收購位於深圳及濟南若干項目，收購總建築面積約 400 萬平方米。此次收購完成增加了本集團一線城市土地儲備，給公司持續業績增長帶來新的動力。

年內，除從華潤集團收購資產外，本集團以總地價人民幣 592.1 億元（權益地價人民幣 293.6 億元）在北京、上海、蘇州等城市增持了 18 宗土地，計容建築面積達 510.6 萬平方米，其中開發物業 480.7 萬平方米，投資物業 29.9 萬平方米。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團已佈局全國 53 個城市，總土地儲備面積達 4,126 萬平方米，其中開發物業 3,575 萬平方米，投資物業 551 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

本集團繼續維持一貫穩健的財務政策，截至二零一五年十二月三十一日，總有息負債比率為 36.6%，較二零一四年底的 43.5% 大幅下降，淨有息負債率為 23.0%，較二零一四年底的 38.7% 大幅下降，維持在行業較低水平。年內，標普、穆迪及惠譽維持本公司“BBB+/穩定展望”、“Baa1/穩定展望”及“BBB+/穩定展望”的信用評級。

年內，本集團通過合理安排提前還貸、加大境外人民幣融資，延長債務平均年期，提升人民幣有息負債佔比，有效降低匯率風險，同時繼續保持融資成本優勢。

企業社會責任

本集團繼續堅持貫徹“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應”的綠色發展理念，將社會責任融入企業發展，恪守對客戶產品和服務品質的承諾，強化供應鏈管理，牢記安全責任，厲行節能減排、大力發展綠色建築。

本集團多年委派志願者參與新農村建設，年內建成第七個由華潤集團贊助的“華潤希望小鎮”——遵義希望小鎮，獲得社會廣泛讚譽。

二零一五年，本集團社會責任報告獲得中國社會科學企業責任研究中心四星半評級，為中國房地產行業最高評級報告，社會責任發展指數繼續位列 31 家樣本房地產企業第一名，並獲得香港企業可持續發展指數嘉許狀。

前景展望

展望二零一六年，預計我國經濟總體將在新常態下維持穩定增長，房地產的機遇來自穩健的貨幣環境、加快新型城鎮化建設、深化戶籍改革、政府倡導去庫存、全面放開“二孩”等政策支持產生的積極預期，本集團繼續看好未來的市場前景。

投資物業市場競爭壓力依舊，本集團將進一步提升購物中心運營管理能力，合理安排在建項目開發節奏，積極探索商業業態創新，試點“購物中心+互聯網”生態運營系統，持續鞏固在中國商業地產行業的領先優勢。

二零一六年是“十三五”發展規劃的開局之年，本集團將繼續鞏固並提升以往在物業開發和商業地產兩大業務領域形成的競爭優勢，保持業績穩定增長，積極拓展創新業務，實現可持續發展。

管理層討論與分析

二零一五年，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，在取得理想的二零一五年全年業績的同時，也為二零一六年業績奠定了良好的基礎。

二零一五年開發物業簽約情況回顧

二零一五年，本集團實現簽約額人民幣 851.5 億元，實現簽約面積 675.9 萬平方米，分別較二零一四年增長 23.0% 和 2.4%。

二零一五年各區域具體簽約情況詳見下表：

| 區域 | 簽約額 | | 簽約面積 | |
|-----------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 人民幣千元 | % | 平方米 | % |
| 北京大區 | 7,961,036 | 9.3% | 414,956 | 6.1% |
| 上海大區 | 8,708,845 | 10.2% | 346,526 | 5.1% |
| 深圳大區 | 22,967,650 | 27.0% | 841,024 | 12.4% |
| 成都大區 | 7,105,185 | 8.3% | 931,795 | 13.8% |
| 瀋陽大區 | 9,081,913 | 10.7% | 1,103,881 | 16.3% |
| 山東大區 | 7,780,112 | 9.1% | 831,026 | 12.3% |
| 江蘇大區 | 10,103,517 | 11.9% | 1,029,443 | 15.2% |
| 武漢大區 | 6,961,252 | 8.2% | 864,137 | 12.8% |
| 福建大區 | 4,480,333 | 5.3% | 395,892 | 6.0% |
| 合計 | 85,149,843 | 100.0% | 6,758,680 | 100.0% |

二零一五年開發物業結算情況回顧

二零一五年，本集團實現開發物業結算營業額港幣 935.4 億元，結算面積為 703.6 萬平方米，分別較二零一四年增長 14.4% 和 18.7%。二零一五年本集團開發物業的結算毛利率為 30.1%，高於二零一四年全年的 29.2%。

本集團二零一五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 | 9,853,311 | 550,309 |
| 上海區域 | 12,361,283 | 419,690 |
| 深圳區域 | 6,265,166 | 213,249 |
| 成都區域 | 12,145,791 | 1,126,676 |
| 瀋陽區域 | 13,437,708 | 1,309,757 |
| 山東區域 | 12,409,004 | 879,250 |
| 江蘇區域 | 9,870,684 | 856,424 |
| 武漢區域 | 11,229,588 | 1,203,903 |
| 福建區域 | 5,963,649 | 477,024 |
| 合計 | 93,536,184 | 7,036,282 |

截至二零一五年十二月三十一日，本集團已經鎖定已簽約未結算金額人民幣 887.6 億元，有待陸續結算。其中，人民幣 569.1 億元將於二零一六年結算，為本集團二零一六年的業績實現打下了堅實的基礎。

二零一五年投資物業回顧

截至二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 883.2 億元，佔本集團資產總值的比重為 22.7%。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 33.2 億元的價值增值（稅後並扣除少數股東權益因素）。二零一五年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣 66.5 億元，較去年同期增長 21.4%。

二零一五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 | 開業時間 | 租金收入 (港幣千元) | | | 平均出租率 (%) | | |
|------------|------------|------------------|------------------|--------------|------------|------------|------------|
| | | 二零一五年 | 二零一四年 | % YoY | 二零一五年 | 二零一四年 | Pt YoY |
| 深圳華潤萬象城 | 19/12/2004 | 1,050,494 | 990,698 | 6.0% | 99.4% | 99.7% | -0.3 |
| 杭州華潤萬象城 | 22/04/2010 | 488,284 | 486,184 | 0.4% | 97.4% | 98.5% | -1.1 |
| 瀋陽華潤萬象城 | 15/05/2011 | 420,122 | 399,436 | 5.2% | 95.1% | 96.2% | -1.1 |
| 成都華潤萬象城 | 11/05/2012 | 284,011 | 258,170 | 10.0% | 96.7% | 98.4% | -1.7 |
| 南寧華潤萬象城 | 01/09/2012 | 487,060 | 454,216 | 7.2% | 98.9% | 99.1% | -0.2 |
| 鄭州華潤萬象城 | 19/04/2014 | 137,319 | 103,017 | 33.3% | 92.9% | 94.7% | -1.8 |
| 重慶華潤萬象城 | 19/09/2014 | 195,230 | 41,249 | 373.3% | 91.4% | 87.7% | 3.7 |
| 無錫華潤萬象城 | 20/12/2014 | 124,250 | 19,730 | 529.8% | 77.3% | 75.3% | 2.0 |
| 青島華潤萬象城 | 30/04/2015 | 224,423 | 不適用 | 不適用 | 83.0% | 不適用 | 不適用 |
| 合肥華潤萬象城 | 25/09/2015 | 60,124 | 不適用 | 不適用 | 89.8% | 不適用 | 不適用 |
| 贛州華潤萬象城 | 19/09/2015 | 50,257 | 不適用 | 不適用 | 95.0% | 不適用 | 不適用 |
| 上海時代廣場商業 | 18/01/1997 | 115,784 | 134,983 | -14.2% | 88.0% | 94.4% | -6.4 |
| 北京置地廣場購物中心 | 01/02/2010 | 82,637 | 80,176 | 3.1% | 97.2% | 97.1% | 0.1 |
| 北京清河華潤五彩城 | 28/06/2011 | 262,790 | 228,860 | 14.8% | 100.0% | 99.9% | 0.1 |
| 合肥蜀山華潤五彩城 | 01/05/2014 | 30,548 | 28,132 | 8.6% | 96.1% | 95.1% | 1.0 |
| 寧波余姚華潤五彩城 | 28/06/2014 | 60,249 | 26,255 | 129.5% | 90.2% | 90.8% | -0.6 |
| 上海南翔華潤五彩城 | 25/10/2014 | 39,730 | 6,940 | 472.5% | 98.1% | 100.0% | -1.9 |
| 淄博萬象匯 | 27/05/2015 | 80,182 | 不適用 | 不適用 | 84.5% | 不適用 | 不適用 |
| 瀋陽鐵西萬象匯 | 30/09/2015 | 28,033 | 不適用 | 不適用 | 86.5% | 不適用 | 不適用 |
| 長沙星沙萬象匯 | 28/11/2015 | 11,487 | 不適用 | 不適用 | 100.0% | 不適用 | 不適用 |
| 北京華潤大廈 | 18/06/1999 | 228,340 | 224,217 | 1.8% | 88.7% | 90.5% | -1.8 |
| 深圳華潤大廈 | 09/12/2004 | 163,169 | 160,162 | 1.9% | 98.9% | 99.8% | -0.9 |
| 瀋陽華潤大廈 | 09/05/2011 | 107,930 | 120,763 | -10.6% | 90.4% | 95.8% | -5.4 |
| 成都華潤大廈 | 20/04/2012 | 75,704 | 74,010 | 2.3% | 73.0% | 69.7% | 3.3 |
| 南寧華潤大廈 | 06/06/2012 | 25,701 | 21,083 | 21.9% | 80.1% | 96.7% | -16.6 |
| 杭州華潤大廈 | 23/03/2015 | 4,713 | 不適用 | 不適用 | 15.0% | 不適用 | 不適用 |
| 上海時代廣場寫字樓 | 01/07/1997 | 121,460 | 122,679 | -1.0% | 96.7% | 99.2% | -2.5 |
| 北京置地廣場寫字樓 | 01/12/2011 | 351,595 | 335,491 | 4.8% | 92.2% | 95.9% | -3.7 |
| 北京清河五彩城寫字樓 | 25/02/2013 | 24,188 | 25,126 | -3.7% | 100.0% | 100.0% | 0.0 |
| 其他 | 不適用 | 349,617 | 341,463 | 2.4% | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 深圳君悅酒店 | 01/07/2010 | 502,375 | 485,764 | 3.4% | 74.4% | 69.8% | 4.6 |
| 石梅灣艾美酒店 | 01/11/2008 | 66,112 | 81,534 | -18.9% | 35.9% | 37.2% | -1.3 |
| 瀋陽君悅酒店 | 30/08/2013 | 230,719 | 203,232 | 13.5% | 68.5% | 66.7% | 1.8 |
| 大連君悅酒店 | 12/09/2014 | 169,928 | 28,908 | 487.8% | 42.1% | 28.1% | 14.0 |
| 合計 | | 6,654,565 | 5,482,478 | 21.4% | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

本集團二零一五年新開業投資物業詳列如下：

| 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 |
|--------------|------|-------------|------------------|------------------|-----|
| 青島萬象城 | 青島 | 97.33% | 362,945 | 353,254 | |
| 萬象城 | | | 264,245 | 257,190 | 商業 |
| 停車場 | | | 98,700 | 96,064 | 停車場 |
| 淄博萬象匯 | 淄博 | 100.0% | 259,908 | 259,908 | |
| 萬象匯 | | | 154,805 | 154,805 | 商業 |
| 停車場 | | | 105,103 | 105,103 | 停車場 |
| 瀋陽鐵西萬象匯 | 瀋陽 | 100.0% | 242,735 | 242,735 | |
| 萬象匯 | | | 154,401 | 154,401 | 商業 |
| 停車場 | | | 88,334 | 88,334 | 停車場 |
| 合肥萬象城 | 合肥 | 100.0% | 322,362 | 322,362 | |
| 萬象城 | | | 198,074 | 198,074 | 商業 |
| 停車場 | | | 124,288 | 124,288 | 停車場 |
| 贛州萬象城 | 贛州 | 55.0% | 182,900 | 100,595 | |
| 萬象城 | | | 139,900 | 76,945 | 商業 |
| 停車場 | | | 43,000 | 23,650 | 停車場 |
| 長沙星沙萬象匯 | 長沙 | 100.0% | 73,139 | 73,139 | |
| 萬象匯 | | | 50,539 | 50,539 | 商業 |
| 停車場 | | | 22,600 | 22,600 | 停車場 |
| 杭州萬象城二期 | 杭州 | 60.0% | 15,825 | 9,495 | |
| 萬象城二期 | | | 15,825 | 9,495 | 商業 |
| 杭州華潤大廈 | 杭州 | 60.0% | 39,433 | 23,660 | |
| 寫字樓 | | | 36,688 | 22,013 | 寫字樓 |
| 停車場 | | | 2,745 | 1,647 | 停車場 |
| 總樓面面積 | | | 1,499,247 | 1,385,148 | |
| 其中：商業 | | | 977,789 | 901,449 | |
| 寫字樓 | | | 36,688 | 22,013 | |
| 停車場 | | | 484,770 | 461,686 | |

截至二零一五年十二月三十一日，本集團在營投資物業總樓面面積共計 491 萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計 551 萬平方米，具體構成如下：

| | 在營投資物業 | | 在建/擬建投資物業 | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 總樓面面積(平方米) | 應佔樓面面積(平方米) | 總樓面面積(平方米) | 應佔樓面面積(平方米) |
| 總樓面面積 | 4,911,846 | 4,369,067 | 5,505,608 | 4,684,287 |
| 其中：商業 | 2,938,496 | 2,561,367 | 3,892,450 | 3,317,241 |
| 寫字樓 | 407,044 | 389,919 | 954,186 | 836,887 |
| 酒店 | 225,709 | 199,052 | 541,729 | 431,243 |
| 其他 | 1,340,597 | 1,218,729 | 117,243 | 98,916 |

購物中心為代表的投資物業是本集團重點發展的業務板塊，2015 至 2018 年是新建購物中心投入運營的高峰期。本集團將進一步提升投資物業的開發及運營效率，以確保租金收入持續穩定增長，強化本集團雙引擎發展的獨特競爭優勢，持續提升盈利能力和回報水平。

二零一五年增值服務業務回顧

二零一五年，本集團繼續拓展住宅開發、投資物業及物業管理增值服務範疇。住宅開發增值服務繼續推進精裝修產品，覆蓋建築面積 163 萬平方米。

未來，本集團將根據市場形勢及客戶需求的變化，建立、推廣並持續改進住宅增值服務標準化產品體系，為業主提供更優的產品體驗；對投資物業探索建立“購物中心+互聯網”的商業生態體系；統一社區物業增值服務網絡平台，探索亦逐步完善“物業+互聯網”的服務模式。

土地儲備

二零一五年，除從華潤集團收購資產外，本集團以總地價人民幣 592.1 億元增持了 18 個優質項目，新增總建築面積達 511 萬平方米。截至二零一五年十二月三十一日，本集團最新的總土地儲備量為 4,126 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 | 3,472,988 | 2,663,112 |
| 上海區域 | 1,872,970 | 1,162,267 |
| 深圳區域 | 8,099,509 | 6,319,048 |
| 成都區域 | 7,543,490 | 7,146,775 |
| 瀋陽區域 | 3,660,469 | 3,217,292 |
| 山東區域 | 5,039,209 | 4,865,565 |
| 江蘇區域 | 6,200,282 | 5,226,721 |
| 武漢區域 | 3,350,821 | 3,029,661 |
| 福建區域 | 2,018,027 | 1,761,613 |
| 合計 | 41,257,765 | 35,392,054 |

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一五年十二月三十一日，本集團業務已延伸到 53 個城市。

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，本集團二零一五年資產負債狀況進一步強化，負債率保持在較低水平。截至二零一五年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合港幣 761.5 億元，現金及銀行結存折合港幣 458.7 億元，淨有息負債股東權益（包括少數股東權益）比率為 23.0%，較二零一四年的 38.7%（重述後）大幅下降。

本集團持續加強財務資源管理及優化債務結構。二零一五年五月，本集團以每股港幣 25.25 元的價格配售 4 億新股，籌集港幣 101 億元股權資本，有效釋放財務資源。截至二零一五年十二月三十一日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣 53%，港幣及美元 47%。有息負債總額中，約 19% 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，於二零一五年十二月三十一日的加權平均融資成本約為 4.63%。

二零一五年，標普、穆迪及惠譽等三家國際評級機構維持本公司的“BBB+/穩定展望”、“Baa1/穩定展望”和“BBB+/穩定展望”的信用評級。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣 250.9 億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣 176.9 億元，折合港幣 183.0 億元，抵押資產期限從 3 年到 15 年不等。

本集團開發之住宅和投資物業項目均在中國內地。預計隨人民幣匯率市場化形成機制逐步完善，人民幣匯率將維持雙向波動走勢，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。

雇員及薪酬政策

截至二零一五年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港雇用了 31,481 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。

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，本公司副主席兼執行董事唐勇先生一直有效主持、經營及管理董事會之日常操作，並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，吳向東先生於二零一四年辭任本公司主席後仍留任提名委員會主席。本公司認為上述安排並不影響整個集團的有效運作。本公司將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。

王彥先生於二零一四年八月十三日獲委任為本公司非執行董事，並已按照本公司章程細則於二零一五年六月三日舉行的股東周年大會上接受股東選舉並獲批准為本公司董事。惟根據守則條文規定，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。

此外，於二零一五年，本公司董事會成員未發生變化，提名委員會沒有召開會議檢討董事會的架構、人數及組成。

除上述安排外，本公司已於二零一五年一月一日至二零一五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。

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。

由採納日期起至二零一五年十二月三十一日止年度，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 1,128,677,715.23 元購入 85,101,259 股本公司股份，佔本公司於採納日期已發行股本 2.1088%。其中 5,439,259 股本公司股份於二零一五年度內購入，總代價（包括交易費用）為港幣 119,635,389.92 元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，共有 10,279,734 股股份已歸屬並經受託人出售，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經甄選僱員。

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二零一五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

二零一五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二零一五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

董事會建議約於二零一六年七月五日向於二零一六年六月十六日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 48.7 仙（二零一四年：港幣 41.0 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零一六年六月三日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一六年六月二日至二零一六年六月三日（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二零一六年六月一日下午 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二零一五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），本公司將於二零一六年六月十五日至二零一六年六月十六日（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二零一六年六月十四日下午 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 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二零一五年年報，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，二零一六年三月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生、唐勇先生（副主席）及俞建先生；本公司非執行董事為閻飈先生、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。