

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)

### 截至二零一八年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

#### 摘要

- 二零一八年全年綜合營業額為人民幣1,211.9億元，按年增長18.9%。其中，開發物業營業額為人民幣1,051.5億元，按年增長17.5%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為人民幣95.2億元，按年增長24.5%。
- 二零一八年全年綜合毛利潤率為43.4%，比二零一七年同期的40.2%有所提升。其中，開發物業毛利率由二零一七年同期的39.7%提升為42.9%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一七年同期的61.4%上升至65.9%。
- 二零一八年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣193.0億元，同比增長17.8%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣242.4億元，同比增長23.1%。
- 二零一八年全年結算面積608萬平方米，二零一七年同期為721萬平方米，按年減少15.7%。
- 截至二零一八年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣1,873.5億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零一九年內結算的開發物業營業額已達人民幣992.2億元。
- 二零一八年，本集團新增土儲計容面積2,213萬平方米，截至二零一八年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達5,957萬平方米。
- 二零一八年全年每股股東應佔溢利為人民幣3.50元，二零一七年同期為人民幣2.84元，同比增長23.1%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣2.78元，同比增長17.8%。
- 董事會建議宣派末期股息每股人民幣0.949元(折合港幣1.112元)，計入中期股息每股人民幣0.110元(折合港幣0.13元)，全年股息按年增長28.4%至每股人民幣1.059元(折合港幣1.242元)。

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年」)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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
收益	5	121,188,926	101,942,519
銷售成本		<u>(68,607,237)</u>	<u>(60,981,016)</u>
毛利		52,581,689	40,961,503
投資物業之公平值變動收益		6,904,294	5,150,014
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益/(虧損)淨額		135,205	(18,236)
其他收入、其他收益及虧損		887,601	1,768,987
銷售及市場推廣支出		(4,177,139)	(3,381,421)
一般及行政支出		(4,159,441)	(3,654,767)
應佔於合營企業投資之利潤		194,602	125,520
應佔於聯營公司投資之利潤		1,102,169	76,354
財務費用	6	<u>(1,742,695)</u>	<u>(1,602,700)</u>
除稅前溢利		51,726,285	39,425,254
所得稅開支	7	<u>(24,449,036)</u>	<u>(17,674,982)</u>
年內溢利	8	<u><u>27,277,249</u></u>	<u><u>21,750,272</u></u>
以下人士應佔年內溢利			
本公司擁有人		24,237,875	19,690,400
永續資本工具擁有人		287,625	—
非控股權益		<u>2,751,749</u>	<u>2,059,872</u>
		<u><u>27,277,249</u></u>	<u><u>21,750,272</u></u>
		人民幣元	人民幣元 (經重列)
每股盈利	10		
基本		3.50	2.84
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
年內溢利	<u>27,277,249</u>	<u>21,750,272</u>
其他全面收益		
其後可能重分類至損益的項目		
換算海外業務所產生之匯兌差異	351,195	419,560
其後不會重分類至損益的項目		
透過其他全面收益按公平值列賬之 股本工具之公平值變動收益	<u>30,293</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益	<u>381,488</u>	<u>419,560</u>
年內全面收益總額	<u><u>27,658,737</u></u>	<u><u>22,169,832</u></u>
以下人士應佔全面收益總額		
本公司擁有人	24,447,569	19,826,238
永續資本工具擁有人	287,625	—
非控股權益	<u>2,923,543</u>	<u>2,343,594</u>
	<u><u>27,658,737</u></u>	<u><u>22,169,832</u></u>

## 綜合財務狀況表

	二零一八年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一七年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10,773,049	8,345,355	8,210,799
投資物業	126,864,008	99,208,544	85,104,801
無形資產	407,579	421,662	-
土地使用權	3,233,200	2,287,797	2,019,412
商譽	11,544	11,544	11,544
於合營企業之投資	9,873,381	7,115,812	3,291,203
於聯營公司之投資	21,067,592	6,382,453	5,712,704
可供出售投資	-	51,877	50,606
透過其他全面收益 按公平值列賬之股本工具	1,110,346	-	-
按公平值計入損益之 金融資產	49,030	7,022	-
非流動資產之預付款項	1,209,723	777,576	363,328
遞延稅項資產	7,181,421	4,894,068	3,421,062
應收合營企業款項	5,373,477	8,655,505	3,263,086
應收聯營公司款項	5,025,906	6,266,067	2,849,571
應收非控股權益款項	1,659,818	1,926,192	1,315,588
	<u>193,840,074</u>	<u>146,351,474</u>	<u>115,613,704</u>
<b>流動資產</b>			
供銷售之物業	304,500,869	223,489,200	175,022,242
其他存貨	1,094,343	954,412	683,498
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	11 43,515,162	42,049,976	39,640,004
合約資產	561,007	-	-
按公平值計入損益之 金融資產	1,562,320	-	-
應收客戶合約工程款項	-	421,386	242,961
應收最終控股公司款項	-	115	-
應收中間控股公司款項	46,023	18,657	11,087
應收同系附屬公司款項	729,837	814,511	161,515
應收合營企業款項	12,406,093	1,187,231	45,723
應收聯營公司款項	10,676,946	2,197,352	1,689,560
應收非控股權益款項	5,152,173	972,376	767,194
預付稅項	10,689,054	8,219,810	6,522,598
現金及銀行結存	70,969,426	53,774,004	41,755,452
	<u>461,903,253</u>	<u>334,099,030</u>	<u>266,541,834</u>

綜合財務狀況表(續)

		二零一八年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一七年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付賬項	12	88,245,877	64,108,641	52,590,461
預售物業已收墊款		–	119,372,967	94,516,990
應付客戶合約工程款項		–	160,953	134,589
合約負債		192,265,229	–	–
應付最終控股公司款項		92	–	92
應付中間控股公司款項		3,003,233	1,503,081	10,868
應付同系附屬公司款項		210,980	2,573,911	5,960,485
應付合營企業款項		1,884,574	417,926	382,904
應付聯營公司款項		2,216,706	1,203,701	141,455
應付非控股權益款項		15,614,023	5,210,687	4,341,308
應付稅項		22,406,736	19,613,385	13,888,150
銀行借貸—一年內到期		14,494,284	25,255,749	10,723,585
優先票據—一年內到期		5,569,887	200,804	–
中期票據—一年內到期		2,036,594	201,015	–
		<u>347,948,215</u>	<u>239,822,820</u>	<u>182,690,887</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>113,955,038</u>	<u>94,276,210</u>	<u>83,850,947</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>307,795,112</u>	<u>240,627,684</u>	<u>199,464,651</u>
<b>權益</b>				
股本		655,829	655,829	655,829
儲備		137,719,978	119,062,651	103,544,538
本公司擁有人應佔權益		138,375,807	119,718,480	104,200,367
永續資本工具		5,000,000	–	–
非控股權益		37,328,934	24,521,792	20,324,293
		<u>180,704,741</u>	<u>144,240,272</u>	<u>124,524,660</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行借貸—一年後到期		83,501,063	57,213,258	41,804,160
優先票據—一年後到期		7,990,439	12,708,505	13,724,106
中期票據—一年後到期		18,619,448	9,976,857	5,086,366
按公平值計入損益之 金融負債		232,420	256,369	–
應付聯營公司款項		41,420	–	380,230
應付非控股權益款項		1,463,082	3,964,387	2,834,304
遞延稅項負債		15,242,499	12,268,036	11,110,825
		<u>127,090,371</u>	<u>96,387,412</u>	<u>74,939,991</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u>307,795,112</u>	<u>240,627,684</u>	<u>199,464,651</u>

## 1. 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之披露規定所規定的適用披露事項。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按其公平值計量。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦要求管理層在應用本集團之會計政策過程中運用判斷。

## 2. 呈列貨幣變更

本公司的功能貨幣為人民幣。過往財政年度綜合財務報表的呈列貨幣為港幣。

由於本集團主要於中國內地經營其業務，且本集團大部分資產及負債以人民幣計值，故本公司董事認為將人民幣用作本集團的呈列貨幣更合適，及以人民幣呈列財務報表可為管理層提供更多相關資料以控制及監控本集團的表現及財務狀況。因此，由二零一八年一月一日起，本集團將編製財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。比較數字經已重列，以與本年度以人民幣呈列保持一致。

就以人民幣呈列本集團的綜合財務報表而言，綜合財務狀況表的資產及負債按報告期末的收市匯率換算為人民幣。綜合收益表及綜合全面收益表的收入及開支按財政期間的平均匯率換算。股本、股份溢價及儲備按換算當日的匯率換算。綜合財務狀況表的非控股權益按報告期末的收市匯率換算為人民幣。

## 3. 合併會計法重列

### 涉及受共同控制業務的業務合併之合併會計法

於二零一八年四月三十日，華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)之全資附屬公司華潤深圳灣發展有限公司(「華潤深圳灣」)與本集團之全資附屬公司華潤置地(深圳)發展有限公司(「華潤置地(深圳)」)訂立經營權授權終止協議，以向華潤置地(深圳)轉讓深圳灣體育中心的相關資產及負債(「轉移業務」)，代價為人民幣322,000,000元。深圳灣體育中心為由華潤置地(深圳)代南山政府所興建位於中華人民共和國(「中國」)深圳南山區的多用途體育館。代價以現金於二零一八年五月二十四日結付。收購轉移業務已於二零一八年五月一日完成。

轉移業務被視為一項業務，因為其擁有一項業務的所有三個成分(輸入、處理及輸出)，並能夠為其擁有人提供回報。由於華潤深圳灣及本集團受華潤集團共同控制，故收購轉移業務根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號(「會計指引第5號」)共同控制之合併會計處理入賬作為共同控制之業務合併。



### 3. 合併會計法重列(續)

#### 涉及受共同控制業務的業務合併之合併會計法(續)

按合併會計處理，轉移業務之業績已自其首次受華潤集團控制當日起合併入賬。轉移業務之資產及負債已反映於合併日期之現行賬面值。概無就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超出共同控制合併當時之成本之部分確認任何金額，有關金額已另於權益項下其他儲備列賬。

因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已經重列，以計入轉移業務之資產及負債及經營業績。於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表已經重列，以計入轉移業務之資產及負債賬面值。

上述所提及重列對截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合收益表的影響，導致本集團收益及本公司擁有人應佔本集團年內溢利分別增加人民幣298,893,000元及人民幣64,476,000元。

上述所提及重列對截至二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日止綜合財務狀況表的影響，導致本集團總權益分別增加人民幣45,809,000元及人民幣110,285,000元。

### 4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已就本年度財務報表首次採納下列香港會計師公會所頒佈新準則、改進、現有準則之修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款之交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第4號保險合約時 — 併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約 之收入
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業
二零一四年至二零一六年 週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 之修訂本

於本年度，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與本集團營運有關及就二零一八年一月一日開始之年度期間強制生效之所有新準則、改進、現有準則之修訂本及詮釋。由於本集團採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」，本集團已變更其會計政策，自二零一八年一月一日起生效。採納該兩項準則導致二零一八年一月一日(首次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之日期)之權益總額的結餘分別減少人民幣87,051,000元及增加人民幣48,229,000元。此外，採納香港財務報告準則第15號導致截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益及銷售成本各增加人民幣5,274,006,000元，年內溢利增加人民幣110,440,000元及導致二零一八年十二月三十一日之權益總額結餘增加人民幣158,669,000元。本集團毋須因採納其他準則而變更其會計政策或作出追溯調整，因該等準則對本集團之財務報表並無重大影響。

#### 4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、改進、現有準則之修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的償還特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出 售或注資 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號(修訂本)	重大之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號之修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期

本集團已開始評估該等新準則、修訂本、現有準則之改進及詮釋於首次應用期間之影響。目前，本集團已識別香港財務報告準則第16號「租賃」之數個可能影響本集團之範疇。估計影響的進一步詳情於下文討論。

##### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈。該準則將導致絕大部分租賃因移除經營與融資租賃之區別而於財務狀況表中確認。本集團將根據新準則確認資產(租賃項目之使用權)及支付租金之金融負債。惟一例外情況為短期及低值租賃。

出租人之會計處理將不會有重大變動。該準則將主要影響本集團作為承租人的經營租賃之會計處理。本集團作為出租人，預期財務報表將不受任何重大影響。然而，來年起將需作出若干額外披露。

本集團將自該準則之強制採納日期二零一九年一月一日起應用該準則。本集團擬應用過渡性規定，將不會重列首次應用前年度之比較金額。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接於首次應用日期前於財務狀況表確認有關租賃的任何預付或應計租賃付款金額予以調整。

本集團預期於二零一九年一月一日確認使用權資產及租賃負債。

預期概無其他尚未生效準則將對本集團當前或未來報告期間及對可見將來之交易構成重大影響。

#### 5. 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8號「經營分類」報告分類資料之基準。



## 5. 分類資料(續)

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，例如其他收入、其他收益及虧損、投資物業公平值變動收益、按公平值計入損益之金融工具之公平值變動收益／(虧損)淨額、總部行政成本及財務費用。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。分類間銷售按雙方議定的價格進行交易。

### 分類收益及業績

本集團按經營及可呈報分類劃分之收益及業績分析如下。

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	銷售已發展 物業 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	建築、 裝修服務 及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收益					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	105,147,535	–	–	–	105,147,535
於一段時間內確認	–	1,346,328	1,427,077	16,290,784	19,064,189
其他來源的收益					
租金收入	–	7,339,272	–	–	7,339,272
分類收益	105,147,535	8,685,600	1,427,077	16,290,784	131,550,996
分類間收益	–	(593,225)	–	(9,768,845)	(10,362,070)
來自外部客戶的收益	<u>105,147,535</u>	<u>8,092,375</u>	<u>1,427,077</u>	<u>6,521,939</u>	<u>121,188,926</u>
業績					
分類業績	<u>42,566,047</u>	<u>3,786,801</u>	<u>66,607</u>	<u>143,353</u>	46,562,808
其他收入、其他收益及虧損					887,601
投資物業之公平值變動收益					6,904,294
按公平值計入損益之金融 工具之公平值變動收益					135,205
未分配支出					(1,020,928)
財務費用					<u>(1,742,695)</u>
除稅前溢利					<u>51,726,285</u>

## 5. 分類資料(續)

### 分類收益及業績(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(經重列)	銷售已發展 物業 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	建築、 裝修服務 及其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收益					
分類收益	89,510,677	6,757,320	1,294,683	11,923,520	109,486,200
分類間收益	—	(406,244)	—	(7,137,437)	(7,543,681)
來自外部客戶的收益	<u>89,510,677</u>	<u>6,351,076</u>	<u>1,294,683</u>	<u>4,786,083</u>	<u>101,942,519</u>
業績					
分類業績	<u>32,487,607</u>	<u>2,530,331</u>	<u>30,121</u>	<u>222,724</u>	35,270,783
其他收入、其他收益及虧損					1,768,987
投資物業之公平值變動收益					5,150,014
按公平值計入損益之金融 工具之公平值變動淨虧損					(18,236)
未分配支出					(1,143,594)
財務費用					<u>(1,602,700)</u>
除稅前溢利					<u>39,425,254</u>

## 6. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行借貸、優先票據、中期票據及其他之利息總額	(6,124,699)	(4,828,107)
銀行收費總額	(149,648)	(219,629)
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	<u>4,531,652</u>	<u>3,445,036</u>
	<u>(1,742,695)</u>	<u>(1,602,700)</u>

## 7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
所得稅開支包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅	(11,507,794)	(9,390,079)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(12,722,209)	(8,717,067)
香港利得稅	(128)	-
其他司法管轄區的稅項	(20,786)	(3,738)
	<u>(24,250,917)</u>	<u>(18,110,884)</u>
遞延稅項	(198,119)	435,902
	<u>(24,449,036)</u>	<u>(17,674,982)</u>

### (a) 企業所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法(「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%。

### (b) 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。

### (c) 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。

### (d) 香港利得稅

香港利得稅乃按估計應課稅利潤以16.5%(二零一七年：16.5%)的稅率計算。

### (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註冊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。

### (f) 其他司法管轄區的稅項

其他司法管轄區的稅項主要指英國的即期稅項。根據英國稅法，在英國經營之附屬公司之稅率為20%(二零一七年：20%)。

## 8. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度  
二零一八年 二零一七年  
人民幣千元 人民幣千元  
(經重列)

年內溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備折舊	564,925	507,552
土地使用權攤銷	42,745	34,992
無形資產攤銷	14,083	2,347

## 9. 股息

截至十二月三十一日止年度  
二零一八年 二零一七年  
人民幣千元 人民幣千元  
(經重列)

二零一八年中期股息，每股普通股人民幣0.11元 (二零一七年：港幣0.1元)	762,403	584,682
二零一八年擬派末期股息，每股普通股人民幣0.949元 (二零一七年：港幣0.867元)(附註)	6,577,462	5,066,288
	<u>7,339,865</u>	<u>5,650,970</u>

附註：於二零一九年三月二十六日舉行之董事會會議上，董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的本公司末期股息每股普通股人民幣0.949元(折合港幣1.112元)，總計約人民幣6,577,462,000元(折合約港幣7,707,205,000元)，此乃基於本公司最新已發行普通股份數目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，但將於本公司截至二零一九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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣0.867元，總計約港幣6,009,125,000元(折合約人民幣5,066,288,000元)，已於二零一八年六月一日之本公司股東週年大會中批准，並於本年度內繳付。

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>24,237,875</u>	<u>19,690,400</u>
	二零一八年	二零一七年
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之普通股數目	<u>6,930,939,579</u>	<u>6,930,939,579</u>

由於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無任何潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 11. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一八年	二零一七年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
應收賬款及應收票據(附註a)	2,207,118	2,432,200
減：呆賬撥備(附註a)	<u>(89,657)</u>	<u>(94,025)</u>
	<u>2,117,461</u>	<u>2,338,175</u>
就收購土地使用權之預付款項(附註b)	<u>8,482,689</u>	<u>11,437,680</u>
其他應收賬項	14,436,898	19,724,156
減：呆賬撥備	<u>(346,589)</u>	<u>(325,662)</u>
	<u>14,090,309</u>	<u>19,398,494</u>
預付款項及訂金	<u>18,824,703</u>	<u>8,875,627</u>
	<u>43,515,162</u>	<u>42,049,976</u>

## 11. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金(續)

附註：

### (a) 應收賬款及應收票據

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。

除已於上述提及之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收回外，本集團一般會給予客戶不超過45天信貸期。

以下為報告期末(已扣除呆賬撥備)根據確認交付及銷售物業日期之應收賬款及應收票據之賬齡分析：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	664,913	1,016,697
31-60天	190,162	175,286
61-90天	175,757	124,529
91-180天	503,534	225,071
181-365天	304,721	436,464
超過1年	278,374	360,128
	<u>2,117,461</u>	<u>2,338,175</u>

### (b) 就收購土地使用權之預付款項

該金額代表本集團在中國就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。



## 12. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
應付賬款及應付票據(附註a)	53,797,915	41,895,368
其他應付賬項(附註b)	34,447,962	22,213,273
	<u>88,245,877</u>	<u>64,108,641</u>

附註：

(a) 以下為根據發票日期之報告期末應付賬款及應付票據之賬齡分析：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	22,938,273	15,797,291
31-60天	2,048,840	1,143,044
61-90天	1,332,803	968,666
91-180天	4,598,350	2,746,833
181-365天	7,046,217	5,814,571
超過1年	15,833,432	15,424,963
	<u>53,797,915</u>	<u>41,895,368</u>

(b) 該等金額主要包括應付其他稅款、暫收款及預提工資。

## 主席報告

本人欣然向各位股東提呈本公司及本集團二零一八年十二月三十一日止之年度業務回顧與展望。

二零一八年，中國經濟堅持「六穩」，做到了兼顧穩增長和防風險的平衡。中國GDP同比增長6.6%，面對錯綜覆雜的國際環境和艱巨的國內改革發展任務，經濟運行保持在合理區間，總體平穩、穩中有進的態勢持續顯現。中央堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，因城施策、分類指導，擴大土地多元化供應，增加政策性支持住房供應，加快完善住房保障體系，出台租賃市場支持政策，推進房地產長效機制的構建，促進房地產市場健康發展。

二零一八年，中國房地產調控堅持「穩地價、穩房價、穩預期」的態勢，一二線城市符合調控預期，三四線城市調控收效明顯，房地產市場整體理性回歸。全國房地產開發投資人民幣12.0萬億元，同比增長9.5%；商品房銷售額人民幣15.0萬億元，同比增長12.2%，銷售面積17.2億平方米，同比增長1.3%。年內，本集團順應國家發展戰略，立足大局實現資源優配，加強城市深耕，提高運營效率，實現簽約額人民幣2,106.8億元，繼續保持行業規模前十名。

二零一八年，全國社會消費品零售總額人民幣38.1萬億元，同比增長9.0%，消費成為經濟增長的第一驅動力。年內，通過卓越的運營管理，本集團所持購物中心零售額達人民幣472.9億元，同比增長31.8%，零售額增速保持市場領先水平。

於回顧年度內，本集團秉承「做實，做強，做大，做好，做長」的發展理念，穩中有變，穩中有進，穩中有新。聚焦城市升級、消費升級和產業升級，堅持並深化「2+X」商業模式，推動康養地產、長租公寓、產業基金、產業小鎮、文化體育、影院等業務的創新發展，持續向城市綜合投資開發運營商轉型。

## 業績回顧

二零一八年，本集團共實現綜合營業額人民幣1,211.9億元，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣193.0億元，計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣242.4億元。本集團實現每股盈利人民幣3.50元，其中，每股核心股東應佔溢利人民幣2.78元。截至二零一八年十二月三十一日，每股淨資產達人民幣19.96元，較二零一七年底的每股淨資產增長15.6%。

本公司董事會決議宣派末期股息每股人民幣0.949元(折合港幣1.112元)，較二零一七年末期股息增長28.3%。

本集團非常重視持續為股東創造價值，平衡管理規模、回報和風險，努力實現長期可持續增長和股東利益最大化。過去十年，本集團綜合營業額複合增速達26.5%，每股盈利複合增速達18.2%，每股股息複合增速達20.2%。

## 開發物業

二零一八年，本集團著力推動高品質基礎上的快周轉，在做好產品和服務的前提下，大幅提升運營效率，開發物業實現營業額人民幣1,051.5億元，同比增長17.5%；結算毛利率42.9%，同比增長3.2個百分點。

於回顧年度內，本集團不斷完善工程質量第三方評估檢查體系，工程質量檢查得分維持行業標桿水平；繼續推行建築產業化，開展建築產業化技術研究，装配式建築總面積達到1,159萬平方米；重塑客戶信息化服務平台，積極響應客戶訴求，同時持續提升已交付項目品質，住宅客戶滿意度水平大幅提升。

## 投資物業

截至二零一八年十二月三十一日，本集團在營投資物業規模位於行業前列，總建築面積達921萬平方米。購物中心方面，已開業萬象城／萬象天地23個，萬象匯／五彩城12個，儲備項目43個。另有管理輸出購物中心項目25個，其中在營項目17個，儲備項目8個。

於回顧年度內，本集團新開業8個購物中心，分別為杭州蕭山萬象匯、太原萬象城、重慶彈子石萬象匯、南通萬象城、柳州萬象城、石家莊萬象城、廈門萬象城、深圳灣萬象城。此外，本集團於二零一八年在深圳、天津、杭州、南京、南昌、惠州、東莞等城市新獲取了優質商業項目。

二零一八年，本集團投資物業實現營業額人民幣95.2億元，同比增長24.5%。其中，購物中心業務營業額人民幣68.6億元，同比增長29.9%；寫字樓業務營業額人民幣12.4億元，同比增長15.3%；酒店業務營業額人民幣14.3億元，同比增長10.2%。

## 土地儲備

於回顧年度內，本集團持續加強城市深耕及新城市拓展，積極增加土地儲備，新進入國內9個城市。以總地價人民幣1,513.5億元(其中權益地價人民幣1,036.8億元)獲取了103個項目，新增土地儲備計容建築面積達2,213萬平方米，同比增長84.9%；其中開發物業1,938萬平方米，持有物業275萬平方米。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備已覆蓋全球70個城市，總土地儲備面積達5,957萬平方米，可滿足本集團未來三年的發展需求，其中開發物業土地儲備面積5,014萬平方米，投資物業土地儲備面積943萬平方米，一、二線及具有產業支撐的三線城市土地儲備佔比達83.0%，土地儲備結構健康，較好地匹配了本集團商業模式。

## X戰略及創新發展

於回顧年度內，本集團聚焦城市升級、消費升級和產業升級，堅持深化「2+X」商業模式，推動城市更新、物業服務、康養地產、長租公寓、產業基金、產業小鎮、文化體育、影院等業務的創新發展、協同發展，向城市綜合投資開發運營商轉型。

為滿足城市不斷自我修復、不斷完善功能、不斷提供發展空間的內生需要，本集團積極參與城市更新業務，成功打造極具示範效應的「深圳華潤城」城市更新項目，取得全國領先地位。在充分保障政策可行性的基礎上，結合國家「粵港澳大灣區」發展戰略，本集團重點布局核心城市深圳、廣州、東莞等地，為本集團長期可持續發展提供優質土地資源。目前，本集團積極跟進城市更新項目30余個，其中16個已切實落地項目預計總建築面積約2,200萬平方米。

物業服務踐行「客戶至上」的經營理念，重點布局一二線城市並積極拓展高質量項目。截止二零一八年底，本集團物業服務在管面積超過1億平米。年內，本集團成功試點並推廣智慧社區及智慧園區項目。其中，智慧社區樣板「智慧銀湖藍山」涵蓋10多個業務場景，智慧園區樣板「智慧華潤城」涵蓋智慧消防、智慧交通、智慧能源、智慧運營、智慧客戶體驗等5大場景。通過以上智慧項目的推廣落地，實現了傳統工時的大幅節省，大大提高了客戶滿意度和盈利能力。

康養業務明確「輕重並舉」、「醫養結合」的業務模式，致力於為消費理念領先的剛需及高端客戶提供高品質服務。

長租業務布局聚焦核心城市核心地段的優質資產，輕重並舉，積極打造舒適、健康、安全、環保、人文的多元化宜居社區，通過提坪效、降空置和控成本提升運營水平。

## 財務政策

本集團堅持穩健的財務政策，截至二零一八年十二月三十一日，總有息負債比率為42.3%，與二零一七年底持平，淨有息負債率為33.9%，較二零一七年底的35.9%有所下降，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。

## 環境、社會及管治(「ESG」)

本集團秉持「品質給城市更多改變」的責任理念，致力構建美好城市、創造美好生活，打造企業與經濟、社會、環境的利益共同體。

本集團注重將環保理念融入項目開發及企業運營的過程中，通過加強排放物管理、節約能源和資源、採用環保材料及低碳設備等舉措，最大程度降低企業運營行為對環境的不利影響。

二零一八年，本集團在創造就業、勞動保障、安全生產、依法納稅、公益慈善等方面的績效均實現了不同程度的提升。

本集團在ESG方面的努力及工作成果得到了廣泛認可。繼二零一七年首次入圍恒生可持續發展企業基準指數(HSSUSB)93只成份股之後，二零一八年，本公司晉升恒生可持續發展企業指數(HSSUS)30只成份股之一。在全球房地產可持續發展指數中評分提升至84分，在亞太區開發商中排名第2，進入全球領先者行列。在中國社會科學院企業社會責任研究中心的社會責任發展指數排名中，連續五年位列房地產行業第一。

## 前景展望

長河悠遠，天地常新。一切偉大的事業都是在承前啟後、繼往開來中不斷推進。展望二零一九年，本集團將堅決貫徹落實中央的宏觀調控政策，認真落實住建部「穩地價、穩房價、穩預期」的精神，身體力行地推動房地產行業的健康可持續發展；深入貫徹華潤集團「轉型、提質、穩健、創新」工作思路，堅持「精準投資、卓越運營、變革創新」的策略，在百年華潤的圖景中寫下華潤置地人濃墨重彩的一筆。

在開發業務方面，本集團將深度參與城鎮化進程，不斷滿足客戶對美好生活的需求，推動全價值鏈標準化，提質增效，管控成本，高快周轉。以客戶為中心，保障客戶權益，重視客戶體驗，持續打造好產品好服務，實現有質量的增長。

在投資物業方面，本集團將通過多元化渠道挖掘增量及存量機會，順應新零售發展趨勢，主動擁抱互聯網、新技術，探索數字化轉型，強化購物情景化，提升客戶體驗，保持中國商業地產領導者的領先地位。

在X戰略方面，本集團將聚焦城市升級、消費升級和產業升級，積極發展創新業務，探索新的利潤增長點，持續向城市綜合投資開發運營商轉型。



新的一年乃至2020年，是中國全面決勝三大攻堅戰的關鍵期，是中國經濟中高速平台期。本集團將推動質量變革、效率變革、動力變革，努力實現「高品質、高效率、低風險」的高質量增長；按照「總部做專、大區做強、城市做實」的組織定位，推動評價激勵落地，優化人才培養體系，構建核心組織能力，提升組織效率，激發一線活力；堅持文化引領，珍視華潤置地人誠信、創業、務實、專業、學習的優良文化傳統，進一步肩負起華潤人「引領商業進步、共創美好生活」的莊嚴使命，提供更優質的產品和服務，為客戶帶來更加全面、便利、舒適的生活感受。

最後，本人謹代表董事會，向股東、客戶和社會各界的鼎力支持致以衷心感謝！

主席  
唐勇

## 管理層討論與分析

二零一八年，本集團開發物業和投資物業均保持平穩發展的趨勢。年內，各項目銷售情況和工程進度符合預期，為二零一九年全年業績奠定了良好的基礎。

### 二零一八年開發物業簽約情況回顧

二零一八年，本集團實現簽約額人民幣2,106.8億元，實現簽約面積1,198.9萬平方米，分別較上年同期增長22.3%和17.6%。

本集團二零一八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	%
華北大區	51,376,170	24.4%	2,477,893	20.7%
華東大區	46,881,197	22.3%	2,314,428	19.3%
華南大區	48,872,794	23.2%	1,526,766	12.7%
華西大區	21,705,103	10.3%	2,030,566	16.9%
東北大區	27,133,080	12.9%	2,258,980	18.9%
華中大區	14,631,655	6.9%	1,377,360	11.5%
其他	80,824	0.0%	3,270	0.0%
合計	<u>210,680,823</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,989,263</u>	<u>100.0%</u>

### 二零一八年開發物業結算情況回顧

二零一八年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣1,051.5億元，較上年同期增長17.5%，結算面積608萬平方米，較上年同期減少15.7%。二零一八年本集團開發物業的結算毛利率為42.9%，高於上年同期的39.7%。

本集團二零一八年結算營業額區域構成如下：

區域	結算營業額 人民幣千元	結算面積 平方米
華北大區	20,028,720	1,130,960
華東大區	22,560,862	1,277,075
華南大區	36,868,136	906,930
華西大區	6,695,467	822,911
東北大區	10,670,995	1,116,917
華中大區	8,261,329	822,533
其他	62,026	2,649
合計	<u>105,147,535</u>	<u>6,079,975</u>

截至二零一八年十二月三十一日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣1,873.5億元，有待陸續結算。其中，人民幣992.2億元將於二零一九年結算，為本集團二零一九年的業績實現打下了堅實的基礎。

## 二零一八年投資物業回顧

截至二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業資產賬面總值為人民幣1,268.6億元，佔本集團資產總值的比重為19.3%。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人民幣49.4億元的價值增值(稅後並扣除少數股東權益因素)。二零一八年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到人民幣95.2億元，較上年同期增長24.5%。

本集團二零一八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			平均出租率		Pt yoy
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	% yoy	二零一八年 (%)	二零一七年 (%)	
深圳萬象城	19/12/2004	1,017,460	929,501	9.5%	99.5%	99.5%	0.0pt
杭州萬象城	22/04/2010	546,241	477,116	14.5%	88.6%	92.5%	-3.9pt
瀋陽萬象城	15/05/2011	654,004	548,476	19.2%	99.2%	98.8%	0.4pt
成都萬象城	11/05/2012	325,715	257,529	26.5%	97.4%	95.4%	2.0pt
南寧萬象城	01/09/2012	561,823	490,852	14.5%	98.4%	98.8%	-0.4pt
鄭州萬象城	19/04/2014	108,502	95,822	13.2%	88.0%	80.7%	7.3pt
重慶萬象城	19/09/2014	303,144	243,366	24.6%	86.1%	92.5%	-6.4pt
無錫萬象城	20/12/2014	145,429	112,755	29.0%	89.0%	85.0%	4.0pt
青島萬象城	30/04/2015	413,852	329,917	25.4%	90.9%	87.7%	3.2pt
合肥萬象城	25/09/2015	239,895	192,705	24.5%	98.0%	96.3%	1.7pt
贛州萬象城	19/09/2015	151,260	113,834	32.9%	96.0%	95.7%	0.3pt
溫州萬象城	30/04/2016	219,564	179,096	22.6%	92.5%	87.8%	4.7pt
西安西咸萬象城	21/04/2017	72,658	37,471	93.9%	97.3%	96.7%	0.6pt
上海萬象城 <sup>1</sup>	23/09/2017	334,091	89,898	271.6%	96.1%	90.0%	6.1pt
泰州萬象城	31/12/2017	11,573	不適用	不適用	98.0%	100.0%	-2.0pt
太原萬象城	15/09/2018	77,559	不適用	不適用	96.2%	不適用	不適用
南通萬象城	30/09/2018	42,092	不適用	不適用	93.1%	不適用	不適用
柳州萬象城	30/09/2018	46,464	不適用	不適用	92.5%	不適用	不適用
石家莊萬象城	10/11/2018	31,194	不適用	不適用	90.7%	不適用	不適用
廈門萬象城	23/11/2018	30,665	不適用	不適用	86.4%	不適用	不適用
深圳灣萬象城	18/12/2018	13,084	不適用	不適用	72.9%	不適用	不適用
上海時代廣場	18/01/1997	2,329	11,265	不適用	閉店改造	閉店改造	不適用

投資物業	開業時間	租金收入			平均出租率		Pt yoy
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	% yoy	二零一八年 (%)	二零一七年 (%)	
北京置地廣場購物中心	31/12/2011	88,246	90,016	-2.0%	97.2%	97.5%	-0.3pt
北京清河五彩城	03/07/2011	271,727	240,481	13.0%	98.5%	99.5%	-1.0pt
合肥蜀山五彩城	01/05/2014	37,093	33,091	12.1%	96.6%	100.0%	-3.4pt
寧波余姚五彩城	28/06/2014	66,785	61,283	9.0%	97.5%	97.0%	0.5pt
上海南翔五彩城	25/10/2014	38,318	35,521	7.9%	95.6%	97.4%	-1.8pt
山東淄博萬象匯	27/05/2015	138,613	120,626	14.9%	93.7%	90.6%	3.1pt
瀋陽鐵西萬象匯	30/09/2015	176,993	152,868	15.8%	96.7%	94.0%	2.7pt
長沙星沙萬象匯	28/11/2015	68,182	54,129	26.0%	99.3%	99.6%	-0.3pt
山東日照萬象匯	26/09/2016	62,266	55,928	11.3%	98.2%	98.6%	-0.4pt
深圳萬象天地	27/09/2017	373,219	62,583	496.4%	96.9%	96.2%	0.7pt
北京密雲萬象匯	10/11/2017	74,897	5,891	1,171.3%	96.6%	99.6%	-3.0pt
杭州蕭山萬象匯	15/06/2018	101,215	不適用	不適用	96.8%	不適用	不適用
重慶彈子石萬象匯	15/09/2018	8,559	不適用	不適用	97.6%	不適用	不適用
北京華潤大廈	18/06/1999	201,134	196,513	2.4%	97.0%	96.9%	0.1pt
深圳華潤大廈	09/12/2004	136,392	148,242	-8.0%	95.0%	97.6%	-2.6pt
瀋陽華潤大廈	09/05/2011	83,234	81,283	2.4%	96.9%	93.1%	3.8pt
成都華潤大廈	20/04/2012	89,682	73,664	21.7%	93.0%	93.2%	-0.2pt
南寧華潤大廈	06/06/2012	41,266	30,578	35.0%	89.2%	81.2%	8.0pt
杭州華潤大廈	23/03/2015	100,888	60,662	66.3%	90.0%	71.5%	18.5pt
上海時代廣場寫字樓	01/07/1997	103,361	95,207	8.6%	90.0%	85.3%	4.7pt
北京置地廣場寫字樓	01/12/2011	292,278	289,137	1.1%	94.0%	95.7%	-1.7pt
北京清河五彩城寫字樓	25/02/2013	19,078	19,191	-0.6%	100.0%	100.0%	0.0pt
深圳華潤城寫字樓	10/07/2018	18,381	不適用	不適用	61.1%	不適用	不適用
英國倫敦20 Gresham Street 寫字樓	30/09/2008	136,066	87,763	55.0%	100.0%	100.0%	0.0pt
其他	不適用	349,996	336,715	3.9%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	01/07/2010	453,268	418,412	8.3%	88.4%	86.8%	1.6pt
石梅灣艾美酒店	01/11/2008	55,441	64,348	-13.8%	46.0%	51.2%	-5.2pt
瀋陽君悅酒店	30/08/2013	201,135	193,881	3.7%	67.4%	68.5%	-1.1pt
大連君悅酒店	12/09/2014	211,088	198,666	6.3%	58.5%	56.6%	1.9pt
惠州艾美酒店	30/09/2016	87,525	78,818	11.0%	45.7%	44.1%	1.6pt
淄博喜來登酒店	07/10/2016	72,275	61,940	16.7%	77.4%	63.6%	13.8pt
杭州柏悅酒店	28/09/2016	229,439	178,118	28.8%	64.3%	58.6%	5.7pt
深圳灣木棉花酒店	03/11/2012	110,159	100,499	9.6%	75.4%	不適用	不適用
羅湖木棉花酒店	17/10/2018	6,746	不適用	不適用	53.4%	不適用	不適用
<b>合計</b>		<u>9,519,452</u>	<u>7,645,759</u>	<u>24.5%</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：

<sup>1</sup> 上海萬象城置地持股50%，為不並表項目。

本集團二零一八年新開業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
杭州蕭山萬象匯	杭州	100%	186,060	186,060
其中：商業			93,560	93,560
停車場			92,500	92,500
太原萬象城	太原	100%	292,315	292,315
其中：商業			209,987	209,987
停車場			82,328	82,328
重慶彈子石萬象匯	重慶	100%	92,153	92,153
其中：商業			59,015	59,015
停車場			33,138	33,138
南通萬象城	南通	55%	169,307	93,119
其中：商業			132,858	73,072
停車場			36,449	20,047
柳州萬象城	柳州	55%	198,279	109,053
其中：商業			122,779	67,528
停車場			75,500	41,525
石家莊萬象城	石家莊	100%	285,077	285,077
其中：商業			161,294	161,294
停車場			123,783	123,783
廈門萬象城	廈門	100%	209,083	209,083
其中：商業			130,783	130,783
停車場			78,300	78,300
深圳灣萬象城	深圳	100%	292,108	292,108
其中：商業			76,000	76,000
停車場			216,108	216,108

截至二零一八年十二月三十一日，本集團在營投資物業總樓面面積共計921萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計943萬平方米，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	9,211,205	8,035,697	9,432,344	6,753,690
其中：商業	4,877,965	4,197,912	5,060,583	3,648,926
寫字樓	632,929	589,734	2,291,471	1,569,342
酒店	438,119	369,260	1,091,804	814,402
其他	3,262,192	2,878,791	988,486	721,020

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，未來兩三年仍將是新建購物中心投入運營的持續高峰期。本集團將進一步提升投資物業的開發及運營效率，確保租金收入持續穩定增長，並持續提升盈利能力。

#### 土地儲備

二零一八年，本集團以總地價人民幣1,513.5億元(權益地價人民幣1,036.8億元)增持了103宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達2,213萬平方米。截至二零一八年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為5,957萬平方米，區域分布如下：

區域	總建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
華北大區	11,405,876	8,605,746
華東大區	10,875,640	6,829,210
華南大區	13,709,256	9,220,374
華西大區	9,443,366	8,262,662
東北大區	5,258,327	5,175,896
華中大區	8,807,322	6,640,715
其他	73,175	70,801
合計	<u>59,572,962</u>	<u>44,805,404</u>

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備已覆蓋全球70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，嚴格執行財務回報指標要求，採取適當的區域資源配置策略，通過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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合人民幣1,322億元，現金及銀行結存折合人民幣709.7億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為33.9%，較二零一七年底的35.9%小幅下降。

本集團於二零一八年三月九日完成人民幣60億元3年期境內中期票據發行，票面利率為每年5.38%。

本集團於二零一八年四月二日完成人民幣40億元境內中期票據發行，其中人民幣5億元3年期票面利率為每年4.98%，人民幣35億元5年期票面利率為每年5.23%。

本集團於二零一九年二月十九日完成8億美元境外債券發行，其中3億美元5.5年期票面利率為每年3.75%，5億美元10年期票面利率為每年4.125%。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比22.7%。有息負債總額中，約17%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，於二零一八年十二月三十一日的加權平均融資成本約為4.47%。

二零一八年，標普、穆迪及惠譽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+／穩定展望的評級。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣297.8億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣159.0億元，抵押資產期限從3年到14年不等。

截止二零一八年十二月三十一日，本集團通過交叉貨幣掉期合約進行匯率及利率風險對沖的交易本金總金額約為港幣15.0億元(折合人民幣13.1億元)，通過利率掉期進行利率風險對沖的交易本金總金額約為英鎊8,580萬元(折合人民幣7.5億元)。隨著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進一步擴大，但本集團的外匯風險整體可控，人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。同時，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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港僱用了46,518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

本公司及其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」)。

於二零一八年一月一日至二零一八年十二月四日期內，本公司副主席兼執行董事唐勇先生一直有效主持及管理董事會之日常操作，並同時負責管理公司日常業務。此外，年內，吳向東先生於辭任本公司主席後仍留任提名委員會主席。唐勇先生於二零一八年十二月四日起不再擔任本公司董事會副主席並獲委任為本公司首席執行官，於二零一九年二月十二日起不再擔任本公司首席執行官及獲委任為本公司董事會主席及提名委員會主席，主持董事會工作並負責本集團戰略及政策的制定。本公司執行董事李欣先生於二零一八年十二月四日獲委任為本公司總裁，負責本公司日常業務管理。

因其他公務安排，本公司部分獨立非執行董事及非執行董事未能出席本公司於二零一八年六月一日舉行之股東周年大會。

除上述安排外，本公司已於二零一八年一月一日至二零一八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。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一八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

二零一八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及兩名非執行董事組成。本業績公佈所載之截至二零一八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

董事會建議約於二零一九年七月四日向於二零一九年六月二十日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.949元（折合港幣1.112元，二零一七年：港幣0.867元）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零一九年六月六日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年六月三日至二零一九年六月六日（包括首尾兩天）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二零一九年五月三十一日下午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183號合和中心22樓。

為確定收取建議之截至二零一八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），本公司將於二零一九年六月二十日暫停辦理股東登記，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二零一九年六月十九日下午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二零一八年年報，將於稍後刊登於聯交所及本公司網站(<http://www.crland.com.hk>)。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
主席  
唐勇

香港，二零一九年三月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為唐勇先生、李欣先生、張大為先生、謝驥先生、沈彤東先生及吳秉琪先生；本公司非執行董事為閻颺先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；以及本公司獨立非執行董事為閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。