

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)

截至二零一七年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

摘要

- 二零一七年全年綜合營業額為港幣1,185.9億元，按年增長8.5%。其中，開發物業營業額為港幣1,045.6億元，按年增長5.9%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為港幣87.8億元，按年增長21.1%。
- 二零一七年全年綜合毛利潤率為40.3%，比二零一六年同期的33.7%有明顯提升。其中，開發物業毛利率由二零一六年同期的32.3%提升為39.8%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一六年同期的60.6%小幅上升至61.3%。
- 二零一七年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣191.6億元，同比增長17.7%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣230.2億元，同比增長18.0%。
- 二零一七年全年結算面積721萬平方米，二零一六年同期為733萬平方米，按年減少1.5%。
- 截至二零一七年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣1,260.9億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零一八年內結算的開發物業營業額已達人民幣786.7億元。
- 二零一七年，本集團新增土儲計容面積1,196.6萬平方米，截至二零一七年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達4,897.8萬平方米。
- 二零一七年全年每股股東應佔溢利為港幣3.32元，二零一六年同期為港幣2.81元，同比增長18.0%；本公司每股核心股東應佔溢利港幣2.76元，同比增長17.7%。
- 董事會建議宣派末期股息每股港幣86.7仙，計入中期股息每股港幣10.0仙，全年股息按年增長37.4%至每股港幣96.7仙，派息比率約為二零一七年核心股東應佔溢利的35.0%，較二零一六年30.0%的派息率提升5個百分點。

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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七年」)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	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	5	118,587,887	109,327,527
銷售成本		<u>(70,851,167)</u>	<u>(72,438,555)</u>
毛利		47,736,720	36,888,972
投資物業之公平值變動收益		6,002,069	4,830,649
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動淨虧損		(21,607)	—
其他收入、其他收益及虧損		1,785,842	2,588,792
銷售及市場推廣支出		(3,898,041)	(3,245,449)
一般及行政支出		(4,219,143)	(3,082,962)
應佔於合營企業投資之利潤		149,337	618,180
應佔於聯營公司投資之利潤(虧損)		86,409	(17,572)
財務費用	6	<u>(1,527,325)</u>	<u>(193,318)</u>
除稅前溢利		46,094,261	38,387,292
所得稅開支	7	<u>(20,685,595)</u>	<u>(15,888,148)</u>
年內溢利	8	<u>25,408,666</u>	<u>22,499,144</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		23,016,685	19,500,880
非控股權益		<u>2,391,981</u>	<u>2,998,264</u>
		<u>25,408,666</u>	<u>22,499,144</u>
		港幣元	港幣元
每股盈利	10		
基本		3.32	2.81
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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
年內溢利	<u>25,408,666</u>	<u>22,499,144</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收益(虧損)	5,210,577	(12,074,421)
其後不會重分類至損益的項目		
換算為呈列貨幣所產生之匯兌收益	<u>5,477,749</u>	<u>—</u>
	<u>10,688,326</u>	<u>(12,074,421)</u>
年內全面收益總額	<u><u>36,096,992</u></u>	<u><u>10,424,723</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	31,622,247	9,169,980
非控股權益	<u>4,474,745</u>	<u>1,254,743</u>
	<u><u>36,096,992</u></u>	<u><u>10,424,723</u></u>

綜合財務狀況表

	二零一七年 十二月 三十一日 附註 港幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	9,830,913	9,031,416
投資物業	118,683,181	95,141,210
無形資產	504,434	-
土地使用權	2,736,891	2,257,561
商譽	13,810	13,810
於合營企業之投資	8,512,646	3,679,335
於聯營公司之投資	7,635,329	6,386,403
可供出售投資	62,061	56,574
按公平值計入損益之金融資產	8,400	-
非流動資產之預付款項	930,214	405,271
遞延稅項資產	5,854,774	3,824,508
應收合營企業款項	10,354,581	3,647,902
應收聯營公司款項	7,496,096	3,185,621
應收非控股權益款項	2,304,303	1,470,735
	174,927,633	129,100,346
流動資產		
供銷售之物業	267,360,130	195,662,615
其他存貨	1,140,357	762,507
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	50,268,522	44,291,363
應收客戶合約工程款項	504,104	271,613
應收最終控股公司款項	137	-
應收中間控股公司款項	22,319	12,394
應收同系附屬公司款項	974,399	180,562
應收合營企業款項	1,420,285	51,115
應收聯營公司款項	2,628,692	1,888,810
應收非控股權益款項	1,163,254	857,669
預付稅項	9,833,359	7,291,808
現金及銀行結存	64,322,516	46,673,952
	399,638,074	297,944,408

綜合財務狀況表(續)

		二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	12	76,595,482	58,645,409
預售物業已收墊款		142,805,881	105,663,376
應付客戶合約工程款項		192,548	150,461
應付最終控股公司款項		—	103
應付中間控股公司款項		1,798,136	12,150
應付同系附屬公司款項		3,112,135	6,683,541
應付合營企業款項		499,965	428,060
應付聯營公司款項		1,439,988	158,137
應付非控股權益款項		6,233,545	4,853,013
應付稅項		23,462,916	15,525,980
銀行借貸—一年內到期		30,213,452	11,988,217
優先票據—一年內到期		240,222	—
中期票據—一年內到期		240,474	—
		<u>286,834,744</u>	<u>204,108,447</u>
流動資產淨值		<u>112,803,330</u>	<u>93,835,961</u>
資產總值減流動負債		<u>287,730,963</u>	<u>222,936,307</u>
權益			
股本		693,094	693,094
儲備		142,394,189	115,744,410
本公司擁有人應佔權益		143,087,283	116,437,504
非控股權益		29,335,420	22,721,138
		<u>172,422,703</u>	<u>139,158,642</u>
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期		68,444,221	46,734,125
優先票據—一年後到期		15,203,184	15,342,590
中期票據—一年後到期		11,935,314	5,686,201
按公平值計入損益之金融負債		306,694	—
應付一間聯營公司款項		—	425,070
應付非控股權益款項		4,742,596	3,168,554
遞延稅項負債		14,676,251	12,421,125
		<u>115,308,260</u>	<u>83,777,665</u>
權益總額及非流動負債		<u>287,730,963</u>	<u>222,936,307</u>

附註：

1. 合併會計法

涉及受共同控制業務合併之合併會計法

於二零一六年八月二十六日，一間華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)之全資附屬公司，宏祥企業有限公司(「宏祥」)訂立股份轉讓協議以轉讓其於明翠企業有限公司及其附屬公司(「明翠集團」)之全部權益予本集團，代價為人民幣6,236,000,000元(相等於約港幣7,296,000,000元)。代價以現金償付，其中人民幣3,400,000,000元(相當於約港幣3,977,935,000元)於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已結算及餘額人民幣2,836,000,000元(相當於約港幣3,318,065,000元)於二零一六年十二月三十一日確認作應付同系附屬公司款項。餘額於截至二零一七年十二月三十一日止年度內亦已結算。透過於二零一六年十月十一日舉行的特別股東大會上通過普通決議案，收購於該日完成。明翠集團之主要業務為中華人民共和國(「中國」)之物業發展及停車場營運。

於二零一六年六月三十日前，Urban Car Park Holdings Limited(「Urban Car Park Holdings」)由China Resources Urban Car Park Investment Partnership, L.P.(「Partnership」)全資擁有，而Urban Car Park Capital Partners Limited為普通合夥人。Partnership由一間華潤集團之全資附屬公司，Shiftwell Investment Limited(「Shiftwell」)擁有45.28%權益及由三名有限合夥人(「有限合夥人」)擁有54.72%權益。Urban Car Park Holdings之主要業務為中國之停車場營運。因此，華潤集團將於Urban Car Park Holdings之權益入賬作為聯營公司。於二零一六年六月三十日，有限合夥人轉讓其於Partnership之54.72%權益予Shiftwell，代價為42,969,000美元(相等於約港幣333,389,000元)。Urban Car Park Holdings成為Shiftwell及華潤集團之全資附屬公司，及華潤集團確認此項收購產生之商譽港幣13,810,000元。同日，Shiftwell轉讓其於Urban Car Park Holdings之全部權益予明翠集團。因此，Urban Car Park Holdings於上述收購及重組後成為明翠集團的全資附屬公司。

本公司董事確定，就收購明翠集團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」)涉及的受共同控制業務合併，而採納合併會計法。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業務之財務報表項目，猶如該等合併業務首次受控制方控制當日已經合併。

2. 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(「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。

3. 會計政策及披露資料變動

(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香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號 (修訂本)	對香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進之一部份

(b) 本集團並無提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

4. 功能貨幣之變更

於過往年度，本公司的功能貨幣為港元。於二零一七年七月一日，本公司董事已重新評估本公司的經濟環境，本公司董事認為，由於本公司以人民幣計值的主要集資及融資活動持續增長，故決定將本公司的功能貨幣由港元更改為人民幣。

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。

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、按公平值計入損益之金融工具之公平值變動淨虧損、總部行政成本、應佔於合營企業及聯營公司投資之利潤(虧損)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。

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

	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
分類收益	104,558,607	7,877,429	1,380,634	13,572,450	127,389,120
分類間收益	–	(473,966)	–	(8,327,267)	(8,801,233)
來自外部客戶的收益	<u>104,558,607</u>	<u>7,403,463</u>	<u>1,380,634</u>	<u>5,245,183</u>	<u>118,587,887</u>
分類業績	<u>37,789,821</u>	<u>2,961,703</u>	<u>(17,901)</u>	<u>160,109</u>	40,893,732
其他收入、其他收益及虧損					1,785,842
投資物業之公平值變動收益					6,002,069
按公平值計入損益之金融工具 之公平值變動淨虧損					(21,607)
未分配支出					(1,274,196)
應佔於合營企業投資之利潤					149,337
應佔於聯營公司投資之利潤					86,409
財務費用					(1,527,325)
除稅前溢利					<u>46,094,261</u>

截至二零一六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
分類收益	98,727,260	6,605,805	985,345	10,321,014	116,639,424
分類間收益	–	(338,974)	–	(6,972,923)	(7,311,897)
來自外部客戶的收益	<u>98,727,260</u>	<u>6,266,831</u>	<u>985,345</u>	<u>3,348,091</u>	<u>109,327,527</u>
分類業績	<u>29,421,037</u>	<u>2,626,581</u>	<u>(196,175)</u>	<u>(112,027)</u>	31,739,416
其他收入、其他收益及虧損					2,588,792
投資物業之公平值變動收益					4,830,649
未分配支出					(1,178,855)
應佔於合營企業投資之利潤					618,180
應佔於聯營公司投資之虧損					(17,572)
財務費用					(193,318)
除稅前溢利					<u>38,387,292</u>

6. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款、優先票據、中期票據及其它之利息總額	(5,393,325)	(4,412,707)
銀行收費總額	(244,909)	(210,398)
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>3,848,340</u>	<u>3,171,180</u>
	(1,789,894)	(1,451,925)
匯兌收益	<u>262,569</u>	<u>1,258,607</u>
	<u>(1,527,325)</u>	<u>(193,318)</u>

7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
所得稅開支包括：		
香港利得稅	-	(171)
其他司法管轄區的稅項	(4,381)	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅	(10,977,704)	(10,807,134)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(10,214,281)	(6,631,418)
遞延稅項	<u>510,771</u>	<u>1,550,575</u>
	<u>(20,685,595)</u>	<u>(15,888,148)</u>

(a) 香港利得稅

香港利得稅乃按估計應課稅利潤以16.5%(二零一六年：16.5%)的稅率計算。

(b) 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%。

(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。

7. 所得稅開支(續)

(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%。

8. 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
年內溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	539,508	475,934
土地使用權攤銷	40,629	27,330
	<u>580,137</u>	<u>503,264</u>

9. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
二零一七年年中期股息，每股普通股港幣10.0仙 (二零一六年：港幣9.2仙)	693,094	637,646
二零一七年年擬派末期股息，每股普通股港幣86.7仙 (二零一六年：港幣61.2仙)(附註)	6,009,125	4,241,735
	<u>6,702,219</u>	<u>4,879,381</u>

附註：

於二零一八年三月二十日舉行之董事會會議上，董事會建議派付截至二零一七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86.7仙，總計港幣約6,009,125,000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，但將於本公司截至二零一八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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣61.2仙，總計港幣約4,241,735,000元，已於二零一七年六月二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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
盈利		
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>23,016,685</u>	<u>19,500,880</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
股份數目		
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>

由於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無擁有潛在普通股，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

	二零一七年	二零一六年
	十二月	十二月
	三十一日	三十一日
	港幣千元	港幣千元
應收賬款及應收票據(附註a)	2,894,591	1,504,972
減：呆賬撥備(附註a)	<u>(112,482)</u>	<u>(107,073)</u>
	<u>2,782,109</u>	<u>1,397,899</u>
就收購土地使用權之預付款項(附註b)	<u>13,682,897</u>	<u>18,713,754</u>
其他應收賬項	23,575,373	15,783,985
減：呆賬撥備	<u>(389,590)</u>	<u>(367,611)</u>
	<u>23,185,783</u>	<u>15,416,374</u>
預付款項及訂金	<u>10,617,733</u>	<u>8,763,336</u>
	<u>50,268,522</u>	<u>44,291,363</u>

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。

11. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金(續)

附註：(續)

(a) 應收賬款及應收票據(續)

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天的信貸期。

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：

	二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元
0-30天	1,211,953	584,380
31-60天	207,441	103,256
61-90天	148,490	75,054
91-180天	268,841	258,768
181-365天	521,842	136,997
超過1年	423,542	239,444
	<u>2,782,109</u>	<u>1,397,899</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。

12. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元
應付賬款及應付票據(附註a及b)	50,115,550	41,624,329
其他應付賬項(附註c)	26,479,932	17,021,080
	<u>76,595,482</u>	<u>58,645,409</u>

附註：

(a) 應付賬款平均信貸期為介乎30至60日。

(b) 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：

	二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元
0-30天	18,896,129	15,466,019
31-60天	1,365,938	1,244,515
61-90天	1,158,662	727,659
91-180天	3,286,025	2,770,865
181-365天	6,955,953	12,396,465
超過1年	18,452,843	9,018,806
	<u>50,115,550</u>	<u>41,624,329</u>

(c) 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

二零一七年中國GDP同比增長6.9%，經濟發展由高速增長階段轉向高質量發展階段，經濟結構不斷優化。房地產調控繼續深化，堅持因城施策，從傳統的需求端抑制向供給側結構優化轉變，同時金融信貸政策持續收緊，調控效果逐步顯現。除此之外，短期調控與長效機制的銜接更為緊密，國家大力培育發展住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，在控制房價水平過快上漲的同時，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。

年內，全國房地產開發投資人民幣11.0萬億元，同比增長7.0%；商品房銷售額人民幣13.4萬億元，同比增長13.7%，銷售面積16.9億平方米，同比增長7.7%。¹本集團深入宏觀政策研究，採取適當的區域資源配置策略，確保公司業績穩健增長。年內，本集團銷售業績實現人民幣1,521.2億元，較二零一六年同期增長40.8%，超年初制定的全年目標26.8%，繼續保持行業規模前十名。

於回顧年度內，全國社會消費品零售總額人民幣36.6萬億元，同比增長10.2%，實體零售呈回暖趨勢²。本集團通過卓越的運營管理，所持購物中心零售額達人民幣358.7億元，同比增長33.9%，零售額增速保持市場領先水平。

二零一七年本集團繼續堅持「2+X」的商業模式，不斷推動康養、產業基金、海外業務、長租公寓、產業小鎮、文化體育等創新業務的發展，為本集團長遠業績增長孵化新動能。

業績回顧

二零一七年，本集團共實現綜合營業額港幣1,185.9億元，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣191.6億元，計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣230.2億元。本集團實現每股盈利港幣3.32元，其中，每股核心股東應佔溢利港幣2.76元。截至二零一七年十二月三十一日，每股淨資產達港幣20.64元，較二零一六年底的每股淨資產增長22.9%。

本公司董事會決議宣派末期股息每股港幣86.7仙，較二零一六年末期股息增長41.7%。

^{1,2} 數據來源：國家統計局

開發物業

本集團致力於為客戶提供高品質的住宅及服務，持續關注和提升產品與服務的品質，年內，本集團資源配置立足大局，把握中國城鎮化進程規律，資源集中在大都市核心城市、區域中心城市、省會城市。

年內，本集團開發物業實現營業額港幣1,045.6億元，同比增長5.9%；結算毛利率39.8%，同比大幅增長7.5個百分點。

投資物業

截至二零一七年底，本集團在營投資物業總建築面積達到688.8萬平方米，其中，已開業萬象城16個，五彩城／萬象匯11個(不含管理輸出項目)，規模位於行業前列。

年內，新開業5個購物中心，分別為西安西咸萬象城、上海萬象城、深圳萬象天地、北京密雲萬象匯、泰州萬象城，店鋪開業率處於市場領先水平。此外年內本集團在南京、長春、昆明、煙臺、南昌等城市新獲取5個商業項目，新增商業面積(規劃GFA)71萬平方米，計劃在二零二一年陸續建成開業。

二零一七年本集團投資物業實現營業額港幣87.8億元，同比增長21.1%。其中，購物中心業務營業額港幣61.4億元，同比增長20.1%；寫字樓業務營業額港幣12.6億元，同比增長9.5%；酒店業務營業額港幣13.8億元，同比增長40.1%。

於回顧年度內，本集團投資物業聚焦北上深及強二線城市，持續擴大規模；不斷提高專業能力與經營管理水平，提升效益，並在部分項目實踐輕資產管理輸出模式；積極探索新業態新模式—商業互聯網生態體系及新零售的發展方向；向中國商業地產領導者的方向繼續前行。

土地儲備

於回顧年度內，本集團積極增加土地儲備，以總地價人民幣1,044.7億元(權益地價人民幣653.4億元)增持了64宗土地，新增土地儲備計容建築面積達1,196.6萬平方米，其中開發物業1,005.5萬平方米，持有物業191.1萬平方米。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備已覆蓋全球60個城市，總土地儲備面積達4,897.8萬平方米，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4,081.8萬平方米，投資物業土地儲備面積816.0萬平方米，一、二線城市土地儲備佔比達75.0%，土地儲備結構健康，與本集團商業模式相匹配。

創新發展

二零一七年，本集團聚焦城市升級、消費升級、產業升級和技術升級，推動區域綜合開發運營、康養地產、長租公寓、產業小鎮、文化體育等業務的創新發展。

城市升級方面，與城市共同成長，參與場館代建代運營及城市基礎設施建設，持續參與城市更新；同時配合地產整體投資戰略，穩步推進文體業務。

消費升級方面，本集團落地「轉型、創新、質量發展」的管理主題，保持開放學習心態，居安思危，不斷推動康養地產、長租公寓、文化教育等創新業務的發展。

產業升級方面，依託華潤集團多元化產業基礎，在產業資源平台搭建、項目拓展方面取得一定進展，覆蓋科技、農業、醫療、產業園區等主題，助力產業轉型升級，推動消費體驗與生活方式變革。

技術升級方面，一點萬象APP、智慧社區及成本管理「iCost」系統已成功上線。

財務政策

本集團堅持穩健的財務政策，截至二零一七年十二月三十一日，總有息負債比率為42.3%，較二零一六年底的36.4%有所上升，淨有息負債率為35.9%，較二零一六年底的23.8%有較大幅度的上升，但仍維持在行業較低水平。報告年內，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

本集團秉持「品質築美生活」的責任理念，積極履行企業社會責任。致力經濟、環境、社會可持續發展，打造有影響力的公益品牌形象。

本集團梳理完善綠色建築戰略，設置綠色健康住宅產品分級，並榮獲二零一七年中國建築產業鏈主題峰會綠色運營競爭力十強企業，致力於將綠色、環保、節能、高效的理念融入建築開發中，為客戶營造真正綠色健康的居住環境。

多年來，本集團全力支持「華潤希望小鎮」建設，不僅將優秀員工選派至小鎮擔任項目組組長、工程及成本管理負責人，同時，希望小鎮項目建設所在地大區亦提供了全方位的資源支持和專業支持。

本集團積極投入城市建設，在改變區域經濟面貌的同時，助力提升城市市民的生活品質，為人們的理想生活提供更多可能。從二零一五年開始，本集團成功舉辦「華潤·深圳南山半程馬拉松賽」，傳遞運動健康理念，促進全民健身，展示城市新貌，並將公益與慈善相融合，開展公益活動，賽事深受當地政府和民眾好評。

此外，本集團還高度重視企業社會責任的承擔，二零一三至二零一五年連續三年發布獨立社會責任報告，並從二零一六年開始導入香港聯交所ESG指標體系，將社會責任報告升級為「可持續發展報告」。在編制報告的過程中，本集團堅持「以編促管」的原則，推動各級企業開展各項履責工作。

前景展望

二零一八年，在開發業務方面本集團將繼續順應國家區域協調發展戰略導向，立足大局配置資源，對國家戰略發展區域提前佈局；同時聚焦規模增長與高效運營，提升管理水平，加快周轉，提高開發效率。

在商業方面，本集團已形成中國內地最具影響力的商業品牌，積累了成熟領先的經營經驗。在未來將聚焦一二線城市，穩步擴張規模，固本強基，持續提升專業能力及組織能力。本集團二零一八年計劃新開業六個購物中心項目，不斷擴大商業地產規模。

在繼續保持主營業務行業領先的同時，本集團將積極探索多元化創新，探索新的利潤增長點，踐行綠色、健康、安全發展理念，鍛造高素質專業化人才團隊，提升投資布局、高效運營、商業管理和創新發展四個關鍵領域的業務能力，確保業績持續穩定增長。

管理層討論與分析

二零一七年，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，為二零一八年全年業績奠定了良好的基礎。

二零一七年開發物業簽約情況回顧

二零一七年，本集團實現簽約額人民幣1,521.2億元，實現簽約面積954.3萬平方米，分別較二零一六年同期增長40.8%和23.0%。

本集團二零一七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	39,013,471	25.5%	2,097,085	22.0%
華東大區	33,792,362	22.2%	2,018,762	21.2%
華南大區	36,895,699	24.3%	1,161,835	12.2%
華西大區	15,911,577	10.5%	1,730,952	18.1%
東北大區	15,178,893	10.0%	1,560,307	16.3%
華中大區	11,064,113	7.3%	958,112	10.0%
其他	261,395	0.2%	15,549	0.2%
合計	<u>152,117,510</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,542,602</u>	<u>100.0%</u>

二零一七年開發物業結算情況回顧

二零一七年，本集團實現開發物業結算營業額港幣1,045.6億元，較二零一六年同期增長5.9%，結算面積721.4萬平方米，較二零一六年同期減少1.5%。二零一七年本集團開發物業的結算毛利率為39.8%，高於二零一六年全年的32.3%。

本集團二零一七年結算營業額區域構成如下：

區域	結算營業額 港幣千元	結算面積 平方米
華北大區	27,993,425	1,723,727
華東大區	24,171,625	1,677,973
華南大區	23,224,051	704,436
華西大區	8,491,849	1,060,894
東北大區	10,709,278	1,065,679
華中大區	9,683,112	969,313
其他	285,267	12,231
合計	<u>104,558,607</u>	<u>7,214,253</u>

截至二零一七年十二月三十一日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣1,260.9億元，有待陸續結算。其中，人民幣786.7億元將於二零一八年結算，為本集團二零一八年的業績實現打下了堅實的基礎。

二零一七年投資物業回顧

截至二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業資產賬面總值為港幣1,186.8億元，佔本集團資產總值的比重為20.7%。年內，根據相關會計準則要求，本集團對包括在建項目在內的投資物業進行了評估，經獨立第三方評估取得稅後港幣38.6億元的價值增值(稅後並扣除少數股東權益因素)。二零一七年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣87.8億元，較二零一六年同期增長21.1%。

本集團二零一七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(%)		Pt yoy
		二零一七年	二零一六年	% yoy	二零一七年	二零一六年	
深圳萬象城	19/12/2004	1,073,180	986,415	8.8%	99.5%	98.8%	0.7%
杭州萬象城	22/04/2010	551,294	508,155	8.5%	92.5%	91.3%	1.2%
瀋陽萬象城	15/05/2011	634,222	506,761	25.2%	98.8%	98.0%	0.8%
成都萬象城	11/05/2012	297,478	245,252	21.3%	95.4%	93.1%	2.3%
南寧萬象城	01/09/2012	566,762	498,022	13.8%	98.8%	99.7%	-0.9%
鄭州萬象城	19/04/2014	110,876	78,628	41.0%	80.7%	86.8%	-6.1%
重慶萬象城	19/09/2014	281,246	233,774	20.3%	92.5%	93.9%	-1.4%
無錫萬象城	20/12/2014	130,290	116,635	11.7%	85.0%	78.0%	7.0%
青島萬象城	30/04/2015	381,293	272,250	40.1%	87.7%	82.8%	4.9%
合肥萬象城	25/09/2015	222,148	176,172	26.1%	96.3%	95.5%	0.8%
贛州萬象城	19/09/2015	131,436	113,383	15.9%	95.7%	96.1%	-0.4%
溫州萬象城	30/04/2016	207,021	127,851	61.9%	87.8%	82.8%	5.0%
西安西咸萬象城	21/04/2017	43,533	-	不適用	96.7%	-	不適用
上海萬象城 ¹	23/09/2017	106,293	-	不適用	90.0%	-	不適用
泰州萬象城	31/12/2017	0	-	不適用	100.0%	-	不適用
上海時代廣場商業	18/01/1997	12,829	117,632	-89.1%	閉店改造	79.6%	不適用
北京置地廣場購物中心	31/12/2011	103,904	105,026	-1.1%	97.5%	96.4%	1.1%
北京清河五彩城	03/07/2011	277,400	280,129	-1.0%	99.5%	99.7%	-0.2%
合肥蜀山五彩城	01/05/2014	38,248	32,875	16.3%	100.0%	98.8%	1.2%
寧波余姚五彩城	28/06/2014	70,762	62,309	13.6%	97.0%	92.0%	5.0%
上海南翔五彩城	25/10/2014	41,011	38,374	6.9%	97.4%	99.2%	-1.8%
山東淄博萬象匯	27/05/2015	139,352	113,637	22.6%	90.6%	87.8%	2.8%
瀋陽鐵西萬象匯	30/09/2015	176,591	133,882	31.9%	94.0%	92.8%	1.2%
長沙星沙萬象匯	28/11/2015	62,541	46,985	33.1%	99.6%	99.4%	0.2%
山東日照萬象匯	26/09/2016	64,434	15,496	不適用	98.6%	100.0%	不適用
深圳萬象天地	27/09/2017	73,482	-	不適用	96.2%	-	不適用
北京密雲萬象匯	10/11/2017	6,936	-	不適用	99.6%	-	不適用
北京華潤大廈	18/06/1999	226,724	236,284	-4.0%	96.9%	96.6%	0.3%
深圳華潤大廈	09/12/2004	170,906	160,786	6.3%	97.6%	100.0%	-2.4%
瀋陽華潤大廈	09/05/2011	93,763	101,922	-8.0%	93.1%	92.3%	0.8%
成都華潤大廈	20/04/2012	85,055	67,324	26.3%	93.2%	86.1%	7.1%
南寧華潤大廈	06/06/2012	35,074	30,952	13.3%	81.2%	81.6%	-0.4%
杭州華潤大廈	23/03/2015	70,347	34,910	101.5%	71.5%	44.6%	26.9%
上海時代廣場寫字樓	01/07/1997	110,040	124,681	-11.7%	85.3%	93.1%	-7.8%
北京置地廣場寫字樓	01/12/2011	334,039	334,987	-0.3%	95.7%	94.2%	1.5%

投資物業	開業時間	租金收入(港幣千元)			平均出租率(%)		Pt yoy
		二零一七年	二零一六年	% yoy	二零一七年	二零一六年	
北京清河五彩城寫字樓	25/02/2013	22,151	22,367	-1.0%	100.0%	100.0%	0.0%
倫敦20 Gresham Street 寫字樓	30/09/2008	102,992	-	不適用	100.0%	不適用	不適用
其他	不適用	454,105	342,975	32.4%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	01/07/2010	483,054	458,641	5.3%	86.8%	79.7%	7.1%
石梅灣艾美酒店	01/11/2008	74,164	66,079	12.2%	51.2%	37.9%	13.3%
瀋陽君悅酒店	30/08/2013	224,163	219,378	2.2%	68.5%	67.7%	0.8%
大連君悅酒店	12/09/2014	229,958	196,906	16.8%	56.6%	49.8%	6.8%
小徑灣艾美酒店	30/09/2016	91,306	8,409	不適用	44.1%	16.1%	不適用
淄博喜來登酒店	07/10/2016	71,715	15,181	不適用	63.6%	50.8%	不適用
杭州柏悅酒店	28/09/2016	206,273	20,751	不適用	58.6%	21.5%	不適用
合計		<u>8,784,098</u>	<u>7,252,176</u>	<u>21.1%</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

註：上海萬象城本集團持股50%，為不並表項目。

本集團二零一七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)
西安西咸萬象城	西安	100%	164,003	164,003
其中：商業			105,503	105,503
停車場			58,500	58,500
上海萬象城	上海	50%	219,823	109,911
其中：商業			174,000	87,000
停車場			45,823	22,911
北京密雲萬象匯	北京	97.3%	153,660	149,444
其中：商業			107,039	104,102
停車場			46,621	45,342
深圳萬象天地	深圳	100%	467,982	467,982
其中：商業			227,760	227,760
停車場			240,222	240,222
泰州萬象城一期	泰州	100%	45,361	45,361
其中：商業			18,911	18,911
停車場			26,450	26,450
合肥華潤大廈A座	合肥	100%	67,171	67,171
其中：寫字樓			67,171	67,171

截至二零一七年十二月三十一日，本集團在營投資物業總樓面面積共計688.8萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計816.0萬平方米，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	<u>6,887,967</u>	<u>5,997,940</u>	<u>8,160,217</u>	<u>6,136,705</u>
其中：商業	3,856,873	3,292,153	4,419,253	3,363,125
寫字樓	561,959	523,884	2,575,737	1,790,984
酒店	377,151	310,136	686,273	560,607
其他	2,091,984	1,871,767	478,954	421,989

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，二零一七年至二零一九年將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，持續提升盈利能力。

土地儲備

二零一七年，本集團以總地價人民幣1,044.7億元(權益地價人民幣653.4億元)增持了64宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達1,196.6萬平方米。截至二零一七年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為4,897.8萬平方米(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)
華北大區	9,546,456	7,662,608
華東大區	9,672,837	6,427,526
華南大區	12,653,908	9,062,620
華西大區	7,526,318	7,160,027
東北大區	4,544,148	4,354,614
華中大區	4,859,565	3,948,100
其他	174,743	172,369
合計	48,977,975	38,787,864

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備已覆蓋全球60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，關注宏觀調控非主控城市的發展機會，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

截至二零一七年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合港幣1,262.8億元，現金及銀行結存折合港幣643.2億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為35.9%，較二零一六年年底的23.8%上升。

本集團於二零一七年七月二十六日完成人民幣50億元境內中期票據發行，其中人民幣38億元3年期票面利率4.55%，人民幣12億元5年期票面利率4.7%。

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%。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比23%。有息負債總額中，約24%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，於二零一七年十二月三十一日的加權平均融資成本約為4.16%。

二零一七年，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+／穩定展望的評級。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣326.3億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣173.9億元(折合港幣208.0億元)，抵押資產期限從3年到14年不等。

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

截至二零一七年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港僱用了38,087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繼續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。因其他公務安排，本公司副主席唐勇先生及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會以及企業管治委員會的主席及委員們未能出席本公司於二零一七年六月二日舉行之股東周年大會。

除上述安排外，本公司已於二零一七年一月一日至二零一七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二零一七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

二零一七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二零一七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

董事會建議約於二零一八年七月五日向於二零一八年六月十五日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣86.7仙（二零一六年：港幣61.2仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零一八年六月一日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年五月二十八日至二零一八年六月一日(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二零一八年五月二十五日下午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二零一七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)，本公司將於二零一八年六月十五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二零一八年六月十四日下午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二零一七年年報，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
唐勇
副主席

香港，二零一八年三月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生、唐勇先生、俞建先生、張大為先生、李欣先生及謝驥先生；本公司非執行董事為閻飈先生、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。