

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)

截至二零一九年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

摘要

- 二零一九年全年綜合營業額為人民幣1,477.4億元，按年增長21.9%。其中，開發物業營業額為人民幣1,272.0億元，按年增長21.0%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為人民幣120.3億元，按年增長26.3%。
- 二零一九年全年綜合毛利潤率為37.9%，比二零一八年同期的43.4%有所下降。其中，開發物業毛利率由二零一八年同期的42.9%下降為36.5%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一八年同期的65.9%上升至66.5%。
- 二零一九年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣216.5億元，同比增長12.2%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣286.7億元，同比增長18.3%。
- 二零一九年全年結算面積753萬平方米，二零一八年同期為608萬平方米，按年增加23.9%。
- 截至二零一九年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,239.3億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零二零年內結算的開發物業營業額已達人民幣1,286.9億元。
- 二零一九年，本集團新增土儲計容面積2,020萬平方米，截至二零一九年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達6,868萬平方米。
- 二零一九年全年每股股東應佔溢利為人民幣4.12元，二零一八年同期為人民幣3.50元，同比增長17.7%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣3.11元，同比增長11.6%。
- 董事會建議宣派末期股息每股人民幣0.937元(折合港幣1.026元)，計入中期股息每股人民幣0.129元(折合港幣0.144元)，全年股息按年增長0.7%至每股人民幣1.066元(折合港幣1.170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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年」)之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3	147,735,949	121,188,926
銷售成本		(91,735,973)	(68,607,237)
毛利		55,999,976	52,581,689
投資物業之公平值變動收益		10,559,718	6,904,294
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益淨額		29,961	135,205
其他收入、其他收益及虧損		2,828,252	887,601
銷售及市場推廣支出		(5,070,001)	(4,177,139)
一般及行政支出		(5,744,747)	(4,159,441)
應佔於合營企業投資之利潤		1,976,713	194,602
應佔於聯營公司投資之利潤		1,740,993	1,102,169
財務費用	4	(1,326,766)	(1,742,695)
除稅前溢利		60,994,099	51,726,285
所得稅開支	5	(26,642,500)	(24,449,036)
年內溢利	6	34,351,599	27,277,249
以下人士應佔年內溢利			
本公司擁有人		28,672,276	24,237,875
永續資本工具擁有人		289,224	287,625
非控股權益		5,390,099	2,751,749
		34,351,599	27,277,249
本公司普通權益持有人應佔每股盈利		人民幣元	人民幣元
基本			
一年內之溢利	8	4.12	3.50

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	34,351,599	27,277,249
其他全面收益		
其後可能重分類至損益的項目		
現金流對沖：		
年內所產生對沖工具公平值變動之有效部分	(6,559)	–
換算海外業務所產生之匯兌差異	210,808	351,195
其後將不會重分類至損益的項目		
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	643,896	–
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	24,473	30,293
年內其他全面收益	872,618	381,488
年內全面收益總額	35,224,217	27,658,737
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	29,492,074	24,447,569
永續資本工具擁有人	289,224	287,625
非控股權益	5,442,919	2,923,543
	35,224,217	27,658,737

綜合財務狀況表

	二零一九年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	11,104,072	10,773,049
使用權資產	4,664,852	-
投資物業	156,489,981	126,864,008
無形資產	424,977	407,579
土地使用權	-	3,233,200
商譽	11,544	11,544
於合營企業之投資	25,044,774	9,873,381
於聯營公司之投資	15,785,956	21,067,592
透過其他全面收益按公平值列賬之股本工具	1,131,496	1,110,346
按公平值計入損益之金融資產	-	49,030
衍生金融工具	12,220	-
非流動資產之預付款項	3,307,284	1,209,723
遞延稅項資產	8,619,561	7,181,421
應收合營企業款項	8,494,891	5,373,477
應收聯營公司款項	3,721,911	5,025,906
應收非控股權益款項	3,199,816	1,659,818
	<u>242,013,335</u>	<u>193,840,074</u>
流動資產		
供銷售之物業	355,122,141	304,500,869
其他存貨	1,087,786	1,094,343
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	50,563,490	43,515,162
合約資產	728,257	561,007
按公平值計入損益之金融資產	866,022	1,562,320
應收最終控股公司款項	786	-
應收中間控股公司款項	21,328	46,023
應收同系附屬公司款項	1,106,454	729,837
應收合營企業款項	19,018,012	12,406,093
應收聯營公司款項	7,105,703	10,676,946
應收非控股權益款項	9,074,523	5,152,173
預付稅項	11,700,600	10,689,054
現金及銀行結存	63,699,409	70,969,426
	<u>520,094,511</u>	<u>461,903,253</u>

綜合財務狀況表(續)

		二零一九年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	10	98,213,278	88,245,877
租賃負債		206,484	–
合約負債		226,719,664	192,265,229
按公平值計入損益之金融負債		243,941	–
應付最終控股公司款項		230	92
應付中間控股公司款項		899,891	3,003,233
應付同系附屬公司款項		503,174	210,980
應付合營企業款項		4,148,000	1,884,574
應付聯營公司款項		3,183,451	2,216,706
應付非控股權益款項		7,041,359	15,614,023
應付稅項		28,562,495	22,406,736
銀行借貸—一年內到期		17,472,159	14,494,284
優先票據—一年內到期		–	5,569,887
中期票據—一年內到期		3,872,649	2,036,594
		<u>391,066,775</u>	<u>347,948,215</u>
流動資產淨值		<u>129,027,736</u>	<u>113,955,038</u>
資產總值減流動負債		<u>371,041,071</u>	<u>307,795,112</u>
權益			
股本		673,829	655,829
儲備		172,900,303	137,719,978
本公司擁有人應佔權益		173,574,132	138,375,807
永續資本工具		10,000,000	5,000,000
非控股權益		49,898,438	37,328,934
		<u>233,472,570</u>	<u>180,704,741</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	80,798,068	83,501,063
優先票據—一年後到期	13,743,971	7,990,439
中期票據—一年後到期	18,657,750	18,619,448
租賃負債	1,919,539	—
按公平值計入損益之金融負債	6,417	232,420
應付聯營公司款項	—	41,420
應付非控股權益款項	3,002,386	1,463,082
遞延稅項負債	19,440,370	15,242,499
	<u>137,568,501</u>	<u>127,090,371</u>
權益總額及非流動負債	<u>371,041,071</u>	<u>307,795,112</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、衍生金融工具、按公平值計入損益之金融資產及股本投資按其公平值計量。

在應用本集團會計政策時，董事須對無法依循其他途徑得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃按照過往經驗及被視為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的償還特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
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
香港財務報告準則二零一五年至 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

於本年度，本集團已首次應用上述由香港會計師公會頒佈並於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。採納香港財務報告準則第16號租賃導致會計政策變動及於二零一九年一月一日之期初權益結餘減少人民幣18,635,000元。除此以外，新訂及經修訂準則並無對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則之新訂及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) (二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資 ³
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 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期尚待釐定

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始應用時之影響。截至目前，本集團預期該等準則將不會對本集團之財務報表產生重大影響。

3. 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收益、按公平值計入損益之金融工具之公平值變動收益淨額、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。

本集團按經營及可呈報分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一九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
分類收益及業績					
收益					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	124,783,654	-	-	-	124,783,654
於一段時間內確認	2,414,903	1,950,963	1,491,432	20,568,762	26,426,060
其他來源的收益					
租金收入	-	9,528,985	-	-	9,528,985
分類收益	127,198,557	11,479,948	1,491,432	20,568,762	160,738,699
分類間收益	-	(943,560)	-	(12,059,190)	(13,002,750)
來自外部客戶的收益	127,198,557	10,536,388	1,491,432	8,509,572	147,735,949
業績					
分類業績	44,253,378	5,612,091	41,795	127,043	50,034,307
其他收入、其他收益及虧損					2,828,252
投資物業之公平值變動收益					10,559,718
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益淨額					29,961
未分配支出					(1,131,373)
財務費用					(1,326,766)
除稅前溢利					<u>60,994,099</u>

3. 分類資料(續)

本集團按經營及可呈報分類劃分之收益及業績分析如下：(續)

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
分類收益及業績					
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	105,147,535	8,092,375	1,427,077	6,521,939	121,188,926
業績					
分類業績	42,566,047	3,786,801	66,607	143,353	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 公平值變動收益淨額					135,205
未分配支出					(1,020,928)
財務費用					(1,742,695)
除稅前溢利					<u>51,726,285</u>

4. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	7,446,286	6,124,699
租賃負債之利息總額	97,712	–
銀行收費總額	196,768	149,648
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>(6,414,000)</u>	<u>(4,531,652)</u>
	<u>1,326,766</u>	<u>1,742,695</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
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	10,969,197	11,507,794
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	13,129,391	12,722,209
香港利得稅	77	128
其他司法管轄區的稅項支出	<u>4,371</u>	<u>20,786</u>
	24,103,036	24,250,917
遞延稅項	<u>2,539,464</u>	<u>198,119</u>
	<u>26,642,500</u>	<u>24,449,036</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中國附屬公司的稅率為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。

5. 所得稅開支(續)

(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%(二零一八年：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支出

其他司法管轄區的稅項支出主要指英國的即期稅項支出。根據英國稅法，在英國經營之附屬公司之稅率為19%(二零一八年：19%)。

6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

年內溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備折舊	603,641	564,925
使用權資產折舊	157,392	–
土地使用權攤銷	–	42,745
無形資產攤銷	14,083	14,083

7. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零一九年中期股息，每股普通股人民幣0.129元 (二零一八年：人民幣0.11元)	894,091	762,403
二零一九年擬派末期股息，每股普通股人民幣0.937元 (二零一八年：人民幣0.949元)(附註)	<u>6,681,690</u>	<u>6,779,737</u>
	<u>7,575,781</u>	<u>7,542,140</u>

附註：於二零二零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二零一九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0.937元(折合港幣1.026元)，總計約人民幣6,681,690,000元(折合約港幣7,316,344,000元)，此乃基於本公司最新已發行普通股份數目7,130,939,579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，但將於本公司截至二零二零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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.949元(折合約港幣1.112元)，總計約人民幣6,779,737,000元(折合約港幣7,707,205,000元)，已於二零一九年六月六日之本公司股東週年大會中批准，並於本年度內派付。

8. 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
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>28,672,276</u>	<u>24,237,875</u>
	二零一九年	二零一八年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	<u>6,964,272,912</u>	<u>6,930,939,579</u>

由於截至二零一九年及二零一八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。

9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款及應收票據(附註a)	2,746,618	2,207,118
減：呆賬撥備(附註a)	<u>(90,572)</u>	<u>(89,657)</u>
	<u>2,656,046</u>	<u>2,117,461</u>
就收購土地使用權之預付款項(附註b)	<u>13,651,542</u>	<u>8,482,689</u>
其他應收賬項	15,970,822	14,436,898
減：呆賬撥備	<u>(420,741)</u>	<u>(346,589)</u>
	<u>15,550,081</u>	<u>14,090,309</u>
預付款項及訂金	<u>18,705,821</u>	<u>18,824,703</u>
	<u>50,563,490</u>	<u>43,515,162</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。租賃物業的租金收入及建築合約的所得款項一般根據相關協議的條款收取。

除出售物業之所得款項，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30至45天的信貸期，甚或不會給予任何信貸期。

9. 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)

以下為報告期末(已扣除呆賬撥備)應收賬款及應收票據之賬齡分析：

	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
0-30天	1,259,833	664,913
31-60天	215,406	190,162
61-90天	147,003	175,757
91-180天	344,477	503,534
181-365天	422,906	304,721
超過1年	266,421	278,374
	2,656,046	2,117,461

(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。

10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註a)	70,842,672	53,797,915
其他應付賬項(附註b)	27,370,606	34,447,962
	98,213,278	88,245,877

10. 應付賬款及其他應付賬項(續)

附註：

(a) 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據之平均信貸期按合同條款規定，正常為30天至1年。

以下為於報告期末根據發票日期應付賬款及應付票據之賬齡分析：

	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
0-30天	32,069,923	22,938,273
31-60天	3,109,428	2,048,840
61-90天	2,536,177	1,332,803
91-180天	6,903,590	4,598,350
181-365天	11,023,956	7,046,217
超過1年	15,199,598	15,833,432
	<u>70,842,672</u>	<u>53,797,915</u>

(b) 其他應付賬項

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

華潤集團將繼續支持華潤置地“做實、做強、做大、做好、做長”

本人欣然向各位股東提呈本公司及本集團二零一九年十二月三十一日止之年度業務回顧與展望。

二零一九年，面對國內外風險挑戰上升的複雜局面，全國堅持穩中求進工作總基調，堅持以供給側結構性改革為主線，推動高質量發展，扎實做好「穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期」工作，保持經濟社會持續健康發展，GDP同比增長6.1%。對於房地產行業，政府堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產行業平穩健康發展。

二零一九年，全國房地產開發投資完成額人民幣13.2萬億元，同比增長9.9%；商品房銷售額人民幣16.0萬億元，同比增長6.5%；商品房銷售面積17.2億平方米，與二零一八年基本持平。本集團堅定落實京津冀協同發展、長三角一體化發展、粵港澳大灣區建設三大國家區域戰略，在重點區域加大優質資源配置，實施戰略性城市梯級佈局，堅持深耕戰略，提高運營效率，全年實現簽約額人民幣2,425億元，繼續保持行業規模前十名。

二零一九年，全國社會消費品零售總額人民幣41.2萬億元，同比增長8.0%。最終消費支出對國內生產總值增長貢獻率達57.8%，拉動GDP增長3.5個百分點，消費連續6年成為經濟增長第一拉動力。本集團通過高效的運營管理，所持購物中心零售額達人民幣645.9億元，同比增長36.6%，零售額增速繼續保持市場領先水平。

於回顧年度內，本集團緊緊圍繞「轉型、提質、穩健、創新」的管理主題，始終堅定「城市綜合投資開發運營商」定位，著力推動質量變革、效率變革、動力變革，持續優化「開發物業+投資物業+X」商業模式，聚焦城市升級、消費升級、產業升級，推動城市更新、物業服務、康養地產、長租公寓、產業地產、建設業務、文體場館運營、影院等業務創新發展。

業績回顧

二零一九年，本集團共實現綜合營業額人民幣1,477.4億元，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣216.5億元，計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣286.7億元。本集團實現每股股東應佔盈利人民幣4.12元，其中，每股核心股東應佔溢利人民幣3.11元。截至二零一九年十二月三十一日，每股淨資產達人民幣24.34元，較二零一八年底的每股淨資產增長21.9%。

本公司董事會決議宣派末期股息每股人民幣0.937元(折合港幣1.026元)，較二零一八年末期股息減少1.3%。

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，本集團綜合營業額復合增速達26.0%，每股盈利復合增速達18.2%，每股股息復合增速達17.7%。

開發物業

二零一九年，本集團開發物業實現營業額人民幣1,272.0億元，同比增長21.0%；結算毛利率36.5%，同比降低6.4個百分點。

於回顧年度內，本集團堅持高效運營，加速公建去化，庫存結構得到優化；重塑客戶管理體系，建立了以客戶為中心的「全週期、全價值鏈、全旅程」的客戶關係管理體系，住宅客戶滿意度持續提升；全面完成產品標準化制定及落地，產品標準化成果處行業領先水平；深化推動成本業務標準化和成本信息化建設，優化成本管理體系；聚焦質量高品質、開發高效率、交付低風險、結算成本優，全面、系統地提升工程管理水平。

投資物業

二零一九年，本集團投資物業實現營業額人民幣120.3億元，同比增長26.3%。其中，購物中心業務營業額人民幣91.5億元，同比增長33.4%；寫字樓業務營業額人民幣13.9億元，同比增長12.3%；酒店業務營業額人民幣14.9億元，同比增長4.5%。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團在營投資物業規模維持行業前列，總建築面積超過1,000萬平方米。購物中心方面，已開業萬象城／萬象天地25個，萬象匯17個，儲備項目46個。另有管理輸出購物中心項目28個，其中在營項目19個，儲備項目9個。

於回顧年度內，本集團新開業購物中心8個，重裝開業3個。新開業購物中心分別為蘇州吳江萬象匯、哈爾濱松北萬象匯、臨沂萬象匯、桂林萬象城、合肥廬陽萬象匯、濟南萬象城、崑山萬象匯、揚州萬象匯；重裝開業項目分別為鞍山萬象匯、福州倉山萬象里、上海華潤時代廣場。平均開業率為96%，8家首日業績超過人民幣1,000萬元。此外，本集團堅持戰略導向，積極獲取優質資源，在北京、深圳等城市新獲取了多個優質商業項目。

土地儲備

於回顧年度內，本集團強化精準投資，堅持「調結構、調節奏、調佈局」，積極拓寬多元化的資源獲取渠道。新進入國內9個城市，新獲取82個項目，土地合同總地價為人民幣1,424億元，新增土地儲備合同計容建築面積2,020萬平方米，其中開發物業1,784萬平方米，持有物業236萬平方米。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團已進入全球80個城市，總土地儲備面積達6,868萬平方米，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5,852萬平方米，投資物業土地儲備面積1,016萬平方米。一、二線及具有產業支撐的三線城市土地儲備佔比達83.8%，土地儲備結構持續優化。

X業務戰略及創新發展

於回顧年度內，本集團堅持深化「開發物業+投資物業+X」商業模式，推動創新業務發展，為本集團長期穩健發展培育新的利潤增長點。

城市更新業務立足灣區，重點拓展廣州、深圳、東莞、佛山和惠州；走向全國，重點拓展有政策傾斜的城市，為本集團長期可持續發展提供優質土地。

物業服務以「致力於成為中國最值得托付的資產運營服務商」為願景，聚焦品質物業、資產經營、智慧物聯三大業務組合，拓展一二線城市的優質項目，打牢服務基礎，進一步加強與客戶間的緊密聯繫。

康養業務本著「發揮自身優勢、獲取稀缺資源、打造核心能力及商業模式」的發展理念，以三大都市圈為基礎，重點聚焦粵港澳大灣區中心城市，積極打造運營服務核心能力和品牌力，嘗試集教育、醫療、養老、康復(護理)、研究「五位一體」的創新模式，初步實現康養業務的產業閉環。

長租業務積極響應國家「大力發展租賃住房」的號召，以風險控制為底線，聚焦核心城市，積極拓展集體用地、租賃用地等規模性項目，在營項目業績穩步增長。

財務政策

本集團堅持穩健的財務政策，截至二零一九年十二月三十一日，總有息負債比率為36.6%，較二零一八年底的42.3%下降5.7個百分點，淨有息負債率為30.3%，較二零一八年底的33.9%下降3.6個百分點，維持在行業較低水平。年內，標普、穆迪及惠譽維持本公司的「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。

二零一九年，本集團繼續秉承「誠實守信、業績導向、以人為本、創新發展」的華潤價值觀，以「建設美麗城市，營造美好生活」為使命，攜手利益相關方共同成長。

二零一九年，本集團在新建項目加大採用環保材料及低碳設備等舉措，持續推進排放物管理，倡導節約能源和資源。

二零一九年三月，本公司在董事會層面成立了企業社會責任委員會，組織開展ESG培訓，進一步推進可持續發展工作的系統化管理。本集團連續六年在香港聯交所網站發佈可持續發展報告，連續五次獲得中國社科院社會責任研究中心五星級報告評級，並且建立了以編促管的工作機制，由總部帶領各大區、各事業部編制獨立報告，全面推動華潤置地所屬各單位及各業務條線對社會責任管理工作的重視和融合。

本集團在ESG方面的努力及工作成果得到了廣泛認可。二零一九年本集團繼續入選恆生可持續發展企業指數(HSSUS)30隻成份股之一。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6年位列房地產行業第一。

前景展望

二零二零年，是全面建成小康社會、實現第一個百年目標的決勝之年，也是華潤置地實現「十三五」收官和「十四五」開啓交匯的關鍵之年。面對年初突然爆發的新冠肺炎疫情，華潤集團堅決貫徹國家部署，充分發揮多元化民生類企業優勢，各大業務板塊協同配合，緊急調配物資，保障全國尤其是疫情重點區域民生物資供給。本集團落實華潤集團要求，「抗疫情」、「穩經營」雙管齊下。全體動員，共克時艱，努力做好疫情防控；全力以赴保持生產經營穩定運行，力爭實現業績有質量的持續增長。

在開發物業方面，本集團將順應變化趨勢，深度參與國家城鎮化進程，加強投資力度，夯實基礎管理：

本集團將堅持「調結構」，圍繞戰略導向，優化資源配置，因城因項施策，實現投資結構有質量的調整；堅持「調節奏」，主動識別市場節奏變化，動態調整投資策略，實現投資節奏有質量的管理；堅持「調佈局」，聚焦京津冀、長三角、粵港澳三大熱點區域，聚焦國家中心城市和相關城市群，傾斜資源和團隊，深耕重點發展區域，爭做區域領先，實現投資佈局有質量的優化。

本集團將夯實基礎管理，持續提升運營效率，提升土儲供貨率和庫存去化率，加速公建去化，優化供應鏈生態，深化推進產品、工程、成本、客戶關係管理體系的優化，實現「降本提質增效」。

本集團將繼續大力發展開發物業，確保「高品質、高效率、低風險、優成本」，持續提升品牌影響力，保持銷售規模行業前十的地位，實現規模和利潤雙增長。

在投資物業方面，本集團將順應新零售發展趨勢，多元化挖掘增量和存量機會，實現規模高質量有序增長；優化商業運營管理標準，提高經營質量和運營效率；積極嘗試商業創新，明確商業數字化戰略，推動投資物業的資產證券化，繼續保持中國商業地產的領先地位。

在創新業務方面，本集團將聚焦城市升級、消費升級和產業升級，緊密圍繞「城市綜合投資開發運營商」的定位，依託主業、服務主業，做好戰略聚焦、商業模式聚焦，注重發展質量，不斷探索支撐華潤置地持續發展的新引擎。

在數字化置地方面，圍繞「智能化、數字化、信息化、網絡安全」，以數字化平台為軌道，推進「運營+、客戶+、產品+、員工+」的數字化體系建設，實現全業務實時在線、高效協同，建立與客戶全方位連接，提升華潤置地的智能化和信息化水平。

本集團經歷二十餘年的發展，形成了清晰領先的發展戰略、成熟完善的運營體系、勤奮務實的人才團隊。展望二零二零年，本集團將繼續：

堅持「做實，做強，做大，做好，做長」的發展理念；

堅持「品質給城市更多改變」的品牌理念；

堅持「開發物業+投資物業+X」的商業模式；

堅持「固本強基、質量發展、穩中精進」的管理主題。

本集團有信心也有能力實現「十三五」完美收官，在百舸爭流的時代浪潮中砥礪前行，以更加嶄新和飽滿的姿態迎接「十四五」的到來。

最後，本人謹代表董事會，向股東、客戶、社會各界的鼎力支持致以衷心感謝！

管理層討論與分析

二零一九年，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，為二零二零年全年業績奠定了良好的基礎。

第一部分、二零一九年業績回顧

1、二零一九年開發物業簽約情況回顧

二零一九年，本集團實現簽約額人民幣2,425億元，實現簽約面積1,324.8萬平方米，分別較去年同期增長15.1%和10.5%。

本集團二零一九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	52,728,000	21.7%	2,531,963	19.1%
華東大區	72,927,453	30.1%	3,057,850	23.1%
華南大區	48,151,178	19.9%	1,796,065	13.5%
華西大區	26,236,674	10.8%	2,273,487	17.2%
東北大區	25,436,688	10.5%	2,092,944	15.8%
華中大區	<u>17,020,008</u>	<u>7.0%</u>	<u>1,496,040</u>	<u>11.3%</u>
合計	<u>242,500,001</u>	<u>100.0%</u>	<u>13,248,349</u>	<u>100.0%</u>

2、二零一九年開發物業結算情況回顧

二零一九年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣1,272.0億元，較去年同期增長21.0%，結算面積753.5萬平方米，較去年同期增加23.9%。二零一九年本集團開發物業的結算毛利率為36.5%，低於去年同期的42.9%。

本集團二零一九年結算營業額區域構成如下：

區域	結算營業額		結算面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
華北大區	23,647,498	18.6%	1,224,948	16.2%
華東大區	26,005,096	20.5%	1,326,568	17.6%
華南大區	34,238,383	26.9%	1,196,131	15.9%
華西大區	17,072,331	13.4%	1,481,919	19.7%
東北大區	17,697,898	13.9%	1,536,727	20.4%
華中大區	8,537,351	6.7%	768,497	10.2%
合計	<u>127,198,557</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,534,790</u>	<u>100.0%</u>

截至二零一九年十二月三十一日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,239.3億元，有待陸續結算。其中，人民幣1,286.9億元將於二零二零年結算，為本集團二零二零年的業績實現打下了堅實的基礎。

3、二零一九年投資物業回顧

1) 購物中心

截至二零一九年十二月三十一日，本集團購物中心評估後資產賬面總值為人民幣1,131.7億元，佔本集團資產總值14.8%。年內，購物中心租金收入達人民幣91.5億元，同比增長33.4%，出租率達94.9%，同比上升0.6個百分點。

2) 寫字樓

截至二零一九年十二月三十一日，本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣357.6億元，佔本集團資產總值4.7%。年內，寫字樓租金收入達人民幣13.9億元，同比增長12.3%，受年內新投入運營的寫字樓初期出租率較低等因素影響，年內本集團寫字樓出租率72.9%，同比下降16.9個百分點。

3) 酒店

截至二零一九年十二月三十一日，本集團已開業酒店9家，該業務全年營業額達人民幣14.9億元，按年增長4.5%，酒店平均入住率達69.9%，同比上升3.7個百分點，由於經營效率提升，酒店業務EBITDA率按年增加1.4個百分點至27.3%。

本集團二零一九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)
蘇州吳江萬象匯	蘇州	50.0%	123,579	61,790
其中：商業			91,287	45,644
停車場			32,292	16,146
蘇州崑山萬象匯	崑山	51.0%	170,021	86,711
其中：商業			101,399	51,714
停車場			68,622	34,997
濟南萬象城	濟南	55.0%	306,457	168,551
其中：商業			188,220	103,521
停車場			118,237	65,030
臨沂萬象匯	臨沂	100.0%	169,682	169,682
其中：商業			105,132	105,132
停車場			64,550	64,550
哈爾濱松北萬象匯	哈爾濱	100.0%	118,280	118,280
其中：商業			89,280	89,280
停車場			29,000	29,000
桂林萬象城	桂林	100.0%	139,416	139,416
其中：商業			95,455	95,455
停車場			43,961	43,961
合肥廬陽萬象匯	合肥	100.0%	99,080	99,080
其中：商業			75,316	75,316
停車場			23,764	23,764
北京華潤崑崙中心寫字樓	北京	100.0%	32,700	32,700
廈門華潤大廈	廈門	100.0%	95,952	95,952

截至二零一九年十二月三十一日，本集團在營投資物業總樓面面積共計1,106萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計1,016萬平方米，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	11,059,155	9,521,311	10,158,595	6,936,593
其中：商業	5,472,009	4,654,918	5,283,599	3,747,110
寫字樓	1,101,778	1,045,435	2,230,912	1,426,536
酒店	477,318	408,900	1,074,102	791,390
其他	4,008,050	3,412,058	1,569,982	971,557

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。

4、二零一九年物業管理業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日，本集團物業管理在管面積規模達1.4億平方米，按年增長40.8%，物業管理收入達人民幣57.8億元，同比增長31.5%，其中住宅及其他物業管理收入達人民幣38.1億元，同比增長35.8%，投資物業管理費收入人民幣19.7億元，同比增長24.0%。

5、二零一九年建築業務回顧

本集團建築業務主要提供建設服務及空間管理，以專業化建築、裝飾、機電、家私、幕牆、裝飾設計、建材等七大業務為基礎，打造出綜合性、一體化的城市營建體系。二零一九年該業務營業額達人民幣148.0億元，同比增長20.1%，有力支持了本集團重點項目的建設，如西安會展中心、濟南萬象城等。

第二部分、土地儲備

二零一九年，本集團以總地價人民幣1,424.4億元(權益地價人民幣933.9億元)增持了82宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達2,020萬平方米。截至二零一九年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為6,868萬平方米，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	14,498,967	9,038,887
華東大區	10,463,408	6,304,307
華南大區	14,683,773	9,037,492
華西大區	12,098,587	10,991,210
東北大區	6,938,211	6,458,865
華中大區	9,925,143	6,728,547
其他	69,183	48,658
合計	<u>68,677,272</u>	<u>48,607,966</u>

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備已覆蓋全球79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。

第三部分、貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險

截至二零一九年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合人民幣1,345.4億元，現金及銀行結存折合人民幣637.0億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為30.3%，較二零一八年底的33.9%小幅下降。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比7.9%。有息負債總額中，約15.9%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，於二零一九年十二月三十一日的加權平均融資成本約為4.45%。

二零一九年，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。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣545億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣207.7億元，抵押資產期限從3年到25年不等。

截止二零一九年十二月三十一日，本集團通過交叉貨幣掉期合約進行匯率及利率風險對衝的交易本金總金額約為港幣15.0億元(折合人民幣13.4億元)，通過交叉貨幣掉期合約進行匯率風險對衝的交易本金總金額約為美元6.0億元(折合人民幣41.9億元)，通過利率掉期進行利率風險對衝的交易本金總金額約為英鎊8,580萬元(折合人民幣8.8億元)。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。

第四部分、僱員及薪酬政策

截至二零一九年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港雇用了51,976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。

第五部分、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」)。

於二零一九年一月一日至二零一九年二月十一日期內，吳向東先生於辭任本公司主席後仍留任提名委員會主席。於二零一九年二月十二日，吳向東先生辭任本公司提名委員會主席，而唐勇先生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。

除上述安排外，本公司已於二零一九年一月一日至二零一九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二零一九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

二零一九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二零一九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

董事會建議約於二零二零年七月十五日向於二零二零年六月二十二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.937元(折合港幣1.026元，二零一八年：港幣1.112元)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零二零年六月二日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年五月二十七日至二零二零年六月二日(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二零二零年五月二十六日下午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54樓。

為確定收取建議之截至二零一九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)，本公司將於二零二零年六月二十二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二零二零年六月十九日下午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54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二零一九年年報，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
王祥明

中國，二零二零年三月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、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王祥明先生、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。