

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)

截至二零一六年十二月三十一日止  
財政年度業績公佈

## 摘要

- 二零一六年全年綜合營業額為港幣1,093.3億元，按年增長5.2%。其中，開發物業營業額為港幣987.3億元，按年增長5.0%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為港幣72.5億元，按年增長8.5%。
- 二零一六年全年綜合毛利潤率為33.7%，比二零一五年同期的31.1%有所改善。其中，開發物業毛利率由二零一五年同期的30.0%提升為32.3%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零一五年同期的59.6%小幅上升至60.6%。
- 二零一六年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣162.7億元，同比增長13.9%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣195.0億元，同比增長10.2%。
- 二零一六年全年結算面積733萬平方米，二零一五年同期為706萬平方米，按年增加3.7%。
- 截至二零一六年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣993.3億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零一七年內結算的開發物業營業額已達人民幣546.6億元。
- 二零一六年除從母公司收購資產外，全年新增土儲計容面積1,052萬平方米，截至二零一六年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達4,485萬平方米。
- 二零一六年全年每股股東應佔溢利為港幣281.4仙，二零一五年同期為港幣261.7仙，同比增長7.5%；本公司每股核心股東應佔溢利港幣234.8仙，同比增長11.1%。
- 董事會建議宣派末期股息每股港幣61.2仙，計入中期股息每股港幣9.2仙，全年股息按年增長22.6%至每股港幣70.4仙，派息比率約為二零一六年核心股東應佔溢利的30.0%，較二零一五年的28.0%按年提升2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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「二零一六年」)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	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
收益	4	109,327,527	103,906,275
銷售成本		<u>(72,438,555)</u>	<u>(71,561,543)</u>
毛利		36,888,972	32,344,732
投資物業之公平值變動收益		4,830,649	4,722,778
其他收入及其他收益		2,588,792	2,684,107
銷售及市場推廣支出		(3,245,449)	(3,336,655)
一般及行政支出		(3,082,962)	(3,061,769)
應佔於合營企業投資之利潤		618,180	323,406
應佔於聯營公司投資之虧損		(17,572)	(25,271)
財務費用	5	<u>(193,318)</u>	<u>(929,589)</u>
除稅前溢利		38,387,292	32,721,739
所得稅開支	6	<u>(15,888,148)</u>	<u>(13,159,980)</u>
年內溢利	7	<u>22,499,144</u>	<u>19,561,759</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		19,500,880	17,697,752
非控股權益		<u>2,998,264</u>	<u>1,864,007</u>
		<u>22,499,144</u>	<u>19,561,759</u>
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股盈利	9		
基本		281.4	261.7
攤薄		<u>不適用</u>	<u>261.6</u>

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
年內溢利	<u>22,499,144</u>	<u>19,561,759</u>
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	(12,074,421)	(10,949,731)
因處置附屬公司引致匯兌儲備反沖	<u>-</u>	<u>100,360</u>
	<u>(12,074,421)</u>	<u>(10,849,371)</u>
年內全面收益總額	<u><u>10,424,723</u></u>	<u><u>8,712,388</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	9,169,980	8,220,004
非控股權益	<u>1,254,743</u>	<u>492,384</u>
	<u><u>10,424,723</u></u>	<u><u>8,712,388</u></u>

## 綜合財務狀況表

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日	二零一五年 一月一日
附註	港幣千元	港幣千元 (經重列)	港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9,031,416	7,206,804	7,002,332
投資物業	95,141,210	89,549,896	80,402,560
土地使用權	2,257,561	2,382,385	2,549,883
商譽	13,810	-	-
於合營企業之投資	3,679,335	4,234,510	3,542,441
於聯營公司之投資	6,386,403	6,292,824	124,969
可供出售投資	56,574	13,075	191,093
非流動資產之預付款項	405,271	300,824	745,642
遞延所得稅資產	3,824,508	705,913	487,576
應收非控股權益款項	1,470,735	474,435	400,290
應收合營企業款項	3,647,902	985,946	-
應收聯營公司款項	3,185,621	-	-
	<u>129,100,346</u>	<u>112,146,612</u>	<u>95,446,786</u>
<b>流動資產</b>			
供銷售之物業	195,662,615	193,102,990	190,949,373
其他存貨	762,507	626,188	609,430
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	10 44,291,363	27,666,987	27,636,464
應收客戶合約工程款項	271,613	330,086	268,119
應收中間控股公司款項	12,394	741,122	597,460
應收同系附屬公司款項	180,562	114,447	83,758
應收合營企業款項	51,115	4,628,693	3,161,470
應收聯營公司款項	1,888,810	6,707,495	1,966,346
應收非控股權益款項	857,669	1,089,412	319,366
預付稅項	7,291,808	3,404,243	3,114,805
現金及銀行結存	46,673,952	47,058,032	45,343,286
	<u>297,944,408</u>	<u>285,469,695</u>	<u>274,049,877</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	11 58,645,409	52,192,512	46,295,815
預售物業已收墊款	105,663,376	96,316,492	81,902,994
應付客戶合約工程款項	150,461	162,059	99,437
應付最終控股公司款項	103	110	117
應付中間控股公司款項	12,150	3,033,776	3,658,696
應付同系附屬公司款項	6,683,541	7,201,912	4,391,718
應付合營企業款項	428,060	607,066	582,117
應付聯營公司款項	158,137	168,602	-
應付非控股權益款項	4,853,013	5,070,745	3,066,587
應付稅項	15,525,980	9,978,751	9,308,972
銀行及其他借貸—一年內到期	11,988,217	6,416,304	21,326,869
優先票據—一年內到期	-	7,773,576	-
	<u>204,108,447</u>	<u>188,921,905</u>	<u>170,633,322</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>93,835,961</u>	<u>96,547,790</u>	<u>103,416,555</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>222,936,307</u>	<u>208,694,402</u>	<u>198,863,341</u>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一五年 一月一日 港幣千元 (經重列)
<b>權益</b>			
股本	693,094	693,094	583,122
儲備	115,744,410	114,880,503	105,675,909
本公司擁有人應佔權益	116,437,504	115,573,597	106,259,031
非控股權益	22,721,138	16,913,995	11,559,608
	139,158,642	132,487,592	117,818,639
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—一年後到期	46,734,125	47,513,148	44,576,478
優先票據—一年後到期	15,342,590	15,341,724	23,113,386
中期票據—一年後到期	5,686,201	-	-
長期應付款項	-	16,361	-
應付一間中間控股公司款項	-	470,273	1,745,071
應付一間同系附屬公司款項	-	-	76,058
應付一間聯營公司款項	425,070	202,917	-
應付非控股權益款項	3,168,554	1,293,381	1,433,261
遞延所得稅負債	12,421,125	11,369,006	10,100,448
	83,777,665	76,206,810	81,044,702
<b>權益總額及非流動負債</b>	222,936,307	208,694,402	198,863,341

## 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

於二零一六年八月二十六日，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」)將其於明翠企業有限公司及其附屬公司(「明翠集團」)之全部權益轉讓予本集團，代價為人民幣6,236,000,000元(相當於港幣7,296,000,000元)。明翠集團主要從事於中華人民共和國(「中國」)經營物業開發及停車場業務。

於二零一六年六月三十日之前，Urban Car Park Holdings Limited(「Urban Car Park Holdings」)由China Resources Urban Car Park Investment Partnership, L.P.(「Partnership」)全資擁有，當中Urban Car Park Capital Partners Limited為普通合夥人。Partnership由華潤集團之全資附屬公司Shiftwell Investment Limited(「Shiftwell」)擁有45.28%及由三名有限合夥人(「有限合夥人」)擁有54.72%。Urban Car Park Holdings主要從事於中國經營停車場業務。因此，華潤集團於Urban Car Park Holdings之權益由華潤集團根據香港財務報告準則第11號入賬列為聯營公司。於二零一六年六月三十日，有限合夥人將其於Partnership之54.72%權益轉讓予Shiftwell，代價為42,969,000美元(相等於港幣333,389,000元)。Urban Car Park Holdings成為Shiftwell及華潤集團之全資附屬公司，本次收購產生的商譽港幣13,810,000元已由華潤集團確認。於同一天，Shiftwell將Urban Car Park Holdings的全部權益轉讓予明翠集團。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，獲取明翠集團屬於根據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。

合併實體或業務之資產淨值乃按控制方之現有賬面值合併入賬。被收購實體或業務的資產及負債應按照控制方財務報表所述的賬面值記錄(即需要記錄被收購實體或業務的可識別資產及負債於控制方最初自第三方收購之日的公平值，控制方綜合財務報表會記錄以前收購產生的任何商譽及少數股東權益)。在控制方持續擁有權益之條件下，共同控制合併時並無就商譽或收購人權益對應於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值高出成本之部份確認任何金額。已於綜合股本變動表的其他儲備就合併實體或業務之股份/註冊資本與相關投資成本之抵銷作出調整。

## 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)

過往年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股本變動表及綜合現金流量表經重列計入明翠集團而非Urban Car Park Holdings及其附屬公司之經營業績，猶如本次收購自各實體或業務受華潤集團控制日已完成。於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表已經重列以調整明翠集團(而非Urban Car Park Holdings)於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日存續之資產及負債之賬面值，猶如該等實體或業務自首次受華潤集團控制當日起經合併。當Urban Car Park Holdings及其附屬公司的業務首次受共同控制時，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出調整以納入Urban Car Park Holdings及其附屬公司自二零一六年六月三十日起之資產及負債以及經營業績。

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」)(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」)的全部股權予本集團。冠德集團之主要業務為於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，本公司之全資附屬公司華潤置地(蘇州)有限公司(「華潤置地(蘇州)」)持有華潤置地南京發展有限公司(「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，華潤集團之全資附屬公司持有華威永盛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)變為本集團的附屬公司。

本公司董事認為，根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號，將併購會計法應用於冠德集團及華潤置地(南京)(統稱「被收購業務」)之收購(即涉及受共同控制實體之業務合併)，能更好地反映交易的經濟實質，將為財務報表使用者提供更相關及有用的資料。本集團及已收購實體被視為持續經營實體。已於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之過往綜合財務報表就被收購業務之業務合併產生的該等重列影響作出調整。

## 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)

上述重列對截至二零一五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 二零一五年 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 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列)
收益	103,393,234	513,041	103,906,275
銷售成本	<u>(71,095,093)</u>	<u>(466,450)</u>	<u>(71,561,543)</u>
毛利	32,298,141	46,591	32,344,732
投資物業之公平值變動收益	4,602,361	120,417	4,722,778
其他收入及其他收益	2,556,439	127,668	2,684,107
銷售及市場推廣支出	(3,305,809)	(30,846)	(3,336,655)
一般及行政支出	(3,006,063)	(55,706)	(3,061,769)
應佔於合營企業投資之利潤	323,406	–	323,406
應佔於聯營公司投資之虧損	(25,271)	–	(25,271)
財務費用	<u>(922,933)</u>	<u>(6,656)</u>	<u>(929,589)</u>
除稅前溢利	32,520,271	201,468	32,721,739
所得稅開支	<u>(13,142,592)</u>	<u>(17,388)</u>	<u>(13,159,980)</u>
年內溢利	<u>19,377,679</u>	<u>184,080</u>	<u>19,561,759</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人	17,527,459	170,293	17,697,752
非控股權益	<u>1,850,220</u>	<u>13,787</u>	<u>1,864,007</u>
	<u>19,377,679</u>	<u>184,080</u>	<u>19,561,759</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)

上述重列對截至二零一五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 二零一五年 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 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列)
年內溢利	19,377,679	184,080	19,561,759
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)	(216,303)	(10,949,731)
因處置附屬公司引致匯兌儲備反沖	100,360	-	100,360
	(10,633,068)	(216,303)	(10,849,371)
年內全面收益總額	8,744,611	(32,223)	8,712,388
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	8,239,970	(19,966)	8,220,004
非控股權益	504,641	(12,257)	492,384
	8,744,611	(32,223)	8,712,388

## 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)

重列對於二零一五年一月一日之綜合財務狀況表之影響如下：

	二零一五年 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	二零一五年 一月一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,960,903	41,429	7,002,332
投資物業	79,239,669	1,162,891	80,402,560
土地使用權	2,239,020	310,863	2,549,883
於合營企業之投資	3,542,441	–	3,542,441
於聯營公司之投資	8,617	116,352	124,969
可供出售投資	191,093	–	191,093
非流動資產之預付款項	744,205	1,437	745,642
遞延所得稅資產	475,690	11,886	487,576
應收一間非控股權益款項	400,290	–	400,290
	<u>93,801,928</u>	<u>1,644,858</u>	<u>95,446,786</u>
流動資產			
供銷售之物業	186,402,200	4,547,173	190,949,373
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	27,589,815	46,649	27,636,464
應收客戶合約工程款項	268,119	–	268,119
應收中間控股公司款項	597,460	–	597,460
應收同系附屬公司款項	64,466	19,292	83,758
應收合營企業款項	3,161,470	–	3,161,470
應收聯營公司款項	1,510,871	455,475	1,966,346
應收非控股權益款項	319,366	–	319,366
預付稅項	3,096,503	18,302	3,114,805
現金及銀行結存	44,857,414	485,872	45,343,286
	<u>268,477,114</u>	<u>5,572,763</u>	<u>274,049,877</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)

重列對於二零一五年一月一日之綜合財務狀況表之影響如下：(續)

	二零一五年 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	二零一五年 一月一日 港幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	45,683,227	612,588	46,295,815
預售物業已收墊款	81,497,431	405,563	81,902,994
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	782,578	2,876,118	3,658,696
應付同系附屬公司款項	2,253,964	2,137,754	4,391,718
應付合營企業款項	582,117	–	582,117
應付非控股權益款項	3,066,587	–	3,066,587
應付稅項	9,267,166	41,806	9,308,972
銀行及其他借貸—一年內到期	21,218,979	107,890	21,326,869
	<u>164,451,603</u>	<u>6,181,719</u>	<u>170,633,322</u>
流動資產(負債)淨值	<u>104,025,511</u>	<u>(608,956)</u>	<u>103,416,555</u>
資產總值減流動負債	<u>197,827,439</u>	<u>1,035,902</u>	<u>198,863,341</u>
<b>權益</b>			
股本	583,122	–	583,122
儲備	105,048,121	627,788	105,675,909
本公司擁有人應佔權益	105,631,243	627,788	106,259,031
非控股權益	11,491,779	67,829	11,559,608
	<u>117,123,022</u>	<u>695,617</u>	<u>117,818,639</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸			
—一年後到期	44,568,365	8,113	44,576,478
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	155,729	1,745,071
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	1,433,261	–	1,433,261
遞延所得稅負債	9,924,005	176,443	10,100,448
	<u>80,704,417</u>	<u>340,285</u>	<u>81,044,702</u>
權益總額及非流動負債	<u>197,827,439</u>	<u>1,035,902</u>	<u>198,863,341</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)

重列對本集團於二零一五年一月一日之權益之財務影響概述如下：

	二零一五年 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	二零一五年 一月一日 港幣千元 (經重列)
股本	583,122	-	583,122
股份溢價	35,531,314	-	35,531,314
匯兌儲備	11,946,668	90,336	12,037,004
其他儲備	3,981,684	-	3,981,684
保留溢利	53,588,455	537,452	54,125,907
非控股權益	11,491,779	67,829	11,559,608
	<u>117,123,022</u>	<u>695,617</u>	<u>117,818,639</u>

重列對於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：

	二零一五年 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	二零一五年 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	7,159,369	47,435	7,206,804
投資物業	88,319,071	1,230,825	89,549,896
土地使用權	2,097,459	284,926	2,382,385
於合營企業之投資	4,234,510	-	4,234,510
於聯營公司之投資	6,292,824	-	6,292,824
可供出售投資	13,075	-	13,075
非流動資產之預付款項	299,387	1,437	300,824
遞延所得稅資產	691,596	14,317	705,913
應收一間非控股權益款項	474,435	-	474,435
應收一間合營企業款項	985,946	-	985,946
	<u>110,567,672</u>	<u>1,578,940</u>	<u>112,146,612</u>
流動資產			
供銷售之物業	188,339,658	4,763,332	193,102,990
其他存貨	626,188	-	626,188
應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金	27,563,986	103,001	27,666,987
應收客戶合約工程款項	330,086	-	330,086
應收中間控股公司款項	13,008	728,114	741,122
應收同系附屬公司款項	99,474	14,973	114,447
應收合營企業款項	4,628,693	-	4,628,693
應收聯營公司款項	6,707,495	-	6,707,495
應收非控股權益款項	1,089,412	-	1,089,412
預付稅項	3,394,781	9,462	3,404,243
現金及銀行結存	45,874,885	1,183,147	47,058,032
	<u>278,667,666</u>	<u>6,802,029</u>	<u>285,469,695</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)

重列對於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：(續)

	二零一五年 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	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	51,373,234	819,278	52,192,512
預售物業已收墊款	96,258,522	57,970	96,316,492
應付客戶合約工程款項	162,059	-	162,059
應付最終控股公司款項	110	-	110
應付中間控股公司款項	-	3,033,776	3,033,776
應付同系附屬公司款項	4,976,166	2,225,746	7,201,912
應付合營企業款項	607,066	-	607,066
應付聯營公司款項	168,602	-	168,602
應付非控股權益款項	5,070,745	-	5,070,745
應付稅項	9,951,120	27,631	9,978,751
銀行及其他借貸—一年內到期	6,369,155	47,149	6,416,304
優先票據—一年內到期	7,773,576	-	7,773,576
	<u>182,710,355</u>	<u>6,211,550</u>	<u>188,921,905</u>
流動資產淨值	<u>95,957,311</u>	<u>590,479</u>	<u>96,547,790</u>
資產總值減流動負債	<u>206,524,983</u>	<u>2,169,419</u>	<u>208,694,402</u>
<b>權益</b>			
股本	693,094	-	693,094
儲備	114,272,681	607,822	114,880,503
本公司擁有人應佔權益	114,965,775	607,822	115,573,597
非控股權益	16,858,423	55,572	16,913,995
	<u>131,824,198</u>	<u>663,394</u>	<u>132,487,592</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸			
—一年後到期	46,665,670	847,478	47,513,148
優先票據—一年後到期	15,341,724	-	15,341,724
長期應付款項	-	16,361	16,361
應付一間中間控股公司款項	-	470,273	470,273
應付一間聯營公司款項	202,917	-	202,917
應付非控股權益款項	1,293,381	-	1,293,381
遞延所得稅負債	11,197,093	171,913	11,369,006
	<u>74,700,785</u>	<u>1,506,025</u>	<u>76,206,810</u>
權益總額及非流動負債	<u>206,524,983</u>	<u>2,169,419</u>	<u>208,694,402</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)

重列對本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利之影響如下：

#### 每股基本盈利之影響

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣仙
經審核及原列	259.2
共同控制下業務合併產生之調整	2.5
經重列	<u>261.7</u>

#### 每股攤薄盈利之影響

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣仙
經審核及原列	259.1
共同控制下業務合併產生之調整	2.5
經重列	<u>261.6</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，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露資料及香港公司條例之披露要求。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香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	澄清可接受之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、第12號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用編制合併報表 之例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購於共同營運權益之會計處理
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期之年度改進

本年度應用該等香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況無重大影響。

(b) 本集團尚未提前應用任何已頒佈但未生效之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。

##### 分類收益及業績

本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	銷售 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	<u>98,727,260</u>	<u>6,266,831</u>	<u>985,345</u>	<u>3,348,091</u>	<u>109,327,527</u>
業績					
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
未分配其他收入					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>

#### 4. 分類資料(續)

##### 分類收益及業績(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度(經重列)

	銷售 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	<u>94,018,840</u>	<u>5,715,816</u>	<u>969,134</u>	<u>3,202,485</u>	<u>103,906,275</u>
業績					
分類業績	<u>24,693,965</u>	<u>2,344,874</u>	<u>(49,410)</u>	<u>(67,908)</u>	26,921,521
未分配其他收入					2,684,107
投資物業之公平值變動收益					4,722,778
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					<u>(929,589)</u>
除稅前溢利					<u>32,721,739</u>

#### 5. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
銀行貸款、其他貸款、優先票據及中期票據之利息	(4,412,707)	(4,229,294)
銀行收費總額	(210,398)	(222,559)
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>3,171,180</u>	<u>3,265,887</u>
	(1,451,925)	(1,185,966)
匯兌收益	<u>1,258,607</u>	<u>256,377</u>
	<u>(193,318)</u>	<u>(929,589)</u>

## 6. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
所得稅開支包括：		
香港利得稅	(171)	(358)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅	(10,807,134)	(5,840,097)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(6,631,418)	(5,734,955)
遞延稅項	1,550,575	(1,584,570)
	<u>(15,888,148)</u>	<u>(13,159,980)</u>

### (a) 香港利得稅

香港利得稅乃按估計應課稅利潤以16.5%(二零一五年：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。

### (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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	475,934	432,125
土地使用權攤銷	27,330	25,589

## 8. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
二零一六年中期股息，每股普通股港幣9.2仙 (二零一五年：港幣8.7仙)	637,646	599,534
二零一六年擬派末期股息，每股普通股港幣61.2仙 (二零一五年：港幣48.7仙)(附註)	4,241,735	3,375,368
	<u>4,879,381</u>	<u>3,974,902</u>

### 附註：

於二零一七年三月二十二日舉行之董事會會議上，董事會建議派付截至二零一六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61.2仙，總計港幣約4,241,735,000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，但將於本公司截至二零一七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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣48.7仙，總計約港幣3,375,368,000元，已於二零一六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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>19,500,880</u>	<u>17,697,752</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	6,930,939,579	6,762,139,237
購股權之潛在攤薄普通股之影響	<u>-</u>	<u>2,303,920</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>6,930,939,579</u>	<u>6,764,443,157</u>

由於截止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。

## 10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一五年 一月一日 港幣千元 (經重列)
應收賬款及應收票據(附註a)	1,504,972	883,805	702,247
減：呆賬撥備(附註a)	<u>(107,073)</u>	<u>(116,611)</u>	<u>(125,185)</u>
	<u>1,397,899</u>	<u>767,194</u>	<u>577,062</u>
就收購土地使用權之預付款項(附註b)	<u>18,713,754</u>	<u>6,768,362</u>	<u>12,846,755</u>
其他應收賬項	15,783,985	13,112,678	9,795,634
減：呆賬撥備	<u>(367,611)</u>	<u>(392,504)</u>	<u>(508,453)</u>
	<u>15,416,374</u>	<u>12,720,174</u>	<u>9,287,181</u>
預付款項及訂金	<u>8,763,336</u>	<u>7,411,257</u>	<u>4,925,466</u>
	<u>44,291,363</u>	<u>27,666,987</u>	<u>27,636,464</u>

## 10. 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，基於已交付物業日期及已確認銷售)之應收賬款及應收票據之賬齡分析：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一五年 一月一日 港幣千元 (經重列)
0至30日	584,380	329,417	186,740
31至60日	103,256	93,689	33,150
61至90日	75,054	56,670	92,610
91至180日	258,768	84,126	69,603
181至365日	136,997	66,492	90,680
超過1年	239,444	136,800	104,279
	<u>1,397,899</u>	<u>767,194</u>	<u>577,062</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

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一五年 一月一日 港幣千元 (經重列)
應付賬款(附註a及b)	41,624,329	37,671,411	36,062,760
其他應付賬項(附註c)	17,021,080	14,521,101	10,233,055
	<u>58,645,409</u>	<u>52,192,512</u>	<u>46,295,815</u>

附註：

(a) 應付賬款的平均信貸期為介乎30日至60日。

(b) 以下為根據發票日期之報告期末應付賬款的賬齡分析：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一五年 一月一日 港幣千元 (經重列)
0至30日	15,466,019	14,566,274	16,880,866
31至60日	1,244,515	1,080,850	1,254,378
61至90日	727,659	822,866	757,053
91至180日	2,770,865	3,865,978	3,574,498
181至365日	12,396,465	6,906,086	6,639,104
超過1年	9,018,806	10,429,357	6,956,861
	<u>41,624,329</u>	<u>37,671,411</u>	<u>36,062,760</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

二零一六年，在「因城施策化解房地產庫存」的政策背景下，受整體貨幣環境寬鬆、階段性供需關係緊張、土地價格上漲等因素影響，前三季度一二綫熱點城市房價快速攀升，四季度政策逐步收緊，通過限購限貸等措施抑制投資投機需求後，住宅銷售量價趨穩。商業地產方面，全國社會消費品零售總額增速保持平穩，國家積極推動零售創新及消費升級，但購物中心競爭依舊激烈。得益於公司對核心城市的戰略布局以及客戶對公司品牌的認可，本集團在本輪樓市中把握機遇，超額完成全年業績目標，簽約額及簽約均價同比大幅增長，營業額、股東應佔溢利保持穩健增長。

## 業績回顧

二零一六年，本集團共實現綜合營業額港幣1,093.3億元，同比增長5.2%；扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利港幣162.7億元，同比增長13.9%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利港幣195.0億元，同比增長10.2%。本集團實現每股盈利港幣281.4仙，同比增長7.5%；其中，每股核心股東應佔溢利港幣234.8仙，同比增長11.1%。截至二零一六年十二月三十一日，每股淨資產達港幣16.80元，同比增長0.7%。

本公司董事會建議宣派截止二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣61.2仙，較二零一五年末期股息增長25.7%。

## 開發物業

本集團繼續堅持中高端的產品定位，致力於為大眾提供高品質的住宅及服務，憑藉對本輪行業周期的準確預判，通過近年來對一二綫城市的積極布局以及專業化的運營管理，年內，本集團開發物業實現營業額港幣987.3億元，同比增長5.0%，全年開發物業實現結算毛利率32.3%。

二零一六年，整體市場成交再創新高，全國商品房實現簽約額人民幣11.76萬億元，簽約面積15.73億平方米，分別同比增長34.8%和22.5%（數據來源：國家統計局）。受益於前三季度行業復蘇的積極影響，本集團順應市場形勢，因勢利導，取得了良好銷售業績。年內，本集團實現簽約額人民幣1,080.4億元，簽約面積776萬平方米，同比分別增長26.9%和14.8%。

## 投資物業

二零一六年，中國社會消費品零售總額實現人民幣33.23萬億元，同比增長10.4%（數據來源：國家統計局）。年內，本集團包括酒店經營在內的投資物業實現營業額港幣72.5億元，同比增長8.5%。截至二零一六年十二月三十一日，本集團在營投資物業總建築面積達到555萬平方米，其中，已開業萬象城12個，五彩城/萬象匯8個，其他購物中心2個，規模位於行業前列。

二零一六年，溫州萬象城和日照萬象匯兩個購物中心開業，開幕日店鋪開業率平均94.9%，處於市場領先水平。面對購物中心日趨激烈的競爭態勢，本集團積極應對，順應市場變化，挖掘客戶需求，適時調整業態組合，創新經營模式，落地「購物中心+互聯網」生態系統，改善客戶體驗，加強客戶粘性，持續提升商業活力。截至2016年底，「一點萬象」作為華潤置地購物中心官方手機端互動應用陸續在全國項目上綫，用戶量近100%的月環比增長，日均活躍率超8%，有效激活會員活力、提升商場服務及體驗、助力品牌經營，深受租戶及消費者好評。年內，本集團購物中心業績穩步增長，零售額繼續領先。

酒店方面，本集團審慎前行，積極拓展高端市場，通過精準的市場定位及產品創新，匠心營造，實現三個酒店成功開業，業績增長顯著。年內，杭州柏悅酒店、惠州艾美酒店及淄博喜來登酒店相繼震撼開業，獲得客戶、媒體及業內高度評價。同時，於二零一六年，本集團踐行可持續發展理念，積極推行綠色建築，嚴控運營成本，其中深圳君悅酒店、瀋陽君悅酒店、大連君悅酒店完成節能改造。

## 土地儲備

二零一六年，一綫及熱點二綫城市土地供應持續減少，地產企業資金充裕，土地市場競爭激烈，導致土地成交價格大幅上漲。本集團密切跟蹤土地公開市場，聚焦一二綫核心戰略城市，積極參與土地競拍，審慎出價。同時，通過合作並購、城市更新、管理輸出等多種方式積極拓展存量資源，增持優質土地。

二零一六年，除從母公司收購資產外，本集團以總地價人民幣626億元（權益地價人民幣472億元）增持了39宗土地，計容建築面積達1,052萬平方米，其中開發物業967萬平方米，投資物業85萬平方米。

截至二零一六年，本集團土儲已佈局全國56個城市，總土地儲備面積達4,485萬平方米，資源優質，價格合理，能滿足本集團未來三至五年的發展需求；其中開發物業3,808萬平方米，投資物業677萬平方米，一二綫城市土地儲備佔比達75%，土地儲備結構健康，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，截至二零一六年十二月三十一日，總有息負債比率為36.4%，較二零一五年底的36.8%略有下降，淨有息負債率為23.8%，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，健康的財務結構為多渠道、低成本融資奠定基礎。

年內，本集團加大境內人民幣融資力度，成為首家在中國債券市場公開發行中期票據的境外房地產企業，也是迄今為止境外企業單筆發行金額最大的境內中期票據，有效提升了本集團人民幣有息負債佔比，降低匯率風險，同時繼續保持融資成本優勢。

## 環境社會及管治

本集團始終把社會責任作為企業發展戰略的重要組成部分，秉持「誠實守信、業績導向、客戶至上、感恩回報」的價值觀，矢志與各個利益相關方攜手共創美好生活。

## 積極履行環境、社會及管治責任

在努力實現業績增長的同時，本集團亦積極承擔環境、社會及管治的責任。在環境層面，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，以最大程度降低企業運營行為對環境的不利影響。2016年，本集團旗下有28個房地產建築項目獲得國內外的綠色建築認證。在社會層面，本集團亦十分重視保障產品和服務質量，推動供應鏈履責，防範貪腐現象，保護知識產權，尊重客戶隱私，推動社區發展，以及對員工僱傭關係的管理，採取措施保障員工的健康與安全，促進員工的成長與發展。為此，本集團已制定並實施一系列環境、社會及管治政策，致力於實現公司長遠的可持續發展。

## 主動進行履責信息披露及利益相關方溝通

在積極履責的基礎上，本集團已經連續三年發布社會責任報告，同時通過「以編促管」的方式帶動公司下屬各大區、事業部獨立披露社會責任報告，並因此獲得中國社科院頒發的「五星級社會責任報告」和「金牛獎—最佳報告完整性獎」。2016年，本集團將首次根據香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》的要求，發布首份可持續發展報告。秉持著本集團一貫以來對於利益相關方意見的重視，在此次編制可持續發展報告的過程中，本集團亦通過問卷調研及訪談等形式，與政府機構、投資者、商業合作夥伴、客戶、員工、供應商、行業協會等重要的利益相關方專門就本集團的環境、社會及管治議題展開溝通和調研，調研結果將被作為本集團披露首份可持續發展報告的有力依據。

更多有關本集團在2016財政年度中的環境、社會及管治信息，請參閱本集團即將發布的首份可持續發展報告。該報告發布後，可通過本公司官網網站瀏覽或下載。

## 前景展望

展望二零一七年，國際政治環境錯綜複雜，我國經濟仍將維持穩步增長，預計貨幣政策適度收緊，地產調控政策強調房屋回歸居住屬性，繼續堅持因城施策，在一二綫熱點城市，供需關係將呈現階段性調整。

購物中心方面，本集團二零一七年計劃開業深圳萬象天地、上海萬象城、西安萬象匯、泰州萬象城等四個購物中心，繼續擴大商業地產規模，同時積極探索業態創新，提升客戶消費體驗，強化服務品質，保持行業領先優勢。

本集團堅持「銷售物業+投資物業+X」的商業模式，除不斷做實、做強主營業務外，還積極在物業管理、養老產業、海外投資、城市交通基礎設施等新領域裏探索多元化發展，從容應對市場變化。

本集團將繼續秉承「品質給城市更多改變」的發展理念，保持開放學習的心態，踐行敢闖敢試的精神，堅持精準投資，多渠道獲取和整合土地資源；不斷做大企業規模，精進專業管理，提升運營能力，為客戶提供高品質的產品與服務；積極開展創新研究，探索新的利潤增長點，進一步強化行業競爭優勢，確保業績持續穩定增長。

## 管理層討論與分析

二零一六年，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，在取得理想的二零一六年全年業績的同時，也為二零一七年全年業績奠定了良好的基礎。

### 二零一六年開發物業簽約情況回顧

二零一六年，本集團實現簽約額人民幣1,080.4億元，實現簽約面積776萬平方米，分別較二零一五年增長26.9%和14.8%。

本集團二零一六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	29,572,667	27.4%	1,785,200	23.0%
華東大區	22,821,970	21.1%	1,436,764	18.5%
華南大區	25,936,927	24.0%	953,733	12.3%
華西大區	11,244,256	10.4%	1,381,805	17.8%
東北大區	10,713,189	9.9%	1,229,075	15.8%
華中大區	7,439,673	6.9%	958,012	12.4%
其他	315,952	0.3%	14,863	0.2%
合計	<u>108,044,634</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,759,452</u>	<u>100.0%</u>

### 二零一六年開發物業結算情況回顧

二零一六年，本集團實現開發物業結算營業額港幣987.3億元，結算面積733萬平方米，分別較二零一五年增長5.0%和3.7%。二零一六年本集團開發物業的結算毛利率為32.3%，高於二零一五年全年的30.0%。

本集團二零一六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	16,545,970	1,127,352
華東大區	27,786,000	1,836,563
華南大區	25,288,235	1,084,118
華西大區	9,618,753	1,081,727
東北大區	13,184,946	1,424,410
華中大區	5,980,384	756,847
其他	322,972	14,837
<b>合計</b>	<b><u>98,727,260</u></b>	<b><u>7,325,854</u></b>

截至二零一六年十二月三十一日，本集團已經鎖定已簽未結算金額人民幣993.3億元，有待陸續結算。其中，人民幣546.6億元將於二零一七年結算，為本集團二零一七年的業績實現打下了堅實的基礎。

#### 二零一六年投資物業回顧

截至二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業資產賬面總值為港幣951.4億元，佔本集團資產總值的比重為22.3%。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32.3億元的價值增值(稅後並扣除少數股東權益因素)。二零一六年，包括酒店經營在內的投資物業營業額達到港幣72.5億元，較二零一五年增長8.5%。

本集團二零一六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
		二零一六年	二零一五年	% yoy	二零一六年	二零一五年	
深圳萬象城	19/12/2004	986,415	1,050,494	-6.1%	98.8%	99.4%	-0.6
杭州萬象城	22/04/2010	508,155	488,284	4.1%	91.3%	87.5%	3.8
瀋陽萬象城	15/05/2011	506,761	420,122	20.6%	98.0%	95.1%	2.9
成都萬象城	11/05/2012	245,252	246,213	-0.4%	93.1%	96.7%	-3.6
南寧萬象城	01/09/2012	498,022	487,060	2.3%	99.7%	98.9%	0.8
鄭州萬象城	19/04/2014	78,628	137,319	-42.7%	86.8%	92.9%	-6.1
重慶萬象城	19/09/2014	233,774	195,230	19.7%	93.9%	91.4%	2.5
無錫萬象城	20/12/2014	116,635	124,250	-6.1%	78.0%	77.3%	0.7
青島萬象城	30/04/2015	272,250	224,423	21.3%	82.8%	83.0%	-0.2
合肥萬象城	25/09/2015	176,172	60,124	193.0%	95.5%	89.8%	5.7
贛州萬象城	19/09/2015	113,383	50,257	125.6%	96.1%	95.0%	1.1
溫州萬象城	30/04/2016	127,851	-	不適用	82.8%	不適用	不適用
上海時代廣場商業	18/01/1997	117,632	115,784	1.6%	79.6%	88.0%	-8.4
北京置地廣場購物中心	01/02/2010	105,026	106,989	-1.8%	96.4%	97.2%	-0.8
北京清河華潤五彩城	28/06/2011	280,129	262,790	6.6%	99.7%	100.0%	-0.3
合肥蜀山五彩城	01/05/2014	32,875	30,548	7.6%	98.8%	96.1%	2.7
寧波余姚五彩城	28/06/2014	62,309	60,249	3.4%	92.0%	90.2%	1.8
上海南翔五彩城	25/10/2014	38,374	39,730	-3.4%	99.2%	98.1%	1.1
山東淄博萬象匯	27/05/2015	113,637	80,182	41.7%	87.8%	84.5%	3.3
瀋陽鐵西萬象匯	30/09/2015	133,882	28,033	377.6%	92.8%	86.5%	6.3
長沙萬象匯	28/11/2015	46,985	11,487	309.0%	99.4%	100.0%	-0.6
日照萬象匯	26/09/2016	15,496	-	不適用	100.0%	不適用	不適用
北京華潤大廈	18/06/1999	236,284	228,340	3.5%	96.6%	88.7%	7.9
深圳華潤大廈	09/12/2004	160,786	163,169	-1.5%	100.0%	98.9%	1.1
瀋陽華潤大廈	09/05/2011	101,922	107,930	-5.6%	92.3%	90.4%	1.9
成都華潤大廈	20/04/2012	67,324	65,288	3.1%	86.1%	73.0%	13.1
南寧華潤大廈	06/06/2012	30,952	25,701	20.4%	81.6%	80.1%	1.5
杭州華潤大廈	23/03/2015	34,910	4,713	640.7%	44.6%	15.0%	29.6
上海時代廣場寫字樓	01/07/1997	124,681	121,460	2.7%	93.1%	96.7%	-3.6
北京置地廣場寫字樓	01/12/2011	334,987	351,595	-4.7%	94.2%	92.2%	2.0
北京清河五彩城寫字樓	25/02/2013	22,367	24,188	-7.5%	100.0%	100.0%	-
其他	不適用	342,975	403,864	-15.1%	不適用	不適用	不適用
深圳君悅酒店	01/07/2010	458,641	502,375	-8.7%	79.7%	74.4%	5.3
石梅灣艾美酒店	01/11/2008	66,079	66,112	0.0%	37.9%	35.9%	2.0
瀋陽君悅酒店	30/08/2013	219,378	230,719	-4.9%	67.7%	68.5%	-0.8
大連君悅酒店	12/09/2014	196,906	169,928	15.9%	49.8%	42.1%	7.7
惠州艾美酒店	30/09/2016	8,409	-	不適用	16.1%	不適用	不適用
淄博喜來登酒店	07/10/2016	15,181	-	不適用	50.8%	不適用	不適用
杭州柏悅酒店	28/09/2016	20,751	-	不適用	21.5%	不適用	不適用
<b>合計</b>		<b>7,252,176</b>	<b>6,684,950</b>	<b>8.5%</b>	<b>不適用</b>	<b>不適用</b>	<b>不適用</b>

本集團二零一六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)
溫州萬象城	溫州	51%	250,019	127,509
萬象城			155,893	79,505
停車場			94,126	48,004
日照萬象匯	日照	100%	137,697	137,697
萬象匯			94,354	94,354
停車場			43,343	43,343
惠州艾美酒店	惠州	65%	66,712	43,363
酒店			62,703	40,757
停車場			4,009	2,606
淄博喜來登酒店	淄博	100%	42,709	42,709
杭州柏悅酒店	杭州	60%	46,030	27,618
<b>總樓面面積</b>			<b>543,167</b>	<b>378,896</b>
其中：商業			250,247	173,859
酒店			151,442	111,084
停車場			141,478	93,953

截至二零一六年十二月三十一日，本集團在營投資物業總樓面面積共計555萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計677萬平方米，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)
<b>總樓面面積</b>	<b>5,548,816</b>	<b>4,841,766</b>	<b>6,766,105</b>	<b>5,740,411</b>
其中：商業	3,188,743	2,735,226	4,432,492	3,718,654
寫字樓	407,044	389,919	1,652,235	1,440,399
酒店	377,151	310,136	574,868	474,848
其他	1,575,878	1,406,485	106,510	106,510

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，2017至2018年繼續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。

## 土地儲備

二零一六年，除從母公司收購資產外，本集團以總地價人民幣626億元(權益地價人民幣472億元)增持了39宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達1,052萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為4,485萬平方米(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	8,349,948	7,308,923
華東大區	8,278,200	6,443,710
華南大區	12,011,025	9,085,620
華西大區	7,764,177	7,279,582
東北大區	3,881,062	3,731,475
華中大區	4,467,027	3,778,112
其他	93,311	61,987
合計	<b>44,844,750</b>	<b>37,689,409</b>

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。截至二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備已覆蓋全國56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，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

得益於穩定的經營性現金流和穩健的財務管理，本集團二零一六年資產負債狀況繼續保持穩健，負債率保持在較低水平。截至二零一六年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合港幣798億元，現金及銀行結存折合港幣467億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為23.8%，較二零一五年年底的22.6%略有上升。

本集團持續加強財務資源管理及優化債務結構。於二零一六年五月三十日完成首期人民幣50億境內中期票據發行，其中人民幣20億3年期票面利率3.2%，人民幣30億5年期票面利率3.6%。本集團成為首家在中國債券市場公開發行中期票據的境外房地產企業。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團有息負債的貨幣構成為人民幣69%，港幣及美元31%。有息負債總額中，約15.0%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，於二零一六年十二月三十一日的加權平均融資成本約為4.23%。

二零一六年，標普、穆迪及惠譽等三家國際評級機構分別維持本公司的BBB+/穩定展望、Baa1/穩定展望和BBB+/穩定展望的評級。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣289億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣159億元(折合港幣178億元)，抵押資產期限從3年到15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也隨之進一步擴大。二零一六年，人民幣匯率繼續小幅下跌，但因本集團開發之住宅和投資物業項目均在中國內地，且本集團之外幣借款佔比較小，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

截至二零一六年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港僱用了33,524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、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。

此外，於二零一六年，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，本公司已於二零一六年一月一日至二零一六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二零一六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**

二零一六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二零一六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

董事會建議約於二零一七年七月五日向於二零一七年六月十六日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣61.2仙(二零一五年：港幣48.7仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零一七年六月二日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一七年五月二十九日至二零一七年六月二日(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二零一七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22樓。

為確定收取建議之截至二零一六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)，本公司將於二零一七年六月十五日至二零一七年六月十六日(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二零一七年六月十四日下午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二零一六年年報，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，二零一七年三月二十二日

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。