

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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

截至二零一八年十二月三十一日止年度 全年業績公告

招商局置地有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	3	11,955,899	17,310,562
銷售成本		<u>(7,967,879)</u>	<u>(11,604,104)</u>
毛利		3,988,020	5,706,458
其他收入	5	289,246	198,341
匯兌(虧損)收益淨額		(143,582)	198,625
銷售及營銷支出		(348,037)	(323,972)
行政支出		(162,740)	(140,611)
衍生金融工具之公平值虧損		(27,696)	(13,983)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損		(2,039)	-
分佔聯營公司之溢利		326,002	137,379
分佔合營企業之溢利		386,509	1,139
視作出售合營企業之收益		-	1,031
出售附屬公司之收益		1,818	-
融資成本	6	<u>(511,180)</u>	<u>(462,929)</u>
除稅前溢利	8	3,796,321	5,301,478
所得稅支出	7	<u>(1,590,809)</u>	<u>(2,362,495)</u>
本年度溢利		<u>2,205,512</u>	<u>2,938,983</u>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他全面收入(支出)(扣除所得稅)			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務的財務報表產生之匯兌差額		<u>10,342</u>	<u>(24,365)</u>
本年度全面收入總額		<u>2,215,854</u>	<u>2,914,618</u>
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		<u>1,216,132</u>	1,638,124
非控股權益		<u>989,380</u>	<u>1,300,859</u>
		<u>2,205,512</u>	<u>2,938,983</u>
以下人士應佔本年度全面收入總額：			
本公司擁有人		<u>1,226,474</u>	1,613,759
非控股權益		<u>989,380</u>	<u>1,300,859</u>
		<u>2,215,854</u>	<u>2,914,618</u>
每股盈利	10		
基本(人民幣仙)		<u>24.79</u>	<u>33.40</u>
攤薄(人民幣仙)		<u>24.74</u>	<u>30.61</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	222,947	136,888
投資物業	2,571,070	1,183,563
商譽	160,210	160,210
於聯營公司之權益	711,547	330,364
於合營企業之權益	3,761,580	1,453,514
可供出售投資	–	18,750
按公平值計入損益之金融資產	16,711	–
其他應收款項	5,608,301	–
遞延稅項資產	741,121	670,831
	<u>13,793,487</u>	<u>3,954,120</u>
流動資產		
可供出售物業	41,163,479	33,293,771
收購土地使用權所付按金	290,228	1,115,000
業務及其他應收款項	11 8,425,494	13,696,169
合約成本	75,625	–
預繳所得稅	656,091	574,306
可換股債券之衍生工具部分	–	83,254
銀行結餘及現金	6,866,261	5,100,692
	<u>57,477,178</u>	<u>53,863,192</u>
流動負債		
合約負債	14,886,338	–
已收預售物業按金	–	7,272,992
業務及其他應付款項	12 11,015,791	10,101,649
非控股權益貸款	1,408,924	2,591,329
間接控股公司貸款	3,287,611	1,487,606
銀行及其他借貸	1,095,980	1,773,095
應付債券	–	3,231,826
應付所得稅	2,743,268	3,127,799
可換股債券	–	1,691,604
可換股債券之衍生工具部分	–	55,892
	<u>34,437,912</u>	<u>31,333,792</u>
流動資產淨值	<u>23,039,266</u>	<u>22,529,400</u>
資產總值減流動負債	<u>36,832,753</u>	<u>26,483,520</u>

於十二月三十一日
二零一八年 二零一七年
人民幣千元 人民幣千元

非流動負債		
非控股權益貸款	4,936,731	2,480,066
間接控股公司貸款	200,000	-
銀行及其他借貸	5,818,890	1,977,934
應付債券	1,900,000	-
遞延稅項負債	180,104	254,294
	<u>13,035,725</u>	<u>4,712,294</u>
資產淨值	<u>23,797,028</u>	<u>21,771,226</u>
資本及儲備		
股本	39,132	39,132
儲備	8,078,761	7,375,466
	<u>8,117,893</u>	<u>7,414,598</u>
本公司擁有人應佔權益	8,117,893	7,414,598
非控股權益	15,679,135	14,356,628
	<u>23,797,028</u>	<u>21,771,226</u>
權益總額	<u>23,797,028</u>	<u>21,771,226</u>

附註：

1. 一般資料

招商局置地有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節中披露。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為投資控股及房地產開發。

本公司之直接控股公司為成惠(為於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。成惠其中一間間接控股公司為招商局蛇口工業區控股股份有限公司(為於中華人民共和國(「中國」)成立之公司，並於深圳證券交易所上市)。本公司之最終控股公司為招商局集團有限公司(「招商局集團」)。招商局集團為由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，其屬中國政府所有並受其控制。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
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號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港 財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則 之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉讓

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之影響

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累計影響已於二零一八年一月一日首次應用當日確認，於首次應用日期之一切差異已於期初保留溢利或權益之其他部分(如適用)確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用香港財務報告準則第15號。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

本集團自下列產生自來自客戶合約之收益之主要來源確認收益：

- 銷售可供出售物業；
- 物業營運收入；及
- 租金收入(不屬於香港財務報告準則第15號範圍)

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

應用香港財務報告準則第15號並無對本年度確認收益之時間及金額以及於二零一八年一月一日之保留盈利產生重大影響。

下表闡述於首次應用日期(即二零一八年一月一日)根據香港財務報告準則第15號將已收預售物業按金重新分類至合約負債。

	已收預售 物業按金 人民幣千元	合約負債 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘(過往已呈報) 重新分類	7,272,992 <u>(7,272,992)</u>	- <u>7,272,992</u>
於二零一八年一月一日的期初結餘 (根據香港財務報告準則第15號)	<u>-</u>	<u>7,272,992</u>

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表各受影響項目之影響。不受有關變動影響的項目並無包括在內。

	所呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元
流動負債			
已收預售物業按金	-	14,886,338	14,886,338
合約負債	14,886,338	(14,886,338)	-

除上文所述者外，應用香港財務報告準則第15號對綜合財務報表所載的呈報金額並無構成重大影響。

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」的影響

於本年度，本集團已採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產及其他項目(例如財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計法的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文採用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下之減值)追溯應用於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留溢利及其他權益組成部分中確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料無法比較。

首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要

下表載列須應用預期信貸虧損之金融資產及金融負債於首次應用日期二零一八年一月一日之分類及計量(包括減值)。

	可供出售投資 人民幣千元	如香港財務 報告準則第9號 之規定按 公平值計入損益 之金融資產 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘		
– 香港會計準則第39號(過往已呈報)	18,750	–
首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響：		
重新分類		
自可供出售投資(附註)	<u>(18,750)</u>	<u>18,750</u>
於二零一八年一月一日的期初結餘 (根據香港財務報告準則第9號)	<u>–</u>	<u>18,750</u>

附註：

於首次應用香港財務報告準則第9號日期，本集團為數人民幣18,750,000元之股權投資已由可供出售投資重新分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產。本公司董事預計，與該先前按成本減減值列賬之股權投資有關之公平值收益／虧損並不重大，且並無對二零一八年一月一日之保留溢利作出調整。

本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量預期信貸虧損，其就所有業務應收款項使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，業務應收款項按共同的信貸風險特徵及其他進行分組。

按攤銷成本計量的其他金融資產(包括已抵押銀行存款、銀行結餘及其他應收款項)之虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損計量，且信貸風險自首次應用起並無大幅上升。

應用香港財務報告準則第9號對金融資產於本年度的減值虧損及二零一八年一月一日的保留溢利並無重大影響。

應用所有新準則對期初綜合財務狀況表的影響

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
可供出售投資	18,750	-	(18,750)	-
按公平值計入損益之金融資產	-	-	18,750	18,750
其他(並無調整)	3,935,370	-	-	3,935,370
	<u>3,954,120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,954,120</u>
流動資產				
其他(並無調整)	53,863,192	-	-	53,863,192
	<u>53,863,192</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,863,192</u>
流動負債				
已收預售物業按金	7,272,992	(7,272,992)	-	-
合約負債	-	7,272,992	-	7,272,992
其他(並無調整)	24,060,800	-	-	24,060,800
	<u>31,333,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,333,792</u>
非流動負債				
其他(並無調整)	4,712,294	-	-	4,712,294
	<u>4,712,294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,712,294</u>
	<u>21,771,226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,771,226</u>
資本及儲備				
股本	39,132	-	-	39,132
儲備	7,375,466	-	-	7,375,466
	<u>7,414,598</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,414,598</u>
本公司擁有人應佔權益	7,414,598	-	-	7,414,598
非控股權益	14,356,628	-	-	14,356,628
	<u>21,771,226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,771,226</u>
權益總額	<u>21,771,226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,771,226</u>

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之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 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號之修訂	具負補償之提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則及第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性的定義 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引進一個綜合模型以識別租賃安排以及處理出租人及承租人的會計方法。香港財務報告準則第16號於其生效時將會取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按一項已識別資產是否由一名客戶控制的基準區分租賃及服務合約。

除短期租賃及低價值資產租賃外，承租人在會計上對經營及融資租賃之區分會被刪除，而所有承租人之租賃將以確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(受若干例外情況規限)減累計折舊及減值虧損計量，就任何租賃負債的重新計量作出調整。租賃負債初步按當日未支付的租賃款項的現值計算。其後，就利息及租賃款項以及租賃修訂的影響(包括其他)調整租賃負債。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項列作與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃付款則列作經營現金流量於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃付款將分配至將由本集團按融資現金流量呈列的本金及利息部分。

根據香港會計準則第17號，本集團已就其作為承租人之融資租賃安排及租賃土地預付款確認一項資產及相關租賃負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類出現潛在變動，取決於本集團是否分開呈列使用權資產或於將呈列相應有關資產(倘擁有)之同一分列項目內呈列。

除亦適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人會計規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣349,320,000元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低值或短期租賃之資格。

此外，應用新規定可能導致計量、呈列及披露會出現如上所述的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。

3. 收益

按本年度主要產品及服務類別劃分之本集團收益分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按貨品或服務類型		
銷售可供出售物業	11,768,295	17,215,170
物業經營收入	33,691	9,274
來自投資物業之租金收入	153,913	86,118
	<u>11,955,899</u>	<u>17,310,562</u>

4. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」，該準則規定經營分部按主要營運決策者（「主要營運決策者」）為分配資源至各分部及評估表現而定期審閱本集團各部門之內部報告為基準予以識別。主要營運決策者為本公司執行董事。

為了管理的目的，本集團當前分類為以下兩個經營及可呈報分部：(i)物業開發及銷售與物業租賃（「物業分部」）；及(ii)電子及電器相關產品與建築相關材料及設備銷售（「貿易分部」），該等分部各自被主要營運決策者視為獨立之經營分部。

分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
分部收益—外部客戶	<u>-</u>	<u>11,955,899</u>	<u>11,955,899</u>
分部業績	<u>-</u>	<u>4,372,678</u>	<u>4,372,678</u>
匯兌虧損淨額			(143,575)
未分配收入			6,177
衍生金融工具之公平值虧損			(27,696)
未分配支出			(35,114)
未分配融資成本			<u>(376,149)</u>
除稅前溢利			<u>3,796,321</u>

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
分部收益—外部客戶	<u>—</u>	<u>17,310,562</u>	<u>17,310,562</u>
分部業績	<u>—</u>	<u>5,396,118</u>	5,396,118
匯兌收益淨額			198,638
未分配收入			40,425
衍生金融工具之公平值虧損			(13,983)
未分配支出			(35,909)
未分配融資成本			<u>(283,811)</u>
除稅前溢利			<u>5,301,478</u>

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內，並無分部間銷售。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指各分部在並無分配未分配公司成本、衍生金融工具之公平值虧損、若干融資成本淨額、若干利息收入及若干匯兌虧損淨額前所產生之溢利。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日			
分部資產	<u>—</u>	<u>70,415,255</u>	<u>70,415,255</u>
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>695,200</u>
資產總值			<u>71,270,665</u>
分部負債	<u>—</u>	<u>35,516,531</u>	<u>35,516,531</u>
其他未分配負債			<u>11,957,106</u>
負債總額			<u>47,473,637</u>

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日			
分部資產	<u>–</u>	<u>56,886,277</u>	56,886,277
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>770,825</u>
資產總值			<u>57,817,312</u>
分部負債	<u>–</u>	<u>25,829,938</u>	25,829,938
其他未分配負債			<u>10,216,148</u>
負債總額			<u>36,046,086</u>

就監管分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產(不包括可換股債券之衍生工具部分、商譽及投資控股公司資產)均分配至可呈報及經營分部；及
- 所有負債(不包括應付債券、投資控股公司之間接控股公司貸款、可換股債券之負債部分、可換股債券之衍生工具部分以及投資控股公司之銀行及其他借貸)均分配至可呈報及經營分部。

其他分部資料

計算分部溢利或虧損或分部資產所計及之款項。

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	–	2,139,752	2,139,752
利息收入	–	272,277	272,277
物業、廠房及設備折舊	–	17,249	17,249
投資物業折舊	<u>–</u>	<u>47,381</u>	<u>47,381</u>

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	–	1,880,568	1,880,568
利息收入	–	132,641	132,641
物業、廠房及設備折舊	–	10,795	10,795
投資物業折舊	–	38,764	38,764
		<u> </u>	<u> </u>

附註： 非流動資產不包括遞延稅項資產。

本集團來自外部客戶之收益來源於中國(包括香港)。本集團並無單一客戶於本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之收益貢獻10%或以上。

本集團絕大部分非流動資產(不包括遞延稅項資產)位於中國。

地理資料

本集團之物業分部位於佛山、廣州、南京及句容、重慶、西安及香港。

有關來自物業分部外部客戶之收益及物業分部之資產之資料按資產所在地呈列。

	來自外部客戶之收益		分部資產	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
佛山	3,928,201	3,872,741	15,210,485	16,674,902
廣州	1,359,500	3,186,358	7,870,838	7,964,597
南京及句容	2,579,408	5,663,082	24,564,880	16,809,335
重慶	3,880,841	3,075,552	18,674,530	14,063,967
西安	178,720	1,500,513	2,237,141	951,128
香港	29,229	12,316	1,857,381	422,348
	<u>11,955,899</u>	<u>17,310,562</u>	<u>70,415,255</u>	<u>56,886,277</u>

5. 其他收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行利息收入	39,543	44,506
來自聯營公司之利息收入	30,205	76,714
來自合營企業之利息收入	95,829	51,846
來自第三方之利息收入(附註)	85,593	-
出售投資物業之收益	-	10,393
其他	38,076	14,882
	<u>289,246</u>	<u>198,341</u>

附註：有關金額指人民幣85,593,000元的利息收入，乃產生自就收購兩名第三方的附屬公司之權益而向彼等提供的墊款。收購其後經已取消，而第三方已於截至二零一八年十二月三十一日止年度償還墊款。

6. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息：		
—銀行及其他借貸	280,511	258,720
—一家間接控股公司之貸款	157,861	95,161
—非控股權益之貸款	250,436	224,562
—債券	170,764	163,784
—可換股債券	67,326	88,655
	<u>926,898</u>	<u>830,882</u>
總借貸成本	926,898	830,882
減：已資本化為合資格資產成本之款項	<u>(415,718)</u>	<u>(367,953)</u>
	<u>511,180</u>	<u>462,929</u>

已資本化為可供出售發展中物業之借貸成本按各特定借貸之合約利率釐定。

7. 所得稅支出

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
所得稅支出(抵免)包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度	1,001,774	1,257,661
—過往年度撥備不足(超額撥備)	11	(2,498)
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>733,504</u>	<u>1,168,684</u>
	1,735,289	2,423,847
遞延稅項	<u>(144,480)</u>	<u>(61,352)</u>
	<u>1,590,809</u>	<u>2,362,495</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國註冊成立之附屬公司之法定企業所得稅稅率為25%。此外，本集團旗下非中國實體所擁有之中國實體一般須就其所賺取溢利之股息繳納5%或10%之預提所得稅。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有相關物業發展開支在內之預計可扣除開支)介乎30%至60%之遞增稅率徵收。

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度均無香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

8. 除稅前溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：		
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及其他津貼	341,402	302,235
退休金計劃供款	26,538	18,945
員工開支總額	367,940	321,180
減：已資本化為可供出售發展中物業之款項	(208,797)	(178,049)
	159,143	143,131
投資物業總租金收入	(153,913)	(86,118)
減：所產生之直接經營開支	204,540	88,569
	50,627	2,451
確認作開支之可供出售物業成本	7,763,339	11,515,535
投資物業折舊	47,381	38,764
物業、廠房及設備折舊	17,249	10,795
核數師酬金	3,783	3,842
可供出售物業之減值虧損	419,650	–
出售物業、廠房及設備虧損	9	156

9. 股息

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.1元(二零一七年：截至二零一六年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.045元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣401,004,000元(二零一七年：人民幣195,970,000元)乃自本公司股份溢價宣派，並於年內派付。

於報告期間結算日後，本公司董事已建議派付有關截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.08元(相當於約人民幣0.07元)，惟須待本公司股東於應屆股東大會批准後，方可作實。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利(即本公司擁有人應佔年內溢利)之盈利	1,216,132	1,638,124
潛在攤薄普通股之影響：		
–可換股債券之公平值變動	27,696	13,983
–可換股債券利息	67,326	88,655
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,311,154</u>	<u>1,740,762</u>
	二零一八年	二零一七年
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	4,905,257,860	4,905,257,860
潛在攤薄普通股之影響：		
–可換股債券	393,696,134	780,976,042
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>5,298,953,994</u>	<u>5,686,233,902</u>
每股基本盈利(人民幣仙)	<u>24.79</u>	<u>33.40</u>
每股攤薄盈利(人民幣仙)	<u>24.74</u>	<u>30.61</u>

11. 業務應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
業務應收款項	<u>2,386</u>	<u>5,550</u>

本集團與其貿易客戶之信貸期一般為30日內。本集團力求嚴格控制其未收回之應收款項，以減低信貸風險。

已售物業之代價根據相關買賣協議條款一般於協議日期起計60日內支付。

於報告期間結算日按發票日期計算之業務應收款項賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
180日或以下	1,678	4,809
180日至365日	5	38
超過365日	703	703
	<u>2,386</u>	<u>5,550</u>

12. 業務應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
業務應付款項	<u>4,294,917</u>	<u>4,562,561</u>

物業分部之業務應付款項包括建築成本及其他項目相關開支，乃根據項目進度支付，且該等業務應付款項之平均信貸期為60日。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均在信貸期限內。

以下為於報告期間結算日按發票日期計算之業務應付款項賬齡分析：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至60日	1,434,640	2,223,239
61日至180日	319,582	949,020
181日至365日	1,546,752	574,129
超過365日	993,943	816,173
	<u>4,294,917</u>	<u>4,562,561</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.08元(相當於約人民幣0.07元)(二零一七年十二月三十一日：每股港幣0.1元(相當於約人民幣0.08元))，總共派付約港幣392,421,000元(相當於約人民幣334,994,000元)。待有關決議案於二零一九年四月二十四日(星期三)舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)獲通過後，末期股息將於二零一九年六月三日或前後向於二零一九年五月十日名列本公司股東名冊之股東派付。

為釐定股東獲發擬派末期股息之資格，本公司將於二零一九年五月九日至二零一九年五月十日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲發擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一九年五月八日下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

管理層討論及分析

市場回顧

二零一八年全球經濟未有延續去年的增長勢頭，經濟出現放緩的態勢。國際環境錯綜複雜，美國貿易保護主義持續升溫，在全球發起貿易戰對出口造成壓力，尤其中美貿易磨擦影響最為緊張，此外英國的最新脫歐協議方案受到否決，硬脫歐使英國和歐洲的前景不明朗。在各種不明朗因素下，二零一八年股票市場波動顯著，是金融危機以來表現最差的一年，各國重要指數均錄得下跌，市場氣氛表現不樂觀。貨幣市場方面，由於美國貨幣政策收緊及加息，多國貨幣出現貶值，使資本外流。二零一八年國內面對錯綜複雜的內外部形勢，雖然受不明朗因素影響，供給側結構性改革持續深入推進，改革開放力度加大，年內實現生產總值增長達6.6%，整體符合預期的發展目標。

作為國內經濟增長支柱之一，中國房地產行業於二零一八年整體銷售規模穩定增長。二零一八年中央政府以穩中求進為總基調，持續堅持房住不炒，各地方政府因城施策，密集出台調控政策以穩住房價，致使年內商品房增速有所放緩。據國家統計局資料顯示，年內商品房銷售面積17.17億平方米，同比增長1.3%。商品房銷售額15萬億元，同比增長12.2%。

財務回顧

於二零一八年內，溢利為人民幣2,205,512,000元(二零一七年：人民幣2,938,983,000元)，同比減少約25%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,216,132,000元(二零一七年：人民幣1,638,124,000元)，同比減少約26%。每股基本盈利為人民幣24.79仙(二零一七年：人民幣33.40仙)，同比減少約26%。

於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣8,117,893,000元(二零一七年：人民幣7,414,598,000元)，與去年年底相比上升約9%。

本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額為人民幣34,431,766,000元(二零一七年：人民幣24,156,757,000元)，同比增長約43%。合同銷售總面積為1,741,931平方米(二零一七年：1,382,636平方米)，同比增長約26%。平均售價約為每平方米人民幣19,766元(二零一七年：每平方米人民幣17,472元)，同比增長約13%。

營業額

二零一八年，本集團營業額為人民幣11,955,899,000元(二零一七年：人民幣17,310,562,000元)，同比減少約31%，主要由於二零一八年竣工及交付之總建築面積縮減。二零一八年，於佛山、廣州、重慶、南京及句容以及西安之項目佔本集團總收益之比例分別約為33%、12%、32%及22%及1%。

毛利

毛利為人民幣3,988,020,000元(二零一七年：人民幣5,706,458,000元)，同比下降約30%，毛利下降主要由於二零一八年竣工及交付之總建築面積減少所致。毛利率約為33%(二零一七年：33%)，與上年持平。

分佔聯營公司之溢利

分佔聯營公司之溢利為人民幣326,002,000元(二零一七年：人民幣137,379,000元)，同比增長約137%，主要是由於聯營公司葛洲壩南京置業有限公司及廣州聯森房地產有限公司之項目於二零一八年完工並結轉收入導致。

分佔合營企業之溢利

分佔合營企業之溢利為人民幣386,509,000元(二零一七年：人民幣1,139,000元)，同比增長約33,834%，乃歸因於合營企業南京招陽房地產開發有限公司之項目於二零一八年竣工並結轉收入。

融資成本

於二零一五年六月，本公司直接全資附屬公司完成發行本金總額290,000,000美元以票面年息率0.50%計息於二零二零年六月到期的已擔保可換股債券(信用增強至二零一八年七月)。本公司於二零一八年六月二十三日贖回本金額為269,800,000美元的部分債券，而本金額為20,200,000美元的所有未償還債券已於二零一八年九月二十七日贖回。

於二零一三年十二月，本公司發行本金總額為500,000,000美元票面年息率4.021%之五年期信用增強債券。本公司已於二零一八年十二月十一日贖回本金額為500,000,000美元的所有債券。

於二零一八年內，可換股債券及債券之利息總額約人民幣159,032,000元(二零一七年：人民幣135,788,000元)已於融資成本中確認。

匯兌虧損淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得匯兌虧損。二零一八年錄得之匯兌虧損主要是由於人民幣兌美元貶值所致。

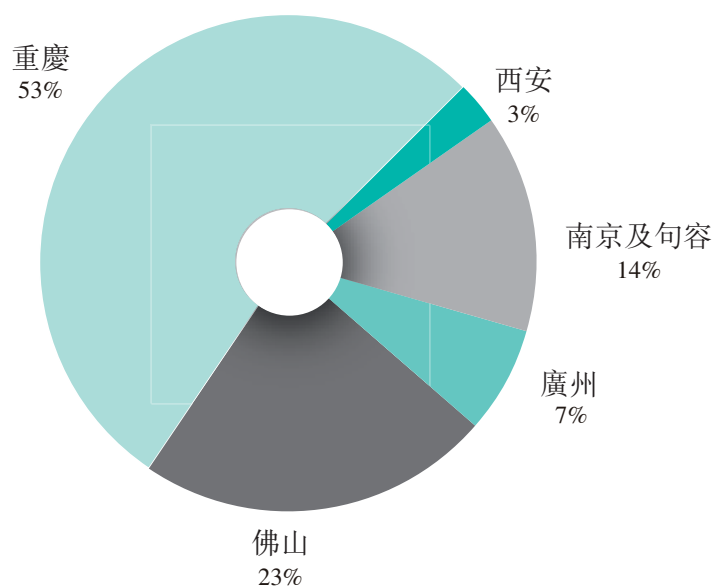
業務回顧

房地產開發業務

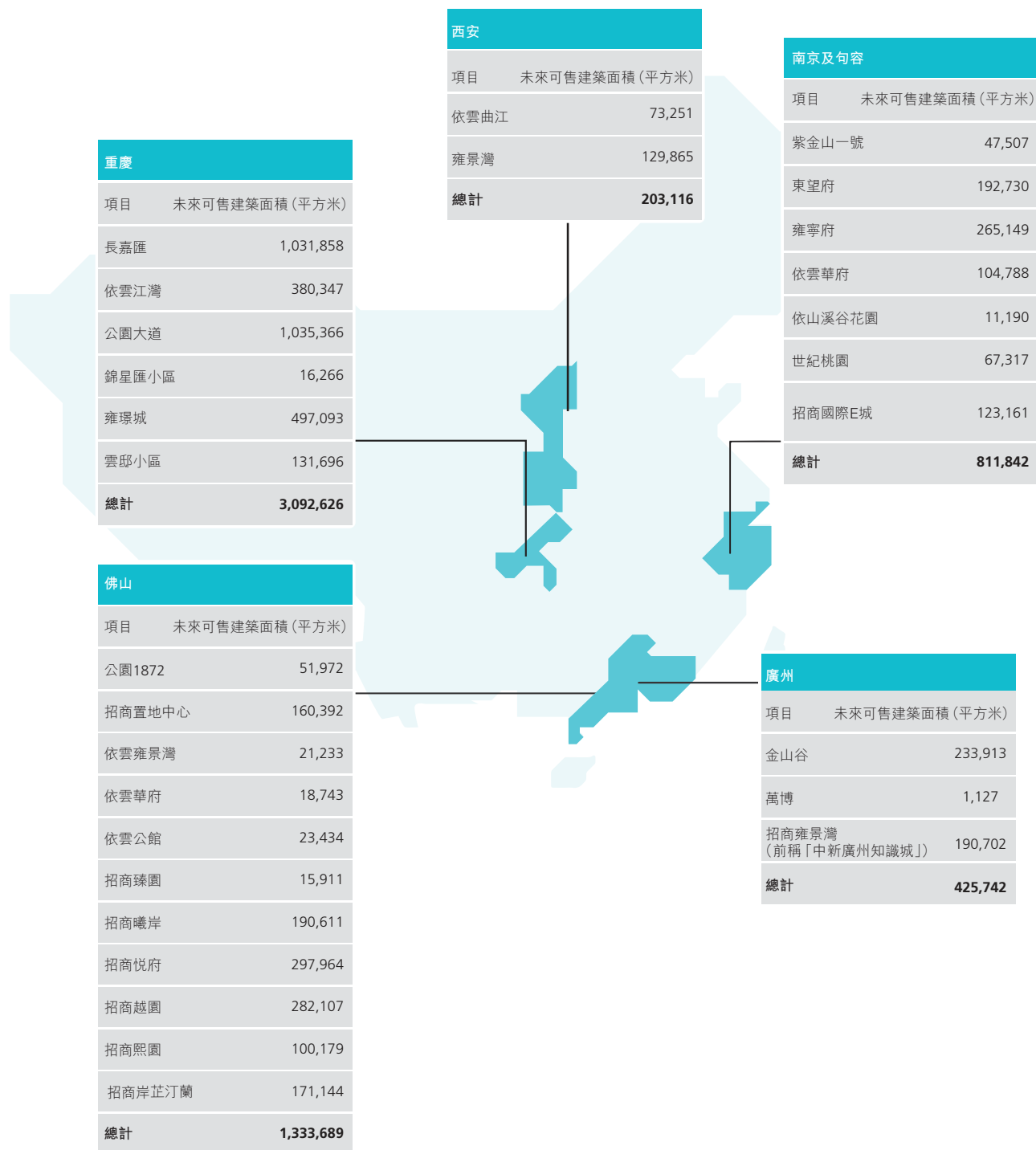
於二零一八年十二月三十一日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京及句容以及西安擁有29個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團項目在中國之地理位置及土地儲備。於二零一八年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積（「土地儲備」）為5,867,015平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一八年十二月三十一日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零一八年十二月三十一日本集團(i)已落成；(ii)開發中；或(iii)持作未來開發之物業開發項目詳情。
所有有關面積之數據均取至最接近整數：

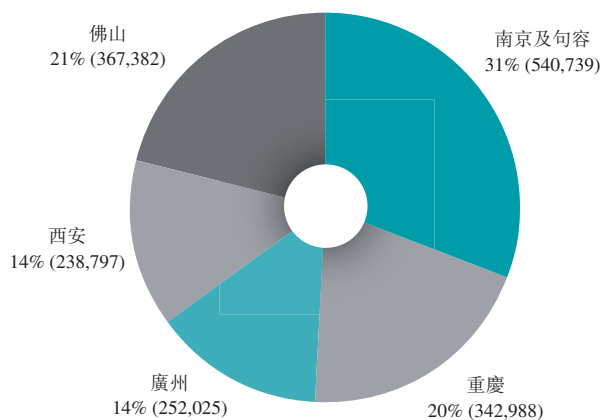
項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中			未來發展				
		總建築面積	未來可售 建築面積	落成 建築面積	可售/出租 總建築 面積	已售及 交付	已售 但未交付	未預售/ 持作投資	開發中 建築面積	可售/出租 總建築面積	已售 建築面積	可售/出租 總建築面積	
依雲天匯	50%	293,503	-	293,503	272,364	271,906	458	-	-	-	-	-	
依雲曦城	50%	438,393	-	438,393	398,707	393,074	5,633	-	-	-	-	-	
公園1872	100%	308,694	51,972	308,694	270,406	151,225	67,209	51,972	-	-	-	-	
招商置地中心	51%	222,684	160,392	222,684	196,303	27,416	8,495	160,392	-	-	-	-	
依雲雍景灣	50%	233,852	21,233	233,852	210,904	179,094	10,577	21,233	-	-	-	-	
依雲華府	50%	383,025	18,742	383,025	358,313	338,510	1,061	18,742	-	-	-	-	
依雲公館	55%	317,111	23,434	317,111	297,218	268,298	5,486	23,434	-	-	-	-	
招商臻園	50%	133,683	15,911	133,683	125,671	84,406	25,354	15,911	-	-	-	-	
依雲曦岸	60%	229,050	190,611	229,050	24,401	-	-	24,401	203,794	185,769	19,559	-	
招商悅府	50%	326,045	297,964	326,045	-	-	-	-	231,058	216,070	5,444	94,987	
招商樾園	50%	313,768	282,107	313,768	-	-	-	-	182,510	162,200	2,853	131,258	
招商熙園	100%	128,836	100,179	128,836	-	-	-	-	128,836	122,537	22,358	-	
招商岸芷汀蘭	100%	180,722	171,144	180,722	-	-	-	-	42,389	38,578	-	138,333	
佛山小計		<u>3,509,366</u>	<u>1,333,689</u>	<u>2,356,201</u>	<u>2,154,287</u>	<u>1,713,929</u>	<u>124,273</u>	<u>316,085</u>	<u>788,587</u>	<u>725,154</u>	<u>50,214</u>	<u>364,578</u>	<u>342,664</u>
金山谷	100%	1,286,839	233,913	1,210,788	1,017,792	812,261	30,879	174,632	76,051	59,261	-	-	-
萬博	51%	126,202	1,127	126,202	104,216	103,089	-	1,127	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	392,674	190,702	-	-	-	-	-	392,674	287,229	96,527	-	-
廣州小計		<u>1,805,715</u>	<u>425,742</u>	<u>1,336,990</u>	<u>1,122,008</u>	<u>915,350</u>	<u>30,879</u>	<u>175,779</u>	<u>468,725</u>	<u>346,490</u>	<u>96,527</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中			未來發展				
		總建築面積	未來可售 總建築面積	落成 建築面積	可售/出租 總建築 面積	已售及 交付	已售 但未交付	未預售/ 持作投資	開發中 建築面積	可售/出租 總建築面積	已售 建築面積	可售/出租 總建築面積	
長嘉匯	50%	1,934,283	1,031,858	720,572	691,643	442,518	7,053	242,072	316,736	314,736	113,477	896,975	588,527
依雲江灣	100%	540,430	380,347	165,473	155,297	110,156	6,441	38,700	292,542	290,089	30,602	82,415	82,160
公園大道	50%	1,596,881	1,035,366	448,980	424,528	346,881	1,677	75,970	480,064	471,930	138,235	667,837	625,701
錦星匯小區	100%	97,594	16,266	97,594	95,440	78,184	990	16,266	-	-	-	-	-
雍璟城	100%	519,682	497,093	-	-	-	-	-	208,426	198,940	1,193	311,256	299,346
雲邸小區	100%	135,756	131,696	-	-	-	-	-	135,756	131,696	-	-	-
重慶小計		4,824,626	3,092,626	1,432,619	1,366,908	977,739	16,161	373,008	1,433,524	1,407,391	283,507	1,958,483	1,595,734
紫金山一號	51%	213,870	47,507	213,870	145,376	97,781	88	47,507	-	-	-	-	-
招商國際E城	70%	372,916	123,161	372,916	324,538	190,318	11,059	123,161	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	357,814	104,788	317,709	238,373	141,400	17,347	79,626	40,105	38,783	13,621	-	-
依山溪谷花園	51%	345,296	11,190	345,296	273,175	260,528	1,457	11,190	-	-	-	-	-
世紀桃園	18%	221,743	67,317	-	-	-	-	-	221,743	171,247	103,930	-	-
東望府	51%	318,279	192,730	-	-	-	-	-	318,279	230,046	37,316	-	-
雍寧府	51%	353,004	265,149	-	-	-	-	-	353,004	265,149	-	-	-
南京小計		2,182,922	811,842	1,249,791	981,462	690,027	29,951	261,484	933,131	705,225	154,867	-	-
依雲曲江	100%	538,534	73,251	240,044	239,143	221,035	377	17,731	298,490	270,485	214,965	-	-
雍景灣	100%	135,258	129,865	-	-	-	-	-	135,258	129,865	-	-	-
西安小計		673,792	203,116	240,044	239,143	221,035	377	17,731	433,748	400,350	214,965	-	-
總計		12,996,421	5,867,015	6,615,645	5,863,808	4,518,080	201,641	1,144,087	4,057,715	3,584,610	800,080	2,323,061	1,938,398

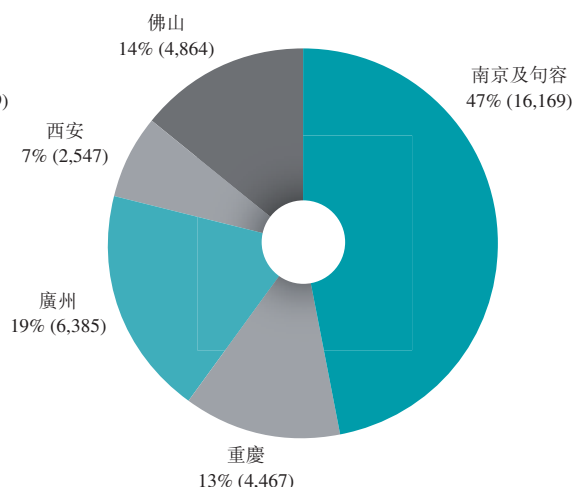
合同銷售

於二零一八年內，本集團連同其聯營公司及合營企業錄得來自五個城市之合同銷售總額約人民幣34,431,766,000元，合同銷售總面積約為1,741,931平方米。

二零一八年按地區
合同銷售面積(平方米)



二零一八年按地區
合同銷售金額(人民幣百萬元)



新增土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團新收購且擁有主要控制權之土地如下：

項目	總代價 (人民幣 百萬元)	總佔地面積 (平方米)	總計容面積 (平方米)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
佛山招商岸芷汀蘭	948	39,036	108,665	8,724
重慶雍璟城	2,310	182,789	365,577	6,319
重慶觀音橋	290	10,956	32,868	8,823
南京雍寧府	3,350	107,820	238,588	14,041
西安雍景灣	630	45,890	100,957	6,240

佛山

二零一八年，佛山之合同銷售金額約為人民幣4,864,000,000元，合同銷售面積為367,382平方米。於二零一八年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達3,509,366平方米，未來可售建築面積為將達1,333,689平方米。

二零一八年，本集團在佛山銷售的項目主要有招商臻園及招商曦岸：

- 一 招商臻園位於穗莞深核心的廣州增城經濟技術開發區，該區域將打造千億級電子資訊、汽車產業群，目前已經引進了富士康、阿里巴巴、中汽研等重點專案90個，預計年產值超2000億元。周邊還有萬達廣場、永旺夢樂城、凱達爾國際廣場等多個頂級商業配套。專案臨近廣州新東站TOD交通樞紐，多條地鐵、城軌環繞，可直達珠江新城、金融城、琶洲及廣深兩大機場。招商臻園是廣州招商蛇口打造的首個「傳承系」豪宅產品。

- 一 佛山招商曦岸位於順德北部片區，地處廣佛交界的橋頭堡，坐享陳村110萬平方米濱江花岸景觀帶。專案所在區域規劃有完善的「六縱四橫」交通網路配套，佛陳路、佛山一環、廣明高速、廣珠西線等廣佛交通主幹道，30分鐘暢通佛山禪桂、廣州番禺以及廣州中心城區等熱點板塊；同時，得益於順德北部片區城市規劃，陳村片區內擁有建設中的佛山地鐵2號線、3號線、廣州地鐵7號線西延段以及廣佛環線，無縫對接廣佛生活圈。項目占地約6.9萬平方米，總建築面積約23萬平方米，首批產品主打80-110平方米三四房輕奢高層。項目採用現代風格立面，創新組團式佈局，營造出約60米寬闊樓距，園林實現景觀最大化，同時，項目打造出極具特色的鳳凰主題園林，步步皆景。

廣州

二零一八年，廣州之合同銷售金額約為人民幣6,385,000,000元，合同銷售面積為252,025平方米。截至二零一八年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達1,805,715平方米，未來可售建築面積將為425,742平方米。

廣州金山谷意庫是集設計、藝術、文化及生活為一體的創意區，毗鄰三號線漢溪長隆地鐵站，八站到天河，由廣明高速、新光快速及市廣路三大主幹道環繞，20分鐘直達珠江新城CBD，專案以宜家家居廣州旗艦店為超級主力店，打造宜家商業生態圈，包含總部基地、文創基地、湖畔辦公等多種業態，目前已吸引中鐵一局、中鐵電氣化局、保倫電子、北訊電信及寶賢華翰設計院等多家實力企業總部入駐辦公，金山谷意庫壓軸獨棟辦公樓(三期)現已面向全球開售，面積1000-2500方，可依企業個性需求進行定制化服務，獨棟可冠名。

重慶

二零一八年，重慶之合同銷售金額約為人民幣4,647,000,000元，合同銷售面積為342,988平方米。截至二零一八年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達4,824,626平方米，未來可售建築面積將為3,092,626平方米。

二零一八年，本集團於重慶之銷售項目主要包括雍璟城：

- 一 重慶招商雍璟城位於北區中軸線城市熱土之上，距3號線蓮花站僅31米；是招商蛇口在空港新城的「成就系」首作。旨在通過雍系園林復原生活儀式感的匠心府邸，打造城市理想低密生態住區。一環雙規多幹道，便捷抵達著稱各大商圈，悅攬便捷生活。

南京及句容

二零一八年，南京及句容之合同銷售金額約為人民幣16,169,000,000元，合同銷售面積為540,739平方米。截至二零一八年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達2,182,922平方米，未來可售建築面積將為811,842平方米。

二零一八年，本集團在南京及句容熱銷的項目包括東望府及世紀桃園：

- 南京東望府專案地處仙林青龍地鐵小鎮的核心板塊，位於九鄉河東路與四望路的交匯處，由央企招商蛇口以及正榮地產合作開發。青龍小鎮對標國際一線城市規劃，打造了全南京第一個TOD地鐵小鎮。專案周邊已通地鐵4號線東流站、2號線南大和園站，未來還規劃了8號線，15號線，18號線，一體化的交通軌道系統，以300米為半徑，即可覆蓋多個地鐵展點。
- 南京世紀桃園位於熱河南路街道，東至姜家園路，西至熱河南路，北至姜家圩路，南至現狀住宅社區，總用地面積68052.26平方米，分成A、B、C、D四個地塊。A、C、D地塊為商住混合用地，其中住宅用地規劃為花園洋房、小高層和別墅產品，規劃建設23棟，戶型面積100-300平方米；B地塊為幼托用地，主要功能為幼稚園及相關配套設施。

西安

於二零一八年，西安的合同銷售額約為人民幣2,547,000,000元，而合同銷售面積為238,797平方米。於二零一八年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達到637,792平方米，而未來可售建築面積將為203,116平方米。

常寧府位於「城市陽臺」美譽的常寧新區，背依秦嶺北望高新。近享5000餘畝瀟河濕地公園，四季鮮氧潤澤，唐代皇家行宮御苑之寶地，文脈氣度流傳至今，更有長安國際大學城板塊，34所高校，32萬余高知精英薈萃的人文涵養。區域內立體

交通暢達，子午大道、三環、規劃建設中的2號線2期、7號線，構築都市半小時交通圈。常寧醫院、鐵一中湖濱、長安天街等生活配套，讓「離塵不離城」的現代詩意棲居，于此怡然盛放。一府常寧，敬獻城市貴胄。

電子貿易業務及房地產相關採購業務

本集團會權衡房地產相關採購業務與房地產開發主業的協同效應，以決定在貿易採購業務上的資源投入。

財務及資金管理原則

二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為人民幣8,117,893,000元(二零一七年：人民幣7,414,598,000元)。

於二零一五年六月，本公司直接全資附屬公司完成發行本金總額290,000,000美元以票面年息率0.50%計息並於二零二零年六月到期的已擔保可換股債券(信用增強至二零一八年七月)(「可換股債券」)。於二零一三年十二月，本集團完成發行本金總額為500,000,000美元以票面年息率4.021%計息的五年期信用增強債券(「債券」)。在可換股債券及債券存續期間利率固定不變，採取單利按半年付息，不計複利。可換股債券及債券兩者分別自二零一五年六月二十四日及二零一三年十二月十二日起於聯交所上市。發行可換股債券及債券募集資金用作一般企業用途。

本公司於二零一八年六月二十三日贖回本金額為269,800,000美元的部分債券，而本金額為20,200,000美元的所有未償還債券已於二零一八年九月二十七日贖回。本公司已於二零一八年十二月十一日贖回本金額為500,000,000美元的所有債券。

於二零一八年十二月十八日，本公司完成發行本金總額為人民幣1,900,000,000元之二零二一年到期優先債券，年票息為4.6%。

於二零一八年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣6,866,261,000元(二零一七年：人民幣5,100,692,000元)。以貨幣而言，銀行結餘及現金可分為以人民幣列值人民幣6,505,603,000元、以美元列值人民幣272,648,000元及以港幣列值人民幣88,010,000元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣18,648,136,000元(二零一七年：人民幣15,233,460,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額(不包括可換股債券及債券)可分為人民幣5,792,515,000元(須於一年內償還)、人民幣2,350,543,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣10,505,078,000元(須於兩年至五年內償還)。以貨幣而言，尚未償還計息債務總額可分為以人民幣列值人民幣17,954,919,000元及以美元列值人民幣693,217,000元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對股東權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為50%(二零一七年：47%)。儘管本集團財務狀況健康及潛在融資能力較強，本集團仍將奉行相對穩健的財務政策，淨槓桿率將控制在行業平均水平。

本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣元列賬及進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣性資產與貨幣性負債之平衡，將外匯風險減至最低。

不競爭契據

為減少實際及潛在競爭，本集團與招商地產於二零一三年六月十九日訂立不競爭契據(於二零一三年十月四日經修訂及補充)(「不競爭契據」)。於二零一五年十二月三十日，本公司、招商地產及招商蛇口^{附註1}訂立一項修訂及更替契據(「更替契據」)，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。除此以外，不競爭契據之所有其他條款維持不變^{附註2}。於二零一八年十二月十七日，本公司與招商蛇口訂立一項經修訂及重列之不競爭契據，其取代及代替整份不競爭契據(「經修訂及重列之不競爭契據」)，並已於本公司在二零一九年一月二十九日之股東特別大會中取得本公司獨立股東批准。

根據經修訂及重列之不競爭契據，(i)招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)(「招商蛇口集團」)不會與本集團在佛山、廣州、南京及句容(「四個招商局置地城市」)競爭，惟位於佛山之若干管理過渡資產(「管理過渡資產」)除外，該等資產將由招商蛇口集團保留，但由本集團根據本集團與招商蛇口訂立之若干運營協議管理；(ii)就重慶及西安而言，視乎年度審閱程序之結果，本公司正考慮終於進行房地產業務(按少數基準參與中國之房地產相關投資(「非控股投資安排」)除外)並將適時退出該兩個城市；(iii)招商蛇口集團不會於重慶及西安與本集團競爭，除非本集團不再於該等城市進行房地產業務(非控股投資安排除外)；(iv)本集團將不會與招商蛇口於中國46個其他城市(「招商蛇口城市」)競爭，惟本集團將有權參與中國(包括招商蛇口城市)之非控股投資安排；(v)待招商蛇口集團將位於北京及上海辦公室物業的資產管理業務之全部股權正式轉讓予本集團(「第一項建議轉讓」)後，本集團亦將有權就位於北京及上海之辦公室物業獨家進行資產管理業務；及(vi)本公司將不再擁有於中國其他城市展開房地產業務的永久優先選擇權，即本集團或招商蛇口集團於不競爭契據日期並無進行房地產業務的中國城市(「未涉足城市」)。

請參閱本公司日期為二零一三年十月十日的通函內「與控股股東的關係」一節，以瞭解不競爭契據及管理過渡資產的詳情。請參閱本公司日期為二零一九年一月十日的通函，以瞭解經修訂及重列之不競爭契據、四個招商局置地城市、房地產業務、非控股投資安排、招商蛇口城市、資產管理業務、第一項建議轉讓、優先選擇權及未涉足城市的詳情。

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已(i)審閱本公司管理層編製之季度報告，當中載有招商蛇口集團及本集團相關物業項目組合的最新資料；(ii)就招商蛇口集團及本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間執行及遵守經修訂及重列之不競爭契據之情況進行審閱；及(iii)確認招商蛇口集團及本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間遵守經修訂及重列的不競爭契據之條款。

本公司將逐步轉型為輕資產房地產營運商，並繼續於佛山、廣州、南京、句容、重慶及西安(須視乎本公司退出重慶及西安之計劃)經營其傳統房地產開發業務。於對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的房地產業務組合進行年度審閱後以及經計及本集團於相關時間可得的財務資源及相關市場狀況，本集團決定繼續於重慶及西安進行其房地產業務。

附註：

1. 根據招商蛇口及招商地產在深圳證券交易所刊發之公告，於二零一五年十二月三十日，招商蛇口與招商地產完成重大資產重組及整合，據此(其中包括)招商地產所有資產、負債、業務、僱員、合約及所有其他權利及義務已經由招商蛇口代替招商地產接收及承擔。招商地產終止於深圳證券交易所上市，而招商蛇口股份於深圳證券交易所上市，均自二零一五年十二月三十日起生效。
2. 為避免疑問，在上文「不競爭契據」一段中，對招商蛇口之提述於二零一五年十二月三十日前任何時間內應視為對招商地產之提述。

前景展望

展望二零一九年，中美兩國之間的貿易談判、美國進入經濟週期、英國硬脫歐不明朗等因素使全球經濟下行風險加大。同時受環球經濟影響下，國內經濟下行風險相對增大。中央經濟工作會議強調「穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期」，堅持以穩中求進為工作總基調，同時堅持新發展理念、推動高品質發展、以供給側結構性改革為主線、深化市場化改革。房地產市場方面，預期政策會持續以穩為主基調，城市政府將落實主體責任，因城施策，建立市場健康發展的長效機制。

本集團將繼續秉承「持續深耕，創新發展」的原則開發業務，並立足招商局集團及招商蛇口的存量資源基礎，充分發揮境外上市平臺的優勢，推進公司轉型發展後的多元化業務發展，積極探索資產管理市場和拓展市場投資機遇。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一八年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用808名員工(二零一七年：726名)。

本集團根據資歷、服務年期、市況及個別僱員之表現等多項因素釐定員工薪酬。本公司於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)，旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣4,172,353,000元(二零一七年：人民幣3,572,819,000元)。

抵押資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押位於重慶、佛山、南京及句容賬面值約為人民幣4,549,627,000元(二零一七年：人民幣430,008,000元)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣1,216,586,000元(二零一七年：人民幣152,000,000元)作出擔保。

買賣或贖回本公司上市證券

於二零一三年十二月，本公司發行本金總額為500,000,000美元票面年息率4.021%之五年期信用增強債券。本公司已於二零一八年十二月十一日贖回本金額為500,000,000美元的所有債券。

年內，本公司附屬公司概無贖回本公司任何上市證券。於二零一八年期間，本公司或其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會主席王永權博士於財務事宜方面具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定之合適專業資格及經驗。該委員會由董事會授權，負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司核數師保持適當關係。審核委員會已審閱本集團二零一八年之綜合財務報表，包括本集團內部監控、財務申報事宜、採納之會計原則及常規。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意本初步業績公告所載本集團二零一八年之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之上述數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證服務委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告作出任何保證。

企業管治守則

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟：

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事應委以特定任期，並須接受重選。非執行董事及全體獨立非執行董事並無特定任期。然而，彼等均須根據本公司組織章程細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。

守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正之理解。非執行董事許永軍先生、YAN Chengda博士(已於二零一八年八月十三日辭任)及劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士及陳燕萍女士因其他事務未能出席於二零一八年四月二十七日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，會上有足夠之執行董事、獨立非執行董事及非執行董事出席，以確保董事會對本公司股東之意見有公正之理解。

守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席許永軍先生因其他事務未能出席於二零一八年四月二十七日舉行之股東週年大會。然而，彼已委任非執行董事黃均隆先生為彼之替任董事，以主持股東週年大會及回答本公司股東疑問。

董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納有關本公司董事進行證券交易之操守準則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定標準。本公司經作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則所載之規定標準。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席本公司將於二零一九年四月二十四日(星期三)上午十一時正舉行之股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年四月十七日至二零一九年四月二十四日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，本公司之未登記股份持有人應確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一九年四月十六日下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

在聯交所網站刊登年報

載有上市規則規定所有資料之本公司二零一八年之年報將寄發予本公司股東，並在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 ir.cmland.hk 刊登。

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一九年三月十五日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及劉寧女士；執行董事蘇樹輝博士、余志良先生及黃競源先生以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。