



招商局置地 2018 年合同銷售額人民幣 344.3 億元
年度溢利人民幣約 22.06 億元
母企注入資產 產融首批佈局北京上海

招商局置地有限公司（「招商置地」或「該公司」，股份代號：00978）及其附屬公司（「該集團」）公佈截至二零一八年十二月三十一日止年度（「年度」）經審核收益為人民幣 11,955,899,000 元（二零一七年：人民幣 17,310,562,000 元）。年度溢利為人民幣 2,205,512,000 元（二零一七年：人民幣 2,938,983,000 元）。收益及溢利較去年減少，主要由於年度內竣工及交付之總建築面積縮減。該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）。招商置地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（二零一七年：港幣 0.1 元）。按三月十五日股價，股息率超 6%。

年度內，該集團的每股基本盈利為人民幣 24.79 仙（二零一七年：人民幣 33.40 仙）。該集團毛利率約為 33%（二零一七年：33%），與去年持平。

房地產開發業務：合同銷售大幅增長，預售賬款倍增，未來業績可期；淨杠杆率低，發展潛力足；二零一九銷售目標增長至人民幣 380 億元

年度內，該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%。全年回款率達 98%。該集團淨本槓桿率 50%,如剔除股東借款,淨槓桿率僅 8%,融資能力強,發展動力足。預售賬款 14,886,338,000 元,較二零一七年增長 105%。2019 年業績增長可期,後續發展資源能力強,2019 年銷售目標增長至人民幣 380 億元。

優化投資佈局,精耕存量城市,重配粵港澳大灣區,擇機協同母公司參與深圳前海蛇口自貿區發展機會;增量投資,優先配置人口淨流入的省會等城市

截至二零一八年十二月三十一日,該集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有 29 個房地產開發項目,主要集中在住宅開發以及商住綜合物業,產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。年內,於佛山、廣州、重慶、南京及句容,以及西安之項目佔該集團總收益之比例分別約為 33%、12%、32%、22%及 1%。

招商置地秉承「持續深耕,創新發展」的原則開發業務,一直聚焦粵港澳大灣區為核心的存量優質城市的房地產項目開發,目前已投資覆蓋廣州、佛山和香港,並積極推進協同母公司參與深圳前海蛇口自貿區的發展機會。於二零一八年十二月三十一日,該集團未售或未預售之物業項目之可售建築面積為 5,867,015 平方米,其中在大灣區(即廣州及佛山)擁有約 175.9 萬平方米土地儲備,佔比近 30%。增量資源,在精耕存量城市的基礎上,優先配置人口淨流入的省會等城市。

落實戰略轉型,母公司資產注入,產融首批佈局北京和上海,管理資產規模超過人民幣 50 億元;資產管理業務已覆蓋香港、北京和上海一線頭部城市

根據對市場環境及需求的研判,該集團過去兩年持續推進戰略轉型。於回顧年內,該集團與控股股東招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)簽署經修訂及重列之不競爭契據,並於二零一九年一月二十九日舉行之股東特別大會上獲獨立股東一致通過。

作為啟動「輕資產」資產管理業務重要的第一步，招商置地宣佈已與招商蛇口簽署 1) 收購地產基金協議及 2) 買賣資產管理公司協議。戰略配置輕資產管理業務，以產融結合方式進入北京、上海市場。根據協議，招商蛇口將透過全資附屬公司向招商置地轉讓持有三家物業的基金之 20% 權益。另外，招商蛇口亦擬轉讓為以上物業提供資產管理服務之管理公司 51% 股權予招商置地。基金持有包括位於中國北京市朝陽區的綜合發展項目（北京招商局大廈）、中國上海市浦東區的綜合發展項目（上海招商局大廈）以及位於中國上海市靜安區的綜合發展項目（上海招商局廣場）。

透過上述收購事項完成後，該集團將正式在北京及上海展開辦公室獨家資產管理業務，並將尋找合適項目以擴大資產管理規模。待收購事項完成後，將進一步於深圳及其他中國城市開展獨家資產管理業務，藉此逐步增加輕資產業務佔比。

該公司亦將進一步擴展香港服務式公寓業務。除了於香港上環經營 CM+ 服務式公寓，該公司將積極物色機遇，參與管理第三方持有及招商蛇口持有的合適服務式公寓項目，以壯大「CM+」品牌。此外，招商置地亦有權以少數權益基準（持股不超過百分之三十）參與全中國的房地產相關投資。該集團將積極佈局粵港澳灣區和北京、上海頭部市場。

展望二零一九年，預期房地產政策會持續以穩為主基調，建立市場健康發展的長效機制。房住不炒的定位不變，城市政府將落實主體責任，因城施策。該集團將繼續秉承「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台的優勢，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。

關於招商局置地有限公司

招商局置地為一家擁有房地產開發、經營和管理的綜合能力的控股公司，項目分佈於廣州、佛山、南京、重慶及西安等地。現時，招商局蛇口工業區控股股份有限公司間接持有其 74.35% 股權。

傳媒查詢：智策企業推廣顧問有限公司
陳韻雯
電話：2801 6090
電郵：christine@corporatelink.com.hk

（附上招商局置地截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表）

招商局置地有限公司（股份代號：00978）
截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	11,955,899	17,310,562
銷售成本	(7,967,879)	(11,604,104)
毛利	3,988,020	5,706,458
其他收入	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	(511,180)	(462,929)
除稅前溢利	3,796,321	5,301,478
所得稅支出	(1,590,809)	(2,362,495)
本年度溢利	2,205,512	2,938,983
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	10,342	(24,365)
本年度全面收入總額	2,215,854	2,914,618
以下人士應佔本年度溢利：		
本公司擁有人	1,216,132	1,638,124
非控股權益	989,380	1,300,859
	2,205,512	2,938,983
以下人士應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	1,226,474	1,613,759
非控股權益	989,380	1,300,859
	2,215,854	2,914,618
每股盈利		
基本（人民幣仙）	24.79	33.40
攤薄（人民幣仙）	24.74	30.61