

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)

截至二零二一年十二月三十一日止  
財政年度業績公佈

### 摘要

- 二零二一年全年綜合營業額為人民幣2,121.1億元，按年增長18.1%。其中，開發物業營業額為人民幣1,838.6億元，按年增長17.0%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為人民幣174.3億元，按年增長36.3%。
- 二零二一年全年綜合毛利潤率為27.0%，比二零二零年同期的30.9%有所下降。其中，開發物業毛利率由二零二零年同期的29.1%下降為23.7%；投資物業(包括酒店經營)毛利率由二零二零年的66.4%上升至68.2%。
- 二零二一年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣266.0億元，同比增長10.2%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣324.0億元，同比增長8.7%。
- 二零二一年全年結算面積1,476萬平方米，按年增加41.5%。
- 截至二零二一年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,171億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零二二年內結算的開發物業營業額已達人民幣1,411億元。
- 二零二一年，本集團新增土儲計容面積1,439萬平方米，截至二零二一年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達6,873萬平方米。
- 二零二一年全年每股股東應佔溢利為人民幣4.54元，二零二零年同期為人民幣4.18元，同比增長8.7%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣3.73元，同比增長10.2%。
- 董事會建議宣派末期股息每股人民幣1.207元(折合港幣1.484元)，計入中期股息每股人民幣0.173元(折合港幣0.208元)，全年股息按年增長10.2%至每股人民幣1.38元(折合港幣1.692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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年」)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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	3	<b>212,108,358</b>	179,587,269
銷售成本		<b>(154,908,702)</b>	(124,172,054)
毛利		<b>57,199,656</b>	55,415,215
投資物業之公平值變動收益		<b>7,794,642</b>	8,884,264
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益淨額		<b>42,710</b>	59,888
其他收入、其他收益及虧損		<b>4,394,285</b>	4,536,310
銷售及市場推廣支出		<b>(6,093,808)</b>	(5,351,916)
一般及行政支出		<b>(5,871,565)</b>	(5,087,244)
應佔於合營企業投資之利潤		<b>2,808,150</b>	1,899,799
應佔於聯營公司投資之利潤		<b>1,488,915</b>	1,099,806
財務費用	4	<b>(1,397,227)</b>	(1,284,073)
除稅前溢利		<b>60,365,758</b>	60,172,049
所得稅開支	5	<b>(22,970,370)</b>	(26,081,775)
年內溢利	6	<b>37,395,388</b>	34,090,274
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		<b>32,401,239</b>	29,809,959
永續資本工具擁有人		-	220,569
非控股權益		<b>4,994,149</b>	4,059,746
		<b>37,395,388</b>	34,090,274
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	<b>4.54</b>	4.18

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	<u>37,395,388</u>	<u>34,090,274</u>
其他全面收益		
其後可能重分類至損益的項目		
公平值對沖及現金流對沖：		
年內產生的對沖工具公平值變動的遠期		
部分及有效部分	(75,756)	232,423
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>(231,532)</u>	<u>39,894</u>
於後續年間可能重分類至損益的其他		
全面(虧損)/收益淨額	<u>(307,288)</u>	<u>272,317</u>
其後將不會重分類至損益的項目		
指定為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虧損	<u>(11,775)</u>	<u>(10,420)</u>
於後續年間將不會重分類至損益的		
其他全面虧損淨額	<u>(11,775)</u>	<u>(10,420)</u>
年內其他全面(虧損)/收益	<u>(319,063)</u>	<u>261,897</u>
年內全面收益總額	<u><u>37,076,325</u></u>	<u><u>34,352,171</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	32,153,983	30,058,329
永續資本工具擁有人	–	220,569
非控股權益	<u>4,922,342</u>	<u>4,073,273</u>
	<u><u>37,076,325</u></u>	<u><u>34,352,171</u></u>

## 綜合財務狀況表

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	15,427,154	14,095,322
使用權資產	6,239,461	5,816,935
投資物業	217,530,118	187,379,425
無形資產	76,356	40,913
商譽	11,544	11,544
於合營企業之投資	40,940,180	35,586,348
於聯營公司之投資	21,059,848	17,848,954
指定為透過其他全面收益按公平值 列賬之股本工具	1,100,462	1,116,163
按公平值計入損益之金融資產	152,374	150,124
定期存款	2,474,608	-
非流動資產之預付款項	1,525,343	2,121,759
遞延稅項資產	11,214,154	10,306,764
應收關聯方款項	11,992,508	14,297,323
應收非控股權益款項	4,787,416	6,216,637
	<u>334,531,526</u>	<u>294,988,211</u>
<b>流動資產</b>		
供銷售之物業	402,563,432	376,161,525
其他存貨	463,065	928,754
應收賬款、其他應收賬項、預付款項 及訂金	9 48,461,358	49,163,844
合約資產	1,547,444	1,388,227
按公平值計入損益之金融資產	1,237,439	4,783,678
應收關聯方款項	25,921,325	30,073,498
應收非控股權益款項	14,801,388	10,654,057
預付稅項	11,529,164	11,449,061
受限制銀行存款	1,975,335	1,916,369
現金及銀行結存	106,772,788	87,534,176
	<u>615,272,738</u>	<u>574,053,189</u>

綜合財務狀況表(續)

		二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬項	10	131,692,790	117,898,821
租賃負債		1,044,306	187,785
合約負債		212,719,073	232,584,967
按公平值計入損益之金融負債		3,510	–
應付關聯方款項		25,928,254	21,460,541
應付非控股權益款項		9,187,825	5,311,492
應付稅項		29,507,461	30,863,640
銀行及其他借貸—一年內到期		49,321,902	25,721,787
中期票據—一年內到期		5,222,066	9,821,573
		<u>464,627,187</u>	<u>443,850,606</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>150,645,551</u>	<u>130,202,583</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>485,177,077</u>	<u>425,190,794</u>
<b>權益</b>			
股本		673,829	673,829
儲備		<u>225,855,441</u>	<u>202,784,299</u>
本公司擁有人應佔權益		226,529,270	203,458,128
非控股權益		<u>65,546,704</u>	<u>52,784,050</u>
		<u>292,075,974</u>	<u>256,242,178</u>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸—一年後到期	<b>90,746,848</b>	102,232,609
優先票據—一年後到期	<b>12,575,147</b>	12,878,137
中期票據—一年後到期	<b>22,108,888</b>	14,330,869
租賃負債	<b>4,757,826</b>	5,256,522
按公平值計入損益之金融負債	-	15,789
應付關聯方款項	<b>21,694,690</b>	6,733,100
應付非控股權益款項	<b>11,686,927</b>	2,823,148
長期應付款項	<b>126,278</b>	111,379
衍生金融工具	<b>251,575</b>	100,262
遞延稅項負債	<b>29,152,924</b>	24,466,801
	<b><u>193,101,103</u></b>	<u>168,948,616</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>	<b><u>485,177,077</u></b>	<u>425,190,794</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。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按其公平值計量。

在應用本集團會計政策時，本公司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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革—階段2
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	於二零二一年六月三十日之後與新型冠狀病毒 相關租金優惠(提前採納)

本集團採納其他準則並不需要更改其會計政策或作出追溯調整，因其不會對本集團之財務報表造成重大影響。

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	對概念框架之提述 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售 或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約 <sup>2</sup> 保險合約 <sup>2,5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本) 香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動 <sup>2,4</sup> 會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本) 香港會計準則第12號(修訂本) 香港會計準則第16號(修訂本) 香港會計準則第37號(修訂本) 香港財務報告準則 二零一八年至二零二零年 的年度改進	會計估計的定義 <sup>2</sup> 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup> 物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項 <sup>1</sup> 有償合約—履行合約的成本 <sup>1</sup> 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附說明性示例及 香港會計準則第41號(修訂本) <sup>1</sup>

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- 1 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二三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，惟可供採納
- 4 因應香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月予以修訂，以統一相關用詞，總結部份並無變動
- 5 因應於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

## 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。



### 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：

截至二零二一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
<b>分類收益</b>					
收益					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	151,581,756	36,552	-	2,252,393	153,870,701
於一段時間內確認	32,279,568	4,977,787	1,567,246	21,093,811	59,918,412
其他來源的收益					
租金收入	-	13,012,606	-	-	13,012,606
分類收益	183,861,324	18,026,945	1,567,246	23,346,204	226,801,719
分類間收益	-	(2,159,527)	(87)	(12,533,747)	(14,693,361)
來自外部客戶的收益	183,861,324	15,867,418	1,567,159	10,812,457	212,108,358
<b>業績</b>					
應佔於合營企業及 聯營公司投資之 利潤	3,503,858	801,059	(186)	(7,666)	4,297,065
分類業績(包括應佔於 合營企業及聯營公司 投資之利潤)	40,697,686	9,707,465	(290,684)	242,765	50,357,232
其他收入、其他收益及 虧損					4,394,285
投資物業之公平值變動 收益					7,794,642
按公平值計入損益之 金融工具之公平值 變動收益淨額					42,710
未分配支出					(825,884)
財務費用					(1,397,227)
除稅前溢利					<u>60,365,758</u>

### 3. 分類資料(續)

截至二零二零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
<b>分類收益</b>					
<b>收益</b>					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	142,213,120	-	-	-	142,213,120
於一段時間內確認	14,927,034	3,489,062	1,089,179	20,459,801	39,965,076
其他來源的收益					
租金收入	-	9,703,570	-	-	9,703,570
分類收益	157,140,154	13,192,632	1,089,179	20,459,801	191,881,766
分類間收益	-	(1,495,098)	-	(10,799,399)	(12,294,497)
來自外部客戶的收益	157,140,154	11,697,534	1,089,179	9,660,402	179,587,269
<b>業績</b>					
應佔於合營企業及 聯營公司投資之利潤	2,966,931	24,359	-	8,315	2,999,605
分類業績(包括應佔於 合營企業及聯營公司 投資之利潤)	43,757,438	5,817,540	(228,101)	(241,563)	49,105,314
其他收入、其他收益及 虧損					4,536,310
投資物業之公平值變動 收益					8,884,264
按公平值計入損益之 金融工具之公平值 變動收益淨額					59,888
未分配支出					(1,129,654)
財務費用					(1,284,073)
除稅前溢利					<u>60,172,049</u>

#### 4. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
包括銀行及其他借貸、優先票據、中期票據及其他之利息總額	8,075,236	7,463,021
租賃負債之利息總額	267,677	213,032
銀行收費總額	166,766	209,803
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	(7,112,452)	(6,601,783)
	<u>1,397,227</u>	<u>1,284,073</u>

#### 5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
所得稅開支包括：		
當期稅項		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅	9,997,111	10,164,197
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	9,198,673	12,932,766
其他司法管轄區的稅項支出	13,848	12,158
	<u>19,209,632</u>	<u>23,109,121</u>
減：過往年度超額撥備	(54,343)	(58,674)
	<u>3,815,081</u>	<u>3,031,328</u>
遞延稅項	<u>3,815,081</u>	<u>3,031,328</u>
	<u>22,970,370</u>	<u>26,081,775</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大部分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%(二零二零年：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%(二零二零年：19%)。

## 6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度  
二零二一年 二零二零年  
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	884,768	669,859
使用權資產折舊	416,659	242,514
無形資產攤銷	4,337	14,083

## 7. 股息

二零二一年 二零二零年  
人民幣千元 人民幣千元

二零二一年中期股息，每股普通股人民幣0.173元 (二零二零年：人民幣0.15元)	1,224,211	1,069,641
二零二一年擬派末期股息，每股普通股人民幣1.207元 (二零二零年：人民幣1.102元)(附註)	8,607,044	7,680,929
	<u>9,831,255</u>	<u>8,750,570</u>

## 7. 股息(續)

附註：於二零二二年三月三十日舉行之董事會會議上，董事會建議派付截至二零二一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1.207元(折合港幣1.484元)，總計約人民幣8,607,044,000元，此乃基於本公司最新已發行普通股數目7,130,939,579股計算。擬派股息並未於此等綜合財務報表中反映作應付股息，但將於本公司截至二零二二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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股人民幣1.102元(折合港幣1.312元)，總計約人民幣7,680,929,000元，已於二零二一年六月九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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>盈利</b>		
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>32,401,239</u>	<u>29,809,959</u>
	二零二一年	二零二零年
<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	<u>7,130,939,579</u>	<u>7,130,939,579</u>

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無任何發行在外的潛在普通股，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

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款及應收票據(附註)	2,425,042	2,611,627
減：減值撥備(附註)	(91,371)	(90,061)
	<u>2,333,671</u>	<u>2,521,566</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>4,851,777</u>	<u>10,317,530</u>
其他應收賬項	17,058,068	17,494,720
減：減值撥備	(292,088)	(470,817)
	<u>16,765,980</u>	<u>17,023,903</u>
預付款項及訂金	<u>24,509,930</u>	<u>19,300,845</u>
	<u><u>48,461,358</u></u>	<u><u>49,163,844</u></u>

附註：

出售物業之應收所得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所得款項均須根據有關協議條款收取外，本集團一般會給予客戶不超過30至45天的信貸期，甚或不會給予其客戶任何信貸期。

以下為報告期末應收賬款及應收票據(已扣除減值撥備)之賬齡分析：

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
0-30天	738,688	919,751
31-60天	235,526	168,711
61-90天	108,269	130,503
91-180天	297,431	414,361
181-365天	485,830	428,759
超過1年	467,927	459,481
	<u>2,333,671</u>	<u>2,521,566</u>

## 10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註a)	91,622,135	87,278,133
其他應付賬項(附註b)	40,070,655	30,620,688
	<u>131,692,790</u>	<u>117,898,821</u>

附註：

### (a) 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據的平均信貸期按合同條款規定，通常為30天至1年。

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：

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
0-30天	13,775,960	38,697,290
31-60天	9,880,454	4,944,992
61-90天	5,364,314	3,147,104
91-180天	19,167,599	9,489,712
181-365天	26,116,162	12,573,024
超過1年	17,317,646	18,426,011
	<u>91,622,135</u>	<u>87,278,133</u>

### (b) 其他應付賬項

該等金額主要包括其他應付稅款、暫收款及預提工資。

## 主席報告

本人欣然向各位股東提呈本公司及本集團二零二一年十二月三十一日止之年度業績回顧與展望。

二零二一年，中國沉著應對百年變局和世紀疫情，構建新發展格局邁出新步伐，高質量發展取得新成效，國內生產總值再破人民幣百萬億元，同比增長8.1%，社會消費品零售總額人民幣44.1萬億元，同比增長12.5%，中國經濟展現了強大的活力和韌性。

二零二一年，中國房地產行業在去槓桿的過程中經歷了深刻的調整變革，市場波動加劇風險提升。本集團秉持長期主義的經營理念，提升抗周期能力，持續踐行為股東創造價值的承諾。年內，本集團各項核心業績指標實現穩健增長。全年實現綜合營業額人民幣2,121億元，按年增長18.1%，股東應佔淨利潤人民幣324億元，按年增長8.7%，核心股東應佔溢利人民幣266億元，按年增長10.2%。董事會建議宣派末期股息每股人民幣1.207元，按年增長9.5%，全年派息率維持37%不變。截至二零二一年十二月三十一日，每股淨資產達人民幣31.8元，較二零二零年底的每股淨資產增長11.4%。

### 開發銷售型業務

二零二一年，隨著調控政策和信貸環境持續收緊，消費者購房預期轉弱，下半年市場迅速降溫，房地產企業經歷了前所未有的挑戰，部分房企流動性風險加劇。面對行業變局，本集團聚焦四大國家戰略區域，持續深耕一二線高能級城市，通過精益管理開發周期、優化費用投放效率等舉措，提升項目周轉及回報水平。年內，本集團「瑞系」產品獲得「全國十大頂級豪宅產品系」大獎，實現了住宅產品力的競爭力和品牌溢價。開發銷售型業務實現簽約額人民幣3,158億元，按年增長10.8%，順利完成全年銷售目標。



## 購物中心

本集團致力於築牢商業護城河，持續提升運營效率和資產規模，鞏固在中國商業綜合實力第一的行業地位。二零二一年，在新中產人群逐步壯大及Z世代崛起驅動的消費升級驅動下，本集團積極強化在中高端品質商業的各項競爭優勢，持續優化租戶組合，擴大區域內市場份額，充分展示了本集團零售業務的可持續增長能力。年內，旗下購物中心零售額按年增長45%至人民幣1,072億元，租金收入實現人民幣139億元，按年增長38.1%，大幅優於市場平均水平。年內，本集團持續加大對購物中心的投入，實現9座購物中心如期開業，新增獲取購物中心項目12個。截至二零二一年底，在營萬象系列購物中心54個，儲備項目約61個。

## 寫字樓

本集團寫字樓業務資產規模和質量維持行業領先，區域佈局聚焦一二線城市核心地段。截至二零二一年底，在營寫字樓23個。年內，本集團積極調整寫字樓租賃策略，搶抓中國經濟轉型升級進程中科技及金融行業大宗租賃需求，引入五百強／獨角獸等優質租戶，租金收入同比增長20%至人民幣19億元。

## 酒店

酒店是本集團城市綜合體的重要元素，自有品牌「木棉花MUMIAN」市場影響力逐年提升，成都東安湖木棉花酒店作為第31屆世界大運會配套項目於九月開業。年內，受局部疫情影響，本集團酒店營業收入雖較二零二零年同比反彈43.9%至人民幣16億元，但仍未恢復至正常水平。相信在疫情穩定後，酒店業務可實現進一步收入增長和盈利改善。

## 輕資產管理服務平台

作為本集團輕資產管理服務平台，華潤萬象生活有限公司(1209.HK，下稱「萬象生活」)持續打造「中國商業運營管理第一品牌」，核心指標穩健增長，為本集團高質量發展的重要引擎。全年實現綜合營業額人民幣89億元，按年增長30.9%，核心股東應佔溢利人民幣17億元，按年增長108.5%。截至二零二一年底，購物中心在營項目71個；寫字樓在營項目115個；物業管理總合約面積1.96億平方米，在管面積1.55億平方米。

## 生態圈要素型業務

生態圈要素型業務，涉及城市建設與運營、長租、產業、康養和影業等多個地產衍生領域。城市建設與運營，是本集團城市投資運營開發商戰略定位的重要依托，在城市片區統籌、大型體育文化場館建設及國家級賽事運營保障方面，具備突出優勢。本集團積極推動片區統籌業務拓展，近期成功中標了深圳市華富街道的前期服務商，服務片區佔地面積達5.75平方公里；同時本集團建設完成了西安全運會及殘特奧會主場館，並於二零二一年成功完成了全運會及殘特奧會等多項賽事保障。本集團積極響應國家保障性租賃住房政策，積極發展長租業務，「有巢公寓」品牌影響力持續提升，年內長租業務實現營業額人民幣3.13億元，在營項目30個，房間數2萬間，儲備項目16個，房間數3.25萬間。

## 投資與土地儲備

在「兩集中」政策背景下，本集團堅持穩健的投資策略，聚焦四大國家戰略區域及一二線高能級城市。年內，新獲取項目61個，新增權益土地儲備1,107萬平方米。其中，一二線城市投資佔比90%，並重點在杭州、南京、重慶、長沙、鄭州等地獲取多個城市級TOD商業綜合體項目。截至二零二一年底，本集團總土地儲備面積6,873萬平方米，權益土地儲備面積4,889萬平方米，土地儲備佈局與結構優質，可保障本集團未來三年以上的發展需求。

## 財務能力

二零二一年，面對信貸政策收緊、行業資金壓力增大的考驗，本集團堅持穩健的財務管理政策，加強現金流管理、拓展融資渠道、增加融資儲備，持續優化財務結構增強財務彈性，負債率和融資成本處於行業最低水平。年內，標普、穆迪和惠譽繼續維持本公司「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(ESG)

本集團致力於推動環境、社會及管治水平的提升，實現可持續發展。二零二一年，本集團積極響應國家雙碳戰略，成立碳達峰碳中和領導小組，開展雙碳目標制定和實施路徑研究；持續推進國家鄉村振興戰略，建成交付延安希望小鎮，南江希望小鎮亦規劃建設中；探索開展綠色融資，成功獲取約27億港元ESG貸款。年內，本集團獲MSCI上調ESG評級為BBB級，入選恒生可持續發展指數成份股，入選國務院國資委央企ESG50先鋒指數。

## 展望

二零二二年，中國經濟發展仍面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，中央經濟工作會議提出「穩字當頭、穩中求進」的總基調，確保宏觀經濟穩中向好的趨勢不變。房地產行業的生意邏輯和競爭格局已經發生深刻變化，但我們相信，新型城鎮化建設、消費與服務持續升級、行業集中度的提升等又給優質房企提供了良性發展的機遇。

**開發銷售型業務：**中國城鎮化仍在向縱深發展的進程中，住房剛性需求和改善性需求依然旺盛，房地產市場具備長期平穩健康發展的潛力。但同時亦面臨諸多風險和挑戰。長期而言，行業面臨市場總量下行、盈利空間收窄、區域分化加劇等風險；短期而言，消費者購房預期和市場成交仍相對低迷，部分房企的信用風險仍未出清。本集團將持續加強銷售及現金流管理，發揮融資優勢，把握投資窗口期，在堅持投資定力和回報要求的基礎上，採取公開市場拿地與收並購多渠道並舉，實現精準投資，提升土儲質量，提高銷售安全係數，力爭實現有質量的規模增長。

**經營性不動產業務：**中國經濟正在向消費拉動轉型，隨著居民收入穩步增長、消費結構不斷升級，我們堅定且長期看好中國消費市場的增長潛力。本集團將持續鞏固在中高端零售市場的競爭優勢，多措並舉推動投資組合資產價值及租金收入的穩步增長。在核心城市重要商圈有序擴張，提升重點佈局城市的零售市場份額；加強投資組合中的資產梳理工作，關注核心資產的價值提升，通過高效的翻新改造重燃場景活力，促進內生增長動力；對長期收入表現穩定的優質資產，積極探索多元化的證券化渠道，實現資產有序進退。

**輕資產管理服務業務：**二零二二年，萬象生活將繼續實現高質量發展，強化外拓，鞏固行業地位。商業管理將通過聚焦人才培養、強化商業產品力、構建全賽道經營能力等方面繼續築牢行業護城河。物管業務將全面提升服務質量穩定性，並通過重點打造標杆項目，持續構建城市空間管理與服務組織能力和核心競爭力。同時，加強科技賦能與空間運營，構建跨場景、一體化的大會員體系，實現跨業態客戶交叉引流，賦能業務發展。

**生態圈要素型業務：**本集團將繼續發揮生態圈要素型業務在服務地產主業，協同資源獲取，提升品牌市場影響力的重大作用。本集團將堅定輕資產業務模式，基於過往成功項目的經驗，全面發展政府代建、大場館代建、綜合體代建、住宅(保障房)代建和代運營業務，打造卓越的城市建設和運營能力及服務品牌。同時，本集團將積極把握未來國家租賃型住房用地供應大幅增加的投資窗口，探索長期可持續的盈利模式和創新性融資平台，加大投資力度，爭取先發優勢。

在「城市投資開發運營商」的戰略定位下，經過十多年的發展和沉澱，本集團已經奠定了迎接下一輪發展的基礎。面對未來的諸多不確定性，本集團將積極應對行業挑戰，把握機遇，堅持戰略引領投資和量入為出原則，持續深耕一二線高能級城市，提升投資質量；做優生產運營精細化管理，提升項目全周期回報能力和市場競爭力；激發組織活力和創新活力，實現公司業績穩定增長、股東價值持續提升。

最後，本人謹代表董事會，向長期以來關注、支持和信任本集團的股東、客戶及社會各界致以衷心感謝！

## 管理層討論與分析

二零二一年，本集團各項經營業務均保持平穩發展的態勢。年內，各項目工程進度、銷售和運營符合預期，為二零二一年業績奠定了良好的基礎。

### 物業開發

#### 1、簽約情況回顧

二零二一年，本集團實現簽約額人民幣3,157.6億元，較去年同期增加10.8%，實現簽約面積1,755萬平方米，較去年同期增加23.7%。

本集團二零二一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	53,801,542	17.0%	3,530,293	20.1%
華東大區	73,648,084	23.3%	3,170,652	18.1%
華南大區	34,900,120	11.1%	1,902,351	10.8%
華西大區	36,883,485	11.7%	3,043,242	17.3%
東北大區	25,410,540	8.0%	2,246,233	12.8%
華中大區	28,033,062	8.9%	2,031,608	11.6%
深圳大區	63,078,211	20.0%	1,629,256	9.3%
合計	<u>315,755,044</u>	<u>100.0%</u>	<u>17,553,635</u>	<u>100.0%</u>

## 2、結算情況回顧

二零二一年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣1,838.6億元，較去年同期增加17.0%，結算面積1,476萬平方米，較去年同期增加41.5%。二零二一年本集團開發物業的結算毛利率為23.7%。

本集團二零二一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	40,937,379	22.3%	2,793,790	18.9%
華東大區	33,034,989	18.0%	2,405,399	16.3%
華南大區	16,992,190	9.2%	1,462,919	9.9%
華西大區	34,631,886	18.8%	3,800,281	25.7%
東北大區	21,988,641	12.0%	2,124,655	14.4%
華中大區	14,194,530	7.7%	1,188,438	8.1%
深圳大區	22,081,709	12.0%	988,488	6.7%
合計	<u>183,861,324</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,763,970</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二一年十二月三十一日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,171億元，有待陸續結算。其中，人民幣1,411億元將於二零二二年結算，為本集團二零二二年的業績實現打下了堅實的基礎。

## 經營性不動產業務

### 1、購物中心

二零二一年，購物中心營業額人民幣139.4億元，較去年同期增長38.1%，出租率97.0%，同比增加2.3個百分點。本集團購物中心評估增值人民幣69.6億元，評估後資產賬面總值為人民幣1,664.2億元，佔本集團資產總值17.5%。截至二零二一年十二月三十一日，在營購物中心面積669萬平方米，權益面積561萬平方米。



## 2、寫字樓

二零二一年，寫字樓營業額人民幣19.2億元，較去年同期增長20.0%，寫字樓出租率79.2%，同比下降2.7個百分點。本集團寫字樓評估增值人民幣10.8億元，評估後資產賬面總值為人民幣348.4億元，佔本集團資產總值3.7%。截至二零二一年十二月三十一日，在營寫字樓面積129萬平方米，權益面積102萬平方米。

## 3、酒店

二零二一年，酒店營業額人民幣15.7億元，較去年同期增加43.9%；酒店平均入住率46.3%，同比下降1.7個百分點。本集團已開業酒店資產賬面總值為人民幣103.7億元(含土地使用權)，佔本集團資產總值1.1%。截至二零二一年十二月三十一日，在營酒店面積67萬平方米，權益面積58萬平方米。

本集團二零二一年新開業的主要經營不動產項目詳列如下：

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)
寧波萬象城	寧波	33.33% <sup>(註)</sup>	281,096	93,699
其中：	商業		159,117	53,039
	停車場		121,979	40,660
重慶大渡口萬象匯	重慶	100.0%	88,291	88,291
其中：	商業		68,353	68,353
	停車場		19,938	19,938
南昌萬象匯	南昌	51.0%	80,445	41,027
其中：	商業		33,747	17,211
	停車場		46,698	23,816
西安萬象天地	西安	100.0%	78,611	78,611
其中：	商業		78,611	78,611

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)
南寧五象萬象匯	南寧	51.0%	88,309	45,038
其中：	商業		57,437	29,293
	停車場		30,872	15,745
汕頭萬象城	汕頭	51.0%	243,223	124,044
其中：	商業		168,074	85,718
	停車場		75,149	38,326
烟台萬象匯	烟台	100.0%	189,448	189,448
其中：	商業		122,417	122,417
	停車場		67,031	67,031
萬象前海	深圳	50.0%	226,243	113,122
其中：	商業		75,475	37,738
	停車場		150,768	75,384
貴陽萬象匯	貴陽	100.0%	155,966	155,966
其中：	商業		99,282	99,282
	停車場		56,684	56,684
<b>合計</b>			<b>1,431,631</b>	<b>929,246</b>
其中：	商業		862,513	591,662
	停車場		569,118	337,584

註：本集團持股比例為三分之一，此處保留兩位小數位。

### 輕資產管理業務

二零二一年，本集團旗下「華潤萬象生活」的商業運營和物業管理業務經營穩健。截至二零二一年十二月三十一日，物業管理業務覆蓋全國100個城市，物業管理業務總合約面積達1.96億平方米，較二零二零年末增加30.3%。年內，華潤萬象生活實現營業額人民幣88.8億元，較去年同期增加30.9%，其中，住宅物業管理服務營業額人民幣53.1億元，商業運營及物業管理服務營業額人民幣35.7億元。



## 生態圈要素型業務

二零二一年，本集團旗下的城市建設運營、長租、康養、影業等生態圈要素型業務營業額人民幣167.3億元(含集團內業務)，其中，城市建設運營營業額人民幣159.7億元。

## 銷售及市場推廣支出及行政支出

二零二一年，得益於開發項目良好的銷售表現和在營不動產項目的經營業績提升，銷售及市場推廣支出佔收入比2.9%，較去年同期下降0.1個百分點，一般及行政支出佔收入比2.8%，與去年持平。

## 應佔聯合營公司投資之利潤

二零二一年，得益於聯合營公司結算規模增加，本集團應佔聯合營公司投資之利潤合計人民幣43.0億元，較去年同期增加43.3%。年內，應佔聯合營公司投資之利潤人民幣14.9億元，較去年同期增加35.4%，應佔聯合營公司投資之利潤人民幣28.1億元，較去年同期增加47.8%。

## 所得稅支出

所得稅支出包括企業所得稅(包括遞延稅項)和土地增值稅。二零二一年，本集團所得稅支出人民幣229.7億元，較去年同期下降11.9%。年內，企業所得稅費用(包括遞延稅項)人民幣137.7億元，較去年同期增加4.7%，土地增值稅人民幣92.0億元，較去年同期下降28.9%。

## 土地儲備

二零二一年，本集團以總地價人民幣1,489.6億元(權益地價人民幣1,126.5億元)增持了61宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達1,439萬平方米。截至二零二一年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為6,873萬平方米。

## 1、物業開發

截至二零二一年十二月三十一日，本集團物業開發土地儲備面積為5,778萬平方米，權益面積為4,091萬平方米。

區域	總建築 面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)
華北大區	8,252,659	4,188,322
華東大區	9,649,229	6,244,978
華南大區	8,903,622	5,932,402
華西大區	8,675,378	7,871,102
東北大區	6,778,933	6,300,287
華中大區	9,785,722	6,676,824
深圳大區	5,670,754	3,648,874
香港	64,759	44,238
合計	<u>57,781,056</u>	<u>40,907,027</u>

## 2、投資物業

截至二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業土地儲備面積為1,095萬平方米，權益面積為798萬平方米。其中，購物中心土地儲備面積752萬平方米，佔比68.7%，重點佈局北京、上海、深圳、廣州、杭州、南京、成都等30個核心城市。

以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，並持續提升其盈利能力。

產品	總樓面 面積 (平方米)	權益樓面 面積 (平方米)
總樓面面積	10,946,884	7,980,871
其中：購物中心	7,523,661	5,641,070
寫字樓	1,587,655	1,021,191
酒店	900,702	680,497
公寓	838,223	551,521
養老	79,892	79,892
產業園	16,751	6,700

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。未來，本集團將根據業務發展需要，在保證財務穩健的前提下，嚴格執行財務回報指標要求，堅定落實「調結構、調節奏、調佈局」，持續優化投資結構，把握投資窗口，加大重點區域深耕戰略，並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土地儲備。

## 負債比率

二零二一年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合人民幣1,974億元，現金及銀行結存折合人民幣1,087億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為30.4%。

## 融資成本

二零二一年十二月三十一日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比17.1%。有息負債總額中，約28%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，於二零二一年十二月三十一日的加權平均融資成本約為3.71%，較二零二零年底的4.08%下降37個基點。

## 公開市場融資

為支持公司業務發展，拓展融資渠道，降低融資成本，本集團於本年度以公司債、中期票據及資產支持專項計劃等方式，合計融資人民幣205億元。

本集團二零二一年公開市場融資詳列如下：

融資主體/資產	幣種	產品名稱	金額 (百萬元)	起息月份	到期月份	期限 (年)	票面利率
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2021年1月	2024年1月	3	3.30%
深圳羅湖華潤大廈	人民幣	CMBS	3,001	2021年3月	2032年12月	3+3+3+3	3.90%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	1,500	2021年5月	2023年5月	2	3.29%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	3,000	2021年5月	2024年5月	3	3.50%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	1,500	2021年5月	2026年5月	5	3.84%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	2,000	2021年7月	2024年7月	3	3.38%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	1,500	2021年7月	2026年7月	5	3.70%
重慶萬象城	人民幣	CMBS	4,501	2021年10月	2039年8月	3+3+3+3+3+3	3.58%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	2,500	2021年12月	2024年12月	3	3.05%
合計			<u>20,502</u>				

## 信用評級

二零二一年，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。

## 資產抵押

二零二一年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣485億元的融資額度，該額度下融資餘額為人民幣276億元，抵押資產期限從2年到25年不等。

## 匯率波動風險

二零二一年十二月三十一日，本集團通過交叉貨幣掉期合約進行匯率風險對沖的交易本金總金額約為美元6.0億元(折合人民幣38.3億元)，通過利率掉期進行利率風險對沖的交易本金總金額約為英鎊8,580萬元(折合人民幣7.4億元)。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。

## 僱員及薪酬政策

截至二零二一年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港僱用了49,478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」)。

本公司已於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間遵守企業管治守則列載當時有效之守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司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操守守則。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二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱，該委員會由四名獨立非執行董事組成。本初步業績公佈所載之截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料已獲本公司之審計師同意。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零二二年六月十五日舉行的本公司股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月八日至二零二二年六月十五日(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二零二二年六月七日下午4:30前送抵股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，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二零二一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週年大會上批准)，本公司將於二零二二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二零二二年六月二十一日下午4:30前送抵股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 末期股息

董事會已決議將於二零二二年八月十日(星期三)，向於二零二二年六月二十二日(星期三)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(「二零二一年末期股息」)每股人民幣1.207元(折合港幣1.484元)(二零二零年：人民幣1.102元(折合港幣1.312元))。

二零二一年末期股息將以港幣(「港幣」)現金派發予各股東，除非股東選擇以人民幣(「人民幣」)現金收取二零二一年末期股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.8134元之匯率(即緊接二零二二年三月三十日前五個營業日中國人民銀行公佈的港幣兌人民幣平均基準匯率)計算以人民幣收取全部或部分二零二一年末期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二一年末期股息，則該股息將以每股人民幣1.207元派付予股東。除非股東已就股息貨幣作出長期選擇，股東須填妥股息貨幣選擇表格(於釐定股東享有收取二零二一年末期股息權利的記錄日期二零二二年六月二十二日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二二年六月下旬寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二二年七月二十日下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

有意選擇以人民幣支票收取全部或部分股息的股東應注意，(i)彼等應確保彼等持有適當的銀行賬戶，以使收取股息的人民幣支票可兌現；及(ii)概不保證人民幣支票於香港結算並無重大手續費或不會有所延誤或人民幣支票能夠於香港境外兌現時過戶。支票預計於二零二二年八月十日以普通郵遞方式寄發予相關股東，郵誤風險由股東自行承擔。

倘於二零二二年七月二十日下午4時30分前本公司的股份過戶登記分處並無收到有關該股東的填妥股息貨幣選擇表格，有關股東將自動以港幣收取二零二一年末期股息。所有港幣股息將於二零二二年八月十日以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二一年末期股息，則毋須作出額外行動。

有關股息派付所潛在的稅務影響，股東應向其本身的稅務顧問尋求專業意見。

## 於聯交所網站刊登全年業績

載有上市規則所要求相關資料的本公司二零二一年年報，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  
總裁  
李欣

中國，二零二二年三月三十日

於本公告日期，本公司非執行董事為王祥明先生、劉曉勇先生、張量先生、竇健先生及程紅女士；本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、吳秉琪先生及郭世清先生；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。