

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)

截至二零二二年十二月三十一日止
財政年度業績公告

摘要

- 二零二二年全年綜合營業額為人民幣2,070.6億元，按年下降2.4%。其中，開發物業營業額為人民幣1,761.6億元，按年下降4.2%；投資物業(包括酒店經營)營業額為人民幣170.2億元，按年下降2.4%，如剔除租金減免影響，營業額人民幣192.6億元，按年增長10.5%。
- 二零二二年全年綜合毛利率為26.2%，二零二一年同期27.0%。其中，二零二二年開發物業毛利率23.0%，二零二一年同期為23.7%；投資物業(包括酒店經營)毛利率65.6%，二零二一年同期為68.2%。
- 二零二二年，扣除投資物業重估增值後的核心股東應佔溢利人民幣270.0億元，同比增長1.5%；計入投資物業重估增值後的股東應佔溢利人民幣280.9億元，同比下降13.3%。
- 二零二二年全年實現簽約額人民幣3,013.3億元，權益簽約金額人民幣2,088.1億元；全年結算面積1,233萬平方米。

- 截至二零二二年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,493億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零二三年內結算的開發物業營業額已達人民幣1,632億元。
- 二零二二年，本集團新增土儲計容面積1,095萬平方米，截至二零二二年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達6,478萬平方米。
- 截至二零二二年十二月三十一日，在手現金及現金等價物975億元；總有息負債率40.2%，淨有息負債率38.8%；三道紅線指標穩居綠檔；標普、穆迪及惠譽維持本公司Baa1/BBB+投資級信用評級及穩定展望；年末加權平均融資成本3.75%；平均債務期限拉長至5.4年。
- 二零二二年全年每股股東應佔溢利為人民幣3.94元，二零二一年同期為人民幣4.54元；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣3.79元，同比增長1.5%。
- 董事會建議宣派末期股息每股人民幣1.219元(折合港幣1.394元)，計入中期股息每股人民幣0.182元(折合港幣0.208元)，二零二二年全年股息按年增長1.5%至每股人民幣1.401元(折合港幣1.602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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年」)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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	207,061,119	212,108,358
銷售成本		(152,770,509)	(154,908,702)
毛利		54,290,610	57,199,656
投資物業之公平值變動收益		6,977,861	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		6,400	42,710
其他收入、其他收益及虧損		3,112,873	4,394,285
銷售及市場推廣支出		(5,894,694)	(6,093,808)
一般及行政支出		(5,385,588)	(5,871,565)
應佔於合營企業投資之利潤		3,484,705	2,808,150
應佔於聯營公司投資之利潤		616,706	1,488,915
財務費用	4	(1,699,518)	(1,397,227)
除稅前溢利		55,509,355	60,365,758
所得稅開支	5	(23,139,594)	(22,970,370)
年內溢利	6	32,369,761	37,395,388
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		28,091,865	32,401,239
非控股權益		4,277,896	4,994,149
		32,369,761	37,395,388
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	3.94	4.54

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	<u>32,369,761</u>	<u>37,395,388</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	(333,152)	(75,756)
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>663,343</u>	<u>(231,532)</u>
於後續年間可能重分類至損益的其他		
全面收益／(虧損)淨額	<u>330,191</u>	<u>(307,288)</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>(19,801)</u>	<u>(11,775)</u>
於後續年間將不會重分類至損益的		
其他全面虧損	<u>(19,801)</u>	<u>(11,775)</u>
年內其他全面收益／(虧損)	<u>310,390</u>	<u>(319,063)</u>
年內全面收益總額	<u><u>32,680,151</u></u>	<u><u>37,076,325</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	28,161,565	32,153,983
非控股權益	<u>4,518,586</u>	<u>4,922,342</u>
	<u><u>32,680,151</u></u>	<u><u>37,076,325</u></u>

綜合財務狀況表

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	16,011,713	15,427,154
使用權資產	5,773,760	6,239,461
投資物業	237,885,277	217,530,118
無形資產	1,425,515	76,356
商譽	1,816,263	11,544
於合營企業之投資	50,824,202	40,940,180
於聯營公司之投資	24,893,083	21,059,848
指定為透過其他全面收益按公平值 列賬之股本工具	1,074,060	1,100,462
按公平值計入損益之金融資產	150,000	152,374
定期存款	2,558,608	2,474,608
非流動資產之預付款項	1,401,467	1,525,343
遞延稅項資產	11,591,017	11,214,154
應收關聯方款項	10,168,102	11,992,508
應收非控股權益款項	2,474,207	4,787,416
	368,047,274	334,531,526
流動資產		
供銷售之物業	495,498,250	402,563,432
其他存貨	462,830	463,065
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	9 45,010,794	48,461,358
合約資產及合約成本	2,046,081	1,547,444
按公平值計入損益之金融資產	1,066,801	1,237,439
應收關聯方款項	30,899,781	25,921,325
應收非控股權益款項	26,858,943	14,801,388
預付稅項	13,973,575	11,529,164
受限制銀行存款	1,922,996	1,975,335
現金及銀行結存	95,544,576	106,772,788
	713,284,627	615,272,738

綜合財務狀況表(續)

		二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	10	140,858,316	131,692,790
租賃負債		998,721	1,044,306
合約負債		247,765,203	212,719,073
按公平值計入損益之金融負債		-	3,510
應付關聯方款項		39,185,729	25,928,254
應付非控股權益款項		10,563,199	9,187,825
應付稅項		26,641,869	29,507,461
銀行及其他借貸—一年內到期		52,336,890	49,321,902
中期票據—一年內到期		8,906,126	5,222,066
		<u>527,256,053</u>	<u>464,627,187</u>
流動資產淨值		<u>186,028,574</u>	<u>150,645,551</u>
資產總值減流動負債		<u>554,075,848</u>	<u>485,177,077</u>
權益			
股本		673,829	673,829
儲備		243,373,240	225,855,441
本公司擁有人應佔權益		244,047,069	226,529,270
非控股權益		97,659,981	65,546,704
		<u>341,707,050</u>	<u>292,075,974</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他借貸—一年後到期	97,924,016	90,746,848
優先票據—一年後到期	13,744,457	12,575,147
中期票據—一年後到期	44,191,898	22,108,888
租賃負債	6,116,805	4,757,826
按公平值計入損益之金融負債	390,860	—
應付關聯方款項	14,211,080	21,694,690
應付非控股權益款項	3,654,950	11,686,927
長期應付款項	101,635	126,278
衍生金融工具	212,742	251,575
遞延稅項負債	31,820,355	29,152,924
	<u>212,368,798</u>	<u>193,101,103</u>
權益總額及非流動負債	<u><u>554,075,848</u></u>	<u><u>485,177,077</u></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3號(修訂本)	對框架概念之提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	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號隨附之說明性示例及香港會計準則第41號(修訂本)

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的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{1,5}
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 ⁶
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」) ^{2,4}
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」) ²
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)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- 1 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二四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 因應二零二二年修訂，二零二零年修訂之生效日期延後至於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間。此外，因應二零二零年修訂及二零二二年修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈列一 借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已予以修訂，以統一相關用詞，結論並無變動
- 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，以延長暫時豁免，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
- 6 選擇應用本修訂所載有關分類重疊的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時予以應用

3. 分類資料

向本公司執行董事(本集團主要營運決策者)呈報的資料集中於根據業務類型劃分的業務單位，作資源分配及表現評估用途。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」的經營分類識別為四項主要業務：

銷售已發展物業：此分類指開發及銷售住宅物業、辦公室及商業樓宇產生的收入。

物業投資及管理：此分類指投資物業租賃，該等物業由本集團自行開發或分租，以產生租金收入並從物業的長期增值中獲益，以及投資物業的物業管理及相關服務產生的收入。

酒店經營：此分類指產生自酒店住宿及餐飲服務的收入。

建築、裝修服務及其他：此分類指產生自建築及裝修服務、住宅物業的物業管理及相關服務、城市發展及運營、長租公寓、康養、影業及其他的收入。

分類業績指各分類所賺取之除稅前溢利或產生之虧損，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：

截至二零二二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	139,510,927	-	-	6,406,022	145,916,949
於一段時間內確認	36,651,408	4,234,351	1,393,972	22,817,070	65,096,801
其他來源的收益					
租金收入	-	12,283,776	-	-	12,283,776
分類收益	176,162,335	16,518,127	1,393,972	29,223,092	223,297,526
分類間收益	-	(890,753)	(436)	(15,345,218)	(16,236,407)
來自外部客戶的收益	176,162,335	15,627,374	1,393,536	13,877,874	207,061,119
業績					
應佔於合營企業及聯營 公司投資之利潤	3,822,711	334,464	(3,881)	(51,883)	4,101,411
分類業績(包括應佔於 合營企業及聯營公司 投資之利潤)	39,073,801	8,529,065	(332,156)	998,011	48,268,721
其他收入、其他收益及虧損					3,112,873
投資物業之公平值變動收益					6,977,861
按公平值計入損益之金融 工具之公平值變動收益淨額					6,400
未分配支出					(1,156,982)
財務費用					(1,699,518)
除稅前溢利					55,509,355

3. 分類資料(續)

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
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	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
業績					
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>

4. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借貸、優先票據、中期票據及其他之利息總額	9,202,050	8,075,236
租賃負債之利息總額	295,034	267,677
銀行收費總額	158,960	166,766
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	(7,956,526)	(7,112,452)
	<u>1,699,518</u>	<u>1,397,227</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	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	10,688,929	9,997,111
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	9,322,150	9,198,673
其他司法管轄區的稅項支出	13,106	13,848
	<u>20,024,185</u>	<u>19,209,632</u>
減：過往年度超額撥備	(58,980)	(54,343)
遞延稅項	3,174,389	3,815,081
	<u>23,139,594</u>	<u>22,970,370</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內地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%(二零二一年：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%(二零二一年：19%)。

6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二二年 二零二一年
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	813,660	884,768
使用權資產折舊	444,422	416,659
無形資產攤銷	75,141	4,337

7. 股息

截至十二月三十一日止年度
二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元

二零二二年中期股息，每股普通股人民幣0.182元 (二零二一年：人民幣0.173元)	1,346,582	1,224,211
二零二二年擬派末期股息，每股普通股 人民幣1.219元(二零二一年：人民幣1.207元) (附註)	8,692,615	9,032,747
	<u>10,039,197</u>	<u>10,256,958</u>

7. 股息(續)

附註：於二零二三年三月二十九日舉行之董事會會議上，董事會建議派付截至二零二二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1.219元(折合港幣1.394元)，總計約人民幣8,692,615,000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，但將於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表反映作溢利轉撥。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股人民幣1.207元(折合港幣1.484元)，總計約人民幣9,032,747,000元，已於二零二二年六月十五日之本公司股東週年大會上批准，並於本年度內派付。

8. 每股盈利

本公司普通股權益持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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利		
(本公司普通股權益持有人應佔年內溢利)	<u>28,091,865</u>	<u>32,401,239</u>
	二零二二年	二零二一年
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>7,130,939,579</u>	<u>7,130,939,579</u>

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無發行在外潛在普通股，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

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款及應收票據(附註)	3,323,815	2,425,042
減：減值撥備(附註)	(99,176)	(91,371)
	<u>3,224,639</u>	<u>2,333,671</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>4,886,826</u>	<u>4,851,777</u>
其他應收賬項	15,594,747	17,058,068
減：減值撥備	(304,928)	(292,088)
	<u>15,289,819</u>	<u>16,765,980</u>
預付款項及訂金	<u>21,609,510</u>	<u>24,509,930</u>
	<u><u>45,010,794</u></u>	<u><u>48,461,358</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：

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
0-30天	1,028,939	738,688
31-60天	426,852	235,526
61-90天	219,301	108,269
91-180天	598,322	297,431
181-365天	740,220	485,830
超過1年	211,005	467,927
	<u>3,224,639</u>	<u>2,333,671</u>

10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註a)	99,908,865	91,622,135
其他應付賬項(附註b)	40,949,451	40,070,655
	<u>140,858,316</u>	<u>131,692,790</u>

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訂明的條款釐定，正常為介乎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：

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
0-30天	21,161,893	13,775,960
31-60天	11,723,707	9,880,454
61-90天	4,762,964	5,364,314
91-180天	16,903,527	19,167,599
181-365天	26,208,838	26,116,162
超過1年	19,147,936	17,317,646
	<u>99,908,865</u>	<u>91,622,135</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

近年來，中國房地產行業市場增速逐步趨緩、規模逐漸見頂，行業進入存量競爭甚至減量競爭時期；不同城市市場表現差異明顯、分化加劇，基本面較好的城市繼續展現出較強的韌性；行業集中度持續提升，優質房企因其穩健的經營和較強的抗風險能力，進一步夯實了行業地位。未來，行業將向著更加健康、良性循環的新發展模式過渡，企業也將更加註重穩健經營、高質量發展。

本集團上市26年來，始終保持戰略前瞻性，秉承長期主義、穩健經營的發展理念，堅持「城市投資開發運營商」的戰略定位，構建了「3+1」一體化發展的業務模式。開發銷售型業務、經營性不動產業務、輕資產管理業務三大主營業務相互促進、合力發展，支撐本集團實現了銷售業績行業排名前列、持有物業資產盈利能力行業領先、華潤萬象生活有限公司(1209.HK，下稱「萬象生活」)商管行業引領的好成績。獨特穩健、相關多元多賽道的生意模式是本集團實現長期可持續發展的核心優勢和根本保障。

二零二二年，面對複雜嚴峻的國際國內形勢，中國經濟仍然呈現出總量增、質量升、韌性強、走勢好的發展態勢。本集團搶抓經濟增長企穩向上的有利時機，堅定落實戰略引領投資和生產運營精細化管理兩大支撐體系，持續做優組織變革、金融創新、科技賦能三大發展引擎，針對制約企業高質量發展的重難點工作，採用「攻堅戰」方法突破解決。本公司的戰略定力、組織能力、發展動力、產業實力、文化張力充分彰顯並不斷強化，各項工作取得了顯著提升。

堅持戰略引領，實現高質量投資。本集團堅持「調結構、調節奏、調佈局」，聚焦高能級城市，做到精準投資。二零二二年，本集團新獲取項目71個，一二線城市投資佔比92%，並在深圳、南京等地獲取優質商業綜合體項目。同時，在市場化原則下，開發銷售型業務斬獲優質收併購項目；萬象生活高質量併購禹洲物業服務有限公司、江蘇中南物業服務有限公司和四川九洲千城物業服務有限公司，物管規模挺進行業前十。

堅持精益管理，生產運營成果顯著。本集團堅持踐行「降本、提質、增效」管理主題，持續提升生產運營精細化水平。本公司開發效率大幅提升，住宅開盤和交付週期、購物中心開業周期達行業前列。產品品質業內領先，打造一批引領行業的住宅標杆項目，年內新開購物中心品質及口碑引領市場。有效推動精準降本和精益化費用管控，在嚴峻的市場環境下，回報水平保持平穩、兩費費率明顯節降；加強科技創新與數字化轉型，運營數字化水平進入行業第一梯隊。重難點問題取得實質突破，通過置地特色的「攻堅戰」管理模式，構建領先行業的公建去化能力，有效改善供方質量及合作關係。

深入開展組織變革，向管理要效益。通過管理架構變革，推動城市公司集約整合，落實「兩級半」管理架構，提升城市公司全價值鏈組織能力和管理效能；通過組織人事變革，大力培養使用年輕幹部，實施外部招聘「置勝計劃」和內部交流「遠航計劃」，搶抓人才市場機遇，加速人才隊伍提質升級；通過薪酬激勵變革，以市場化為導向，激勵向一線、向關鍵崗位傾斜，按業績貢獻拉開收入差距，激發組織活力。進而打造「敏捷、高效、精幹、活力」的組織，實現架構精簡、隊伍精銳、激勵精準。

發揮先發優勢，持續轉型創新。本集團堅持「自主經營、自負盈虧、自建能力、自建品牌」的原則，發展生態圈要素型業務。依託大型場館、大型基礎設施及保障房建設的實踐經驗，積極拓展代建代運營業務，年內成功中標「深圳前海智慧城市運營服務商」，服務片區佔地面積達3.5平方公里，向「城市運營商」的轉型邁出了實質性步伐。產業地產聚焦智慧、健康兩大產業領域，落地標杆項目，設立國內首批產業園Pre-REITs基金，進一步探索了產業地產輕重並舉之路。堅定落實租購併舉，推動保障性租賃住房建設，長租業務已進駐15座城市，在管56個項目5.6萬間房，成功發行國內首單市場化機構運營的保障性租賃住房公募REIT(508077.SH)，實現了投融管退閉環。

嚴守財務政策，助力穩健經營。本集團堅持穩健的財務管理政策，不斷加強現金流管理、創新商業資產證券化模式，持續優化財務結構增強財務彈性，負債率和融資成本維持行業最低水平。年內，「三道紅線」保持綠檔，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。

踐行社會責任，推動綠色可持續發展。本集團制定ESG戰略規劃，明確了到2030年的ESG工作目標及路徑；大力發展綠色建築，代建代運營的深圳國際低碳城會展中心兩場館獲「零能耗建築(設計標識)」認證；攜手合作夥伴同舟共濟，為中小微企業、個體工商戶減租紓困，在疫情中承擔社會責任；MSCI ESG評級上調至A級，入選「央企ESG·先鋒50指數」，被國務院國資委確立為中央企業(基層企業)公司治理示範企業。

二零二二年，本集團開發銷售型業務簽約排名上升至第四，進一步夯實行業地位；經營性不動產業務在疫情影響下，剔除減免後，租金收入仍實現10.5%的正增長，呈現穩健的經營能力；萬象生活晉升恆生指數成份股，實現高質量發展。正因本集團相關多元多賽道的業務優勢，抵禦了行業周期，展現了發展韌性，業績表現優於大勢。

二零二三年，中國經濟長期向好的基本面不會變，房地產在國民經濟中的地位和作用不會變，房地產市場的巨大潛力也不會變。雖然面臨著需求實質下降、盈利空間受限、區域分化加劇等風險，但伴隨著行業向新發展模式過渡，國家大力發展保障性租賃住房，行業賽道明顯拓寬；長租、產業REITs迎來機遇期，經營性不動產價值將得到釋放；科技創新、智慧城市建設等方面也將迎來新的發展機遇。

面對挑戰和機遇並存的行業轉型期，本集團將繼續保持戰略定力、堅定發展信心，加強對新發展模式的研究和探索，堅持和優化「3+1」一體化發展的業務模式。堅持投資聚焦和強管控，高效把握國家區域戰略落地、城市高質量發展的機遇，積極關注優質標的收併購機會，鞏固並提升市場地位；深入推進生產運營精細化，持續推動「降本、提質、增效」，建設達到行業標杆水平的產品力平台、供應鏈平台和快開發模式，迭代「系統性成本最優」的管理體系，充分挖掘管理紅利；繼續深化組織變革，強化精準、差異化的激勵模式，重點提升城市公司全價值鏈組織能力；強化金融創新，構建「募投建管退」核心能力，推動有巢REIT擴募，啟動商業私募、商業公募REITs及產業公募REITs方案，釋放經營性不動產資產價值；加強科技賦能，提升業務的數字化運營水平，推動生產科技化，踐行節能減排，推動智慧城市運營實現片區統籌的再升級。

開發銷售型業務堅持做優存量、做實增量，以銷售回款為重要任務，加強庫存去化、堅持以銷定產、保障交付質量，「一項一策」做優項目效益管理，實現長期穩健發展。經營性不動產業務強化重奢品牌的招商運營，全面優化門店的運營效率，持續提升綜合體資產價值，築牢商業綜合實力第一的護城河。輕資產管理業務以創建世界一流企業為綱領，持續提升業務規模、精進業務管理能力，加快創新業務突破，打造第二增長曲線，保持資本市場市值領先。生態圈要素型業務堅定推動業態聚焦，加大長租、產業地產、代建代運營業務發展速度，推動智慧城市運營模式走向成熟，並通過保障成都第31屆大運會、杭州第19屆亞運會進一步提升文體場館的運營能力。

本集團將秉持穩健的財務政策，持續增強現金流管理，提升財務彈性及抗風險能力。同時，持續強化市值管理，拓寬資本市場溝通渠道，加強信息披露質量，通過多元化溝通形式與境內外投資者保持良好互動，有效傳遞置地投資價值，持續提升股東回報。

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

二零二二年，在疫情反覆、行業下行、人民幣匯率走弱等多重挑戰下，本集團積極調整銷售策略，多措並舉提升經營管理效率與質量，在艱難的形勢下，保持業績平穩發展。年內，本集團持續踐行與租戶互利共贏的經營理念，向符合資格的租戶提供了減租安排，相信將有利於本集團業務的長期穩健發展。年內，本集團全年實現綜合營業額人民幣2,070.6億元，按年下降2.4%，核心股東應佔溢利人民幣270.0億元，按年增長1.5%。董事會建議宣派全年股息每股人民幣1.401元，按年增長1.5%，全年派息率37%。截至二零二二年十二月三十一日，每股淨資產達人民幣34.22元，較二零二一年底的每股淨資產增長7.7%。

開發銷售型業務

1、簽約情況回顧

二零二二年，本集團實現簽約額人民幣3,013.3億元，同比下降4.6%，實現簽約面積1,425萬平方米，同比下降18.8%。

本集團二零二二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	68,496,342	22.7%	2,468,258	17.3%
華東大區	96,271,252	31.9%	3,534,566	24.8%
華南大區	25,558,416	8.5%	1,623,664	11.4%
華西大區	31,693,731	10.5%	2,249,444	15.8%
東北大區	17,632,347	5.9%	1,625,144	11.4%
華中大區	29,233,026	9.7%	1,777,066	12.5%
深圳大區	31,733,075	10.5%	974,388	6.8%
香港公司	707,454	0.3%	2,028	0.0%
合計	<u>301,325,643</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,254,558</u>	<u>100.0%</u>

2、結算情況回顧

二零二二年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣1,761.6億元，同比下降4.2%，結算面積1,233萬平方米，同比下降16.5%，開發物業結算毛利率維持在23.0%行業高位。

本集團二零二二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	17,306,863	9.8%	1,407,361	11.4%
華東大區	35,800,878	20.3%	2,110,864	17.1%
華南大區	20,193,786	11.5%	1,616,549	13.1%
華西大區	25,851,630	14.7%	2,229,347	18.1%
東北大區	27,761,103	15.8%	2,653,986	21.5%
華中大區	17,935,904	10.2%	1,491,727	12.1%
深圳大區	31,312,171	17.7%	820,803	6.7%
合計	<u>176,162,335</u>	<u>100.0%</u>	<u>12,330,637</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二二年十二月三十一日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,493億元，有待陸續結算。其中，人民幣1,632億元將於二零二三年結算，為本集團二零二三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

二零二二年，本集團購物中心營業額人民幣137.6億元，同比降低1.3%（還原年內減租影響，同比實際增長13.0%），出租率96.2%，同比降低0.8個百分點。本集團購物中心評估增值人民幣79.8億元，重估後資產賬面總值為人民幣1,873.2億元，佔本集團資產總值17.3%。截至二零二二年十二月三十一日，在營購物中心面積798萬平方米，同比增加19.3%，權益面積660萬平方米。

2、寫字樓

二零二二年，本集團寫字樓營業額人民幣18.7億元，同比降低3.0%（還原年內減租影響，同比實際增長10.1%），寫字樓出租率79.2%，同比持平。本集團寫字樓重估後資產賬面總值為人民幣326.1億元，佔本集團資產總值3.0%。截至二零二二年十二月三十一日，在營寫字樓面積126萬平方米，同比降低2.2%（主要由於部分在營寫字樓轉為可售寫字樓），權益面積97萬平方米。

3、酒店

二零二二年，受疫情影響，本集團酒店營業額人民幣13.9億元，同比降低11.1%；酒店平均入住率41.7%，同比降低4.6個百分點。本集團已開業酒店資產賬面總值為人民幣111.8億元（含土地使用權），佔本集團資產總值1.0%。截至二零二二年十二月三十一日，在營酒店面積73萬平方米，同比增加8.4%，權益面積61萬平方米。

本集團二零二二年新開業的主要經營性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)
南寧中山路萬象匯	南寧	50.0%	55,372	27,686
其中：				
商業			38,872	19,436
停車場			16,500	8,250
北京姚家園萬象匯	北京	100.0%	84,897	84,897
其中：				
商業			47,494	47,494
停車場			37,403	37,403
瀋陽皇姑萬象匯	瀋陽	100.0%	137,705	137,705
其中：				
商業			94,353	94,353
停車場			43,352	43,352
武漢萬象城	武漢	51.0%	263,586	134,429
其中：				
商業			182,724	93,189
停車場			80,862	41,240

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)
福州萬象城	福州	100.0%	160,903	160,903
其中：	商業		89,753	89,753
	停車場		71,150	71,150
海口萬象城	海口	100.0%	204,996	204,996
其中：	商業		113,553	113,553
	停車場		91,443	91,443
青島嶗山萬象匯	青島	55.0%	78,978	43,438
其中：	商業		68,576	37,717
	停車場		10,402	5,721
東莞松山湖萬象匯	東莞	100.0%	157,744	157,744
其中：	商業		101,552	101,552
	停車場		56,192	56,192
深圳筲崗萬象食家	深圳	70.0%	123,725	86,608
其中：	商業		78,788	55,152
	停車場		44,937	31,456
南京萬象天地	南京	100.0%	131,518	131,518
其中：	商業		83,589	83,589
	停車場		47,929	47,929
南昌萬象城	南昌	100.0%	232,199	232,199
其中：	商業		155,445	155,445
	停車場		76,754	76,754
上海蘇河灣萬象天地	上海	50.0%	227,216	113,609
其中：	商業		58,949	29,475
	寫字樓		95,083	47,542
	停車場		73,184	36,592
大連華南萬象匯	大連	100.0%	156,967	156,967
其中：	商業		100,711	100,711
	停車場		56,256	56,256

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)
北京未來城F座寫字樓	北京	59.1%	32,395	19,141
合肥昆侖府寫字樓	合肥	100.0%	16,202	16,202
南寧香格里拉酒店	南寧	55.0%	56,229	30,926
合計			<u>2,120,632</u>	<u>1,738,968</u>
其中：	商業		1,214,359	1,021,419
	寫字樓		143,680	82,885
	停車場		706,364	603,738
	酒店		56,229	30,926

輕資產管理業務

二零二二年，本集團旗下華潤萬象生活有限公司(1209.HK，下稱「萬象生活」)的商業運營和物業管理業務成功應對市場挑戰，保持高質量業績增長。截至二零二二年十二月三十一日，本集團物業管理業務覆蓋全國178個城市，物業管理業務合約面積達3.49億平方米，較二零二一年末增加78.0%。年內，華潤萬象生活實現營業額人民幣120.16億元，同比增加35.4%，其中，住宅物業管理服務營業額人民幣78.02億元，商業運營及物業管理服務營業額人民幣42.14億元。

生態圈要素型業務

二零二二年，本集團旗下的建築施工、代建代運營、長租和產業地產等生態圈要素型業務營業額人民幣182.7億元(含集團內業務)，其中，建築施工營業額人民幣163.9億元(含集團內業務)，代建代運營營業額人民幣10.4億元，長租營業額人民幣3.9億元。

銷售及市場推廣支出及行政支出

二零二二年，得益於經營管理效率的持續提升，本集團銷售及市場推廣支出佔營業額比重為2.8%，同比下降0.1個百分點，一般及行政支出佔營業額比重為2.6%，同比下降0.2個百分點。

應佔聯合營公司投資之利潤

二零二二年，本集團應佔聯合營公司投資之利潤合計人民幣41.0億元，同比下降4.6%。年內，應佔聯合營公司投資之利潤人民幣6.2億元，同比下降58.6%，應佔合營公司投資之利潤人民幣34.8億元，同比增加24.1%。

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。二零二二年，本集團所得稅支出人民幣231.4億元，同比增加0.7%。其中，企業所得稅費用人民幣138.2億元，同比增加0.3%，土地增值稅人民幣93.2億元，同比增加1.3%。

土地儲備

二零二二年，本集團以總地價人民幣1,442.3億元(權益地價人民幣1,102.0億元)增持了71宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達1,095萬平方米。截至二零二二年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為6,478萬平方米。

1、物業開發

截至二零二二年十二月三十一日，本集團物業開發土地儲備面積為5,491萬平方米，權益面積為3,902萬平方米。

區域	總建築 面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)
華北大區	7,271,773	3,943,975
華東大區	8,772,402	5,629,062
華南大區	8,719,495	5,923,072
華西大區	8,730,644	7,689,136
東北大區	5,853,882	5,327,729
華中大區	9,054,148	6,344,161
深圳大區	6,451,649	4,129,837
香港公司	53,295	36,781
合計	<u>54,907,288</u>	<u>39,023,753</u>

2、投資物業

截至二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業土地儲備面積為987萬平方米，權益面積為682萬平方米。其中，商業土地儲備面積673萬平方米，佔比68.2%，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	9,869,736	6,818,215
其中：商業	6,732,392	4,749,689
寫字樓	1,451,450	888,887
酒店	816,006	590,250
公寓	750,040	493,514
養老	79,892	79,892
產業園	39,956	15,983

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」，堅持穩健的投資策略，聚焦重點城市，以有效投資做實增量。

負債比率

截至二零二二年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合人民幣2,300億元，現金及銀行結存折合人民幣975億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為38.8%，較二零二一年底的30.4%增加8.4個百分點，仍處於行業低位。

融資成本

截至二零二二年十二月三十一日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比16.8%。有息負債總額中，約27%的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。本集團資金成本維持在行業內最低梯隊，於二零二二年十二月三十一日的加權平均融資成本約為3.75%，較二零二一年底的3.71%小幅上升4個基點。

公開市場融資

為支持本公司業務發展，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391億元。

本集團二零二二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)	起息日期	到期日期	期限 (年)	票面利率
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	2,000	2022/3/25	2025/3/25	3	3.10%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	1,000	2022/3/25	2027/3/25	5	3.54%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	2,000	2022/4/27	2025/4/27	3	3.05%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	1,800	2022/9/22	2025/9/22	3	2.90%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	1,200	2022/9/22	2027/9/22	5	3.35%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	3,000	2022/11/15	2027/11/15	5	2.84%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	5,000	2022/4/22	2027/4/22	5	3.63%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2022/4/27	2025/4/27	3	2.79%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2022/6/2	2025/6/2	3	2.60%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2022/6/2	2027/6/2	5	3.30%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	2,000	2022/7/14	2027/7/14	5	3.37%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,800	2022/8/30	2025/8/30	3	2.80%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,200	2022/8/30	2027/8/30	5	3.20%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2022/9/13	2025/9/13	3	2.88%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2022/9/13	2027/9/13	5	3.25%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	2,000	2022/11/25	2025/11/25	3	2.40%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	3,000	2022/11/25	2027/11/25	5	2.90%
瀋陽鐵西萬象匯	人民幣	CMBS*	2,100	2022/4/29	2040/2/27	3+3+3+3+3+3	3.30%
北京華潤大廈	人民幣	CMBS*	3,000	2022/9/28	2034/8/26	3+3+3+3	2.98%
石家莊萬象城	人民幣	CMBS*	3,000	2022/10/25	2040/8/27	10+8	4.00%
合計			<u>39,100</u>				

* 商業地產抵押貸款支持證券

信用評級

二零二二年，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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣551億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣355億元，抵押資產期限從2年到25年不等。

匯率波動風險

截至二零二二年十二月三十一日，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41.8億元)。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。

僱員及薪酬政策

截至二零二二年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港的僱員總數為55,311人。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及相關按揭物業登記完成時解除該等擔保。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(下稱「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」)。

除下列的守則條文第C.2.1條的一項偏離事項外，本公司已於二零二二年一月一日至二零二二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。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條文規定，主席與行政總裁的角色應分開及不應由同一人同時擔任。自二零二二年五月五日至二零二二年七月二十五日期間，執行董事李欣先生同時擔任董事會主席及公司總裁以確保本集團有貫徹的領導，此並未嚴格遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。而自二零二二年七月二十六日起，李欣先生辭任及吳秉琪先生獲委任為本公司總裁，本公司此後已重新遵守守則條文第C.2.1條之規定。

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二零二二年十二月三十一日止年度內，概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會及審計師

截至二零二二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。本初步業績公告所載之截至二零二二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

為確定出席於二零二三年六月七日舉行的本公司股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年六月二日至二零二三年六月七日（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二零二三年六月一日下午4:30前送抵本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定收取建議之截至二零二二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)，本公司將於二零二三年六月十三日至二零二三年六月十四日(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二零二三年六月十二日下午4:30前送抵本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

末期股息

董事會已決議將於二零二三年七月二十八日(星期五)，向於二零二三年六月十四日(星期三)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(「二零二二年末期股息」)每股人民幣1.219元(折合港幣1.394元)(二零二一年：人民幣1.207元(折合港幣1.484元))。

二零二二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」)現金收取二零二二年末期股息。

股東有權選擇按照以港幣1.0元兌人民幣0.8747元之匯率(即緊接二零二三年三月二十九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二零二二年末期股息。倘股東選擇以人民幣收取二零二二年末期股息，則該股息將以每股人民幣1.219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二零二二年末期股息權利的記錄日期二零二三年六月十四日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二三年六月下旬寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二三年七月七日下午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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。支票預計於二零二三年七月二十八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。

倘於二零二三年七月七日下午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二零二二年末期股息。所有港幣股息將於二零二三年七月二十八日以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二二年末期股息，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二零二二年年報，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
李欣

香港，二零二三年三月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、吳秉琪先生、張大為先生、謝驥先生及郭世清先生；本公司非執行董事為劉曉勇先生、竇健先生及程紅女士；以及本公司獨立非執行董事為何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。