

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)

截至二零二三年十二月三十一日止 財政年度業績公告

摘要

- 二零二三年綜合營業額為人民幣(「人民幣」)2,511.4億元，同比增長21.3%。其中，開發銷售型業務營業額為人民幣2,120.8億元，同比增長20.4%；經營性不動產業務營業額為人民幣222.3億元，同比增長30.6%，輕資產管理業務營業額為人民幣106.4億元，同比增長27.7%，生態圈要素型業務營業額為人民幣61.9億元，同比增長11.6%。經常性業務收入合計為人民幣390.6億元，同比增長26.4%，佔總營業額15.6%。
- 二零二三年綜合毛利率為25.2%。其中，開發銷售型業務毛利率為20.7%；經營性不動產業務毛利率為69.6%，同比提升4.0個百分點，經營性不動產業務(不含酒店)毛利率為75.7%，同比提升4.4個百分點。
- 二零二三年，股東應佔溢利為人民幣313.7億元，同比增長11.7%；扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利(下稱「核心淨利潤」)為人民幣277.7億元，同比增長2.9%，其中開發銷售型業務、經營性不動產業務、輕資產管理業務及生態圈要素型業務核心淨利潤貢獻佔比分別為65.6%，28.3%，3.5%，2.6%，經常性業務核心淨利潤貢獻佔比合計34.4%。
- 二零二三年每股股東應佔溢利為人民幣4.40元，同比增長11.7%；本公司每股核心淨利潤為人民幣3.89元，同比增長2.9%。

- 董事會建議宣派二零二三年末期股息每股人民幣1.243元，計入中期股息每股人民幣0.198元，二零二三年全年股息按年增長2.9%達每股人民幣1.441元。
- 截至二零二三年底，淨有息負債率較二零二二年底下降6.2個百分點至32.6%，加權平均債務融資成本較二零二二年底下降19個基點至3.56%，創近十年新低。
- 二零二三年，本集團實現物業簽約銷售額人民幣3,070.3億元，同比增長1.9%，實現簽約面積1,307萬平方米。截至二零二三年底，本集團已銷售尚未結算的營業額為人民幣2,841.5億元，有待陸續於二零二四年及往後年度結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣1,938.6億元將於二零二四年結算。
- 二零二三年，本集團新增土儲計容建築面積1,325萬平方米。截至二零二三年底，本集團之總土地儲備約6,250萬平方米。

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年」)之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
營業額	3	251,137,103	207,061,119
銷售成本		(187,975,189)	(152,770,509)
毛利		63,161,914	54,290,610
投資物業之公平值變動收益		8,000,785	6,977,861
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益		51,010	6,400
其他收入、其他收益及虧損		8,588,383	3,112,873
銷售及市場推廣支出		(7,301,639)	(5,894,694)
一般及行政支出		(6,678,829)	(5,385,588)
應佔於合營企業投資之利潤減虧損		2,800,822	3,484,705
應佔於聯營公司投資之利潤減虧損		(440,634)	616,706
財務費用	4	(1,743,918)	(1,699,518)
除稅前溢利		66,437,894	55,509,355
所得稅開支	5	(29,134,131)	(23,139,594)
年內溢利	6	37,303,763	32,369,761
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		31,365,372	28,091,865
非控股權益		5,938,391	4,277,896
		37,303,763	32,369,761
本公司普通權益持有人應佔每股盈利		人民幣元	人民幣元
基本及攤薄	8	4.40	3.94

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	<u>37,303,763</u>	<u>32,369,761</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	86,171	(333,152)
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>229,283</u>	<u>663,343</u>
於後續年間可能重分類至損益的		
其他全面收益淨額	<u>315,454</u>	<u>330,191</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>(22,970)</u>	<u>(19,801)</u>
於後續年間將不會重分類至損益的		
其他全面虧損	<u>(22,970)</u>	<u>(19,801)</u>
年內其他全面收益	<u>292,484</u>	<u>310,390</u>
年內全面收益總額	<u><u>37,596,247</u></u>	<u><u>32,680,151</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	31,604,881	28,161,565
非控股權益	<u>5,991,366</u>	<u>4,518,586</u>
	<u><u>37,596,247</u></u>	<u><u>32,680,151</u></u>

綜合財務狀況表

	二零二三年 附註 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	15,827,017	16,011,713
使用權資產	5,282,553	5,773,760
投資物業	262,808,194	237,885,277
無形資產	1,519,911	1,425,515
商譽	1,911,884	1,816,263
於合營企業之投資	59,707,377	50,824,202
於聯營公司之投資	25,937,418	24,893,083
指定為透過其他全面收益 按公平值列賬之股本工具	1,043,560	1,074,060
按公平值計入損益之金融資產	-	150,000
定期存款	203,097	2,558,608
非流動資產之預付款項	2,427,392	1,401,467
遞延稅項資產	13,979,382	11,591,017
應收關聯方款項	11,253,594	10,168,102
應收非控股權益款項	4,914,883	2,474,207
	<u>406,816,262</u>	<u>368,047,274</u>
流動資產		
供銷售之物業	524,332,647	495,498,250
其他存貨	407,467	462,830
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	9 51,301,058	45,010,794
合約資產及合約成本	2,941,068	2,046,081
定期存款	4,052,766	-
按公平值計入損益之金融資產	3,001,429	1,066,801
衍生金融工具	10,415	-
應收關聯方款項	27,200,300	30,899,781
應收非控股權益款項	38,965,360	26,858,943
預付稅項	17,807,894	13,973,575
受限制銀行存款	1,665,351	1,922,996
現金及現金等值	112,675,092	95,544,576
	<u>784,360,847</u>	<u>713,284,627</u>

綜合財務狀況表(續)

		二零二三年 附註 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	10	158,671,034	162,834,305
租賃負債		1,580,663	998,721
合約負債		267,618,392	225,789,214
按公平值計入損益之金融負債		114,025	–
應付關聯方款項		39,185,761	39,185,729
應付非控股權益款項		17,343,703	10,563,199
應付稅項		35,405,452	26,641,869
銀行及其他借貸—一年內到期		42,576,778	52,336,890
優先票據—一年內到期		7,208,121	–
超短期融資券		6,000,000	–
中期票據—一年內到期		8,501,928	8,906,126
		<u>584,205,857</u>	<u>527,256,053</u>
流動資產淨值		<u>200,154,990</u>	<u>186,028,574</u>
資產總值減流動負債		<u>606,971,252</u>	<u>554,075,848</u>
權益			
股本		673,829	673,829
儲備		264,193,354	243,373,240
本公司擁有人應佔權益		264,867,183	244,047,069
非控股權益		119,281,871	97,659,981
		<u>384,149,054</u>	<u>341,707,050</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 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	113,537,417	97,924,016
優先票據—一年後到期	6,769,877	13,744,457
中期票據—一年後到期	47,685,216	44,191,898
租賃負債	5,469,413	6,116,805
按公平值計入損益之金融負債	221,131	390,860
應付關聯方款項	9,101,388	14,211,080
應付非控股權益款項	1,150,293	3,654,950
長期應付款項	4,371,525	101,635
衍生金融工具	-	212,742
遞延稅項負債	34,515,938	31,820,355
	<u>222,822,198</u>	<u>212,368,798</u>
權益總額及非流動負債	<u><u>606,971,252</u></u>	<u><u>554,075,848</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. 主要會計政策

本集團於本年的財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港會計準則第8號(修訂本)，*會計政策、會計估計變動及錯誤修訂：會計估計的定義*
- 香港會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的呈報*及香港財務報告準則實務報告第2號，*就重要性作出判斷：會計政策披露*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅收改革－支柱二立法模板*

該等發展概無對本集團於本年或過往年度編製或呈列於本財務報告的業績及財務狀況的方式構成重大影響。本集團並無採納於本年尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

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。本年本集團可呈報分類構成變更為四項主要業務：

開發銷售型業務：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。

經營性不動產業務：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，以產生租金及其他收入並從物業的長期增值中獲益。

輕資產管理業務：此分類指商業運營及物業管理產生的收入。

生態圈要素型業務：此分類指建築施工、代建代運營、長租公寓及產業地產等的收入。

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、總部行政成本及財務費用。分類營業額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。

本集團已重列分類資料之比較數據，以符合本年呈列。

3. 分類資料(續)

本集團按經營及可呈報分類劃分之營業額及業績分析如下：

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	開發 銷售型業務 人民幣千元	經營性 不動產業務 人民幣千元	輕資產 管理業務 人民幣千元	生態圈 要素型業務 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分類營業額及業績					
營業額					
來自客戶合約的營業額					
於某一時點確認	194,661,298	-	691,075	5,294,918	200,647,291
於一段時間內確認	17,680,714	7,041,318	12,899,696	11,819,574	49,441,302
其他來源的營業額					
租金收入	-	16,033,159	-	-	16,033,159
分類營業額	212,342,012	23,074,477	13,590,771	17,114,492	266,121,752
分類間營業額	(263,614)	(846,533)	(2,947,478)	(10,927,024)	(14,984,649)
來自外部客戶的營業額	212,078,398	22,227,944	10,643,293	6,187,468	251,137,103
業績					
應佔於合營企業及聯營公司 投資之利潤	1,479,000	745,954	2,547	132,687	2,360,188
分類業績(包括應佔於合營企業 及聯營公司投資之利潤)	37,705,930	12,543,726	1,269,689	1,097,965	52,617,310
投資物業之公平值變動收益					8,000,785
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益					51,010
其他收入、其他收益及虧損					8,588,383
未分配支出					(1,075,676)
財務費用					(1,743,918)
除稅前溢利					66,437,894

3. 分類資料(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	開發 銷售型業務 人民幣千元	經營性 不動產業務 人民幣千元	輕資產 管理業務 人民幣千元	生態圈 要素型業務 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分類營業額及業績					
營業額					
來自客戶合約的營業額					
於某一時點確認	139,510,927	-	674,609	5,731,413	145,916,949
於一段時間內確認	36,651,408	5,628,323	10,048,430	12,768,640	65,096,801
其他來源的營業額					
租金收入	-	12,283,776	-	-	12,283,776
分類營業額	176,162,335	17,912,099	10,723,039	18,500,053	223,297,526
分類間營業額	-	(891,189)	(2,389,178)	(12,956,040)	(16,236,407)
來自外部客戶的營業額	176,162,335	17,020,910	8,333,861	5,544,013	207,061,119
業績					
應佔於合營企業及聯營公司 投資之利潤/(虧損)	3,822,711	330,583	480	(52,363)	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	8,196,909	926,486	71,525	48,268,721
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					6,400
其他收入、其他收益及虧損					3,112,873
未分配支出					(1,156,982)
財務費用					(1,699,518)
除稅前溢利					<u>55,509,355</u>

4. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸、優先票據、中期票據、 超短期融資券及其他之利息總額	10,156,396	9,202,050
租賃負債之利息總額	346,354	295,034
銀行收費總額	166,761	158,960
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	(8,925,593)	(7,956,526)
	<u>1,743,918</u>	<u>1,699,518</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	17,638,219	10,688,929
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	11,915,850	9,322,150
其他司法管轄區的稅項支出	18,541	13,106
減：過往年度超額撥備	(686,274)	(58,980)
	<u>28,886,336</u>	<u>19,965,205</u>
遞延稅項	<u>247,795</u>	<u>3,174,389</u>
	<u>29,134,131</u>	<u>23,139,594</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內地附屬公司的稅率為25%。

(B) 中國預扣所得稅

於中國內地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。就中國內地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%(二零二二年：16.5%)的稅率計算。

(E) 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25%(二零二二年：19%)。

此外，本公司及部份於開曼群島成立之附屬公司根據開曼群島法律第22章公司法註冊為獲豁免有限公司，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，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
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	798,201	813,660
使用權資產折舊	412,138	444,422
無形資產攤銷	102,242	75,141

7. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零二三年中期股息，每股普通股人民幣0.198元 (二零二二年：人民幣0.182元)	1,413,713	1,346,582
二零二三年擬派末期股息，每股普通股 人民幣1.243元(二零二二年：人民幣1.219元)(附註)	<u>8,863,758</u>	<u>9,164,988</u>
	<u>10,277,471</u>	<u>10,511,570</u>

附註：於二零二四年三月二十五日舉行之董事會會議上，董事會建議派付截至二零二三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1.243元，總計約人民幣8,863,758,000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，但將於本公司截至二零二四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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股人民幣1.219元(折合港幣1.394元)，總計約人民幣9,164,988,000元，已於二零二三年六月七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

每股基本盈利按本公司普通權益持有人應佔溢利及截至二零二三年十二月三十一日止年度已發行的股份加權平均數目7,130,939,579(截至二零二二年十二月三十一日止年度：7,130,939,579)股計算。於兩個年度內並無潛在攤薄影響的普通股。

9. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款及應收票據(附註)	3,604,776	3,355,208
減：減值撥備(附註)	<u>(172,638)</u>	<u>(130,569)</u>
	<u>3,432,138</u>	<u>3,224,639</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>11,501,608</u>	<u>4,886,826</u>
其他應收賬項	12,817,305	15,524,309
減：減值撥備	<u>(302,298)</u>	<u>(234,490)</u>
	<u>12,515,007</u>	<u>15,289,819</u>
預付款項及訂金	<u>23,852,305</u>	<u>21,609,510</u>
	<u><u>51,301,058</u></u>	<u><u>45,010,794</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。

以下為根據發票日期之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：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
0-30天	1,075,848	1,028,939
31-60天	532,494	426,852
61-90天	198,041	219,301
91-180天	463,369	598,322
181-365天	548,239	740,220
超過1年	<u>614,147</u>	<u>211,005</u>
	<u><u>3,432,138</u></u>	<u><u>3,224,639</u></u>

於二零二三年十二月三十一日，所有應收賬款及應收票據均按攤銷成本計量。

10. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註(a))	84,243,425	99,908,865
其他應付賬項(附註(b))	74,427,609	62,925,440
	<u>158,671,034</u>	<u>162,834,305</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：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
0-30天	27,819,434	21,161,893
31-60天	16,012,216	11,723,707
61-90天	5,075,497	4,762,964
91-180天	11,209,147	16,903,527
181-365天	6,813,219	26,208,838
超過1年	17,313,912	19,147,936
	<u>84,243,425</u>	<u>99,908,865</u>

(b) 其他應付賬項

該等金額主要包括其他應付稅款、應付收購代價款及預提工資。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本公司及本集團二零二三年十二月三十一日止年度之業績回顧與二零二四年展望。

「十四五」以來，房地產行業呈現出了規模收縮、城市分化、市場集中度提升等趨勢性、結構性的變化，銷售市場從二零二一年人民幣18萬億元快速下降至二零二三年人民幣11萬億元的水平，房企也面臨著市場需求不足和去槓桿的挑戰。本集團憑藉自身差異化的競爭優勢，沉穩應對行業趨勢變化、消費需求波動等外部環境，營收利潤均實現穩健增長，核心淨利潤保持行業領先，銷售業績行業排名第四，商管業務保持行業綜合實力第一，圓滿完成了「十四五」階段性目標。

面對行業變化及挑戰，本集團大力推動「現金流創造」、「毛利率及ROIC提升」、「降本提質增效」、「庫存去化攻堅」四大管理主題，各項核心業績指標穩中有升。二零二三年，實現營業額人民幣2,511.4億元，同比增長21.3%，核心淨利潤人民幣277.7億元，同比增長2.9%，連同已付中期股息及建議末期股息，全年每股股息將為人民幣1.441元，同比增長2.9%。在行業形勢複雜的背景下，本集團各項工作「穩」中向好，「進」中提質，為實現全面可持續發展奠定了堅實基礎，踐行了回饋股東的承諾。

開發銷售型業務業績穩健增長，核心競爭力顯著提升。二零二三年，本集團實現簽約額人民幣3,070.3億元，同比增長1.9%，行業排名穩居第四。

堅持戰略引領投資，堅持量入為出，以現金流安全為第一原則，持續跟蹤政策、市場變化，靈活科學動態調整投資策略，合理把握投資節奏，年內新獲取項目68個，一二線城市投資佔比92.8%，落子香港北部都會區民生住宅項目，成為首單央企和港資在北部都會區合作範例。

堅持生產運營精益化管理，開發效率與質量穩步提升，客戶滿意度保持行業優良水平；持續做強產品力平台，正式發布「高品質九觀」產品新標準，業內示範引領效應擴大。

經營性不動產業務高質量發展，行業領導地位進一步鞏固。二零二三年，本集團購物中心營業額達人民幣178.5億元，同比增長29.7%。

旗下76座在營購物中心實現零售額人民幣1,638.7億元，同比增長44.2%，61座購物中心零售額排名當地前三。10座購物中心如期高品質開業，平均出租率達96.2%；新獲取高能級購物中心8座，位於北京、上海、廣州、南京、武漢、三亞等重點城市，實現在核心城市商業戰略布局的重點突破。

寫字樓業務頂住市場下行壓力，持續優化租戶結構，出租率提升2.6個百分點至81.8%；旗下酒店收益大幅提升，酒店房價超越疫情前水平，入住率達到63.3%。

資產管理規模持續提升，商業REITs平台完成搭建。截至二零二三年底，本集團資產管理規模達4,274.6億元，同比增長19.2%，其中購物中心佔比達63.3%。消費基礎設施公募REITs獲得政策支持後，本集團將「推動資管業務轉型，做大資產管理規模，打造行業領先的商業REITs平台」確定為公司重要的戰略方向。二零二三年十一月，華夏華潤商業資產封閉式基礎設施證券投資基金(180601.SZ)作為首批消費基礎設施REITs項目獲得中國證監會批准，並成功於二零二四年三月十四日在深圳交易所掛牌上市，募集資金近人民幣70億元，完成商業REITs平台搭建，實現了投融建管退閉環體系，為逐步向大資管業務轉型奠定了堅實基礎。

華潤萬象生活有限公司(1209.HK，下稱「華潤萬象生活」)保持高速增長，堅定向城市空間運營服務商轉型。二零二三年，華潤萬象生活實現營業額人民幣147.7億元，同比增長22.9%，實現核心淨利潤人民幣29.2億元，同比增長31.2%。

商管航道保持行業綜合實力第一，截至二零二三年底，華潤萬象生活管理的在營購物中心101座，其中重奢購物中心13座，另有儲備項目83個。

華潤萬象生活物管航道保持行業第一梯隊，市場化拓展規模及質量持續提升，截至二零二三年底，在管面積3.70億平方米，合約面積4.25億平方米，覆蓋全國171個城市。積極向城市空間運營服務商轉型，年內拓展城市空間項目128個，深圳羅湖城市管家、成都東安湖公園、西安奧體會展中心場館等優質樣板項目開業，行業影響力持續提升。

大會員體系穩步推進，會員規模持續擴大，截至二零二三年底，萬象星會員總量達4,625萬人，年內新增會員約1,225萬人，自主研發上線跨業態客戶觸達平台，進一步提升跨業態服務體驗。

生態圈要素型業務進退有序，實現了有質量的規模增長。代建代運營業務、長租公寓、文體業務、城市運營業務的市場地位和品牌影響力持續提升。

本集團全力護航國家重大賽會舉辦，圓滿完成成都大運會、杭州亞運會、中國—中亞峰會服務保障工作，再次彰顯本集團大型場館代建代運營及重要賽事保障能力。

本集團輕重並舉，大力發展長租公寓業務。截至二零二三年底，長租公寓業務累計在管項目60個，管理規模5.6萬間，期內實現營業額7.0億元(含輕資產管理項目)，按年增長9.5%。華夏基金華潤有巢REIT(508077.SH)經營表現優異，二零二三年，基礎設施項目公司實現營業收入人民幣7,749萬元，超上市時預測的8.5%，租賃住房出租率93.07%，超上市預測2.59個百分點，經營兌現上市承諾，預計全年現金分派率達5.03%，積極回饋市場。

本集團把握疫情後賽演展市場全面復蘇契機，持續聚焦高能級城市的高能級文體場館業務，做強做優場館運營的同時，積極探索內容運營業務，深挖業務潛能。二零二三年，代運營業務實現營業額6.0億元，同比增長95.7%。

本集團積極探索城市運營業務，以深圳後海中心區智慧城市建設運營服務項目作為創新改革試點，初步形成業務架構完整、生意模式清晰的城
市運營服務系統性解決方案，加快向「城市運營商」轉型。

為推動生態圈要素型業務結構優化，實現有質量的規模增長，本集團明確其計劃在「十四五」期內有序退出建築總承包業務、家俬業務、裝修業務、康養業務。

踐行社會責任，彰顯企業擔當。本集團積極響應國家雙碳戰略，打造十餘個超低能耗住宅和綜合體的低碳試點項目，南昌萬象城項目獲銅級碳中和建築標識證書，成為國內首個在運行階段實現碳中和目標的大型商業綜合體項目；落實中央住房保障精神，於上海馬橋打造的「新時代城市建設者管理者之家」項目，落地「一張床、一間房、一套房」的多層次租賃住房產品，成為全國保租房樣板標杆，更好的滿足了新市民、青年人等各群體的住房需求。助力鄉村振興，高品質建成交付四川南江華潤希望小鎮，持續開展消費幫扶，激發鄉村發展動力；ESG形象持續提升，MSCI-ESG評級維持A級，位列國務院國資委「央企ESG先鋒100指數」第7名。

重點關注現金流，保持充足的財務彈性。本集團經營性現金流充足，資產負債表穩健，二零二三年，本集團主動控制融資規模增長，量入為出，通過經營性現金流支持新增投資，實現內生良性發展。本集團總有息負債率及淨有息負債率分別降至38.4%和32.6%的行業低位，三道紅線保持綠檔，標普、穆迪和惠譽維持本公司「BBB+」、「Baa1」及「BBB+」的信用評級，加權融資成本3.56%，創近十年新低。

二零二三年，是「十四五」中期承上啟下之年，本集團全面檢討「十四五」前半程戰略實施成效，並相應修訂「十四五」戰略規劃。面向未來，本集團將堅定信心、把握形勢，抓住行業格局性變化帶來的新一輪發展機遇。我們亦將應對好行業趨勢變化、消費需求波動帶來的一系列挑戰，加快向城市運營商定位轉型，實現「加快建設綜合實力領先的城市投資開發運營商，創建世界一流企業」的整體戰略目標。開發銷售型業務將堅持戰略引領投資，堅持戰略聚焦、區域深耕，推動全價值鏈組織能力的重塑和提升，進一步夯實行業地位；經營性不動產業務依托優質的底層資產、行業領先的資產管理能力和運營能力，加快向「大資管」模式轉型；華潤萬象生活不斷精進管理能力和服務品質，做強做精商管物管兩大主航道，持續推進數字化轉型，提升客戶體驗及管理效率，打造新的業績增長極；生態圈要素型業務進一步聚焦，持續提升行業地位和品牌影響力，圍繞城市運營商戰略定位形成合力、創造整體價值，在深圳後海試點項目基礎上，推動城市運營樣板全面落地。

二零二四年，我國房地產市場仍將面臨諸多挑戰，但隨著防範風險、因城施策等各項支持性政策落地，企業和居民的信心將逐步修復，房地產行業也將逐步回歸平穩發展，向新發展模式轉變。本集團將秉承「永遠用奮鬥定義自己」的堅定信念，「穩中有進」，以股東、社會和環境的利益為導向，與合作夥伴共同成長，保證公司業績穩定增長、股東回報持續提升。

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、供應商、員工及社會各界致以衷心感謝！

管理層討論與分析

營業額及利潤表現回顧

1. 營業額及核心淨利潤

二零二三年，中國經濟社會恢復常態化運行，總體呈現回升向好態勢。但宏觀經濟形勢與外部環境仍然嚴峻複雜，房地產行業供求關係發生重大變化，整個行業的銷售規模與盈利水平面臨挑戰。在此形勢下，本集團堅持高質量發展的經營理念與「3+1」的一體化業務發展模式，持續推動經營能力提升與經營效益改善，實現整體業績保持穩中有進。年內，本集團實現綜合營業額人民幣2,511.4億元，同比增長21.3%，核心淨利潤達人民幣277.7億元，同比提升2.9%，主要得益於本集團業務規模的穩步增長，運營效率的不斷提升與盈利結構的持續改善，以及於年內完成折價收購華夏幸福基業股份有限公司的若干項目帶來的收益貢獻。本集團經常性業務收入同比增長26.4%，佔總收入的15.6%，提升0.7個百分點。經常性業務核心淨利潤相應同比增長47.6%，利潤貢獻佔比同比提升10.4個百分點至34.4%，為本集團實現高質量盈利奠定堅實基礎。

業務	營業額 人民幣 十億元	同比 變動 %	佔比 %	核心 淨利潤 人民幣 十億元	同比 變動 %	佔比 %
A.開發銷售型業務	212.08	20.4%	84.4%	18.21	-11.2%	65.6%
B.經常性業務	39.06	26.4%	15.6%	9.56	47.6%	34.4%
(1)經營性不動產業務	22.23	30.6%	8.9%	7.85	47.6%	28.3%
(2)輕資產管理業務	10.64	27.7%	4.2%	0.97	25.3%	3.5%
(3)生態圈要素型業務	6.19	11.6%	2.5%	0.74	92.5%	2.6%
合計	<u>251.14</u>	<u>21.3%</u>	<u>100.0%</u>	<u>27.77</u>	<u>2.9%</u>	<u>100.0%</u>

2. 毛利潤及毛利率

二零二三年，本集團實現毛利潤人民幣631.6億元，綜合毛利率25.2%，同比下降1.0個百分點。年內，因產品結構及計提的存貨減值影響，本集團開發銷售型業務毛利率同比下降2.3個百分點至20.7%；經營性不動產業務受零售額快速增長及有效降本增效等因素帶動，毛利率同比提升4.0個百分點至69.6%，經營性不動產(不含酒店)毛利率75.7%，同比提升4.4個百分點；萬象生活運營管理效率提升帶動毛利率同比提升1.7個百分點至31.8%。

3. 銷售及市場推廣支出及一般及行政支出

二零二三年，本集團保持高效精益化組織架構，銷售及市場推廣費用為人民幣73.0億元，佔營業額比重為2.9%，同比增加0.1個百分點。一般及行政支出人民幣66.8億元，佔營業額比重為2.7%，同比增加0.1個百分點。

4. 應佔聯合營公司投資之純利

二零二三年，本集團應佔聯合營公司投資之純利合計人民幣23.6億元，同比減少人民幣17.4億元。

5. 所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅(包括遞延稅項)和土地增值稅。二零二三年，本集團所得稅支出人民幣291.3億元，同比增加25.9%。其中，企業所得稅費用人民幣172.1億元，同比增加24.6%，土地增值稅人民幣119.2億元，同比增加27.8%。

主營業務經營回顧

1. 開發銷售型業務

簽約情況回顧

二零二三年，本集團實現簽約額人民幣3,070.3億元，同比增長1.9%，實現簽約面積1,307萬平方米，同比減少8.3%。

本集團二零二三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	%
深圳大區	45,865,346	14.9%	1,567,998	12.0%
華南大區	33,176,438	10.8%	1,210,291	9.3%
中西部大區	63,938,792	20.8%	3,440,244	26.3%
華東大區	87,573,897	28.6%	2,890,341	22.1%
北方大區	72,579,819	23.6%	3,953,339	30.2%
香港公司	3,898,681	1.3%	10,893	0.1%
合計	<u>307,032,973</u>	<u>100.0%</u>	<u>13,073,106</u>	<u>100.0%</u>

結算情況回顧

二零二三年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣2,120.8億元，同比增加20.4%，結算面積1,184萬平方米，同比減少4.0%。

本集團二零二三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	%
深圳大區	46,407,213	21.9%	1,631,169	13.8%
華南大區	11,000,873	5.2%	716,200	6.0%
中西部大區	56,641,928	26.7%	3,832,241	32.4%
華東大區	43,770,892	20.6%	1,999,060	16.9%
北方大區	54,257,492	25.6%	3,660,652	30.9%
合計	<u>212,078,398</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,839,322</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二三年十二月三十一日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,841.5億元，有待陸續結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣1,938.6億元可於二零二四年結算，為二零二四年的開發銷售型業務的業績實現打下了堅實的基礎。

2. 經營性不動產業務

二零二三年，本集團經營性不動產業務營業額達人民幣222.3億元，同比增長30.6%。

購物中心

二零二三年，本集團購物中心營業額人民幣178.5億元，同比增長29.7%，出租率96.5%，同比提升0.3個百分點。本集團購物中心評估增值人民幣75.2億元，評估後資產賬面總值為人民幣2,066.9億元，佔本集團資產總值17.4%。截至二零二三年底，購物中心總建築面積963萬平方米，同比增加20.7%，權益建築面積769萬平方米。年內，本集團新開業購物中心10座，年末在營購物中心數量達到76座。

寫字樓

二零二三年，本集團寫字樓營業額人民幣20.6億元，同比增長10.2%，寫字樓出租率81.8%，同比提升2.6個百分點。本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣359.3億元，佔本集團資產總值3.0%。截至二零二三年底，寫字樓總建築面積126萬平方米，權益建築面積97萬平方米。年末在營寫字樓數量達到20座。

酒店

二零二三年，本集團酒店營業額人民幣23.2億元，同比增長66.3%；酒店平均入住率63.3%，同比提升21.6個百分點。本集團已開業酒店資產賬面原值為人民幣128.5億元(含土地使用權)，佔本集團資產總值1.1%。截至二零二三年底，酒店總建築面積83萬平方米，同比增加13.2%，權益建築面積69萬平方米。年內，本集團新開業酒店3家，年末在營酒店數量達到18家，房間數5,270個。

本集團二零二三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)
北京西三旗萬象匯	北京	100%	119,699	119,699
其中：				
— 商業			77,816	77,816
— 停車場			41,883	41,883
重慶萬象城二期	重慶	100%	158,897	158,897
其中：				
— 商業			99,172	99,172
— 停車場			59,725	59,725
長春萬象城	長春	100%	251,823	251,823
其中：				
— 商業			148,524	148,524
— 停車場			103,299	103,299
宜賓萬象匯	宜賓	100%	77,720	77,720
其中：				
— 商業			56,168	56,168
— 停車場			21,552	21,552
杭州城北萬象城	杭州	100%	271,577	271,577
其中：				
— 商業			151,923	151,923
— 停車場			119,654	119,654
瀋陽三台子萬象匯	瀋陽	100%	181,835	181,835
其中：				
— 商業			127,495	127,495
— 停車場			54,340	54,340

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)
杭州中心	杭州	45%	180,153	81,069
其中：	— 商業		125,049	56,272
	— 停車場		55,104	24,797
南京城北萬象匯	南京	50%	288,518	144,259
其中：	— 商業		213,311	106,656
	— 停車場		75,207	37,603
溫州濱江萬象城	溫州	51%	218,638	111,505
其中：	— 商業		134,463	68,576
	— 停車場		84,175	42,929
昆明萬象城	昆明	60%	256,081	153,649
其中：	— 商業		145,717	87,430
	— 停車場		110,364	66,219
無錫濱湖萬象匯	無錫	100%	164,410	164,410
其中：	— 商業		120,163	120,163
	— 停車場		44,247	44,247
成都萬象城木棉花酒店	成都	100%	18,292	18,292
日照木棉花酒店	日照	100%	27,628	27,628
杭州亞運村木棉花酒店	杭州	66%	50,370	33,244
合計			<u>2,265,641</u>	<u>1,795,607</u>
其中：	商業		1,399,801	1,100,195
	停車場		769,550	616,248
	酒店		<u>96,290</u>	<u>79,164</u>

3. 輕資產管理業務

二零二三年，本集團輕資產管理業務營業額達人民幣106.4億元，主要來自於本集團旗下上市附屬公司華潤萬象生活輕資產管理服務的收入(不含集團內業務)貢獻。年內，華潤萬象生活的商業運營和物業管理業務在激烈的市場競爭中實現了穩定增長。截至二零二三年十二月三十一日，商業運營及管理業務在管項目101個，其中23個為向第三方的管理輸出項目，品牌競爭力持續增強；物業管理業務覆蓋全國171個城市，管理業務合約面積達4.25億平方米，較二零二二年末增加16.2%。年內，華潤萬象生活實現營業額人民幣147.7億元，同比增加22.9%，其中，住宅物業管理服務營業額人民幣96.0億元，商業運營及物業管理服務營業額人民幣51.7億元。

4. 生態圈要素型業務

二零二三年，本集團生態圈要素型業務營業額人民幣61.9億元。其中，建築業務實現營業額人民幣30.4億元，代建代運營和長租公寓分別實現營業額人民幣17.4億元和人民幣4.0億元。

土地儲備

二零二三年，本集團以權益對價人民幣1,118億元增持了68宗優質土地儲備，新增總計容建築面積達1,325萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為6,250萬平方米。

1. 開發物業

截至二零二三年十二月三十一日，本集團開發物業土地儲備面積為5,245萬平方米，權益建築面積為3,625萬平方米。

區域	總建築 面積 (平方米)	權益 建築面積 (平方米)
深圳大區	8,822,606	5,110,099
華南大區	6,263,488	4,191,914
中西部大區	16,819,102	13,082,085
華東大區	8,847,053	5,620,999
北方大區	11,528,554	8,152,134
香港公司	172,285	90,169
合計	52,453,088	36,247,400

2. 投資物業

截至二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業土地儲備面積為1,004萬平方米，權益面積為692萬平方米。其中，商業土地儲備面積718萬平方米，佔比71.5%，在建及規劃中購物中心50座，重點佈局北京、上海、深圳、廣州、杭州、南京、成都等核心城市。

投資物業土儲資產類別明細如下：

產品	總樓面 面積 (平方米)	權益樓面 面積 (平方米)
總樓面面積	10,043,986	6,922,082
其中：商業	7,182,812	4,966,430
寫字樓	1,645,549	1,147,085
酒店	704,299	509,523
長租公寓	372,992	243,710
產業園	138,334	55,334

土地儲備為本集團業務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。

槓桿水平、融資及外匯風險管理

1. 負債比率

二零二三年，本集團簽約銷售實現規模增長的同時緊抓銷售回款，截至二零二三年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合人民幣2,395.3億元，現金及銀行結存折合人民幣1,143.4億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為32.6%，較二零二二年底的38.8%降低6.2個百分點，處於行業低位。

2. 融資成本

截至二零二三年十二月三十一日，本集團有息負債總額中，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，於二零二三年十二月三十一日的加權平均融資成本約為3.56%，較二零二二年底的3.75%下降19個基點。

3. 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，本集團於二零二三年全年以超短期融資券、中期票據及公司債合計融資人民幣215.0億元，票面利率介乎2.16%至3.55%區間。

本集團二零二三年公開市場融資詳列如下：

融資主體	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	3,000	2023/3/28	2026/3/28	3	2.80%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中票	1,000	2023/3/28	2028/3/28	5	3.39%
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,500	2023/11/16	2023/7/14	0.5	2.19%
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	2,000	2023/11/18	2023/7/12	0.5	2.16%
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2023/6/20	2024/3/15	0.75	2.25%
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,500	2023/6/20	2024/3/15	0.75	2.25%
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,500	2023/8/25	2024/2/21	0.5	2.25%
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2023/8/25	2024/2/21	0.5	2.25%
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2023/8/28	2024/2/24	0.5	2.25%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,500	2023/7/7	2026/7/6	3	2.85%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2023/7/7	2028/7/6	5	3.20%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	500	2023/7/7	2033/7/6	10	3.55%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2023/11/3	2028/11/3	5	3.30%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	2,000	2023/11/28	2028/11/28	5	3.25%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2023/12/27	2026/12/27	3	2.95%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債	1,000	2023/12/27	2028/12/17	5	3.25%
合計			<u>21,500</u>				

4. 信用評級

二零二三年，標普、穆迪及惠譽三家國際評級機構維持本公司的BBB+、Baa1和BBB+的評級。

5. 資產抵押

截至二零二三年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣591億元的融資額度，該額度下貸款餘額為人民幣331億元，資產抵押期限從3年到25年不等。

6. 匯率波動風險

二零二三年，本集團積極縮減非人民幣淨負債敞口，截至二零二三年十二月三十一日，敞口佔比降至4.4%，較二零二二年底下降12.4個百分點。年末，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42.5億元)。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。

7. 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有關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。

僱員及薪酬政策

截至二零二三年十二月三十一日，本集團在中國內地和中國香港的僱員總數為61,658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。

企業管治

本公司及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C1(前稱附錄十四)所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。

本公司已於二零二三年一月一日至二零二三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，惟下列守則條文第C.2.1條偏離事項除外：

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。自二零二三年九月二十八日起吳秉琪先生辭任本公司總裁後，董事會主席李欣先生承擔過渡期間本公司總裁的工作及責任，此並未嚴格遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納上市規則附錄C3(前稱附錄十)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(「董事」)進行證券交易之守則。在向所有董事作出特定查詢後，本公司確認在二零二三年已就本身之證券交易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二零二三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

截至二零二三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，該委員會由五名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。

本公司核數師之工作範圍

本公司的核數師—執業會計師畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益報表、綜合全面收入報表以及相關附註中的財務數據與本集團本年經審核綜合財務報表內的數據核對一致。畢馬威在這方面進行的工作並不構成鑒證業務，因此畢馬威不對初步業績公告發表意見或出具鑒證結論。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零二四年六月七日舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月三日至二零二四年六月七日(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二零二四年五月三十一日下午4時30分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二零二三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)，本公司將於二零二四年六月十四日至二零二四年六月十七日(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二零二四年六月十三日下午4時30分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

董事會已決議將於二零二四年七月二十六日(星期五)向於二零二四年六月十四日(星期五)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(「二零二三年末期股息」)每股人民幣1.243元(二零二二年：人民幣1.219元)。如獲批准，除非股東選擇以人民幣現金收取末期股息，末期股息將以港幣(「港幣」)現金支付，金額按照股東週年大會日期(如上文「暫停辦理股份過戶登記手續」一節所定義)前(包括該日在內)五個工作天中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣的中間價的平均價計算。

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二零二三年末期股息權利的記錄日期二零二四年六月十四日後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二四年六月下旬寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二四年七月九日下午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。支票預計於二零二四年七月二十六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。

倘於二零二四年七月九日下午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二零二三年末期股息。所有港幣股息將於二零二四年七月二十六日以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二三年末期股息，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。

刊登全年業績公告及年報

年度業績公告刊登於聯交所及本公司網站(<http://www.crland.com.hk>)。本公司之二零二三年年報將適時刊登於上述網站。

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

香港，二零二四年三月二十五日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、郭世清先生及陳偉先生；本公司非執行董事為竇健先生、程紅女士及黃挺先生；以及本公司獨立非執行董事為鐘偉先生、孫哲先生、陳帆先生、梁國權先生及秦虹女士。