

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)

截至二零二四年十二月三十一日止

財政年度業績公告

摘要

- 二零二四年綜合營業額為人民幣(「人民幣」)2,788.0億元，同比增長11.0%。其中，開發銷售型業務營業額為人民幣2,371.5億元，同比增長11.8%；經營性不動產業務營業額為人民幣233.0億元，同比增長4.8%，輕資產管理業務營業額為人民幣121.3億元，同比增長14.0%，生態圈要素型業務營業額為人民幣62.2億元，同比增長0.5%。經常性業務收入合計為人民幣416.5億元，同比增長6.6%，佔總營業額14.9%。
- 二零二四年綜合毛利率為21.6%。其中，開發銷售型業務毛利率為16.8%；經營性不動產業務毛利率為70.0%，同比提升0.4個百分點，經營性不動產業務(不含酒店)毛利率為75.7%，同比持平。
- 二零二四年，股東應佔溢利為人民幣255.8億元；扣除本年投資物業評估增值及加回本年處置部份投資物業項目之已實現累計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254.2億元，其中經常性業務核心淨利潤達人民幣103.4億元，核心淨利潤貢獻佔比同比增長6.3個百分點至40.7%。
- 二零二四年每股股東應佔溢利為人民幣3.59元，每股核心淨利潤為人民幣3.56元。

- 董事會建議宣派二零二四年末期股息每股人民幣1.119元，計入中期股息每股人民幣0.20元，二零二四年全年股息將為每股人民幣1.319元。
- 二零二四年，本集團實現物業簽約銷售額人民幣2,611.0億元，行業排名第三，實現簽約面積1,134萬平方米。截至二零二四年底，本集團已銷售尚未結算的簽約額約為人民幣2,319.7億元，預計其中人民幣1,934.7億元將於二零二五年結算。
- 二零二四年，本集團新增土儲計容建築面積393萬平方米。截至二零二四年底，本集團之總土地儲備約5,194萬平方米。
- 截至二零二四年底，本集團總借貸為人民幣2,597.8億元，持有銀行結餘及現金為人民幣1,332.1億元，本公司股東應佔權益為人民幣2,725.1億元，淨有息負債率為31.9%，加權平均債務融資成本較二零二三年底下降45個基點至3.11%，維持行業最低水平。

華潤置地有限公司(「本公司或「華潤置地」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年」)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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
營業額	3	278,799,425	251,137,103
銷售成本		(218,465,920)	(187,975,189)
毛利		60,333,505	63,161,914
投資物業之公平值變動收益		7,632,228	8,000,785
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益		159,774	51,010
其他收入、其他收益及虧損		6,691,518	8,588,383
銷售及市場推廣支出		(7,794,380)	(7,301,639)
一般及行政支出		(6,000,911)	(6,678,829)
應佔於合營企業投資之利潤減虧損		(604)	2,800,822
應佔於聯營公司投資之利潤減虧損		388,836	(440,634)
財務費用	4	(3,181,775)	(1,743,918)
除稅前溢利		58,228,191	66,437,894
所得稅開支	5	(24,549,743)	(29,134,131)
年內溢利	6	33,678,448	37,303,763
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		25,577,359	31,365,372
非控股權益		8,101,089	5,938,391
		33,678,448	37,303,763
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	3.59	4.40

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	<u>33,678,448</u>	<u>37,303,763</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	96,873	86,171
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>110,241</u>	<u>229,283</u>
於後續年間可能重分類至損益的		
其他全面收益	<u>207,114</u>	<u>315,454</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，		
除稅後淨額	<u>(16,518)</u>	<u>(22,970)</u>
於後續年間將不會重分類至損益的		
其他全面虧損	<u>(16,518)</u>	<u>(22,970)</u>
年內其他全面收益	<u>190,596</u>	<u>292,484</u>
年內全面收益總額	<u>33,869,044</u>	<u>37,596,247</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	25,743,952	31,604,881
非控股權益	<u>8,125,092</u>	<u>5,991,366</u>
	<u>33,869,044</u>	<u>37,596,247</u>

綜合財務狀況表

	二零二四年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	15,008,885	15,827,017
投資物業	271,198,703	262,808,194
使用權資產	5,020,269	5,282,553
無形資產	1,249,541	1,519,911
商譽	1,809,503	1,911,884
於合營企業之投資	57,709,737	59,707,377
於聯營公司之投資	27,382,573	25,937,418
指定為透過其他全面收益按公平值 列賬之股本工具	1,011,287	1,043,560
定期存款	4,513,706	203,097
非流動資產之預付款項	6,153,980	2,427,392
遞延稅項資產	5,105,069	13,979,382
應收關聯方款項	16,534,957	11,253,594
應收非控股權益款項	5,268,986	4,914,883
	417,967,196	406,816,262
流動資產		
供銷售之物業	440,828,754	524,332,647
其他存貨	420,846	407,467
應收賬款、其他應收賬項、 預付款項及訂金	9 52,762,416	51,301,058
合約資產及合約成本	3,268,599	2,941,068
定期存款	350,017	4,052,766
按公平值計入損益之金融資產	5,384,771	3,001,429
衍生金融工具	-	10,415
應收關聯方款項	18,170,742	27,200,300
應收非控股權益款項	39,603,554	38,965,360
預付稅項	16,430,598	17,807,894
受限制銀行存款	1,912,098	1,665,351
現金及現金等值	131,294,077	112,675,092
	710,426,472	784,360,847

綜合財務狀況表(續)

		二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 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	133,489,834	158,671,034
租賃負債		886,387	1,580,663
合約負債		215,482,053	267,618,392
按公平值計入損益之金融負債		34,793	114,025
應付關聯方款項		38,565,737	39,185,761
應付非控股權益款項		14,491,371	17,343,703
應付稅項		30,990,067	35,405,452
銀行及其他借貸—一年內到期		48,949,481	42,576,778
優先票據—一年內到期		—	7,208,121
超短期融資券		6,000,000	6,000,000
中期票據—一年內到期		14,473,386	8,501,928
		<u>503,363,109</u>	<u>584,205,857</u>
流動資產淨值		<u>207,063,363</u>	<u>200,154,990</u>
資產總值減流動負債		<u><u>625,030,559</u></u>	<u><u>606,971,252</u></u>
權益			
股本		673,829	673,829
儲備		271,833,519	264,193,354
		<u>272,507,348</u>	<u>264,867,183</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>272,507,348</u>	<u>264,867,183</u>
非控股權益		124,232,249	119,281,871
		<u>396,739,597</u>	<u>384,149,054</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 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	148,085,441	113,537,417
優先票據—一年後到期	6,896,503	6,769,877
中期票據—一年後到期	35,377,035	47,685,216
租賃負債	5,625,978	5,469,413
按公平值計入損益之金融負債	151,209	221,131
應付關聯方款項	626,418	9,101,388
應付非控股權益款項	998,769	1,150,293
長期應付款項	2,676,330	4,371,525
遞延稅項負債	27,853,279	34,515,938
	<u>228,290,962</u>	<u>222,822,198</u>
權益總額及非流動負債	<u><u>625,030,559</u></u>	<u><u>606,971,252</u></u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據全部適用之香港財務報告準則(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公司條例之規定而編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

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除外。

編製符合香港財務報告準則之財務報表要求管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收益及開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及在有關情況下視為合理的各項其他因素作出，其結果構成對未能透過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果或會有別於此等估計。

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經修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，*財務報表呈列 — 負債分類為流動或非流動*(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)，*財務報表呈列 — 附帶契諾的非流動負債*(「二零二二年修訂本」)
- 香港會計準則第7號(修訂本)，*現金流量表*及香港財務報告準則第7號，*金融工具：披露事項 — 供應商融資安排*
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，*租賃 — 售後租回交易中的租賃負債*

除下述香港財務報告準則的修訂外，本集團並無應用任何本會計期間尚未生效的新訂準則或修訂。本公司董事預期應用所有其他新訂或修訂的香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。下文討論採納該等經修訂香港財務報告準則的影響：

香港會計準則第7號(修訂本)，*現金流量表*及香港財務報告準則第7號，*金融工具：披露事項 — 供應商融資安排*

該等修訂引入新披露要求，提高供應商融資安排及其對實體的負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響的透明度。

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。本集團的經營分類根據香港財務報告準則第8號經營分類識別為四項主要業務：

開發銷售型業務：此分類主要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業務產生的收入。

生態圈要素型業務：此分類指建築施工、代建代運營、租賃住房業務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、投資物業之公平值變動收益、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。

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：

截至二零二四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	237,470,531	-	925,413	5,344,116	243,740,060
於一段時間內確認	-	7,582,606	14,944,669	9,215,043	31,742,318
其他來源的營業額					
租金收入	-	16,673,237	-	-	16,673,237
分類營業額	237,470,531	24,255,843	15,870,082	14,559,159	292,155,615
分類間營業額	(318,896)	(960,049)	(3,737,517)	(8,339,728)	(13,356,190)
來自外部客戶的營業額	<u>237,151,635</u>	<u>23,295,794</u>	<u>12,132,565</u>	<u>6,219,431</u>	<u>278,799,425</u>
業績					
應佔於合營企業及聯營公司					
投資之利潤減虧損	(636,027)	1,000,000	(24,491)	48,750	388,232
分類業績(包括應佔於合營企業 及聯營公司投資之利潤減虧損)	<u>31,684,803</u>	<u>13,768,789</u>	<u>1,456,797</u>	<u>1,036,276</u>	<u>47,946,665</u>
投資物業之公平值變動收益					7,632,228
按公平值計入損益之金融工具 之公平值變動收益					159,774
其他收入、其他收益及虧損					6,691,518
未分配支出					(1,020,219)
財務費用					(3,181,775)
除稅前溢利					<u>58,228,191</u>

3. 分類資料(續)

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	<u>212,078,398</u>	<u>22,227,944</u>	<u>10,643,293</u>	<u>6,187,468</u>	<u>251,137,103</u>
業績					
應佔於合營企業及聯營公司					
投資之利潤減虧損	<u>1,479,000</u>	<u>745,954</u>	<u>2,547</u>	<u>132,687</u>	<u>2,360,188</u>
分類業績(包括應佔於合營企業 及聯營公司投資之利潤減虧損)	<u>37,705,930</u>	<u>12,543,726</u>	<u>1,269,689</u>	<u>1,097,965</u>	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					<u>(1,743,918)</u>
除稅前溢利					<u>66,437,894</u>

4. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	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、 超短期融資券及其他之利息總額	9,799,275	10,156,396
租賃負債之利息總額	322,501	346,354
銀行收費總額	228,915	166,761
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	(7,168,916)	(8,925,593)
	<u>3,181,775</u>	<u>1,743,918</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	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	14,605,848	17,638,219
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	6,230,102	11,915,850
其他司法管轄區的稅項支出	24,118	18,541
減：過往年度超額撥備	(750,822)	(686,274)
	<u>20,109,246</u>	<u>28,886,336</u>
遞延稅項	<u>4,440,497</u>	<u>247,795</u>
	<u>24,549,743</u>	<u>29,134,131</u>

(A) 企業所得稅

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，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%(二零二三年：16.5%)的稅率計算。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無確認香港利得稅。

(E) 其他司法管轄區的稅項支出

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。

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%(二零二三年：25%)。

6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二四年 二零二三年
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	911,174	798,201
使用權資產折舊	485,859	412,138
無形資產攤銷	133,652	102,242

7. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
二零二四年中期股息，每股普通股人民幣0.200元 (二零二三年：人民幣0.198元)	1,408,572	1,413,713
二零二四年擬派末期股息，每股普通股人民幣1.119元 (二零二三年：人民幣1.243元)(附註)	7,979,521	8,874,504
	<u>9,388,093</u>	<u>10,288,217</u>

附註：於二零二五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二零二四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1.119元，總計約人民幣7,979,521,000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，但將於本公司截至二零二五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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之每股普通股末期股息為人民幣1.243元(折合港幣1.366元)，合共約人民幣8,874,504,000元，已於二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度內已發行的股份加權平均數目7,130,939,579(二零二三年：7,130,939,579)股計算。於兩年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

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款及應收票據(附註)	3,750,810	3,604,776
減：減值撥備(附註)	(270,121)	(172,638)
	<u>3,480,689</u>	<u>3,432,138</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>11,368,016</u>	<u>11,501,608</u>
其他應收賬項	13,322,080	12,817,305
減：減值撥備	(333,819)	(302,298)
	<u>12,988,261</u>	<u>12,515,007</u>
預付款項及訂金	<u>24,925,450</u>	<u>23,852,305</u>
	<u><u>52,762,416</u></u>	<u><u>51,301,058</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、物業管理服務的服務收入及建築合約之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、租賃物業的租金收入、物業管理服務的服務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：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
0-30天	1,098,268	1,075,848
31-60天	418,592	532,494
61-90天	167,745	198,041
91-180天	594,642	463,369
181-365天	142,210	548,239
超過1年	1,059,232	614,147
	<u>3,480,689</u>	<u>3,432,138</u>

於二零二四年十二月三十一日，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

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註(a))	68,211,974	84,243,425
其他應付賬項(附註(b))	65,277,860	74,427,609
	<u>133,489,834</u>	<u>158,671,034</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：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
0-30天	15,454,062	27,819,434
31-60天	3,046,637	16,012,216
61-90天	2,719,530	5,075,497
91-180天	8,973,152	11,209,147
181-365天	14,924,278	6,813,219
超過1年	23,094,315	17,313,912
	<u>68,211,974</u>	<u>84,243,425</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二零二四年十二月三十一日止年度之業績回顧與二零二五年展望。

二零二四年是實現「十四五」規劃目標任務的關鍵一年。面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜形勢，我國經濟運行總體平穩、穩中有進，全年國內生產總值近人民幣135萬億元，同比增長5.0%，社會消費品零售總額達人民幣48.8萬億元，同比增長3.5%，展現出強勁的發展韌性。房地產行業仍處於深度調整期，全年新建商品房銷售額不足人民幣十萬億元，同比下降17.1%。二零二四年九月以來，中央穩地產政策果斷應對、不斷升級，一系列增量政策出台有效提振了市場信心，成交量逐步回升，市場呈現出階段性企穩向好態勢，行業復蘇基礎不斷夯實。

面對深刻變化的發展環境，本集團秉承「城市投資開發運營商」的戰略定位與「3+1」一體化業務模式，頂壓前行、克難奮進，加力推進深化改革、轉型創新、產品力重塑、降本提質增效等重點工作，依託前瞻性戰略研判與差異化競爭策略，在市場波動中穩健穿越周期，推動業績平穩實現：二零二四年，本集團實現營業收入人民幣2,788.0億元，同比增長11.0%；核心淨利潤人民幣254.2億元，受行業整體毛利率持續探底影響同比下降8.5%。其中，經常性業務營業收入佔比達到14.9%，利潤貢獻首次突破百億大關，佔比提升至40.7%。全年維持37%的派息率，連同已付中期股息及建議末期股息，全年每股股息預計為人民幣1.319元，持續踐行回饋股東的承諾。

開發銷售型業務

二零二四年，本集團實現簽約額人民幣2,611億元，約佔全國商品房銷售總額的2.7%，行業排名躍升至第三，25個主力城市市佔率穩居前五。

本集團堅持戰略引領投資和「量入為出」原則，合理把握投資節奏，全年獲取項目29個，權益投資人民幣526億元，投資強度保持行業前三，一二線投資佔比94%，有效補充了核心城市優質土儲。

本集團強化生產運營精益化管理，構建更敏捷、更精益的項目管控體系，開發效率和風險防控能力進一步提升；連續兩年召開華潤置地「高品質大會」，推出「三好十二優」好房子建設標準，產品力排名首進行業前三，客戶滿意度達到行業標桿水平。

經營性不動產和資管業務

二零二四年，經營性不動產業務運營質效穩步提升，資管業務加快打造「第二增長曲線」，成為本公司業績和長期穩定現金流的主要貢獻者。

購物中心實現零售額人民幣1,953億元，約佔全國社會消費品零售總額的0.4%，整體經營利潤率61%，再創歷史新高。截至2024年底，在營購物中心92座，全年新開購物中心16座，為歷年最多，平均開業率超過95%，成功打造了西安萬象城這一引領商業進步和行業發展的現象級產品，深圳大運天地、義烏天地、深圳啤酒小鎮等項目在產品創新方面邁出堅實步伐，行業引領示範效應顯著，為消費者帶來煥然一新的沉浸式購物體驗場景，萬象商業產品實現全面迭代升級，金字招牌越擦越亮。

寫字樓業務在市場承壓和競爭加劇的雙重影響下，平均出租率75%，繼續保持行業領先水平，優質租戶的「頭雁效應」進一步彰顯，全年新租、續租面積均創歷史新高。

酒店業務在行業供需格局重塑背景下，不斷優化客群結構、提升服務品質、深化成本管控，全年實現營業收入人民幣20.7億元，區域競爭優勢持續鞏固。本集團酒店管理業務正式與凱悅酒店集團達成合作，6家在營木棉花酒店全年總營業收入人民幣3.15億元，品質服務力及品牌影響力穩步提升。

本集團資產管理業務規模達到人民幣4,621億元，成功構建華夏基金華潤有巢REIT（「有巢REIT」）（基金代碼：508077.SH）、華夏華潤商業資產封閉式基礎設施證券投資基金（「華潤商業REIT」）（基金代碼：180601.SZ）兩大公募平台，不動產「投融建管退」體系愈發完善。其中，華潤商業REIT自三月十四日上市以來，全年實現EBITDA 人民幣3.51億元，預算完成率112%，股價累計上漲25.6%（截至二零二四年十二月三十一日），連續四個季度現金分紅合計人民幣3.15億元，年化分派率5.08%，高於招募說明書所披露的分派率。

華潤萬象生活

二零二四年，華潤萬象生活有限公司（股份代號：01209.HK，下稱「華潤萬象生活」）堅定行業綜合實力第一的商業運營商和城市空間運營服務商的戰略定位和生意模式，實現營業收入人民幣170.4億元，同比增長15.4%，核心淨利潤人民幣35.1億元，同比增長20.1%，市值及市盈率持續位居行業首位，輕資產管理行業競爭優勢顯著增強。

商業航道繼續保持行業綜合實力第一，截至二零二四年底，華潤萬象生活管理在營購物中心122座，其中重奢購物中心14座。86個項目零售額排名當地前三，行業領先地位進一步鞏固。

物業航道穩居行業第一梯隊，截至二零二四年底，在管面積4.13億平方米，合約面積4.50億平方米。年內新拓展城市公共空間服務項目91個，城市空間運營服務商轉型不斷加速。

大會員業務穩健發展，會員數量與積分規模再創新高，積分兌換場景高頻呈現，私域會員活躍度進一步提升。截至二零二四年底，萬象星會員總量達6,107萬人，同比增長32%，萬象星積分發放總額人民幣10.3億元，同比提升15.7%。

生態圈要素型業務

二零二四年，本集團生態圈要素型業務發展質量和品牌影響力穩步提高。

城市代建業務實現營業額人民幣11.8億元，累計在管面積約7,600萬平方米，全年新簽政府代建面積位列行業第二。西安奧體中心榮獲中國土木工程詹天佑獎，廣州南沙大灣區體育中心項目建設任務圓滿完成。

租賃住房業務實現營業額人民幣8.0億元(含輕資產管理項目)。截至二零二四年底，本集團累計在營項目45個，在管項目64個，管理規模行業排名第九，「有巢」上榜「中國500最具價值品牌」。有巢REIT實現營業額人民幣7,908萬元，同比增長1%；EBITDA人民幣5,004萬元，同比增長5%。截至二零二四年十二月三十一日，有巢REIT後復權收盤價為人民幣3.142元，較發行價上漲30%。

文體場館運營業務實現營業收入人民幣7.8億元。二零二四年，新獲取廈門奧體、三亞市體育中心、深圳龍崗活力谷項目，在管項目達到17個，在管大型體育場館項目數量排名行業第一。賽事營業收入達人民幣1.3億元，實現首年大規模承辦賽事即盈利。

城市投資開發運營

本集團持續深化「城市投資開發運營商」戰略定位，以核心城市重大項目為實踐載體，有機整合多元賽道，在片區規劃、城市更新、產業整合、空間運營等不同階段和領域積極探索，形成多種不同類型的城市投資開發運營樣板模式。在深圳南山，成功構建統籌內外部城市運營要素的大型片區綜合運營模式，形成智慧運營、文化活動、商圈統籌、城市空間服務等細分賽道。在此基礎上，本集團將實踐經驗推向全國，打造了以「新型城鎮化建設」為核心的溫州龍港模式，以「文商旅片區統籌」為核心的三亞海棠灣模式，以「文商體建設運營」為核心的深圳大運模式，本集團因地制宜持續推動創新試點項目落地，為構建行業新發展模式提供經驗借鑒與示範引領。

環境、社會及管治(ESG)

二零二四年，本集團發佈「GROW生生不息」ESG品牌，致力成為ESG治理先行者、價值創造者、生態建設者；探索地產行業ESG發展路徑，參編《中國企業可持續發展報告指南6.0》及地產行業指南；大力開展「雙碳」工作，西安萬象城通過應用多項建築節能技術，碳排放強度降低27.16%，成為首個開業即實現用電零碳排的購物中心，獲得「低碳建築」設計認證；本集團積極回饋社區，助力鄉村振興，年內1.68萬人次參與志願服務，累計建成交付華潤希望小鎮13座、希望鄉村1座；踐行「住有所居」，承建保障性住房面積1,915萬平方米。期內入選恒生可持續發展基準指數、恒生ESG50指數，獲評全球不動產可持續發展評級體系(GRESB)四星級，位列國務院國資委「央企ESG先鋒100」榜單第7名、中央電視台「中國ESG上市公司先鋒100」榜單第10名。

財務穩健

本集團堅持增收節支、以收定支，嚴守現金流安全底線。年末現金儲備人民幣1,332.1億元，同比增長16.5%，總有息負債率及淨有息負債率維持行業低位，整體加權平均融資成本創歷史新低，標普、穆迪及惠譽維持本公司BBB+、Baa1和BBB+的行業最佳信用評級。

當前，我國經濟發展正處於新舊動能轉換破局成勢的關鍵階段，短期來看，市場信心雖在逐步修復，但房地產行業仍面臨諸多挑戰。中長期來看，隨著限制性措施加快調減、市場信心逐漸修復及房地產新發展模式加快構建，行業有望企穩復蘇，逐步實現供需動態平衡，邁向高質量發展新周期。

本集團將堅持長期主義、保持戰略定力，積極搶抓競爭格局重塑帶來的逆勢擴張機遇，政策調整優化帶來的存量盤活機遇，公募REITs「破冰」帶來的資管業務大發展機遇，行業新發展模式構建帶來的城市綜合運營機遇，謀時而動、順勢而為，以改革創新為根本動力，以全價值鏈組織能力為根本保障，在結構性調整中構築差異化優勢，加快建設行業綜合實力領先的城市投資開發運營商和世界一流企業。

著眼二零二五年，開發銷售型業務要緊抓政策窗口期，在做優增量、盤活存量中成功穿越周期，推動行業地位和發展質量穩中精進；經營性不動產業務要落實精益管理，持續提升資產價值，全面佈局資管業務，加快鞏固發展「第二增長曲線」；萬象生活要堅持「內涵式增長+外延式增長」雙輪驅動，鞏固行業頭部地位；生態圈要素型業務要進一步提升發展質量與行業影響力。要圍繞「城市投資開發運營商」的戰略定位，全面推動「3+1」一體化業務在地區公司穿透落地，加快構建核心業務體系化、專業化、協同化發展新格局，推動綜合競爭能力和價值創造水平不斷躍升。

我們將踐行可持續發展理念，與合作夥伴攜手共進，持續優化產品服務品質，致力於為投資者創造長期穩健的投資回報，實現經濟效益與社會效益的有機統一。

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

二零二四年，中國經濟在政策持續發力下逐步企穩，高質量發展邁上新台階。房地產市場在經歷深度調整後步入結構性修復階段，消費市場總量保持平穩、結構持續優化，但實現全面提振仍需時日。面對行業深刻變革，本集團始終秉持長期主義，堅守風險底線，加快構建新發展模式，通過加快存量去化、保持有效投資、嚴控負債水平、持續降本增效等多措並舉，確保全年整體業績穩健呈現。年內，本集團實現綜合營業額人民幣2,788.0億元，同比增長11.0%，核心淨利潤達人民幣254.2億元，同比小幅下降8.5%。值得關注的是，本集團經常性業務收入實現同比增長6.6%，佔總收入比重達14.9%，第二增長曲線作用更加顯著；與此同時，經常性業務利潤貢獻佔比同比提升6.3個百分點至40.7%，增強了本集團可持續盈利能力，為未來穩健發展奠定了堅實基礎。

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	237.15	+11.8%	85.1%	15.08	-17.2%	59.3%
B.經常性業務	41.65	+6.6%	14.9%	10.34	+8.2%	40.7%
(1)經營性不動產業務	23.30	+4.8%	8.4%	8.56	+9.1%	33.7%
(2)輕資產管理業務	12.13	+14.0%	4.3%	1.18	+21.7%	4.7%
(3)生態圈要素型業務	6.22	+0.5%	2.2%	0.60	-18.8%	2.3%
合計	<u>278.80</u>	<u>+11.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>25.42</u>	<u>-8.5%</u>	<u>100.0%</u>

附註：上表所載若干數字及百分比數字已約整。

2. 毛利潤及毛利率

二零二四年，本集團實現毛利潤人民幣603.3億元，綜合毛利率21.6%，同比下降3.6個百分點。年內，本集團開發銷售型業務毛利率16.8%，較中期結算毛利率有所改善；經營性不動產業務毛利率同比提升0.4個百分點至70.0%；華潤萬象生活運營管理效率提升帶動毛利率同比提升1.1個百分點至32.9%。

3. 銷售及市場推廣支出及行政支出

二零二四年，本集團保持高效精益化組織運行，銷售及營銷費用人民幣77.9億元，佔營業額比重同比下降0.1個百分點至2.8%；年內，一般及行政支出人民幣60.0億元，佔營業額比重為2.2%，同比下降0.5個百分點。

4. 應佔聯合營公司投資之利潤

二零二四年，本集團應佔聯合營公司投資之利潤合計人民幣3.9億元，同比減少人民幣19.7億元。

5. 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。二零二四年，本集團所得稅支出人民幣245.5億元，同比下降15.7%。

主營業務經營回顧

1. 開發銷售型業務

簽約情況回顧

二零二四年，本集團實現簽約額人民幣2,611億元，同比下降15%，實現簽約面積1,134萬平方米，同比減少13.3%。

本集團二零二四年各區域具體簽約額及簽約面積詳見下表：

區域	簽約額		簽約面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
深圳大區	38,207,572	14.6%	1,713,792	15.1%
華南大區	32,160,040	12.3%	1,188,917	10.5%
中西部大區	62,301,730	23.9%	3,180,187	28.0%
華東大區	73,444,069	28.1%	2,410,112	21.3%
北方大區	48,392,124	18.6%	2,823,858	24.9%
香港公司	6,594,466	2.5%	19,744	0.2%
合計	261,100,001	100.0%	11,336,610	100.0%

結算情況回顧

二零二四年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣2,371.5億元，同比增加11.8%，結算面積1,065萬平方米，同比減少10.0%。

本集團二零二四年結算營業額及結算面積區域構成如下：

區域	結算營業額		結算面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
深圳大區	30,872,772	13.0%	1,167,656	10.9%
華南大區	19,093,131	8.1%	774,244	7.3%
中西部大區	56,294,663	23.7%	3,684,654	34.6%
華東大區	75,895,467	32.0%	2,469,533	23.2%
北方大區	54,995,602	23.2%	2,556,669	24.0%
合計	237,151,635	100.0%	10,652,756	100.0%

截至二零二四年十二月三十一日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,319.7億元，有待陸續結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣1,934.7億元將於二零二五年結算，為本公司二零二五年的業績實現打下了堅實的基礎。

2. 經營性不動產業務

二零二四年，本集團經營性不動產業務營業額達人民幣233.0億元，同比增長4.8%。

購物中心

二零二四年，本集團購物中心營業額人民幣193.5億元，同比增長8.4%，出租率97.1%，同比提升0.6個百分點。本集團購物中心評估增值人民幣89.4億元(整體錄得增值主要因部分經營狀況良好的項目貢獻)，評估後資產賬面總值為人民幣2,129.9億元，佔本集團資產總值18.9%。截至二零二四年，購物中心總建築面積1,146萬平方米，同比增加19.0%，權益建築面積860萬平方米。本集團新開業購物中心16座，在營購物中心數量達到92座。

寫字樓

二零二四年，本集團寫字樓營業額人民幣18.8億元，同比下降8.7%，寫字樓出租率75%，同比下降6.9個百分點。本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣384.2億元，佔本集團資產總值3.4%。截至二零二四年底，寫字樓總建築面積146萬平方米，同比增加16.2%，權益建築面積110萬平方米。本集團新開業寫字樓3座，在營寫字樓數量達到23座。

酒店

二零二四年，本集團酒店營業額人民幣20.7億元，同比下降10.8%；酒店平均入住率64.2%，同比提升0.9個百分點。本集團已開業酒店資產賬面原值為人民幣117.8億元(含土地使用權)，佔本集團資產總值1.0%。截至二零二四年，酒店總建築面積78萬平方米，同比下降5.2%，權益建築面積63萬平方米。在營酒店數量達到17家，房間數4,995個。

本集團二零二四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	總建築 面積 (平方米)	應佔 建築面積 (平方米)
邯鄲萬象匯		邯鄲	15%	147,759	22,163
其中：	商業			98,109	14,716
	停車場			49,650	7,447
武漢武昌萬象城		武漢	100%	365,291	365,291
其中：	商業			267,811	267,811
	停車場			97,480	97,480
合肥包河萬象匯		合肥	50%	199,273	99,637
其中：	商業			145,829	72,915
	停車場			53,444	26,722
常州萬象城		常州	100%	217,729	217,729
其中：	商業			143,179	143,179
	停車場			74,550	74,550
北京西北旺萬象匯		北京	100%	66,718	66,718
其中：	商業			66,718	66,718

物業名稱		所在城市	本集團 持股比例	總建築 面積 (平方米)	應佔 建築面積 (平方米)
桐鄉萬象匯		嘉興	16.7%	148,535	24,805
其中：	商業			97,715	16,318
	停車場			50,820	8,487
貴陽萬象城		貴陽	100%	233,766	233,766
其中：	商業			154,923	154,923
	停車場			78,843	78,843
義烏天地		義烏	95%	116,441	110,619
其中：	商業			63,780	60,591
	停車場			52,661	50,028
北京通州萬象匯		北京	50%	148,231	74,116
其中：	商業			114,031	57,016
	停車場			34,200	17,100
紹興天地		紹興	50%	89,900	44,950
其中：	商業			51,600	25,800
	停車場			38,300	19,150
濟寧萬象匯		濟寧	36%	105,163	37,859
其中：	商業			79,764	28,715
	停車場			25,399	9,144
西安萬象城		西安	70%	261,936	183,355
其中：	商業			155,000	108,500
	停車場			106,936	74,855
深圳啤酒小鎮		深圳	50%	62,199	31,099
其中：	商業			42,638	21,319
	停車場			19,561	9,780

物業名稱		所在城市	本集團 持股比例	總建築 面積 (平方米)	應佔 建築面積 (平方米)
長沙萬象城		長沙	100%	255,000	255,000
其中：	商業			174,000	174,000
	停車場			81,000	81,000
	停車場				
汕頭萬象匯		汕頭	51%	89,938	45,868
其中：	商業			50,825	25,921
	停車場			39,113	19,947
南京雨花萬象天地		南京	55%	168,783	92,831
其中：	商業			121,000	66,550
	停車場			47,783	26,281
濟南置地中心T1		濟南	89%	97,255	86,557
其中：	寫字樓			97,255	86,557
寧波星湖中心		寧波	33.3%	28,060	9,352
其中：	寫字樓			28,060	9,352
雄安華潤綠色建築展示中心		保定	52.6%	78,172	41,140
其中：	寫字樓			78,172	41,140
合計				<u>2,880,149</u>	<u>2,042,855</u>
其中：	商業			1,826,922	1,304,992
	停車場			849,740	600,814
	寫字樓			<u>203,487</u>	<u>137,049</u>

3. 輕資產管理業務

二零二四年，本集團輕資產管理業務營業額達人民幣121.3億元，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航道業務和物業航道業務在充滿挑戰的市場環境中穩步增長。截至二零二四年十二月三十一日，商業管理航道業務在管項目122個，其中26個為向第三方的管理輸出項目，品牌競爭力持續增強；物業管理航道業務覆蓋全國173個城市，管理業務合約面積達4.50億平方米，較二零二三年末增加5.9%。年內，華潤萬象生活實現營業額人民幣170.4億元，同比增加15.4%，其中，物業航道業務營業額人民幣107.1億元，商業航道業務營業額人民幣62.7億元。

4. 生態圈要素型業務

二零二四年，本集團生態圈要素型業務營業額人民幣62.2億元。其中，建築業務實現營業額人民幣27.3億元，代建代運營和租賃住房業務分別實現營業額人民幣19.6億元和人民幣5.0億元。

土地儲備

二零二四年，本集團以總地價人民幣775.8億元(權益地價人民幣526.5億元)增持了29宗優質土地儲備，新增總計容建築面積達393萬平方米。截至二零二四年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為5,194萬平方米。

1. 物業開發

截至二零二四年十二月三十一日，本集團物業開發土地儲備面積為4,390萬平方米，權益面積為3,054萬平方米。

物業開發土儲區域分佈明細如下：

區域	總建築 面積 (平方米)	權益 建築面積 (平方米)
深圳大區	6,746,524	3,936,104
華南大區	6,246,413	4,180,703
中西部大區	13,775,636	10,654,956
華東大區	7,064,078	4,561,146
北方大區	9,844,752	7,097,967
香港公司	226,986	107,758
合計	43,904,389	30,538,634

2. 投資物業

截至二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業土地儲備面積為804萬平方米，權益面積為573萬平方米。其中，商業土地儲備面積552萬平方米，佔比68.7%，在建及規劃中購物中心35座，重點佈局北京、上海、深圳、廣州、杭州、南京等核心城市。

投資物業土儲資產類別明細如下：

產品	總建築 面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)
總建築面積	8,037,714	5,732,157
其中：商業	5,522,510	3,905,944
寫字樓	1,387,228	1,013,414
酒店	771,806	601,480
公寓	283,529	182,263
產業	72,641	29,056

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。

槓桿水平、融資及外匯風險管理

1. 負債比率

截至二零二四年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合人民幣2,597.8億元，現金及銀行結存折合人民幣1,332.1億元，截至二零二四年十二月三十一日淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為31.9%，較二零二三年底的32.6%降低0.7個百分點，處於行業低位。

2. 融資成本

截至二零二四年十二月三十一日，本集團有息負債總額中，約23%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，於二零二四年十二月三十一日的加權平均融資成本約為3.11%，較二零二三年底的3.56%下降45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，本集團於二零二四年以超短期融資券融資人民幣120億元，票面利率介乎1.98%至2.38%區間。

本集團二零二四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	超短期融資券	1,000	2024/3/22	2024/9/13	0.5	2.38
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/3/22	2024/9/13	0.5	2.38
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/3/22	2024/9/13	0.5	2.38
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/4/15	2024/10/11	0.5	2.21
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/4/15	2024/10/11	0.5	2.21
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/4/26	2024/10/18	0.5	1.98
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	2,000	2024/10/30	2025/7/25	0.75	2.28
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/10/30	2025/7/25	0.75	2.28
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	2,000	2024/11/21	2025/8/18	0.75	2.20
華潤置地控股有限公司	人民幣	超短期融資券	1,000	2024/11/21	2025/8/18	0.75	2.19
合計			<u>12,000</u>				

4. 信用評級

二零二四年，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

截至二零二四年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣1,250億元的融資額度，該額度下貸款餘額為人民幣891億元，資產抵押期限從1.2年到23年不等。

6. 匯率波動風險

二零二四年，本集團積極縮減匯率風險敞口，截至二零二四年十二月三十一日，敞口佔比降至3.9%。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

截至二零二四年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港的僱員總數為65,785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所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。

本公司已於二零二四年一月一日至二零二四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有區分，並不應由同一人同時擔任。於二零二四年一月一日至二零二四年十二月二十二日期間，董事會主席(「主席」)李欣先生承擔過渡期間本公司總裁(「總裁」)的工作及責任，未能嚴格遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。本公司已於二零二四年十二月二十三日委任執行董事徐榮先生為總裁，而李欣先生繼續擔任主席，並已清楚劃分主席與總裁之間的職責與分工，確保權力和授權分佈均衡。自二零二四年十二月二十三日起，本公司已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

本公司已採納上市規則附錄C3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，本公司確認在二零二四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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二四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。於二零二四年十二月三十一日，本公司並無任何庫存股份(定義見上市規則)。

重大投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團沒有持有任何其他公司權益的重大投資。

重大收購和出售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團沒有進行任何重大的附屬公司、聯營公司和合營企業的收購和出售。

重大投資和資本性資產的未來計劃

於二零二四年十二月三十一日，本集團沒有任何重大投資和資本性資產的計劃。

審核委員會及審閱年度業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱，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」)已就本集團截至二零二四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二零二四年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

為確定出席於二零二五年六月六日(星期五)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，本公司將於二零二五年六月二日(星期一)至二零二五年六月六日(星期五)(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二零二五年五月三十日(星期五)下午4時30分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記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二零二四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)，本公司將於二零二五年六月十六日(星期一)至二零二五年六月十九日(星期四)(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二零二五年六月十三日(星期五)下午4時30分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記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

董事會建議將於二零二五年七月二十五日(星期五)向於二零二五年六月十六日(星期一)名列本公司股東名冊上之股東派發二零二四年之末期股息(「二零二四年末期股息」)每股人民幣1.119元(二零二三年：每股人民幣1.243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二零二四年末期股息權利的記錄日期二零二五年六月十六日(星期一)後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二五年六月下旬寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二五年七月九日(星期三)下午4時30分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，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。支票預計於二零二五年七月二十五日(星期五)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。

倘於二零二五年七月九日(星期三)下午4時30分前本公司的香港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二零二四年末期股息。所有港幣股息將於二零二五年七月二十五日(星期五)以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二四年末期股息，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。

回顧期後事項

自二零二四年底以來，概無發生影響本公司及其附屬公司的重要事項。

刊登全年業績公告及年報

本年度業績公告刊登於聯交所(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.crland.com.hk>)。本公司之二零二四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，二零二五年三月二十五日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、徐榮先生、張大為先生、郭世清先生及陳偉先生；本公司非執行董事為黃挺先生及魏成林先生；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。