

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)

截至二零二零年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

摘要

- 二零二零年全年綜合營業額為人民幣1,795.9億元，按年增長21.2%。其中，開發物業營業額為人民幣1,571.4億元，按年增長23.5%；投資物業(包括酒店經營)租金收入為人民幣127.9億元，按年增長4.5%。
- 二零二零年全年綜合毛利潤率為30.9%，比二零一九年同期的37.9%有所下降。其中，開發物業毛利率由二零一九年同期的36.5%下降為29.1%；投資物業(包括酒店經營)毛利率為66.4%，與二零一九年同期毛利率持平。
- 二零二零年，扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣241.4億元，同比增長11.6%；計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣298.1億元，同比增長3.6%。
- 二零二零年全年結算面積1,043萬平方米，按年增加38.5%。
- 截至二零二零年十二月三十一日，本集團已銷售尚未結算的簽約額為人民幣2,728億元，有待陸續結算。其中，已鎖定於二零二一年內結算的開發物業營業額已達人民幣1,576億元。
- 二零二零年，本集團新增土儲計容面積1,492萬平方米，截至二零二零年十二月三十一日，本集團之總土地儲備達6,809萬平方米。
- 二零二零年全年每股股東應佔溢利為人民幣4.18元，二零一九年同期為人民幣4.13元，同比增長1.2%；本公司每股核心股東應佔溢利人民幣3.38元，同比增長9.0%。
- 董事會建議宣派末期股息每股人民幣1.102元(折合港幣1.312元)，計入中期股息每股人民幣0.15元(折合港幣0.168元)，全年股息按年增長17.4%至每股人民幣1.252元(折合港幣1.480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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零年」)之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
收益	4	179,587,269	148,167,235
銷售成本		(124,172,054)	(92,028,716)
毛利		55,415,215	56,138,519
投資物業之公平值變動收益		8,884,264	10,732,358
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	29,961
其他收入、其他收益及虧損		4,536,310	2,858,028
銷售及市場推廣支出		(5,351,916)	(5,163,040)
一般及行政支出		(5,087,244)	(5,779,010)
應佔於合營企業投資之利潤		1,899,799	1,976,713
應佔於聯營公司投資之利潤		1,099,806	1,740,993
財務費用	5	(1,284,073)	(1,389,547)
除稅前溢利		60,172,049	61,144,975
所得稅開支	6	(26,081,775)	(26,681,970)
年內溢利	7	34,090,274	34,463,005
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		29,809,959	28,783,682
永續資本工具擁有人		220,569	289,224
非控股權益		4,059,746	5,390,099
		34,090,274	34,463,005
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	9	4.18	4.13

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
年內溢利	<u>34,090,274</u>	<u>34,463,005</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	232,423	(6,559)
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>39,894</u>	<u>210,808</u>
於後續年間可能重分類至損益的		
其他全面收益淨額	<u>272,317</u>	<u>204,249</u>
其後將不會重分類至損益的項目		
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估		
收益	-	643,896
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)/收益	<u>(10,420)</u>	<u>24,473</u>
於後續年間將不會重分類至損益的		
其他全面(虧損)/收益	<u>(10,420)</u>	<u>668,369</u>
年內其他全面收益	<u>261,897</u>	<u>872,618</u>
年內全面收益總額	<u><u>34,352,171</u></u>	<u><u>35,335,623</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	30,058,329	29,603,480
永續資本工具擁有人	220,569	289,224
非控股權益	<u>4,073,273</u>	<u>5,442,919</u>
	<u><u>34,352,171</u></u>	<u><u>35,335,623</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	14,095,322	11,130,699	10,806,401
使用權資產	5,816,935	4,674,492	3,529,120
投資物業	187,379,425	161,214,781	132,211,926
無形資產	40,913	424,977	407,579
商譽	11,544	11,544	11,544
於合營企業之投資	35,586,348	25,044,774	9,873,381
於聯營公司之投資	17,848,954	15,785,956	21,067,592
透過其他全面收益按公平值列賬 之股本工具	1,116,163	1,131,496	1,110,346
按公平值計入損益之金融資產	150,124	-	49,030
衍生金融工具	-	12,220	-
非流動資產之預付款項	2,121,759	3,307,284	1,209,723
遞延稅項資產	10,306,764	8,640,760	7,193,980
應收合營企業款項	11,198,863	8,494,891	5,373,477
應收聯營公司款項	3,098,460	3,721,911	5,025,906
應收非控股權益款項	6,216,637	3,199,816	1,659,818
	<u>294,988,211</u>	<u>246,795,601</u>	<u>199,529,823</u>
流動資產			
供銷售之物業	376,161,525	356,030,497	305,104,449
其他存貨	928,754	1,087,786	1,094,343
應收賬款、其他應收賬項、預付 款項及訂金	10 49,163,844	50,579,080	43,634,961
合約資產	1,388,227	728,257	561,007
按公平值計入損益之金融資產	4,783,678	866,022	1,562,320
應收最終控股公司款項	324	786	-
應收中間控股公司款項	32,307	21,328	46,023
應收同系附屬公司款項	1,091,039	2,134,724	1,070,897
應收合營企業款項	21,889,112	19,018,012	12,406,093
應收聯營公司款項	7,060,716	7,105,703	10,676,946
應收非控股權益款項	10,654,057	9,074,523	5,152,173
預付稅項	11,449,061	11,784,837	10,689,054
現金及銀行結存	89,450,545	64,661,399	71,821,947
	<u>574,053,189</u>	<u>523,092,954</u>	<u>463,820,213</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

		二零二零年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
應付賬款及其他應付賬項	11	117,898,821	99,082,091	88,694,028
租賃負債		187,785	288,532	75,092
合約負債		232,584,967	228,811,678	193,452,512
按公平值計入損益之金融負債		-	243,941	-
應付最終控股公司款項		313	230	92
應付中間控股公司款項		2,954,713	899,891	3,003,233
應付同系附屬公司款項		1,270,346	1,343,003	781,979
應付合營企業款項		11,580,417	4,148,000	1,884,574
應付聯營公司款項		5,654,752	3,183,451	2,216,706
應付非控股權益款項		5,311,492	7,041,359	15,614,023
應付稅項		30,863,640	28,565,346	22,406,736
銀行及其他借貸—一年內到期		25,721,787	17,472,159	14,494,284
優先票據—一年內到期		-	-	5,569,887
中期票據—一年內到期		9,821,573	3,872,649	2,036,594
		443,850,606	394,952,330	350,229,740
流動資產淨值		130,202,583	128,140,624	113,590,473
資產總值減流動負債		425,190,794	374,936,225	313,120,296
權益				
股本		673,829	673,829	655,829
儲備		202,784,299	175,218,563	139,908,197
本公司擁有人應佔權益		203,458,128	175,892,392	140,564,026
永續資本工具		-	10,000,000	5,000,000
非控股權益		52,784,050	49,898,438	37,328,934
		256,242,178	235,790,830	182,892,960

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期	102,232,609	80,798,068	83,501,063
優先票據—一年後到期	12,878,137	13,743,971	7,990,439
中期票據—一年後到期	14,330,869	18,657,750	18,619,448
租賃負債	5,256,522	3,102,965	2,789,054
按公平值計入損益之金融負債	15,789	6,417	232,420
應付一間中間控股公司款項	6,733,100	—	—
應付聯營公司款項	—	—	41,420
應付非控股權益款項	2,823,148	3,002,386	1,463,082
長期應付款項	111,379	—	—
衍生金融工具	100,262	—	—
遞延稅項負債	24,466,801	19,833,838	15,590,410
	<u>168,948,616</u>	<u>139,145,395</u>	<u>130,227,336</u>
權益總額及非流動負債	<u>425,190,794</u>	<u>374,936,225</u>	<u>313,120,296</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帳面值作出判斷、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. 合併會計重列

涉及受共同控制業務的業務合併之合併會計

於二零二零年六月二十二日，華潤(集團)有限公司(「華潤集團」)的間接全資附屬公司Ting Cao (C.I.) Holding Corp (「Ting Cao」)訂立買賣協議，以代價約人民幣523,000,000元轉讓華潤歡樂頌(香港)有限公司(「華潤歡樂頌香港」)及其附屬公司全部權益予本集團。華潤歡樂頌香港持有華潤潤欣商業管理(深圳)有限公司(一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之公司，為深圳布吉萬象匯管理及提供商業轉租服務)全部權益。華潤歡樂頌香港之轉讓已於二零二零年九月十五日完成。

於二零二零年六月二十二日，華潤集團的間接全資附屬公司華潤萬家(香港)有限公司訂立買賣協議，以代價約人民幣1,299,000,000元轉讓華潤萬家置業(瀋陽)有限公司(「萬家瀋陽」)全部權益予本集團。萬家瀋陽(一間物業發展公司)直接持有沈陽項目全部權益。瀋陽項目為一個選址在中國遼寧省瀋陽市和平區長白島瀋陽市中心區的策略性物業發展項目。萬家瀋陽之轉讓已於二零二零年九月九日完成。

於二零二零年六月二十二日，華潤集團的間接全資附屬公司香港潤欣北京投資有限公司訂立買賣協議，以代價約人民幣497,000,000元轉讓潤欣置業(北京)有限公司(「潤欣北京」)全部權益予本集團。潤欣北京(一間物業發展公司)直接持有北京項目全部權益。北京項目為一個選址在中國北京市朝陽區姚家園路住宅區的物業發展項目。潤欣北京之轉讓已於二零二零年十一月二十三日完成。

於二零二零年六月二十二日，華潤集團的間接全資附屬公司Runxin Marlborough (HK) Co. Limited訂立買賣協議，以代價約人民幣238,000,000元轉讓寧波錢湖樂都置業有限公司(「寧波錢湖」)全部權益予本集團。寧波錢湖(一間物業發展公司)直接持有寧波項目全部權益。寧波項目為一個選址在中國浙江省寧波市鄞州區宋詔橋村的物業發展項目。寧波錢湖之轉讓已於二零二零年十二月一日完成。

2. 合併會計重列(續)

涉及受共同控制業務的業務合併之合併會計(續)

於二零二零年八月二十六日，本集團間接全資附屬公司華潤置地(武漢)物業管理有限公司(「華潤置地(武漢)」)與中國華潤有限公司(「中國華潤」)簽訂股權轉讓協議，據此，華潤置地(武漢)同意以代價約人民幣47,000,000元向中國華潤收購其於湖北潤聯物業管理有限公司(「潤聯」)的全部股權。潤聯為於中國註冊成立之公司，主要於湖北省有若干物業管理項目。潤聯之轉讓已於二零二零年九月二十二日完成。

收購華潤歡樂頌香港、萬家瀋陽、潤欣北京、寧波錢湖及潤聯(統稱「收購業務」)被視為一項收購業務，因為各項所獲得的一整套活動和資產，包括一項投入與一個重要過程共同對創造成果的能力作出重大貢獻。由於收購業務及本集團受中國華潤共同控制，故收購收購業務根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號*共同控制之合併會計處理*(「會計指引第5號」)入賬作為受共同控制之業務合併。

按合併會計處理，收購業務之業績已自其首次受中國華潤控制當日起合併入賬。收購業務之資產及負債已反映於合併日之現行賬面值。概無就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超出共同控制合併當時之成本之部分確認任何金額，有關金額已另於權益項下其他儲備列賬。

因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已經重列，以計入收購業務之資產及負債以及經營業績。於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表已經重列，以計入收購業務之資產及負債賬面值。

上文所述重列對截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合收益表的影響已令本集團收益及本公司擁有人應佔本集團溢利分別增加人民幣431,286,000元及人民幣111,406,000元。

上文所述重列對於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表的影響已令本集團權益總額分別增加人民幣2,206,854,000元及人民幣2,318,260,000元。

3. 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3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新型冠狀病毒相關租金優惠(提前採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

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17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 ²
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 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,6}
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
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 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	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號隨附說明性示例及香港會計準則第41號(修訂本) ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期尚待釐定，惟可供採納

⁵ 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，總結部分並無變動

⁶ 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

4. 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。

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
分類收益					
收益					
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
業績					
分類業績	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					60,172,049

4. 分類資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)

	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					
收益					
來自客戶合約的收益					
於某一時點確認	124,783,654	-	-	-	124,783,654
於一段時間內確認	2,414,903	2,004,015	1,491,432	20,788,842	26,699,192
其他來源的收益					
租金收入	-	9,687,190	-	-	9,687,190
分類收益	127,198,557	11,691,205	1,491,432	20,788,842	161,170,036
分類間收益	-	(943,611)	-	(12,059,190)	(13,002,801)
來自外部客戶的收益	127,198,557	10,747,594	1,491,432	8,729,652	148,167,235
業績					
分類業績	44,194,137	5,696,779	41,795	112,837	50,045,548
其他收入、其他收益及虧損					2,858,028
投資物業之公平值變動收益					10,732,358
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動收益淨額					29,961
未分配支出					(1,131,373)
財務費用					(1,389,547)
除稅前溢利					<u>61,144,975</u>

5. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	7,463,021	7,446,513
租賃負債之利息總額	213,032	159,728
銀行收費總額	209,803	197,306
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	(6,601,783)	(6,414,000)
	<u>1,284,073</u>	<u>1,389,547</u>

6. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
所得稅開支包括：		
當期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣所得稅	10,105,523	10,971,749
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	12,932,766	13,129,391
香港利得稅	-	77
其他司法管轄區的稅項支出	12,158	4,371
	<u>23,050,447</u>	<u>24,105,588</u>
遞延稅項	3,031,328	2,576,382
	<u>26,081,775</u>	<u>26,681,970</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。

(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%(二零一九年：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%(二零一九年：19%)。

7. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元
(經重列)

年內溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備折舊	669,859	615,487
使用權資產折舊	242,514	157,816
無形資產攤銷	14,083	14,083

8. 股息

截至十二月三十一日止年度
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

二零二零年中期股息，每股普通股人民幣0.15元 (二零一九年：人民幣0.129元)	1,069,641	894,091
二零二零年擬派末期股息，每股普通股人民幣1.102元 (二零一九年：人民幣0.937元)(附註)	7,858,295	6,689,780
	<u>8,927,936</u>	<u>7,583,871</u>

附註：於二零二一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二零二零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1.102元(折合港幣1.312元)，總計約人民幣7,858,295,000元(折合約港幣9,355,793,000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，但將於本公司截至二零二一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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.937元(折合港幣1.026元)，總計約人民幣6,689,780,000元(折合約港幣7,316,344,000元)，已於二零二零年六月二日之本公司股東週年大會中批准，並於本年度內派付。

9. 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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
盈利		
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>29,809,959</u>	<u>28,783,682</u>
	二零二零年	二零一九年
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>6,964,272,912</u>

由於截至二零二零年及二零一九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。

10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零二零年	二零一九年
	十二月	十二月
	三十一日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
應收賬款及應收票據(附註)	2,611,627	2,559,146
減：減值撥備(附註)	<u>(90,061)</u>	<u>(90,572)</u>
	<u>2,521,566</u>	<u>2,468,574</u>
就收購土地使用權之預付款項	<u>10,317,530</u>	<u>13,651,542</u>
其他應收賬項	17,494,720	16,173,884
減：減值撥備	<u>(470,817)</u>	<u>(420,741)</u>
	<u>17,023,903</u>	<u>15,753,143</u>
預付款項及訂金	<u>19,300,845</u>	<u>18,705,821</u>
	<u>49,163,844</u>	<u>50,579,080</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。

10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金(續)

附註：(續)

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：

	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	919,751	1,137,325
31-60天	168,711	204,377
61-90天	130,503	143,860
91-180天	414,361	329,939
181-365天	428,759	393,230
超過1年	459,481	259,843
	<u>2,521,566</u>	<u>2,468,574</u>

11. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)
應付賬款及應付票據(附註a)	87,278,133	70,974,556
其他應付賬項(附註b)	30,620,688	28,107,535
	<u>117,898,821</u>	<u>99,082,091</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：

	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	38,697,290	32,129,253
31-60天	4,944,992	3,115,562
61-90天	3,147,104	2,541,838
91-180天	9,489,712	6,915,441
181-365天	12,573,024	11,041,838
超過1年	18,426,011	15,230,624
	<u>87,278,133</u>	<u>70,974,556</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二零二零年十二月三十一日止之年度業績回顧與展望。

二零二零年是人類歷史上極不平凡的一年，世紀疫情和百年變局交織，國際格局加速推演，人類又一次站在前途命運的十字路口。我們以舉國抗疫的方式拉開新年的序幕，整個國家、每個企業、每個人都經受了新冠疫情的嚴峻考驗，所幸，疫情很快得到有效控制，消費市場逐步復蘇，內生性不斷提升，經濟發展更是取得了舉世矚目的成績，實現了GDP首次突破人民幣100萬億，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，為「十三五」收官畫上了圓滿句號。經濟展現強有力的韌性，房地產行業亦保持平穩發展，全國商品房銷售額實現同比增長，背後仍然是城鎮化發展的內驅動力和人們對美好生活的需求深化。

二零二零年，本集團在認真開展疫情防控工作的同時，盡全力「搶時間、保業績」，推動「降本、提質、增效」，經受住了疫情和業績的雙重考驗，各項核心業績指標繼續保持穩健增長。全年實現綜合營業額人民幣1,795.9億元，按年增長21.2%，其中開發業務結算營業額人民幣1,571.4億元，按年增長23.5%；租金收入人民幣127.9億元，按年增長4.5%。全年實現簽約額人民幣2,850億元，按年增長17.5%。扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利人民幣241.4億元，按年增長11.6%，計入投資物業評估增值後的股東應佔溢利人民幣298.1億元，按年增長3.6%。實現每股股東應佔盈利人民幣4.18元，其中每股核心股東應佔溢利人民幣3.38元。截至二零二零年十二月三十一日，每股淨資產達人民幣28.53元，較二零一九年底的每股淨資產增長15.7%。本公司董事會建議派發末期股息每股人民幣1.102元(折合港幣1.312元)，按年增長17.5%，全年股息合計每股人民幣1.252元，按年增長17.4%，折合港幣全年股息每股1.480港元，按年增長26.5%。全年派息率較二零一九年提升2個百分點至37.0%。

危機並存，危可轉機。精準把握投資機會是企業賴以發展的核心競爭力，本集團於土地市場相對冷清的一季度獲取北京、瀋陽、蘇州等中心城市優質項目，二季度則保持定力、絕不盲目追高。下半年，本集團繼續順勢而為，及時動態調整投資策略，發力深圳、廣州、武漢等高能級城市。年內，本集團新獲取項目69個，新增權益土地儲備1,148萬平方米，聚焦在粵港澳、長三角、京津冀、

成渝經濟圈四大區域以及九大國家中心城市等一二線城市。目前，本集團累計進入全球82個城市，總土地儲備面積6,809萬平方米，權益土地儲備面積4,801萬平方米，土地儲備佈局與結構優質，可保障未來3-5年發展。

疫情下，本集團購物中心經營雖階段性承壓，但仍主動實施減租，並通過卓越經營，實現營業額穩步上漲，彰顯商業地產領導者的能力。截至二零二零年十二月三十一日，已開業萬象系列購物中心45個，儲備項目57個。本集團將繼續做強、做優經營性不動產業務，構建長期穩定的發展動力源。

經過近20年努力耕耘和經驗沉澱，本集團商業運營管理及物業管理業務成熟度已達到價值釋放的水平。12月9日，華潤萬象生活有限公司(「華潤萬象生活」)成功分拆並於香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市，成為二零二零年港交所第三大IPO，市盈率行業領先。這既是本集團面向新時代、推動國企改革的戰略落地，又是加速產業佈局、持續推動高質量發展的重要舉措，也是踐行對股東的長期承諾、釋放公司價值回饋股東的價值選擇。在分拆過程中落實了員工持股，實現了激勵方式的創新突破。未來，華潤萬象生活將成為本集團重要的業績增長極。

中國房地產行業發展至今，增速見頂的趨勢已比較明顯，城市生態的構建、片區統籌、產業鏈整合，為城市提供從規劃到投資、從建設到運營的一籃子高品質服務，已經成為地產企業必備能力。本集團緊密圍繞「城市投資開發運營商」的定位，堅守「自主經營、自負盈虧、自建能力、自建品牌」的發展策略，推進多個依托主業、服務主業、賦能主業的新業務。其中，代建代運營業務在十三五期間取得長足進展，成功打造了北京大興國際機場綜合服務樓、西安「三中心」、成都東安湖體育公園、嘉興南湖湖濱紅色文旅等國家級標誌性項目，順應國家戰略，彰顯央企擔當，協同資源獲取，增強品牌影響。截至二零二零年底，本集團累計獲取代建代運營項目超過140個，協同主營業務項目落地超過10個。

面對錯綜複雜的國際形勢以及疫情對經濟環境的影響，本集團進一步「增渠道、調結構、降成本、控風險」，加強融資管理，構建穩健的財務政策，負債率和融資成本持續處於行業最低水平，彰顯本集團的抗風險能力。標普、穆迪和惠譽均維持本公司「BBB+/穩定展望」、「Baa1/穩定展望」及「BBB+/穩定展望」的信用評級。

本集團不忘初心，積極履行社會責任，攜手利益相關方共克時艱。在行業率先減免租戶租金人民幣9.4億元，惠及全國租戶約13,000家；參與脫貧攻堅，以「零利潤」形式承建了湖北紅安、貴州劍河、陝西延安三座希望小鎮。年內本集團獲MSCI上調ESG評級為BB級，晉升恒生ESG50指數成份股。

回首「十三五」，本集團行業地位保持領先，業績指標全面達成。成功完成向城市投資開發運營商的轉型，基於「2+X」商業模式，大力實施「精準投資、卓越運營、變革創新」三大戰略舉措，形成大型城市地標綜合體、大型城市更新項目、大型城市文體會展場館、城市TOD項目的投資/建設/運營以及城市投資開發運營生態圈業務運營的五大核心競爭力，深挖企業發展護城河，實現高質量發展，營業額複合增長率16.5%、淨利潤複合增長率15.8%、全口徑簽約額複合增長率27.0%，股東回報持續提升。

展望「十四五」，本集團將堅持城市投資開發運營商戰略定位，以「重塑華潤置地，實現高質量發展」為戰略目標，構建開發銷售型業務、經營性不動產業務、輕資產管理業務(即華潤萬象生活)三大主營業務與生態圈要素型業務有機聯動、一體化發展的「3+1」業務模式，打造城市投資開發運營生態圈。其中，開發銷售型業務包括住宅、可售公建等，是公司收益主要貢獻者，為經營性不動產業務提供現金流支撐。經營性不動產業務包括持有購物中心、寫字樓等，為公司帶來長期穩定收益，幫助開發銷售型業務平衡風險、獲取資源，提升輕資產服務能力。華潤萬象生活作為本集團旗下商業運營管理及物業管理業務的平台，將成為公司新的業績增長極，協同開發銷售型業務獲取資源，實現資產的保值增值。生態圈要素型業務包括城市建設運營、城市更新、長租、產業、康養等，將聯合三大主營業務，共同構建城市投資開發運營的綜合能力，既能有力支持主營業務業績增長，又能自主盈利，自主發展，同時成為華潤置地品牌影響力的突出貢獻者。構建戰略引領投資、生產運營精細化管理兩大體系，乘勢區域發展、支撐各業務的全鏈條競爭力提升。打造科技賦能、金融

創新、組織變革與激勵三大發展驅動引擎，聚力推動四項戰略任務和五大攻堅戰，實現「重塑華潤置地」的戰略目標，實現開發銷售型業務簽約額行業前十、購物中心綜合實力行業第一、華潤萬象生活物管進入第一梯隊、商管保持行業第一等發展目標。

二零二一年是「十四五」開局之年，中國將開啓全面建設社會主義現代化國家新征程，並將加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局。本集團將進一步結合母公司華潤集團多元業務優勢，抓住新型城鎮化、國家區域協調發展戰略落地、國企改革全面深化、消費升級、科技創新等重大機遇，通過產業佈局和競爭策略的組合拳實現高質量發展，為股東創造更大價值。

最後，本人謹代表董事會，向長期以來關注支持本集團發展的股東、客戶及社會各界致以衷心感謝！展望未來，我們定將不負信任，韌性生長、奮楫篤行！征途漫漫、唯有奮鬥！

管理層討論與分析

二零二零年，突如其來的疫情對全球經濟與民眾生活造成了重大衝擊。面對複雜的外部環境和激烈的行業競爭，本集團在做好疫情防控的前提下高效推動復工復產，「搶時間、保業績」，全面落實「降本、提質、增效」工作，將疫情影響降至最低。3月底本集團所有工程項目和售樓處全面復工，4月底主營業務全面恢復經營，5月旗下購物中心零售額強勢反彈，疫情後本集團各項經營業務快速恢復，全年業績實現穩定增長。

第一部分、二零二零年業績回顧

1、開發銷售型業務簽約情況回顧

二零二零年，本集團實現簽約額人民幣2,850.3億元，較去年增長17.5%，實現簽約面積1,418.7萬平方米，較去年增加7.1%。

本集團二零二零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	55,533,983	19.5%	3,084,469	21.7%
華東大區	79,342,014	27.8%	2,690,662	19.0%
華南大區	79,134,661	27.8%	2,694,976	19.0%
華西大區	27,531,647	9.7%	2,268,230	16.0%
東北大區	23,993,544	8.4%	1,935,230	13.6%
華中大區	19,498,130	6.8%	1,513,692	10.7%
合計	<u>285,033,979</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,187,259</u>	<u>100.0%</u>

2、開發銷售型業務結算情況回顧

二零二零年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣1,571.4億元，較去年增長23.5%；結算面積1,043.2萬平方米，較去年增加38.5%。二零二零年本集團開發物業的結算毛利率為29.1%，低於去年的36.5%。

本集團二零二零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	33,707,908	21.4%	2,228,251	21.3%
華東大區	29,986,935	19.1%	1,708,638	16.4%
華南大區	39,812,014	25.3%	1,540,166	14.8%
華西大區	18,992,690	12.1%	1,828,487	17.5%
東北大區	24,301,973	15.5%	2,105,285	20.2%
華中大區	10,338,634	6.6%	1,021,667	9.8%
合計	<u>157,140,154</u>	<u>100.0%</u>	<u>10,432,494</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二零年十二月三十一日，本集團已經鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣2,728億元，有待陸續結算。其中，人民幣1,576億元將於二零二一年結算，為本集團二零二一年的業績實現打下了堅實的基礎。

3、經營性不動產業務回顧

(1) 購物中心

二零二零年十二月三十一日，本集團購物中心評估後資產賬面總值為人民幣1,360億元，佔本集團資產總值15.7%。年內，購物中心營業額人民幣100.9億元，較去年增長7.9%（剔除期內免租影響，同比實際增長16.2%），出租率94.7%，同比下降0.2個百分點。

(2) 寫字樓

二零二零年十二月三十一日，本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣379.1億元，佔本集團資產總值4.4%。年內，寫字樓營業額人民幣16億元，較去年增長15.5%（剔除期內免租影響，同比實際增長16.7%），寫字樓出租率81.8%，同比上升8.9個百分點。

(3) 酒店

二零二零年十二月三十一日，本集團已開業酒店13家，資產賬面原值為人民幣95.9億元。年內，受新冠疫情影響，酒店營業額人民幣10.9億元，同比下降27%；酒店平均入住率48%，同比下降22個百分點。

本集團二零二零年新開業主要投資物業詳列如下：

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)
寧波錢湖萬象匯	寧波	100%	99,989	99,989
其中：	商業		54,841	54,841
	停車場		45,148	45,148
瀋陽長白萬象匯	瀋陽	100%	110,270	110,270
其中：	商業		73,205	73,205
	停車場		37,065	37,065
成都萬象城二期	成都	100%	262,983	262,983
其中：	商業		158,400	158,400
	停車場		104,583	104,583
北京華潤置地中心寫字樓	北京	<u>78.52%</u>	<u>43,665</u>	<u>34,286</u>

二零二零年十二月三十一日，本集團在營投資物業總樓面面積共計1,198萬平方米，在建及擬建投資物業總樓面面積共計988萬平方米，具體構成如下：

	在營投資物業		在建/擬建投資物業	
	總樓面 面積 (平方米)	應佔樓面 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	應佔樓面 面積 (平方米)
總樓面面積	11,978,526	10,230,415	9,876,741	7,024,406
其中：				
商業	5,762,746	4,943,252	5,799,055	4,291,361
寫字樓	1,277,821	1,032,842	1,629,354	1,048,245
酒店	631,347	543,418	989,556	749,571
其他	<u>4,306,612</u>	<u>3,710,903</u>	<u>1,458,776</u>	<u>935,229</u>

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，未來兩至三年仍將是新建購物中心投入運營的持續高峰期。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，並持續提升盈利能力。

4、輕資產管理業務回顧

二零二零年，本集團分拆商業運營和物業管理業務，成立「華潤萬象生活」，並成功在香港聯合交易所主板掛牌上市。截至二零二零年十二月三十一日，本集團物業管理業務覆蓋全國69個城市，所管理的住宅及商業物業面積達1.19億平方米。年內，華潤萬象生活實現營業額人民幣67.8億元，其中，住宅物業管理服務營業額人民幣38.8億元，商業運營及物業管理服務營業額人民幣29.0億元。

5、生態圈要素型業務回顧

本集團生態圈要素型業務包括城市建設運營、城市更新、長租、產業、康養、影業、教育等，聯合三大主營業務，共同構建城市投資開發運營體系。年內，生態圈要素業務營業額人民幣154億元(含集團內業務)，其中，城市建設運營業務營業額人民幣149億元。

第二部分、土地儲備

二零二零年，本集團以總地價人民幣1,379.5億元(權益地價人民幣987.3億元)增持了69宗優質土地儲備，新增土地總計容建築面積達1,492.1萬平方米。二零二零年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為6,808.7萬平方米，區域分佈如下：

區域	總建築 面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)
華北大區	14,237,886	8,397,423
華東大區	9,704,393	6,322,616
華南大區	15,594,986	9,413,419
華西大區	11,561,244	10,580,126
東北大區	7,457,593	7,078,541
華中大區	9,461,248	6,173,952
香港	69,328	48,790
合計	<u>68,086,678</u>	<u>48,014,867</u>

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備已覆蓋全球82個城市。

未來，在保證財務穩健和滿足目標資本結構約束條件的前提下，本集團將根據業務發展需要，嚴格執行財務回報指標要求，採取適當的資源配置策略，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。增持土地所需資金，將通過本集團內部資源和外部融資滿足。

第三部分、貸款及負債比率、資產抵押、匯率波動風險

二零二零年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合人民幣1,650億元，現金及銀行結存折合人民幣895億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為29.5%，較二零一九年底的29.6%小幅下降。

二零二零年十二月三十一日，本集團非人民幣淨負債敞口佔比12.8%。有息負債總額中，約21.5%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，於二零二零年十二月三十一日的加權平均融資成本約為4.08%，較二零一九年底的4.45%下降37個基點。

為支持公司業務發展，拓展融資渠道，降低融資成本，本公司的一間全資附屬公司華潤置地控股有限公司於本年度內發行了兩筆人民幣中期票據(其中，4月13日發行二零二三年到期人民幣8億元中期票據及二零二五年到期人民幣12億元中期票據；5月6日發行二零二三年到期人民幣15億元中期票據及二零二五年到期人民幣5億元中期票據)，合計票據金額人民幣40億元。該等票據均於中國銀行間交易商協會發行。該等二零二三年到期合計人民幣23億元中期票據年化票面利率分別為2.65%、2.42%；二零二五年到期合計人民幣17億元中期票據年化票面利率分別為3.20%、2.95%。華潤置地控股有限公司亦於8月14日在深圳證券交易所發行了一筆人民幣15億元的住房租賃專項公司債，二零二三年到期，年化票面利率3.2%。此外，本公司的一間全資附屬公司華潤置地投資有限公司作為原始權益人，以成都萬象城為基礎資產，於11月11日在深圳證券交易所發行了一筆資產支持專項計劃，發行規模人民幣25.01億元，期限3+3+3+3+3+3年，優先級年化票面利率為3.8%。

二零二零年，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。

二零二零年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得人民幣435億元的貸款額度，該額度下貸款餘額為人民幣230億元，抵押資產期限從3年到25年不等。

二零二零年十二月三十一日，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39.1億元)，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7.6億元)。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。

第四部分、僱員及薪酬政策

二零二零年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港僱用了48,414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。

第五部分、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」)。

本公司已於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間遵守企業管治守則列載之守則條文。

董事之證券交易

董事會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二零二零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

截至二零二零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及兩名非執行董事組成。本初步業績公佈所載之截至二零二零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。

末期股息

董事會建議約於二零二一年七月九日向於二零二一年六月二十二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣1.102元(折合港幣1.312元，二零一九年：港幣1.026元)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零二一年六月九日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年六月二日至二零二一年六月九日(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二零二一年六月一日下午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。

為確定收取建議之截至二零二零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周年大會上批准)，本公司將於二零二一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二零二一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。

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二零二零年年報，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，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，本公司非執行董事為王祥明先生、閻飈先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；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。