

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)

截至二零二五年十二月三十一日止 財政年度業績公告

摘要

- 二零二五年綜合營業額為人民幣(「人民幣」)2,814.4億元，同比增長0.9%。其中，開發銷售型業務營業額為人民幣2,381.6億元；經營性不動產收租型業務營業額為人民幣254.4億元，輕資產管理收費型業務營業額為人民幣178.3億元。經常性業務收入合計為人民幣432.8億元，同比增長3.7%，佔總營業額15.4%。
- 二零二五年綜合毛利率為21.2%。其中，開發銷售型業務毛利率為15.5%；經營性不動產收租型業務毛利率為71.8%，同比提升1.8個百分點，華潤萬象生活運營管理效率提升帶動毛利率同比提升2.5個百分點至35.5%。
- 二零二五年，股東應佔溢利為人民幣254.2億元；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224.8億元，其中經常性業務核心淨利潤達人民幣116.5億元，核心淨利潤貢獻佔比同比增長11.2個百分點至51.8%。
- 二零二五年每股股東應佔溢利為人民幣3.56元，每股核心淨利潤為人民幣3.15元。
- 董事會建議宣派二零二五年末期股息每股人民幣0.966元，計入中期股息每股人民幣0.200元，二零二五年全年股息將為每股人民幣1.166元。

- 二零二五年，本集團實現物業簽約銷售額人民幣2,336.0億元，行業排名第三，實現簽約面積922萬平方米。截至二零二五年底，本集團鎖定已簽未結算營業額為人民幣1,645.8億元，預計其中人民幣1,234.8億元將於二零二六年結算。
- 二零二五年，本集團新增土儲計容建築面積339萬平方米。截至二零二五年底，本集團之總土地儲備約4,673萬平方米。
- 截至二零二五年底，本集團總借貸為人民幣2,814.7億元，持有銀行結餘及現金為人民幣1,169.9億元，淨有息負債率為39.2%，加權平均債務融資成本較二零二四年底下降39個基點至2.72%，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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年」)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	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (經重列*)
營業額	4	281,437,885	278,905,492
銷售成本		(221,693,502)	(218,549,467)
毛利		59,744,383	60,356,025
投資物業之公平值變動收益		5,886,775	7,632,228
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動(虧損)/收益淨額		(13,883)	159,774
其他收入、其他收益及虧損		3,387,252	6,696,477
銷售及市場推廣支出		(9,333,881)	(7,808,397)
一般及行政支出		(5,194,615)	(6,031,800)
應佔於合營企業投資之利潤減虧損		1,553,744	(604)
應佔於聯營公司投資之利潤減虧損		406,114	388,836
財務費用	5	(3,083,383)	(3,201,828)
除稅前溢利		53,352,506	58,190,711
所得稅開支	6	(20,533,131)	(24,556,875)
年內溢利	7	32,819,375	33,633,836
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		25,417,534	25,532,747
非控股權益		7,401,841	8,101,089
		32,819,375	33,633,836
本公司普通權益持有人應佔每股盈利		人民幣元	人民幣元 (經重列*)
基本及攤薄	9	3.56	3.58

* 比較資料因受共同控制的業務合併而已重新呈列(詳情見附註3)。

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列*)	
年內溢利	<u>32,819,375</u>	<u>33,633,836</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	(668)	96,873
換算海外業務所產生之匯兌差異	<u>(537,827)</u>	<u>110,241</u>
於後續年間可能重分類至損益的		
其他全面收益	<u>(538,495)</u>	<u>207,114</u>
其後將不會重分類至損益的項目		
應佔一間合營企業之其他全面收益	(2,029)	7,687
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，扣除稅項	<u>(84,068)</u>	<u>(24,205)</u>
於後續年間將不會重分類至損益的		
其他全面收益	<u>(86,097)</u>	<u>(16,518)</u>
年內其他全面收益	<u>(624,592)</u>	<u>190,596</u>
年內全面收益總額	<u>32,194,783</u>	<u>33,824,432</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	24,930,632	25,699,340
非控股權益	<u>7,264,151</u>	<u>8,125,092</u>
	<u>32,194,783</u>	<u>33,824,432</u>

* 比較資料因受共同控制的業務合併而已重新呈列(詳情見附註3)。

綜合財務狀況表

	二零二五年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列*)
非流動資產		
物業、廠房及設備	14,738,039	15,014,716
投資物業	294,812,083	272,010,703
使用權資產	4,723,062	5,022,224
無形資產	1,071,642	1,249,541
商譽	1,640,603	1,809,503
於合營企業之投資	53,412,187	57,709,737
於聯營公司之投資	40,602,481	27,382,573
指定為透過其他全面收益按公平值 列賬之股本工具	899,314	1,011,287
定期存款	4,674,416	4,513,706
按公平值計入損益之金融資產	1,301,133	-
非流動資產之預付款項	879,733	6,153,980
遞延稅項資產	4,682,498	5,132,372
應收關聯方款項	4,956,600	16,534,957
應收非控股權益款項	4,523,092	5,268,986
	432,916,883	418,814,285
流動資產		
供銷售之物業	397,713,700	440,828,754
其他存貨	373,160	422,667
應收賬款、其他應收賬項、預付款項 及訂金	10 41,673,516	52,937,639
合約資產及合約成本	2,469,759	3,270,890
定期存款	647,450	350,017
按公平值計入損益之金融資產	4,990,766	5,384,771
應收關聯方款項	22,317,006	18,163,396
應收非控股權益款項	42,442,167	39,603,554
預付稅項	16,166,820	16,430,598
受限制銀行存款	1,540,111	1,913,728
現金及現金等值	115,449,212	131,380,988
	645,783,667	710,687,002

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列*)
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	11	121,968,760	133,809,277
租賃負債		785,895	887,004
合約負債		143,567,782	215,504,946
按公平值計入損益之金融負債		-	34,793
應付關聯方款項		34,204,105	38,754,486
應付非控股權益款項		13,878,885	14,491,371
應付稅項		23,782,140	30,990,067
銀行及其他借貸—一年內到期		41,322,150	48,972,198
超短期融資券		-	6,000,000
中期票據—一年內到期		9,183,837	14,473,386
		<u>388,693,554</u>	<u>503,917,528</u>
流動資產淨值		<u>257,090,113</u>	<u>206,769,474</u>
資產總值減流動負債		<u>690,006,996</u>	<u>625,583,759</u>
權益			
股本		673,829	673,829
儲備		288,809,898	272,046,228
		<u>289,483,727</u>	<u>272,720,057</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>289,483,727</u>	<u>272,720,057</u>
非控股權益		129,831,954	124,232,249
		<u>419,315,681</u>	<u>396,952,306</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 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	167,145,127	148,399,471
優先票據—一年後到期	13,149,080	6,896,503
中期票據—一年後到期	50,669,290	35,377,035
合約負債	24,390	25,379
租賃負債	5,339,749	5,627,060
按公平值計入損益之金融負債	-	151,209
衍生金融工具	37,812	-
應付關聯方款項	469,746	626,418
應付非控股權益款項	972,580	998,769
長期應付款項	57,293	2,676,330
遞延稅項負債	32,826,248	27,853,279
	<u>270,691,315</u>	<u>228,631,453</u>
權益總額及非流動負債	<u><u>690,006,996</u></u>	<u><u>625,583,759</u></u>

* 比較資料因受共同控制的業務合併而已重新呈列(詳情見附註3)。

附註

1. 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據適用之香港財務報告會計準則(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披露規定而編製。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會計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. 會計政策變化及披露

本集團已於本年度就本財務報表應用香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號(修訂本)，外匯匯率變動的影響—缺乏可兌換性。由於本集團並無進行任何無法將外幣兌換為其他貨幣的外幣交易，因此該修訂對本財務報表並無重大影響。

本集團並無應用於本年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

3. 涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計處理

於二零二五年五月，北京潤置商業運營管理有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)透過與華潤生命科學集團有限公司訂立股權轉讓協議，收購華潤生命科學產業發展有限公司(「生命科學產業」)，代價為人民幣200,791,000元。

於二零二五年六月，潤欣商業投資(深圳)有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)透過與華潤網絡控股(深圳)有限公司訂立股權轉讓協議，收購華潤網絡(深圳)有限公司(「深圳網絡」)及華網數據科技(廣州)有限公司(「廣州科技」)，總代價為人民幣121,038,000元。

3. 涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計處理(續)

由於參與該等交易的所有該等實體於收購前後均受中國華潤有限公司(「中國華潤」)共同控制，因此該等交易被視為屬於共同控制下的業務合併，故已應用涉及處於共同控制權下的業務合併的合併會計處理原則。由此，本集團的綜合財務報表已按深圳網絡、廣州科技及生命科學產業(統稱為「該等實體」)自受中國華潤共同控制之日起即視作為本公司的附屬公司編製。

因此，該等實體的業績、資產及負債應按歷史金額於本集團的綜合財務報表入賬，猶如該等實體一直為本集團一部分。因此，於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表均已重列。

上述重列對截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益表的影響分別導致本集團營業額增加人民幣106,067,000元及本公司擁有人應佔本集團溢利減少人民幣44,612,000元。上述重列對於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響導致本集團權益總額增加人民幣212,709,000元。

4. 分類資料

向執行董事(本集團主要營運決策者(「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三項主要業務：

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。

經營性不動產收租型業務：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。

輕資產管理收費型業務：此分類指商業運營及物業管理業務產生的收入，及文體產業運營、租賃住房業務及城市建設管理與諮詢等產生的收入。

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(虧損)/收益淨額、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。

4. 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：

截至二零二五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 收租型業務 人民幣千元	輕資產管理 收費型業務 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	238,562,859	125,505	3,457,178	242,145,542
於一段時間內確認	-	7,413,187	23,057,644	30,470,831
其他來源的營業額				
租金收入	-	18,702,767	-	18,702,767
分類營業額	238,562,859	26,241,459	26,514,822	291,319,140
分類間營業額	(403,140)	(797,011)	(8,681,104)	(9,881,255)
來自外部客戶的營業額	<u>238,159,719</u>	<u>25,444,448</u>	<u>17,833,718</u>	<u>281,437,885</u>
業績				
應佔於合營企業及聯營公司投資 之利潤減虧損	<u>1,178,024</u>	<u>830,487</u>	<u>(48,653)</u>	<u>1,959,858</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>29,356,503</u>	<u>15,810,503</u>	<u>2,786,921</u>	<u>47,953,927</u>
投資物業之公平值變動收益				5,886,775
按公平值計入損益之金融工具之 公平值變動虧損淨額				(13,883)
其他收入、其他收益及虧損				3,387,252
未分配支出				(778,182)
財務費用				<u>(3,083,383)</u>
除稅前溢利				<u><u>53,352,506</u></u>

4. 分類資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(經重列)

	開發 銷售型業務 人民幣千元	經營性 不動產 收租型業務 人民幣千元	輕資產管理 收費型業務 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	-	6,272,282	243,742,813
於一段時間內確認	-	7,582,606	24,308,319	31,890,925
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	30,580,601	292,306,975
分類間營業額	(318,896)	(960,049)	(12,122,538)	(13,401,483)
來自外部客戶的營業額	<u>237,151,635</u>	<u>23,295,794</u>	<u>18,458,063</u>	<u>278,905,492</u>
業績				
應佔於合營企業及聯營公司投資 之利潤減虧損	<u>(636,027)</u>	<u>1,000,000</u>	<u>24,259</u>	<u>388,232</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>31,684,803</u>	<u>13,768,789</u>	<u>2,470,688</u>	<u>47,924,280</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 公平值變動收益淨額				159,774
其他收入、其他收益及虧損				6,696,477
未分配支出				(1,020,220)
財務費用				<u>(3,201,828)</u>
除稅前溢利				<u><u>58,190,711</u></u>

5. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
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	8,740,870	9,819,199
租賃負債之利息總額	292,232	322,614
銀行收費總額	161,802	228,931
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	(6,111,521)	(7,168,916)
	<u>3,083,383</u>	<u>3,201,828</u>

6. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
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	10,857,084	14,605,848
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	4,972,058	6,230,102
其他司法管轄區的稅項支出	12,446	24,118
減：過往年度超額撥備	(38,747)	(750,822)
	<u>15,802,841</u>	<u>20,109,246</u>
遞延稅項	<u>4,730,290</u>	<u>4,447,629</u>
	<u>20,533,131</u>	<u>24,556,875</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。

6. 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%(二零二四年：16.5%)的稅率計算。截至二零二五年及二零二四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%(二零二四年：25%)。

7. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二五年 二零二四年
人民幣千元 人民幣千元
(經重列)

年內溢利已扣除以下各項：

物業、廠房及設備折舊	1,066,033	913,390
使用權資產折舊	368,108	488,690
無形資產攤銷	97,243	133,652

8. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
二零二五年中期股息，每股普通股人民幣0.200元 (二零二四年：人民幣0.200元)	1,426,027	1,408,572
二零二五年擬派末期股息，每股普通股人民幣0.966元 (二零二四年：人民幣1.119元)(附註)	6,888,488	7,963,635
	<u>8,314,515</u>	<u>9,372,207</u>

附註：於二零二六年三月二十七日舉行之董事會會議上，董事會建議派付截至二零二五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0.966元，總計約人民幣6,888,488,000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，但將於本公司截至二零二六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。

截至二零二四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1.119元(折合港幣1.221元)，合共約人民幣7,963,635,000元，已於二零二五年六月六日之本公司股東週年大會上批准，並於本年度內派付。

9. 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二零二五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股(二零二四年：7,130,939,579股)計算。於兩年內並無潛在攤薄影響的普通股。

10. 應收賬款、其他應收賬項、預付款項及訂金

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
應收賬款及應收票據(附註)	3,695,780	3,882,811
減：減值撥備(附註)	(343,950)	(278,076)
	3,351,830	3,604,735
就收購土地使用權之預付款項	3,852,836	11,368,016
其他應收賬項	20,023,508	16,083,397
減：減值撥備	(419,562)	(333,819)
	19,603,946	15,749,578
預付款項及訂金	14,864,904	22,215,310
	41,673,516	52,937,639

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：

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	1,534,969	1,176,431
31-60天	105,028	431,165
61-90天	128,641	192,384
91-180天	551,707	603,313
181-365天	298,340	142,210
超過1年	733,145	1,059,232
	3,351,830	3,604,735

於二零二五年及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。

11. 應付賬款及其他應付賬項

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 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)	61,138,957	68,441,165
其他應付賬項(附註b)	<u>60,829,803</u>	<u>65,368,112</u>
	<u>121,968,760</u>	<u>133,809,277</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乃根據合約訂明的條款釐定，除預期在一年後結清的應付供應商之保留金外，所有其他應付賬款及應付票據通常介乎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：

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
0-30天	17,964,495	15,522,695
31-60天	2,992,279	3,062,437
61-90天	1,661,877	2,723,409
91-180天	7,254,801	9,114,031
181-365天	12,405,828	14,924,278
超過1年	<u>18,859,677</u>	<u>23,094,315</u>
	<u>61,138,957</u>	<u>68,441,165</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截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績回顧與展望。

二零二五年是「十四五」規劃的收官之年，面對複雜多變的內外部發展環境，我國經濟展現出強勁韌性與穩健復甦態勢，高質量發展取得紮實成效。房地產行業仍處於深度調整與模式重構的關鍵時期，行業發展邏輯深刻重塑，由規模擴張轉向質效提升。隨著穩預期、優供給、防風險、促轉型等宏觀政策協同發力、精準落地，市場信心穩步修復，行業格局持續優化，邁入高質量、內涵式發展的新階段。

面對行業發展的新階段、新格局，本集團始終堅守「城市投資開發運營商」的戰略定位，加力推進轉型創新，積極搶抓政策機遇，堅決守穩開發業務基本盤，鞏固拓展第二增長曲線，縱深推進組織變革，全面夯實發展根基，經營業績持續領跑行業。

二零二五年，本集團實現營業收入人民幣2,814.4億元，股東應佔淨利潤人民幣254.2億元，核心淨利潤人民幣224.8億元，顯著優於大市。其中，經常性業務核心淨利潤同比增長13.1%至人民幣116.5億元，佔核心淨利潤比重攀升至51.8%，標誌著本集團率先完成向「開發、運營、服務」相關多元多賽道驅動的戰略躍遷，以經營的確定性開啟本集團價值重估與高質量發展的新篇章。

本集團踐行穩健的分紅政策，持續回饋股東。二零二五年，維持基於核心淨利潤37%的全年派息率，董事會建議宣派末期股息每股人民幣0.966元，連同中期股息，全年每股股息合計人民幣1.166元。基於二零二五年末收市價測算，股息率達4.70%，為股東提供具有吸引力的高確定性現金回報。年內，公司股價顯著跑贏行業指數、市值穩居內房股首位，充分印證了資本市場對本集團戰略轉型成效的高度認可。

業務回顧

第一增長曲線—開發銷售型業務：穩健創新，樹立「好房子」品質標桿

二零二五年，開發銷售型業務作為公司業績貢獻的基本盤，實現簽約額人民幣2,336億元，銷售規模穩居行業前三。5個城市市佔率排名當地第一，另外13個城市市佔率排名前三。結算毛利率15.5%，盈利水平維持行業第一梯隊。

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33個，權益投資人民幣673.7億元，投資強度保持行業前三，在北京、上海等五大核心城市投資佔比近8成，土儲結構持續優化。

本集團積極響應國家「好房子」建設政策，首次發佈並落地華潤置地好房子標準體系。深化項目分級管理，聚焦旗艦項目整合內外部頂尖資源，通過打造差異化優勢、攻堅基礎技術、創新定製化服務，推動居住體驗從「住有所居」向「住有宜居」躍升。深圳灣雲璽、上海雲啟濱江、北京潤園等標桿項目，不僅贏得市場廣泛認可，更定義了新時代居住標準，進一步鞏固了本集團在行業內的產品力領先優勢。

第二增長曲線 — 經營性不動產收租型業務：商業引領，構築業績可持續增長的強大引擎

二零二五年，經營性不動產收租型業務已成為公司利潤及穩定現金流的核心貢獻者，實現營業額人民幣254.4億元，同比增長9.2%，核心淨利潤人民幣98.7億元，同比增長15.2%。

購物中心護城河持續拓寬。憑藉卓越運營能力與產品線矩陣升級迭代，本集團旗下自持購物中心實現零售額人民幣2,392億元，同比增長22.4%，增速顯著跑贏全國社零大盤。年末在營購物中心達到98座，其中82個項目零售額位列當地市場前三。整體經營利潤率63.1%，再創歷史新高。年內新開業購物中心7座¹，其中，深圳灣萬象城以五大建築與戶外場景有機聯通，塑造灣區世界級商業新地標；呼和浩特萬象城匯聚近200家品牌首店，引領內蒙古品質生活新風尚；東莞萬象濱海購物村創新亮相，標誌著本集團正式構建起覆蓋全客群、全場景的四大產品線矩陣，商業護城河進一步拓寬。

寫字樓業務核心優勢持續夯實。積極應對市場壓力，聚焦優質企業需求，打造行業領先的高品質辦公空間。平均出租率提升至77.7%，新租面積創同期新高，租戶組合持續優化，資產運營質效穩步提升。

酒店業務精益化運營持續提升。通過優化客群結構、提升服務品質、深化成本管控等舉措推動經營提效，每房收益(RevPAR)領先區域市場，盈利質量與經營韌性持續增強。

註¹：統計口徑含深圳灣二期

第三增長曲線 — 輕資產管理收費型業務：增勢強勁，拓展多元發展新賽道

二零二五年，輕資產管理收費型業務作為公司轉型發展的核心引擎，在提升城市綜合價值的同時，各賽道行業地位顯著提升，品牌影響力穩步增強。

華潤萬象生活

作為本集團業績貢獻的強勁增長極，華潤萬象生活有限公司(股份代號：01209.HK，下稱「華潤萬象生活」)全年實現營業收入人民幣180.2億元，同比增長5.1%，核心淨利潤人民幣39.5億元，同比增長13.7%。股價持續跑贏大盤及行業指數，市值與市盈率穩居行業首位，充分體現資本市場對華潤萬象生活行業地位與長期投資價值的高度認可。

商業航道：截至二零二五年末，華潤萬象生活管理在營購物中心135座，年內新增15座，其中105個項目零售額位列當地市場前三，同比增長22.1%。全年在營購物中心實現零售額人民幣2,660億元，佔全國社會消費品零售總額比重提升至0.53%，行業領先地位持續鞏固。

物業航道：截至二零二五年末，在管面積達4.26億平方米，合約面積達4.64億平方米。深化組織變革與全成本精益管理成效顯著，毛利潤同比提升7.0%；實現多渠道穩健擴張，非住業態收入佔比提升1.8個百分點至18.8%，華潤萬象生活作為城市空間運營服務商的綜合實力持續提升，領跑優勢進一步夯實。

大會員業務：年內順利完成對華潤網絡的併購整合，成功跑通積分運營模式，實現經營扭虧為盈。年末，萬象星會員總量突破8,300萬人，同比增長36%，活躍會員同比增長30%，年內萬象星發分總額同比增長27.2%至人民幣13.1億元，數據資產積累能力顯著提升，平台經濟價值加速釋放，邁向高質量發展新階段。

資管業務

二零二五年，本集團加快推進資管業務高質量發展，著力構建多層次不動產投資信託（「REITs」）平台，加速資產與資本循環，推進基於商業地產全價值鏈「募投產建管退」能力的管理收費型業務發展。年內，成功設立首支Pre-REITs策略商業地產私募基金，支持在建商業項目開發，資管體系日益完善。截至二零二五年底，本集團資產管理規模達人民幣5,022億元，較二零二四年末增加人民幣401億元。

華潤商業REIT：全年實現營業額人民幣7.6億元，稅前息前折舊攤銷前獲利（EBITDA）人民幣4.2億元；截至二零二五年末，股價較首次公開發行價上漲52.3%，市值過百億，穩居消費基礎設施REITs首位。連續現金分紅合計人民幣6.8億元，分派率穩步提升，為投資者提供極具吸引力的穩定收益。

華潤有巢REIT：二零二五年實現營業額人民幣7,895萬元，同比持平；EBITDA人民幣5,205萬元，同比增長4%；截至二零二五年末，股價較首次公開發行價上漲50%。年內成功完成國內首單採用向原持有人配售方式的擴募，溢價率與發行估值在同類產品中最高，確立了本集團在保障性租賃住房金融化領域的先發優勢。

文體產業運營業務

作為業內首家實現全國化戰略佈局大型體育場館的領軍企業，本集團文體產業深化「1+2」業務體系高效協同，構建賽事標準化與演藝聯營的生態閉環。年內深度參與「十五運」服務保障，夯實「重大賽事保障國家隊」的行業地位；演藝運營首年即盈利，成功向「演藝價值共創者」轉型。全年營收同比高速增長53.5%至人民幣12.0億元，年末在管資產規模達人民幣639億元，行業領先優勢持續凸顯。

租賃住房業務

華潤「有巢」堅持輕重並舉發展模式，營業收入及經營利潤均創歷史新高，在管規模躋身行業第六。年內成功發佈「好房子」租賃解決方案，成為本集團服務國家「住有所居」戰略的重要載體與亮麗名片。

城市建設管理與諮詢業務

堅持「美好城市建設服務商」定位，深化業務協同，助力城市運營商戰略落地。重點佈局商業綜合體、文體場館、產業園及工業廠房等項目管理諮詢服務，深度參與城市公共服務建設，年內高品質交付廣州南沙大灣區文化體育中心。全年新增簽約項目87個，政府代建新簽面積行業第一，代建企業新簽規模位列行業第三；年末在管項目240個，在管面積6,138萬平方米，綜合實力與行業地位持續提升。

環境、社會及管治(ESG)

二零二五年，本集團秉持「從設計到建設到運營」的全週期可持續發展理念，圍繞在建、在營項目開展雙碳技術試點，年內新增裝配式建築項目37個、建築面積512萬平方米，新增綠色建築認證項目11個、認證面積161萬平方米；26個新建大型商業項目實現開業即高效運行，年節約電耗3,074

萬度；聚焦民生福祉，承建保障性住房施工面積1,385萬平方米，管理保障性租賃住房3.9萬間；助力鄉村振興，年內建成交付希望小鎮3座，累計建成交付16座。年內，本集團ESG表現持續獲得境內外資本市場認可，維持恆生可持續發展基準指數及恆生ESG50指數成分股地位，獲評明晟(MSCI) AA級，全球不動產可持續發展評級體系(GRESB)四星級，位列央視「中國ESG上市公司先鋒100」第九位、地產行業首位。

財務管理及信用評級

本集團始終恪守穩健審慎的財務原則，視現金流安全為企業發展的生命線。面對行業流動性持續承壓的外部環境，本集團憑藉高效的資金統籌能力與完善的風險防控體系，築牢財務安全保障。

財務韌性充足：二零二五年末，本集團現金儲備達人民幣1,169.9億元，為經營發展提供充足的財務彈性與戰略主動權。

資本結構優化：總有息負債率、淨有息負債率均保持行業最優梯隊，加權平均融資成本再創歷史新低。

信用資質行業領先：國際三大評級機構標普、穆迪及惠譽，分別維持本公司「BBB+／穩定展望」、「Baa1／穩定展望」及「BBB+／穩定展望」的高等級信用評級。長期保持行業領先的信用資質，既是本集團穩健經營的有力印證，更是本集團穿越市場週期、實現高質量可持續發展的堅實底氣。

未來展望

當前，房地產行業發展邏輯已發生根本性變革。行業定位從傳統開發銷售，逐步轉向民生保障與城市運營並重及協同發展；城市更新、老舊小區改造等內涵式需求加速釋放，成為驅動行業高質量發展的新動能。與此同時，「單盤時代」來臨，改善型需求已成為市場主流，「產品力」、「交付力」與「服務力」成為企業穿越週期、行穩致遠的核心密碼。對華潤置地而言，「十五五」不僅是模式變革、動能轉換的關鍵窗口期，更是實現質變躍升、邁向世界一流企業的戰略機遇期。

展望「十五五」，本集團將全面升級戰略定位，錨定「創建世界一流的城市投資開發運營商」目標，堅定踐行三大經營方針——「解放思想、創新轉型、全面高質量發展」「質的有效提升和量的合理增長」「有利潤的營收和有現金流的利潤」，通過「三條增長曲線」高效協同、同向發力，重塑行業競爭新優勢，築牢高質量發展根基。**第一增長曲線：開發銷售型業務，築牢業績基本盤。**聚焦提質增效，以卓越的產品溢價能力與精益化開發水平，高效實現資源轉化與價值兌現。作為本集團的業績基本盤，開發銷售型業務將持續貢獻穩健的營業收入與現金流，穩步維持權益簽約額行業頭部地位，為本集團戰略轉型提供堅實支撐。**第二增長曲線：經營性不動產收租型業務，激活可持續增長動能。**深耕購物中心、寫字樓及酒店等優質不動產領域，以精細化運營賦能資產增值，持續獲取穩定的租金收益。作為本集團業績可持續增長的核心支撐，該業務將成為核心利潤及現金流的主要貢獻者，夯實本集團抗風險能力。**第三增長曲線：輕資產管理收費型業務，打造強勁增長極。**重點發力商業管理、物業管理、資產管理、文體運營等領域，以專業的空間運營能力與優質的內容經營服務，獲取穩定的管理費收入及超額業績分成。作為本集團轉型發展的核心引擎，該業務將推動資產管理總規模與營收規模穩步提升，持續鞏固並擴大行業領軍優勢。

為推動發展新格局落地、實現戰略升維目標，本集團將著力鍛造「戰略引領精準投資」與「精益化運營管理」兩大支撐體系，並全面激活三大發展引擎：在資產與資本循環層面，加速資管實體化運作，借勢REITs擴募與多策略基金打通「投融管退」價值閉環；在科技與創新層面深入推進「AI+」專項行動，以數字化賦能全產業鏈，驅動智慧建造與運營模式迭代；在組織與激勵層面，縱深推進新一輪組織變革，持續激發內生活力，確保戰略高效落地。

二零二六年，是「十五五」規劃的開局之年，也是華潤置地在香港聯合交易所上市三十週年的里程碑之年。回首三十載，本集團從一家市值不足20億港元的小型房企，成長為市值超2,000億港元、年度盈利超200億元人民幣、累計派息超1,000億港元的行業領跑者。這組數字，既是企業規模與實力的躍升，更是本集團堅守長期主義、與股東價值共創、利益共享的有力見證。

站在新的歷史起點，本集團將始終錨定股東價值核心，以精益運營提質效，以轉型創新強動能，踐行使命擔當、融入國家戰略，穩步向「創建世界一流的城巿投資開發運營商」目標邁進，與全體股東、合作夥伴攜手，共享發展成果、共築長遠價值。

最後，本人謹代表華潤置地董事會，向長期以來信任、支持本集團的股東、客戶、合作夥伴、全體同仁及社會各界，致以最衷心的感謝！

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

二零二五年，中國經濟運行總體平穩、穩中有進，向新向優發展，展現強大韌性和活力。房地產市場在深度調整中呈現「止跌回穩」態勢，但市場仍然面臨需求動能不足及庫存去化難等多重壓力。面對此形勢，本集團始終堅守戰略定力、加力推進轉型創新、積極搶抓政策機遇，統籌「三條增長曲線」高效協同、同向發力，整體業績保持平穩。二零二五年，本集團實現綜合營業額人民幣2,814.4億元，同比增長0.9%，核心淨利潤達人民幣224.8億元，同比下降11.4%。其中，本集團經常性業務收入和利潤同比增長分別為3.7%和13.1%，經常性業務利潤佔比同比提升11.2個百分點至51.8%。

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	238.16	0.4%	84.6%	10.83	-28.1%	48.2%
經常性業務	43.28	3.7%	15.4%	11.65	13.1%	51.8%
B.經營性不動產收租型業務	25.44	9.2%	9.1%	9.87	15.2%	43.9%
C.輕資產管理收費型業務	17.83	-3.4%	6.3%	1.78	2.6%	7.9%
合計	<u>281.44</u>	<u>0.9%</u>	<u>100.0%</u>	<u>22.48</u>	<u>-11.4%</u>	<u>100.0%</u>

2. 毛利潤及毛利率

二零二五年，本集團實現毛利潤人民幣597.4億元，綜合毛利率21.2%，同比下降0.4百分點。本集團開發銷售型業務毛利率15.5%，同比下降1.3個百分點；經營性不動產收租型業務毛利率同比提升1.8個百分點至71.8%；萬象生活運營管理效率提升帶動毛利率同比提升2.5個百分點至35.5%。

3. 銷售及市場推廣支出及行政支出

二零二五年，本集團保持高效精益化組織運行，銷售費用人民幣93.3億元，佔營業額比重同比提升0.5個百分點至3.3%；一般及行政支出人民幣51.9億元，佔營業額比重為1.8%，同比下降0.3個百分點。

4. 應佔聯合營公司投資之利潤

二零二五年，本集團應佔聯合營公司投資之利潤合計人民幣19.6億元，同比增加人民幣15.7億元。

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。二零二五年，本集團所得稅支出人民幣205.3億元，同比下降16.4%。其中，企業所得稅費用人民幣155.6億元，同比下降15.1%，土地增值稅人民幣49.7億元，同比下降20.2%。

主營業務經營回顧

1. 開發銷售型業務

簽約情況回顧

二零二五年，本集團實現簽約額人民幣2,336.0億元，同比下降10.5%，實現簽約面積922萬平方米，同比減少18.6%。

本集團二零二五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	32,549,227	13.9%	1,059,256	11.5%
華南大區	27,901,786	12.0%	1,099,611	11.9%
中西部大區	44,892,016	19.2%	2,627,795	28.5%
華東大區	80,166,492	34.3%	2,217,476	24.0%
北方大區	44,941,550	19.2%	2,206,640	23.9%
香港公司	3,148,148	1.4%	13,511	0.2%
合計	<u>233,599,219</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,224,289</u>	<u>100.0%</u>

結算情況回顧

二零二五年，本集團實現開發物業結算營業額人民幣2,381.6億元，同比增加0.4%，結算面積968萬平方米，同比減少9.1%。

本集團二零二五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	28,419,160	11.9%	1,106,964	11.4%
華南大區	25,719,349	10.8%	831,847	8.6%
中西部大區	57,637,631	24.2%	3,485,723	36.0%
華東大區	78,113,382	32.8%	2,522,880	26.1%
北方大區	35,796,917	15.0%	1,698,617	17.5%
香港公司	12,473,280	5.3%	35,845	0.4%
合計	<u>238,159,719</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,681,876</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二五年十二月三十一日，本集團鎖定已簽未結算開發物業營業額人民幣1,645.8億元，有待陸續結算。其中，根據施工及交付計劃，預計人民幣1,234.8億元將於二零二六年結算，為本集團二零二六年的業績實現打下了堅實的基礎。

2. 經營性不動產收租型業務

二零二五年，本集團經營性不動產業務營業額達人民幣254.4億元，同比增長9.2%。

購物中心

二零二五年，本集團購物中心營業額人民幣219.2億元，同比增長13.3%，出租率97.4%，同比增加0.3個百分點。在部分經營表現向好的頭部購物中心帶動下，本集團購物中心資產組合整體評估增值人民幣94.5億元，評估後資產賬面總值為人民幣2,403.5億元，佔本集團資產總值22.3%。截至二零二五年十二月三十一日，本集團購物中心總建築面積1,242萬平方米，同比增加8.4%，權益建築面積932萬平方米。期內新開業購物中心6座，在營購物中心數量增至98座。

寫字樓

二零二五年，本集團寫字樓營業額人民幣16.8億元，同比下降10.8%，寫字樓出租率77.7%，同比增加2.8個百分點。本集團寫字樓評估後資產賬面總值為人民幣365.3億元，佔本集團資產總值3.4%。截至二零二五年十二月三十一日，寫字樓總建築面積146萬平方米，同比無變動，權益建築面積111萬平方米。期內未有寫字樓投入運營，在營寫字樓數量維持在23座。

酒店

二零二五年，本集團酒店營業額人民幣18.5億元，同比下降10.5%；酒店平均入住率67.3%，同比增長3.1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1.1%。截至二零二五年十二月三十一日，酒店總建築面積79萬平方米，同比增長1.2%，權益建築面積63萬平方米。年內新開業酒店1間，在營酒店增至18間。

本集團二零二五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)
佛山順德萬象匯		佛山	100.0%	188,956	188,956
其中：	商業			136,483	136,483
	停車場			52,473	52,473
鄭州鄭東萬象城		鄭州	65.0%	381,894	248,231
其中：	商業			246,777	160,405
	停車場			135,117	87,826
呼和浩特萬象城		呼和浩特	80.0%	234,775	187,820
其中：	商業			158,016	126,413
	停車場			76,759	61,407
淮安萬象城		淮安	51.0%	180,643	92,128
其中：	商業			126,078	64,300
	停車場			54,565	27,828
杭州亞奧萬象天地		杭州	66.0%	212,078	139,971
其中：	商業			115,976	76,544
	停車場			96,102	63,427
深圳灣萬象城(二期) ¹		深圳	100.0%	131,297	131,297
其中：	商業			92,920	92,920
	停車場			38,377	38,377

¹ 深圳灣萬象城(二期)未計入年內新開業項目

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)
萬象濱海購物村	東莞	60.0%	99,052	59,431
其中：	商業		84,610	50,766
	停車場		14,442	8,665
紹興木棉花凱悅臻選酒店	紹興	50.0%	9,350	4,675
其中：	酒店		9,350	4,675
合計			<u>1,438,045</u>	<u>1,052,509</u>
其中：	商業		960,860	707,831
	停車場		467,835	340,003
	酒店		<u>9,350</u>	<u>4,675</u>

3. 輕資產管理收費型業務

二零二五年，本集團輕資產管理收費型業務營業額人民幣178.3億元，主要貢獻來自於：1)旗下上市附屬公司華潤萬象生活開展的輕資產管理服務(不含集團內業務)；2)文體產業運營、租賃住房、城市建設管理與諮詢等其他業務。

華潤萬象生活

華潤萬象生活有效應對市場變化與行業競爭，經營業績跑贏大市，管理效益持續提升。截至二零二五年十二月三十一日，商業管理航道業務在管項目135個，其中31個為向第三方的管理輸出項目；物業管理航道業務合約面積4.64億平方米，較二零二四年末增加2.9%。二零二五年，華潤萬象生活實現營業額人民幣180.2億元，同比增加5.1%，其中，物業航道業務營業額人民幣108.5億元，商業航道業務營業額人民幣69.1億元。

文體產業運營業務

二零二五年，本集團文體產業運營營業額人民幣12.0億元，同比增長53.5%。截至二零二五年十二月三十一日，文體產業運營業務管理面積450萬平方米，年內新獲取廣州、深圳3座場館運營權，在管項目增至20個。

租賃住房業務

二零二五年，本集團租賃住房營業額人民幣5.0億元，同比增長0.4%。截至二零二五年十二月三十一日，租賃住房業務在營房間4.9萬間，年內新開業項目16個，在營項目增至61個。

城市建設管理與諮詢業務

二零二五年，本集團城市建設管理與諮詢營業額人民幣11.2億元，同比下降4.6%。截至二零二五年十二月三十一日，城市建設管理與諮詢業務管理面積6,138萬平方米，年內新增簽約項目87個，在管項目增至240個。

土地儲備

二零二五年，本集團以總地價人民幣916.6億元(權益地價人民幣673.7億元)增持了33宗優質土地儲備，新增總計容建築面積達339萬平方米。截至二零二五年十二月三十一日，本集團總土地儲備面積為4,673萬平方米。

1. 物業開發

截至二零二五年十二月三十一日，本集團物業開發土地儲備面積為3,936萬平方米，權益面積為2,733萬平方米。

區域	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)
深圳大區	7,087,642	4,164,646
華南大區	5,501,348	3,572,742
中西部大區	12,065,958	9,163,885
華東大區	6,175,872	4,106,784
北方大區	8,279,918	6,194,310
香港公司	246,421	124,967
合計	39,357,159	27,327,334

2. 投資物業

截至二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業土地儲備面積為737萬平方米，權益面積為525萬平方米。其中，商業土地儲備面積481萬平方米，佔比65.3%，在建及規劃中購物中心30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	總樓面面積 (平方米)	權益樓面面積 (平方米)
總樓面面積	7,368,229	5,251,289
其中：商業	4,814,910	3,344,207
寫字樓	1,395,540	1,020,895
酒店	771,806	601,480
公寓	283,529	182,263
產業	102,444	102,444

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

截至二零二五年十二月三十一日，本集團綜合借貸額折合人民幣2,814.7億元，現金及銀行結存折合人民幣1,169.9億元，淨有息負債股東權益(包括少數股東權益)比率為39.2%，較二零二四年底的31.9%上升7.3個百分點，但仍處於行業低位。

2. 融資成本

截至二零二五年十二月三十一日，本集團有息負債總額中，約18%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，於二零二五年十二月三十一日的加權平均融資成本約為2.72%，較二零二四年底的3.11%下降39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，本集團於二零二五年在境內公開市場獲取人民幣融資289億元，票面利率介乎1.74%至2.20%區間，在境外公開市場獲取人民幣融資43億元，票面利率2.40%，獲取美元融資3億元，票面利率4.125%。

本集團二零二五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	中期票據	2,000	2025/4/15	2030/4/15	5.00	2.20%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,500	2025/4/25	2030/4/25	5.00	2.19%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	3,000	2025/6/6	2028/6/6	3.00	1.90%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	1,000	2025/6/6	2030/6/6	5.00	2.10%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,000	2025/6/21	2028/6/21	3.00	1.90%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	1,000	2025/6/21	2030/6/21	5.00	2.08%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,000	2025/7/25	2028/7/25	3.00	1.74%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	1,000	2025/7/25	2030/7/25	5.00	1.99%
重慶萬象城CMBS	人民幣	CMBS	5,100	2025/8/5	2046/4/26	21.00	2.05%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,000	2025/9/5	2028/9/5	3.00	1.84%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	1,000	2025/9/5	2030/9/5	5.00	2.01%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債券	2,000	2025/9/29	2030/9/29	5.00	2.16%
華潤置地控股有限公司	人民幣	中期票據	2,500	2025/10/20	2030/10/20	5.00	2.15%
華潤置地控股有限公司	人民幣	公司債券	1,800	2025/11/7	2028/11/7	3.00	1.78%
境內合計			<u>28,900</u>				
華潤置地有限公司	人民幣	優先票據	4,300	2025/11/20	2030/11/20	5.00	2.40%
華潤置地有限公司	美元	優先票據	300	2025/11/20	2028/11/20	3.00	4.125%

4. 信用評級

二零二五年，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

截至二零二五年十二月三十一日，本集團通過資產抵押，共獲得總額為人民幣1,389.3億元的融資額度，該額度下貸款餘額為人民幣988.6億元，資產抵押期限從3年到23年不等。

6. 匯率波動風險

二零二五年，本集團積極管理匯率風險敞口，截至二零二五年十二月三十一日，敞口佔比維持3.9%的低位。期末，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為美元3.0億元(折合人民幣21.1億元)。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

截至二零二五年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港的僱員總數為59,077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C1所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)。

本公司已於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止期間遵守所有適用的企業管治守則列載當時有效之守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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」)為本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則。本公司已向所有董事作出特定查詢後，所有董事確認在回顧年度內已遵守標準守則所載規定。

購買、出售或贖回上市證券

於二零二五年十一月十三日，本公司與UBS AG Hong Kong Branch (「配售代理」) 訂立配售協議(「配售協議」)，據此，本公司同意任命配售代理，及配售代理同意擔任本公司的代理，以促使承配人根據配售協議的條款以每股配售股份41.70港元(「配售價」)購買(或倘未能成功配售，則由其自行購買)本公司持有的合共49,500,000股華潤萬象生活，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1209)，的已發行股份(「配售股份」)(「配售」)，配售股份於二零二五年十一月十三日佔華潤萬象生活已發行股份總數約2.17%。於二零二五年十一月十七日，根據配售協議的條款配售完成。配售代理已成功以配售價每股配售股份41.70港元向不少於六名承配人配售合共49,500,000股配售股份，佔本公司截至配售協議日期持有華潤萬象生活已發行股份總數約2.17%。配售事宜詳見本公司於二零二五年十一月十三日及二零二五年十一月十七日分別發佈的《內幕消息—有關出售附屬公司股份》及《自願公告—完成出售附屬公司股份》公告文件。除此之外，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無任何庫存股份。

重大投資

於二零二五年十二月三十一日，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

截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，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

截至二零二五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」)已就本集團截至二零二五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二零二五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

為確定出席於二零二六年六月九日(星期二)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，本公司將於二零二六年六月三日(星期三)至二零二六年六月九日(星期二)(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二零二六年六月二日(星期二)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

董事會建議將於二零二六年八月三日(星期一)向於二零二六年六月十七日(星期三)名列本公司股東名冊上之股東派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(「二零二五年末期股息」)每股人民幣0.966元(二零二四年：每股人民幣1.119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二零二五年末期股息權利的記錄日期二零二六年六月十七日(星期三)後，該表格預計於實際可行情況下盡快於二零二六年六月下旬寄發予股東)以作出有關選擇，並最遲須於二零二六年七月十六日(星期四)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。支票預計於二零二六年八月三日(星期一)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。

倘於二零二六年七月十六日(星期四)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二零二五年末期股息。所有港幣股息將於二零二六年八月三日(星期一)以慣常方式派付。

倘股東有意以慣常方式以港幣收取二零二五年末期股息，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

自二零二五年底以來，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>)。本公司之二零二五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，二零二六年三月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、徐榮先生、郝忠明先生、趙偉先生及陳偉先生；本公司非執行董事為黃挺先生、魏成林先生及王宇航先生；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。