



华润置地控股有限公司

2024 年度第四期超短期融资券募集说明书

发行人	华润置地控股有限公司
注册金额	人民币 60 亿元
本期发行金额	人民币 10 亿元
期限	179 天
信用评级机构及结果	中诚信国际信用评级有限责任公司 主体评级：AAA
担保情况	无
主承销商	上海银行股份有限公司
存续期管理机构	上海银行股份有限公司

主承销商及簿记管理人：上海银行股份有限公司



二〇二四年四月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的投资风险。

董事会已批准本募集说明书,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

企业及时、公平地履行信息披露义务,企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺.....	2
目录	4
重要提示.....	11
一、发行人主体提示.....	11
（一）核心风险提示	11
（二）情形提示	12
二、发行条款提示.....	12
三、投资人保护机制相关提示.....	12
（一）关于持有人会议相关约定的提示.....	12
（二）关于受托管理机制的提示.....	13
（三）违约、风险情形及处置.....	13
（四）主动债务管理	14
第一章 释义.....	15
第二章 风险提示及说明.....	17
一、与本期超短期融资券相关的投资风险.....	17
（一）利率风险	17
（二）流动性风险	17
（三）偿付风险	17
二、与发行人相关的风险.....	18
（一）财务风险	18
（二）经营风险	24
（三）管理风险	29
（四）政策风险	31
第三章 发行条款.....	35
一、本期超短期融资券主要条款.....	35
二、发行安排.....	36
（一）集中簿记建档安排	36
（二）分销安排	36
（三）缴款和结算安排	37

(四) 登记托管安排	37
(五) 上市流通安排	37
第四章 募集资金运用	39
一、募集资金用途	39
二、发行人承诺	39
三、资金监管安排	40
四、偿债计划	40
(一) 稳定增长的营业收入和经营性现金流入	40
(二) 可变现资产充裕	41
(三) 畅通的外部融资渠道	41
五、偿债保障措施	41
(一) 加强募集资金的使用管理	41
(二) 偿债计划的人员安排	41
(三) 严格信息披露	42
(四) 流动性管理	42
第五章 企业基本情况	43
一、发行人基本情况	43
二、发行人历史沿革	43
(一) 发行人历史沿革及股本变动情况	43
(二) 最近三年实际控制人变化情况	45
三、发行人控股股东和实际控制人情况	45
(一) 发行人股权结构	45
(二) 控股股东和实际控制人基本情况	46
四、发行人独立性情况	48
(一) 资产独立情况	49
(二) 人员独立情况	49
(三) 机构独立情况	49
(四) 财务独立情况	50
(五) 业务独立情况	50
五、发行人重要权益投资情况	50
(一) 控股子公司	50
(二) 公司对其他企业的重要权益投资情况	63
六、发行人组织架构、公司治理机制和主要内部管理机制	64

(一) 发行人组织架构	64
(二) 公司治理结构	64
(三) 主要职能部门	66
(四) 内部管理机制	69
七、企业人员基本情况	72
(一) 发行人董事、监事及高管基本情况	72
(二) 董事、监事、高级管理人员从业简历	73
(三) 现任董事、监事、高级管理人员的兼职情况	74
(四) 公司董事、监事、高级管理人员违法违规情况	74
(五) 公司员工情况	74
八、发行人主营业务状况	75
(一) 发行人经营范围	75
(二) 发行人经营情况	75
(三) 公司主要业务经营模式	77
九、在建工程和拟建工程情况	123
(一) 在建工程项目	123
(二) 拟建工程项目	123
十、发行人合规情况说明	123
(一) 房地产项目开发资质	123
(二) 企业信息披露的合规性	123
(三) 企业诚信合法经营情况	124
(四) 涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造的情形	125
十一、发行人的经营方针及战略	125
(一) 继续提高行业领导地位	125
(二) 扩展房地产投资组合	126
(三) 有选择地扩充土地储备	126
(四) 继续充分利用与华润置地的良好关系	126
(五) 保持严谨的财务管理态度	126
十二、发行人所在行业状况	127
(一) 行业概况	127
(二) 行业政策	128
(三) 房地产行业发展趋势	132
十三、发行人的竞争优势和地位	133

十四、发行人业务重大不利变化的排查	133
第六章 企业主要财务状况	134
一、发行人财务报告编制及审计情况	134
(一) 发行人财务报告编制及审计情况	134
(二) 会计政策和会计估计变更的说明	135
(三) 发行人合并报表范围变化	145
二、发行人近三年一期财务报表	150
(一) 合并财务报表数据	150
(二) 母公司财务报表数据	155
(三) 最近三年及一期发行人主要财务指标	159
三、重大会计科目及重要财务指标分析	160
(一) 资产状况分析	160
(二) 负债状况分析	169
(三) 现金流量分析	175
(四) 偿债能力分析	177
(五) 资产周转能力分析	178
(六) 盈利能力分析	178
(七) 未来公司战略目标及盈利能力的可持续性分析	179
四、有息债务分析	183
(一) 有息债务期限结构	183
(二) 借款抵押担保情况	184
(三) 存续期的直接债券融资情况	184
五、关联交易	191
(一) 关联方与关联关系	191
(二) 关联交易制度	209
(三) 产生原因、定价原则、结算方式、交易影响	209
(四) 决策程序	210
(五) 关联交易	210
六、重大或有事项	221
(一) 资产负债表日后事项	221
(二) 或有事项	221
(三) 其他重要事项	224
七、受限资产情况	226

八、购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况	227
九、直接债务融资计划	227
第七章 2023 年三季度企业情况	228
一、发行人 2023 年三季度主营业务情况	228
二、发行人 2023 年三季度财务报告编制及审计情况	230
(一) 财务报表的编制基础	230
(二) 重大会计政策变更	230
(三) 审计情况	230
(四) 2023 年三季度公司纳入合并报表范围变化情况	230
(五) 会计师事务所变更情况	230
三、发行人 2023 年三季度重大会计科目、重要财务指标分析	230
(一) 公司近三年及 2023 年三季度主要会计数据	230
(二) 重要财务数据及指标	239
四、发行人 2023 年三季度资信情况	240
(一) 发行人 2023 年三季度信用评级情况	240
(二) 发行人主要银行授信情况	240
五、发行人 2023 年经营、财务及资信情况	240
第八章 企业资信状况	241
一、信用评级情况	241
二、主体评级情况	241
三、授信情况	242
四、发行人债务违约情况	243
五、发行人及其子公司待偿付直接债务融资工具的情况	243
第九章 债务融资工具信用增进	246
第十章 税项	247
一、增值税	247
二、所得税	247
三、印花税	247
四、税项抵消	248
第十一章 主动债务管理	249
一、置换	249
二、同意征集机制	249
第十二章 信息披露安排	254

一、发行人信息披露机制.....	254
二、本次发行相关文件.....	254
三、定期财务报告披露安排.....	255
四、超短期融资券存续期内重大事项披露安排.....	255
五、本息兑付披露安排.....	257
六、信息披露事务负责人.....	258
第十三章 持有人会议机制.....	259
一、持有人会议的目的与效力.....	259
二、会议权限与议案.....	259
三、会议召集人与召开情形.....	260
四、会议召集与召开.....	262
五、会议表决和决议.....	264
六、其他.....	266
第十四章 受托管理人机制.....	268
第十五章 投资人保护条款.....	269
第十六章 违约、风险情形及处置.....	270
一、违约事件.....	270
二、违约责任.....	270
三、偿付风险.....	270
四、发行人义务.....	271
五、发行人应急预案.....	271
六、风险及违约处置基本原则.....	271
七、处置措施.....	271
八、不可抗力.....	272
九、争议解决机制.....	273
十、弃权.....	273
第十七章 发行有关机构.....	274
一、发行人.....	274
二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构.....	274
三、律师事务所.....	274
四、会计师事务所.....	275
五、簿记建档机构.....	275
六、登记、托管、结算机构.....	275

第十八章 备查文件.....	277
一、备查文件.....	277
二、查询地址.....	277
附录一 指标计算公式.....	279

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1. 发行人母公司资产负债率在主管部门的企业绩效评价标准中处于行业较差值的风险

发行人近一年母公司资产负债率为 94.38%，高于国务院发布的房地产行业资产负债率较差值 88.30%，发行人母公司资产负债率在主管部门的企业绩效评价标准中处于行业较差值。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

2. 房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

3. 地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。而近几年，影响房地产行业的短期因素如金融环境等对我国地产业构成的影响超过了宏观因素的影响，因此，在目前经济周期内我国地产行业也出现较大的波动。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整

公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

（二）情形提示

发行人近一年以来不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重大事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。发行人 2023 年 1-9 月不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重大事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

发行人本次注册发行不设置含权发行条款，包括投资人回售选择权、发行人赎回选择权、发行人利率调整选择权等。

三、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议相关约定的提示

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，若本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；发行文件中约定的其他情形等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；以及变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）关于受托管理机制的提示

本次注册发行不设置受托管理机制。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1. 【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十三章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十一章“同意征集机制”实施重组。

2. 【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表

决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

（四）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/华润置地控股	指华润置地控股有限公司
华润置地	指华润置地有限公司
董事会	指本公司董事会
监事	指本公司监事
公司章程	指《华润置地控股有限公司章程》
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
超短期融资券	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在 270 天以内还本付息的债务融资工具
本期超短期融资券	指华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券
本次发行	指本期超短期融资券的发行
募集说明书	本公司为发行本期超短期融资券并向投资者披露本期超短期融资券发行相关信息而制作的《华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券募集说明书》
发行文件	指在本期超短期融资券发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商、簿记管理人、存续期管理机构、上海银行	指上海银行股份有限公司
安永、安永华明	指安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指万商天勤（深圳）律师事务所
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
财政部	指中华人民共和国财政部
自然资源部、国土资源部	指中华人民共和国自然资源部、（原）中华人民共和国国土资源部
住建部	指中华人民共和国住房和城乡建设部

银保监会、银监会	指（原）中国银行保险监督管理委员会、（原）中国银行业监督管理委员会
国务院国资委	指国务院国有资产监督管理委员会
国家发展改革委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	发行人与主承销商签订的《华润置地控股有限公司 2022-2024 年度超短期融资券承销协议》
承销团协议	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
余额包销	主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的超短期融资券全部自行购入的承销方式
实名记账式	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管
工作日	中华人民共和国境内的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指人民币元
最近三年及一期、报告期	指 2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 1-3 月
最近三年末及一期末、报告期末	指 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末

注：本募集说明书中，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二章 风险提示及说明

本期超短期融资券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期超短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期超短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期超短期融资券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期超短期融资券相关的投资风险

（一）利率风险

本期超短期融资券的利率水平是根据当前市场的利率水平和超短期融资券信用评级确定的。受国民经济形势和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，利率的波动将给投资者的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人具有良好信誉和信用记录，但由于超短期融资券是债券市场交易的品种，主要取决于市场上投资人对于该债券的价值需求与风险判断。本期超短期融资券将在银行间市场进行流通，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将超短期融资券变现。发行人无法保证本期超短期融资券在银行间债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

（三）偿付风险

本期超短期融资券无担保。在本期超短期融资券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期超短期融资券的偿付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1. 发行人未来资本支出较大的风险

房地产项目的开发周期较长、资金需求量较大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。目前发行人持有待开发及已开发土地储备较为充足，具备较强的持续发展后劲，但也将给公司带来较大的资金支出压力。若未来公司融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对公司的偿债能力造成一定的不利影响。

2. 汇率变动风险

发行人母公司华润置地有限公司为香港上市公司，存在较多尚在存续期的以港币及美元等非人民币币种计价的未偿还债券。若发行人与母公司关联交易资金金额较大，则汇率的变动可能对发行人产生不利影响。

3. 存货跌价风险

发行人主营业务以房屋销售为主，存货主要由房地产开发成本和开发产品构成。发行人近三年及一期末存货余额分别为人民币 21,033,784 万元、23,355,164 万元、29,788,874 万元及 32,353,096 万元。随着公司经营规模的扩大，公司存货水平呈逐年上升趋势。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售，公司将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生不利影响。发行人的存货受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，存在一定的跌价风险。

4. 经营性净现金流波动风险

房地产项目开发周期较长、购置土地和前期工程占用资金量较大、资金周转速度相对缓慢。发行人近三年经营活动现金流净额分别为 491,626 万元、-1,933,503 万元和-1,121,882 万元。2021 年经营性现金流净额为负数，主要由于疫情及经济增速放缓，项目销售节奏及回款周期变长，经营性现金流较同期减少。

若发行人未来经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平，将为公司融资带来一定压力，同时对发行人债务偿还的覆盖保障能力也将构成一定影响。随

着公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，若未来销售资金不能及时回笼，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

5. 资产负债率上升的风险

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 83.49%、80.95%、80.93%及 82.36%。考虑剔除预收账款及合同负债因素，近三年及一期调整后的负债率分别为 57.13%、60.89%、60.43%及 58.33%。发行人近三年及一期末的流动负债分别为 35,102,477 万元、36,110,771 万元、44,934,377 万元及 50,849,873 万元，占比较高，主要为预收款项、合同负债和其他应付款。随着发行人未来房地产业务的持续发展，公司资产规模不断扩大，相应负债也同步增加，如果公司未来自有资金增速不能持续满足其业务发展需求，则可能需要依靠外部融资来弥补，外部融资将导致未来公司的负债规模继续扩大，负债率存在一定上升的风险。

6. 筹资风险

发行人从事的房地产行业经营对资金的需求量较大，资金的筹措将直接影响到房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发，是房地产企业持续、稳定发展的基础。发行人目前资金来源主要为自有资金、商品房预售款、银行贷款等。如果公司未来不能有效的筹集所需资金，将有可能对公司开发项目的实施和后续业务发展造成一定影响。

7. 销售按揭担保合同风险

目前，购房者在购买商品房时，一般多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，购房人以银行按揭方式购买商品房，在购房人支付了首期房款且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，部分银行即向发行人支付剩余购房款。而在商品房获得权证之前（个别案例要求还清贷款前），银行要求发行人为购房人的银行借款提供阶段性连带责任担保。该担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，发行人需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用。

8. 开发及销售周期较长的风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长、购置土地和前期工程占用资金量大、销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下房地产项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

9. 受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括银行存款、存货、投资性房地产和固定资产等。截至 2022 年末，发行人受限资产余额 1,507,954 万元。发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但若因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

10. 对外担保风险

发行人子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。如果购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成发行人的担保责任无法被解除，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

11. 合并范围变化频繁风险

近年来，发行人加大行业整合力度，不断调整自身内部企业组合结构，同时并购重组了较多的同行业企业，导致发行人合并范围频繁变化。合并范围频繁的变化对发行人日常的财务核算和生产经营将产生一定影响，应关注发行人合并范围变化频繁的风险。

12. 再融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。因此，发行人主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。发行人拥有良好的股东背景，依托香港上市公司华润置地，具有畅通的权益融资通道和海外债券融资通道。总体上，公司具备很强的融资能力。但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，将进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

13. 有息债务较高风险

发行人作为全国房地产开发市场化运作的投资、建设和管理主体，其投资项目存在项目密集性强、需要资金量大、投资回收周期较长的特点。

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，发行人总负债分别为 38,218,487 万元、41,495,713 万元、52,778,376 万元和 60,414,651 万元，呈逐年增长趋势。截至 2022 年末，发行人有息债务余额为 9,054,406 万元，占总负债的比例为 17.16%。未来几年随着发行人业务规模的增长，发行人的有息负债规模可能会进一步增加，将影响发行人的偿债能力。

14. 短期偿债压力较大风险

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，公司流动负债分别为 35,102,477 万元、36,110,771 万元、44,934,377 万元和 50,849,873 万元，占总负债的比例分别为 91.85%、87.02%、85.14%和 84.17%，其中短期借款和一年内到期的非流动负债近三年及一期的合计金额分别 279,950 万元、1,173,398 万元、1,784,245 万元和 2,157,359 万元。但随着发行人融资规模的增加及长期借款和应付债券的逐步到期，将导致发行人未来存在短期偿债压力较大的风险。

15. 未分配利润占所有者权益比重较大风险

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 1,226,315 万元、2,176,538 万元、2,344,813 万元和 2,526,295 万元，占各期末所有者权益的比重分别为 16.23%、22.28%、18.85%和 19.52%，近三年比重逐步

增加。最近三年发行人未分配利润持续增加，体现了快速发展为发行人带来的丰厚收益。若未来进行大额分红，则公司面临所有者权益不稳定的风险。

16. 投资性房地产公允价值变动风险

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，公司投资性房地产余额分别为 1,907,552 万元、3,089,895 万元、4,442,687 万元及 5,121,204 万元，占总资产的比例分别为 4.17%、6.03%、6.81%及 6.98%，公司采用成本模式对投资性房地产进行初始计量和后续计量。若未来公司的投资性房地产计量模式由成本法计量模式变更为公允价值计量模式，而其价值受宏观经济环境、国家政策和区域经济景气程度的影响较大，在国家政策的引导下，未来公司投资性房地产公允价值可能出现波动情况，对企业的经营状况产生影响。

17. 应交税费余额较大风险

公司近三年及一期末应交税费分别为 840,358 万元、653,972 万元、766,637 万元及 512,513 万元，占总负债的比例分别为 2.20%、1.58%、1.45%及 0.85%。公司应交税费主要为应交土地增值税、应交企业所得税、应交增值税等项目。虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

18. 其他应收款余额较大的风险

发行人其他应收款主要为应收华润置地有限公司合并范围内的关联方的资金拆借款项，以及应收联营公司、合营企业资金拆借款项、投地保证金及代垫项目款。发行人作为华润置地境内的主要资金管理平台，统筹管理华润置地境内资金，上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生。

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 10,016,816 万元、9,619,744 万元、15,022,778 万元及 17,242,793 万元，占总资产比例分别为 21.88%、18.77%、23.04%及 23.51%；其他应付款分别为 17,753,633 万元、17,898,206 万元、22,434,244 万元及 24,730,047 万元，分别占总负债的比例分别为 46.45%、43.13%、42.51%及 40.93%。最近三年及一期，发行人关联方往来款余额较大。发行人所在集团公司总体业务状况良好，且在合理的制度安排下，该部分关联方资金往来风险尚在较合理的可控范围内。若与发行人同属同一控制下的其他关联方的销售

款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力产生负面影响。

19. 盈利能力波动的风险

2020 年度，发行人实现营业利润 69 亿元，较上年同期下降 31.69%；2020 年度，发行人实现净利润 49 亿元，较上年同期下降 34.28%，主要系因为高毛利产品及项目结算减少、平台公司开发间接费增加即主营业务成本增加所致。2020 年度营业利润、净利润产生了较大幅度下滑，但未出现亏损或对发行人偿债能力构成重大不利影响的情形，发行人存在一定的盈利能力波动的风险。面对错综复杂的国际形势以及疫情对经济环境的影响，发行人将进一步“增渠道、调结构、降成本、控风险”，加强融资管理，构建稳健的财务政策，提升发行人的抗风险能力。2021 年度，发行人实现营业利润 131 亿元，较上年同期上升 90.60%；2021 年度，发行人实现净利润 98 亿元，较上年同期上升 99.61%。2022 年度，发行人实现营业利润 182 亿元，较上年同期上升 38.12%；2022 年度，发行人实现净利润 140 亿元，较上年同期上升 42.72%。

20. 预付账款较大的风险

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 951,298 万元、501,463 万元、555,888 万元及 445,643 万元，占总资产比例分别为 2.08%、0.98%、0.85%及 0.61%。公司的预付款项主要是预付的土地款。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，因此存在公司预付款项出现坏账的风险。

21. 发行人母公司资产负债率在主管部门的企业绩效评价标准中处于行业较差值的风险

发行人近一年母公司资产负债率为 94.38%，高于国务院发布的房地产行业资产负债率较差值 88.30%，发行人母公司资产负债率在主管部门的企业绩效评价标准中处于行业较差值。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

22. 投资控股型架构管理的风险

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 229,801 万元、63,175 万元和 634,340 万元，占母公司营业利润的比例为 101.58%、97.67%和 96.09%，占比较高。目前发行人主要子公司有明确分红政策，且发行人内部管理制度对下属子公司在人事、财务和生产经营等方面做出了明确规定，对子公司经营策略有着较强的控制力。如果未来下属子公司分红政策产生不利变化，将对公司的财务状况及偿债能力产生不利影响。

23. 投资性净现金流波动风险

发行人近三年投资活动现金流净额分别为-5,101,352 万元、-992,675 万元和-8,336,737 万元，持续为负，主要系近年来发行人合作开发项目增多，对联合营企业增资、垫款增加所致。发行人较大的投资支出可能对公司偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1. 项目建设风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，公司对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策或利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

2. 土地储备风险

发行人的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而发行人在取得土地资

源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。随着政府对土地供应政策的调整,可能使发行人面临土地储备不足的局面,影响发行人后续项目的持续开发。

3. 销售风险

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强,发行人推向市场的商品房持续增加。一方面,目前房地产市场竞争较为激烈,房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点;另一方面,市场需求日趋多元化和个性化,购房者对产品和服务的要求越来越高,如果未来市场供求关系发生重大变化,或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应,可能造成产品滞销的风险。

4. 市场竞争风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧,房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。随着我国市场逐渐全面开放,除了国内新投资者的不断加入,拥有大量资金、技术和管理优势的海外地产基金以及开发商也积极介入国内房地产市场;另一方面,随着近年来全国房价的大幅度上涨,中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善,房地产业正向着规模化、品牌化和规范化运作转型,房地产行业竞争激烈,发行人正面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升,同时部分三四线城市商品房出现供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降,从而对发行人业务发展和经营业绩造成不利影响。

5. 原材料价格波动的风险

房地产开发的主要原材料为建材,建材的价格波动将直接影响房地产开发成本。近年来建材价格波动较大,如果发行人不能合理预期原材料价格变化,发行人可能会有存货跌价的风险或者因购买原材料而导致现金流不稳定的风险。此外,若未来建材价格持续上涨,将直接导致房地产建安成本上升。如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大,将导致发行人无法达到预期盈利水平。

6. 工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业能力，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

7. 关联交易风险

若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

8. 经济周期风险

发行人主要从事房地产开发及各类工程的建设施工等，而房地产开发及各类建设工程施工工程的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

9. 土地等生产资料价格较高的风险

房地产的主要原材料土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司进行土地储备的资金压力，如果土地价格普遍上涨，将增加发行人将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

土地等生产资料价格上涨为公司带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成房屋产品价格的上涨。如果发行人以较高价格取得的土地所建房屋出现滞销，甚至出现房价下跌、产品销售价格低于土地成本等情形，将导致发行人资产减值并对其经营业绩造成重大不利影响。

10. 不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可

能影响公司的正常生产经营。

11. 安全生产风险

安全生产对于房地产开发行业来说至关重要，因此发行人高度重视安全生产，并制定和执行了相关安全生产制度。但仍可能在施工过程中因管理疏漏、工作人员疏忽等原因出现安全生产事故，若该等安全生产事故发生，将对发行人的正常生产经营和社会形象造成负面影响。

12. 房地产开发项目收入不确定的风险

近年来，发行人资产规模持续稳步增长，主要为房地产相关项目。截至 2023 年 3 月末，公司总资产为 73,356,360 万元，净资产为 12,941,710 万元。发行人房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对发行人房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。因此，发行人房地产开发项目的收入存在不确定性，若发行人房地产开发项目的收入下滑，将对本期债券本息的偿还产生负面影响。

13. 突发事件引发的经营风险

发行人生产经营过程中，存在自然灾害、事故灾难、社会安全等类型的突发事件的可能性，如发生重大自然灾害等突发事件有造成发行人经济损失、人员伤亡及社会不良影响的风险。由于突发事件的本质在于事件本身无法预知且发生后实质影响的不确定性，这些事件的发生必然不利于公司短期运营和经营业绩。虽然发行人对于各类突发事件有相应的应急预案及处理措施，但不能忽视突发事件引发的经营风险。

14. 项目销售周期偏长的风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常，一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下房地产项目除了通过银行

贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司一旦出现经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

15. 项目质量管理风险

尽管发行人在项目开发中全面推行严格的质量认证体系，建立起了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先企业。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，项目质量仍有可能出现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，发行人应按商品房买卖合同约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合同。为此发行人开发的商品房如出现项目质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

16. 项目用地超期开发被回收的风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至 2023 年 3 月末，发行人不存在因闲置土地或因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按照规定期限动工开发，将面临项目用地被回收的风险，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

17. 经营业绩主要依靠下属子公司的风险

发行人目前的经营业绩主要依靠下属子公司，近三年及一期发行人合并口径的营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元。近三年及一期发行人母公司口径的收入分别为 8,916 万元、10,721 万元、34,346 万元及 0 万元。发行人下属子公司数目众多，截至 2023 年 3 月末，发行人境内控股子公司数量众多，组织结构和管理体系较为复杂。若发行人对子公司的控制受不良因素的影响，将可能影响发行人总体的经营业绩，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

18. 房地产开发销售收入区域集中度较高的风险

目前，发行人共设七个大区，分别为东北大区、华北大区、华中大区、华西大区、华南大区、华东大区和深圳大区，截至 2022 年末，华东大区、华西大区和深圳大区的签约销售金额占当期总签约销售金额的比例为 65.81%，收入区域集中度较高。若未来这些地区的房地产政策收紧，可能对发行人的经营业务产生负面影响。

19. 新型冠状病毒肺炎疫情相关风险

新型冠状病毒肺炎疫情自 2020 年 1 月在全国范围爆发并持续在全球蔓延，短期内对集团经营造成了一定影响，发行人积极响应并严格执行各级政府对疫情防控的各项规定和要求，积极采取措施及时应对。目前，疫情在全球发展情况尚不明朗，如果疫情持续爆发，对发行人主营业务将产生一定的影响。

20. 与城市建设总体发展不同步的风险

城市供水、供电、供暖、供气、通信、道路、交通等市政配套与房地产开发关系极大，而市政建设是根据城市的总体发展规划有步骤、有计划的进行，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度，将会对房地产开发项目的开发成本和开发进度产生影响。

（三）管理风险

1. 公司经营规模较大的风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元；实现净利润分别为 492,971 万元、984,021 万元、1,404,369 万元及 212,474 万元。近三年及一期，发行人经营情况向好，业务规模稳步提升。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。如果发行人在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应经营规模扩大的需要、形成有效的激励与约束机制，发行人将面临一定的管理风险。

2. 子公司管理风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过项目子公司进行项目建设开发。截至 2023 年 3 月末，发行人直接或间接控股子公司数量众多，组

织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响，因此发行人面临一定的子公司管理风险。

3. 人力资源管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

4. 在建工程及项目管理风险

房地产项目一般开发建设和销售周期较长，投资大。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，若该等情况发生，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现，从而对发行人的盈利能力和对本期债券本息的偿还产生负面影响。

5. 声誉风险

尽管发行人已建立了完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，并在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，在进行发包设计、施工和监理等工作时均挑选行业内的领先者，但是，由于影响房地产产品质量的因素很多，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，例如在勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题或使得项目开发进度、结果偏离预期。若产品质量不能满足客户的需求，可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响；若预售的房地产开发项目无法按时竣工，会给公司的运营和信誉造成不良影响，消费者将可能要求补

偿；若施工期延迟超过一定期限，或实际的总建筑面积与购房合同不符，业主将可要求补偿损失；若发生重大质量事故，则严重影响建设与销售进度，且会对公司的经营活动造成重大损失，并对公司声誉产生负面影响。

6. 突发事件可能引发的治理结构变化风险

发行人股东如出现突发事件：控股股东涉及纷争诉讼、股东之间出现明显分歧、决策管理层对公司失去控制、公司董事、监事及高管人员涉及违规甚至违法行为等，将对发行人治理结构造成重大影响。目前，发行人治理结构稳定，但不排除突发事件引起发行人治理结构突然发生变化的风险。

7. 跨区域管理风险

发行人按照项目开发的集中程度，对业务辐射范围划分了七个大区，分别为东北大区、华北大区、华中大区、华西大区、华南大区、华东大区和深圳大区。虽然公司目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，公司在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。如果公司不能根据实际情况调整在不同区域的经营战略，则公司可能面临一定的跨区域管理风险。

8. 独立性风险

发行人为华润置地的全资子公司。根据发行人公司章程，股东有权决定公司的经营方针和投资计划，委派和更换董事、监事，而董事会有权决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项。因此，作为依法成立的有限责任公司，发行人自主经营、自负盈亏，能够自主做出业务经营、财务投资、战略规划等决策，但仍存在华润置地对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。

（四）政策风险

1. 产业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房

价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。

近年来，我国房地产市场进入新的周期，市场流动性总体偏紧，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限签”等调控政策，如果后续房地产市场异常变动，不排除国家会继续适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

房地产行业调控依然在延续，若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

2. 环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

3. 土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

4. 税收政策变动风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均等对房地产行业供给产生

较大影响。综上，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和发行人产品销售造成不利影响。

另外，自 2016 年 5 月 1 日起，营改增试点改革在全国范围内全面推开。若发行人财务部门无法及时有效处理新旧税制的衔接、税收政策的变化、具体业务的处理和税务核算的转化等问题，可能面临财务核算不合规，纳税申报不准确等风险。同时，若发行人生产具有周期性、成本结构中可抵扣的成本占比较小而无法有效抵扣费用，或是进项税难以抵扣税票等，可能增加发行人的实际税负，提高实际运营成本，从而对本期债券的偿付产生负面影响。

5. 金融信贷政策变动风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一，而外部融资是每个房地产企业的重要资金来源。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要。

发行人通过多年的经营发展，与各大银行建立了长期合作关系，同时发行人在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。但若未来国家通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式进一步直接或间接地收紧房地产企业的资金渠道，可能对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

6. 购房按揭贷款政策变动风险

银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。具体表现在：购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对发行人产品销售带来一定的不确定性。同时，发行人销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，若消费者不能从银行获得按揭贷款，可能对发行人房地产项目的销售造成重大不利影响。

7. 资金监管风险

发行人所在的房地产行业资金来源主要为销售回款(自有资金)和各类借款,各地对于房地产商品房预售资金均有相应的监管办法,以确保销售资金专款专用。而以项目销售收入为主要还款来源的各类借款,一般也实行房地产项目融资封闭管理,需要对项目销售回款进行监管,降低偿债资金挪用风险。因此,发行人可能面临各类资金监管带来的流动性降低风险。

第三章 发行条款

一、本期超短期融资券主要条款

本期超短期融资券名称：	华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券
发行人全称：	华润置地控股有限公司
主承销商、簿记管理人、存续期管理机构：	上海银行股份有限公司
企业待偿还债务余额：	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债务融资工具及其他债券余额共 582.00 亿元，其中超短期融资债券 30.00 亿元，中期票据 247.00 亿元，公司债券 305.00 亿元
接收注册通知书文号：	中市协注〔2022〕SCP511 号
注册总金额：	人民币 60 亿元（RMB6,000,000,000.00 元）
本期发行金额：	人民币 10 亿元（RMB1,000,000,000.00 元）
超短期融资券面值：	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
本期超短期融资券期限：	179 天
年度计息天数：	闰年 366 天，非闰年 365 天
票面金额：	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
发行价格：	按面值平价发行，发行价格为 100 元
票面利率：	票面利率为固定利率，由集中簿记建档方式确定
发行对象：	全国银行间市场债券市场的机构投资者（国家法律禁止购买者除外）
承销方式：	组织承销团，主承销商以余额包销的方式承销本期超短期融资券
发行方式：	本期超短期融资券由主承销商组织承销团，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
公告日：	2024 年 4 月 11 日
发行日：	2024 年 4 月 12 日
缴款日：	2024 年 4 月 15 日
起息日：	2024 年 4 月 15 日
债权债务登记日：	2024 年 4 月 15 日
上市流通日：	2024 年 4 月 16 日
还本付息方式：	本期超短期融资券于兑付日一次性还本付息。本期超短期融资券的付息和兑付将由托管人代为办理（到期日如遇法定节假日，则顺延至随后的第一个工作日兑付，顺延期间不另计息）
兑付价格：	按面值兑付

兑付方式:	本期超短期融资券到期日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期超短期融资券本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明
兑付日:	2024 年 10 月 11 日, 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日
信用评级机构及信用评级结果	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人主体信用等级为 AAA, 评级展望为稳定
担保情况:	本期超短期融资券无担保
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
托管机构:	银行间市场清算所股份有限公司
托管方式:	实名记账式

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1. 本期超短期融资券簿记管理人为上海银行股份有限公司, 本期超短期融资券承销团成员须在2024年4月12日9:00至18:00, 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《华润置地控股有限公司2024年度第四期超短期融资券申购要约》(以下简称“《申购要约》”), 申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2. 每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元(含1,000万元), 申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

3、本期超短期融资券簿记建档时间经披露后, 原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障, 经发行人与簿记管理人协商一致, 可延长一次簿记建档截止时间。本公司承诺延长前会预先进行充分披露, 延长时间不低于30分钟, 延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

(二) 分销安排

1. 认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者(国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外)。

2. 上述投资者应在上海清算所开立A类或B类托管账户, 或通过全国银行间

债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户，其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立的C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1. 缴款时间：2024年4月15日；

2. 簿记管理人将在2024年4月15日通过集中簿记建档系统发送《华润置地控股有限公司2024年度第四期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”）通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3. 合格的承销商应于缴款日按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户：

户名：上海银行

开户行：上海银行

账号：98000019585

中国人民银行支付系统号：325290000012

汇款用途：华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4. 本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日（2024年4月16日），即可以

在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本期超短期融资券计划发行规模为 10 亿元，拟用于置换前期偿还“23 华润置地 SCP003”的本金的自有资金。

发行人本期超短期融资券募集资金拟偿还到期债券情况表

单位：亿元、%

证券名称	发行人	起息日	到期日	发行规模	票面利率	待置换债券本金	使用募集资金金额
23 华润置地 SCP003	华润置地控股有限公司	2023-06-20	2024-03-15	15.00	2.25	15.00	10.00

二、发行人承诺

为了充分、有效维护和保障超短期融资券持有人的利益，发行人承诺本期发行超短期融资券所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动及流动资金需要。发行人承诺将加强募集资金管控，募集资金采取专户资金监管模式，并签订相应资金监管协议。发行人于上海银行股份有限公司开设了本期超短期融资券募集资金专项账户（账户名称：【华润置地控股有限公司】，银行账号：【0039292703005392283】），并签署了《关于华润置地控股有限公司发行超短期融资券募集资金账户监管协议》。本期超短期融资券发行所募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不用于长期投资、资金拆借、购买理财、支付土地款、“地王”项目、委托贷款、股权、股票、期货、三四线城市项目及相关法规和监管部门禁止的其他用途。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

三、资金监管安排

发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定对募集资金进行专项管理，将采用受托支付方式划付监管资金，确保募集资金按约定用途合理使用。

发行人于上海银行开设了本期超短期融资券募集资金专项账户（以下简称“专户”），并签署了《关于华润置地控股有限公司发行超短期融资券募集资金账户监管协议》（以下简称“《资金监管协议》”），专户信息如下：

账户名称：华润置地控股有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司深圳红岭支行

银行账号：0039292703005392283

根据《资金监管协议》约定，该专户仅用于华润置地控股有限公司（或项下各期债券）募集资金及偿债资金的存储和使用，不得用作其他用途，上海银行对募集资金进行监管。上海银行作为发行人的存续期管理机构，有权依据相关规则了解发行人募集资金的存储、划转及使用情况。

四、偿债计划

公司将以良好的经营业绩、规范的管理，保证到期还本付息义务的履行。同时按照超短期融资券发行条款的约定，凭借自身的经营能力、偿债能力、筹资能力，确保筹措足够的偿还资金。

（一）稳定增长的营业收入和经营性现金流入

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。按照合并报表口径计算，2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元，实现净利润分别为 492,971 万元、984,021 万元、1,404,369 万元及 212,474 万元，经营活动产生的现金流入分别为 9,243,305 万元、9,798,587 万元、11,782,540 万元及 5,032,744 万元。鉴于其稳定的经营业绩和较强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

（二）可变现资产充裕

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至2023年3月31日，发行人流动资产余额为61,514,162万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。

（三）畅通的外部融资渠道

公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。截至2023年3月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币1,023亿元，其中已使用融资额度人民币409亿元，尚未使用的授信及融资额度合计为人民币614亿元，公司融资渠道畅通。公司具有的未使用授信额度，将为本期债券的偿还提供有力的保障，但不具备强制执行性。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护超短期融资券持有人利益，公司为本期超短期融资券的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保超短期融资券安全兑付的内部机制。

（一）加强募集资金的使用管理

公司根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由公司指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查。确保募集资金做到专款专用，同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。公司已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金有效使用和到期偿还。

（二）偿债计划的人员安排

公司安排人员专门负责管理本期超短期融资券还本付息工作。自发行日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要

的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）严格信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到超短期融资券投资人的监督，防范偿债风险。

（四）流动性管理

公司流动资金管理制度完善、人员配置专业，融资手段丰富，由财务管理部专门对公司的流动性进行总体统筹安排，对于可能出现的流动性紧张等极端情况有着较强的应对能力。

综上所述，发行人将按照超短期融资券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

第五章 企业基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：华润置地控股有限公司

注册资本：人民币 5,500,000 万元

实缴资本：人民币 2,000,000 万元

法定代表人：谢骥

成立日期：2013 年 01 月 31 日

住所：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心
T5 写字楼 1303

联系人：严骞

电话：0755-26914007

传真：0755-26911263

邮政编码：518057

所属行业：房地产业

经营范围：企业管理咨询、商务咨询（不含网络信息服务、人才中介服务、
证券及其他限制项目）；市场营销策划；装修设计

统一社会信用代码：914403000627381316

二、发行人历史沿革

（一）发行人历史沿革及股本变动情况

1. 发行人历史沿革

（1）公司设立

华润置地控股（曾用名：华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司）
成立于 2013 年 1 月 31 日，股东为华润（深圳）有限公司，注册资本为人民币
100 万元。2012 年 12 月 28 日，深圳市市场监督管理局核发编号为【2012】第
80722409 号的《名称预先核准通知书》，核准公司使用“华润置地一二三四（深

圳)商业运营管理有限公司”名称。2013 年 1 月 17 日,天职国际会计师事务所出具编号为天职深 QJ[2013]31 号的《验资报告》。根据该报告,截至 2013 年 1 月 16 日止,公司已收到股东缴纳的注册资本,合计人民币壹佰万元整,全部为货币资金出资。

(2) 公司变更情况

2016 年 10 月 17 日,公司注册资本由人民币 100 万元变更为人民币 200 亿元。

2017 年 10 月 12 日,公司名称由“华润置地一二三四(深圳)商业运营管理有限公司”变更为“华润置地控股有限公司”。

2018 年 3 月末,公司的实收资本为人民币 200 亿元。

2023 年 12 月 27 日,公司注册资本由人民币 200 亿元变更为人民币 550 亿元。

截至本募集说明书签署日,发行人注册资本为人民币 550 亿元,实收资本仍为人民币 200 亿元。

2. 发行人转型规划

(1) 华润置地境内投资管理平台

根据华润置地境内投融资平台搭建安排,2016 年华润置地对其境内业务辐射范围进行了重新布局,按照项目开发的集中程度划分为华北大区、华东大区、华南大区、华西大区、东北大区和华中大区六个区域,其中华北大区包括北京市、山东省和山西省,华东大区包括江苏省、浙江省和上海市,华南大区包括深圳市、广东省和广西壮族自治区,华西大区包括四川省和重庆市,东北大区包括辽宁省、吉林省和黑龙江省,华中大区包括湖北省、湖南省和安徽省。目前由华润置地控股全资控股的 6 家区域性平台公司已经设立,分别为北京润置商业运营管理有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司、深圳市润投咨询有限公司、成都润盈置业有限公司、沈阳润置企业管理有限公司和武汉润置房地产开发有限公司,部分认缴注册资本金已经到位。2021 年,华南大区重新划分为华南大区和深圳大区,其中深圳大区包括深圳市、东莞市、惠州市、汕头市、汕尾市和揭阳市,华南大区为原华南大区除深圳大区部分。

由华润置地控股作为华润置地境内的投资管理平台，代表华润置地总部进行境内股权投资及资产管理。业务涉及房地产开发、建筑、长租公寓、康养医疗、影业及文体等业态，项目涉及北京、天津、郑州、上海、杭州、广州、汕头、中山、南宁、成都、西安、沈阳、哈尔滨、武汉、长沙、合肥等地区。

（2）华润置地境内土地投标平台

华润置地控股作为华润置地境内的拍地平台，参与全国范围内的土地竞拍和项目并购。一方面，成立专业土地竞拍团队和项目并购团队，快速响应华润置地各区域拿地和项目并购需求，提高拿地和项目并购的流程运作效率，从而加大土地竞拍和并购项目的成功率；另一方面，发挥总部平台优势，统筹调度各区域土地保证金资金和并购资金，实现集团全国土地竞拍和项目并购的集约化管理。

（3）华润置地境内主要资金管理平台

根据华润置地安排，华润置地控股作为华润置地境内的主要资金管理平台，统筹管理华润置地境内资金。

（二）最近三年实际控制人变化情况

最近三年内，发行人实际控制人未发生变化。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至 2023 年 3 月末，发行人股权结构如下：



（二）控股股东和实际控制人基本情况

1. 控股股东情况

华润置地控股有限公司的控股股东为华润（深圳）有限公司（以下简称“华润深圳”），华润深圳的相关情况如下：

注册名称：华润（深圳）有限公司

法定代表人：蒋慕川

注册资本：港币 640,000 万元

成立日期：2000 年 11 月 13 日

统一社会信用代码：91440300100018574B

注册地址：深圳市罗湖区宝安南路 1001 号华瑞大厦 7 楼

华润（深圳）有限公司的经营范围包括：一般经营项目是：在宗地号为 H102-0033、0034、0037、0038 的地块上从事房地产开发及经营；经营管理酒店（仅限分支机构经营）；附设商务中心；物业管理；国际经济、科技信息咨询及技术交流；溜冰、健身、台球、棋牌（不含麻将），溜冰培训；从事广告业务；酒店管

理咨询，文化艺术活动策划，展览展示策划及展销，艺术展览与画廊；出租部分商场、酒店设施、分租部分商场、酒店的场地予国内分租户从事合法经营；票务代理；服装、鞋帽（含商品展示）、金银制品、珠宝（含钻石）首饰、纸及纸制品（不含出版物）、文具玩具礼品、百货、精品工艺饰品、工艺美术品、美容化妆品、日用杂品、日用百货、电子产品、五金家电、文体用品、美术用品、针纺织品、皮革制品、家具、通讯设备、汽车装饰用品、汽车配件、五金制品、服装鞋帽的批发、零售；鞋包修理、服装修改；验光及配镜（除角膜接触镜）；洗衣、皮具护理（涉及许可证的凭证经营）；钟表的购销及上门维修；礼品包装；演出器材的租赁；为展览和会议提供商务配套服务；眼镜销售（不含隐形眼镜）；物业租赁；自营商品的仓储、搬运装卸、商品配送；进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：文件复印（不含图书、报纸、期刊、音像制品和电子出版物的编辑、出版、制作业务），游泳池、美容美发、桑拿按摩经营（凭相关许可证经营）；机动车停放服务；体育康复；定型包装食品（燕窝、酒类、茶叶）、预包装食品、保健食品、药品、医疗器械、酒类、冰淇淋、散装食品（含散装直接入口食品）的批发、零售；中西餐饮服务；热食类食品、冷食类食品、糕点类食品（含裱花类糕点）、冷热饮品（不含自酿酒）、日本料理（含生食海产品、凉菜）、泰国菜、中西餐饮（含凉菜、生食海产品、糕点、裱花蛋糕）制售；出版物、报纸、电子出版物、图书、期刊、音像制品的零售；劳务外包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产 65,729,150 万元，净资产 12,122,676 万元，2022 年营业收入为 10,565,656 万元，净利润为 1,400,193 万元。截至本募集说明书签署之日，华润深圳持有发行人的股权不存在质押、司法冻结或存在争议的情形。

2. 实际控制人情况

根据发行人最终股权控制路径：国务院国有资产监督管理委员会（100%）->中国华润有限公司（100%）->华润股份有限公司（100%）->华润（集团）有限公司（59.55%）->华润置地有限公司（100%）->Boom Go Group Limited（100%）

-->华润（深圳）有限公司（100%）-->华润置地控股有限公司，发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

3. 实际管理机构情况

华润置地控股有限公司的实际管理机构为华润置地有限公司，截至 2022 年 12 月 31 日，华润置地的相关情况如下：

公司名称：华润置地有限公司

法定股本：8 亿港元

注册日期：1996 年 7 月 3 日

注册地址：开曼群岛

主要办公地址：香港湾仔港湾道 26 号华润大厦 46 楼

香港商业登记证号码：20262000-000-09-15-5

联系人：任建辉

联系电话：0755-25856668

网址：<http://www.crland.com.hk/>

华润置地经营范围主要为房地产开发销售、投资物业收取租金并提供物业管理服务、酒店经营、建筑装饰服务以及其他业务，是华润集团旗下的地产子公司，注册地为开曼群岛，在香港上市，并于 2010 年 3 月 8 日起纳入恒生指数成份股。截至 2022 年末，华润置地总资产 10,813.32 亿元，净资产为 3,417.07 亿元，营业总收入为 2,070.61 亿元，净利润为 323.70 亿元。截至 2022 年末，华润置地物业开发已覆盖全球 83 个城市，2022 年度签约销售金额 3,013.26 亿元。

四、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，发行人与控股股东华润（深圳）有限公司具有清晰的股权关系及资产权属边界。作为依法成立的有限责任公司，发行人自主经营、自负盈亏，能够自主做出业务经营、财务投资、战略规划等决策。

发行人与控股股东、实际控制人之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的独立性情况说明如下：

事项	是/否	情形
发行人是否存在为控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人控制的其它企业提供担保的情形	否	-
发行人高级管理人员是否存在在控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人控制的其它企业中担任除董事、监事以外的其它职务的情形	否	-
发行人高级管理人员是否存在在控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人控制的其它企业领薪的情形	否	-
发行人与控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人控制的其他企业间是否存在职能机构混同的情形	否	-
发行人是否设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系	是	-
发行人是否独立开立了银行账户	是	-
是否存在与控股股东、控股股东或实际控制人控制的其它企业共享银行账户的情形	否	-
发行人货币资金存是否放于关联方的财务公司、控股股东或实际控制人开立的集团统筹账户、境外银行或其他机构的情况	否	-
发行人是否独立纳税	是	-
发行人是否与控股股东、实际控制人签署资金管理协议（资金池模式）	否	-
公司生产经营是否存在严重依赖与控股股东、控股股东或实际控制人控制的其他企业之间的关联交易的情形	否	-

（一）资产独立情况

发行人所有的资金与控股股东完全分开，公司拥有独立、完整的业务体系及相关资产。发行人及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

（二）人员独立情况

发行人具有独立的劳动、人事和薪金福利管理体系。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（三）机构独立情况

发行人机构独立于控股股东，具有健全的、适应公司发展需要的组织结构；股东、董事会和高级管理人员之间责权分明，相互制约，运作良好，具有较为完善的公司治理机构。公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控

制的其他企业不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人机构设置的情况。

（四）财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；发行人的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，建立了规范、独立的会计核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策。发行人独立在银行开设账户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

（五）业务独立情况

发行人作为华润置地有限公司搭建的投融资平台，业务结构完整，已建立健全投融资业务经营体系，可根据华润置地有限公司的业务辐射范围及项目开发的集中程度独立、自主完成股权投资，并参与全国范围内的土地竞拍和项目并购。发行人具备独立完整的业务发展及自主经营的能力。

五、发行人重要权益投资情况

（一）控股子公司

截至 2022 年末，发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 246 家，基本情况如下：

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
1	汕头市华润置地地产发展有限公司	汕头市	房地产开发	90,000.00	51	-	51	
2	广西联合佳成置业有限公司	南宁市	房地产开发	65,000.00	51	-	51	
3	南宁西园润成房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	500.00	-	51	51	
4	广州璟仑房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	120,000.00	60	-	60	
5	广州朋识房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	60,000.00	60	-	60	
6	汕头市润侨地产发展有限公司	汕头市	房地产开发	60,000.00	51	-	51	
7	润加速创业服务(深圳)有限公司	深圳市	商务服务	100.00	100	-	100	
8	沈阳润置企业管理有限公司	沈阳市	商务服务	500,000.00	100	-	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
9	沈阳华润润家养老服务有限公司	沈阳市	养老服务	15,000.00	-	100	100	
10	沈阳润丰房地产有限公司	沈阳市	房地产开发	17,000.00	-	100	100	
11	沈阳润地房地产有限公司	沈阳市	房地产开发	40,000.00	-	100	100	
12	大连润海房地产有限公司	大连市	房地产开发	218,000.00	-	100	100	
13	大连润品房地产有限公司	大连市	房地产开发	18,000.00	-	100	100	
14	杭州润城房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	290,000.00	-	100	100	
15	湛江市润投房地产有限公司	湛江市	商务服务	47,000.00	-	100	100	
16	柳州润柳置业开发有限公司	柳州市	房地产开发	147,000.00	-	60	60	
17	东莞市万象松湖房地产有限公司	东莞市	房地产开发	68,000.00	-	100	100	
18	汕尾市润兴房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	130,000.00	-	51	51	
19	惠州市润佳发展有限公司	惠州市	房地产开发	100,000.00	-	80	80	
20	崇左市润投房地产有限公司	崇左市	商务服务	28,823.00	-	49	51	注 1
21	珠海市润地房地产有限公司	珠海市	房地产开发	40,000.00	-	100	100	
22	东莞市润合房地产有限公司	东莞市	房地产开发	1,000.00	-	70	70	
23	呼和浩特华润房地产开发有限公司	呼和浩特市	房地产开发	23,000.00	-	100	100	
24	大连润地房地产有限公司	大连市	房地产开发	16,000.00	-	100	100	
25	沈阳润府房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	5,300.00	-	100	100	
26	沈阳润品房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	80,000.00	-	100	100	
27	哈尔滨润府房地产开发有限公司	哈尔滨市	房地产开发	40,000.00	-	100	100	
28	哈尔滨润新房地产开发有限公司	哈尔滨市	房地产开发	30,000.00	-	100	100	
29	华润城市交通设施开发(沈阳)有限公司	沈阳市	房地产开发	68,000.00	-	100	100	
30	南宁华润置地北湖房地产有限公司	南宁市	房地产开发	60,000.00	100	-	100	
31	上海泓喆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	1,000,000.00	100	-	100	
32	温州富茂房地产开发有限公司	温州	房地产开发	43,000.00	-	100	100	
33	上海市晋昌房地产有限公司	上海	房地产开发	3,000.00	-	100	100	
34	杭州卓越润达置业有限公司	杭州	房地产开发	130,000.00	-	50	51	注 1

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
35	杭州润地亚运村开发有限公司	杭州	房地产开发	460,000.00	-	66	66	
36	宁波润景房地产开发有限公司	宁波	房地产开发	40,000.00	-	51	51	
37	温州润杰房地产开发有限公司	温州	房地产开发	324,000.00	-	100	100	
38	徐州铭圣房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	40,000.00	-	100	100	
39	徐州荣润房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	22,500.00	-	50	51	注 1
40	华润城市交通设施开发(沈阳)有限公司	沈阳市	房地产开发	68,000.00	-	100	100	
41	沈阳润投房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	208,000.00	-	100	100	
42	大连润新房地产有限公司	大连市	房地产开发	87,000.00	-	100	100	
43	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	内蒙古	批发	50,000.00	-	80	100	
44	沈阳润城房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	67,000.00	-	100	100	
45	沈阳润嘉房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	99,000.00	-	100	100	
46	嘉兴润桐置业有限公司	嘉兴	房地产开发	50,000.00	-	100	100	
47	义乌市润隆商业管理有限公司	义乌	房地产开发	1,000.00	-	100	100	
48	无锡润祥房地产开发有限公司	无锡市	商务服务业	58,000.00	-	100	100	
49	温州润茂房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	240,000.00	-	51	51	
50	杭州润汀商业地产有限公司	杭州市	房地产开发	1,000.00	-	70	70	
51	嘉兴润善建设开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	55,000.00	-	51	51	
52	深圳市润投咨询有限公司	深圳市	商务服务	1,000,000.00	100	-	100	
53	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	深圳市	房地产开发	290,000.00	-	70	70	
54	福清市润投房地产开发有限公司	福清市	房地产开发	29,000.00	-	100	100	
55	华润置地深南发展(深圳)有限公司	深圳市	房地产开发	100,000.00	-	51	51	
56	西安中央文化商务区控股有限公司	西安市	商务服务	100,000.00	-	70	70	
57	福州市润投房地产有限公司	福州市	房地产开发	25,000.00	-	100	100	
58	佛山市润锦房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	18,000.00	-	100	100	
59	江门市润地房地产有限公司	江门市	商务服务	45,000.00	-	100	100	
60	厦门润投房地产开发有限公司	厦门市	房地产开发	36,000.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
61	东莞市润溪房地产有限公司	东莞市	房地产开发	34,999.00	-	100	100	
62	深圳市润置城市建设管理有限公司	东莞市	房地产开发	18,000.00	-	100	100	
63	广州市润悦房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	1,000.00	-	51	51	
64	广州市润晔置业有限公司	广州市	房地产开发	1,000.00	-	50	51	注 1
65	肇庆市润增置业有限公司	肇庆市	房地产开发	2,000.00	-	100	100	
66	揭阳祥越实业投资有限公司	揭阳市	房地产开发	70,000.00	-	50	51	注 1
67	东莞市润石房地产有限公司	东莞市	房地产开发	55,000.00	-	100	100	
68	华润置地(湛江)有限公司	湛江市	房地产开发	1,000.00	-	100	100	
69	深圳市润朗房地产有限公司	深圳市	房地产开发	80,000.00	-	100	100	
70	柳州轨道润投置业发展有限公司	柳州市	房地产开发	235,000.00	-	51	51	
71	惠州市润衡房地产有限公司	惠州市	房地产开发	101,695.00	-	100	100	
72	惠州市润浩房地产有限公司	惠州市	房地产开发	65,000.00	-	51	51	
73	广州臻通实业发展有限公司	广州市	房地产开发	1,000.00	-	60	60	
74	深圳市润和诚房地产有限公司	深圳市	房地产开发	10,000.00	-	51	51	
75	深圳市润鹏置业发展有限公司	深圳市	房地产开发	62,008.00	-	100	100	
76	华润置地(东莞)有限公司	东莞市	房地产开发	180,000.00	-	100	100	
77	南宁市悦年华康复医院有限公司	南宁市	批发	5,000.00	-	100	100	
78	华润田心置地有限公司	深圳市	电信、广播电视和卫星传输服务	170,000.00	-	100	100	
79	佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	227,000.00	-	100	100	
80	广州市润尚房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	76,000.00	-	100	100	
81	东莞市润林房地产有限公司	东莞市	房地产开发	100,000.00	-	51	51	
82	成都润置置业有限公司	成都市	房地产开发	150,000.00	100	-	100	
83	西安奥体中心控股有限公司	西安市	商务服务	150,000.00	-	70	70	
84	西安丝路国际会展中心有限公司	西安市	商务服务	200,000.00	-	70	70	
85	武汉润置房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	500,000.00	100	-	100	
86	赣州润地置业有限公司	赣州市	房地产开发	26,100.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
87	兰州润泽置地有限公司	兰州市	房地产开发	60,000.00	-	100	100	
88	合肥润置房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	50,000.00	-	100	100	
89	长沙润置房地产开发有限公司	长沙市	商务服务	65,000.00	-	100	100	
90	长沙润利房地产开发有限公司	长沙市	商务服务	34,000.00	-	100	100	
91	阜阳润置房地产开发有限公司	阜阳市	商务服务	219,608.00	-	51	51	
92	武汉美丰采房地产有限公司	武汉市	房地产开发	1,429.00	-	30	66.67	注 1
93	长沙润置雨花房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	100,000.00	-	80	80	
94	武汉润邦房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	125,000.00	-	55.56	55.56	
95	武汉润联志合房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	113,500.00	-	51	51	
96	北京润置商业运营管理有限公司	北京市	商务服务	1,000,000.00	100	-	100	
97	天津润粮置业有限公司	天津市	房地产开发	123,529.00	-	51	51	
98	济南华泉房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	5,000.00	-	89	89	
99	济南华置房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	45,000.00	-	89	89	
100	北京梓文房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	120,000.00	-	100	100	
101	河南天地康健置业有限公司	新乡市	房地产开发	3,144.00	-	50	51	注 1
102	许昌华置房地产开发有限公司	许昌市	房地产开发	1,000.00	-	100	100	
103	河南润置兴东房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	100,000.00	-	60	60	
104	唐山京润曙光房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发	75,000.00	-	73.33	73.33	
105	华润置地发展(北京)有限公司	北京市	房地产开发	164,286.00	-	30	51	注 1
106	北京澜鑫置业有限公司	北京市	房地产开发	34,000.00	-	100	100	
107	石家庄润联房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发	34,000.00	-	100	100	
108	太原润辰房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	31,415.89	-	65	65	
109	张家口润欣房地产开发有限公司	张家口市	房地产开发	3,200.00	-	100	100	
110	青岛润置联合投资有限公司	青岛市	商务服务	80,000.00	-	49	79	注 1
111	北京润源置业有限公司	北京市	房地产开发	62,000.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		表决权比例(%)	备注
					直接	间接		
112	河南润正房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	68,000.00	-	50	51	新并购/注1
113	廊坊润郡澜诚房地产开发有限公司	廊坊市	房地产开发	23,000.00	-	100	100	
114	石家庄润广房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发	56,000.00	-	100	100	
115	青岛润置华城投资有限公司	胶州市	商务服务业	28,500.00	-	49	51	注1
116	成都润盈置业有限公司	成都市	房地产开发	500,000.00	100	-	100	
117	成都润星置业有限公司	成都市	房地产开发	22,000.00	-	100	100	
118	宜宾润汇房地产开发有限公司	宜宾市	房地产开发	60,000.00	-	100	100	
119	贵阳润林置业有限公司	贵阳市	房地产开发	1,000.00	-	100	100	
120	兰州润和置地有限公司	兰州市	房地产开发	55,000.00	-	100	100	
121	西安国际港务区润泽房地产有限公司	西安	房地产开发	50,000.00	-	100	100	
122	贵阳润泽置业有限公司	贵阳	房地产开发	94,000.00	-	100	100	
123	广西华润基金管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000.00	80	-	80	
124	南宁深润投资管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000.00	-	100	100	
125	华润置地(武汉)数据咨询服务有限公司	武汉市	商务服务	5,000.00	100	-	100	
126	万影影业(深圳)有限公司	深圳市	广播、电视、电影和影视录音制作	30,000.00	100	-	100	
127	华润文化体育发展有限公司	深圳市	体育	10,000.00	100	-	100	
128	有巢住房租赁(深圳)有限公司	深圳市	商务服务	50,000.00	100	-	100	
129	有巢房屋租赁(上海)有限公司	上海市	商务服务	20,000.00	-	100	100	
130	上海有巢优厦房屋租赁有限公司	上海市	房地产租赁	15,000.00	-	100	100	
131	润沃房地产开发经营(上海)有限公司	上海市	房地产开发	33,000.00	-	100	100	
132	润灏房屋租赁(上海)有限公司	上海	商务服务	39,000.00	-	100	100	
133	华润置地(珠海)有限公司	珠海市	商务服务	48,000.00	100	-	100	
134	华润城市交通设施管理(深圳)有限公司	深圳市	商务服务	6,000.00	100	-	100	
135	华润建筑有限公司	北京市	建筑安装	120,000.00	100	-	100	
136	上海华润建筑设计研究院有限公司	上海市	专业技术服务	300.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
137	赣州润地建设管理有限公司	赣州市	专业技术服务	200.00	-	100	100	
138	武汉润济养老院有限公司	武汉市	商务服务	2,000.00	60	-	60	
139	广州润康养老发展有限公司	广州市	养老服务	879.00	95	-	95	
140	润地康养(深圳)产业发展有限公司	深圳市	商务服务	100,000.00	100	-	100	
141	湖南润地健康养老服务有限公司	长沙市	养老	360.00	-	100	100	
142	华润置地(沈阳)有限公司	沈阳市	房地产开发	22,500.00	51.11	-	51.11	
143	华润置地(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	2,000.00	-	51	51	
144	华润置地(苏州)有限公司	苏州市	房地产开发	239,855.00	75	-	75	
145	华润置地(盐城)有限公司	盐城市	房地产开发	20,000.00	-	100	100	
146	华润置地南京发展有限公司	南京市	房地产开发	100,000.00	-	60	60	
147	华润置地南京开发有限公司	南京市	商务服务	2,000.00	-	100	100	
148	华润置地(苏州)建设有限公司	苏州市	房地产开发	70,000.00	-	100	100	
149	华润置地(常州)有限公司	常州市	房地产开发	416,138.00	51	-	51	
150	重庆华润置地渝新房地产有限公司	重庆市	房地产开发	92,006.00	-	51	51	
151	重庆华润置地隆盛房地产有限公司	重庆市	房地产开发	69,000.00	-	100	100	
152	合肥润展房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	39,000.00	-	100	100	
153	常州润泓房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	50,000.00	-	36	70	注 1
154	合肥润创房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	73,000.00	-	51	51	
155	南通润腾房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	155,840.00	-	51	51	
156	华润置地(苏州)地产置业有限公司	苏州市	房地产开发	23,000.00	-	57.98	57.98	
157	深圳市润悦房地产有限公司	深圳市	商务服务	280,000.00	-	51	51	
158	华润置地(苏州)实业有限公司	江苏	房地产开发、物业管理	4,100.00	-	100	100	
159	温州润祥房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	5,000.00	-	51	51	
160	华润置地(无锡)开发有限公司	无锡	房地产开发	99,013.00	-	51	51	
161	江阴润澄房地产开发有限公司	江苏	房地产开发、物业管理	160,000.00	-	75	75	
162	南京润渤房地产开发有限公司	南京	房地产开发	23,000.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		表决权比例(%)	备注
					直接	间接		
163	无锡润驰房地产开发有限公司	无锡市	房地产业	41,000.00	-	51	51	
164	合肥润开房地产开发有限公司	合肥市	商务服务业	65,000.00	-	51	51	
165	上海奔汇投资咨询有限公司	上海市	商务服务	300,100.00	99.97	-	100	
166	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	450,000.00	-	50.01	51	
167	华润置地(泰州)有限公司	泰州市	房地产开发	86,155.00	30	-	66.67	注 1
168	华润置地(昆山)发展有限公司	昆山市	房地产开发	20,000.00	-	51	51	
169	四川润地盛樾养老服务有限公司	成都市	养老服务	1,632.52	51	-	51	
170	华润置地城市更新(深圳)有限公司	深圳市	房地产开发	30,000.00	100	-	100	
171	南京卫元舟实业有限公司	南京	商务服务	3,793.56	70.6	-	70.6	
172	南京钟颐护理院管理有限公司	南京	社会工作	100.00	-	70.6	70.6	
173	成都武润置业有限公司	成都	房地产开发	100,000.00	51	-	51	
174	深圳市润里房地产有限公司	深圳市	房地产开发	1,000.00	100	-	100	
175	深圳市德润未来教育科技有限公司	深圳市	商务服务业	8,000.00	100	-	100	
176	长春德润教育科技有限公司	长春市	商务服务业	2,000.00	-	100	100	
177	北京市德润未来教育科技有限公司	北京市	商务服务业	500.00	-	100	100	
178	广东省润投咨询有限公司	广州市	商务服务业	1,000,000.00	100	-	100	
179	有巢生活住房租赁(深圳)有限责任公司	深圳市	商务服务业	2,000.00	100	-	100	
180	润沃住房租赁(深圳)有限责任公司	深圳市	商务服务业	42,000.00	100	-	100	
181	深圳昆瑞商务信息有限公司	深圳市	商务服务业	100.00	100	-	100	
182	深圳运瑞商务咨询有限公司	深圳市	商务服务业	100.00	100	-	100	
183	南宁轨道华润置地有限公司	南宁市	商务服务业	240,000.00	51	-	51	
184	北京顺和润致置业有限公司	北京市	商务服务业	850,000.00	-	50	51	注 1
185	南京润玺房地产开发有限公司	南京	商务服务业	820,000.00	-	28.05	55	注 1
186	南京润鼎房地产开发有限公司	南京	房地产开发	85,000.00	-	51	51	
187	东莞市东润房地产有限公司	东莞市	商务服务业	104,000.00	-	51	51	
188	徐州盛玺房地产开发有限公司	徐州市	房地产业	70,000.00		100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
189	武汉润展房地产开发有限公司	武汉市	房地产业	12,000.00		100	100	
190	深圳前海橙仓科技互联有限公司	深圳市	软件和信息技术服务	1,000.00	100		100	
191	彭州润璟房地产开发有限公司	彭州市	房地产业	31,000.00		100	100	
192	深圳市润昇房地产有限公司	深圳市	房地产业	122,000.00		100	100	
193	南京卫元舟物业管理有限公司	南京市	房地产业	120,000.00		70.6	70.6	
194	湖北联辰房地产开发有限公司	鄂州市	房地产业	2,922.58	-	15.78	51	新并 购/注 1
195	佛山市润穗房地产开发有限公司	佛山市	房地产业	64,670.00	30	-	70	新并 购/注 1
196	大连润悦房地产开发有限公司	大连市	零售业	14,000.00	-	100	100	新设
197	西安国际港务区润辉房地产开发 有限公司	西安市	房地产业	68,000.00	-	70	70	新设
198	南京润品房地产开发有限公司	南京市	商务服务业	97,000.00	-	51	51	新设
199	润安(成都)体育文化发展有限 责任公司	成都市	体育	10,000.00	-	70	70	新设
200	济南万娱发展有限公司	济南市	租赁业	10,000.00	-	89	89	新设
201	济南润泰房地产开发有限公司	济南市	商务服务业	42,000.00	-	30	51	新设/ 注 1
202	昆山润玺房地产有限公司	苏州市	房屋建筑业	150,000.00	-	51	51	新设
203	三亚润投投资有限公司	三亚市	房地产业	450,000.00	-	90	90	新设
204	深圳市润北房地产有限公司	深圳市	房地产业	250,000.00	-	100	100	新设
205	深圳市润商房地产有限公司	深圳市	房地产业	68,000.00	-	100	100	新设
206	东莞市松润房地产有限公司	东莞市	房地产业	456,258.00	-	100	100	新设
207	温州润滨房地产开发有限公司	温州市	房地产业	5,000.00	-	51	51	新设
208	成都华锦铭弘实业有限公司	成都市	房地产业	204,000.00	-	50.1	50.1	新设
209	西安飞和房地产开发有限公司	西安市	房地产业	333.33	-	70	70	新并 购
210	郑州润投酒店管理有限公司	郑州市	房地产业	6,403.00	-	60	60	新设
211	郑州润颂商业运营管理有限公司	郑州市	商务服务业	6,236.00	-	60	60	新设
212	润信智能科技有限公司	深圳市	软件和信息技术服务 业	11,000.00	-	100	100	新设

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
213	深圳市润铁房地产咨询有限公司	深圳市	商务服务业	242,900.00	-	51	51	新设
214	成都润泽蓉兴商业运营管理有限公司	成都市	住宿业	500.00	-	100	100	新设
215	东莞市海润房地产有限公司	东莞市	房地产业	288,559.00	-	60	60	新设
216	上海德泽置业有限公司	上海市	房地产业	1,000.00	-	51	51	新并购
217	苏州润悦招禧置业有限公司	苏州市	房地产业	1,000.00	-	51	51	新设
218	浙江温润房地产开发有限公司	温州市	房地产业	5,100.00	-	100	100	新设
219	杭州大地航空投资有限公司	杭州市	商务服务业	150,000.00	51	-	51	新并购
220	华润置地(山东)发展有限公司	济南市	房地产业	202,714.29		30	66.67	注 1
221	华润(深圳)地产发展有限公司	深圳市	房地产业	214,285.71		30	51	注 1
222	杭州润耀房地产开发有限公司	杭州市	房地产业	200,000.00	-	51	51	新设
223	成都润兆欣房地产开发有限公司	成都市	商务服务业	90,000.00	-	51	51	新设
224	上海润经巢房屋租赁有限公司	上海市	房地产业	19,448.91	-	100	100	新设
225	深圳市润明房地产有限公司	深圳市	批发业	70,000.00	-	100	100	新设
226	深圳市润樾房地产有限公司	深圳市	房地产业	80,000.00	-	100	100	新设
227	嘉兴润升建设开发有限公司	嘉兴市	建筑装饰、装修和其他建筑业	120,000.00	-	30	51	新并购/注 1
228	福州润兴房地产有限公司	福州市	房地产业	132,000.00	-	54.55	54.55	新设
229	湛江市润置房地产有限公司	湛江市	房地产业	100,000.00	-	51	51	
230	西安润新房地产有限公司	西安市	房地产业	89,000.00	-	100	100	
231	呼和浩特润置房地产开发有限公司	呼和浩特市	房地产业	34,000.00	-	100	100	新设
232	河南康隆置业有限责任公司	郑州市	房地产业	20,000.00	-	60	60	新并购
233	杭州润杭商业地产有限公司	杭州市	房地产业	640,000.00	-	51	51	新设
234	郑州康隆物业管理有限公司	郑州市	房地产业	100.00	-	60	60	新设
235	佛山市顺德区润峰房地产有限公司	佛山市	商务服务业	150,000.00	-	100	100	新设
236	西咸新区润津城市管理有限公司	咸阳市	专业技术服务业	1,000.00	-	70	70	新设

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		表决权比例(%)	备注
					直接	间接		
237	深圳市润富房地产有限公司	深圳市	房地产业	1,000.00	-	100	100	新设
238	长沙润山置业有限公司	长沙市	房地产业	57,000.00	-	100	100	新设
239	昆山博凯置业有限公司	苏州市	公共设施管理业	145,000.00	-	51	51	新并购
240	义乌市润腾置业有限公司	金华市	房地产业	75,000.00	-	51	51	新设
241	上海润泗巢房屋租赁有限公司	上海市	房地产业	20,827.75	-	100	100	新设
242	南通润创房地产开发有限公司	南通市	房地产业	15,000.00	-	30	51	新设/注 1
243	成都稳石置业有限公司	成都市	房地产业	64,200.00	-	51	51	新设
244	广州市润泓房地产开发有限公司	广州市	房地产业	420,000.00	-	98	98	新设
245	北京合盛润景置业有限公司	北京市	建筑装饰	327,000.00	-	51	51	新并购
246	北京睿清建筑装饰工程有限公司	北京市	建筑装饰	1,000.00	-	51	51	新并购

注：尽管发行人控股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，因此作为合并报表范围内子公司进行处理。

发行人主要控股子公司简介如下：

1. 华润建筑有限公司

华润建筑有限公司注册资本为 120,000 万元，注册地为北京。该公司经营范围为：各类建筑工程及线路、管道和设备安装的咨询、承包、监理；建筑材料、木材、钢材、化工材料的销售（国家有专项专营规定的除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 2,630,522 万元，总负债为人民币 2,216,011 万元，所有者权益合计为人民币 414,512 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 705,733 万元，净利润为人民币 39,128 万元。

2. 华润置地（沈阳）有限公司

华润置地（沈阳）有限公司注册资本为人民币 22,500 万美元，注册地为沈阳。该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营，食品销售，黄金及其制品进出口，餐饮服务，餐饮服务（不产生油烟、异味、废气），生活美容服务，理

发服务，洗浴服务，医疗美容服务，酒吧服务（不含演艺娱乐活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁，非居住房地产租赁，物业管理，房地产经纪，针纺织品销售，服装服饰零售，服装服饰批发，体育用品及器材批发，体育用品及器材零售，金银制品销售，珠宝首饰批发，家用电器销售，电子产品销售，五金产品零售，机械零件、零部件销售，五金产品批发，家具销售，建筑装饰材料销售，日用百货销售，日用品销售，日用品批发，卫生用品和一次性使用医疗用品销售，第一类医疗器械销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），国内贸易代理，微型客车租赁经营服务，会议及展览服务，洗染服务，体育健康服务，健身休闲活动，酒店管理，科技中介服务，眼镜销售（不含隐形眼镜），日用产品修理，居民日常生活服务，鞋和皮革修理，服饰制造，停车场服务，广告设计、代理，广告制作，广告发布，化妆品批发，化妆品零售，珠宝首饰零售，食品进出口，保健食品（预包装）销售，货物进出口，进出口代理，体育场地设施经营（不含高危性体育运动），体验式拓展活动及策划，组织文化艺术交流活动，皮革制品销售，票务代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 616,920 万元，总负债为人民币 264,856 万元，所有者权益合计为人民币 352,064 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 24,680 万元，净利润为人民币 1,513 万元。

3. 华润（深圳）地产发展有限公司

华润（深圳）地产发展有限公司成立于 2007 年 4 月 26 日，注册资本 214,285.7143 万元，注册地址为深圳市罗湖区清水河街道银湖社区北环大道 1028 南方制药厂后花园 23 栋 101。该公司经营范围为：一般经营项目是：无，许可经营项目是：在 H401-0002、H401-0003、H401-0045 地块上从事房地产开发经营；提供物业管理、咨询服务；提供商场管理及咨询服务、酒店管理；从事广告业务；从事游泳池经营（取得许可后经营），健身、台球、棋牌（不含麻将）；中西餐饮；美容美发（以上经营项目须取得相关许可证和资质证后方可经营）；服装、鞋帽、金银制品、珠宝（不含裸钻）首饰的批发；日用百货、电子产品、五金家电、文体用品、预包装食品（含复热预热包装食品）、散装食品（含散装直接入

口食品)的进出口及相关配套业务(以上商品进出口不涉及国贸经营、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品,涉及其它专项规定管理的商品按国家有关规定办理)。

截至 2022 年末,该公司的总资产为人民币 270,012 万元,总负债为人民币 50,168 万元,所有者权益合计为人民币 219,844 万元;2022 年度该公司实现营业收入人民币 16,171 万元,净利润为人民币 3,032 万元。

4. 华润置地(山东)发展有限公司

华润置地(山东)发展有限公司成立于 2010 年 11 月 17 日,注册资本 202,714.285714 万美元,注册地址济南市市中区纬二路 1 号东泰凯悦中心 23 层。该公司经营范围为:从事兴隆旅游地产项目(东至黑峪顶,西至鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司,北至西姑山,南至九女山)的房地产开发与经营;房地产信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。经营期限:2010 年 11 月 17 日至 2040 年 11 月 16 日。

截至 2022 年末,该公司的总资产为人民币 1,157,418 万元,总负债为人民币 246,713 万元,所有者权益合计为人民币 910,705 万元;2022 年度该公司实现营业收入人民币 131,095 万元,净利润为人民币 11,744 万元。

5. 华润置地(苏州)有限公司

华润置地(苏州)有限公司注册资本为人民币 239,655 万元,注册地为苏州市。该公司经营范围为:从事房地产开发、建设(限制类项目除外);房地产出售、出租,物业管理,房地产信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2022 年末,该公司的总资产为人民币 684,882 万元,总负债为人民币 281,421 万元,所有者权益合计为人民币 403,462 万元;2022 年度该公司实现营业收入人民币 3,928 万元,净利润为人民币 9,039 万元。

6. 北京润置商业运营管理有限公司

北京润置商业运营管理有限公司注册资本为人民币 1,000,000 万元,注册地为北京。该公司经营范围为:企业管理咨询;企业管理;市场调查。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依

批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 7,908,337 万元，总负债为人民币 4,461,670 万元，所有者权益合计为人民币 3,446,666 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 1,287,668 万元，净利润为人民币 222,423 万元。

（二）公司对其他企业的重要权益投资情况

截至 2022 年末，发行人共有 2 家重要合营企业和联营企业，主要情况如下：

企业名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	发行人持股比例（%）	发行人表决权比例（%）
合营企业					
南京华铎房地产开发有限公司	南京	房地产开发	360,000 万	50.00	50.00
联营企业					
宁波轨道交通华润置地有限公司	宁波	房地产开发	219,000 万	51.00	51.00

注：发行人的重要合营企业南京华铎房地产开发有限公司、重要联营企业宁波轨道交通华润置地有限公司均采用权益法核算，该投资对发行人活动不具有战略性。

1. 南京华铎房地产开发有限公司

南京华铎房地产开发有限公司注册资本为 360,000 万元人民币，注册地为南京。该公司的经营范围为：在依法受让的编号为 No.2017G29 地块从事房地产开发、经营（须取得许可或批准后方可经营）；商品房销售、租赁；物业管理；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 1,027,936 万元，总负债为人民币 692,804 万元，所有者权益合计为人民币 335,132 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 224,489 万元，净利润为人民币-21,910 万元。

2. 宁波轨道交通华润置地有限公司

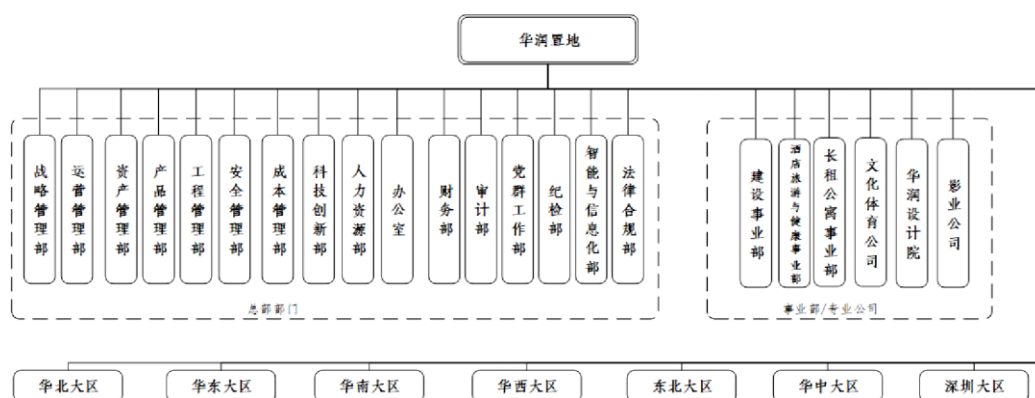
宁波轨道交通华润置地有限公司注册资本为 219,000 万元人民币，注册地为宁波。该公司的经营范围为：房地产开发经营；室内装潢；物业服务；停车场管理；酒店管理服务；会务服务；房地产信息咨询；房地产营销策划以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 1,547,172 万元，总负债为人民币 1,221,276 万元，所有者权益合计为人民币 325,896 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 281,164 万元，净利润为人民币 32,832 万元。

六、发行人组织架构、公司治理机制和主要内部管理机制

（一）发行人组织架构

截至本募集说明书出具日，发行人的组织结构如下图所示：



（二）公司治理结构

1. 股东

公司股东为华润（深圳）有限公司，股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）审议批准公司的股权质押方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （9）对发行公司债券作出决定；

(10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(11) 修改公司章程；

(12) 公司章程规定的其他职权。

2. 董事会

公司设董事会，对股东负责。董事会由 3 名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长 1 名，由股东委派产生。

董事长和董事任期 3 年，任期届满，经股东重新委派可连任。董事会会议应有三分之二及以上的董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，必须经全体董事三分之二及以上通过。

董事会行使下列职权：

(1) 向股东报告工作，并执行股东的决定；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券等方案；

(6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案；

(7) 制订公司的股权质押方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 公司章程规定的其他职权。

3. 监事

公司不设监事会，设监事 1 名，由股东委派，每届任期 3 年。任期届满，经股东重新委派可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或章程的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司利益时，要求其予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 公司章程规定的其他职权。

4. 公司的经营管理

公司设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(三) 主要职能部门

公司总部职能部门由战略管理部、运营管理部、资产管理部、产品管理部、工程管理部、安全管理部、成本管理部、科技创新部、人力资源部、办公室、财务部、审计部、党群工作部、纪检部、智能与信息化部、法律合规部 16 个部室组成，另外包括酒店旅游与健康事业部、长租公寓事业部、建设事业部、文化体

育公司、华润设计院、影业公司 6 个事业部/分公司。

1. 战略管理部

负责公司战略及发展研究、战略规划、投资等方面的管理。

2. 运营管理部

负责公司运营、营销、客关、精益等方面的管理。

3. 资产管理部

负责公司重资产的投后管理、产品管理、重资产投资与运营。

4. 产品管理部

负责销售类项目产品定位及设计管理、开展客户研究工作。

5. 工程管理部

负责招标采购、计划与技术管理。

6. 安全管理部

负责安全体系管理、风险管理、节能减排管理、员工健康管理、监督管理、应急管理、应急管理。

7. 成本管理部

负责公司全业态全过程成本管理。

8. 科技创新部

负责科技创新、产业地产的研究、推动和统筹管理。

9. 人力资源部

负责提供人力资源专业指导和服务、推进公司人力资源工作、提升组织能力和组织效率。

10. 办公室

负责公司的公文管理、行政后勤管理、固定资产管理、企业文化管理、品牌管控、舆情管理。

11. 财务部

负责资本、资金、税务、成本、会计及投资者关系管理。

12. 审计部

在公司董事会的领导下，履行审计监督管理职能。

13. 党群工作部

负责公司党务工作、青年工作、群众工作及公益活动管理。

14. 纪检部

负责纪检工作规划、制度建设、办信办案、巡视巡察等管理。

15. 智能与信息化部

制订公司信息化建设方案并提供信息化咨询、实施与培训服务；负责公司信息资产与信息安全管理。

16. 法律合规部

负责公司整体及下属各单位的法律事务管理和法律咨询服务，保障公司依法决策、依法经营管理及维护公司合法权益。

17. 酒店旅游与健康事业部

负责酒店管理体系建设及发展规划、酒店投资定位、设计、工程、成本、采购、开业、运营管理；负责养老地产发展研究、投资、产品及运营等管理。

18. 长租公寓事业部

负责长租公寓管理体系建设及发展规划、投资、产品管理、营销及运营等管理。

19. 建设事业部

核心业务为大型复杂工程施工总承包、机电总承包、工程代建等。

20. 文化体育公司

作为轻资产运营为核心的文化体育空间整体解决方案及内容服务商，负责场馆运营、产业内容服务、文体产业基金等工作。

21. 华润设计院

主要为置地内部项目提供工程设计全阶段综合解决方案。

22. 影业公司

负责公司自有品牌的投资和运营。

（四）内部管理机制

1. 财务管理制度

公司实行“总部-大区/事业部-城市公司”三级管控，分别设置总部财务部、大区/事业部财务部和城市公司财务部。同时，实行以战略为导向的全面预算管理体系，在对历史经营成果和对未来进行充分分析、论证的基础上，围绕战略目标和规划，对一定时期内的资金筹集和资产配置、各项收入和支出、经营成果及分配等方面做出的具体安排。

公司采用价值型财务管理，通过合理的资本结构安排、专业的现金创造推动和现金管理、低成本及创新的资金筹集以及建设性的资产配置建议等，从财务的角度推动公司实现价值创造，支持公司业务长远发展。

2. 投资管理制度

公司为了实施总体战略及行业战略，从而达到合理配置资源，优化资产结构，做大做强的目的，制定了公司投资管理制度，促进了投资决策的程序化、科学化，保证公司的可持续发展。投资管理制度对公司投资项目选择、可行性研究、项目评估、项目批准、项目管理都做出了明确规定。

3. 融资管理制度

公司实行融资权集中管理的融资管理制度。公司总部负责统筹管理其附属公司的重大融资事项，并制定和实施总部及下属资本结构非独立公司的资金筹集方案。

4. 人力资源管理制度

公司具备完善的人力资源管理制度，主要包括员工守则、企业人员招聘、薪酬管理、培训工作及经理人的标准、管理、评价、考核等五个方面。

5. 审计制度

公司设立审计部，审计部向公司董事会负责并报告工作。公司内部审计主要是审查和评价公司及其所属子公司的经营活动、风险管理、内部控制的合法性、

适当性和有效性，以及财务信息的可靠性与完整性，并提出改善建议，促进公司经营目标的实现。

6. 内部资金管理制度

发行人建立了对库存现金、银行关系管理、银行户口及存款、银行付款、对外融资、内部存贷、项目付款、担保及金融市场投资等方面的资金管理制度。

发行人根据业务经营特点和管理需要，对下属公司的资金实现统一管理，提高整体资金效益。

除资金归集外，发行人内部关联企业之间的资金往来，需经过相应内部审批程序，并明确往来双方的权利义务。

7. 对外担保管理制度

发行人建立了严格的对外担保管理制度，原则上严禁各级公司为发行人之外的公司（非由发行人及附属公司拥有股权的公司）提供任何形式的担保，发行人及下属公司对非全资公司提供担保，担保比例不得超过所持股权比例。

8. 衍生交易管理制度

发行人严格规范衍生交易管理，开展衍生交易业务必须严格坚持套期保值的原则，衍生交易的交易期限、现金流交割周期原则上须与基础资产一致，严禁通过衍生交易投机获利。

9. 关联交易管理制度

发行人的股东华润置地有限公司在香港上市，按照香港联合交易所证券上市规则的要求，遵守相关申报、公告及获独立股东批准的规定；发行人作为下属公司遵循当地最主要交易所上市规则中与关联交易相关的审议程序。发行人集团进行关联交易必须签订书面协议，关联交易必须事先取得股东批准；且关联交易的书面协议条款中必须约定付款项的计算基准，包括但不限于协议各方所产生成本的分摊、所提供货品或服务的单位价格、租赁物业的每年租金、或按占总建筑成本的百分比计算管理费用；协议的期限必须固定，原则上不得超过 3 年；且发行人必须在年报中披露年度内进行的关联交易。

公司的关联交易遵循公开、公平、公允的原则，公司同关联方的关联交易主要按市场价格作为定价基础。公司依照监管要求及制度规定，严格履行有关事项

的审批及决策程序，并在必要时履行相关信息披露职责。

10. 子公司管理制度

公司在战略管理、财务管理、人力资源管理、审计管理、信息化管理、法律事务管理等多个管理制度方面均涉及了对子公司的管理要求。如资金管理方面对属下全资及附属公司融资活动实施集中管理，公司财务部统一负责本部、全资及附属公司外部融资活动的组织和实施以及对公司内部融资的审核和报批；投资管理方面公司总部设立了投资决策委员会，负责重大投资项目的评审工作，各下属公司重大投资项目均需报公司投资决策委员会通过。

11. 信息披露制度

为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露管理，保护投资者合法权益，公司制定了《华润置地控股有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》，规定信息披露主要内容包括发行文件、定期报告及重大事项报告等，并制定了重大事项报告制度，规定对可能对公司偿债能力产生较大影响的重大事项，公司应立即披露，同时规定由财务部具体负责信息披露管理工作，并制定了信息披露的保密措施。

12. 突发事件应急管理制度

公司制定了《华润置地 EHS 事故事件管理规定》，加强和规范公司对突发事故事件的控制和管理。

公司各级单位安全生产第一责任人和分管安全生产的领导是突发事故事件管理的责任人，对本单位发生的事故事件负管理责任。公司各级单位安全生产监督管理机构是突发事故事件的监督管理部门，对本单位发生的事故事件负监督、统计和归档责任。同时，公司规定各级单位安全生产保障机构和公司任何人员均有义务积极参与和配合突发事故事件的应急救援和调查。

公司各级单位均对各个业务活动中有关突发事故事件范围的危害进行识别，并进行风险评估。针对可能发生的突发事故事件及其影响和后果的严重程度，对应急准备和应急响应的各个方面做了详细的书面安排，作为及时、有序和有效开展突发事故事件应急救援工作的行动指南，形成突发事故事件应急预案体系。而在突发事故事件发生后，各级单位将按照事先制定的应急预案所确定的程序开展

一系列救援和处置行动。

13. 资金运营内控制度

为加强资金控制、防范资金风险，公司在资金使用时实行严格的事前、事中和事后管理。发行人制定了财务管理制度、投资管理制度、融资管理制度、资金管理制度等，对库存现金、银行关系、资金筹集和资产配置、对外担保等方面进行科学管理；资金管理方面对属下全资及附属公司融资活动实施集中管理，公司财务部统一负责本部、全资及附属公司外部融资活动的组织和实施以及对公司内部融资的审核和报批；同时发行人重视内部审计管理，有效控制各项资金风险。

14. 资金管理模式

发行人建立了对库存现金、银行关系管理、银行户口及存款、银行付款、对外融资、内部存贷、项目付款、担保及金融市场投资等方面的资金管理制度。

发行人根据业务经营特点和管理需要，对下属公司的资金实现统一管理，提高整体资金效益。除资金归集外，发行人内部关联企业之间的资金往来，需经过相应内部审批程序，并明确往来双方的权利义务。

15. 短期资金调度应急预案

公司建立了完善的资金风险管理体系及应急机制，根据设立的流动性指标实行每日头寸管理；定期开展流动性风险监测和报告，做好事前风险防范；公司备有常态储备金，满足公司的正常和压力状况下的经营周转；保留当前银行有效授信提款额度，满足短期提款需求；根据轻重缓急，做好短期收支计划；在触发重大流动性风险事件时有完善的应急措施。

七、企业人员基本情况

（一）发行人董事、监事及高管基本情况

截至募集说明书签署日，企业董监高情况如下：

姓名	职务	性别	出生年份	任职期限	境外居住权
李欣	董事长	男	1971	2019 年 5 月-今	有香港居民身份证
谢骥	董事、总经理	男	1972	2016 年 9 月-今	有香港居民身份证
郭世清	董事、财务总	男	1969	2018 年 11 月-今	无

姓名	职务	性别	出生年份	任职期限	境外居住权
	监				
郑子敬	监事	男	1975	2022 年 6 月-今	无

以上董事、监事及高级管理人员任职符合《公司法》等相关法律法规及内部公司章程要求。

(二) 董事、监事、高级管理人员从业简历

李欣先生：于 2019 年 5 月获委任为公司董事长，李先生持有东北财经大学经济学学士学位及香港理工大学理学硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。李先生于 1994 年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润物业有限公司。于 2001 年加入华润置地有限公司，于 2016 年 7 月获委任为华润置地有限公司联席总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地有限公司执行董事，于 2018 年 11 月获委任为华润置地有限公司总裁，于 2022 年 5 月获委任为华润置地有限公司董事会主席。

谢骥先生：于 2016 年 9 月起任总经理，谢先生持有同济大学工学学士学位及中欧国际工商学院管理学硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。谢先生于 1993 年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润营造有限公司。于 2001 年加入华润置地有限公司，于 2013 年 6 月获委任为华润置地有限公司高级副总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地有限公司执行董事，于 2021 年 1 月获委任为华润置地有限公司首席战略官。

郭世清先生：郭先生持有厦门大学经济学学士学位，拥有地产及财务管理等方面的经验。郭先生于 2001 年加入华润置地有限公司，于 2018 年 10 月获委任为华润置地有限公司总部财务部总经理，于 2020 年 6 月获委任为华润置地有限公司首席财务官，于 2020 年 12 月获委任为华润置地有限公司执行董事。

郑子敬先生：郑先生持有中国政法大学国际经济法专业学士学位，曾任职于华润万家（控股）有限公司。郑先生于 2022 年加入华润置地有限公司，于 2022 年 6 月获委任为华润置地有限公司法律合规部总经理，于 2022 年 7 月获委任为华润置地有限公司总法律顾问。

（三）现任董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况如下：

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郭世清	Boom Go Group Limited	董事	2018-12-28	-	否
李欣	华润置地有限公司	董事会主席	2022-05-05	-	是
李欣	华润置地有限公司	执行董事	2017-04-18	-	是
谢骥	华润置地有限公司	执行董事	2017-04-18	-	是
郭世清	华润置地有限公司	执行董事	2020-12-22	-	是

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员未在其他公司任职。

（四）公司董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在影响本次发行的重大违法违规的情况。

（五）公司员工情况

截至 2023 年 3 月末，发行人员工构成情况如下表所示：

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
营销人员	1,311
技术人员	33,011
财务人员	2,323
行政人员	3,362
合计	40,007
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	4,335

专业构成	
本科	13,664
大专	8,689
中专及以下	13,319
合计	40,007

八、发行人主营业务状况

（一）发行人经营范围

经营范围：企业管理咨询、商务咨询（不含网络信息服务、人才中介服务、证券及其他限制项目）；市场营销策划；装修设计。

华润置地控股为华润置地在内地设立的投资平台，华润置地控股下设大区平台公司，大区平台公司下设立项目公司，进行房地产开发经营等业务。

（二）发行人经营情况

目前公司已形成以房地产开发与销售为主，投资物业租赁、工程施工等多个板块为辅的经营模式。近三年及一期，公司的营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元，近三年呈逐年增长的趋势。从营业收入结构上看，近三年及一期公司营业收入中房地产开发与销售板块所产生的营业收入占比较高，该部分营业收入占各年营业收入之比分别为 86.09%、92.27%、92.48%和 82.20%，近三年呈逐年增长的趋势。

近三年及一期发行人各业务板块营业收入情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	685,223	82.20%	9,410,950	92.48%	9,611,670	92.27%	5,060,318	86.09%
投资物业租赁	27,460	3.29%	76,020	0.75%	57,407	0.55%	32,094	0.55%
工程施工	116,207	13.94%	471,953	4.64%	531,006	5.10%	609,484	10.37%
其他	4,668	0.56%	216,793	2.13%	216,933	2.08%	176,197	3.00%
合计	833,558	100.00%	10,175,716	100.00%	10,417,016	100.00%	5,878,093	100.00%

公司近三年及一期的营业成本分别为 4,485,902 万元、8,493,357 万元、7,961,887 万元和 703,000 万元，近三年呈逐年增长的趋势。在近三年及一期的营业成本中，房地产开发与销售所产生的主营业务成本在营业成本中占比较高，分别为 84.15%、92.31%、92.04%和 82.96%。

近三年及一期发行人各业务板块营业成本情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	583,219	82.96%	7,328,055	92.04%	7,840,543	92.31%	3,774,785	84.15%
投资物业租赁	14,223	2.02%	30,051	0.38%	19,758	0.23%	15,650	0.35%
工程施工	104,630	14.88%	410,635	5.16%	498,071	5.86%	584,620	13.03%
其他	927	0.13%	193,147	2.43%	134,986	1.59%	110,848	2.47%
合计	703,000	100.00%	7,961,887	100.00%	8,493,357	100.00%	4,485,902	100.00%

公司近三年及一期的毛利润分别为 1,392,190 万元、1,923,659 万元、2,213,829 万元和 130,558 万元。在近三年及一期的毛利润中，房地产开发与销售所产生的毛利润在发行人毛利润中占比较高，分别为 92.34%、92.07%、94.09%和 78.13%。

近三年及一期发行人各业务板块毛利润情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	102,004	78.13%	2,082,895	94.09%	1,771,126	92.07%	1,285,533	92.34%
投资物业租赁	13,237	10.14%	45,969	2.08%	37,649	1.96%	16,444	1.18%
工程施工	11,577	8.87%	61,318	2.77%	32,935	1.71%	24,865	1.79%
其他	3,741	2.87%	23,646	1.07%	81,948	4.26%	65,349	4.69%
合计	130,558	100.00%	2,213,829	100.00%	1,923,659	100.00%	1,392,190	100.00%

公司近三年及一期的毛利率分别 23.68%、18.47%、21.76%和 15.66%，有所下滑，主要由于毛利润贡献较高的房地产开发与销售板块收入占营业收入比重均超过 90%，而 2020 年以来高毛利产品及项目结算减少、平台公司开发间接费增

加使得房地产开发销售毛利率有所下降所致。

近三年及一期发行人各业务板块毛利率情况表

分类	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
房地产开发销售	14.89%	22.13%	18.43%	25.40%
投资物业租赁	48.20%	60.47%	65.58%	51.24%
工程施工	9.96%	12.99%	6.20%	4.08%
其他	80.14%	10.91%	37.78%	37.09%
合计	15.66%	21.76%	18.47%	23.68%

(三) 公司主要业务经营模式

1. 房地产开发与销售

房地产开发与销售业务是公司的传统及核心业务。近三年及一期，房地产开发与销售板块分别实现主营业务收入 5,060,318 万元、9,611,670 万元、9,410,950 万元和 685,223 万元。房地产开发与销售主要构成情况具体见下表：

近三年及一期发行人房地产开发与销售业务收入的构成情况

单位：万元

分类		2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售		685,223	100.00%	9,410,950	100.00%	9,611,670	100.00%	5,060,318	100.00%
房 地 产	住宅	568,761	83.00%	8,656,695	91.99%	8,989,943	93.53%	4,847,213	95.79%
	类住宅	20,019	2.92%	325,422	3.46%	134,275	1.40%	155,523	3.07%
	保障房	-	-	-	-	44,906	0.47%	-	-
	商业地产	96,443	14.07%	362,003	3.85%	442,545	4.60%	13,367	0.26%

近三年及一期发行人房地产开发与销售业务成本的构成情况

单位：万元

分类	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	583,219	100.00%	7,328,055	100.00%	7,840,543	100.00%	3,774,785	100.00%

分类		2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房 地 产	住宅	499,585	85.66%	6,780,103	92.52%	7,397,053	94.34%	3,669,944	97.22%
	类住宅	17,684	3.03%	201,027	2.74%	104,955	1.34%	85,447	2.26%
	保障房	-	-	-	-	53,770	0.69%	-	-
	商业地产	65,951	11.31%	293,461	4.00%	284,765	3.63%	7,494	0.20%

近三年及一期发行人房地产开发与销售业务毛利润的构成情况

单位：万元

分类		2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售		102,004	100.00%	2,082,895	100.00%	1,771,126	100.00%	1,285,533	100.00%
房 地 产	住宅	69,176	67.82%	1,876,592	90.10%	1,592,890	89.94%	1,177,269	91.58%
	类住宅	2,336	2.29%	124,395	5.97%	29,320	1.66%	70,076	5.45%
	保障房	-	-	-	-	-8,863	-0.50%	-	-
	商业地产	30,493	29.89%	68,542	3.29%	157,780	8.91%	5,872	0.46%

近三年及一期发行人各业务板块主营业务毛利率情况表

分类		2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
房地产开发销售		14.89%	22.13%	18.43%	25.40%
房 地 产	住宅	12.16%	21.68%	17.72%	24.29%
	类住宅	11.67%	38.23%	21.84%	45.06%
	保障房	-	-	-19.74%	-
	商业地产	31.62%	18.93%	35.65%	43.93%

(1) 经营主体及开发资质

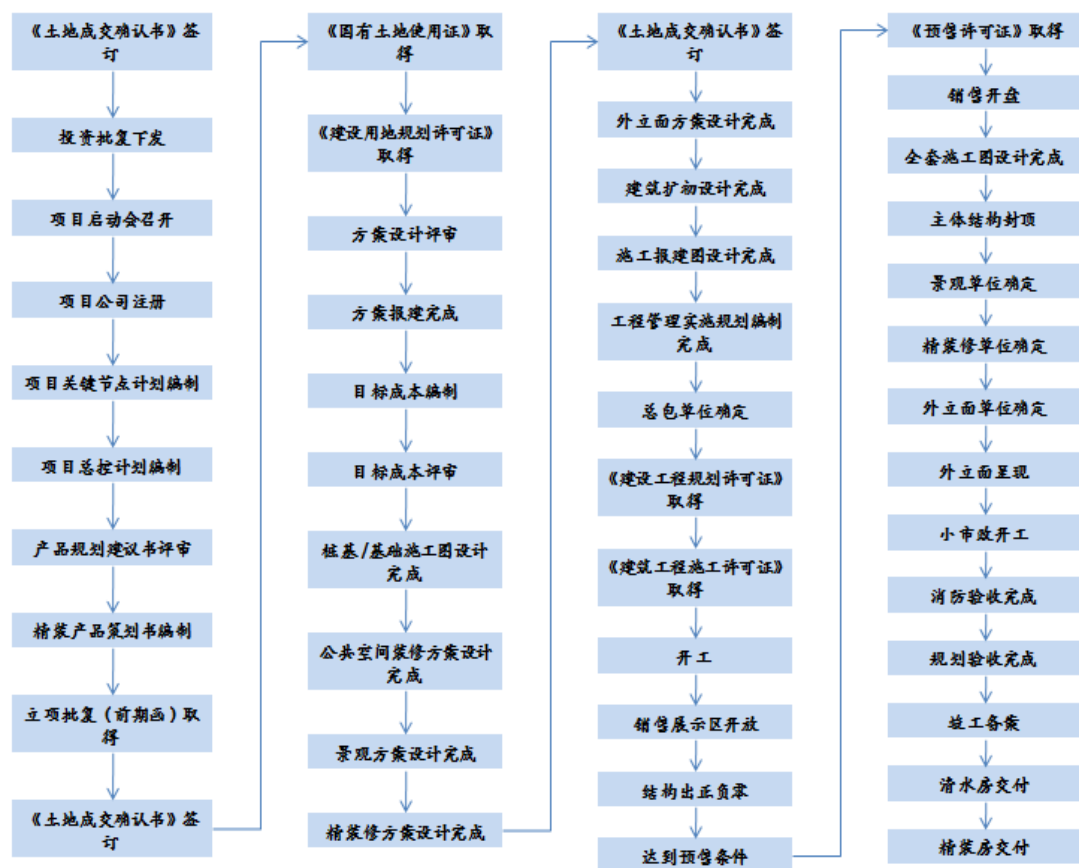
发行人房地产业务的经营主体为其合并范围内各区域的城市项目子公司，且均已具备房地产开发相应的资质，其中并表子公司华润置地（沈阳）有限公司（证书编号：建开企[2017]1810 号）、华润置地（常州）有限公司（证书编号：建开企[2019]2029 号）等拥有中华人民共和国住房和城乡建设部发放的一级房地产开

发资质。

(2) 业务运营模式

发行人房地产开发业务模块的流程如下：

发行人业务流程图



发行人房地产开发及销售业务的经营模式为公司总部及区域本部负责有关项目开发的战略决策，城市公司及项目公司则管理项目的日常开发。发行人已建立各种程序及政策规范物业开发流程。公司开发的方针是自主开发为主、联合经营为辅。公司自主开发的模式主要通过成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发及销售项目。公司联合经营的主要合作方为拥有较强实力以及知名度的公司，例如新鸿基地产发展有限公司等。

发行人标准项目开发流程的核心要素包括项目拓展——产品定位——建设——销售及市场推广——竣工、交付及售后服务。由于各城市预售条件不同，房地产项目从项目获取至一期预售通常为 10-16 个月不等，建设工期也由于地域气候、项目档次、产品类型、产品结构形式等存在差异，开工到竣工标准工期一般

在 15-39 个月不等。

采购模式方面，发行人严格按照国家相关招投标法律、法规及内部招标采购管理制度要求，通过招标程序确定所有开发项目的工程承包商及供应商。发行人与国内众多的工程承包商建立合作关系，并通过承包商履约评级，与优秀承包商建立长期合作关系，持续扩大合作规模。发行人负责电梯、空调、电缆、母线、洁具等大宗采购材料设备的年度战略采购，通过规模化集中采购，提升议价能力，消除采购中间环节，降低采购成本，并与信誉良好的供应商建立稳定战略合作关系，确保采购质量；对于钢筋、混凝土等价格较为透明的一般及基本建材则由总承包商进行采购。发行人工程管理部负责采购业务的管理控制。发行人制定包括《华润置地招标采购管理制度》、《总部战略采购招标采购管理实施细则》、《大区招标采购管理实施细则》、《华润置地承包商供应商名册管理制度》、《华润置地承包商供应商名册管理制度》等多项招标采购管理制度，加强和规范招标采购活动，保护公司权益，提高经济效益，保证项目质量。体现公开、公正、公平的原则：1）公开：全面上线 ERP 网上供应商门户，实现招标采购信息公开，广泛接受合格的供应商报名参加项目招投标，并执行严格的供应商资格预审制度；2）公正：设置招标采购委员会、招标工作小组、评标委员会三大机构作为招标组织和执行机构，实现“三权分立、评定分离”，杜绝暗箱操作，从机构设置保障招标过程的公正性；3）公平：采用价低者得的中标原则，确保招标结果的客观公平。同时，在采购付款环节，发行人加大了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性和合理性。

销售模式方面，发行人所开发项目均需在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司开发的商品房项目主要出售给项目所在地的购房需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。发行人确认销售商品收入要满足以下条件：发行人将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售

出的商品实施有效控制,即发行人按照已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入,房地产销售在房产完工并验收合格,达到了销售合同约定的交付条件,取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现,发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入合同负债科目,待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

结算模式方面,在项目开发阶段,发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段支付款项,而付款期限依赖多项因素,包括供应商等级及结算规模。发行人一般于收到发票及付款细节 30 至 45 天内清偿款项,而发票及付款细则一般于产品通过由公司及建设监理公司进行的相关质量控制检查程序后向公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件,公司通常按施工进度每月付款,并于相关项目竣工后六个月支付至总建筑成本的 90%-95%,公司一般会保留其余 5%-10%作为两年期质保款项用作支付质量缺陷引致的维修费用,发行人支付工程款项主要通过银行转账/商业汇票方式结算。在项目销售阶段收到卖房款主要通过银行转账结算,主要包括购房人不少于购买价 30%的首付金额以及最高不超过 70%的银行按揭贷款。

(3) 业务经营情况

报告期各期,发行人主要业务经营数据如下表所示:

单位:万平方米、亿元、万元/平方米

业务指标	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
新开工面积	244.04	1,112.04	1,281.13	1,081.46
竣工面积	1,256.08	1,989.83	1,716.38	747.16
权益口径-签约销售面积	218.46	801.61	840.35	735.05
权益口径-签约销售金额	437.52	1,533.53	1,615.96	1,060.93
权益销售单价	2.00	1.91	1.92	1.44

2023 年 1-3 月,发行人房地产开发及销售业务销售区域情况如下:

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

业务指标	华东 大区	华南 大区	华北 大区	华西 大区	华中 大区	东北 大区	深圳 大区
新开工面积	36.45	60.05	0.00	4.25	103.73	0.00	39.56
竣工面积	276.36	136.20	41.99	48.93	693.24	10.11	49.25
权益口径-签约销售面积	41.11	27.67	15.72	51.50	38.92	22.14	21.40
权益口径-签约销售金额	99.87	45.71	23.75	98.60	56.27	27.52	85.80
权益销售单价	2.43	1.65	1.51	1.91	1.45	1.24	4.01

除部分正在办理续期的资质外，发行人合并范围内以房地产开发经营为主要业务子公司的经营范围及业务符合法律法规及国家相关政策规定。

(4) 已完工项目情况

截至 2023 年 3 月末发行人房地产主要开发已完工项目情况如下表所示：

单位：万元、万平方米、%

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
1	大连润地房地产有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	大连幸福里 1 期	住宅/商业	大连市	121,495.99	14.77	13.40	90.72	尾盘车位待售	计划 2024 年完成尾盘销售及资金回笼	是
2	大连润地房地产有限公司	大连长隆建设工程有限公司	大连幸福里 2 期	住宅/商业	大连市	86,165.67	11.05	8.75	79.19	尾盘车位/住宅待售	计划 2024 年完成尾盘销售及资金回笼	是
3	沈阳润地房地产有限公司	大连金鼎源建设集团有限公司	沈阳长安里	住宅	沈阳市	219,925.40	17.32	17.32	100.00	无	无	是
4	沈阳润丰房地产有限公司	大连金鼎源建设集团有限公司	沈阳悦玺	商业	沈阳市	111,799.12	9.41	9.41	100.00	无	无	是
5	华润置地（沈阳）有限公司	大连建科建设工程有限公司、大连常瑞集团有限公司	沈阳二十四城 4 期	住宅	沈阳市	141,227.94	18.40	18.40	100.00	无	无	是
6	华润置地（沈阳）有限公司	大连常瑞集团有限公司	沈阳二十四城央境	住宅	沈阳市	88,638.41	7.78	7.78	100.00	无	无	是
7	华润置地（沈阳）有限公司	华润建筑有限公司	沈阳净月臺	住宅	沈阳市	99,029.49	7.75	7.75	100.00	无	无	是
8	沈阳华润润家养老服务有限公司	华润建筑有限公司沈阳分公司	沈阳润馨汇	商业	沈阳市	-	-	-	-	持有项目	无	是
9	华润城市交通设施开发(沈阳)有限公司	华润建筑有限公司	沈阳站西 B2 停车场	商业	沈阳市	-	-	-	-	持有项目	无	是
10	沈阳润府房地产开发有限公司	中国建筑第三工程局有限公司	辽中翡翠城	住宅	沈阳市	68,578.68	12.30	11.24	91.38	住宅、车位	计划 2023 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是
11	华润置地（沈阳）有限公司	大连名成广隆建设集团有限公司	沈阳万象府一期	住宅	沈阳市	124,877.23	10.61	10.61	100.00	无	无	是
12	华润置地（沈阳）有限公司	大连名成广隆建设集团有限公司	沈阳万象府二期	住宅	沈阳市	119,144.91	9.85	9.85	100.00	无	无	是
13	华润置地（沈阳）有限公司	大连名成广隆建设集团有限公司	沈阳万象府三期	住宅	沈阳市	130,837.83	10.79	10.79	100.00	无	无	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
14	沈阳润品房地产开发有限公司	大连金广建设集团有限公司	沈阳公元九里二期	住宅/商业	沈阳市	87,927.53	7.93	6.71	84.62	尾盘车位/商业	计划 2024 年完成 剩余产品销售及资金回笼	是
15	呼和浩特华润房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	呼和浩特幸福里	住宅、商业	呼和浩特市	204,612.81	21.95	19.69	89.70	车位、商业	计划 2023 年末完成 剩余产品销售及资金回笼	是
16	大连润品房地产有限公司	大连金广建设集团有限公司 普兰店分公司	大连公元九里 1 期	住宅/商业	大连市	67,136.97	11.49	11.23	97.74	样板间及售楼处 在其他分期后销售	计划 2024 年售罄	是
17	大连润品房地产有限公司	大连金广建设集团有限公司 普兰店分公司	大连公元九里 2 期	住宅	大连市	86,165.67	11.05	8.75	79.19	尾盘车位/住宅 待售	计划 2024 年完成 尾盘销售及资金回笼	是
18	大连润海房地产有限公司	大连建科建设工程有限公司、 大连宏帝建设发展有限公司、 大连名成广隆建设集团有限公司	大连大连湾项目一期	住宅/商业	大连市	453,837.54	47.55	29.30	61.62	尾盘车位\公寓\商业	计划 2025 年完成 剩余产品销售及资金回笼	是
19	哈尔滨润新房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	哈尔滨崑崙御	住宅	哈尔滨市	150,972.00	13.96	13.02	93.27	剩余大部分为 公建产品，去 化速度较慢	预计 2025 年底车 位全部去化	是
20	哈尔滨润新房地产开发有限公司	黑龙江省六建建筑工程有限公司	哈尔滨崑崙御 2 期	住宅	哈尔滨市	120,947.00	12.96	11.05	85.26	剩余大部分为 公建产品，去 化速度较慢	预计 2025 年底车 位全部去化	是
21	哈尔滨润新房地产开发有限公司	黑龙江省六建建筑工程有限公司	哈尔滨萬象府	住宅	哈尔滨市	222,979.00	18.55	16.65	89.76	剩余大部分为	预计 2025 年底车 位全部去化	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
										公建产 品，去 化速度 较慢		
22	沈阳润品房地产开发有限公司	大连金广建设集团有限公司	沈阳静安府 1 期	住宅/商业	沈阳市	143,867.51	12.99	11.62	89.45	尾盘车 位\商业	计划 2024 年完成 剩余产品销售及资 金回笼	是
23	呼和浩特华润房地产开发 有限公司	中国建筑第三工程局有限公 司	呼和浩特幸福里·润 府	住宅/商业	呼和浩 特市	221,441.71	18.10	17.38	96.02	车位、 商业	计划 2023 年末完 成剩余产品销售及 资金回笼	是
24	大连润品房地产有限公司	大连亿通建设集团有限公司	大连公元九里 3 期	住宅	大连市	38,280.62	8.24	6.34	76.94	正常去 化	计划 2024 年售罄	是
25	大连润海房地产有限公司	大连名成广隆建设集团有限公 司	大连大连湾 2 期	住宅	大连市	112,962.82	9.28	6.40	68.97	尾盘主 要为车 位及商 业	计划 2024 年去化	是
26	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 1 期- B1B2B3A4A5 地块	住宅	济南市	503,162.00	33.14	32.59	98.34	车位/储 藏室	计划 2023 年尾盘 销售及资金回笼	是
27	唐山京润曙光房地产开发 有限公司	大连建科建设工程有限公司	南湖橡树湾	住宅/商业/车储	唐山市	126,806.31	11.95	11.95	100.00	无	无	是
28	唐山京润曙光房地产开发 有限公司	舜元建设（集团）有限公司	橡树湾壹号院	住宅/商业/车储	唐山市	214,671.51	21.59	19.06	88.28	尾盘车 位、储 藏室、 底商	计划 2023 年上半 年完成尾盘销售及 资金回笼	是
29	唐山京润曙光房地产开发 有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	橡树湾贰号院	住宅/商业/车储	唐山市	205,698.24	19.17	18.91	98.64	尾盘车 位、储 藏室、 底商	计划 2023 年上半 年完成尾盘销售及 资金回笼	是
30	华润置地发展（北京）有 限公司	中天建设集团有限公司、华 润建筑有限公司	北京润西山苑	住宅/商业	北京市	911,016.39	34.66	34.66	100.00	无	无	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
31	天津润粮置业有限公司	中国新兴建筑工程有限责任 公司/上海建工七建集团有限 公司	天津昆仑御一期	住宅/商业	天津市	134,212.18	8.52	7.74	90.85	住宅/底 商/车位 待售等	计划 2023 年 4 季 度完成尾盘销售及 资金回笼	是
32	华润置地（山东）发展有 限公司	江苏省苏中建设集团股份有 限公司	兴隆新项目 1 期	住宅	济南市	1,206,796.98	77.48	76.69	98.98	车位/储 藏室	计划 2023 年底完 成尾盘销售及资金 回笼	是
33	华润置地（山东）发展有 限公司	中建八局第一建设有限公司	兴隆新项目 2 期	住宅	济南市	284,906.90	52.57	23.50	44.70	公寓、 写字楼/ 车位	计划 2024 年完成 销售并回笼资金	是
34	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 2 期-B5 地 块	住宅	济南市	230,784.00	11.34	11.08	97.71	车位/储 藏室	计划 2023 年尾盘 销售及资金回笼	是
35	太原润辰房地产开发有限公司	太原润辰房地产开发有限公 司	太原华润置地能源大 厦	写字楼/商业	太原市	42,136.31	5.04	4.92	97.62	剩余产 品全部 为车 位，去 化慢	按照销售节奏和进 度回款	是
36	石家庄润联房地产开发有 限公司	中国建筑第二工程局有限公 司	石家庄华润万橡府	住宅	石家庄 市	160,320.06	16.71	16.71	100.00	无	无	是
37	张家口润欣房地产开发有 限公司	中国建筑第八工程局有限公 司	京北橡树湾	住宅/车储	张家口 市	12,063.36	5.23	1.27	24.28	尾盘车 位、住 宅	计划 2023 年完成 清盘	是
38	青岛润置联合投资有限公 司	中建八局集团有限公司、中 建五局集团有限公司	青岛胶州华润城 1 期	住宅	青岛市	190,999.00	33.27	26.00	78.15	住宅/底 商/车位 待售等	按照销售节奏和进 度回款	是
39	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 1 期 A6 地 块	住宅/商业	济南市	127,017.00	11.08	11.03	99.55	车位	计划 2023 年尾盘 销售及资金回笼	是
40	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 2 期 A2A3 地块	住宅/商业	济南市	280,917.00	24.19	23.72	98.06	车位/储 藏室	计划 2023 年完成尾 盘销售及资金回笼	是
41	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 3 期 B4	住宅/商业	济南市	121,877.00	4.91	4.81	97.96	车位/储 藏室	计划 2023 年完成尾 盘销售及资金回笼	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
42	华润置地（常州）有限公司	江苏成章建设集团有限公司	华润国际社区 7 期项目	住宅	常州市	227,362.18	22.13	21.64	97.79	车位及零星住宅待售	计划 2024 完成尾盘销售	是
43	杭州卓越润达置业有限公司	浙江耀华建设集团有限公司	杭州明熙府	住宅	杭州市	283,265.22	12.76	11.82	92.63	尾盘车位,以及三套底商。	预计商铺 2023 年 6 月收到尾款并交付, 车位续销中	是
44	温州富茂房地产开发有限公司	广城建设集团有限公司	温州万象天地	住宅	温州市	201,536.71	7.99	7.99	100.00	无	无	是
45	宁波润景房地产开发有限公司	浙江均泰建设有限公司	凯旋府项目	住宅	宁波市	113,132.08	5.93	5.93	100.00	无	无	是
46	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	静安府 10#	住宅	上海市	1,523,146.72	26.11	24.81	95.02	尾盘车位	2025 年四季度	是
47	有巢房屋租赁（上海）有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	上海松江区	长租公寓	上海市	-	-	-	-	持有项目	无	是
48	上海有巢优厦房屋租赁有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	上海松江区泗泾镇	长租公寓	上海市	-	-	-	-	持有项目	无	是
49	徐州荣润房地产开发有限公司	振华集团（昆山）建设工程股份有限公司江苏荣迈建设集团有限公司	徐州紫云府	住宅、商业	徐州市	112,266.51	10.00	10.00	100.00	无	无	是
50	徐州盛玺房地产开发有限公司	江苏南通二建集团有限公司、中天建设集团有限公司	徐州崑崙御 1 期	住宅	徐州市	176,774.61	15.20	13.82	90.92	尾盘车位	计划 2025 年完成车位销售	是
51	华润置地（泰州）有限公司	华润建筑有限公司	泰州万象城二期	商业	泰州市	-	-	-	-	持有购物中心	无	是
52	华润置地（昆山）发展有限公司	华润建筑有限公司	昆山国际社区五期写字楼	写字楼	昆山市	61,970.07	4.81	4.81	100.00	无	无	是
53	华润置地（苏州）建设有限公司	中厦建设集团有限公司	苏州太湖新城万象府三期	住宅	苏州市	182,481.03	13.95	13.95	100.00	无	无	是
54	华润置地（苏州）建设有限公司	江苏南通二建建设集团有限公司	苏州太湖新城万象府四期	住宅	苏州市	72,278.52	5.01	5.01	100.00	无	无	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
55	华润置地（苏州）实业有限公司	江苏南通二建建设集团有限公司、启东建筑集团有限公司	金悦湾二期	住宅	苏州市	298,041.85	15.44	15.44	100.00	无	无	是
56	合肥润展房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司/中建七局第二建筑工程有限公司	紫玥台项目	住宅	合肥市	208,367.96	21.72	19.50	89.78	尾盘车位及底复洋房	计划 2023 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
57	合肥润祥房地产开发有限公司	启东建设集团有限公司/四川招港建设有限公司	合肥万橡润府	住宅	合肥市	225,724.66	18.31	17.63	96.29	尾盘车位及位置不好房源	计划 2023 年销售完毕	是
58	合肥润置房地产开发有限公司	四川招港建设有限公司	合肥万橡华府 1 期	住宅	合肥市	124,003.72	12.19	10.53	86.38	尾盘车位及位置不好房源	计划 2023 年销售完毕	是
59	上海润翌房地产开发有限公司	上海润翌房地产开发有限公司	上海幸福里/奉贤南桥长租	住宅/自持	上海市	298,737.95	10.40	9.78	94.04	尾盘车位	剩余车位计划 2027 年清盘	是
60	上海佳晟房地产开发有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	云麓里项目	住宅	上海市	468,451.00	13.44	11.91	88.62	尾盘住宅+车位	2024 年四季度	是
61	华润置地（无锡）开发有限公司	上海建工七建集团有限公司、中兴建设有限公司	无锡江南府 3 期	住宅	无锡市	240,492.19	17.83	17.83	100.00	车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
62	华润置地（无锡）开发有限公司	南通五建控股集团有限公司	无锡江南府 4 期	住宅	无锡市	63,421.52	3.61	3.61	100.00	车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
63	徐州铭圣房地产开发有限公司	华新建工集团有限公司	徐州和平路万象府一期	住宅、商业	徐州市	140,739.48	15.45	15.44	99.94	尾盘车位和商铺	2022 年底已清盘，目前剩余商铺包销款共计约 0.2 亿未回款，计划三季度回款	是
64	徐州铭圣房地产开发有限公司	南通六建建设集团有限公司	徐州和平路万象府二期	住宅、商业	徐州市	137,610.33	12.70	12.68	99.84	尾盘车位和商铺	2022 年底已清盘，目前剩余商铺包销款共计约 0.2 亿款	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
											未回款，计划三季度回	
65	徐州盛玺房地产开发有限公司	江苏弘扬建设工程有限公司、江苏江都建设集团有限公司	徐州崑崙御 2 期	住宅	徐州市	239,998.64	19.76	17.93	90.74	尾盘车位	计划 2025 年完成车位销售	是
66	温州润杰房地产开发有限公司	常升建设集团有限公司/浙江至方建设有限公司	温州鹿岛万象天地	住宅、商业	温州市	649,580.88	33.09	32.64	98.64	尾盘车位	计划 2023 年完成尾盘销售及资金回笼	是
67	润沃房地产开发经营(上海)有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	上海芦恒路项目	长租	上海市	-	-	-	-	持有项目	无	是
68	杭州润地亚运村开发有限公司	上海建工七建集团有限公司/浙江杰立建设集团有限公司	杭州亚奥城 2 期	公寓、商业街	杭州市	441,016.00	15.13	11.59	76.60	车位/底商/公寓待售	计划 2024 年 1 季度完成公寓销售及资金回笼、2025 年 4 季度完成车位销售及资金回笼、2026 年 4 季度完成商业街销售及资金回笼	是
69	杭州润地亚运村开发有限公司	中建三局集团有限公司	杭州亚奥城 3 期	写字楼、购物中心、酒店	杭州市	111,701.00	4.98	4.49	90.16	车位写字楼待售	计划 23 年-26 年销售回款完毕	是
70	常州润泓房地产开发有限公司	江苏成章建设集团有限公司	常州紫云府项目	住宅	常州市	162,748.59	9.47	9.02	95.25	车位+零星住宅+商铺	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
71	徐州铭圣房地产开发有限公司	启东建筑集团有限公司/麦田建设工程(上海)有限公司	徐州公元九里一期	住宅	徐州市	126,110.77	12.50	11.54	92.32	尾盘车位	剩余车位 300 个，暂无清盘计划	是
72	南通润腾房地产开发有限公司	盐城麦田建设工程有限公司(上海)有限公司、启东建筑集团有限公司	南通悦府	住宅	南通市	377,787.93	14.73	13.96	94.77	尾盘车位、住宅	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
73	杭州润城房地产开发有限公司	江苏南通二建集团有限公司/杭州通达集团有限公司	臻城幸福里一期	住宅	杭州市	614,936.41	25.41	24.02	94.53	尾盘车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
74	合肥润创房地产开发有限公司	中天建设集团有限公司/华新 建工集团有限公司	合肥昆仑府	住宅	合肥市	363,390.96	19.70	17.99	91.32	公建难 去化产 品	计划 2023 年销售完 毕	是
75	合肥润置房地产开发有限公司	四川招港建设有限公司	合肥万橡华府 2 期	住宅	合肥市	157,395.50	14.19	11.87	83.65	尾盘车 位	计划 2023 年销售完 毕	是
76	华润置地南京发展有限公 司	上海建工二建集团有限公司	南京华润国际社区 3 期	住宅	南京市	470,031.06	17.34	16.61	95.79	尾盘车 位/人才 房	计划 2026 年 4 季度 完成尾盘销售及资 金回笼	是
77	徐州铭圣房地产开发有限 公司	中建三局城建有限公司	徐州公元九里二期	住宅	徐州市	118,958.25	11.36	10.40	91.55	尾盘车 位	计划 2024 年清盘	是
78	南京润渤房地产开发有限 公司	南通市达欣工程股份有限公 司	南京棠宁府项目 1 期	住宅	南京市	80,052.53	6.02	4.02	66.78	尾盘	计划 2024 年清盘	是
79	润灏房屋租赁(上海)有限 公司	江苏中南建筑产业集团有限 责任公司	马桥长租项目	长租公寓	上海市	-	-	-	-	持有项 目		是
80	嘉兴润桐置业有限公司	浙江博元建设施工股份有限 公司	桐乡杨家门一期	住宅/办公	桐乡市	33.94	18.50	17.45	94.32	尾盘车 位	计划 23 年 4 季度全 部销售回款	是
81	华润置地(苏州)实业有限 公司	江苏泽丰建设集团有限公司、 锦汇建设集团有限公司	苏州悦景湾	住宅	苏州市	445,351.71	20.30	16.56	81.58	车位+零 星住宅	计划 2024 年 4 季度 完成尾盘销售	是
82	华润置地（苏州）地产置 业有限公司	江苏泽丰建设集团有限公 司、南通五建控股集团有限公 司	湖湾天地一期住宅	住宅	苏州市	247,136.30	14.59	12.14	83.21	车位+零 星住宅	计划 2024 年 4 季度 完成尾盘销售	是
83	华润置地（苏州）地产置 业有限公司	中建三局城建有限公司	湖湾天地二期商业	商业	苏州市	30,570.22	6.77	2.09	30.87	车位+商 铺	计划 2024 年 4 季度 完成尾盘销售	是
84	无锡润祥房地产开发有限 公司	华新建工集团有限公司	无锡蠡湖置地中心 1 期	住宅/商铺	无锡市	35,536.90	4.89	4.13	84.46	车位+商 铺	计划 2024 年 4 季度 完成尾盘销售	是
85	江门市润地房地产有限公 司	浙江东阳建工集团有限公司	江门万象华府	住宅、底商	江门市	85,841.00	14.72	9.83	66.78	住宅底 商待售	持续销售	是
86	佛山市润锦房地产开发有 限公司	福建六建集团有限公司	佛山南庄玖悦	住宅、商业	佛山市	62,084.95	5.69	-	-	待售	持续销售	是
87	肇庆市润增置业有限公司	佳邦建设集团有限公司	肇庆观山悦园	住宅、商业	肇庆市	38,984.58	6.66	-	-	待售	持续销售	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
88	湛江市润投房地产有限公司	中建三局集团有限公司	湛江桃源里项目	住宅、商业	湛江市	234,932.88	34.89	26.14	74.92	待售	持续销售	是
89	南宁润颐五象房地产有限公司	中天建设集团有限公司	悦年华	住宅、商业、养老	南宁市	164,185.76	20.57	13.91	67.62	尾盘车位/底商待售等	持续销售	是
90	广州润康养老发展有限公司	-	悦年华颐养中心	养老	广州市	-	-	-	-	代建项目	-	-
91	广州市润悦房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	广州润府	住宅	广州市	88,990.97	2.96	2.55	86.15	住宅去化较慢，车位待售	持续销售	是
92	福清市润投房地产开发有限公司	中建海峡建设发展有限公司、福建六建集团有限公司	福清中央公园	住宅、底商	福清市	350,148.32	32.60	28.43	87.21	尾盘车位	计划 2023 年完成尾盘销售及资金回笼	是
93	福州市润投房地产有限公司	中建海峡建设发展有限公司	福州华润乌山府	住宅、办公	福州市	96,366.34	7.85	5.39	68.66	返迁住宅、办公	根据政府返迁款回笼进度陆续签约	是
94	厦门润投房地产开发有限公司	厦门中联永亨建设集团有限公司、福建省岩田基建工程技术有限公司	厦门紫云府	住宅、商业	厦门市	109,763.29	6.37	6.37	100.00	已清盘	-	是
95	广西联合佳成置业有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司、广西建工第五建筑工程集团有限公司	24 城	住宅、商业	南宁市	465,677.12	65.67	63.75	97.08	尾盘车位	持续销售	是
96	南宁华润置地北湖房地产有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司	南宁置地广场	住宅、商业	南宁市	503,445.29	54.31	50.96	93.83	尾盘车位	持续销售	是
97	佛山市顺德区润穗房地产开发有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	佛山悦里项目	住宅底商	佛山市	506,493.00	28.99	-	-	待售	持续销售	是
98	重庆华润置地渝新房地产有限公司	西南建工集团有限公司、四川省第四建筑工程公司	重庆琨瑜府	住宅、商业	重庆市	227,420.14	31.59	26.03	82.40	尾盘车位/底商	计划 2028 年完成尾盘销售及资金回笼	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
99	重庆华润置地隆盛房地产有限公司	中兴建设有限公司	重庆澜山望 2 期	住宅、商业	重庆市	116,609.21	15.24	13.70	89.90	尾盘车位/底商	计划 2025 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
100	成都润星置业有限公司	华润建筑有限公司成都分公司	成都琨瑜府项目	住宅	成都市	141,671.39	14.11	11.99	84.98	尾盘车位/高层住宅	计划 2025 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
101	兰州润泽置地有限公司	中建三局集团有限公司	兰州誉澜山 1 期	住宅/商业	兰州市	207,235.93	23.20	20.54	88.53	尾盘车位/高层住宅	计划 2026 年完成尾盘销售及资金回笼	是
102	重庆华润置地隆盛房地产有限公司	四川省佳宇建设集团有限公司、隆生国际建设集团有限公司	重庆澜山望 3 期	住宅、商业	重庆市	228,537.06	29.36	23.52	80.11	尾盘车位/底商	计划 2025 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
103	兰州润泽置地有限公司	南通宏华建筑安装有限公司	兰州未来城市 1 期	住宅/商业	兰州市	158,582.52	25.49	19.70	77.29	尾盘车位/高层住宅	计划 2024 年完成尾盘销售及资金回笼	是
104	赣州润地置业有限公司	山河建设集团有限公司	赣州万橡府一期	住宅	赣州市	105,785.00	17.21	15.79	91.75	剩余车位	目前剩余 547 万车位未销售，加快销售回款	是
105	赣州润地置业有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	赣州万橡公馆	住宅	赣州市	56,613.00	6.42	5.89	91.74	已清盘	已清盘完毕，剩余 40 万车位	是
106	长沙润利房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司	长沙琨瑜府	住宅/商业	长沙市	145,212.60	14.62	14.48	99.04	尾盘车位/底商/公寓待售	加快销售回款	是
107	河南京润万象房地产开发有限公司	中天建设集团有限公司	郑州紫云府	住宅/商业	郑州市	225,150.22	12.17	12.17	-	无	无	是
108	河南天地康健置业有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	新乡平原府	住宅/商业	新乡市	61,453.24	11.37	9.70	85.31	目前平原洋房产品为去化难点产品	计划完成尾盘销售及资金回笼	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
109	武汉润展房地产开发有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	公园里项目	住宅	武汉市	63,036.47	9.95	9.35	93.97	住宅、 车位待 售	2023 年加大剩余住 宅和车位的销售	是
110	湖北联辰房地产开发有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	梧桐湖国际社区（联 辰）	住宅	鄂州市	92,602.95	25.28	10.88	43.04	住宅、 车位待 售	2023 年加大剩余住 宅和车位的销售	是
111	许昌华置房地产开发有限公司	中建二局第二建筑工程有限 公司	许昌紫云府 1 期	住宅	郑州市	83,425.27	15.19	13.24	87.16	住宅未 售主要 原因是 面积段 较大房 屋总价 超当地 愿支付 的水平	计划 2023 年二季 度启动分销加速去 化	是
112	河南康隆置业有限责任公司	中铁十七局	郑州琨瑜府 2 期	商业	郑州市	2,782.35	3.89	-	-	剩余少 量公寓 商铺 （出租 中）	计划 23 年 3 月去 化	是
113	武汉润雪房地产开发有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	武汉二十四城 1 期	住宅	武汉市	377,516.57	44.02	32.24	73.24	因市场 环境不 好，周 围楼盘 竞争激 烈，导 致部分 货值待 售	住宅预计 2023 年 完成清盘	是
114	赣州润地置业有限公司	江苏中南建筑产业集团有限 责任公司	赣州万橡府二期	住宅	赣州市	122,357.00	19.85	18.70	94.21	剩余车 位	目前剩余 616 万车 位未销售，加快销 售回款	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
115	河南润正房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	郑州凯旋门	住宅	郑州市	286,268.34	16.04	15.71	97.94	尾盘持续销售中	2023 年清盘	是
116	东莞市润溪房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	东莞润溪山	住宅/商业/车位	东莞市	195,898.23	8.65	8.65	100.00	无	无	是
117	东莞市润石房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	东莞公元九里	住宅/商业/车位	东莞市	264,682.08	14.35	14.35	100.00	无	无	是
118	东莞市润平房地产有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司	东莞幸福里	住宅/车位	东莞市	73,657.32	4.35	4.35	100.00	无	无	是
119	汕头市华润置地地产发展有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	汕头华润中心	住宅、公寓、写字楼、商业综合体	汕头市	487,823.87	32.50	28.13	86.55	尾盘车位/底商/公寓待售等	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
120	深圳市润朗房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	深圳公园九里	住宅	深圳市	371,397.76	8.06	8.06	100.00	剩余住宅一套（退房）	年初未回款计划在 2022 年全部回款。未售底商根据销售情况回款。	是
121	揭阳祥越实业投资有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	揭阳榕江悦府项目	住宅	揭阳市	25,037.81	5.90	3.79	64.24	亏损封盘	封盘	是
122	东莞市润合房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	东莞万象府	住宅、办公、独立商业、底商、车位、安置住宅、安置办公、安置独立商业、安置底商、安置车位	东莞市	997,163.00	38.51	36.21	94.03	尾盘	计划 2023 年 2 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
合计						25,633,210.82	1,957.24	1,685.16				

(5) 主要在建项目

截至 2023 年 3 月末，公司总投资金额 30 亿元以上等主要在建开发项目情况如下表所示：

单位：万平方米、万元、%

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
1	呼和浩特置地中心2期	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	华润建筑有限公司	呼和浩特市	办公/持有	2021年5月	2024年10月	28.49	317,121.00	161,649.94	50.97	45,162.00	110,309.06	-	股东借款/银行借款
2	大连瑞府项目1期	大连润新房地产有限公司	大连宏帝建设发展有限公司	大连市	住宅/商业	2021年1月	2023年9月	18.95	355,312.44	301,557.01	84.87	29,123.49	30,118.49	-	自有资金/股东借款/银行借款
3	沈阳昭华里项目一期	沈阳润地房地产有限公司	大连常瑞集团有限公司、大连长隆建设工程有限公司	沈阳市	住宅	2020年5月	2022年11月/2023年5月	25.62	339,712.39	245,184.34	72.17	46,627.17	47,900.89	-	股东借款
4	沈阳时代之城1期	沈阳润投房地产开发有限公司	大连常瑞集团有限公司、沈阳华强建设集团有限公司	沈阳市	住宅	2021年4月	2023年10月	35.10	359,270.00	268,761.70	74.81	36,164.11	38,009.29	12,042.29	自有资金
5	理想国	北京梓文房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司、中国新兴建筑工程有限责任公司	北京市	住宅/商业/办公等	2018年6月及2019年5月	2024年12月	35.92	599,595.22	587,553.37	97.99	8,196.00	3,233.19	-	自有资金、开发贷、股东借款
6	和光瑞府	北京顺和润致置业有限公司	中建五局集团有限公司、中建四局集团有限公司	北京市	住宅/商业/办公等	2021年8月	2023年12月	37.48	1,271,836.00	999,986.00	78.63	91,406.00	60,608.00	14,345.00	自有资金、开发贷、股东借款
7	北京市丰台区天誉项目	北京合盛润景置业有限公司	江苏扬建集团有限公司	北京市	住宅	2020年11月	2024年3月	14.25	966,058.00	758,840.00	78.55	105,061.00	86,205.00	15,952.00	自有资金、股东借款
8	杭州亚奥城1期	杭州润地亚运村开发有限公司	中建八局第一建设有限公司	杭州市	住宅、商业街	2020年10月	2023年12月	24.46	419,094.21	346,018.57	82.56	55,808.97	-	-	自有资金/银行借款/股东借款
9	臻城幸福里	杭州润城房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司	杭州市	写字楼/商业	2020年4月	2023年3月	27.30	488,932.25	380,592.42	77.84	65,804.24	42,535.59	-	自有资金/银行借款/股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
10	桐乡杨家门置地中心	嘉兴润桐置业有限公司	嘉兴润桐置业有限公司	桐乡市	住宅/写字楼	2020年5月	2022年12月	24.44	307,077.85	201,679.00	65.68	63,046.00	9,829.00	-	自有资金
11	华润阜阳中心	阜阳润置房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司/中奥建设集团有限公司/南通四建建设集团有限公司/北京城建集团有限责任公司/中国建筑第七工程局有限公司/中信国安建工集团有限公司/中国一冶集团有限公司/中国建筑第二工程局有限公司/中天建设集团有限公司	阜阳市	住宅/商业/办公	2019年4月	2024年2月	171.62	795,335.00	727,299.58	91.45	45,729.81	48,461.29	43,462.34	自有资金/股东借款
12	下车门悦府	义乌市润隆商业管理有限公司	越烽建设集团有限公司、杭州通达集团有限公司	义乌市	住宅-可售、商业街	2020年9月	2023年4月	23.18	381,914.21	310,627.62	81.33	133,965.96	113,393.78	22,226.06	自有资金/股东借款
		义乌市润隆商业管理有限公司	华润建筑有限公司		住宅-可售、购物中心-自持	2021年10月	2024年3月	28.83	456,114.00	257,814.78	56.52				
13	江阴江湾城项目	江阴润澄房地产开发有限公司	江苏广宇建设集团有限公司/华新建工集团有限公司	无锡市	住宅	2020年12月	2024年8月	64.52	801,681.00	581,523.66	72.54	53,264.98	57,182.15	44,492.65	自有资金、贷款
14	温州悦未来	温州润茂房地产开发有限公司	广拓建设有限公司	温州市	住宅	2021年8月	预计2023年10月	16.66	337,143.00	282,935.00	83.92	24,026.00	40,830.00	5,848.00	自有资金/银行借款/股东借款
15	南京置地中心项目	南京润玺房地产开发有限公司	华新建工集团有限公司/江苏南通二建集团有限公司	南京市	住宅/商业/办公等	2021年12月	2023年12月	111.63	1,740,000.00	890,337.00	51.17	161,238.00	396,824.00	205,980.00	自有资金/股东借款
16			华新建工集团有限公司		住宅	2021年9月	2024年1月	27.94	598,106.27	479,164.59	80.11	101,940.00	224,142.00	117,751.00	

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
	杭城未来中心	杭州润汀商业地产有限公司	浙江耀厦控股集团有限公司	杭州市	住宅、持有公寓	2022 年 1 月	2024 年 1 月	23.46	548,119.40	416,507.26	75.99				自有资金/ 银行借款/ 股东借款
			浙江杰立建设集团有限公司		写字楼	2022 年 1 月	2024 年 9 月	9.10	193,857.34	154,186.29	79.54				
			暂未定		商业	/	2025 年 1 月	41.56	638,121.90	309,008.74	48.42				
17	南京润淮府	南京润鼎房地产开发有限公司	南通五建控股集团有限公司	南京市	住宅	2022 年 1 月	2024 年 8 月	11.03	345,626.89	276,355.00	79.96	38,895.00	48,997.00	2,118.00	自有资金/ 股东借款
18	宁波东境润府	宁波润盛房地产开发有限公司	宁波市新亚建设有限公司	宁波市	住宅/商业	2022 年 4 月	2024 年 8 月	12.78	342,882.00	256,796.08	74.89	51,860.02	35,725.90	-	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
19	昆山润樾庭	昆山博凯置业有限公司	江苏泽丰建设集团有限公司、锦汇建设集团有限公司	苏州市	住宅/商业	2022 年 6 月	2024 年 8 月	20.69	360,000.00	235,188.00	65.33	30,837.00	35,554.00	3,499.00	自有资金/ 股东借款
20	嘉兴未来城市	嘉兴润升建设开发有限公司	博元建设集团股份有限公司	嘉兴市	住宅/商业	2021 年 4 月	2023 年 6 月	34.95	396,735.00	248,752.00	62.70	108,022.00	10,982.00	-	自有资金/ 股东借款
21	杨家门二期	桐乡润创建设开发有限公司	巨匠建设集团股份有限公司	桐乡市	住宅/商业	2022 年 3 月	2024 年 12 月	47.66	484,541.00	248,929.00	51.37	72,950.00	114,207.90	48,454.10	自有资金/ 股东借款
22	杭樾润府	杭州润耀房地产开发有限公司	浙江耀厦控股集团有限公司	杭州市	住宅	2021 年 12 月	2024 年 8 月	17.13	402,000.00	333,394.40	82.93	40,000.00	40,000.00	-	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
23	杭曜置地中心	杭州润杭商业地产有限公司	浙江坤兴建设有限公司	杭州市	住宅	2022 年 8 月	2025 年 1 月	18.52	445,131.67	347,980.81	78.17	18,288.88	24,467.66	23,105.77	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
			华新建工集团有限公司	杭州市	住宅	2022 年 8 月	2025 年 3 月	24.96	507,761.02	383,110.90	75.45	20,862.10	27,910.23	26,356.72	自有资金/ 银行借款/ 股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划(2023年)	投资计划(2024年)	投资计划(2025年)	项目建设资金来源
			暂未定	杭州市	写字楼	2022 年 12 月	2025 年 12 月	31.68	577,300.51	316,127.99	54.76	29,068.86	42,644.11	40,270.50	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
24	华润金陵中心	华御航（南京）房地产开发有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	南京市	住宅/商业/办公等	2020 年 5 月	2023 年 12 月 /2024 年 12 月	95.89	1,300,000.00	862,600.24	66.35	106,172.82	216,395.03	112,940.37	自有资金/ 股东借款
25	前滩润璟	上海德泽置业有限公司	江苏泽丰建设集团有限公司	上海市	住宅/商业	2023 年 3 月	2025 年 4 月	13.29	635,462.82	298,544.59	46.98	60,741.30	87,727.18	73,461.14	自有资金/ 银行借款
26	海棠河一期配套住宅 1 期	三亚润投投资有限公司	总包尚未定标	三亚市	住宅	2023 年 3 月	2026 年 10 月	31.06	668,839.00	234,818.95	35.11	745,700.04	452,665.73	403,782.01	股东注资& 自筹
27	南宁西园悦府	南宁西园润成房地产开发有限公司	一期：中建八局第二建设有限公司 二期：中国建筑第七工程局有限公司	南宁市	住宅、商铺	2018 年 10 月	一期：2022 年 6 月 二期：2023 年 12 月	50.95	498,022.32	322,390.00	64.73	35,730.00	17,653.00	7,296.00	银行借款
28	柳州静兰项目	柳州轨道润投置业发展有限公司	中建八局第二建设有限公司、中科建工集团有限公司	柳州市	住宅、别墅、公寓	2020 年 4 月	2026 年 8 月	115.48	722,569.00	510,967.00	70.72	39,247.00	32,666.00	90,099.00	自有资金& 股东借款
29	柳州置地广场	柳州润柳置业开发有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司、中建八局第二建设有限公司	柳州市	住宅、商业、酒店	2019 年 4 月	2025 年 7 月	92.06	463,664.00	309,114.20	66.67	19,275.55	8,148.00	6,371.00	自有资金& 股东借款
30	公园上城项目	广州臻通实业发展有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	广州市	住宅	2020 年 10 月	1 期：2023 年 3 月 2.1 期 2026 年 1 月 2.2 期、3 期 停缓建	86.28	1,562,942.00	670,894.21	42.93	93,882.13	132,465.00	92,384.00	自有资金/ 银行借款/ 股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
31	广州金沙瑞府	广州市润尚房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	广州市	住宅	2021年8月	2024年2月	12.33	348,129.00	246,717.91	70.87	31,854.74	32,104.00	10,928.00	自有资金
32	驹荣路商住项目	佛山市润峰房地产有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	佛山市	住宅、商业	2022年3月	2026年10月	58.09	808,057.00	425,710.65	52.68	56,402.00	117,868.00	153,360.00	自有资金&股东借款
33	珠海华润置地广场	珠海市润地房地产有限公司	中建八局第二建设有限公司	珠海市	住宅、商业	2021年7月	2024年7月	48.00	667,000.00	287,517.58	43.11	71,613.00	87,104.00	57,643.00	自筹&贷款
34	西安未来派 DK1	西安奥体中心控股有限公司	中建三局集团有限公司	西安市	酒店、公寓、商业	2019年8月	2023年3月	10.58	123,146.00	569,403.23	74.21	95,922.97	40,103.08	28,656.07	股东借款
35	西安未来城市（体控）1期 DK4	西安奥体中心控股有限公司	陕西建工第三建设集团有限公司	西安市	住宅	2020年3月	2022年10月	10.33	86,239.00						股东借款
36	西安未来城市（体控）1期 DK4-2/4-3	西安奥体中心控股有限公司	陕西建工第三建设集团有限公司	西安市	住宅	2021年6月	2023年9月	6.25	56,756.00						股东借款
37	西安未来城市（体控 II）2期 DK7	西安奥体中心控股有限公司	中铁五局集团建筑工程有限责任公司	西安市	住宅	2020年9月	2022年12月	19.30	337,327.00						股东借款
38	西安未来城市（体控 II）1期 DK8	西安奥体中心控股有限公司	中建五局第三建设有限公司	西安市	住宅	2020年4月	2022年7月	11.37	163,791.33						股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
39	西安未来城市（体控 II）1 期 DK9	西安奥体中心控股有限公司	中建五局第三建设有限公司	西安市	住宅	2020 年 4 月	2022 年 7 月	6.78							股东借款
40	西安悦府项目	西安中央文化商务区控股有限公司	中建三局集团有限公司	西安市	地下室（销售-非人防）、住宅-小高层、底商-地上商业、独立商业-地上商业	2018 年 4 月	2023 年 4 月	30.16	356,400.00	306,105.91	85.89	35,295.06	14,999.03	-	股东借款
41	西安 CCBD 项目	西安中央文化商务区控股有限公司	中建五局第三建设有限公司	西安市	高层住宅、写字楼、住宅底商、地下非人防车位	2020 年 8 月	2023 年 12 月	80.52	781,700.00	304,649.32	38.97	93,760.67	143,556.36	91,536.70	股东借款/银行借款
42	西安 217 亩	西安国际港务区润泽房地产有限公司	陕西建工第三建设集团有限公司	西安市	高层住宅、住宅底商、地下非人防车位、购物中心	2020 年 11 月	2023 年 8 月	14.44	547,188.00	273,864.26	50.05	46,159.00	64,532.28	41,895.11	股东借款
43	西安沣西 115 亩	西安润新房地产有限公司	中建七局第四建设有限公司	西安市	住宅	2021 年 7 月	2023 年 10 月	28.26	424,635.07	284,472.80	66.99	13,945.00	30,898.14	17,537.48	自有资金
44	九悦项目	贵阳润泽置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	贵阳市	住宅	2020 年 11 月	2024 年	47.93	508,385.00	309,501.79	60.88	30,157.08	69,287.86	70,668.47	总部借款/注册资本金
45	悠山悦景	贵阳润林置业有限公司	一标段：重庆两江建筑工程有限公司、二标段：四川航天建筑工程有限公司	贵阳市	住宅	2019 年 10 月	2024 年 7 月	46.30	462,000.00	360,242.19	77.97	9,469.71	11,556.31	3,748.31	总部借款/注册资本金
46	成都锦江上院	成都华锦铭弘实业有限公司	建泰建设有限公司	成都市	住宅、车位	2022 年 11 月	2025 年 4 月	27.05	478,077.00	322,294.00	67.41	45,000.00	52,704.00	41,423.00	自有资金/股东借款
47	西安港悦府	西安飞和房地产开发有限公司	中建七局第四建设有限公司	西安市	住宅	2022 年 8 月	2024 年 11 月	71.64	564,617.68	316,517.04	56.06	29,033.00	93,315.30	78,352.00	股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
48	长沙置地中心	长沙润置房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司	长沙市	商业	2019年5月	2023年12月	31.20	342,912.10	266,614.00	77.75	34,238.00	32,721.92	7,935.86	自有资金/股东借款
49	武汉瑞府	武汉润邦房地产开发有限公司	五矿二十三冶建设集团有限公司、浙江东源建设有限公司	武汉市	住宅	2021年	一、二批次2024年，三批次2026年	29.89	1,055,322.00	795,003.06	75.33	68,791.03	69,924.75	53,033.60	自有资金/股东借款/银行借款
50	武汉半岛九里	武汉润联志合房地产开发有限公司	中天建设集团有限公司（1标段）+湖北昆仑建设集团有限公司（2标段）+华润建筑有限公司（3标段）	武汉市	小高层，洋房，叠拼，商业，地下车位	2021年5月	2023年5月	26.09	390,849.00	310,055.07	79.33	27,092.63	15,178.00	-	股东借款
51	长沙悦府	长沙润城房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司/五矿二十三冶建设集团有限公司	长沙市	住宅/公寓	2021年8月	2025年12月	53.27	706,362.00	494,585.90	70.02	99,823.00	99,404.93	10,746.00	自有资金/股东借款
52	瑞府	郑州华泓房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	郑州市	住宅	2022年2月	2024年10月	20.62	347,635.58	249,822.66	71.86	64,119.13	62,771.20	-	自有资金/股东借款/银行借款
53	郑东万象城	郑州启润房地产开发有限公司	中建七局第四建设有限公司/河南诚宸建设工程有限公司/华润建筑有限公司/五矿二十三冶建设集团有限公司	郑州市	商业/住宅	2022年3月	2024年12月/2025年12月/2026年12月	102.94	1,404,797.00	885,065.35	63.00	194,121.79	200,797.35	171,585.19	自有资金/股东借款
54	长沙润府	长沙润悦房地产开发有限公司	湖北昆仑建设集团有限公司	长沙市	住宅/商业/写字楼	2023年2月	2026年12月	80.08	1,099,369.00	431,286.35	39.23	283,803.00	282,067.84	238,554.05	自有资金/银行借款/股东借款/信托融资等
55	东莞万象汇广场	东莞市万象松湖房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	东莞市	商业	2019年8月	2023年12月	35.45	300,000.00	214,950.01	71.65	20,382.00	64,667.99	-	自有资金

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
56	深汕半山润府项目	深圳市润鹏置业发展有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市	住宅	2021年3月	2023年5月	22.40	499,286.42	232,389.00	46.54	94,405.00	96,809.00	59,181.00	自有资金/债务融资
57	深圳笋岗中心	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	深圳市	办公、物流、商业、公寓、住宅、保障房	2018年6月	2023年7月	44.70	920,471.00	832,651.60	90.46	61,648.91	25,486.96	-	自有资金
58	三九大酒店/深南一号项目	华润置地深南发展（深圳）有限公司	中建三局集团有限公司	深圳市	商业、办公及酒店	2018年12月	2023年4月	11.18	370,000.00	248,094.20	67.05	20,592.99	6,665.66	2,573.45	自有资金/银行借款
59	汕尾万象天地	汕尾市润兴房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	惠州市	住宅、公寓、办公楼、商业、购物中心	2019年5月	2026年9月	179.66	896,655.00	307,562.38	34.30	34,207.00	44,889.00	11,721.00	自有资金
60	深圳湾文化广场	深圳市润投咨询有限公司	深圳市坤盛达建设工程有限公司	深圳市	商业、办公、公寓	2020年8月	2023年12月	16.60	1,143,306.00	701,035.59	61.32	88,512.98	173,422.00	47,254.40	自有资金
61	曦江润府	惠州市润衡房地产有限公司	华润建筑有限公司	惠州市	住宅	2020年8月	2023年4月	46.50	854,340.00	419,948.00	49.15	108,397.00	29,225.00	4,861.00	自有资金
62	东莞华润置地中心	华润置地（东莞）有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	东莞市	住宅、办公、商业、车位、酒店	2021年9月	2028年3月	117.17	2,059,012.62	703,490.24	34.17	124,275.75	421,569.14	323,289.97	自有资金
63	深圳润峯云上	深圳市润昇房地产有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市	住宅、商铺	2021年10月	2023年9月	14.41	309,215.50	240,615.00	77.81	28,653.00	9,894.26	2,098.00	自有资金/银行借款/股东借款
64	深圳润曦府	深圳市润樾房地产有限公司	深圳市南华岩土工程有限公司	深圳市	住宅、商铺	2022年5月	2024年9月	15.21	320,736.21	249,225.85	77.70	35,815.09	18,591.00	12,317.57	自有资金/银行借款/股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
65	深圳超核中心	深圳市润北房地产有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市	住宅、写字楼	2022年9月	2026年10月	59.11	1,275,000.00	870,429.50	68.27	56,619.00	128,967.00	117,324.00	自有资金/银行借款/股东借款
66	深圳润曜府	深圳市润铁房地产咨询有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市	住宅、商铺	2022年9月	2024年11月	16.37	334,805.00	258,323.00	77.16	32,665.15	21,927.00	15,527.00	自有资金/银行借款/股东借款
67	深圳云上润府	深圳运瑞商务咨询有限公司	深圳市正大建业建筑工程有限公司	深圳市	住宅、商铺	2022年10月	2024年10月	18.28	376,000.00	286,060.54	76.08	29,947.00	38,622.98	16,993.26	自有资金/银行借款/股东借款
68	东莞松润府	东莞市松润房地产有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	东莞市	住宅、车位	2022年10月	2025年1月	29.23	677,087.81	497,423.80	73.47	64,902.00	81,110.00	21,126.00	自有资金/银行借款
69	东莞滨海广场	东莞市海润房地产有限公司	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	东莞市	住宅、购物中心、车位	2023年1月	2025年8月	33.25	535,574.00	292,734.58	54.66	62,255.00	140,227.00	21,465.00	自有资金/股东借款
合计								3,027.86	44,560,063.03	28,311,552.60		4,771,975.11	5,460,758.81	3,145,571.44	

注：西安悦府项目因建设过程中发现文物，预计竣工日期推迟至 2023 年 4 月。

公司已就上述主要在建项目取得以下项目批准文件：

序号	项目名称	审批文件
1	呼和浩特置地中心2期	1.《立项备案告知书》：呼发改备案字[2019]260号； 2.《不动产权证书》：蒙（2018）呼和浩特市不动产权第0086369号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第150104202100002号； 4.《建筑工程施工许可证》：150104202106030101； 5.《建设用地规划许可证》：地字第150101201000030号。
2	大连瑞府项目1期	1.立项批文号：大高经发函[2020]2号； 2.《不动产权证书》：辽（2021）大连高新园区不动产权第05900001号、辽（2021）大连高新园区不动产权第05900002号、辽（2021）大连高新园区不动产权第05900003号；

序号	项目名称	审批文件
		3.《建设工程规划许可证》：建字第210211202120005号； 4.《建设用地规划许可证》：地字第210211202020009号； 5.《建筑工程施工许可证》：210216202012310201； 6.环评批文号：20212102000000285（备案号）。
3	沈阳昭华里项目一期	1.立项批文号：沈浑发改备字〔2020〕43号； 2.《不动产权证书》：辽（2020）沈阳市不动产权第0271306号； 3.《用地规划许可证》：地字第210112202000009号； 4.《工程规划许可证》：建字第210112202000036号，建字第210112202000037号； 5.环评批文号：202021011200000077（备案号）。
4	沈阳时代之城1期	1.《不动产权证》：辽（2020）沈阳市不动产权第0761508号、辽（2020）沈阳市不动产权第0761432号、辽（2020）沈阳市不动产权第0760520号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第210104202000022号； 3.《工程规划许可证》：建字第210104202100004号、建字第210104202100007号； 4.《建筑工程施工许可证》：210104202104091017、210104202104281026； 5.发改委备案：沈大东（发）备（2020）16号； 6.环评备案：202021010400000061（备案号）。
5	理想国	1.立项批文号：京发改（核）[2017]306号； 2.《不动产权证书》：京（2018）昌不动产权第0000002号、京（2018）昌不动产权第0000004号、京（2018）昌不动产权第0000003号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第1101142017000212017规（昌）地字0014号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第11011420190001号2019规自（昌）建字0006号、建字第1101142018000432018规土（昌）建字0001号； 5.《建筑工程施工许可证》：[2018]施[昌]建字0035号110114201805250101； 6.环评批文号：昌环保审字[2018]0077号。
6	和光瑞府	1.《建筑工程施工许可证》：110113202108230301、110113202108190201、110113202108190101。
7	北京市丰台区天誉项目	1.《建筑工程施工许可证》：110106202212060101。
8	杭州亚奥城1期	1.《不动产权证书》：浙（2020）萧山区不动产权第0135279号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第330109202000399号、建字第330109202000400号、建字第330109202000402号、建字第330109202000157号； 3.《建筑工程施工许可证》：330109202012080101、330109202012080201、330109202012080301、330109202101270101。
9	臻城幸福里	1.《不动产权证书》：浙（2019）余杭区不动产权第0075273号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第330115201935002号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第33011520135009、建字第330110202035004号；

序号	项目名称	审批文件
		4.《建筑工程施工许可证》：330110201905090101、330110201905090201、330110202005190201、330110202009230201。
10	桐乡杨家门置地中心	1.《建设工程规划许可证》：建字第330483202000137号、建字第330483202000136（变2）号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第330483202000086号； 3.《建筑工程施工许可证》：330483202005260301、330483202005270101、330483202005260201； 4.环评批文号：202033048300000068（备案号）。
11	华润阜阳中心	1.立项批复：发改中心[2018]152号； 2.《不动产权证书》：皖（2018）阜阳市不动产权第0235532号、皖（2018）阜阳市不动产权第0236892号、皖（2018）阜阳市不动产权第0236891号、皖（2018）阜阳市不动产权第0236888号、皖（2018）阜阳市不动产权第0234787号、皖（2018）阜阳市不动产权第0237697号、皖（2018）阜阳市不动产权第0237694号、皖（2018）阜阳市不动产权第0237695号、皖（2018）阜阳市不动产权第0237696号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第341200201800129号、地字第341200201800130号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第341200201900076号、建字第341200201900054号、建字第341200201800249号、建字第341200201900108号、建字第341200202000066号、建字第341200202000002号、建字第341200201900141号； 5.《建筑工程施工许可证》：3412001905280101-SX-001、3412002006150102-SX-002、3412001901170101-SX-004、3412001901170101-SX-005、3412001901170101-SX-003、3412001901170101-SX-007、3412001901170101-SX-002、3412021907170001-SX-001、3412001901170101-SX-006。
12	下车门悦府	1.项目备案：项目代码：2020-330782-70-03-158660； 2.《不动产权证书》：浙（2020）义乌市不动产权第0040135号； 3.环评备案：备案号：202133078200000190。
13	江阴江湾城项目	1.立项批复：澄行审投核[2020]22号； 2.《不动产权证书》：苏（2021）江阴市不动产权第0038905号； 3.《建设用地规划许可证》：320281202000106号； 4.《建筑工程施工许可证》：32028120210120010、320281202101180201、320281202012110301； 5.《建设工程规划许可证》：320281202100011号、320281202050057、320281202050010； 6.环评备案：202032028100003462。
14	温州悦未来	1.项目备案：项目代码：2107-330302-04-01-363708； 2.《不动产权证》：浙（2021）温州市不动产权第0131225号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第330302202100028号； 4.《建筑工程施工许可证》：330302202109100101； 5.《建设工程规划许可证》：建字第330302202100085号。
15	南京置地中心项目	1.项目备案：宁发改备〔2021〕51号； 2.《不动产权证》：苏（2021）宁雨不动产权第0030677号、苏（2021）宁雨不动产权第0030676号、苏（2021）宁雨不动产权第0030675号、（2021）宁雨不动产权第0030673号、（2021）宁雨不动产权第0030670号、（2021）宁雨不动产权第0030690号、（2021）宁雨不动产权第0030669号、（2021）宁雨不

序号	项目名称	审批文件
		动产权第0030713号、(2021)宁雨不动产权第0030667号、(2021)宁雨不动产权第0030666号、(2021)宁雨不动产权第0030664号、(2021)宁雨不动产权第0030660号、(2021)宁雨不动产权第0030712号； 3.《建筑工程施工许可证》：320114202201101101、320114202112101101、320114202112101201； 4.《建设工程规划许可证》：建字第320114202100343号、建字第320114202100304号； 5.《建设用地规划许可证》：地字第3201142202100021号。
16	杭城未来中心	1.项目备案：2106-330110-04-01-203185； 2.浙(2021)杭州市不动产权第2061717号； 3.《建筑工程施工许可证》：330110202109140201；330110202109100201； 4.《建设用地规划许可证》：地字第330110202134008号； 5.《建设工程规划许可证》：建字第220110202134040号； 6.环评备案号：202133011000000324。
17	南京润淮府	1.项目备案：宁南管委备〔2021〕16号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第320104202010205号； 3.《建筑工程施工许可证》：320104202201101101； 4.《建设工程规划许可证》：建字第320104202100314号。
18	宁波东境润府	1.《不动产权证书》：浙(2022)宁波市鄞州不动产权第0094662号、浙(2022)宁波市鄞州不动产权第0094658号； 2.《建设工程规划许可证》：330212202204080201号。
19	昆山润樾庭	1.《土地证书》：苏(2022)昆山市不动产权第3021046号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第320583202200026号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第320583202200399号、建字第320583202200401号、建字第320583202200402号、建字第320583202200403号、建字第320583202200404号、建字第320583202200405号、建字第320583202200406号、建字第320583202200407号、建字第320583202200408号、建字第320583202200410号、建字第320583202200411号、建字第320583202200415号、建字第320583202200414号、建字第320583202200416号、建字第320583202200417号、建字第320583202200418号、建字第320583202200419号、建字第320583202200420号、建字第320583202200421号、建字第320583202200422号； 4.《建筑工程施工许可证》：320583202206020701号、320583202206020601号； 5.立项批复：昆高核准(2022)1号。
20	嘉兴未来城市	1.《不动产权证书》：浙(2021)嘉南不动产权第0019554号、浙(2021)嘉南不动产权第0019562号、浙(2021)嘉南不动产权第0019554号；浙(2021)嘉南不动产权第0019570号、浙(2021)嘉南不动产权第0019585号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第330402202100006号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第330402202100046号； 4.《建筑工程施工许可证》：330402202104090101、330402202104090201。
21	杨家门二期	1.《建设工程用地规划许可证》：地字第330483202200129号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第330483202200132号；

序号	项目名称	审批文件
		3.《建筑工程施工许可证》：330483202203220301、330483202203040301。
22	杭樾润府	1.浙（2022）杭州市不动产权第0052101号； 2.《建筑工程施工许可证》：33010520220316010； 3.《建设用地规划许可证》：地字第330105202200014号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第330101202200027号。
23	杭曜置地中心	1.浙（2022）杭州市不动产权第0196881号、浙（2022）杭州市不动产权第0196041号、浙（2022）杭州市不动产权第0195903号； 2.《建筑工程施工许可证》：330105202208160201、330105202208030101； 3.《建设工程规划许可证》：建字第330105202200016号、建字第330105202200015号。
24	华润金陵中心	1.《国有土地使用证》：苏（2020）宁秦不动产权第0022269号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第320104202018074号、地字第320104202010068号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第320104202012116号、建字第320104202050023号； 4.预售许可证：宁房销第2022100027W号、宁房销第2021100156W号、宁房销第2020100166W号、宁房销第2021100193W号、宁房销第2021100244W号、宁房销第2021100274W号。
25	前滩润璟	1.《建设项目规划土地意见书》：沪规划资源浦许设（2023）2号； 2.《建设工程规划许可证》：沪规划资源许建（2023）31号、沪规划资源许建（2023）32号、沪规划资源许建（2023）62号、沪规划资源许建（2023）70号； 3.《项目节能评估审查意见》：沪浦发改世能审（2023）1号。
26	海棠河一期配套住宅1期	《国有建设用地使用权出让合同》：合同编号SY20220024。
27	南宁西园悦府	1.项目备案：项目代码：2101-450105-04-01-763323； 2.《不动产权证书》：桂(2021)南宁市不动产权第0086531号。
28	柳州静兰项目	1.预售证：售房柳字第（2020）179号--售房柳字第（2020）183号，售房柳字第（2020）200号，售房柳字第（2020）207号。
29	柳州置地广场	1.项目代码：2019-450211-70-03-009188、2019-450211-70-03-009196、2019-450211-70-03-009194、2019-450211-70-03-009193、2019-450211-70-03-008581、2019-450211-70-03-008587、2019-450211-70-03-008582、2019-450211-70-03-008611、2019-450211-70-03-008785、2019-450211-70-03-008613、2019-450211-70-03-008590、2019-450211-70-03-008606、2019-450211-70-03-008603、2019-450211-70-03-009178、2019-450211-70-03-009185、2019-450211-70-03-009180、2019-450211-70-03-008608、2019-450211-70-03-008610、2019-450211-70-03-009172、2019-450211-70-03-009173、2019-450211-70-03-009155、2019-450211-70-03-009163、2019-450211-70-03-009159；

序号	项目名称	审批文件
		2.《不动产权证书》：桂（2019）柳州市不动产权第0135785号、桂（2019）柳州市不动产权第0097979号、桂（2019）柳州市不动产权第0138772号、桂（2019）柳州市不动产权第0138773号、桂（2019）柳州市不动产权第0135778号、桂（2019）柳州市不动产权第0097415号、桂（2019）柳州市不动产权第0135779号、桂（2019）柳州市不动产权第0135782； 3.《建设用地规划许可证》：地字第450201201900122号、地字第450201201900108号、地字第450200202000099号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第450202201900880号、建字第450202201900752号、建字第450202201900734号、建字第450202201900644号、建字第450202201900628号、建字第450202201900778号、建字第450202201900761号、建字第450202201900704号、建字第450202201900614号、建字第450202202001220号、建字第450202202001219号、建字第450202201901136号、建字第450202201901137号、建字第450202201901139号、建字第450202201901138号、建字第450202201901017号、建字第450202201901019号、建字第450202201901055号、建字第450202201901016号、建字第450202201901054号、建字第450202201901053号； 5.《建筑工程施工许可证》：编号LD450202201909090101、编号LD450202201908290601、编号LD450202201908290501、编号LD450202201908290401、编号LD450202201908290301、编号LD450202201909020101、编号LD450202201908300101、编号LD450202201908290201、编号LD450202201908290101、编号LD450202202005110201、编号LD450202202005110101、编号LD450202202001150301、编号LD450202202001150401、编号LD450202202001150101、编号LD450202202001150201、编号LD450202201909290201、编号LD450202201909290101、编号LD450202201910250301、编号LD450202201909240101、编号LD450202201910250201、编号LD450202201910250101； 6.环评备案号：20194502000100000048、2019450203000000053、20204502000100000028、20194502000100000050。
30	公园上城项目	1.《不动产权证书》：粤（2021）广州市不动产权第10027303号； 2.《建设工程规划许可证》：穗规划资源建证【2020】7458号、穗规划资源建证【2020】7441号、穗规划资源建证【2020】7438号、穗规划资源建证【2021】348号、穗规划资源建证【2020】7435号、穗规划资源建证【2021】346号、穗规划资源建证【2021】350号、穗规划资源建证【2021】7026号； 3.《建筑工程施工许可证》：440183202101180401、440183202101180401、440183202101180401、440183202102100101、440183202101180401、440183202102100101、440183202102100101、440183202203140101。
31	广州金沙瑞府	1.立项批文号：2106-440111-04-01-746713； 2.《不动产权证书》：粤（2021）广州市不动产权第04023741号； 3.《建设用地规划许可证》：穗规划资源地证【2021】297号； 4.《建设工程规划许可证》：穗规划资源建证[2020]7438号、穗规划资源建证[2020]7435号、穗规划资源建证[2020]7441号、穗规划资源建证[2020]7458号、穗规划资源建证[2020]7459号、穗规划资源建证[2020]7460号、穗规划资源建证[2021]346号、穗规划资源建证[2021]348号、穗规划资源建证[2021]350号、穗规划资源建证[2021]351号； 5.《建筑工程施工许可证》：440111202201170201、440111202111040101、440111202108190401、440111202109300401、440111202201170101。
32	驹荣路商住项目	1.项目备案：2203-440606-04-01-756467； 2.《建设用地规划许可证》：地字第440606202200041号。
33	珠海华润置地广场	1.项目备案：2106-440402-0401-431814； 2.《建设用地规划许可证》：地字第440402202100098号；

序号	项目名称	审批文件
		3.《建设工程规划许可证》：建字第(高新)2021-056号、建字第(高新)2021-060号、建字第(高新)2021-061号、建字第(高新)2021-062号、建字第(高新)2021-069号、建字第(高新)2022-016号、建字第(高新)2022-042号、建字第(高新)2022建管042号。
34	西安未来派DK1	1.立项批文号：西港经发[2018]98号、西港经发[2018]15号、西港经发[2020]37号、西港经发[2020]36号、西港经发[2020]35号； 2.《不动产权证书》：陕（2018）西安市不动产第1501954号、陕（2018）西安市不动产第0000331号、陕（2018）西安市不动产第0000339号、陕（2020）西安市不动产第0378391号、陕（2020）西安市不动产第0215468号、陕（2020）西安市不动产第0215501号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第（2018）011号、地字第（2018）010号、地字第（2018）024号、地字第610111202020141GW号、地字第（2020）016号、地字第（2020）017号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第（2018）13号、建字第（2020）08号、建字第（2020）014号、建字第610111202030278GW号、建字第610101202030089GW号、建字第610101202030088GW号、建字第（2020）040号； 5.《建筑工程施工许可证》：610149201906250101号、610149202101110101号、610149202011030101号、610149202005280101号、610149201809260101号、610149202007270101号、610149202007270201号； 6.环评批文号：20206101000400000112号（备案号）、20206101000400000084号（备案号）、20206101000400000083号（备案号）、西港环批复[2018]7号、西港环批复[2020]1号。
35	西安未来城市（体控）1期DK4	
36	西安未来城市（体控）1期DK4-2/4-3	
37	西安未来城市（体控II）2期DK7	
38	西安未来城市（体控II）1期DK8	
39	西安未来城市（体控II）1期DK9	
40	西安悦府项目	1.立项批文号：市政办发[2019]25号； 2.《不动产权证书》：陕（2019）西安市不动产第0266798号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第（2018）06号、地字第（2019）05号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第（2018）19号、建字第610113202030318QJ号； 5.《建筑工程施工许可证》：610140201809170101号、610140202102260101号； 6.环评批文号：20186101000300000662（备案号）。
41	西安CCBD项目	1.开发资质：西建房暂[2018]0113号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第（2020）08号、地字第（2020）09号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第610113202030317QJ号；

序号	项目名称	审批文件
		4.《建筑工程施工许可证》：610140202101180101号； 5.环评批文号：20206101000300000052（备案号）； 6.《国有土地使用权证》：陕（2019）西安市不动产权证第0266798号。
42	西安217亩	1.开发资质：西建房暂[2020]0159号； 2.立项批文号：西港经发[2020]189号、西港经发[2020]188号、西港经发[2020]187号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第610111202120081GW号、地字第610111202120080GW号、地字第610111202120068GW号。
43	西安沣西115亩	1.项目备案确认书：项目代码：2105-611205-04-01-403560； 2.《不动产权证书》：陕（2021）西咸新区不动产权第0009578号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第611204202120004号； 4.《建设工程规划许可证》：西咸规建字第611204202130015。
44	九悦项目	1.项目备案证明：项目编码2020-520102-70-03-245753； 2.《不动产权证书》：黔（2021）贵阳市不动产权第0087454号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第520102202100007号； 4.《建设工程规划许可证》：筑规建字2021-0372号； 5.《建筑工程施工许可证》：5201022110200001-SX-001； 6.建设项目环境影响登记表：备案号：202052010200000797。
45	悠山悦景	1.立项批文号：2019-520113-70-03-143990； 2.《不动产权证书》：黔（2019）白云区不动产权第0017569号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第520000201811935号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第520000201811506号； 5.《建筑工程施工许可证》：5201131912270001-SX-001、5201132001070001-SX-001、5201131912120001-SX-001、5201132004090001-SX-001、5201131911280001-SX-001、5201132005080001-SX-001； 6.环评批文号：201952011300000120（备案号）。
46	成都锦江上院	1.项目备案证明：川投资备【2209-510104-04-01-883382】EGQB-0236号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第510104202220613号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第510104202230988号； 4.《建筑工程施工许可证》：51010402211290101。
47	西安港悦府	1.立项批文号：西港发改发[2022]115号； 2.《不动产权证书》：陕（2022）西安市不动产权第0477418号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第610111202220230GW号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第610111202230456GW号； 5.《建筑工程施工许可证》：610149202211040101号。

序号	项目名称	审批文件
48	长沙置地中心	1.项目备案编号：开发改备[2018]57号； 2.《不动产权证书》：湘（2018）长沙市不动产权第0355501号； 3.《建设用地规划许可证》：建规[地]字第出[2018]0033号； 4.《建设工程规划许可证》：建规[建]字第建2[2019]0048号； 5.《建筑工程施工许可证》：430101201908050101、430101201905240101； 6.环评备案号：201843010500000096。
49	武汉瑞府	1.立项备案：登记备案项目代码：2103-420102-04-01-688768； 2.《不动产权证书》：鄂（2021）武汉市不动产权第0000775号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第武自规第[2021]015号； 4.《建设工程规划许可证》：武自规建[2021]060号； 5.《建筑工程施工许可证》：4201022021042200114BJ4002、4201022021042200114BJ4001。
50	武汉半岛九里	1.立项批文号：登记备案项目代码：2102-420118-89-01-520626； 2.《不动产权证书》：鄂（2021）武汉市东开不动产权第0030120号； 3.《建设工程规划许可证》：武自规（东开）建[2021]090号； 4.《建设用地规划许可证》：武自规（东开）地[2021]019号； 5.《建筑工程施工许可证》：4201982021062100114BJ4001、4201982021062100114BJ4002、4201982021062100114BJ4003。
51	长沙悦府	1.《建设用地规划许可证》：地字第430101202120036号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第430101202120202号； 3.《建筑工程施工许可证》：430191202203040101；430191202109260201； 4.环评备案号：202143010400000119。
52	瑞府	1.《不动产权证书》：豫（2022）郑州市不动产权第0043605号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第410100202200040（建筑）号； 3.《建筑工程施工许可证》：410170202205300101。
53	郑东万象城	《建设工程规划许可证》：建字第410100202200079(建筑)号。
54	长沙润府	1.立项批文号：天发改备[2022]168号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第430101202310018号； 3.《建筑工程施工许可证》：430100202301160101；430100202302060101； 4.预售许可证：长住建售许字(2023)第0119号、长住建售许字(2023)第0120号、长住建售许字(2023)第0045号、长住建售许字(2023)第0046号、长住建售许字(2023)第0047号、长住建售许字(2023)第0048号、长住建售许字(2023)第0049号。
55	东莞万象汇广场	1.立项批文号：2019-441900-70-03-013500； 2.《不动产权证书》：粤(2020)东莞不动产权第0031319号、粤(2020)东莞不动产权第0031296号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第2020-85-1039号、建字第2020-85-1040号、建字第2020-85-1041号、建字第2020-85-1042号；

序号	项目名称	审批文件
		4.《建设用地规划许可证》：地字第2019-85-1014号； 《建筑工程施工许可证》：441900202009150301(松山湖)、441900202010141401(松山湖)、441900202010141501(松山湖)、441900202007140601(松山湖)。
56	深汕半山润府项目	1.立项备案：项目代码2102-441500-04-01-234714； 2.《不动产权证书》：粤（2021）深汕特别合作区不动产权第0000907号； 3.《建设用地规划许可证》：地自第44152120211003号； 4.《建筑工程施工许可证》：441505202104280201（补）； 5.《建设工程规划许可证》：深规划资源建许字SS-2021-0008号、深规划资源建许字SS-2021-0009号、深规划资源建许字SS-2021-0010号、深规划资源建许字SS-2021-0011号。
57	深圳笋岗中心	1.《建设工程规划许可证》：深规划资源建许字HG-2019-0008（改1）号、HG-2019-0013（改1）号、HG-2019-0014（改1）号； 2.《建筑工程施工许可证》：2019-1155、2019-1156、2017-440300-70-03-50001401； 3.预售许可证：深房许字（2021）罗湖001号、深房许字（2020）罗湖003号。
58	三九大酒店/深南一号项目	1.《建筑工程施工许可证》：2018-0908。
59	汕尾万象天地	1.立项批文号：2019-441502-70-03-029964； 2.《不动产权证书》：粤(2019)汕尾市不动产权第0012386号、粤(2019)汕尾市不动产权第0012387号、粤(2019)汕尾市不动产权第0012388号、粤(2019)汕尾市不动产权第0012389号、粤(2019)汕尾市不动产权第0012390号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第2020005号、建字第2020006号、建字第2020007号、建字第201915-1号、建字第201915-2号、建字第201915-3号、建字第2020008号、建字第2020009号、建字第2020010号； 4.《建设用地规划许可证》：地字第汕规[2019]011号（出让）号、地字第汕规[2019]010号（出让）号； 5.《建筑工程施工许可证》：441502201910240101、441502202004230101、441502202003250101。
60	深圳湾文化广场	1.社会投资项目备案：备案编号：深南山发改备案[2019]0575号； 2.《不动产权证书》：粤（2021）深圳市不动产权第0089988号； 3.《建设用地规划许可证》：深规划资源许NS-2020-0001号； 4.《建设工程规划许可证》：深规划资源建许字NS-2021-0044号； 5.《建筑工程施工许可证》：工程编号：2019-440305-70-03-10561501、2019-440305-70-03-10561502。
61	曦江润府	1.项目备案：2020-441302-70-03-070249； 2.《不动产权证书》：粤（2020）惠州市不动产权第0085865号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第441302（2020）10141号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第441302（2020）10856号、建字第441302（2020）10921号； 5.《建筑工程施工许可证》：441302202011050201、441302202103300201。

序号	项目名称	审批文件
		第2022-85-1231号、建字第2022-85-1232号、建字第2022-85-1233号、建字第2022-85-1234号、建字第2022-85-1235号、建字第2022-85-1236号、建字第2022-85-1237号； 5.《建筑工程施工许可证》：441900202211260501(松山湖)、441900202211304601(松山湖)、441900202211304701(松山湖)、441900202211304801(松山湖)、441900202211304901(松山湖)、441900202211305001(松山湖)、441900202211305101(松山湖)、441900202211305201(松山湖)、441900202211305301(松山湖)、441900202211305401(松山湖)、441900202211305501(松山湖)、441900202211305601(松山湖)、441900202211305701(松山湖)、441900202211305801(松山湖)、441900202211305901(松山湖)、441900202211306001(松山湖)、441900202211306101(松山湖)、441900202211306201(松山湖)。
69	东莞滨海广场	1.项目备案：2212-441900-04-01-749515； 2.《建筑工程施工许可证》：441900202304130101(滨海湾)、441900202304130201(滨海湾)、441900202304130301(滨海湾)、441900202304130401(滨海湾)、441900202304130501(滨海湾)、441900202304130601(滨海湾)、441900202304130701(滨海湾)、441900202304130801(滨海湾)、441900202304130901(滨海湾)、441900202304131001(滨海湾)、441900202304131101(滨海湾)、441900202304131201(滨海湾)、441900202304131301(滨海湾)、441900202304131401(滨海湾)。

发行人房地产项目开发阶段业主方均为发行人或发行人子公司。

发行人房地产项目收入确认方式为：发行人按照已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入，房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现，发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入合同负债科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

发行人房地产项目工程款支付及结算模式：在项目开发阶段，发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段支付款项，而付款期限依赖多项因素，包括供应商等级及结算规模。发行人一般于收到发票及付款细节 30 至 45 天内清偿款项，而发票及付款细则一般于产品通过由公司及建设监理公司进行的相关质量控制检查程序后向公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件，公司通常按施工进度每月付款，并于相关项目竣工后六个月支付至总建筑成本的 90%-95%，公司一般会保留其余 5%-10%作为两年期质保款项用作支付质量缺陷引致的维修费用，发行人支付工程款项主要通过银行

转账/商业汇票方式结算。在项目销售阶段收到卖房款主要通过银行转账结算，主要包括购房人不少于购买价 30%的首付金额以及最高不超过 70%的银行按揭贷款。

(6) 主要拟建项目

截至 2023 年 3 月末，公司总投资金额 30 亿元以上主要拟建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目开发主体	项目类别	建设资金来源	项目建设期	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至 2023 年 3 月末	投资计划（2023 年）	投资计划（2024 年）	投资计划（2025 年）	批文情况
1	沈阳时代之城 3 期	沈阳润投房地产开发有限公司	住宅	自有资金/股东借款	2025 年 10 月-2028 年 10 月	683,703.73	180,000.00	0.00	0.00	0.00	尚未获取
2	宁波市鄞州区	宁波泓鄞房地产开发有限公司	住宅/长租	自有资金/银行借款/股东借款	2022 年 10 月-2025 年 3 月	345,935.31	250,411.71	100,212.58	67,831.19	0.00	部分获取
3	温州市鹿城区	温州润滨房地产开发有限公司	住宅/办公	自有资金/银行借款/股东借款	2022 年 10 月-2025 年 12 月	574,729.00	350,047.33	215,540.60	77,105.00	111,536.23	部分获取
4	苏州市	苏州润泓置业有限公司	住宅	自有资金/股东借款	2023 年 5 月-2025 年 9 月	479,528.00	182,134.00	395,834.00	40,857.00	32,714.00	部分获取
合计						2,083,896.04	962,593.04	711,587.18	185,793.19	144,250.23	

(7) 主要股权转让项目

截至 2023 年 3 月末，公司主要股权转让项目情况如下：

序号	受让时间	城市	项目名称	受让目的	受让形式	定价依据	会计科目变化
1	2020 年 8 月	广州	增城新塘立交项目	开发收益	股权转让	根据市场评估公允价值	长投增加
2	2020 年 10 月	呼和浩特	呼和浩特置地中心	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加

序号	受让时间	城市	项目名称	受让目的	受让形式	定价依据	会计科目变化
3	2021 年 6 月	北京	北京永定府	引入新合作方	稀释股比	资产评估报告	无变化
4	2021 年 8 月	温州	温州鹿岛万象天地	获取收益	股权收购	项目股权收购协议	长投增加
5	2022 年 2 月	合肥	合肥市包河区葛大店商住项目	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
6	2022 年 7 月	宁波	宁波东境润府	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
7	2022 年 7 月	成都	成都锦江上院	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
8	2022 年 7 月	成都	成都锦官和鸣	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
9	2022 年 9 月	北京	缙云	获取收益	股权转让	资产评估报告	长投增加
10	2022 年 9 月	北京	天誉	获取收益	股权转让	资产评估报告	长投增加
11	2022 年 10 月	西安	西安港悦城	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
12	2022 年 12 月	佛山	佛山华润置地悦里	合作方退出	股权收购	根据市场评估公允价值	长投增加
13	2022 年 12 月	广州	广州润创科技园项目	我方和合作方退出	股转出售	根据市场评估公允价值	长投减少

（8）土地储备

截至 2023 年 3 月末，公司不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工并受到处罚的情形，公司无预计总投资额大于 30 亿元的土地储备情况。

2023 年 4 月至 2024 年 3 月 31 日，发行人新增土地储备情况如下表所示：

单位：万平方米、万元、万元/平方米

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额 (全口径)	容积率	楼面单价 (全口径)	截至 2024 年 3 月末 已交土地出让金 (权益口径)	后续出让金计划及资金来源	权益比例 (注)
1	太原市晋源区格盟项目	太原市	19.58	2023 年 4 月	住宅/商业/办公/车位	101,971.11	4.1	0.18	52,005.26	不适用	51%
2	上海市青浦区徐泾小溇港西住宅	上海市	6.32	2023 年 4 月	住宅/商业	301,520.00	1.2	3.98	301,520.00	不适用	100%
3	合肥市肥西县达益东住宅地块	合肥市	6.35	2023 年 4 月	住宅	65,830.02	2	2.05	39,592.12	股东借款	60%
4	长沙市岳麓区洋湖垸洋湖路住宅项目	长沙市	4.4	2023 年 4 月	住宅	69,793.00	2	0.79	35,635.18	自有资金	51%
5	广州市番禺区汉溪大道北 125 住宅	广州市	6.89	2023 年 4 月	住宅	841,455.00	4.48	3.34	357,618.80	股东借款	50%
6	广州市番禺区汉溪大道北 011 住宅	广州市	21.9	2023 年 4 月	住宅	827,425.00	4.48	3.22	175,828.03	股东借款	50%
7	南通市崇川区园林路东、世纪大道南(R23005)	南通市	7.66	2023 年 5 月	住宅	195,290.00	1.6	1.6	156,232.00	股东借款	80%
8	苏州姑苏平江新城文陵路西地块	苏州市	3.43	2023 年 5 月	住宅	144,967.00	2.2	1.92	144,967.00	不适用	100%
9	苏州市工业园区金堰路西住宅项目	苏州市	2.89	2023 年 5 月	住宅	162,716.00	2	2.45	162,716.00	不适用	100%
10	温州市核心片区洪殿单元 C-18 商住地块	温州市	6.53	2023 年 5 月	住宅/商业/公寓	274,000.00	2.81	1.49	139,740.00	不适用	51%
11	义乌市有机更新孝子祠地块二项目	义乌市	5.3	2023 年 5 月	住宅	351,343.00	2.8	2.76	179,184.93	不适用	51%
12	西安市大明宫片区大华 83 亩项目	西安市	5.53	2023 年 5 月	住宅	104,500.00	2	0.95	104,922.50	不适用	100%

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额 (全口径)	容积率	楼面单价 (全口径)	截至 2024 年 3 月末 已交土地出让金 (权益口径)	后续出让金计划及资金来源	权益比例 (注)
13	成都市高新区南中和 31 亩项目	成都市	2.08	2023 年 5 月	住宅	83,267.36	2	2	28,310.90	不适用	34%
14	长沙市雨花区沙湾住宅项目	长沙市	13.8	2023 年 5 月	住宅	381,311.00	3.1	0.89	305,234.56	自有资金	80%
15	武汉市江岸区花桥住宅项目	武汉市	2.2	2023 年 5 月	住宅	231,567.00	5.6	1.83	119,515.82	自有资金	51%
16	合肥市经开区繁华大道住宅项目	合肥市	11.42	2023 年 6 月	住宅	240,999.12	1.9	1.58	123,208.64	股东借款	51%
17	南宁市江南区五一中路商住项目二期	南宁市	4.72	2023 年 6 月	住宅	42,985.39	3.1	0.29	21,921.06	自有资金	51%
18	成都市锦江区金融城 29 亩项目	成都市	1.96	2023 年 6 月	住宅	101,593.53	2.5	2.07	34,541.80	不适用	34%
19	武汉市东湖高新区光谷一路住宅项目	武汉市	5.68	2023 年 6 月	住宅	150,360.00	2.4	1.1	150,360.00	自有资金	100%
20	武汉市江岸区金融街香港路住宅项目	武汉市	0.78	2023 年 6 月	住宅	23,000.00	1.57	1.89	23,000.00	自有资金	100%
21	杭州市拱墅区运河新城蒋家浜路东住宅地块	杭州市	3.74	2023 年 7 月	住宅	143,141.00	2.5	1.53	48,667.94	不适用	34%
22	宁波市鄞州区潘火板块宜兴路北住宅项目	宁波市	4.15	2023 年 7 月	住宅	170,247.44	2.4	1.71	86,826.19	不适用	51%
23	广州市天河区吉山仓住宅项目	广州市	5.37	2023 年 7 月	住宅	750,477.00	3.6/3.7	3.8	525,333.90	不适用	70%
24	上海市浦东新区绣川路	上海市	3.86	2023 年 8 月	住宅	298,422.00	2	3.87	298,422.00	不适用	100%
25	西安 258 亩	西安市	17.19	2023 年 9 月	住宅	245,316.00	2	0.71	125,111.22	不适用	51.00%
26	西安 237 亩	西安市	15.82	2023 年 10 月	住宅	308,670.00	2.5	0.78	308,670.00	不适用	100.00%
27	大连市中山区东港 F 住宅项目	大连市	3.32	2023 年 11 月	住宅/商业	95,478.00	2	1.44	47,739.00	自有资金/股东借款	100%

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额 (全口径)	容积率	楼面单价 (全口径)	截至 2024 年 3 月末 已交土地出让金 (权益口径)	后续出让金计划及资金来源	权益比例 (注)
28	成都龙泉 173 亩	成都市	0.16	2023 年 11 月	住宅	225,301.00	1.9	1.1	146,445.65	不适用	65.00%
29	闵行区江川紫竹江川 东路南 45-02 地块	上海市	3.92	2023 年 12 月	住宅	252,387.00	2	3.22	126,193.50	股东借款	100%
30	上海市嘉定区南翔板 块嘉程路南住宅地块	上海市	12.53	2023 年 12 月	住宅	891,445.00	2.4	3	891,445.00	股东借款	50%
31	三亚市海棠区海棠湾 住宅二期	三亚市	9.21	2023 年 12 月	住宅	219,550.00	2	1.21	120,303.90	注册资本金、 股东借款	90%
32	佛山市顺德区驹荣路 北路以东横八路以南 地块	佛山市	13.11	2024 年 1 月	住宅	193,800.00	1.5	1.26	38,760.00	注册资本金、 股东借款	100%
33	广州市天河区吉山仓 住宅项目二期	广州市	6.59	2024 年 2 月	住宅	644,876.00	2.9/3.6	37,736.32	51,030.00	注册资本金、 股东借款	100%
34	杭州市余杭区云城板 块龙湖天街北商住地 块	杭州市	2.63	2024 年 2 月	住宅/商业	161,896.00	2.7	2.28	11,112.00	股东借款	40%

注：权益比例系截至 2024 年 3 月末的情形。

2. 工程施工

最近三年及一期，公司工程施工的营业收入分别为 609,484 万元、531,006 万元、471,953 万元和 116,207.01 万元。公司自 2017 年开始有建筑、装修服务营业收入，并于 2018 年 5 月合并了同一控制项下的关联公司华润建筑有限公司。公司工程施工业务主体为华润建筑有限公司，业务主要来源于华润置地的房地产开发项目，主要提供大型复杂工程施工总承包、机电总承包、工程代建。业务区域方面，公司业务主要分布在济南、太原、唐山、广州、南通等地区。

(1) 资质情况

华润建筑有限公司具备承接各类建筑装饰工程的资格和能力，截至 2023 年 3 月末，公司具有房屋建筑工程施工总承包壹级、机电安装工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑智能化工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、消防设备工程专业承包贰级等八项施工总承包和专业承包壹级资质。其具体拥有的资质等级证书如下：

序号	资质名称	发证机关	证书编号	存续期限
1	建筑工程施工总承包壹级	中华人民共和国住房和城乡建设部	D111004849	2023 年 12 月 31 日
2	市政公用工程施工总承包壹级			
3	机电工程施工总承包壹级			
4	电子与智能化工程专业承包壹级	北京市住房和城乡建设委员会	D211010025	2023 年 12 月 31 日
5	建筑装修装饰工程专业承包壹级			
6	建筑幕墙工程专业承包壹级			
7	建筑机电安装工程专业承包壹级			
8	消防设备工程专业承包贰级			

(2) 主要业务经营模式

华润建筑有限公司通过为华润置地内部房地产开发项目、代建项目等提供建筑装饰设计、施工服务获得利润。其经营范围为：各类建筑工程机线路、管道和设备安装的咨询、承包、监理、建筑材料、木材、钢材、化工原料的销售（国家有专项专营规定的除外）。

从公司的主营业务收入占比来看,工程施工收入占据了主营业务收入的绝大部分,故公司所属行业为建筑业。

华润建筑有限公司为华润置地板块内配套的建筑总包公司,公司核心业务为大型复杂工程施工总承包、机电总承包、工程代建。华润置地是国内实力最强的房地产开发商之一,华润建筑有限公司承接业务均直接或间接的来源于华润置地,下游客户明确稳定,且作为华润集团的子公司,市场议价能力较强。2022 年度及 2023 年 1-3 月,华润建筑有限公司主营收入结构情况如下:

单位:万元

主营业务收入类别	2023 年 1-3 月	占比	2022 年	占比
工程施工	116,090	99.93%	692,696	98.23%
设计服务	3	0.00%	1,373	0.19%
建材销售	76	0.07%	11,112	1.58%
总计	116,168	100.00%	705,181	100.00%

(3) 材料采购情况

华润建筑有限公司为总承包人,上游客户为各分包商,主要的建筑工程造价的成本构成为:钢材 20-25%,混凝土 10-15%,人工 25-30%,其他材料成本约占 20-30%。采购的建筑材料主要包括:钢铁、混凝土、砖瓦、平板玻璃、铝材、五金等,最近一年一期主要的前五大上游客户如下:

单位:万元、%

年度	序号	供应商名称	采购额	占主营业务成本比例
2023 年 1-3 月	1	杭资裕熙实业(浙江)有限公司	4,229	4.11
	2	江苏集鼎建设工程有限公司	2,774	2.70
	3	建发(青岛)有限公司	2,051	1.99
	4	南通奇润建筑工程有限公司	1,850	1.80
	5	四川蜀鸿建设工程有限公司	1,761	1.71
2022 年度	1	杭资裕熙实业(浙江)有限公司	15,195	2.36
	2	深圳市永成装饰工程有限公司	8,482	1.32
	3	北京中铁建工物资有限公司	8,336	1.29
	4	建发(青岛)有限公司	8,071	1.25

年度	序号	供应商名称	采购额	占主营业务成本比例
	5	杭州国裕国际贸易有限公司	7,407	1.15

华润建筑采购采用集中招标的方式，建材采购招标完成后每个项目的建材供应商尤其是钢铁等材料的相对固定，申请人与供应商签订浮动价格的采购合同，结算方式一般为按月付款，即每月 25 日对本月材料采购款结算，次月 10 日前付款，付款比例受施工合同约定的甲方付款比例影响，一般不低于 70%，其余材料款在项目主体工程完工后结算，3 个月内分期付清，对部分重要材料预留一定比例的质保金。

(4) 建筑施工合同签约情况

单位：万元

合同金额	2023 年 1-3 月	2022 年
新签合同金额	8,305	398,146
在手合同金额	826,727	1,050,175

(5) 工程结算方式

华润建筑有限公司的工程款结算流程分为工程预付款、工程进度款、竣工验收、竣工决算款及质量保修金 5 个阶段。

①工程预付款。指建筑装饰工程施工合同订立后由发包人按照合同的约定，预先支付给公司的用以施工准备和购买所需主要材料的款项。开工后按约定的时间和比例逐次扣除。

②工程进度款。指发包方按工程承包合同有关条款规定的工程进度支付给公司的款项。工程进度款根据实际完成工程量按月支付。支付进度款时其相应之临建租金、生活区水电使用费、代工扣款等（如有）其他应扣款将在进度款中一并扣除（收费标准项目约定），甲方所有暂扣款、代垫费用、罚款、押金、出入证工本费等均从乙方同期进度款批复中扣除，严禁分包以现金方式缴纳上述款项。质量达到合同约定的质量标准的付款周期，工程进度款支付金额按审核量的 75% 的比例支付，其中 20% 为预留款及 5% 保修金。

③竣工验收。工程具备竣工验收条件，公司按国家工程竣工验收有关规定。整体分包工程完工后，达到各方验收标准（包括竣工资料的完整齐全），进度款

支付至合同价的 85%。

④竣工决算款。经甲方竣工验收合格，分包工程达到协议书约定的质量标准，并且双方签订分包工程结算书后，甲方向乙方支付至结算总价的 95%。

⑤质量保修金。结算款的 5%作为质保金。根据国家法律、行政法规的有关规定，待保修期满后或业主对总包工程发出保修完成证书后，扣除应扣减款项后一次性无息结清。

另外，华润建筑有限公司的下游客户绝大多数为华润地产板块内各项目公司，开展业务多为关联公司，回款稳定，风险较低。

九、在建工程和拟建工程情况

（一）在建工程项目

截至 2023 年 3 月末，发行人主要在建项目具体内容请见本募集说明书第五章“八、发行人主营业务状况”之“（三）公司主要业务经营模式”之“1. 房地产开发与销售”之“（5）主要在建项目”。

（二）拟建工程项目

截至 2023 年 3 月末，发行人主要拟建项目具体内容请见本募集说明书第五章“八、发行人主营业务状况”之“（三）公司主要业务经营模式”之“1. 房地产开发与销售”之“（6）主要拟建项目”。

十、发行人合规情况说明

（一）房地产项目开发资质

除部分正在办理续期的资质外，发行人合并范围内以房地产开发经营为主要业务子公司的经营范围及业务符合法律法规及国家相关政策规定。

（二）企业信息披露的合规性

根据发行人的确认并通过核查发行人在国家企业信用信息公示系统、国家税务总局深圳市税务局重大税收违法失信案件公布栏以及中国银行保险监督管理委员会、中国人民银行、中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国、中国债券信息网、中国货币网等官方网站的公开信息，核查发行人及其合并范围内

子公司在中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国自然资源部、公司所在地省级市级住建部门、自然资源部门的官方网站的公开信息，发行人严格按照相关法律法规履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的对本期超短期融资券造成实质影响的违法违规行为，不存在应披露而未披露或失实披露的因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的从而对本期超短期融资券造成实质影响的情形。

（三）企业诚信合法经营情况

根据发行人的确认和发行人提供的房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目的国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用权证书等以及项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证、竣工验收备案表及其他相关批准文件及证照，截至本募集说明书出具之日，近三年发行人及其合并范围内子公司的房地产开发项目：

1. 在建项目不存在取得限制用地目录或禁止用地目录类别土地等违反供地政策的行为；

2. 相关项目公司不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割的情形；

3. 发行人及相关项目公司已按土地出让合同约定缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证从而对本期超短期融资券发行造成实质影响的情形；

4. 除部分项目公司为自身银行贷款将自有物业进行抵押以外，相关项目公司已取得土地使用权的项目用地权属不存在第三方主张权利等权属瑕疵；

5. 相关项目公司不存在未经国土资源管理部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目用地容积率和规划条件从而对本期超短期融资券发行造成实质影响的情形；

6. 相关项目公司不存在违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”从而对本期超短期融资券发行造成实质影响的情形；

7. 相关项目公司所开发的项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位从而对本期超短期融资券发行造成实质影响的情形；

8. 相关项目公司不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规行为而造成严重社会负面的事件出现，公司未受到相关主管部门重大处罚，不构成重大违法行为，对本期超短期融资券发行不造成实质影响。

（四）涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造的情形

截至本募集说明书签署之日，发行人物业开发板块中土地一级开发业务经营模式目前主要采取合作开发模式。2020 年 10 月 22 日，发行人通过公开平台竞得惠州大亚湾西区荷茶地段 SHN-06-02-07 地块的村企合作开发项目，项目获取的流程合理合规，土地整理资金来源主要为自筹资金或银行贷款，上述项目不涉及重大诉讼情况。

根据发行人的确认，除上述项目涉及土地一级开发、征地拆迁、城市更新外，发行人其他主要在建项目不属于城市更新项目，不涉及征地拆迁、旧城改造等土地一级开发事项。

十一、发行人的经营方针及战略

发行人追求卓越，不断强化公司在国内房地产行业建立的市场地位，从而使发行人获得可持续的发展和保有强劲的竞争力。

（一）继续提高行业领导地位

发行人用战略性的眼光审视项目产品，重点关注一线城市和二线重点城市，并将正在增长的高净值人群作为重要的潜在客户。发行人将利用“华润置地”品牌和产品线在一线和二线重点城市中明显的品牌效应，更好地吸引和满足潜在客户的需求。另外，发行人一直在平衡综合产品品质、品牌、行业领导地位、开发经验以及对当地需求的理解，从而进一步拓展已经具有成熟开发经验的市场。此外，发行人也一直努力于扩展产品组合，将积极在养老健康、长租公寓、文化体育、教育、海外投资和停车场等新领域里探索多元化发展空间，应对市场变化，竭力追求成为中国最全面发展的地产开发商。

（二）扩展房地产投资组合

发行人预计房地产的销售收入在未来的一段时间内依然会占有公司总收入的最大份额，但发行人计划缓慢而有序地扩展房地产投资组合，从而通过可持续的租金收入来获得更为稳定的收入。公司坚持购物中心专业化运营管理，适时调整业态组合，创新商业业态，搭建「购物中心+互联网」生态系统，未来将加强在物业投资及管理的布局。随着汕头万象城、南宁五象万象汇、汕头海湾万象汇等项目的落地，发行人也将获得投资性房地产发展的新动力。长期来说，发行人预计房地产投资将不断在公司净利润中增加比重，这种多样化经营战略以及依托与华润集团的良好关系可以让发行人减少由于行业波动（尤其是历史性波动较强的居住型房地产）带来的负面影响，从而提高公司收入的稳定性。

（三）有选择地扩充土地储备

发行人目前拥有充足的土地储备，并能够满足发行人未来三到四年的发展需求。发行人在获取土地时，会平衡土地储备的投入和产出，同时也会平衡现金的来源和使用，争取用一种有选择性的、有规律的方式来判断是否应该获取该土地。除了投标和拍卖之外，发行人还致力于利用华润的品牌效应来获得更多的土地发展机会，力求降低土地获取成本。将来如果受到资本结构制约，发行人会继续补充低成本的土地储备，并且把资金优先分配给一线和二线重点城市的项目发展，重点扩张发行人有成熟经验的市场，同时以严谨的态度探寻渗透到新城市新市场的可能性。

（四）继续充分利用与华润置地的良好关系

发行人是华润置地的主要子公司之一，发行人会继续利用好与华润置地及其它子公司的关系，获得强大的战略优势。集团的影响力有助于发行人更好地获取符合发行人重点关注地区的土地，从而更好地渗透到一线和二线重点城市。发行人定位为华润置地境内唯一投资主体和主要资金管理平台，战略地位重要，能够获得股东在项目股权注入和资金安排等方面的大力支持，帮助发行人保持强劲的增长动力，从而进一步巩固发行人在国内房地产行业的领导地位。

（五）保持严谨的财务管理态度

由于房地产开发是资本密集型行业，有效的财务管理则成为获得成功的关键。

公司与华润集团的关系以及发行人的房地产投资组合使发行人能够在保持财务优势的同时，还能提供充足的融资资源以满足未来增长和发展的资金需求。发行人会继续密切监控资金和现金头寸，并且谨慎管理土地成本、建造成本、运营成本以及固定支出。发行人将通过利用高投资评级、国内外多种融资平台和渠道的优势来完善财务管理体系，从而提高筹资管理能力。发行人会严格把控杠杆比率和债务水平，增强公司的流动性。发行人将尝试合适的平台和渠道以扩大自身在资本和信贷市场的财务优势，从而充分地利用公司的融资能力。同时，发行人也将继续完善内部财务管理流程以及公司治理标准。此外，发行人严格地遵守严谨的财务管理原则，并且尤为重视现金流管理，保证现金的支出与流入相匹配。

十二、发行人所在行业状况

（一）行业概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2014 年，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.47%；全国房屋新开工面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.65%。与 2013 年相比，投资增速和房屋新开工面积均有所下降。

2015 年，全国房地产开发投资 9.6 万亿元，同比增长 1.1%；全国房屋新开工面积 15.45 亿平方米，同比下降 13.98%。投资增速及房屋新开工面积均呈现下降趋势。

2016 年，全国房地产开发投资 10.26 万亿元，同比增长 6.9%（扣除价格因

素实际增长 7.5%)，全国房屋新开工面积为 16.70 亿平方米，同比增长 8.1%。投资增速和房屋新开工面积均有所上升。

2017 年，全国房地产开发投资 10.98 万亿元，名义同比增长 7.0%，全国房屋新开工面积 17.87 亿平方米，同比增长 7.0%。与 2016 年相比，投资增速略有下降，房屋新开工面积有所上升。

2018 年，全年房地产开发投资 12.03 万亿元，比上年增长 9.5%。其中住宅投资 8.52 万亿元，增长 13.4%；办公楼投资 0.60 万亿元，下降 11.3%；商业营业用房投资 1.42 万亿元，下降 9.4%。

2019 年，全年房地产开发投资 13.22 万亿元，比上年增长 9.9%。其中住宅投资 9.71 万亿元，增长 13.9%；办公楼投资 0.62 万亿元，增长 2.8%；商业营业用房投资 1.32 万亿元，下降 6.7%。

2020 年，全年房地产开发投资 14.14 万亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 10.44 万亿元，增长 7.6%；办公楼投资 0.65 万亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 1.31 万亿元，下降 1.1%。

2021 年，全年房地产开发投资 14.76 万亿元，比上年增长 4.4%。其中住宅投资 11.12 万亿元，增长 6.4%；办公楼投资 0.60 万亿元，下降 8.0%；商业营业用房投资 1.24 万亿元，下降 4.8%。

2022 年，全年房地产开发投资 13.29 万亿元，同比下降 10.0%。其中住宅投资 10.06 万亿元，同比下降 9.5%；办公楼投资 0.53 万亿元，同比下降 11.4%；商业营业用房投资 1.06 万亿元，同比下降 14.4%。

（二）行业政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008 年受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。

2010 年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。

2011 年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。

“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个大幅增加近 50 个。

2014 年各地方政府在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台“央五条”、定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。

2015 年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。

2016 年房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。2016 年上半年整体房地产政策较为宽松，进入下半年房地产政策开始收紧。2016 年 8 月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9 月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。

2017 年以来房地产行业调控政策持续收紧，同时在因城施策的导向下仍稳步推进去库存工作。在国家因城施策、分类调控的背景下，部分城市亦相继推出了限售政策以抑制短期性投机需求。值得注意的是，在一线城市政策趋严的情况下，部分购房者需求外溢至环一线周边三四线城市，受此影响，环北京周边县市集中出台调控政策，包括河北省涿州市、河北省保定市涿水县、河北省张家口市崇礼区、河北省保定市主城区、河北省廊坊市等；同时环上海周边嘉兴市、海宁市、南通市、苏州张家港市等及环广州、深圳周边东莞、中山、江门等城市亦加强调控。截至 2017 年末，共有 46 城相继落地限售令，承德、西安、东莞、南宁、长沙、石家庄和扬州 7 城升级限售，海南省则在全省范围内施行限售。

2018 年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有 50 余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018 年 6 月，北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公

司违规行为等进行严厉打击。2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018 年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是為了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017 年 7 月，住房城乡建设部、国家发展改革委等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳等 12 个城市作为住房租赁首批试点。2018 年 1 月，国土资源部和住房城乡建设部同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。同年 3 月《政府工作报告》提出支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年 4 月，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。同年 5 月银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》明确表明支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道。同年 12 月，中央经济工作会议强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

2019 年，房地产市场整体的政策基调仍为坚持“房住不炒”，4 月中央政治局会议再次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”。同期住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。5 月，住建部又对近 3 个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了预警提示。7 月中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，定调后续房地产调

控政策。

2020 年，房地产调控政策延续“房住不炒”的主基调，各线城市继续落实分类调控，提高调控的精准性，同时大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，短期调控和长效机制的衔接更为紧密。

2021 年 2 月，自然资源部组织召开“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”，要求各地主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争，22 座重点城市实施住宅供地“集中供地”政策。2021 年 3 月，银保监会、住建部、人民银行联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于 5 月 31 日前完成排查工作，并加大对违规问题督促整改和处罚力度。

2021 年下半年以来，地产行业信用违约事件频发、中资房地产企业美元债市场大幅波动等均对房地产企业融资产生冲击，同时为保证交付预售资金监管从严也限制了房地产企业通过销售回款扩充自有现金。为维护房地产行业平稳健康发展，2021 年 12 月和 2022 年 1 月，央行和银保监会等出台相关政策支持优质企业对出现风险的大型地产企业项目进行并购，并统一了预售资金的监管。2022 年 3 月，国务院金融委会议上指出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后央行表态要坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险；银保监会鼓励机构稳妥有序开展并购贷款、重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产行业良性循环和健康发展；证监会继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。2022 年下半年以来，房地产利好政策密集出台。2022 年 9 月 30 日，财政部、税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠，实现了自有住房卖一买一免个税。2022 年 11 月 13 日，央行、银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涵盖了 6 大方面内容，涉及房地产开发贷、个人贷款、存量融资展

期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等共计 16 条措施，给楼市注入政策强心剂。

（三）房地产行业发展趋势

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

十三、发行人的竞争优势和地位

发行人为华润置地在境内设立的全资控股子公司，华润置地是中国最早的地产公司之一，是国内领先的具备综合开发能力、物业品类丰富、社会综合开发的大型房地产开发集团。根据由中国房地产业协会和上海易居房地产研究院主办的 2022 房地产开发企业综合实力 TOP500 测评成果发布会，2022 中国房地产开发企业 500 强测评榜单前 10 名情况如下：

排名	公司名称
1	万科企业股份有限公司
2	中国海外发展有限公司
3	保利发展控股集团股份有限公司
4	碧桂园控股有限公司
5	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
6	华润置地有限公司
7	龙湖集团控股有限公司
8	融创中国控股有限公司
9	金地（集团）股份有限公司
10	新城控股集团股份有限公司

十四、发行人业务重大不利变化的排查

截至本募集说明书签署日，发行人业务经营未发生可能影响本期超短期融资券的重大不利变化。

第六章 企业主要财务状况

重要提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告附注、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报告编制及审计情况

（一）发行人财务报告编制及审计情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2020 年、2021 年、2022 年经审计的财务报告及 2023 年一季度公司合并及单体内部报表。本募集说明书中 2020、2021 及 2022 年度所引用的财务会计数据分别来源于 2020、2021 及 2022 年度经审计的财务报告。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则审计了公司 2020 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、2020 年度公司及合并利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了安永华明（2021）审字第 61340207_H10 号标准无保留意见的审计报告；审计了公司 2021 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、2021 年度公司及合并利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了安永华明（2022）审字第 61340207_H04 号标准无保留意见的审计报告；审计了公司 2022 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、2022 年度公司及合并利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了安永华明（2023）审字第 61340207_H68 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2020—2022 年合并及母公司报表执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“新会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定。投资者在阅读以下财务信息时，应当参

照发行人完整的经审计的财务报告。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息,请参阅本公司 2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的财务报告。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力,在本节中,本公司以合并财务报表的数据为主,并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

(二) 会计政策和会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及影响

(1) 2020 年度会计政策变更及影响

①新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》,可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该规定选择采用简化方法。作为承租人,发行人对于 2020 年 1 月 1 日起发生的所有租赁的相关租金减让,采用了该会计处理规定中的简化方法,相关租金减让计入本年利润的金额为人民币 4,251 万元。作为出租人,发行人对于 2020 年 1 月 1 日起发生的所有租赁的相关租金减让,采用了该会计处理规定中的简化方法,相关租金减让减少本年利润的金额为人民币 2,789 万元。

②是否构成业务的判断

根据《企业会计准则解释第 13 号》要求,自 2020 年 1 月 1 日起,以“取得的组合应当至少同时具有一项投入和一项实质性加工处理过程,且二者相结合对产出能力有显著贡献”作为该组合构成业务的判断条件,不再以“具备了投入和加工处理过程两个要素”作为判断条件,并引入可选的集中度测试以简化判断。该会计政策变更影响了对交易是否构成企业合并的认定,按照衔接规定不追溯调整比较数据。

(2) 2021 年度会计政策变更及影响

①新金融工具准则

2017 年,财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(统称“新金融工具准则”)。发行人自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计

处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。发行人考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

在首次执行日，发行人重新评估了按原金融工具准则计提的损失准备，认为按照预期信用损失模型计量的金融资产的损失准备没有发生重大改变。

发行人于 2021 年 1 月 1 日将部分持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并层：

单位：万元

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本（贷款和应收款）	221,617	摊余成本	221,617
应收账款	摊余成本（贷款和应收款）	365,315	摊余成本	365,315
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款）	10,016,816	摊余成本	10,016,816
债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	7,606	以公允价值计量且其变动计入当期损益（准则要求）	7,606
股权投资	以成本计量（可供出售类资产）	172,136	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	187,478
股权投资	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,304	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指	9,304

			定)	
理财产品	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	58,470	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	58,470

母公司:

单位: 万元

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款)	18,776,189	摊余成本	18,776,189
债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售类资产)	100	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	100

在首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表:

合并层:

单位: 万元

	按原金融工具准则列示的账面价值 2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值 2021 年 1 月 1 日
以成本计量的金融资产				
股权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	181,440	-	-	-
减:转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益-权益工具(新金融工具准则)	-	(181,440)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-
以公允价值计量的金融资产				
股权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	9,304	-	-	-
减:转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益-权益工具(新金融工具准则)	-	(9,304)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2021 年 1 月 1 日
以公允价值计量的金融资产				
债权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	100	-	-	-
减：转出至债权投资（新金融工具准则）	-	(100)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-
以公允价值计量的金融资产				
理财产品-其他流动资产				
按原金融工具准则列示的余额	58,470	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	(58,470)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加：从可供出售金融资产转入	-	181,440	15,342	196,782
按新金融工具准则列示的余额				196,782
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	-	-		
加：从可供出售金融资产转入	-	7,506	-	7,506
加：从其他流动资产转入	-	58,470	-	58,470
按新金融工具准则列示的余额				65,976
债权投资				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2021 年 1 月 1 日
加：从可供出售金融资产转入	-	100	-	100
按新金融工具准则列示的余额				100

母公司：

单位：万元

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2021 年 1 月 1 日
以公允价值计量的金融资产				
债权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	100	-	-	-
减：转出至债权投资（新金融工具准则）	-	(100)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-
债权投资				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加：从可供出售金融资产转入	-	100	-	100
按新金融工具准则列示的余额				100

②新收入准则

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”）。发行人自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

执行新收入准则对发行人 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
存货	20,398,976	21,033,784	(634,808)
合同资产	102,772	-	102,772
其他流动资产	1,157,836	1,121,205	36,631
递延所得税资产	298,086	294,432	3,654
	21,957,670	22,449,420	(491,750)
预收账款	1,486	12,065,903	(12,064,417)
合同负债	11,252,059	-	11,252,059
应交税费	844,242	840,358	3,884
其他流动负债	61,382	-	61,382
递延所得税负债	73,978	22,697	51,281
未分配利润	1,411,245	1,226,315	184,930
少数股东权益	4,282,049	4,262,919	19,130
	17,926,442	18,418,192	(491,750)

执行新收入准则对母公司 2021 年 1 月 1 日资产负债表无重大影响。

执行新收入准则对发行人 2021 年度合并财务报表的影响如下：

合并资产负债表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
存货	23,355,164	24,462,199	(1,107,034)
合同资产	117,833	-	117,833
其他流动资产	1,409,106	1,383,852	25,254
递延所得税资产	237,320	225,414	11,906
	25,119,423	26,071,464	(952,042)
预收账款	80,950	12,676,253	(12,595,303)
合同负债	10,200,612	-	10,200,612
应交税费	653,972	644,555	9,417

其他流动负债	1,044,758	-	1,044,758
递延所得税负债	133,165	44,718	88,447
未分配利润	2,176,575	1,910,673	265,902
少数股东权益	5,506,152	5,472,027	34,125
	19,796,183	20,748,225	(952,042)

合并利润表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
主营业务收入	10,417,016	9,810,290	606,726
主营业务成本	8,493,357	8,062,106	431,251
税金及附加	219,445	186,438	33,007
销售费用	270,687	259,309	11,377
财务费用	(156,261)	(162,469)	6,208
所得税费用	329,935	301,020	28,914
归属于母公司所有者的净利润	781,922	700,950	80,972
少数股东损益	202,099	187,104	14,996

执行新收入准则对母公司 2021 年度财务报表无重大影响。

③新租赁准则

2018 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。发行人自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益：

A. 对于首次执行日之前的融资租赁，发行人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B. 对于首次执行日之前的经营租赁，发行人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债

相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，采用首次执行日发行人作为承租方的增量借款利率作为折现率的账面价值确定租赁负债，并计量使用权资产；

C. 发行人按照 2021 年度经审计的财务报告中附注三、16 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

发行人对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，发行人对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

A. 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

B. 存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

C. 作为使用权资产减值测试的替代，发行人根据 2021 年度经审计的财务报告中附注三、16 评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

D. 首次执行日前的租赁变更，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对于 2020 年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，发行人按 2021 年 1 月 1 日发行人作为承租人的增量借款利率折现的现值，与 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

单位：万元

2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	123,033
减：采用简化处理的租赁付款额	4,175
加：未在 2020 年 12 月 31 日确认但合理确定将行使续租选择权导致的租赁付款额的增加	30,328
加权平均增量借款利率	4.9%
2021 年 1 月 1 日经营租赁付款额现值	127,540
2021 年 1 月 1 日租赁负债	127,540

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	115,105	-	115,105
递延所得税资产	296,783	294,432	2,351
	411,887	294,432	117,456
一年内到期的非流动负债	190,059	189,950	109
租赁负债	127,540	-	127,540
未分配利润	1,216,116	1,226,315	(10,199)
少数股东权益	4,262,925	4,262,919	6
	5,796,640	5,679,184	117,456

公司资产负债表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	2,982	-	2,982
一年内到期的非流动负债	3,271	-	3,271
租赁负债	81	-	81
未分配利润	363,744	364,114	(370)
	367,096	364,114	2,982

执行新租赁准则对 2021 年财务报表的影响如下：

合并资产负债表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
预付账款	501,463	502,021	(559)
使用权资产	150,193	-	150,193
递延所得税资产	237,320	234,969	2,351
	888,976	736,990	151,985
一年内到期的非流动负债	854,918	834,012	20,906
租赁负债	147,345	-	147,345

	报表数	假设按原准则	影响
未分配利润	2,176,575	2,192,848	(16,273)
少数股东权益	5,506,152	5,506,144	8
	8,684,990	8,533,004	151,985

合并利润表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
主营业务成本	8,493,357	8,494,653	(1,296)
管理费用	267,397	267,641	(244)
财务费用	(156,261)	(165,012)	8,752
资产处置收益	12,806	11,666	1,140
	8,617,300	8,608,948	8,352

执行新租赁准则对 2021 年财务报表的影响如下：

公司资产负债表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	2,439	0	2,439
一年内到期的非流动负债	402,256	399,803	2,453
租赁负债	81	0	81
未分配利润	421,652	421,747	(95)
	823,988	821,550	2,439

公司利润表：

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
管理费用	78,465	78,889	(424)
财务费用	(84,172)	(84,321)	149
	(5,707)	(5,433)	(275)

此外，首次执行日开始发行人将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低

价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

(3) 2022 年度会计政策变更及影响

2022 年度，发行人未发生会计政策变更。

2. 会计追溯调整

在编制 2020 年 12 月 31 日合并报表的比较报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，对前期比较报表进行调整。相应的，若以前年度数据已经调整，若比较数据已经过重分类并重述，因上述同一控制下企业合并而导致 2020 年年初合并股东权益增加人民币 711,946,050.24 元。其中属于母公司的权益增加人民币 248,559,322.88 元，少数股东权益增加人民币 463,386,727.36 元。

(三) 发行人合并报表范围变化

公司的合并报表范围符合财政部规定及《企业会计准则》的相关规定。最近三年公司合并报告范围变化情况如下：

1. 2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年公司新纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	沈阳润投房地产开发有限公司	100%	新设立
2	大连润新房地产有限公司	100%	新设立
3	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	80%	资产收购
4	嘉兴润桐置业有限公司	100%	新设立
5	义乌市润隆商业管理有限公司	100%	新设立
6	柳州轨道润投置业发展有限公司	51%	新设立
7	惠州市润衡房地产有限公司	100%	新设立
8	厦门润昀房地产开发有限公司	49%	新设立
9	惠州市润浩房地产开发有限公司	51%	新设立
10	广州臻通实业发展有限公司	60%	资产收购
11	深圳市润和诚房地产有限公司	51%	新设立

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
12	长沙润置雨花房地产开发有限公司	80%	新设立
13	武汉润邦房地产开发有限公司	100%	新设立
14	河南润正房地产开发有限公司	50%	新设立
15	廊坊润郡澜诚房地产开发有限公司	100%	新设立
16	西安国际港务区润泽房地产有限公司	100%	新设立
17	贵阳润泽置业有限公司	100%	新设立
18	润灏房屋租赁（上海）有限公司	100%	新设立
19	湖南润地健康养老服务有限公司	100%	新设立
20	深圳市润悦房地产有限公司	51%	新设立
21	华润置地（苏州）实业有限公司	51%	同一控制下企业合并
22	温州润祥房地产开发有限公司	51%	同一控制下企业合并
23	华润置地（无锡）开发有限公司	51%	同一控制下企业合并
24	江阴润澄房地产开发有限公司	75%	新设立
25	南京润渤房地产开发有限公司	100%	新设立
26	成都武润置业有限公司	51%	新设立
27	南京卫元舟实业有限公司	70.60%	资产收购
28	南京钟颐护理院管理有限公司	70.60%	资产收购
29	南京卫元舟物业管理有限公司	70.60%	资产收购
30	深圳市润里房地产有限公司	100%	新设立

注：尽管发行人对部分子公司控股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，因此作为合并报表范围内子公司进行处理。

2020 年公司不再纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	公司名称	注册地址	业务性质	不再纳入合并范围原因
1	上海卓置房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	于 2020 年 12 月 15 日，上海卓置的公司章程变更，约定上海泓喆按照持股比例享有 50%表决权，重大经营须经全体股东一致同意通过，发行人对其丧失控制权
2	汕头市润弘地产发展有限公司	汕头市	房地产开发	第三方公司汕头市融景房地产开发有限公司于 2020 年 3 月 25 日对汕头市润弘地产发展有限公司增资人民币

序号	公司名称	注册地址	业务性质	不再纳入合并范围原因
				235,000,000.00 元，导致发行人的持股比例从 100%下降至 50%，发行人对其丧失控制权

2. 2021 年度合并报表范围变化情况

2021 年公司新纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	沈阳润城房地产开发有限公司	100%	新设立
2	沈阳润嘉房地产开发有限公司	100%	新设立
3	无锡润祥房地产开发有限公司	100%	新设立
4	温州润茂房地产开发有限公司	51%	新设立
5	杭州润汀商业地产有限公司	70%	新设立
6	嘉兴润善建设开发有限公司	51%	新设立
7	深圳市润鹏置业发展有限公司	100%	新设立
8	华润置地（东莞）有限公司	100%	新设立
9	南宁市悦年华康复医院有限公司	100%	新设立
10	华润田心置地有限公司	100%	新设立
11	佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	100%	新设立
12	广州市润尚房地产开发有限公司	100%	新设立
13	东莞市润林房地产有限公司	51%	新设立
14	武汉润联志合房地产开发有限公司	51%	新设立
15	石家庄润广房地产开发有限公司	100%	新设立
16	青岛润置华城投资有限公司	49%	新设立
17	无锡润驰房地产开发有限公司	51%	新设立
18	合肥润开房地产开发有限公司	51%	新设立
19	深圳市德润未来教育科技有限公司	100%	新设立
20	长春德润教育科技有限公司	100%	新设立
21	北京市德润未来教育科技有限公司	100%	新设立
22	广东省润投咨询有限公司	100%	新设立
23	有巢生活住房租赁（深圳）有限责任公司	100%	新设立

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
24	润沃住房租赁（深圳）有限责任公司	100%	新设立
25	深圳昆瑞商务信息有限公司	100%	新设立
26	深圳运瑞商务咨询有限公司	100%	新设立
27	南宁轨道华润置地有限公司	51%	新设立
28	北京顺和润致置业有限公司	50%	新设立
29	南京润玺房地产开发有限公司	28.05%	新设立
30	南京润鼎房地产开发有限公司	51%	新设立
31	东莞市东润房地产有限公司	51%	新设立
32	深圳市润昇房地产有限公司	100%	新设立

注：尽管发行人对部分子公司控股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，因此作为合并报表范围内子公司进行处理。

2021 年公司不再纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	公司名称	注册地址	业务性质	不再纳入合并范围原因
1	厦门润昀房地产开发有限公司	厦门市	房地产开发	第三方公司深圳中交房地产有限公司于 2021 年 3 月 12 日对厦门润昀房地产开发有限公司增资人民币 10,200,000.00 元，导致发行人的持股比例从 100%下降至 49%，发行人对其丧失控制权

3. 2022 年度合并报表范围变化情况

2022 年公司新纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	河南润正房地产开发有限公司	50%	新并购
2	湖北联辰房地产开发有限公司	15.78%	新并购
3	佛山市润穗房地产开发有限公司	30%	新并购
4	大连润悦房地产开发有限公司	100%	新设立
5	西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	70%	新设立
6	南京润品房地产开发有限公司	51%	新设立
7	润安(成都)体育文化发展有限责任公司	70%	新设立

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
8	济南万娱发展有限公司	89%	新设立
9	济南润泰房地产开发有限公司	30%	新设立
10	昆山润玺房地产有限公司	51%	新设立
11	三亚润投投资有限公司	90%	新设立
12	深圳市润北房地产有限公司	100%	新设立
13	深圳市润商房地产有限公司	100%	新设立
14	东莞市松润房地产有限公司	100%	新设立
15	温州润滨房地产开发有限公司	51%	新设立
16	成都华锦铭弘实业有限公司	50.1%	新设立
17	西安飞和房地产开发有限公司	70%	新并购
18	郑州润投酒店管理有限公司	60%	新设立
19	郑州润颂商业运营管理有限公司	60%	新设立
20	润信智能科技有限公司	100%	新设立
21	深圳市润铁房地产咨询有限公司	51%	新设立
22	成都润泽蓉兴商业运营管理有限公司	100%	新设立
23	东莞市海润房地产有限公司	60%	新设立
24	上海德泽置业有限公司	51%	新并购
25	苏州润悦招禧置业有限公司	51%	新设立
26	浙江温润房地产开发有限公司	100%	新设立
27	杭州大地航空投资有限公司	51%	新并购
28	杭州润耀房地产开发有限公司	51%	新设立
29	成都润兆欣房地产开发有限公司	51%	新设立
30	上海润经巢房屋租赁有限公司	100%	新设立
31	深圳市润明房地产有限公司	100%	新设立
32	深圳市润樾房地产有限公司	100%	新设立
33	嘉兴润升建设开发有限公司	30%	新并购
34	福州润兴房地产有限公司	54.55%	新设立
35	湛江市润置房地产有限公司	51%	重新厘定公司类型，由合营公司变为子公司

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
36	西安润新房地产有限公司	100%	由华润置地（无锡）有限公司出售予成都润盈置业有限公司
37	呼和浩特润置房地产开发有限公司	100%	新设立
38	河南康隆置业有限责任公司	60%	新并购
39	杭州润杭商业地产有限公司	51%	新设立
40	郑州康隆物业管理有限公司	60%	新设立
41	佛山市顺德区润峰房地产有限公司	100%	新设立
42	西咸新区润沣城市管理有限公司	70%	新设立
43	深圳市润富房地产有限公司	100%	新设立
44	长沙润山置业有限公司	100%	新设立
45	昆山博凯置业有限公司	51%	新并购
46	义乌市润腾置业有限公司	51%	新设立
47	上海润泗巢房屋租赁有限公司	100%	新设立
48	南通润创房地产开发有限公司	30%	新设立
49	成都稳石置业有限公司	51%	新设立
50	广州市润泓房地产开发有限公司	98%	新设立
51	北京合盛润景置业有限公司	51%	新并购
52	北京睿清建筑装饰工程有限公司	51%	新并购

注：尽管发行人对部分子公司控股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，因此作为合并报表范围内子公司进行处理。

2022 年公司无不再纳入合并范围的子公司。

二、发行人近三年一期财务报表

（一）合并财务报表数据

最近三年一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
货币资金	8,664,160	5,700,336	6,322,927	4,950,961
交易性金融资产	49,905	52,218	106,744	-
应收票据	142,262	212,718	232,784	221,617
应收账款	321,384	402,863	387,285	365,315
预付款项	445,643	555,888	501,463	951,298
其他应收款	17,242,793	15,022,778	9,619,744	10,016,816
存货	32,353,096	29,788,874	23,355,164	21,033,784
合同资产	70,034	70,096	117,833	-
一年内到期的非流动资产	70,050	64,704	29,616	-
其他流动资产	2,154,837	1,684,743	1,409,106	1,121,205
流动资产合计	61,514,162	53,555,219	42,082,666	38,660,996
非流动资产：				
债权投资	200	200	200	-
可供出售金融资产	-	-	-	189,046
长期应收款	273,798	779,320	887,799	1,051,881
长期股权投资	4,972,934	4,994,258	3,923,829	3,131,681
其他非流动金融资产	38,062	30,303	37,922	-
其他权益工具投资	200,420	218,862	216,719	-
投资性房地产	5,121,204	4,442,687	3,089,895	1,907,552
固定资产	160,287	168,633	161,310	152,575
在建工程	241,359	211,617	147,262	78,641
无形资产	262,412	245,533	246,726	243,374
使用权资产	205,604	201,557	150,193	-
长期待摊费用	71,176	73,252	71,491	62,000
递延所得税资产	279,264	275,320	237,320	294,432
其他非流动性资产	15,478	19,866	9,955	3,498
非流动资产合计	11,842,198	11,661,407	9,180,622	7,114,681
资产总计	73,356,360	65,216,625	51,263,288	45,775,677

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债：				
短期借款	138,210	91,716	318,480	90,000
应付票据	890,700	1,093,327	1,559,344	1,656,332
应付账款	3,259,875	4,163,827	3,461,874	2,482,017
预收款项	5,564	8,929	80,950	12,065,903
合同负债	17,617,999	13,357,169	10,200,612	-
应付职工薪酬	27,327	49,734	37,658	24,285
应交税费	512,513	766,637	653,972	840,358
其他应付款	24,730,047	22,434,244	17,898,206	17,753,633
一年内到期的非流动负债	2,019,149	1,692,529	854,918	189,950
其他流动负债	1,648,489	1,276,265	1,044,758	-
流动负债合计	50,849,873	44,934,377	36,110,771	35,102,477
非流动负债：				
长期借款	3,962,112	2,715,288	1,692,631	2,041,713
应付债券	4,719,671	4,416,263	1,847,752	948,229
租赁负债	201,979	209,389	147,345	-
长期应付款	395,752	322,391	1,552,150	96,791
递延收益	5,046	5,134	8,447	6,580
递延所得税负债	280,219	175,534	136,617	22,697
非流动负债合计	9,564,778	7,843,999	5,384,941	3,116,010
负债合计	60,414,651	52,778,376	41,495,713	38,218,487
所有者权益：				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
其他权益工具	-	-	-	-
其他综合收益	15,324	15,324	13,522	3,023
盈余公积	136,783	136,783	71,363	64,933
未分配利润	2,526,295	2,344,813	2,176,538	1,226,315
归属于母公司所有者权益合计	4,678,402	4,496,921	4,261,423	3,294,270

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
少数股东权益	8,263,307	7,941,328	5,506,152	4,262,919
所有者权益合计	12,941,710	12,438,249	9,767,575	7,557,190
负债和所有者权益合计	73,356,360	65,216,625	51,263,288	45,775,677

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	833,558	10,175,716	10,417,016	5,878,093
减：营业成本	703,000	7,961,887	8,493,357	4,485,902
税金及附加	29,687	336,080	219,445	275,583
销售费用	35,378	222,368	270,687	231,798
管理费用	37,975	213,749	267,397	182,860
财务费用	(13,806)	(128,390)	(156,261)	(148,206)
其中：利息费用	60,588	170,166	153,419	128,863
利息收入	75,694	304,211	318,008	286,380
加：其他收益	3,770	7,422	4,420	2,345
投资收益	51,900	520,779	201,184	47,395
其中：对联营企业和合营企业投资收益	51,857	-	194,191	42,077
公允价值变动收益	90	170	266	-
信用减值损失	-	-	(22)	-
资产减值损失	-	-282,499	(226,273)	(210,114)
资产处置损益	14	35	12,806	22
二、营业利润	97,098	1,815,929	1,314,772	689,802
加：营业外收入	184,270	7,038	4,873	5,691
减：营业外支出	77	3,998	5,689	2,364
三、利润总额	281,292	1,818,969	1,313,956	693,130
减：所得税	68,818	414,600	329,935	200,158
四、净利润	212,474	1,404,369	984,021	492,971
其中：归属于母公司净利润	181,481	1,169,309	781,922	323,697

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
少数股东损益	30,993	235,060	202,099	169,274

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,969,137	11,776,890	9,786,031	9,228,688
收到其他与经营活动有关的现金	63,606	5,649	12,557	14,616
经营活动现金流入小计	5,032,744	11,782,540	9,798,587	9,243,305
购买商品、接受劳务支付的现金	4,346,353	10,888,948	10,077,168	7,371,629
支付给职工以及为职工支付的现金	93,547	422,783	455,632	339,876
支付的各项税费	251,888	947,400	955,892	848,271
支付其他与经营活动有关的现金	392,730	645,291	243,399	191,903
经营活动现金流出小计	5,084,519	12,904,422	11,732,090	8,751,679
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	(51,776)	(1,121,882)	(1,933,503)	491,626
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	2,313	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	175	19,193	7,259	5,318
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	5,763	12,807	55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	68,905	-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	153,486	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,060,874	585,724	3,592,893	1,876,174
投资活动现金流入小计	1,063,362	833,071	3,612,959	1,881,546
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	620,141	1,486,472	1,326,979	783,012
投资支付的现金	193,070	2,400,404	598,254	838,306
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	228,243
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	504	326
支付其他与投资活动有关的现金	795,972	5,282,931	2,679,897	5,133,013

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	1,609,182	9,169,808	4,605,634	6,982,899
投资活动使用的现金流量净额	(545,820)	(8,336,737)	(992,675)	(5,101,352)
三、筹资活动产生现金流量				
发行永续债收到的现金	-	-	-	-
子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,362,775	1,069,232	-
发行债券收到的现金	750,000	3,280,100	1,300,000	550,000
取得借款收到的现金	1,714,667	1,304,534	471,608	2,445,144
收到其他与筹资活动有关的现金	1,915,471	5,408,306	5,813,900	9,471,067
筹资活动现金流入小计	4,380,138	12,355,714	8,654,740	12,466,210
偿还永续债支付的现金	-	-	-	500,000
偿还债务所支付的现金	421,349	508,641	592,210	976,878
偿还债券所支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	41,345	1,641,436	315,506	319,653
支付其他与筹资活动有关的现金	359,047	1,375,089	3,447,525	4,218,570
筹资活动现金流出小计	821,741	3,525,166	4,355,241	6,015,101
筹资活动产生的现金流量净额	3,558,397	8,830,548	4,299,498	6,451,110
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2	(7)	43	(165)
五、现金及现金等价物净增加额	2,960,803	(628,077)	1,373,363	1,841,218
加：年初现金及现金等价物余额	5,605,567	6,233,644	4,860,181	3,018,963
六、期末现金及现金等价物余额	8,566,370	5,605,567	6,233,544	4,860,181

(二) 母公司财务报表数据

最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	3,774,037	2,399,802	3,068,106	3,302,822
应收账款	6,384	10,414	10,545	-

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预付账款	336	519	249	161
其它应收款	31,738,987	29,854,445	22,817,359	18,789,110
一年内到期的非流动资产	23,256	23,256	26,316	-
应收股利	-	-	-	-
其它流动资产	4,004	2,840	7,883	8,076
流动资产合计	35,547,003	32,291,276	25,930,458	22,100,169
非流动资产：				
债权投资	200	200	200	-
可供出售金融资产	-	-	-	100
长期应收款	369,547	408,308	334,424	788,700
长期股权投资	8,653,885	8,500,714	7,135,981	6,790,327
固定资产	711	787	611	472
使用权资产	1,617	78	2,439	-
无形资产	5,392	6,299	2,812	2,028
长期待摊费用	711	769	438	565
递延所得税资产	3,364	-	-	749
其他非流动资产	8,265	7,497	4,874	949
非流动资产合计	9,043,692	8,924,652	7,481,779	7,583,889
资产总计	44,590,696	41,215,928	33,412,237	29,684,058
流动负债：				
短期借款	30,000	48,540	80,000	20,000
应付账款	-	-	954	-
应付职工薪酬	1,394	10,377	7,611	1,821
应交税费	4,385	14,134	16,828	9,226
其他应付款	36,176,229	33,523,245	28,028,083	26,115,886
一年内到期的非流动负债	974,199	530,062	402,256	-
流动负债合计	37,186,207	34,126,358	28,535,732	26,146,933
非流动负债：				

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期借款	70,000	74,820	46,280	40,000
应付债券	4,719,671	4,416,263	1,847,752	948,229
租赁负债	1,258	-	81	-
长期应付款	278,416	281,453	369,565	-
非流动负债合计	5,069,345	4,772,535	2,263,677	988,229
负债合计	42,255,552	38,898,893	30,799,409	27,135,162
所有者权益：				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
资本公积	142,849	142,849	142,849	142,849
盈余公积	113,784	113,784	48,364	41,934
未分配利润	78,510	60,401	421,615	364,114
其他权益工具	-	-	-	-
所有者权益合计	2,335,144	2,317,034	2,612,828	2,548,896
负债和所有者权益总计	44,590,696	41,215,928	33,412,237	29,684,058

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	-	34,346	10,721	8,916
减：营业成本	-	15,667	11,735	8,570
税金及附加	722	2,147	3,192	1,598
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,986	61,916	78,465	60,265
财务费用	8,952	(70,990)	(84,172)	(57,933)
其中：利息费用	108,879	423,796	405,850	179,131
利息收入	99,983	488,341	494,995	238,294
加：其他收益	203	191	7	-
投资收益	28,202	634,340	63,175	229,801
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28,202	25,170	34,966	77,991

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
二、营业利润	14,745	660,136	64,683	226,216
加：营业外收入	-	536	149	255
减：营业外支出	-	1	-	34
三、利润总额	14,745	660,671	64,832	226,437
减：所得税费用	(3,364)	6,465	531	(686)
四、净利润	18,109	654,206	64,301	227,123

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,030	10,414	9,451	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,346	66,999	67,896	25,872
经营活动现金流入小计	5,377	77,413	77,347	25,872
购买商品、接受劳务支付的现金	-	6,663	3,518	-
支付给职工以及为职工支付的现金	13,391	47,620	62,123	56,051
支付的各项税费	12,168	35,954	20,164	20,777
支付其他与经营活动有关的现金	1,892	63,932	50,228	15,340
经营活动现金流出小计	27,452	154,169	136,034	92,168
经营活动使用的现金流量净额	(22,075)	(76,756)	(58,687)	(66,296)
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	175	170,962	145,151	52,007
收到其他与投资活动有关的现金	549,468	240,849	450,225	93,520
投资活动现金流入小计	549,643	411,811	595,376	145,527
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	755	10,430	6,325	4,260
投资支付的现金	166,105	1,151,825	525,658	571,308
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	16,435	6,080,675	3,579,886	10,506,931
投资活动现金流出小计	183,295	7,242,930	4,111,869	11,082,499

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动使用的现金流量净额	366,348	(6,831,120)	(3,516,493)	(10,936,972)
三、筹资活动产生现金流量				
取得借款收到的现金	50,000	200,000	129,200	160,000
发行永续债收到的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	750,000	3,280,100	1,300,000	550,000
收到其他与筹资活动有关的现金	835,228	4,632,254	2,209,691	13,174,493
筹资活动现金流入小计	1,635,228	8,112,354	3,638,891	13,884,493
偿还永续债支付的现金	-	-	-	500,000
偿还债务支付的现金	73,360	783,018	62,920	100,000
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	30,279	999,119	65,090	38,316
偿还债券支付的现金	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	501,626	90,646	170,418	108,034
筹资活动现金流出小计	605,265	1,872,782	298,428	746,350
筹资活动产生的现金流量净额	1,029,963	6,239,572	3,340,463	13,138,143
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	1,374,236	(668,304)	(234,717)	2,134,875
加：年初现金及现金等价物余额	2,399,802	3,068,106	3,302,822	1,167,948
五、期末现金及现金等价物余额	3,774,037	2,399,802	3,068,106	3,302,822

（三）最近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2023 年 3 月 31 日/2023 年 1-3 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
流动比率（倍）	1.21	1.19	1.17	1.10
速动比率（倍）	0.57	0.53	0.52	0.50
资产负债率	82.36%	80.93%	80.95%	83.49%
存货周转率（次）	0.02	0.30	0.38	0.24
应收账款周转率（次）	2.30	25.76	27.68	17.01
总资产周转率（次）	0.01	0.17	0.21	0.15
总资产报酬率	0.49%	3.42%	3.02%	2.10%

项目	2023 年 3 月 31 日/2023 年 1-3 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
净资产收益率	1.67%	12.65%	11.36%	6.56%
EBITDA 利息保障倍数	2.94	6.29	6.90	4.12
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：2023 年一季度数据均未年化处理。

上述财务指标计算方法：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计
- 4、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额
- 5、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额
- 6、总资产周转率（次）=营业收入 / 总资产平均余额
- 7、总资产报酬率=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/总资产平均余额×100%
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%
- 9、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 11、利息偿付率=实际利息支出 / 应付利息支出

三、重大会计科目及重要财务指标分析

（一）资产状况分析

最近三年及一期末发行人资产总体构成

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	8,664,160	11.81%	5,700,336	8.74%	6,322,927	12.33%	4,950,961	10.82%
交易性金融资产	49,905	0.07%	52,218	0.08%	106,744	0.21%	-	-
应收票据	142,262	0.19%	212,718	0.33%	232,784	0.45%	221,617	0.48%
应收账款	321,384	0.44%	402,863	0.62%	387,285	0.76%	365,315	0.80%
预付款项	445,643	0.61%	555,888	0.85%	501,463	0.98%	951,298	2.08%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	17,242,793	23.51%	15,022,778	23.04%	9,619,744	18.77%	10,016,816	21.88%
存货	32,353,096	44.10%	29,788,874	45.68%	23,355,164	45.56%	21,033,784	45.95%
合同资产	70,034	0.10%	70,096	0.11%	117,833	0.23%	-	-
一年内到期的非流动资产	70,050	0.10%	64,704	0.10%	29,616	0.06%	-	-
其他流动资产	2,154,837	2.94%	1,684,743	2.58%	1,409,106	2.75%	1,121,205	2.45%
流动资产合计	61,514,162	83.86%	53,555,219	82.12%	42,082,666	82.09%	38,660,996	84.46%
非流动资产								
债权投资	200	0.00%	200	0.00%	200	0.00%	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	189,046	0.41%
长期应收款	273,798	0.37%	779,320	1.19%	887,799	1.73%	1,051,881	2.30%
长期股权投资	4,972,934	6.78%	4,994,258	7.66%	3,923,829	7.65%	3,131,681	6.84%
其他非流动金融资产	38,062	0.05%	30,303	0.05%	37,922	0.07%	-	-
其他权益工具投资	200,420	0.27%	218,862	0.34%	216,719	0.42%	-	-
投资性房地产	5,121,204	6.98%	4,442,687	6.81%	3,089,895	6.03%	1,907,552	4.17%
固定资产	160,287	0.22%	168,633	0.26%	161,310	0.31%	152,575	0.33%
在建工程	241,359	0.33%	211,617	0.32%	147,262	0.29%	78,641	0.17%
无形资产	262,412	0.36%	245,533	0.38%	246,726	0.48%	243,374	0.53%
使用权资产	205,604	0.28%	201,557	0.31%	150,193	0.29%	-	-
长期待摊费用	71,176	0.10%	73,252	0.11%	71,491	0.14%	62,000	0.14%
递延所得税资产	279,264	0.38%	275,320	0.42%	237,320	0.46%	294,432	0.64%
其他非流动资产	15,478	0.02%	19,866	0.03%	9,955	0.02%	3,498	0.01%
非流动资产合计	11,842,198	16.14%	11,661,407	17.88%	9,180,622	17.91%	7,114,681	15.54%
资产总计	73,356,360	100.00%	65,216,625	100.00%	51,263,288	100.00%	45,775,677	100.00%

从公司近三年及一期末总资产构成比例情况来看，公司流动资产占资产比例较高，分别为 84.46%、82.09%、82.12%及 83.86%。相应的，公司近三年及一期

末非流动资产在总资产中的占比较低,分别为 15.54%、17.91%、17.88%及 16.14%。

公司主要资产类科目情况如下:

1. 货币资金

公司货币资金主要包括现金、银行存款及其他货币资金,其中其他货币资金主要为履约保函保证金等。近三年及一期末,发行人货币资金主要为银行存款,货币资金余额分别为 4,950,961 万元、6,322,927 万元、5,700,336 万元及 8,664,160 万元,占总资产的比例分别 10.82%、12.33%、8.74%及 11.81%,现金持有量较为充足。货币资金整体呈上升趋势,主要是因为公司正常经营规模扩大,年底销售回款多,新增融资储备多。截至 2023 年 3 月末,发行人使用权受到限制的货币资金为 97,790 万元,主要为履约保函保证金、安全文明措施费、房款按揭保证金、工资保证金、施工保证金、用电保证金等。

2. 交易性金融资产

近三年及一期末,发行人交易性金融资产分别为 0 万元、106,744 万元、52,218 万元及 49,905 万元,占总资产的比例分别为 0%、0.21%、0.08%及 0.07%,占总资产的比重较小。2021 年末,发行人的交易性金融资产主要为 2021 年发行人执行新金融工具准则而转入的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3. 应收票据

近三年及一期末,发行人应收票据分别为 221,617 万元、232,784 万元、212,718 万元及 142,262 万元,占总资产的比例分别为 0.48%、0.45%、0.33%及 0.19%,发行人应收票据占总资产的比重较小。近三年及一期末,发行人的应收票据主要为商业承兑汇票。

4. 应收账款

近三年及一期末,发行人应收账款分别为 365,315 万元、387,285 万元、402,863 万元及 321,384 万元,占总资产的比例分别为 0.80%、0.76%、0.62%及 0.44%。

发行人 2023 年 3 月末关联方应收账款余额为 265,926 万元,占比 82.74%,主要前五大情况如下:

单位:万元

序号	公司名称	是否关联	金额	占比（总额）
1	华润置地(深圳)有限公司	是	38,887	12.10%
2	惠州市利华房地产有限公司	是	15,947	4.96%
3	华润置地(重庆)有限公司	是	14,980	4.66%
4	南昌润象房地产开发有限公司	是	9,217	2.87%
5	深圳市润雪实业有限公司	是	7,803	2.43%
合计			86,834	27.02%

报告期各期末，发行人应收账款按账龄分析如下：

单位：万元

账龄	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	196,165	61.01%	292,261	72.52%	239,296	61.76%	194,890	53.33%
一年以上	125,369	38.99%	110,752	27.48%	148,138	38.24%	170,557	46.67%
合计	321,534	100.00%	403,013	100.00%	387,434	100.00%	365,448	100.00%
减：坏账准备	149		150	-	150	-	133	-
净额	321,384		402,863	-	387,285	-	365,315	-

5. 预付款项

公司的预付款项主要是预付的土地款。近三年及一期末，发行人预付款项分别为 951,298 万元、501,463 万元、555,888 万元及 445,643 万元，占总资产比例分别为 2.08%、0.98%、0.85%及 0.61%。2021 年末公司预付款项较 2020 年末减少 449,835 万元，降幅为 47.29%，主要原因为预付开发土地地价款减少；2022 年 9 月末公司预付款项较 2021 年末增加 254,722 万元，增幅为 50.80%，主要原因为预付开发土地地价款增加。

发行人的预付账款以 1 年以内为主，具体如下表：

单位：万元

账龄	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	256,346	57.52%	360,147	64.79%	318,747	63.56%	949,079	99.77%
一年以上	189,298	42.48%	195,741	35.21%	182,715	36.44%	2,218	0.23%

账龄	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
合计	445,643	100.00%	555,888	100.00%	501,463	100.00%	951,298	100.00%

6. 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 10,016,816 万元、9,619,744 万元、15,022,778 万元及 17,242,793 万元，占总资产比例分别为 21.88%、18.77%、23.04%及 23.51%。

发行人的其他应收款以 1 年以内为主，账龄在 1 年以上的其他应收款主要是联合营公司的资金拆借款。发行人其他应收款按账龄分析法列示如下：

单位：万元

账龄	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	11,976,344	69.46%	6,703,020	44.62%	3,106,850	32.30%	7,042,765	70.31%
一年以上	5,266,448	30.54%	8,319,763	55.38%	6,512,899	67.70%	2,974,051	29.69%
合计	17,242,793	100.00%	15,022,783	100.00%	9,619,749	100.00%	10,016,816	100.00%
减：坏账准备	0		5	-	5	-	-	-
净额	17,242,793		15,022,778	-	9,619,744	-	10,016,816	-

截至 2023 年 3 月末，发行人其他应收款前五大明细列示如下：

单位：万元

序号	公司名称	金额	占比	账龄	关联关系
1	华润置地(武汉)发展有限公司	2,334,820	13.54%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
2	华润(深圳)有限公司法人本部	1,829,336	10.61%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
3	华御江(武汉)房地产开发有限公司	899,168	5.21%	一年以内	母公司
4	华润置地有限公司	720,608	4.18%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
5	华润置地(成都)成华有限公司	343,101	1.99%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
合计		6,127,032	35.53%		

发行人其他应收款主要为应收华润置地有限公司合并范围内的关联方的资金拆借款项，以及应收联营公司、合营企业资金拆借款项、投地保证金及代垫项目款。发行人作为华润置地境内的主要资金管理平台，统筹管理华润置地境内资

金，上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生，属于经营性款项，发行人报告期内不存在非经营性资金占款或资金拆借行为。公司近三年及一期末其他应收款按经营性、非经营性分类情况如下表所示：

单位：万元

分类	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
经营性	17,242,793	15,022,778	9,619,744	10,016,816
非经营性	-	-	-	-
合计	17,242,793	15,022,778	9,619,744	10,016,816

以上其他应收款主要为应收华润置地内部关联公司款项，回收性不存在重大疑虑。

7. 存货

发行人的存货主要包括在建的房地产开发产品。房地产开发产品包括在建开发产品和已完工开发产品。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。近三年及一期末，发行人存货分别为 21,033,784 万元、23,355,164 万元、29,788,874 万元及 32,353,096 万元，占总资产比例分别为 45.95%、45.56%、45.68% 及 44.10%。

截至 2023 年 3 月末，发行人已完工开发产品余额为 2,409,864 万元，占存货总额的 7.31%；在建开发产品余额为 30,563,038 万元，占存货总额的 92.66%。公司近三年及一期末存货明细情况如下：

单位：万元

存货种类	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建房地产开发产品	30,563,038	92.66%	27,580,534	91.05%	22,744,213	96.28%	19,618,402	92.16%
已完工房地产开发产品	2,409,864	7.31%	2,710,352	8.95%	878,524	3.72%	1,564,325	7.35%
工程施工	7,814	0.02%	-	-	-	-	102,772	0.48%
库存商品	1,526	0.00%	1,695	0.01%	766	0.00%	1,177	0.01%
发出商品	277	0.00%	277	0.00%	163	0.00%	312	0.00%

存货种类	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
周转材料	0	0.00%	5	0.00%	4	0.00%	55	0.00%
账面余额	32,982,519	100.00%	30,292,862	100.00%	23,623,671	100.00%	21,287,043	100.00%
减：存货跌价准备	629,423		503,988		268,506		253,259	
账面价值	32,353,096		29,788,874		23,355,164		21,033,784	

近一年及一期末，发行人受限制的存货余额分别为 376,685 万元及 200,057 万元，主要用于项目公司的抵押贷款。

8. 合同资产

发行人合同资产主要为 2021 年发行人执行新收入准则而转入的已完工未结算款。发行人向客户提供建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收款项。近三年及一期末，发行人合同资产余额分别为 0 万元、117,833 万元、70,096 万元及 70,034 万元，占总资产的比例 0%、0.23%、0.11%及 0.10%，占比较小。2022 年末合同资产较 2021 年末减少 47,737 万元，降幅为 40.51%，主要原因为应收客户合约工程款收回，合同资产减少。

9. 其他流动资产

发行人其他流动资产主要由预缴增值税、预缴企业所得税和预缴土地增值税等构成。近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 1,121,205 万元、1,409,106 万元、1,684,743 万元及 2,154,837 万元，占总资产的比例 2.45%、2.75%、2.58%及 2.94%，占比较小。

公司 2023 年 3 月末其他流动资产较 2022 年末增加了 470,094 万元，增幅 27.90%。公司其他流动资产增长较快的原因主要为随着发行人业务规模的不断发展，公司预缴的税费增加。

10. 长期应收款

公司长期应收款主要为应收第三方及应收关联方往来款等。近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 1,051,881 万元、887,799 万元、779,320 万元及 273,798 万元，占总资产的比例分别为 2.30%、1.73%、1.19%及 0.37%。

截至 2023 年 3 月末，发行人长期应收款前五大关联方明细列示如下：

单位：万元

长期应收公司名称（关联方）	金额	占比
北京开创金润置业有限公司	84,702	30.94%
鄂州华泓鉅晟房地产开发有限公司	55,053	20.11%
北京永安佑泰房地产开发有限公司	35,323	12.90%
北京朝金房地产开发有限公司	14,364	5.25%
北京正德丰泽房地产开发有限公司	7,005	2.56%
合计	196,447	71.75%

11. 长期股权投资

公司的长期股权投资主要包括对联营企业及合营企业的股权投资。近三年及一期末，长期股权投资余额分别为 3,131,681 万元、3,923,829 万元、4,994,258 万元及 4,972,934 万元，占总资产比例分别为 6.84%、7.65%、7.66%及 6.78%。报告期各期末长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
合营企业	3,160,017	3,022,468	2,397,254	1,939,175
联营企业	1,812,916	1,971,790	1,526,576	1,192,506
合计	4,972,934	4,994,258	3,923,829	3,131,681

12. 其他非流动金融资产

发行人其他非流动金融资产主要为 2021 年发行人执行新金融工具准则而转入的信托保障基金。近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产余额分别为 0 万元、37,922 万元、30,303 万元及 38,062 万元，占总资产的比例 0%、0.07%、0.05%及 0.05%，占比较小。

13. 投资性房地产

公司的投资性房地产主要包括已出租的土地使用权和以出租为目的建筑物以及正在建造开发过程中将来用于出租的建筑物，公司采用成本模式对投资性房地产进行初始计量和后续计量。近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,907,552 万元、3,089,895 万元、4,442,687 万元及 5,121,204 万元，占总资产

的比例分别为 4.17%、6.03%、6.81%及 6.98%。

公司 2021 年末投资性房地产较 2020 年末增长 1,182,343 万元,增幅为 61.98%,主要系公司持有商业物业增加、业务规模增长所致。公司 2022 年末投资性房地产较 2021 年末增长 1,352,792 万元,增幅为 43.78%,主要系公司业务规模增长所致。

公司近三年及一期末投资性房地产的情况如下表所示:

单位:万元

分类	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	2,584,574	1,864,163	1,540,152	836,214
土地使用权	2,536,631	2,578,524	1,549,743	1,071,338
合计	5,121,204	4,442,687	3,089,895	1,907,552

截至 2023 年 3 月末,发行人投资性房地产主要是余杭区未来科技城综合体、深圳湾文化广场等一、二线城市项目及万象城等高品质商业物业。截至 2022 年末,发行人投资性房地产计提减值准备 17,725 万元。发行人主要的投资性房地产项目地理位置较好,顾客人流量大,减值风险较低。

14. 固定资产

公司的固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具和其他设备。近三年及一期末,发行人固定资产分别为 152,575 万元、161,310 万元、168,633 万元及 160,287 万元,占总资产的比例分别为 0.33%、0.31%、0.26%及 0.22%。

15. 在建工程

公司在建工程主要为在建开发成本及土地成本。近三年及一期末,发行人在建工程分别为 78,641 万元、147,262 万元、211,617 万元及 241,359 万元,占总资产的比例分别为 0.17%、0.29%、0.32%及 0.33%。2021 年末在建工程较 2020 年末增加了 68,621 万元,增幅 87.26%;2022 年末在建工程较 2021 年末增加 64,355 万元,增幅为 43.70%,主要均系公司业务规模增长,在建项目增加所致。

16. 无形资产

公司的无形资产主要包括土地使用权、软件使用权和经营权。近三年及一期末,发行人无形资产余额分别为 243,374 万元、246,726 万元、245,533 万元及

262,412 万元。

公司近三年及一期末无形资产的情况如下表所示：

单位：万元

分类	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
土地使用权	250,351	236,894	237,877	236,683
软件使用权	5,656	3,135	3,859	2,604
经营权	6,405	5,504	4,989	4,088
合计	262,412	245,533	246,726	243,374

17. 递延所得税资产

公司的递延所得税资产主要包括土地增值税、可抵扣亏损、内部交易未实现利润和资产减值等。近三年及一期末，发行人已确认递延所得税资产分别为 294,432 万元、237,320 万元、275,320 万元及 279,264 万元，占总资产的比例分别为 0.64%、0.46%、0.42%和 0.38%。

（二）负债状况分析

最近三年及一期末发行人负债总体构成

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	138,210	0.23%	91,716	0.17%	318,480	0.77%	90,000	0.24%
应付票据	890,700	1.47%	1,093,327	2.07%	1,559,344	3.76%	1,656,332	4.33%
应付账款	3,259,875	5.40%	4,163,827	7.89%	3,461,874	8.34%	2,482,017	6.49%
预收款项	5,564	0.01%	8,929	0.02%	80,950	0.20%	12,065,903	31.57%
合同负债	17,617,999	29.16%	13,357,169	25.31%	10,200,612	24.58%	-	-
应付职工薪酬	27,327	0.05%	49,734	0.09%	37,658	0.09%	24,285	0.06%
应交税费	512,513	0.85%	766,637	1.45%	653,972	1.58%	840,358	2.20%
其他应付款	24,730,047	40.93%	22,434,244	42.51%	17,898,206	43.13%	17,753,633	46.45%
一年内到期的非流动负债	2,019,149	3.34%	1,692,529	3.21%	854,918	2.06%	189,950	0.50%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	1,648,489	2.73%	1,276,265	2.42%	1,044,758	2.52%	-	-
流动负债合计	50,849,873	84.17%	44,934,377	85.14%	36,110,771	87.02%	35,102,477	91.85%
非流动负债：								
长期借款	3,962,112	6.56%	2,715,288	5.14%	1,692,631	4.08%	2,041,713	5.34%
应付债券	4,719,671	7.81%	4,416,263	8.37%	1,847,752	4.45%	948,229	2.48%
租赁负债	201,979	0.33%	209,389	0.40%	147,345	0.36%	-	-
长期应付款	395,752	0.66%	322,391	0.61%	1,552,150	3.74%	96,791	0.25%
递延收益	5,046	0.01%	5,134	0.01%	8,447	0.02%	6,580	0.02%
递延所得税负债	280,219	0.46%	175,534	0.33%	136,617	0.33%	22,697	0.06%
非流动负债合计	9,564,778	15.83%	7,843,999	14.86%	5,384,941	12.98%	3,116,010	8.15%
负债合计	60,414,651	100.00%	52,778,376	100.00%	41,495,713	100.00%	38,218,487	100.00%

从公司近三年及一期末总负债构成比例情况来看，公司流动负债分别为 91.85%、87.02%、85.14%及 84.17%，公司流动负债占比较大。相应的，公司近三年及一期末非流动负债在总负债占比较小，分别为 8.15%、12.98%、14.86%及 15.83%。公司主要负债类科目情况如下：

1. 短期借款

公司近三年及一期末短期借款分别为 90,000 万元、318,480 万元、91,716 万元及 138,210 万元，占比总负债的比例较小，主要为信用借款及保证借款。其中，2021 年末公司短期借款较 2020 年末增加了 228,480 万元，增幅为 253.87%，主要系由于疫情及经济增速放缓，项目销售节奏及回款周期变长，为确保流动性充裕以及资金安全，公司适当增加了短期借款所致；2022 年末公司短期借款较 2021 年末减少了 226,764 万元，降幅为 71.20%，主要系短期借款到期还款所致。公司近年对短期借款的管理良好，一般一年以内到期的借款都会通过提前还款、提新贷款保持短期借款控制在较小的范围内。报告期内，公司不存在短贷长用的情形。

2. 应付票据

公司近三年及一期末应付票据分别为 1,656,332 万元、1,559,344 万元、

1,093,327 万元及 890,700 万元, 占公司总负债的比例分别为 4.33%、3.76%、2.07% 及 1.47%。

报告期内, 发行人应付票据具体情况如下:

1. 单位: 万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
商业承兑汇票	151,105	205,830	1,338,560	1,475,244
银行承兑汇票	739,595	887,497	220,784	181,087
合计	890,700	1,093,327	1,559,344	1,656,332

报告期内, 发行人应付票据主要为商业承兑汇票。按照合并报表口径计算, 近三年及一期, 公司的营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元, 发行人商业承兑汇票金额与当期营业收入增长趋势相匹配。

3. 应付账款

公司近三年及一期末应付账款分别为 2,482,017 万元、3,461,874 万元、4,163,827 万元及 3,259,875 万元, 占公司总负债的比例分别为 6.49%、8.34%、7.89%及 5.40%。2021 年末应付账款较 2020 年末增加 979,858 万元, 增幅为 39.48%, 主要原因为公司业务规模增长。

截至 2023 年 3 月末发行人应付账款前五大债权情况如下:

单位: 万元

序号	应付公司名称	款项性质	是否关联	金额	占比
1	税务局	其他	否	197,139	6.05%
2	中建三局集团有限公司	工程款	否	94,491	2.90%
3	中国建筑第五工程局有限公司	工程款	否	89,211	2.74%
4	中国建筑第八工程局有限公司	工程款	否	74,776	2.29%
5	中建五局第三建设有限公司	工程款	否	52,678	1.62%
合计				508,295	15.60%

4. 预收款项

公司近三年及一期末预收款项分别为 12,065,903 万元、80,950 万元、8,929 万元及 5,564 万元, 主要为公司商品房销售款项, 占公司总负债比例分别为

31.57%、0.20%、0.02%及 0.01%。2021 年末公司预收款项较 2020 年末减少了 11,984,953 万元，降幅为 99.33%；2022 年末公司预收款项较 2021 年末减少了 72,021 万元，降幅为 88.97%，主要系发行人 2021 年执行新收入准则，部分预收账款转为合同负债所致。

截至 2023 年 3 月末发行人预收款项的前五大项目公司明细情况如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	金额	占比
1	西安西部文化产业博览会有限公司	245	4.41%
2	西安三联国际会展集团有限责任公司	180	3.23%
3	北京朗泰华科技发展中心有限责任公司	128	2.31%
4	上海曼陀罗文化传媒有限公司	93	1.67%
5	西安三力中盈会展服务有限公司	91	1.63%
合计		737	13.25%

5. 合同负债

公司近三年及一期末合同负债分别为 0 万元、10,200,612 万元、13,357,169 万元及 17,617,999 万元，占总负债的比例分别为 0%、24.58%、25.31%及 29.16%，主要包括预收物业销售款、已结算未完工款和其他。

截至 2023 年 3 月末，发行人合同负债的前五大项目公司明细情况如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	金额	占比
1	华润置地(深圳)有限公司	4,686	0.03%
2	郑州启润房地产开发有限公司	2,603	0.01%
3	河南润置兴东房地产开发有限公司	2,297	0.01%
4	深圳供电局有限公司	815	0.00%
5	东莞市万象松湖房地产有限公司	198	0.00%
合计		10,599	0.05%

截至 2022 年末，发行人合同负债的前五大项目公司明细情况如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	金额	占比
1	华润置地(深圳)有限公司	6,815	0.05%
2	河南润置兴东房地产开发有限公司	2,297	0.02%
3	深圳供电局有限公司	815	0.01%
4	深圳市南山人才安居有限公司	252	0.00%
5	东莞市万象松湖房地产有限公司	205	0.00%
合计		10,383	0.08%

6. 应交税费

公司近三年及一期末应交税费分别为 840,358 万元、653,972 万元、766,637 万元及 512,513 万元，占总负债的比例分别为 2.20%、1.58%、1.45%及 0.85%，占比较小。

7. 其他应付款

公司近三年及一期末其他应付款分别为 17,753,633 万元、17,898,206 万元、22,434,244 万元及 24,730,047 万元，分别占总负债的比例分别为 46.45%、43.13%、42.51%及 40.93%，占比较高，其他应付款中主要为集团内关联公司拆借款项。

截至 2023 年 3 月末发行人前五大其他应付款明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	占比	账龄	关联关系
华润置地(深圳)有限公司	3,933,478	15.91%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
华润置地开发(北京)有限公司	1,302,731	5.27%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
华润(深圳)有限公司法人本部	933,274	3.77%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
润材电子商务有限公司	891,076	3.60%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
华润置地(深圳)发展有限公司	523,508	2.12%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
合计	7,584,067	30.67%		

8. 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 2,041,713 万元、1,692,631 万元、2,715,288 万元及 3,962,112 万元，分别占总负债比例为 5.34%、4.08%、5.14%及 6.56%。2022 年末长期借款较 2021 年末增长了 1,022,657 万元，增幅为 60.42%，

主要系为资金业务配置需求所致。最近三年及一期末公司长期借款结构明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	2,157,505	43.57%	999,793	26.26%	220,701	11.25%	165,505	7.54%
抵押借款	643,176	12.99%	580,712	15.25%	265,667	13.54%	466,683	21.26%
保证借款	2,151,211	43.44%	2,226,515	58.48%	1,475,300	75.21%	1,562,596	71.20%
合计	4,951,892	100.00%	3,807,021	100.00%	1,961,667	100.00%	2,194,784	100.00%
减：一年内到期的长期负债	989,780	-	1,091,733	-	269,037	-	153,071	-
账面价值	3,962,112	-	2,715,288	-	1,692,631	-	2,041,713	-

9. 长期应付款

公司近三年及一期末长期应付款分别为 96,791 万元、1,552,150 万元、322,391 万元及 395,752 万元，占总负债的比例分别为 0.25%、3.74%、0.61%及 0.66%，2021 年末长期应付款较 2020 年末增长了 1,455,359 万元，增幅为 1,503.61%，主要系与华润置地及关联方长期借款增加所致；2022 年末长期应付款较 2021 年末减少 1,229,759 万元，降幅为 79.23%，主要原因为归还华润置地及关联方长期借款。长期应付款总体规模较小，占总负债的比例较低。

10. 应付债券

公司近三年及一期末应付债券分别为 948,229 万元、1,847,752 万元、4,416,263 万元及 4,719,671 万元，占总负债的比例分别为 2.48%、4.45%、8.37%及 7.81%。2021 年末应付债券较 2020 年末增长了 899,522 万元，主要系 2021 年新发行中期票据 95 亿元、公司债 35 亿元，且 40 亿元中票将于一年内到期所致。2022 年末应付债券较 2021 年末增长了 2,568,511 万元，主要系 2022 年因业务增长需要，新发行中期票据、公司债所致。

11. 递延所得税负债

公司近三年及一期末递延所得税负债分别为 22,697 万元、136,617 万元、175,534 万元及 280,219 万元，占总负债的比例分别为 0.06%、0.33%、0.33%及

0.46%。报告期内公司递延所得税负债变动主要系发行人递延所得税负债中土地增值税变动所致。

(三) 现金流量分析

最近三年及一期发行人现金流量总体构成

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
经营活动产生的现金流量净额	(51,776)	(1,121,882)	(1,933,503)	491,626
经营活动现金流入小计	5,032,744	11,782,540	9,798,587	9,243,305
经营活动现金流出小计	5,084,519	12,904,422	11,732,090	8,751,679
投资活动产生的现金流量净额	(545,820)	(8,336,737)	(992,675)	(5,101,352)
投资活动现金流入小计	1,063,362	833,071	3,612,959	1,881,546
投资活动现金流出小计	1,609,182	9,169,808	4,605,634	6,982,899
筹资活动产生的现金流量净额	3,558,397	8,830,548	4,299,498	6,451,110
筹资活动现金流入小计	4,380,138	12,355,714	8,654,740	12,466,210
筹资活动现金流出小计	821,741	3,525,166	4,355,241	6,015,101
现金及现金等价物净增加额	2,960,803	(628,077)	1,373,363	1,841,218

1. 经营活动现金流分析

公司近三年及一期经营活动现金流入以销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金为主，其中收到其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金等。从经营活动看，公司近三年及一期经营活动现金流入持续增长，分别为 9,243,305 万元、9,798,587 万元、11,782,540 万元及 5,032,744 万元。近三年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金为 14,616 万元、12,557 万元、5,649 万元和 63,606 万元，占比较小，报告期内收到其他与经营活动有关的现金变动主要系公司收到的关联方贷款利息收入变动所致。

公司近三年及一期经营活动现金流出以购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为土地出让保证金、认筹金、履约保证金等。近三年及一期，公司经营活动的现金流出分别为 8,751,679 万元、11,732,090 万元、12,904,422 万元及 5,084,519 万元。

近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为 491,626 万元、-1,933,503 万元、-1,121,882 万元及 -51,776 万元，2021 年经营性现金流净额为负数，主要由于疫情及经济增速放缓，项目销售节奏及回款周期变长，经营性现金流较同期减少。

2. 投资活动现金流分析

从投资活动看，公司近三年及一期投资活动现金流入有所波动，分别为 1,881,546 万元、3,612,959 万元、833,071 万元及 1,063,362 万元，主要与收到的其他与投资活动有关的现金变动相关。

公司近三年及一期投资活动现金流出有较大增长，分别为 6,982,899 万元、4,605,634 万元、9,169,808 万元及 1,609,182 万元。其中，2021 年公司投资活动产生的现金流出较 2020 年减少了 2,377,264 万元，降幅为 34.04%，主要原因系由于疫情及经济增速放缓，项目销售节奏及回款周期变长，经营性现金流减少，投资活动现金流也相应减少。

近三年及一期，公司投资活动现金流量净额均为负值，分别为 -5,101,352 万元、-992,675 万元、-8,336,737 万元及 -545,820 万元。

3. 筹资活动现金流分析

从筹资活动看，公司近三年一期筹资活动现金流入有所波动，分别为 12,466,210 万元、8,654,740 万元、12,355,714 万元及 4,380,138 万元。筹资活动现金流入主要为债券发行和拆借关联公司款项得到的现金。其中，2021 年公司筹资活动现金流入较 2020 年减少了 3,811,470 万元，降幅为 30.57%，主要系市场经济下行，筹资需求减少所致。

公司近三年及一期筹资活动现金流出增长较快，分别 6,015,101 万元、4,355,241 万元、3,525,166 万元及 821,741 万元，主要为借予关联方的资金拆借所支付的现金。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 6,451,110 万元、4,299,498 万元、8,830,548 万元及 3,558,397 万元。

（四）偿债能力分析

发行人偿债能力指标表

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率	82.36%	80.93%	80.95%	83.49%
流动比率	1.21	1.19	1.17	1.10
速动比率	0.57	0.53	0.52	0.50
EBITDA（亿元）	36.61	201.49	153.68	86.33
EBITDA 利息保障倍数	2.94	6.29	6.90	4.12

公司近三年及一期资产负债率分别为 83.49%、80.95%、80.93%及 82.36%，三年来平均资产负债率为 81.79%。公司资产负债率总体呈波动上升趋势，主要原因系随着公司房地产业务的持续发展，公司资产规模不断扩大，相应负债也同步增加。

公司近三年及一期流动比率分别为 1.10、1.17、1.19 及 1.21，三年来流动比率平均值为 1.15。公司近三年及一期的速动比率分别为 0.50、0.52、0.53 及 0.57；总体来看，公司近三年及一期流动比率和速动比率相对比较稳定。

公司近三年 EBITDA 分别为 86.33 亿元、153.68 亿元及 201.49 亿元，EBITDA 利息倍数分别为 4.12、6.90 及 6.29。

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 229,801 万元、63,175 万元和 634,340 万元，占母公司营业利润的比例为 101.58%、97.67%和 96.09%，占比较高。发行人重要子公司已在公司章程中约定分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

（五）资产周转能力分析

资产运营效率指标表

单位：次/每年

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
存货周转率	0.02	0.30	0.38	0.24
应收账款周转率	2.30	25.76	27.68	17.01
总资产周转率	0.01	0.17	0.21	0.15

公司近三年及一期的存货周转率分别为 0.24、0.38、0.30 及 0.02，存货周转率良好。

公司近三年及一期的应收账款周转率分别为 17.01、27.68、25.76 及 2.30，公司应收账款周转率波动上升。

公司近三年及一期的总资产周转率分别为 0.15、0.21、0.17 及 0.01，公司总资产周转率波动上升。

（六）盈利能力分析

发行人盈利能力指标表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	833,558	10,175,716	10,417,016	5,878,093
营业成本	703,000	7,961,887	8,493,357	4,485,902
期间费用	59,547	307,727	381,823	266,452
销售费用	35,378	222,368	270,687	231,798
管理费用	37,975	213,749	267,397	182,860
财务费用	(13,806)	(128,390)	(156,261)	(148,206)
投资收益	51,900	520,779	201,184	47,395
公允价值变动收益	90	170	266	-
营业利润	97,098	1,815,929	1,314,772	689,802
营业外收入	184,270	7,038	4,873	5,691

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
净利润	212,474	1,404,369	984,021	492,971

近三年及一期，公司期间费用占营业收入的比重分别为 4.53%、3.67%、3.02% 及 7.14%，公司近三年及一期费用率保持较低水平。

近三年及一期，公司净利润分别为 492,971 万元、984,021 万元、1,404,369 万元及 212,474 万元，公司近三年净利润呈上升趋势。

（七）未来公司战略目标及盈利能力的可持续性分析

1. 未来公司战略目标

发行人追求卓越，不断强化公司在国内房地产行业建立的市场地位，从而使发行人获得可持续的发展和保有强劲的竞争力。

（1）继续提高行业领导地位

发行人用战略性的眼光审视项目产品，重点关注一线城市和二线重点城市，并将正在增长的高净值人群作为重要的潜在客户。发行人将利用“华润置地”品牌和产品线在一线和二线重点城市中明显的品牌效应，更好地吸引和满足潜在客户的需求。另外，发行人一直在平衡综合产品品质、品牌、行业领导地位、开发经验以及对当地需求的理解，从而进一步拓展已经具有成熟开发经验的市场。此外，发行人也一直致力于扩展产品组合，将积极在养老健康、长租公寓、文化体育、教育、海外投资和停车场等新领域里探索多元化发展空间，应对市场变化，竭力追求成为中国最全面发展的地产开发商。

（2）扩展房地产投资组合

发行人预计房地产的销售收入在未来的一段时间内依然会占有公司总收入的最大份额，但发行人计划缓慢而有序地扩展房地产投资组合，从而通过可持续的租金收入来获得更为稳定的收入。公司坚持购物中心专业化运营管理，适时调整业态组合，创新商业业态，搭建「购物中心+互联网」生态系统，未来将加强在物业投资及管理的布局。随着汕头万象城、南宁五象万象汇、汕头海湾万象汇等项目的落地，发行人也将获得投资性房地产发展的新动力。长期来说，发行人预计房地产投资将不断在公司净利润中增加比重，这种多样化经营战略以及依托与华润集团的良好关系可以让发行人减少由于行业波动（尤其是历史性波动较强

的居住型房地产)带来的负面影响,从而提高公司收入的稳定性。

(3) 有选择地扩充土地储备

发行人目前拥有充足的土地储备,并能够满足发行人未来三到四年的发展需求。发行人在获取土地时,会平衡土地储备的投入和产出,同时也会平衡现金的来源和使用,争取用一种有选择性的、有规律的方式来判断是否应该获取该土地。除了投标和拍卖之外,发行人还致力于利用华润的品牌效应来获得更多的土地发展机会,力求降低土地获取成本。将来如果受到资本结构制约,发行人会继续补充低成本的土地储备,并且把资金优先分配给一线和二线重点城市的项目发展,重点扩张发行人有成熟经验的市场,同时以严谨的态度探寻渗透到新城市新市场的可能性。

(4) 继续充分利用与华润置地的良好关系

发行人是华润置地的主要子公司之一,发行人会继续利用好与华润置地及其它子公司的关系,获得强大的战略优势。集团的影响力有助于发行人更好地获取符合发行人重点关注地区的土地,从而更好地渗透到一线和二线重点城市。发行人定位为华润置地境内唯一投资主体和主要资金管理平台,战略地位重要,能够获得股东在项目股权注入和资金安排等方面的大力支持,帮助发行人保持强劲的增长动力,从而进一步巩固发行人在国内房地产行业的领导地位。

(5) 保持严谨的财务管理态度

由于房地产开发是资本密集型行业,有效的财务管理则成为获得成功的关键。公司与华润集团的关系以及发行人的房地产投资组合使发行人能够在保持财务优势的同时,还能提供充足的融资资源以满足未来增长和发展的资金需求。发行人会继续密切监控资金和现金头寸,并且谨慎管理土地成本、建造成本、运营成本以及固定支出。发行人将通过利用高投资评级、国内外多种融资平台和渠道的优势来完善财务管理体系,从而提高筹资管理能力。发行人会严格把控杠杆比率和债务水平,增强公司的流动性。发行人将尝试合适的平台和渠道以扩大自身在资本和信贷市场的财务优势,从而充分地利用公司的融资能力。同时,发行人也将继续完善内部财务管理流程以及公司治理标准。此外,发行人严格地遵守严谨的财务管理原则,并且尤为重视现金流管理,保证现金的支出与流入相匹配

2. 盈利能力的可持续性

发行人作为华润置地在中国境内的重要控股平台，公司自成立以来凭借华润置地长期品牌积累与专业化管理，在行业地位、全国化区域布局、品牌影响力、股东支持、管理团队、项目储备、成本控制等方面具备显著竞争优势。

(1) 股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东为华润置地，是中央企业华润集团地产板块的旗舰公司，于 1996 年 7 月 3 日在开曼群岛注册成立，其股份于 1996 年 11 月在香港联合交易所上市，股票代码为 01109.HK，并于 2010 年 3 月 8 日起纳入恒生指数成份股。

截至 2022 年末，华润置地已经进入北京、上海、深圳、成都、武汉、合肥、杭州、无锡、大连、宁波、长沙、苏州、重庆、沈阳、厦门、天津、绵阳、南宁等城市，间接或直接持股的主要子公司近一百多家。华润置地作为华润集团在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。

(2) 丰富的项目开发经验

发行人作为华润置地的控股公司，具备丰富的开发经验，多年来一直专注于高品质住宅项目的开发，并形成八大住宅产品线：万象高端系列、城市高端系列、郊区高端系列、城市品质系列、城郊品质系列、城市改善系列、郊区改善系列、旅游度假系列，涵盖了刚需、改善、别墅、旅游等多种类型的住宅。对高质量战略的坚持也进一步强化了公司的市场地位，为公司产品赢得了好的市场口碑。公司已完成全国化布局，项目主要分布于北京、上海、深圳、成都、沈阳、山东、江苏、武汉、福建等主要区域，截至 2023 年 3 月末，公司房地产业务已延伸至境内 82 个城市、全球 83 个城市。

(3) 华润集团的强大支持

依托华润集团及其成员的关系，发行人享有众多直接或间接的竞争优势。发行人接受华润集团的直接战略指导，并且可以获得长期的所有权利益以及获取资本支持的优势。首先，华润集团作为我国最大的国有集团之一，拥有多种渠道参

与土地发展建设的机会，而发行人作为华润集团的成员之一，也因此获得独特的竞争优势，得到更多的机会参与土地发展投资。其次，华润集团的地产“孵化”模式也让发行人更具竞争力；华润集团通常先以集团的名义获取土地并且开始初期发展，当发展更为成熟或更具商业价值时，集团则会把土地的发展项目转移到发行人的土地储备之中。过往发行人从华润集团得到的土地都是以折价方式获得，而且发行人给华润集团的总支付对价中有 75% 是以股票而非现金的形式交易，从而为发行人提供了强大的融资和运营支持。最后，华润集团还与国内和国际的银行保有良好的关系，而发行人也能从中受惠，有更多的机会以低成本借款；同时，华润集团还设有集团内部流动性支持机制，使得华润集团的上市成员可以在必要时从集团总部获取资金支持，降低公司流动性风险。

（4）雄厚的财务实力

发行人严谨的财务管理维持了稳健的资产负债表，同时也保持了公司良好的信用记录。发行人具有境外中资地产企业最高信用评级，同时作为大型央企子公司在银行贷款方面也有很大的优势。发行人的平均融资成本远低于行业平均水平。较低的融资成本为发行人在商业综合体开发领域保持竞争优势提供了保障。

（5）高质量、多样化、低成本的土地储备

庞大的土地储备是发行人最重要的资产之一。发行人土地储备面积预计可以支持公司未来三到五年的可持续发展。发行人大量的高质量、低成本的土地储备让公司能够更加灵活地调整产品定位，从而通过开发不同的产品类型以扩大客户基础。丰富而多样的土地储备能让发行人更有效地应对不断变化的市场环境。

（6）良好的执行能力

发行人的管理团队能够不断地成功识别和获得潜在的土地投资发展机会，高效而准时地完成项目，同时还能执行严格的预算管理。发行人建立了总部、大区、城市公司三级管控体系，具体较强的组织能力。发行人的高级管理团队负责公司策略和整体运营管理，业领域涵盖财务与金融、地产管理、建造与投资管理等。发行人管理团队优越的执行力是其过去多年来稳健增长的有力支持。

（7）突出的品牌认知度

在国内，发行人已经建立了良好的品牌形象。发行人的“华润置地”、“万

象城”和“五彩城”已经成为了高端形象和高质量生活方式的代名词，同时也吸引着购买力正在上升的中产和富裕家庭。发行人的品牌优势有着深厚的社会大众认可基础，多年来发行人获得的奖项也是硕果累累，如曾获“中国商业地产最佳价值企业”、“最值得信赖的房地产企业”等殊荣。优质的品牌能为发行人带来诸多的优势，如提高项目定价溢价，保持客户忠诚度，巩固声誉和可靠性以及为打入潜在的新市场提供了品牌基础。

四、有息债务分析

（一）有息债务期限结构

截至 2023 年 3 月末，发行人有息债务余额为 11,000,865 万元，期限结构情况具体如下：

截至 2023 年 3 月末发行人有息债务期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3 年以上	合计
短期借款	138,210	-	-	138,210
一年内到期的非流动负债（注）	1,986,324	-	-	1,986,324
长期借款	-	2,191,425	1,770,686	3,962,112
应付债券	-	2,378,313	2,341,359	4,719,671
其他应付款（注）	-	172,204	-	172,204
长期应付款（注）	-	22,344	-	22,344
合计	2,124,534	4,764,286	4,112,045	11,000,865

注：一年内到期的非流动负债、其他应付款、长期应付款仅包含有息部分，不含发行人作为华润置地境内投融资平台而因生产经营需要对华润置地有限公司合并范围内其他企业形成的应付款项。

截至 2022 年末发行人金额排名前十的银行借款情况表

单位：亿元

借款人	债权人	借款余额	利率	借款起始日	借款到期日	担保种类
北京润置商业运营管理有限公司	招商银行	18.10	3.50%	2022-11-24	2025-11-24	担保

借款人	债权人	借款余额	利率	借款起始日	借款到期日	担保种类
深圳市润投咨询有限公司	工商银行	14.00	3.36%	2022-08-30	2027-08-30	担保
华润置地深南发展(深圳)有限公司	浦发银行	13.34	5.13%	2020-03-27	2024-03-27	担保+土地抵押+小股东股权质押
华润建筑有限公司	农业银行	9.97	3.80%	2022-06-29	2025-06-29	担保
汕头市华润置地地产发展有限公司	深圳前海支行、东莞分行	9.46	5.00%	2022-06-30	2032-06-20	抵押+担保
华润建筑有限公司	广发银行	8.00	3.90%	2022-01-24	2024-01-27	担保
深圳市润投咨询有限公司	光大银行	8.00	3.90%	2022-06-27	2027-05-30	担保
深圳市润投咨询有限公司	招商银行	8.00	3.90%	2022-01-04	2026-04-04	担保
沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	中国银行	8.00	3.65%	2022-06-29	2037-06-29	抵押
武汉润邦房地产开发有限公司	农业银行	7.80	3.50%	2022-03-31	2026-03-30	担保
合计		104.67				

截至 2022 年末，发行人不存在非传统融资和夹层融资、明股实债等各类其他融资情况。

(二) 借款抵押担保情况

2023 年 3 月末，发行人借款抵押担保情况如下：

单位：万元

借款类别	金额	占比
信用借款	2,157,505	43.57%
保证借款	2,151,211	43.44%
抵押借款	643,176	12.99%
合计	4,951,892	100.00%

注：借款包含短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债中的借款部分。

(三) 存续期的直接债券融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人存续期直接债券融资情况如下：

单位：%、亿元

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率	发行规模	偿还情况
24 华润置地 SCP003	2024-03-21	2024-09-13	2.38	10	尚在存续期
24 华润置地 SCP002	2024-03-21	2024-09-13	2.38	10	尚在存续期
24 华润置地 SCP001	2024-03-21	2024-09-13	2.38	10	尚在存续期
23 润置 08	2023-12-25	2028-12-27	3.25	10	尚在存续期
23 润置 07	2023-12-25	2026-12-27	2.95	10	尚在存续期
23 润置 06	2023-11-24	2028-11-28	3.25	20	尚在存续期
23 润置 05	2023-11-01	2028-11-03	3.30	10	尚在存续期
23 华润置地 SCP007	2023-08-25	2024-02-24	2.25	10	已兑付
23 华润置地 SCP005	2023-08-24	2024-02-21	2.25	15	已兑付
23 华润置地 SCP006	2023-08-24	2024-02-21	2.25	10	已兑付
23 润置 03	2023-07-05	2033-07-07	3.55	5	尚在存续期
23 润置 02	2023-07-05	2028-07-07	3.20	10	尚在存续期
23 润置 01	2023-07-05	2026-07-07	2.85	15	尚在存续期
23 华润置地 SCP004	2023-06-19	2024-03-15	2.25	10	已兑付
23 华润置地 SCP003	2023-06-19	2024-03-15	2.25	15	已兑付
23 华润置地 MTN001B	2023-03-24	2028-03-28	3.39	10	尚在存续期
23 华润置地 MTN001A	2023-03-24	2026-03-28	2.80	30	尚在存续期
23 华润控股 SCP002	2023-01-17	2023-07-12	2.16	20	已兑付
23 华润置地 SCP001	2023-01-13	2023-07-14	2.19	15	已兑付
22 润置 13	2022-11-23	2027-11-25	2.90	30	尚在存续期
22 润置 12	2022-11-23	2025-11-25	2.40	20	尚在存续期
22 华润控股 MTN004	2022-11-14	2027-11-15	2.84	30	尚在存续期
22 华润控股 MTN003B	2022-09-20	2027-09-22	3.35	12	尚在存续期
22 华润控股 MTN003A	2022-09-20	2025-09-22	2.90	18	尚在存续期
22 润置 11	2022-09-08	2027-09-13	3.25	10	尚在存续期

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率	发行规模	偿还情况
22 润置 10	2022-09-08	2025-09-13	2.88	10	尚在存续期
22 润置 09	2022-08-26	2027-08-30	3.20	12	尚在存续期
22 润置 08	2022-08-26	2025-08-30	2.80	18	尚在存续期
22 润置 07	2022-07-12	2027-07-14	3.37	20	尚在存续期
22 润置 05	2022-05-31	2027-06-02	3.30	10	尚在存续期
22 润置 04	2022-05-31	2025-06-02	2.60	10	尚在存续期
22 润置 03	2022-04-25	2025-04-27	2.79	10	尚在存续期
22 华润置地 MTN002	2022-04-25	2025-04-27	3.05	20	尚在存续期
22 润置 02	2022-04-20	2027-04-22	3.63	50	尚在存续期
22 华润置地 MTN001B	2022-03-23	2027-03-25	3.54	10	尚在存续期
22 华润置地 MTN001A	2022-03-23	2025-03-25	3.10	20	尚在存续期
21 润置 02	2021-12-16	2024-12-20	3.05	25	尚在存续期
21 华润控股 MTN002B	2021-06-30	2026-07-02	3.70	15	尚在存续期
21 华润控股 MTN002A	2021-06-30	2024-07-02	3.38	20	尚在存续期
21 华润控股 MTN001C	2021-05-07	2026-05-11	3.84	15	尚在存续期
21 华润控股 MTN001B	2021-05-07	2024-05-11	3.50	30	尚在存续期
21 华润控股 MTN001A	2021-05-07	2023-05-11	3.29	15	已兑付
21 润置 01	2021-01-22	2024-01-26	3.30	10	已兑付
20 润置 01	2020-08-14	2023-08-18	3.20	15	已兑付
20 华润控股 MTN002B	2020-04-29	2025-05-06	2.95	5	尚在存续期
20 华润控股 MTN002A	2020-04-29	2023-05-06	2.42	15	已兑付
20 华润控股 MTN001B	2020-04-09	2025-04-13	3.20	12	尚在存续期
20 华润控股 MTN001A	2020-04-09	2023-04-13	2.65	8	已兑付
19 华润控股 MTN004	2019-08-19	2022-08-21	3.45	10	已兑付
19 华润控股 MTN003	2019-08-02	2022-08-06	3.53	10	已兑付

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率	发行规模	偿还情况
19 华润控股 MTN002	2019-07-19	2022-07-23	3.63	10	已兑付
19 华润控股 MTN001	2019-07-05	2022-07-09	3.65	10	已兑付

2019 年 7 月 5 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第一期中期票据，发行规模为 10 亿元，该期债券票面利率为 3.65%，期限为 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN001”，上市代码为“101900889”。

2019 年 7 月 19 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第二期中期票据，发行规模为 10 亿元，该期债券票面利率为 3.63%，期限为 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN002”，上市代码为“101900973”。

2019 年 8 月 2 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第三期中期票据，发行规模 10 亿元，该期债券票面利率为 3.53%，期限 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN003”，上市代码“101901031”。

2019 年 8 月 19 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第四期中期票据，发行规模 10 亿元，该期债券票面利率为 3.45%，期限 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN004”，上市代码“101901109”。

2020 年 4 月 9 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2020 年度第一期中期票据，发行规模 20 亿元，其中：3 年期中期票据 8 亿元，债券简称为“20 华润控股 MTN001A”，上市代码“102000635”；5 年期中期票据 12 亿元，债券简称为“20 华润控股 MTN001B”，上市代码“102000636”。

2020 年 4 月 29 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2020 年度第二期中期票据，发行规模 20 亿元，其中：3 年期中期票据 15 亿元，债券简称为“20 华润控股 MTN002A”，上市代码“102000939”；5 年期中期票据 5 亿元，债券简称为“20 华润控股 MTN002B”，上市代码“102000940”。

2020 年 8 月 14 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），发行规模 15 亿元，债券简称为“20 润置 01”，债券代码“149179”。

2021 年 1 月 22 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），发行规模 10 亿元，债券简称

为“21 润置 01”，债券代码“149370”。

2021 年 5 月 7 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2021 年度第一期中期票据，发行规模 60 亿元，其中：2 年期中期票据 15 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN001A”，上市代码“102100955”；3 年期中期票据 30 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN001B”，上市代码“102100956”；5 年期中期票据 15 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN001C”，上市代码“102100957”。

2021 年 6 月 30 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2021 年度第二期中期票据，发行规模 35 亿元，其中：3 年期中期票据 20 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN002A”，上市代码“102101237”；5 年期中期票据 15 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN002B”，上市代码“102101238”。

2021 年 12 月 16 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模 25 亿元，债券简称为“21 润置 02”，债券代码“149747”。

2022 年 3 月 23 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年度第一期中期票据，发行规模 30 亿元，其中：3 年期中期票据 20 亿元，债券简称为“22 华润置地 MTN001A”，债券代码“102280621”；5 年期中期票据 10 亿元，债券简称为“22 华润置地 MTN001B”，债券代码“102280622”。

2022 年 4 月 20 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），发行规模 50 亿元，债券简称为“22 润置 02”，债券代码“149887”。

2022 年 4 月 25 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年度第二期中期票据，发行规模 20 亿元，债券简称“22 华润置地 MTN002”，债券代码“102280971”；发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模 10 亿元，债券简称为“22 润置 03”，债券代码“149903”。

2022 年 5 月 31 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），其中：3 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“22 润置 04”，债券代码“149928”；5 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“22 润置 05”，债券代码“149929”。

2022 年 7 月 12 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二），发行规模 20 亿元，债券简称为“22 润置 07”，债券代码“149980”。

2022 年 8 月 26 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期），其中：3 年期公司债券 18 亿元，债券简称为“22 润置 08”，债券代码“148050”；5 年期公司债券 12 亿元，债券简称为“22 润置 09”，债券代码“148051”。

2022 年 9 月 8 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期），其中：3 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“22 润置 10”，债券代码“148061”；5 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“22 润置 11”，债券代码“148062”。

2022 年 9 月 20 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年度第三期中期票据，发行规模 30 亿元，其中：3 年期中期票据 18 亿元，债券简称为“22 华润控股 MTN003A”，债券代码“102200223”；5 年期中期票据 12 亿元，债券简称为“22 华润控股 MTN003B”，债券代码“102200224”。

2022 年 11 月 14 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年度第四期中期票据，发行规模 30 亿元，债券简称为“22 华润控股 MTN004”，债券代码“102282521”。

2022 年 11 月 23 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第七期），其中：3 年期公司债券 20 亿元，债券简称为“22 润置 12”，债券代码“148131”；5 年期公司债券 30 亿元，债券简称为“22 润置 13”，债券代码“148132”。

2023 年 1 月 13 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第一期超短期融资券，发行规模 15 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP001”，债券代码“012380264”。

2023 年 1 月 17 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第二期超短期融资券，发行规模 20 亿元，债券简称为“23 华润控股 SCP002”，债券代码“012380305”。

2023 年 3 月 24 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第一期中期票据，发行规模 40 亿元，其中：3 年期中期票据 30 亿元，债券简称为“23 华润置地 MTN001A”，债券代码“102380716”；5 年期中期票据 10 亿元，债券简称为“23 华润置地 MTN001B”，债券代码“102380717”。

2023 年 6 月 19 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第五期超短期融资券，发行规模 15 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP003”，债券代码“012382328”。

2023 年 6 月 19 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第四期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP004”，债券代码“012382323”。

2023 年 7 月 5 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），其中：3 年期公司债券 15 亿元，债券简称为“23 润置 01”，债券代码“148362”；5 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“23 润置 02”，债券代码“148363”；10 年期公司债券 5 亿元，债券简称为“23 润置 03”，债券代码“148364”。

2023 年 8 月 24 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第五期超短期融资券，发行规模 15 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP005”，债券代码“012300299”。

2023 年 8 月 24 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第六期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP006”，债券代码“012383225”。

2023 年 8 月 25 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第七期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP007”，债券代码“012383279”。

2023 年 11 月 1 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二），发行规模 10 亿元，债券简称为“23 润置 05”，债券代码“148492”。

2023 年 11 月 24 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投

资者公开发行公司债券（第三期），发行规模 20 亿元，债券简称为“23 润置 06”，债券代码“148527”。

2023 年 12 月 25 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期），其中：3 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“23 润置 07”，债券代码“148558”；5 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“23 润置 08”，债券代码“148559”。

2024 年 3 月 21 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2024 年度第一期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“24 华润置地 SCP001”，债券代码“012481027”。

2024 年 3 月 21 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2024 年度第二期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“24 华润置地 SCP002”，债券代码“012481029”。

2024 年 3 月 21 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2024 年度第三期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“24 华润置地 SCP003”，债券代码“012481028”。

五、关联交易

（一）关联方与关联关系

1. 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万港元)	母公司对本企业的直接持股比例 (%)
华润（深圳）有限公司	深圳市	房地产开发、经营	640,000	100

2. 子公司情况

发行人子公司的情况详见“第五章 企业基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

3. 其他关联方情况

序号	公司名称	关联方关系
1	中国华润有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
2	华润融资租赁有限公司	受同一最终控股母公司控制
3	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
4	海南润投咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
5	华润城市交通设施投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
6	华润城市交通设施（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
7	华润置地（武汉）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
8	华润置地（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
9	华润置地（南宁）有限公司	受同一最终控股母公司控制
10	华润置地（无锡）有限公司	受同一最终控股母公司控制
11	明翠企业有限公司	受同一最终控股母公司控制
12	重庆润隆实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
13	重庆市隆信行物业管理有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
14	润联软件系统（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
15	辽宁华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
16	陕西华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
17	甘肃华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
18	华润（南京）市政设计有限公司	受同一最终控股母公司控制
19	郑州启润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
20	深圳市华益润生商贸有限公司	受同一最终控股母公司控制
21	圣马可（珠海）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
22	深圳华润万佳超级市场有限公司	受同一最终控股母公司控制
23	华润万家有限公司	受同一最终控股母公司控制
24	华润堂（深圳）医药连锁有限公司	受同一最终控股母公司控制
25	华润纺织投资发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
26	华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
27	润嘉物业管理（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
28	华润置地（成都）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
29	华润置地（成都）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
30	Super Talent Resources Limited	受同一最终控股母公司控制
31	华润置地（成都）金牛有限公司	受同一最终控股母公司控制
32	华润置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
33	润加物业服务（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
34	坚实置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
35	华润置地（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
36	润楹物业服务（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
37	成都蜀都华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
38	重庆天拓置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
39	华润置地（武汉）有限公司	受同一最终控股母公司控制
40	润加物业服务（武汉）有限公司	受同一最终控股母公司控制
41	华润置地（合肥）有限公司	受同一最终控股母公司控制
42	华润置地（宁波）有限公司	受同一最终控股母公司控制
43	华润置地（湖南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
44	华润置地（湖南）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
45	华润置地（厦门）有限公司	受同一最终控股母公司控制
46	华润置地（厦门）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
47	华润置地（合肥）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
48	华润置地（宁波）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
49	华润置地（绵阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
50	润加物业服务（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
51	华润（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
52	成都优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
53	北京优高雅装饰工程有限公司	受同一最终控股母公司控制
54	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
55	上海优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
56	华润新鸿基房地产（无锡）有限公司	受同一最终控股母公司控制
57	华润新鸿基房地产（杭州）有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
58	华润（大连）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
59	华润置地（武汉）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
60	华润置地开发（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
61	华润置地（重庆）有限公司	受同一最终控股母公司控制
62	润佳物业服务（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
63	华润（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
64	珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
65	华润置地（福州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
66	华润置地（福州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
67	北京通惠时代企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
68	华润（沈阳）地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
69	华润电力投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
70	华润置地（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
71	华润置地投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
72	北京华润大厦有限公司	受同一最终控股母公司控制
73	海南海伦酒店开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
74	海南海琴酒店开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
75	杭州润鸿置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
76	協恒有限公司	受同一最终控股母公司控制
77	华润置地（鞍山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
78	华润置地（南通）有限公司	受同一最终控股母公司控制
79	华润置地（鞍山）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
80	华润超智房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
81	华润（上海）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
82	华润置地（南京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
83	华润置地（昆山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
84	华润置地（郑州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
85	珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
86	华润置地（苏州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
87	华润置地（成都）青羊有限公司	受同一最终控股母公司控制
88	华润置地投资（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
89	华润停车场（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
90	华润停车场（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
91	华润置地（扬州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
92	上海华润帕瑟菲克餐饮管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
93	华润置地（唐山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
94	华润置地（南昌）有限公司	受同一最终控股母公司控制
95	华润置地（成都）成华有限公司	受同一最终控股母公司控制
96	合肥庐阳华润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
97	广东华润太平洋餐饮有限公司	受同一最终控股母公司控制
98	华润置地（徐州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
99	华润置地（淄博）有限公司	受同一最终控股母公司控制
100	平湖市臻尚园林绿化有限公司	受同一最终控股母公司控制
101	华润置地（哈尔滨）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
102	深圳市三九旅游酒店有限公司	受同一最终控股母公司控制
103	华润置地（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
104	华润沿海（惠州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
105	华润置地城市运营管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
106	华润置地（威海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
107	深圳冰纷万象滑冰场	受同一最终控股母公司控制
108	华润（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
109	深圳市润薇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
110	华润置地（宁波）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
111	华润置地（赣州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
112	华润怡宝饮料（中国）有限公司	受同一最终控股母公司控制
113	华润置地（日照）有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
114	沈阳爱车停车管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
115	华润置地（深圳）开发有限公司	联合营公司
116	上海通益置业有限公司	联合营公司
117	华润置地（沈阳）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
118	西安华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
119	华润置地（武汉）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
120	华润汉威管理咨询（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
121	华润生命科学产业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
122	华润城市交通设施（成都）高新有限公司	受同一最终控股母公司控制
123	华润万家置业（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
124	华润置地（南通）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
125	深圳帝王居物业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
126	华润置地（烟台）有限公司	受同一最终控股母公司控制
127	华润万家购物中心（杭州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
128	华润置地（西安）商业物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
129	华润置地长春房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
130	华润城市交通设施（成都）天府新区有限公司	受同一最终控股母公司控制
131	重庆华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
132	华润置地（无锡）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
133	华润置地（太原）有限公司	受同一最终控股母公司控制
134	华润置地（杭州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
135	华润置地（武汉）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
136	华润置地（太原）发展有限公司	联合营公司
137	华润置地（日照）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
138	华润置地（临沂）有限公司	受同一最终控股母公司控制
139	华润置地（徐州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
140	华润置地（大连）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
141	成都华润置地驿都房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
142	华润置地众鑫（西安）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
143	华润置地（重庆）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
144	华润置地（济南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
145	华润置地（福州）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
146	华润置地（柳州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
147	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
148	华润置地（厦门）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
149	华润置地（贵阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
150	华润置地（昆明）有限公司	受同一最终控股母公司控制
151	合肥新站华润置地开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
152	华润置地（石家庄）有限公司	受同一最终控股母公司控制
153	华润置地（苏州）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
154	广东润联信息技术有限公司	受同一最终控股母公司控制
155	华润武钢总医院	受同一最终控股母公司控制
156	大连华润置地华北路项目开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
157	润欣置业（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
158	华润润泽商业发展（南京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
159	扬州文昌特易购地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
160	宁波钱湖乐都置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
161	华润置地前海有限公司	联合营公司
162	华润置地（桂林）有限公司	受同一最终控股母公司控制
163	华润置地（南昌）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
164	北京万信房地产开发有限公司	联合营公司
165	福州市华润置地实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
166	武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
167	广州联洲房地产有限公司	联合营公司
168	广州联森房地产有限公司	联合营公司
169	广州宏嘉房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
170	广州宏轩房地产开发有限公司	联合营公司
171	木棉花酒店（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
172	上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	联合营公司
173	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	联合营公司
174	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	联合营公司
175	成都润万置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
176	横琴万象世界发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
177	广州璟畔房地产开发有限公司	联合营公司
178	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	联合营公司
179	华润置地（南昌）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
180	润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
181	华润置地开发（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
182	华润置地（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
183	华润置地发展（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
184	福建万象城商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
185	华润置地（哈尔滨）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
186	华润置地（大连）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
187	中山市华润置地房地产发展有限公司	联合营公司
188	昆明华润置地三联置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
189	成都华润置地和兴房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
190	成都华润置地北星房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
191	武汉美丰华房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
192	沈阳润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
193	广西香港街房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
194	重庆九润城市交通设施有限公司	受同一最终控股母公司控制
195	华广（成都）城市交通设施有限公司	受同一最终控股母公司控制
196	华润置地（长春）有限公司	受同一最终控股母公司控制
197	深圳润艺文化发展有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
198	大连润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
199	长春华润聚业房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
200	南京钟山润欣房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
201	郑州润兴置业有限公司	联合营公司
202	青岛地铁华润置地开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
203	杭州地铁武林置业有限公司	联合营公司
204	润欣商业管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
205	宁波润祥房地产开发有限公司	联合营公司
206	合肥润祥房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
207	润信（汕头华侨试验区）互联网小额贷款有限公司	受同一最终控股母公司控制
208	南京润茂置业有限公司	联合营公司
209	南京华铎房地产开发有限公司	联合营公司
210	南京华崧房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
211	上海煦臻企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
212	华润置地（哈尔滨）投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
213	南京锐灏房地产开发有限公司	联合营公司
214	华润置地（沈阳）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
215	杭州润奥房地产开发有限公司	联合营公司
216	嘉兴新锦置业有限公司	联合营公司
217	北京永安佑泰房地产开发有限公司	联合营公司
218	武汉润广招房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
219	西安港润房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
220	上海润翌房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
221	上海佳晟房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
222	上海卓置房地产开发有限公司	联合营公司
223	宁波泓祥房地产开发有限公司	联合营公司
224	江西瑞禾润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
225	杭州保泓房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
226	郑州天地康联置业有限公司	联合营公司
227	宁波通益房地产开发有限公司	联合营公司
228	宁波泓喆房地产开发有限公司	联合营公司
229	西安秦尚置业有限责任公司	联合营公司
230	重庆绿华置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
231	青岛正阳特易购置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
232	唐山富润房地产开发有限公司	联合营公司
233	东莞市润地房地产有限公司	联合营公司
234	北京泓润置业有限公司	联合营公司
235	常州润辉置业有限公司	联合营公司
236	温州京都城房地产开发有限公司	联合营公司
237	厦门润金悦地产有限公司	联合营公司
238	青岛地铁华润置地投资有限公司	联合营公司
239	鄂州华泓钰晟房地产开发有限公司	联合营公司
240	泰安华润置地有限公司	联合营公司
241	厦门稳投房地产开发有限公司	联合营公司
242	广州市润意房地产开发有限公司	联合营公司
243	太原首润房地产开发有限公司	联合营公司
244	长春润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
245	南昌润象房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
246	北京怡和置业有限公司	联合营公司
247	青岛地铁润置投资有限公司	联合营公司
248	北京建恒润和房地产开发有限公司	联合营公司
249	无锡润腾房地产开发有限公司	联合营公司
250	惠州市利华房地产有限公司	联合营公司
251	河北雄安润设建设发展有限公司	联合营公司
252	温州润睿房地产开发有限公司	联合营公司
253	赣州市正润置业有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
254	温州鼎润房地产开发有限公司	联合营公司
255	青岛鲁商润置投资开发有限公司	联合营公司
256	深圳市润腾智慧科技有限公司	联合营公司
257	长春市润新房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
258	深圳市华润润城发展有限公司	联合营公司
259	北京泷润置业有限公司	联合营公司
260	温州市悦港置业有限公司	联合营公司
261	邯郸市润广房地产开发有限公司	联合营公司
262	邯郸市润联房地产开发有限公司	联合营公司
263	邯郸市润景房地产开发有限公司	联合营公司
264	长春金地至胜房地产开发有限公司	联合营公司
265	武汉裕达润房地产开发有限公司	联合营公司
266	保定首开润怡房地产开发有限公司	联合营公司
267	济宁中润置达产业发展有限公司	联合营公司
268	润欣商业投资（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
269	华润物业经纪顾问有限公司	受同一最终控股母公司控制
270	深圳市润招房地产有限公司	联合营公司
271	广州华耀房地产开发有限公司	联合营公司
272	武汉润雪房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
273	济宁润置产业发展有限公司	联合营公司
274	嘉兴市润升企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
275	唐山建投房地产开发有限公司	联合营公司
276	太原侨晋置业有限公司	联合营公司
277	烟台润佳房地产有限公司	联合营公司
278	武汉中城城光房地产开发有限公司	联合营公司
279	北京毓秀置业有限公司	联合营公司
280	北京铭海置业有限公司	联合营公司
281	中交润致（北京）置业有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
282	上海仁崇置业有限公司	联合营公司
283	深圳市创勇企业管理有限公司	联合营公司
284	浙江润嘉置地有限公司	联合营公司
285	青岛西海岸科创投资开发有限公司	联合营公司
286	湖北润康医疗管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
287	深圳市矿润房地产开发有限公司	联合营公司
288	鄂州润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
289	贵阳润明置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
290	郑州隆顺置业有限公司	联合营公司
291	海口市润合房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
292	重庆润兴房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
293	深圳市国润金海房地产有限公司	联合营公司
294	长沙润城房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
295	徐州铭润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
296	西安润港建设运营管理有限公司	联合营公司
297	淮安润泽房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
298	长春润创房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
299	润盈愿景（成都）商业运营管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
300	深圳市润悦酒店管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
301	淮安润联悦房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
302	华润股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
303	多凯投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
304	华润物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
305	华润三九医药股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
306	深圳市三九医院有限公司	受同一最终控股母公司控制
307	深圳华润三九现代中药有限公司	受同一最终控股母公司控制
308	华润万家商业科技（广西）有限公司	受同一最终控股母公司控制
309	北京美洲俱乐部有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
310	润佳物业服务（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
311	华润深圳湾发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
312	华润城市交通设施发展（唐山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
313	合肥深国投商用置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
314	华润万家（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
315	华润置地森马实业（温州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
316	成都锦兴华润置地有限公司	联合营公司
317	华润城市交通设施（重庆）有限公司	受同一最终控股母公司控制
318	成都市恒裕房地产开发有限公司	联合营公司
319	徐州铭智房地产开发有限公司	联合营公司
320	大连张前特易购置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
321	广州市特易得置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
322	鞍山特易购房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
323	秦皇岛特易购房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
324	润欣商业发展（福建）有限公司	受同一最终控股母公司控制
325	润欣商业管理（厦门）有限公司	受同一最终控股母公司控制
326	泸州润欣商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
327	济南润中置业有限公司	联合营公司
328	上海华合房地产开发有限公司	联合营公司
329	宁波轨道交通华润置地有限公司	联合营公司
330	南京华帛鉅盛房地产开发有限公司	联合营公司
331	北京朝金房地产开发有限公司	联合营公司
332	南京仁恒江岛置业有限公司	联合营公司
333	广州市润创商业管理有限公司	联合营公司
334	成都长天益丰置业有限公司	联合营公司
335	华润企业管理信息咨询（南宁）有限公司	联合营公司
336	桂润投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
337	上海铎曦房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
338	北京开创金润置业有限公司	联合营公司
339	天津中储恒丰置业有限公司	联合营公司
340	杭州润昕置业有限公司	联合营公司
341	广州增城区润昱置业有限公司	联合营公司
342	深圳市润中李朗实业发展有限公司	联合营公司
343	广州穗海置业有限公司	联合营公司
344	苏州盛玺房地产有限公司	联合营公司
345	广州市润禾置业有限公司	联合营公司
346	湖北润联物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
347	湖北广家洲投资有限公司	联合营公司
348	鄂州滨湖地产有限责任公司	联合营公司
349	有巢住房租赁服务（天津）有限公司	联合营公司
350	北京紫麟置业有限公司	联合营公司
351	上海润泓盛房地产开发有限公司	联合营公司
352	天津市中辰朝华置业有限公司	联合营公司
353	天津城投置地投资发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
354	北京正德丰泽房地产开发有限公司	联合营公司
355	江苏苏果超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
356	揭阳祥誉实业投资有限公司	联合营公司
357	有巢安创住房租赁（北京）有限公司	联合营公司
358	苏州润腾房地产有限公司	联合营公司
359	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	联合营公司
360	福州中泓盛实业有限公司	联合营公司
361	无锡润通房地产开发有限公司	联合营公司
362	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	联合营公司
363	宁波鸿益置业有限公司	联合营公司
364	汕头市润弘地产发展有限公司	联合营公司
365	沈阳林润房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
366	北京愿景安居管理咨询有限公司	联合营公司
367	北京润和信通房地产开发有限公司	联合营公司
368	深圳市湖贝顺润投资有限公司	联合营公司
369	武汉地润志合置业有限公司	联合营公司
370	南昌润投房地产开发有限公司	联合营公司
371	上海仁嘉房地产开发有限公司	联合营公司
372	浙江润嘉商业管理有限公司	联合营公司
373	广西领傲实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
374	吉林省江高房地产开发有限公司	联合营公司
375	宁波泓达房地产开发有限公司	联合营公司
376	广州穗荣房地产开发有限公司	联合营公司
377	绍兴润盈房地产开发有限公司	联合营公司
378	烟台润商实业有限公司	联合营公司
379	宁波泓道房地产开发有限公司	联合营公司
380	深圳市润雪实业有限公司	联合营公司
381	深圳市润新商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
382	哈尔滨润置房地产开发有限公司	联合营公司
383	无锡铭润房地产开发有限公司	联合营公司
384	长春城投城润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
385	苏州保璟置业有限公司	联合营公司
386	华城新产业投资（佛山）有限公司	联合营公司
387	北京望和润致置业有限公司	联合营公司
388	徐州招盛置业有限公司	联合营公司
389	合肥润琥房地产开发有限公司	联合营公司
390	合肥润珀商业管理有限公司	联合营公司
391	北京兴翊置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
392	河北雄安木棉花酒店管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
393	华润化学材料科技股份有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
394	无锡市润家投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
395	华润万家生活超市（东莞）有限公司	受同一最终控股母公司控制
396	苏州市润家投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
397	华润雪花啤酒（中国）有限公司	受同一最终控股母公司控制
398	华润新鸿基物业管理（杭州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
399	南京华润燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
400	珠海华润化学材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
401	华润江苏医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
402	华润黑龙江医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
403	华润昆明儿童医院管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
404	华润怡宝饮料（六安）有限公司	受同一最终控股母公司控制
405	福州睿思房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
406	华润怡宝饮料（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
407	润家物业工程科技（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
408	上海华筵房地产开发有限公司	联合营公司
409	杭州润地健康投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
410	广州市润创置业有限公司	联合营公司
411	武汉经济技术开发区东风阳光城紫竹苑幼儿园	受同一最终控股母公司控制
412	武汉经济技术开发区东风阳光城幼儿园	受同一最终控股母公司控制
413	襄阳高新技术产业开发区车城育才第二幼儿园	受同一最终控股母公司控制
414	襄阳高新技术产业开发区车城育才幼儿园	受同一最终控股母公司控制
415	十堰市张湾区润星幼儿园	受同一最终控股母公司控制
416	华网数据科技（广州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
417	深圳润泽水务运营管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
418	深圳华润混凝土有限公司	受同一最终控股母公司控制
419	华润混凝土（鹤山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
420	华润营造（控股）有限公司	受同一最终控股母公司控制
421	华润网络（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
422	华润广西医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
423	湖北万德莱纯生科技有限公司	联合营公司
424	深圳市润丰新材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
425	海南石梅湾旅游度假物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
426	昆山华润城市燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
427	昆山双鹤同德堂连锁大药房有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
428	华润太平洋餐饮管理（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
429	宁波新湾头建设开发有限公司	联合营公司
430	吉林华润和善堂人参有限公司	受同一最终控股母公司控制
431	杭州蓝祥购物有限公司	受同一最终控股母公司控制
432	华润置地商业管理服务（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
433	上海润宁体育发展有限公司	联合营公司
434	中山市星月彩虹房地产有限公司	联合营公司
435	武汉康升颐养医疗管理有限公司	联合营公司
436	青岛西海岸健康生态谷开发有限公司	联合营公司
437	武汉融济中医医院有限公司	联合营公司
438	华润知识产权管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
439	华润雪花啤酒（中国）投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
440	华润置地（北京）股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
441	北京华润京通房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
442	北京中诚信房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
443	北京常业盛景房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
444	北京华润健翔房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
445	北京华润曙光房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
446	北京华润新镇置业有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
447	华润置地（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
448	Boom Go Group Limited	受同一最终控股母公司控制
449	北京华中国房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
450	北京富恒房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
451	华润置地（山东）有限公司	受同一最终控股母公司控制
452	华润置地（秦皇岛）有限公司	受同一最终控股母公司控制
453	北京华润希望发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
454	华润置地弘景（北京）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
455	华润置地禄源（北京）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
456	上海华泓鉅盛房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
457	华润置地（苏州）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
458	北京未来科技城润昌置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
459	河南京润万象房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
460	太原坚实房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
461	南宁润颐五象房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
462	华润燃气资金管理中心	受同一最终控股母公司控制
463	华润置地（武汉）资料咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
464	润鑫开运（天津）投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股母公司控制
465	润鑫腾达（天津）投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股母公司控制
466	北京润臻置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
467	深圳市润宏房地产有限公司	联合营公司
468	华润（集团）有限公司	受同一最终控股母公司控制
469	成都润泽蓉锦房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
470	北京毓锦置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
471	华润集团（水泥）有限公司	受同一最终控股母公司控制
472	重庆怡润华成房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
473	桐乡润创建设开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
474	北京润能置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
475	厦门润岳房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
476	郑州华润燃气股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
477	大连润泰九里置业有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
478	深圳市安润投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
479	中信证券-华润有巢租赁住房基础设施1号资产支持专项计划	联合营公司
480	华润商业保理（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
481	杭州浙怡置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
482	深圳洺悦房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
483	柳州东城置地发展有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
484	深圳平浩投资管理有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
485	深圳市盛明瑞投资发展有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
486	Linfull Investments Limited	受同一最终控股母公司控制
487	仲本企业有限公司	受同一最终控股母公司控制
488	杭州嘉格企业发展有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
489	内蒙古鄂尔多斯投资控股集团有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
490	柳州市龙建投资发展有限责任公司	对子公司施加重大影响的少数股东
491	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	对子公司施加重大影响的少数股东
492	北京润航商业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制

（二）关联交易制度

为进一步规范公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》、《公司章程》的有关规定结合公司实际情况，发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的基本原则、价格确定及管理、审议程序、信息披露等事宜在第五章进行了披露。

（三）产生原因、定价原则、结算方式、交易影响

公司关联交易均为正常交易活动，主要包括向关联方销售或购买商品、接受或提供劳务、接受或提供担保及资金拆借时形成的经常性交易。

公司的关联交易遵循公开、公平、公允的原则，公司同关联方的关联交易主

要按市场价格作为定价基础。

关联交易结算方式由公司与关联方根据项目实际情况，双方协商决定。

公司关联交易的发生是公司业务特点和业务发展的需要，有利于公司的业务发展，对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

（四）决策程序

公司依照监管要求及制度规定，严格履行有关事项的审批及决策程序，并在必要时履行相关信息披露职责。

（五）关联交易

1. 主要的关联交易

单位：万元

项目	2022 年金额	2021 年金额
利息支出	194,609	253,613
利息收入	185,855	212,082
担保费支出	2,478	5,154
向关联方销售商品	564	1,143
提供担保	3,100,704	2,255,948
提供劳务	673,630	633,633
接受担保	242,500	500,062
接受劳务	176,411	192,448
向关联方购买商品	205,745	108,452

注：于 2022 年度及 2021 年度，发行人与关联方之间交易的价格由交易双方协商决定，发行人与关联方资金拆借的利率由交易双方协商决定，华润置地控股之中间控股公司华润置地有限公司和同系附属公司华润置地投资有限公司为发行人借款提供担保，担保金额仅为借款总额中华润置地有限公司权益占比部分，接受担保费率范围为 0.10%到 1.00%。

2. 资金拆借

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	本年发生净额	本年年末余额	本年发生净额	本年年末余额
借入（偿还）				

其他应付款	4,971,967	20,705,351	(483,943)	15,733,384
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	(1,215,890)	314,574	1,401,752	1,530,464
合计	3,756,078	21,019,926	917,810	17,263,848
借出(收回)				
其他应收款	5,141,490	11,937,138	(3,980)	6,795,648
长期应收款(含一年内到期的非流动资产)	(351,856)	557,602	(108,620)	909,458
合计	4,789,635	12,494,741	(112,600)	7,705,106

3. 关联方应收应付款项余额

单位：万元

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
应收票据	华润置地(深圳)有限公司	67,912	58,460
应收票据	南昌润象房地产开发有限公司	21,521	25,243
应收票据	华润置地(重庆)有限公司	13,974	14,679
应收票据	华润置地众鑫(西安)房地产有限公司	10,093	9,562
应收票据	华润置地(南昌)开发有限公司	8,501	1,368
应收票据	惠州市利华房地产有限公司	6,888	13,188
应收票据	广州市润创商业管理有限公司	6,709	8,987
应收票据	华润(深圳)有限公司	6,632	962
应收票据	华润新鸿基房地产(无锡)有限公司	5,006	4,073
应收票据	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	4,662	5,237
应收票据	华润置地(贵阳)有限公司	4,068	8,657
应收票据	其他关联方	39,383	79,226
应收票据	合计	195,349	229,642
应收账款	华润置地(深圳)有限公司	48,872	60,557
应收账款	华润置地(重庆)有限公司	18,239	11,903
应收账款	惠州市利华房地产有限公司	15,964	9,324
应收账款	南昌润象房地产开发有限公司	10,115	9,857
应收账款	绍兴润盈房地产开发有限公司	8,869	20
应收账款	成都华润置地驿都房地产有限公司	8,129	8,253

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
应收账款	深圳市润雪实业有限公司	7,721	2,176
应收账款	青岛地铁华润置地开发有限公司	7,516	5,282
应收账款	南京钟山润欣房地产开发有限公司	7,380	6,617
应收账款	华润置地（太原）有限公司	7,261	15,188
应收账款	杭州润地健康投资管理有限公司	7,177	172
应收账款	华润沿海（惠州）发展有限公司	7,157	7,600
应收账款	华润置地（大连）有限公司	6,953	3,395
应收账款	横琴万象世界发展有限公司	6,852	6,866
应收账款	华润万家购物中心（杭州）有限公司	6,532	9,623
应收账款	华润置地（贵阳）有限公司	6,262	9,147
应收账款	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	5,645	10,016
应收账款	华润置地众鑫（西安）房地产有限公司	5,405	6,672
应收账款	北京毓锦置业有限公司	4,662	-
应收账款	华润（深圳）有限公司	4,625	2,534
应收账款	济宁润置产业发展有限公司	4,459	6,255
应收账款	华润置地（福州）房地产开发有限公司	4,407	2,015
应收账款	广州市润创商业管理有限公司	4,341	3,794
应收账款	华润润泽商业发展（南京）有限公司	4,058	1,861
应收账款	北京兴翊置业有限公司	3,871	-
应收账款	其他关联方	106,203	109,776
应收账款	合计	328,672	308,906
其他应收款	华润置地（武汉）发展有限公司	2,396,820	541,000
其他应收款	华润（深圳）有限公司	1,907,999	679,712
其他应收款	北京润臻置业有限公司	415,950	-
其他应收款	华润置地有限公司	403,351	1,740
其他应收款	华润置地（成都）有限公司	326,820	166,601
其他应收款	华润置地（成都）成华有限公司	309,862	116,294
其他应收款	深圳市润宏房地产有限公司	291,005	-

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应收款	淮安润泽房地产开发有限公司	278,925	247,395
其他应收款	重庆天拓置业发展有限公司	259,136	84,395
其他应收款	华润置地（哈尔滨）房地产有限公司	250,172	271,931
其他应收款	北京望和润致置业有限公司	250,000	2,124
其他应收款	华润置地（上海）有限公司	245,360	582,541
其他应收款	华润（集团）有限公司	200,000	-
其他应收款	华润置地（长春）有限公司	192,815	87,069
其他应收款	上海润泓盛房地产开发有限公司	169,923	162,955
其他应收款	成都润泽蓉锦房地产开发有限公司	161,433	-
其他应收款	华润置地（武汉）有限公司	155,470	114,730
其他应收款	华润置地（宁波）有限公司	154,227	386
其他应收款	西安华润置地发展有限公司	146,969	146,967
其他应收款	华润置地（郑州）有限公司	123,604	147,043
其他应收款	鄂州润置房地产开发有限公司	118,385	125,913
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	114,454	120,622
其他应收款	华润置地（厦门）房地产开发有限公司	109,724	170,098
其他应收款	华润置地（福州）有限公司	107,050	-
其他应收款	绍兴润盈房地产开发有限公司	102,332	5,198
其他应收款	宁波钱湖乐都置业有限公司	96,349	117,049
其他应收款	广州穗海置业有限公司	92,364	76,893
其他应收款	华润置地（合肥）有限公司	90,647	57,877
其他应收款	华润置地长春房地产开发有限公司	90,201	70,138
其他应收款	华润置地（西安）商业物业管理有限公司	81,853	81,851
其他应收款	南京华铎房地产开发有限公司	81,439	14,565
其他应收款	南京钟山润欣房地产开发有限公司	80,801	46,125
其他应收款	华润置地（福州）发展有限公司	78,000	81,250
其他应收款	北京兴翊置业有限公司	74,747	13,082
其他应收款	华润置地（成都）实业有限公司	73,900	73,900

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应收款	华润集团（水泥）有限公司	69,768	-
其他应收款	华润置地（苏州）发展有限公司	69,000	-
其他应收款	嘉兴市润升企业管理有限公司	68,600	68,600
其他应收款	重庆怡润华成房地产开发有限公司	68,364	-
其他应收款	重庆润兴房地产开发有限公司	67,193	140,208
其他应收款	华润置地（徐州）发展有限公司	66,316	40,813
其他应收款	北京通惠时代企业管理有限公司	65,231	65,258
其他应收款	桐乡润创建设开发有限公司	63,786	-
其他应收款	华润置地（临沂）有限公司	63,172	37,155
其他应收款	北京润能置业有限公司	61,918	-
其他应收款	厦门润岳房地产开发有限公司	60,756	-
其他应收款	其他关联方	1,856,585	1,738,090
其他应收款	合计	12,612,778	6,497,565
预付款项	润材电子商务有限公司	21,787	27,258
预付款项	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	3,246	636
预付款项	珠海励致洋行办公家私有限公司	2,146	4,346
预付款项	郑州华润燃气股份有限公司	1,732	52
预付款项	其他关联方	2,097	2,110
预付款项	合计	31,008	34,402
长期应收款	无锡铭润房地产开发有限公司	97,438	20,295
长期应收款	杭州地铁武林置业有限公司	61,010	61,010
长期应收款	厦门润岳房地产开发有限公司	57,375	-
长期应收款	鄂州华泓鉅晟房地产开发有限公司	55,053	73,866
长期应收款	北京永安佑泰房地产开发有限公司	35,323	-
长期应收款	北京朝金房地产开发有限公司	32,572	36,916
长期应收款	大连润泰九里置业有限公司	28,385	-
长期应收款	北京愿景安居管理咨询有限公司	22,222	-
长期应收款	湖北广家洲投资有限公司	16,850	-

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
长期应收款	北京未来科技城润昌置业有限公司	15,000	-
长期应收款	绍兴润盈房地产开发有限公司	11,640	133,440
长期应收款	有巢住房租赁服务（天津）有限公司	8,575	-
长期应收款	鄂州滨湖地产有限责任公司	8,200	-
长期应收款	广州穗海置业有限公司	8,000	-
长期应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	7,005	-
长期应收款	武汉地润志合置业有限公司	5,779	-
长期应收款	成都锦兴华润置地有限公司	5,390	-
长期应收款	南京润茂置业有限公司	4,450	-
长期应收款	北京润航商业发展有限公司	4,000	-
长期应收款	中山市华润置地房地产发展有限公司	2,040	-
长期应收款	汕头市润弘地产发展有限公司	2,000	-
长期应收款	揭阳祥誉实业投资有限公司	1,300	2,800
长期应收款	邯郸市润景房地产开发有限公司	900	-
长期应收款	邯郸市润联房地产开发有限公司	840	-
长期应收款	广州市润禾置业有限公司	800	-
长期应收款	邯郸市润广房地产开发有限公司	630	-
长期应收款	有巢安创住房租赁（北京）有限公司	102	-
长期应收款	华润新鸿基房地产（杭州）有限公司	19	-
长期应收款	北京开创金润置业有限公司	-	82,427
长期应收款	北京望和润致置业有限公司	-	73,565
长期应收款	华润置地（上海）有限公司	-	60,000
长期应收款	南京华铎房地产开发有限公司	-	57,300
长期应收款	柳州东城置地发展有限公司	-	21,485
长期应收款	华润置地（深圳）开发有限公司	-	8,700
长期应收款	深圳市安润投资有限公司	-	7,840
长期应收款	北京铭海置业有限公司	-	7,692
长期应收款	深圳平浩投资管理有限公司	-	980

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
长期应收款	深圳市盛明瑞投资发展有限公司	-	980
长期应收款	合计	492,898	649,297
应付票据	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	18,462	26,282
应付票据	成都优高雅建筑装饰有限公司	10,119	13,634
应付票据	北京优高雅装饰工程有限公司	6,097	7,951
应付票据	上海优高雅建筑装饰有限公司	4,199	4,342
应付票据	珠海励致洋行办公家私有限公司	1,834	1,365
应付票据	润嘉物业管理（北京）有限公司	966	-
应付票据	润材电子商务有限公司	760	2,333
应付票据	润加物业服务（武汉）有限公司	-	114
应付票据	合计	42,436	56,020
应付账款	润材电子商务有限公司	52,476	26,053
应付账款	华润商业保理（天津）有限公司	23,292	-
应付账款	成都优高雅建筑装饰有限公司	15,267	14,319
应付账款	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	10,656	11,420
应付账款	上海优高雅建筑装饰有限公司	8,389	11,505
应付账款	珠海励致洋行办公家私有限公司	7,219	6,336
应付账款	其他关联方	28,648	32,679
应付账款	合计	145,947	102,312
其他应付款	华润置地（深圳）有限公司	3,618,878	4,810,586
其他应付款	华润置地开发（北京）有限公司	1,349,174	61,897
其他应付款	华润（深圳）有限公司	1,189,776	525,760
其他应付款	华润置地投资有限公司	918,717	164,016
其他应付款	润材电子商务有限公司	791,401	704,977
其他应付款	华润置地（深圳）发展有限公司	655,646	707,475
其他应付款	海南润投咨询有限公司	633,723	62,129
其他应付款	华润置地（重庆）有限公司	487,932	541,803
其他应付款	华润置地前海有限公司	391,074	391,079

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应付款	成都华润置地驿都房地产有限公司	387,568	67,098
其他应付款	华润置地（成都）发展有限公司	343,427	525,890
其他应付款	北京华润大厦有限公司	334,370	61,574
其他应付款	华润置地（石家庄）有限公司	296,116	23,243
其他应付款	华润置地有限公司	255,886	8,985
其他应付款	杭州浙怡置业有限公司	217,208	-
其他应付款	上海通益置业有限公司	209,034	245,878
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	200,936	7,024
其他应付款	华润置地（威海）有限公司	196,186	254,208
其他应付款	Linfull Investments Limited	194,044	-
其他应付款	武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	191,467	244,867
其他应付款	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	181,154	105,577
其他应付款	长沙润城房地产开发有限公司	168,043	8,957
其他应付款	华润置地（南京）有限公司	166,326	169,842
其他应付款	华润（沈阳）地产有限公司	165,373	214,443
其他应付款	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	152,803	51,880
其他应付款	华润怡宝饮料（中国）有限公司	151,542	-
其他应付款	华润置地（厦门）有限公司	142,309	139,335
其他应付款	华润（上海）房地产开发有限公司	133,137	324,880
其他应付款	华润万家置业（沈阳）有限公司	120,065	129,584
其他应付款	仲本企业有限公司	117,349	-
其他应付款	华润置地（南昌）开发有限公司	116,487	81,386
其他应付款	坚实置地（上海）有限公司	113,672	114,927
其他应付款	华润置地（烟台）有限公司	110,961	120,931
其他应付款	华润新鸿基房地产（杭州）有限公司	108,742	31,286
其他应付款	合肥润琥房地产开发有限公司	105,664	-
其他应付款	华润置地（苏州）开发有限公司	105,564	112,580
其他应付款	中交润致（北京）置业有限公司	101,104	19

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应付款	华润（上海）有限公司	100,172	47,920
其他应付款	北京毓锦置业有限公司	97,750	-
其他应付款	华润置地（无锡）有限公司	91,558	118,168
其他应付款	华润置地（无锡）发展有限公司	89,356	113,535
其他应付款	北京怡和置业有限公司	83,543	124,051
其他应付款	合肥润珀商业管理有限公司	82,335	-
其他应付款	华润超智房地产开发有限公司	81,762	47,446
其他应付款	华润沿海（惠州）发展有限公司	79,688	78,550
其他应付款	华润置地（厦门）发展有限公司	79,639	79,570
其他应付款	温州鼎润房地产开发有限公司	78,784	80,000
其他应付款	北京优高雅装饰工程有限公司	77,810	77,744
其他应付款	华润置地（苏州）发展有限公司	76,209	33,375
其他应付款	深圳市国润金海房地产有限公司	75,000	12,780
其他应付款	宁波泓道房地产开发有限公司	74,794	-
其他应付款	华润置地（宁波）发展有限公司	74,778	73,961
其他应付款	华润置地开发（海南）有限公司	74,616	95,650
其他应付款	华润置地投资（天津）有限公司	72,746	89,739
其他应付款	杭州保泓房地产开发有限公司	72,576	70,542
其他应付款	郑州隆顺置业有限公司	71,574	61,574
其他应付款	烟台润商实业有限公司	70,000	-
其他应付款	华润置地（日照）有限公司	69,454	31,525
其他应付款	广州市润意房地产开发有限公司	68,552	57,985
其他应付款	无锡润腾房地产开发有限公司	66,818	64,865
其他应付款	华润置地（武汉）开发有限公司	65,544	34,938
其他应付款	深圳泓悦房地产有限公司	63,689	-
其他应付款	华润置地（上海）有限公司	63,451	284,847
其他应付款	华润置地（湖南）发展有限公司	63,115	74,505
其他应付款	深圳市矿润房地产开发有限公司	63,046	51,535

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应付款	西安港润房地产有限公司	62,944	84,804
其他应付款	温州润睿房地产开发有限公司	62,900	66,400
其他应付款	济宁中润置达产业发展有限公司	61,813	21,724
其他应付款	北京毓秀置业有限公司	61,552	49,000
其他应付款	海口市润合房地产有限公司	61,233	1,217
其他应付款	其他关联方	3,704,185	3,307,645
其他应付款	合计	21,265,843	16,349,712
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	合肥润珀商业管理有限公司	59,000	157,925
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	无锡润腾房地产开发有限公司	49,300	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	合肥润琥房地产开发有限公司	46,500	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	北京洺润置业有限公司	53,462	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	杭州润奥房地产开发有限公司	42,840	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	西安秦尚置业有限责任公司	26,274	34,650
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	青岛鲁商润置投资开发有限公司	12,600	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	西安奥体中心控股有限公司-开发管理	10,500	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	杭州润鸿置业有限公司	2,400	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	厦门稳投房地产开发有限公司	1,980	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	北京毓秀置业有限公司	1,750	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	赣州市正润置业有限公司	1,353	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	华润股份有限公司	-	716,734
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	杭州嘉格企业发展有限公司	-	355,769
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	中交润致(北京)置业有限公司	-	115,150
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	上海卓置房地产开发有限公司	-	36,000
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	内蒙古鄂尔多斯投资控股集团有限公司	-	79,605
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	柳州市龙建投资发展有限责任公司	-	17,544

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	深圳市矿润房地产开发有限公司	-	14,700
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	-	7,740
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	烟台润佳房地产有限公司	-	7,140
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	华润置地(大连)开发有限公司	-	4,506
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	广州市润意房地产开发有限公司	-	4,000
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	大连华润置地华北路项目开发有限公司	-	2,003
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	合计	307,959	1,553,466
预收账款	深圳华润万佳超市有限公司	5	9
预收账款	华润万家生活超市(东莞)有限公司	4	-
预收账款	华润置地(深圳)有限公司	-	3
预收账款	江苏苏果超市有限公司	-	3
预收账款	昆山双鹤同德堂连锁大药房有限责任公司	-	2
预收账款	合计	8	17
合同负债	华润置地(深圳)有限公司	6,813	-
合同负债	惠州市利华房地产有限公司	45	-
合同负债	华润置地(太原)有限公司	-	1,664
合同负债	南昌润象房地产开发有限公司	-	1,052
合同负债	南京钟山润欣房地产开发有限公司	-	650
合同负债	华润置地众鑫(西安)房地产有限公司	-	529
合同负债	宁波鸿益置业有限公司	-	476
合同负债	其他关联方	-	179
合同负债	合计	6,858	4,550

注：上述应收及应付关联方款项中，除长期应收款、长期应付款、其他应收款及其他应付款中部分关联方往来款项需要按照约定利率（2.65%-6.30%）计算利息并按照约定期限归还外，其余应收及应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

六、重大或有事项

（一）资产负债表日后事项

新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“疫情”）自 2020 年 1 月在全国范围爆发并持续在全球蔓延，短期内对集团经营造成了一定影响，发行人积极响应并严格执行各级政府对疫情防控的各项规定和要求，积极采取措施及时应对，因疫情在全球发展情况尚不明朗，对集团全年经营影响有待进一步评估。

（二）或有事项

1. 对外担保

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人除对合并范围内子公司担保以外的其他担保情况如下¹：

单位：亿元

序号	被担保人	担保金额
1	华润置地(深圳)有限公司	94.48
2	华润置地(武汉)开发有限公司	27.93
3	润材电子商务有限公司	26.06
4	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	25.50
5	华润置地投资有限公司	21.93
6	南京华崧房地产开发有限公司	20.00
7	华润置地（深圳）开发有限公司	17.11
8	华润置地前海有限公司	11.50
9	华润置地(成都)发展有限公司	7.67
10	合肥润珀房地产开发有限公司	7.40
11	北京润和信通房地产开发有限公司	6.22
12	华润置地(合肥)有限公司	5.69
13	成都华润置地驿都房地产有限公司	4.39
14	有巢安创住房租赁（北京）有限公司	3.75

¹ 不含 CMBS 产品。

序号	被担保人	担保金额
15	合肥庐阳华润房地产开发有限公司	3.39
16	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	3.20
17	合肥润琥房地产开发有限公司	2.30
18	厦门润岳房地产开发有限公司	2.24
19	苏州保璟置业有限公司	2.04
20	成都兆悦欣房地产开发有限公司	2.00
21	北京汇瀛恒安置业有限公司	1.99
22	华润(深圳)有限公司	1.98
23	无锡铭润房地产开发有限公司	1.97
24	华润置地(厦门)房地产开发有限公司	1.77
25	武汉裕达润房地产开发有限公司	1.75
26	郑州华泓房地产开发有限公司	1.70
27	广西香港街房地产有限公司	1.38
28	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	1.19
29	徐州招盛置业有限公司	1.13
30	青岛地铁华润置地投资有限公司	0.84
31	唐山富润房地产开发有限公司	0.65
32	青岛鲁商润置投资开发有限公司	0.55
33	徐州铭润房地产开发有限公司	0.44
34	宁波开润房屋租赁有限公司	0.24
合计		312.38

注：以上均为发行人关联方。

发行人作为华润置地境内的投资管理平台，将根据项目的业务需求，对华润置地体系内的公司和发行人的联营企业、合营企业进行担保。以上被担保人均系发行人关联方，回收性不存在重大疑虑。

2. 重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件（涉及金额占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上，且标的金额在 1,000.00 万元以上）。

3. 经营租赁

(1) 作为出租人

根据发行人与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

单位：万元

租赁时间	2022 年	2021 年
1 年以内（含 1 年）	51,820	27,692
1 年至 5 年（含 5 年）	80,013	44,959
5 年以上	11,183	27,633
合计	143,016	100,284

发行人将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为 1-16 年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2022 年发行人由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币 76,020 万元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产。

(2) 作为承租人

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
租赁负债利息费用	10,125	8,269
计入当期损益的采用简化处理的租赁费用	5,399	4,175
与租赁相关的总现金流出	24,883	24,194

发行人承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备、运输设备和其他设备，房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为 1-12 年，运输设备和其他设备的租赁期通常为 5 年。

4. 重大承诺

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的房屋建筑物及房地产开发产品承诺	3,433,699	3,371,652	3,464,729

5. 其他或有事项

发行人按相关规定为发行人物业单位若干买家的银行融资提供担保。该等担保在下列较早者终止：(i) 出具房屋产权证，此证一般平均在担保登记完成后两

至三年内出具；（ii）物业买家按揭贷款支付完毕时。根据担保条款，在担保期间，若该等买家拖欠按揭还款时，发行人须向银行偿还买家拖欠的按揭本金连同应计利息及罚金。在支付本息和罚金后，发行人有权接收相关按揭物业的法定业权。于 2022 年 12 月 31 日，发行人尚未解除的担保余额为人民币 1,912,340 万元。

发行人管理层认为，该类担保合约在生效日的公允价值较小，而且一旦买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补尚未支付的贷款本金、累计利息和罚金，因此无需在财务报表中为该担保提取准备。

（三）其他重要事项

1. 关于发行人是否存在竞拍“地王”及负面舆情的情况

报告期内，发行人及其纳入合并报表范围内的子公司共计 6 项房地产项目存在被媒体报道为“地王”的情形，具体如下：

序号	地块	城市	中标人	报道内容	报道时间	地王类型
1.	园区湖西三星地块	苏州	华润置地（常州）有限公司	31 家房企抢 1 块地！刚刚园区新地王摇号结果出炉，华润置地摇中彩票！（链接： https://www.163.com/dy/article/HTQ00AVN0525BMUG.html ）	2023 年 2 月 17 日	单价地王
2.	NO.2021HT010	哈尔滨	沈阳润置企业管理有限公司	“21.98 亿！楼面价 7781 元/m²！溢价率 0.1！华润竞得哈西热门地块”（链接： https://baijiahao.baidu.com/s?id=1700893817561608646&wfr=spider&for=pc ）	2021 年 5 月 27 日	总价地王和单价地王
3.	杭州未来科技城三站换乘综合体项目地块	杭州	杭州润汀商业地产有限公司	“杭州土拍收官：两日揽金 1178 亿元，华润 111.6 亿元摘得总价地王”（链接： https://www.guancha.cn/C/hanJing/2021_05_08_590081.shtml ）	2021 年 5 月 8 日	总价地王
4.	佛山陈村 TOD 地块	佛山	深圳市润投咨询有限公司	“华润 64.5 亿夺佛山新地王 2.2 万/平楼面价里的市场空间”（链接： http://finance.sina.com.cn/stock/stockzmt/2021-04-	2021 年 4 月 10 日	总价地王和单价地王

序号	地块	城市	中标人	报道内容	报道时间	地王类型
				10/doc-ikmxzfmk5950272.shtml)		
5.	P (2020) 122 号汉口滨江地块	武汉	武汉润置房地产开发有限公司	“武汉诞生新地王!华润以 30558 元/㎡楼面价斩获” (链接: https://www.sohu.com/a/433087803_120671517)	2020 年 11 月 20 日	单价地王
6.	惠州市惠城区马安镇鹿江沥南岸 LJL38-11-01 地块	惠州	深圳市润投咨询有限公司	“恭喜华润拿下新地王, 27.19 亿!楼面价 7734 元/平米!” (链接: https://huizhou.news.fang.com/open/36275776.html)	2020 年 6 月 30 日	单价地王

经发行人自查,上述 6 宗地块的获取系市场化的竞拍行为,不属于媒体报道的“地王情形”,具体如下:

序号	地块	城市	中标人	发行人针对该“地王”情形的说明
1.	园区湖西三星地块	苏州	华润置地(常州)有限公司	该地块位于湖西 CBD 与双湖板块的交界处,周边豪宅云集,一路之隔的晋合水巷邻里二手房挂牌价超 11 万/㎡。我司获取项目成交楼面地价 35650 元/平米,是通过公开市场竞拍获取,非异常购买高价土地,也非哄抬地价,是正常的市场竞拍行为。
2.	NO.2021HT010	哈尔滨	沈阳润置企业管理有限公司	1、项目周边中海云麓公馆项目 2020 年 7 月获取,楼面价 9508 元/平米,单价已超我司项目; 2、我司项目获取后,绿城于 7 月获取一宗项目,楼面价 8408 元/平米; 3、我司获取项目起拍楼面价 7771 元/平米,获取楼面价 7781 元/平米,溢价率仅 0.1%; 4、同期成交的东方学院地块与我司成交总价相当。 综上,我司项目获取总价较高的原因为政府起拍价格较高,项目体量较大,实际获取楼面价低于周边项目及后期成交地块。
3.	杭州未来科技城三站换乘综合体项目地块	杭州	杭州润汀商业地产有限公司	公司于 2021 年 5 月 8 日竞得杭州未来科技城三站换乘综合体项目地块,地块位于浙江省杭州市余杭区。杭州未来科技城项目成交楼面价 16,499.13 元/平米,未处于最高水平,且溢价率 29.91%低于同期成交土地的平均水平,同时自持 4%,成交价格与同期、后期相比较为合理;公司在杭州市场拿地较为理性,未来科技城包含销售住宅、公寓、写字楼、持有购物中心等业态,计容建筑面积为 676472 平方米,是杭州市场近年来为数不多的大盘项目;不存在异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的行为,不属于媒体报道的地王情形。
4.	佛山陈村 TOD 地块	佛山	深圳市润投咨询有限公司	公司于 2021 年 4 月 10 日竞得佛山顺德陈村镇建设大厦西侧地块,地块总地价 64.5 亿元,溢价率 106%,折合楼面价 22330 元/平方米,是通过公开市场竞拍获取,非异常购买高价土地,也非哄抬地价,是正常的市场竞拍行为。

序号	地块	城市	中标人	发行人针对该“地王”情形的说明
5.	P (2020) 122 号汉口滨江地块	武汉	武汉润置房地产开发有限公司	武汉二七滨江项目，位于江岸区解放大道与头道街交叉口，地处汉口滨江国际商务区核心板块。紧邻城市主干道解放大道和轻轨 1 号线，同时临近长江和汉口江滩，属于城市区位、景观、商业商务、教育医疗等多重顶级资源加持的稀缺住宅板块。 地块规划用地面积 5.37 万方，计容建筑面积 21.5 万方。整体 9 栋住宅，其中 62 层 200m 高住宅 2 栋，43 层 140m 高住宅 3 栋，30 层 100m 高住宅 4 栋。分 2 期开发，主要产品为 100 平-280 平精装 T2/T3 住宅。 项目楼面价 30588 元/m²，目前区域内标杆项目备案价为 51624 元/m²。本项目周边配套成熟，客户为城市高净值人群，产品定位为“品质豪宅标杆”。总体定位纯粹顶级豪宅，主打奢享舒适性及极致品质感。首期考虑兼顾市场站位及销售流量，价格与周边标杆保持一致，定价为 50702 元/m²，后期逐步拉升价格。
6.	惠州市惠城区马安镇鹿江沥南岸 LJL38-11-01 地块	惠州	深圳市润投咨询有限公司	惠州曦江润府项目，位于惠城区金山湖滨江带，版块定位惠州未来新中心、大湾区生态立城的门户标杆。 项目拥有一线南向稀缺江景及约 1.77 万方小区绿地润园，在整体规划上结合惠州岭南山水文化，提炼苏轼诗篇作为空间景观的艺术主线，打造与自然共息、与人文同悟的建面近 50 万方的高端江景大宅，整体分三期开发，户型产品为建面约 98-168 m² 3-5 房，面积段为片区内最大，定位为品质改善的人居第一选择。 项目所处版块为城区最热金山新城区域，为市场关注的热点及惠城其他区域的价值标杆。目前片区项目价格达 1.5 万/m²，获取地价仅 7000 元/m²左右，项目将发挥南侧一线临江优势及项目内绿地资源优势，利用本案华润品牌、项目资源及产品优势，承接城区改善需求，以此区隔区域内其他竞争项目，以引领片区约 3000-4000 元/m²单价，跳脱板块竞争红海，逐步成为版块领导者。

经排查，报告期内发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司除上述情形外，不存在竞拍“地王”及负面舆情情况。发行人不存在以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的行为。

七、受限资产情况

截至 2022 年末，发行人及其合并范围内子公司受限资产情况如下：

单位：万元

受限资产	2022 年末	受限原因
货币资金	94,769	履约保函保证金、安全文明措施费、房款按揭保证金、工资保证金、施工保证金、用电保证金
存货	376,685	借款抵押

受限资产	2022 年末	受限原因
投资性房地产	1,036,500	借款抵押
合计	1,507,954	

八、购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况

截至募集说明书签署日，发行人无购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况。

九、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人已获得 100 亿元公司债券额度，其中已发行 80 亿元，剩余额度 20 亿元；发行人计划于近期完成发行 20 亿元超短期融资券。

第七章 2023 年三季度企业情况

本章节所引用财务数据来源于发行人 2023 年三季度公司合并及单体内部报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、发行人 2023 年三季度主营业务情况

截至 2023 年 9 月末，发行人资产总计 78,790,192 万元，负债合计 65,736,440 万元，所有者权益合计 13,053,752 万元；2023 年 1-9 月，公司实现营业总收入 6,067,217 万元，利润总额 1,052,062 万元，净利润 777,722 万元。

目前公司已形成以房地产开发与销售为主，投资物业租赁、工程施工等多个板块为辅的经营模式。2023 年 1-9 月，公司实现营业总收入 6,067,217 万元，较去年同期增加 608,327 万元，增幅 11.14%，主要系房地产业务发展、公司业务规模不断扩大所致。从营业收入结构上看，2023 年 1-9 月公司营业收入中房地产开发销售板块所产生的营业收入占比较高，该部分营业收入占 2023 年 1-9 月营业收入之比为 90.29%，较去年同期增长 10.43%，同样系房地产业务发展、公司业务规模不断扩大所致。

近三年及 2023 年 1-9 月发行人各业务板块营业收入情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	5,478,050	90.29%	9,410,950	92.48%	9,611,670	92.27%	5,060,318	86.09%
投资物业租赁	134,175	2.21%	76,020	0.75%	57,407	0.55%	32,094	0.55%
工程施工	241,803	3.99%	471,953	4.64%	531,006	5.10%	609,484	10.37%
其他	213,189	3.51%	216,793	2.13%	216,933	2.08%	176,197	3.00%
合计	6,067,217	100.00%	10,175,716	100.00%	10,417,016	100.00%	5,878,093	100.00%

2023 年 1-9 月，公司营业成本为 4,924,221 万元，较去年同期增加 584,812 万元，增幅 13.48%，主要是由于随营业收入同步出现上升。2023 年 1-9 月营业成本中，房地产开发销售所产生的主营业务成本在营业成本中占比较高，为

91.56%，较去年同期增长 14.96%。

近三年及 2023 年 1-9 月发行人各业务板块营业成本情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	4,508,693	91.56%	7,328,055	92.04%	7,840,543	92.31%	3,774,785	84.15%
投资物业租赁	57,818	1.17%	30,051	0.38%	19,758	0.23%	15,650	0.35%
工程施工	199,714	4.06%	410,635	5.16%	498,071	5.86%	584,620	13.03%
其他	157,997	3.21%	193,147	2.43%	134,986	1.59%	110,848	2.47%
合计	4,924,221	100.00%	7,961,887	100.00%	8,493,357	100.00%	4,485,902	100.00%

2023 年 1-9 月，公司毛利润为 1,142,995 万元，较去年同期增加 23,514 万元，增幅 2.10%，主要是由于随营业收入同步出现上升。2023 年 1-9 月毛利润中，房地产开发销售所产生的毛利润在营业成本中占比较高，为 84.81%，较去年同期减少 6.65%。

近三年及 2023 年 1-9 月发行人各业务板块毛利润情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	969,357	84.81%	2,082,895	94.09%	1,771,126	92.07%	1,285,533	92.34%
投资物业租赁	76,357	6.68%	45,969	2.08%	37,649	1.96%	16,444	1.18%
工程施工	42,089	3.68%	61,318	2.77%	32,935	1.71%	24,865	1.79%
其他	55,192	4.83%	23,646	1.07%	81,948	4.26%	65,349	4.69%
合计	1,142,995	100.00%	2,213,829	100.00%	1,923,659	100.00%	1,392,190	100.00%

2023 年 1-9 月，公司毛利率为 18.84%，较去年同期下降 3.23%%，主要由于毛利润贡献较高的房地产开发销售板块收入占营业收入比重较同期增长，而高毛利产品及项目结算减少、平台公司开发间接费增加使得房地产开发销售毛利率有所下降所致。

近三年及 2023 年 1-9 月发行人各业务板块毛利率情况表

分类	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
房地产开发销售	17.70%	22.13%	18.43%	25.40%
投资物业租赁	56.91%	60.47%	65.58%	51.24%
工程施工	17.41%	12.99%	6.20%	4.08%
其他	25.89%	10.91%	37.78%	37.09%
合计	18.84%	21.76%	18.47%	23.68%

二、发行人 2023 年三季度财务报告编制及审计情况

（一）财务报表的编制基础

2023 年 1-9 月，发行人财务报表的编制基础未发生重大变化。

（二）重大会计政策变更

2023 年 1-9 月，发行人会计政策未发生重大变更。

（三）审计情况

发行人 2023 年三季度财务报表未经审计。

（四）2023 年三季度公司纳入合并报表范围变化情况

与 2022 年末相比，发行人 2023 年 1-9 月新纳入合并范围的子公司 27 家，不再纳入合并范围的子公司 7 家。上述变动均非重要子公司变动，无重要合并报表范围变化的情形。

（五）会计师事务所变更情况

2023 年 1-9 月，发行人未变更会计师事务所。

三、发行人 2023 年三季度重大会计科目、重要财务指标分析

（一）公司近三年及 2023 年三季度主要会计数据

最近三年及 2023 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	7,165,407	5,700,336	6,322,927	4,950,961
交易性金融资产	108,736	52,218	106,744	-
应收票据	68,797	212,718	232,784	221,617
应收账款	311,174	402,863	387,285	365,315
预付款项	1,326,764	555,888	501,463	951,298
其他应收款	15,876,816	15,022,778	9,619,744	10,016,816
存货	36,866,834	29,788,874	23,355,164	21,033,784
合同资产	64,945	70,096	117,833	-
一年内到期的非流动资产	67,438	64,704	29,616	-
其他流动资产	2,740,376	1,684,743	1,409,106	1,121,205
流动资产合计	64,597,289	53,555,219	42,082,666	38,660,996
非流动资产：				
债权投资	200	200	200	-
可供出售金融资产	-	-	-	189,046
长期应收款	1,020,224	779,320	887,799	1,051,881
长期股权投资	5,487,494	4,994,258	3,923,829	3,131,681
其他非流动金融资产	38,118	30,303	37,922	-
其他权益工具投资	212,125	218,862	216,719	-
投资性房地产	5,984,193	4,442,687	3,089,895	1,907,552
固定资产	162,824	168,633	161,310	152,575
在建工程	355,840	211,617	147,262	78,641
无形资产	172,094	245,533	246,726	243,374
使用权资产	275,665	201,557	150,193	-
长期待摊费用	145,835	73,252	71,491	62,000
递延所得税资产	316,295	275,320	237,320	294,432
其他非流动性资产	21,996	19,866	9,955	3,498
非流动资产合计	14,192,904	11,661,407	9,180,622	7,114,681

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产总计	78,790,192	65,216,625	51,263,288	45,775,677
流动负债：				
短期借款	221,469	91,716	318,480	90,000
应付票据	379,548	1,093,327	1,559,344	1,656,332
应付账款	4,131,548	4,163,827	3,461,874	2,482,017
预收款项	11,909	8,929	80,950	12,065,903
合同负债	20,717,419	13,357,169	10,200,612	-
应付职工薪酬	24,769	49,734	37,658	24,285
应交税费	707,204	766,637	653,972	840,358
其他应付款	25,854,472	22,434,244	17,898,206	17,753,633
一年内到期的非流动负债	2,518,413	1,692,529	854,918	189,950
其他流动负债	1,986,319	1,276,265	1,044,758	-
流动负债合计	56,553,071	44,934,377	36,110,771	35,102,477
非流动负债：				
长期借款	3,553,725	2,715,288	1,692,631	2,041,713
应付债券	4,520,230	4,416,263	1,847,752	948,229
租赁负债	261,799	209,389	147,345	-
长期应付款	417,093	322,391	1,552,150	96,791
递延收益	5,100	5,134	8,447	6,580
递延所得税负债	425,423	175,534	136,617	22,697
非流动负债合计	9,183,369	7,843,999	5,384,941	3,116,010
负债合计	65,736,440	52,778,376	41,495,713	38,218,487
所有者权益：				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
其他权益工具	-	-	-	-
其他综合收益	14,201	15,324	13,522	3,023
盈余公积	136,783	136,783	71,363	64,933
未分配利润	2,099,807	2,344,813	2,176,538	1,226,315

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
归属于母公司所有者权益合计	4,250,792	4,496,921	4,261,423	3,294,270
少数股东权益	8,802,960	7,941,328	5,506,152	4,262,919
所有者权益合计	13,053,752	12,438,249	9,767,575	7,557,190
负债和所有者权益合计	78,790,192	65,216,625	51,263,288	45,775,677

最近三年及 2023 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	6,067,217	10,175,716	10,417,016	5,878,093
减：营业成本	4,924,221	7,961,887	8,493,357	4,485,902
税金及附加	148,006	336,080	219,445	275,583
销售费用	177,966	222,368	270,687	231,798
管理费用	179,164	213,749	267,397	182,860
财务费用	(153,926)	(128,390)	(156,261)	(148,206)
其中：利息费用	218,064	170,166	153,419	128,863
利息收入	379,801	304,211	318,008	286,380
加：其他收益	2,851	7,422	4,420	2,345
投资收益	129,858	520,779	201,184	47,395
其中：对联营企业和合营企业投资收益	124,383	-	194,191	42,077
公允价值变动收益	173	170	266	-
信用减值损失	(291)	-	(22)	-
资产减值损失	(178,253)	(282,499)	(226,273)	(210,114)
资产处置损益	1,559	35	12,806	22
二、营业利润	747,682	1,815,929	1,314,772	689,802
加：营业外收入	308,866	7,038	4,873	5,691
减：营业外支出	4,486	3,998	5,689	2,364
三、利润总额	1,052,062	1,818,969	1,313,956	693,130
减：所得税	274,340	414,600	329,935	200,158
四、净利润	777,722	1,404,369	984,021	492,971

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其中：归属于母公司净利润	644,408	1,169,309	781,922	323,697
少数股东损益	133,314	235,060	202,099	169,274

最近三年及 2023 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	13,658,016	11,776,890	9,786,031	9,228,688
收到其他与经营活动有关的现金	224,892	5,649	12,557	14,616
经营活动现金流入小计	13,882,908	11,782,540	9,798,587	9,243,305
购买商品、接受劳务支付的现金	13,708,431	10,888,948	10,077,168	7,371,629
支付给职工以及为职工支付的现金	301,402	422,783	455,632	339,876
支付的各项税费	977,557	947,400	955,892	848,271
支付其他与经营活动有关的现金	995,859	645,291	243,399	191,903
经营活动现金流出小计	15,983,250	12,904,422	11,732,090	8,751,679
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	(2,100,341)	(1,121,882)	(1,933,503)	491,626
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	2,313	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	23,200	19,193	7,259	5,318
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	96,619	5,763	12,807	55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	68,905	-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	153,486	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,324,444	585,724	3,592,893	1,876,174
投资活动现金流入小计	4,446,576	833,071	3,612,959	1,881,546
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,705,565	1,486,472	1,326,979	783,012
投资支付的现金	642,105	2,400,404	598,254	838,306
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	228,243
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	504	326

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
支付其他与投资活动有关的现金	3,140,868	5,282,931	2,679,897	5,133,013
投资活动现金流出小计	5,488,537	9,169,808	4,605,634	6,982,899
投资活动使用的现金流量净额	(1,041,962)	(8,336,737)	(992,675)	(5,101,352)
三、筹资活动产生现金流量				
发行永续债收到的现金	-	-	-	-
子公司吸收少数股东投资收到的现金	741,888	2,362,775	1,069,232	-
发行债券收到的现金	1,650,000	3,280,100	1,300,000	550,000
取得借款收到的现金	2,828,926	1,304,534	471,608	2,445,144
收到其他与筹资活动有关的现金	4,708,940	5,408,306	5,813,900	9,471,067
筹资活动现金流入小计	9,929,755	12,355,714	8,654,740	12,466,210
偿还永续债支付的现金	-	-	-	500,000
偿还债务所支付的现金	1,860,735	508,641	592,210	976,878
偿还债券所支付的现金	880,000	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,198,078	1,641,436	315,506	319,653
支付其他与筹资活动有关的现金	1,558,702	1,375,089	3,447,525	4,218,570
筹资活动现金流出小计	5,497,515	3,525,166	4,355,241	6,015,101
筹资活动产生的现金流量净额	4,432,240	8,830,548	4,299,498	6,451,110
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(3)	(7)	43	(165)
五、现金及现金等价物净增加额	1,289,934	(628,077)	1,373,363	1,841,218
加：年初现金及现金等价物余额	5,605,567	6,233,644	4,860,181	3,018,963
六、期末现金及现金等价物余额	6,895,501	5,605,567	6,233,544	4,860,181

最近三年及 2023 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	2,443,776	2,399,802	3,068,106	3,302,822
应收账款	2,260	10,414	10,545	-
预付账款	804	519	249	161

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其它应收款	34,726,052	29,854,445	22,817,359	18,789,110
一年内到期的非流动资产	15,640	23,256	26,316	-
应收股利	-	-	-	-
其它流动资产	5,689	2,840	7,883	8,076
流动资产合计	37,194,222	32,291,276	25,930,458	22,100,169
非流动资产：				
债权投资	200	200	200	-
可供出售金融资产	-	-	-	100
长期应收款	415,742	408,308	334,424	788,700
长期股权投资	9,208,800	8,500,714	7,135,981	6,790,327
固定资产	604	787	611	472
使用权资产	2,127	78	2,439	-
无形资产	5,841	6,299	2,812	2,028
长期待摊费用	596	769	438	565
递延所得税资产	23,873	-	-	749
其他非流动资产	7,204	7,497	4,874	949
非流动资产合计	9,664,987	8,924,652	7,481,779	7,583,889
资产总计	46,859,209	41,215,928	33,412,237	29,684,058
流动负债：				
短期借款	48,540	48,540	80,000	20,000
应付账款	-	-	954	-
应付职工薪酬	1,170	10,377	7,611	1,821
应交税费	866	14,134	16,828	9,226
其他应付款	38,169,635	33,523,245	28,028,083	26,115,886
一年内到期的非流动负债	1,197,432	530,062	402,256	-
流动负债合计	39,417,643	34,126,358	28,535,732	26,146,933
非流动负债：				
长期借款	148,500	74,820	46,280	40,000

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付债券	4,520,230	4,416,263	1,847,752	948,229
租赁负债	1,939	-	81	-
长期应付款	388,252	281,453	369,565	-
非流动负债合计	5,058,920	4,772,535	2,263,677	988,229
负债合计	44,476,564	38,898,893	30,799,409	27,135,162
所有者权益：				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
资本公积	142,849	142,849	142,849	142,849
盈余公积	113,784	113,784	48,364	41,934
未分配利润	126,012	60,401	421,615	364,114
其他权益工具	-	-	-	-
所有者权益合计	2,382,645	2,317,034	2,612,828	2,548,896
负债和所有者权益总计	46,859,209	41,215,928	33,412,237	29,684,058

最近三年及 2023 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	585	34,346	10,721	8,916
减：营业成本	-	15,667	11,735	8,570
税金及附加	2,582	2,147	3,192	1,598
销售费用	-	-	-	-
管理费用	40,387	61,916	78,465	60,265
财务费用	53,224	(70,990)	(84,172)	(57,933)
其中：利息费用	375,526	423,796	405,850	179,131
利息收入	324,020	488,341	494,995	238,294
加：其他收益	405	191	7	-
投资收益	1,087,230	634,340	63,175	229,801
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	43,905	25,170	34,966	77,991
信用减值损失	(289)	-	-	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
二、营业利润	991,738	660,136	64,683	226,216
加：营业外收入	-	536	149	255
减：营业外支出	-	1	-	34
三、利润总额	991,738	660,671	64,832	226,437
减：所得税费用	(23,873)	6,465	531	(686)
四、净利润	1,015,611	654,206	64,301	227,123

最近三年及 2023 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,154	10,414	9,451	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,164	66,999	67,896	25,872
经营活动现金流入小计	11,318	77,413	77,347	25,872
购买商品、接受劳务支付的现金	-	6,663	3,518	-
支付给职工以及为职工支付的现金	43,382	47,620	62,123	56,051
支付的各项税费	23,863	35,954	20,164	20,777
支付其他与经营活动有关的现金	7,630	63,932	50,228	15,340
经营活动现金流出小计	74,875	154,169	136,034	92,168
经营活动使用的现金流量净额	(63,557)	(76,756)	(58,687)	(66,296)
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	1,056,923	170,962	145,151	52,007
收到其他与投资活动有关的现金	1,569,287	240,849	450,225	93,520
投资活动现金流入小计	2,626,209	411,811	595,376	145,527
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,339	10,430	6,325	4,260
投资支付的现金	717,764	1,151,825	525,658	571,308
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,493,967	6,080,675	3,579,886	10,506,931
投资活动现金流出小计	2,215,071	7,242,930	4,111,869	11,082,499

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动使用的现金流量净额	411,138	(6,831,120)	(3,516,493)	(10,936,972)
三、筹资活动产生现金流量				
取得借款收到的现金	215,000	200,000	129,200	160,000
发行永续债收到的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	1,650,000	3,280,100	1,300,000	550,000
收到其他与筹资活动有关的现金	2,461,274	4,632,254	2,209,691	13,174,493
筹资活动现金流入小计	4,326,274	8,112,354	3,638,891	13,884,493
偿还永续债支付的现金	-	-	-	500,000
偿还债务支付的现金	139,860	783,018	62,920	100,000
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,148,256	999,119	65,090	38,316
偿还债券支付的现金	880,000	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,461,765	90,646	170,418	108,034
筹资活动现金流出小计	4,629,881	1,872,782	298,428	746,350
筹资活动产生的现金流量净额	(303,607)	6,239,572	3,340,463	13,138,143
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	43,974	(668,304)	(234,717)	2,134,875
加：年初现金及现金等价物余额	2,399,802	3,068,106	3,302,822	1,167,948
五、期末现金及现金等价物余额	2,443,776	2,399,802	3,068,106	3,302,822

（二）重要财务数据及指标

单位：亿元

科目	2023 年 9 月末	2022 年末	变化率/变化	变化原因
投资性房地产	598.42	444.27	34.70%	业务增长
合同负债	2,071.74	1,335.72	55.10%	业务增长
长期借款	355.37	271.53	30.88%	业务增长
科目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	变化率/变化	变化原因
销售费用	17.80	13.29	33.89%	业务增长
管理费用	17.92	13.11	36.65%	业务增长
投资净收益	12.99	25.29	-48.66%	主要为出售联合营公司投资收益减少
营业外收入	30.89	0.40	7699.20%	主要为收购华夏幸福折价收入

经营活动产生的现金流量净额	-210.03	-132.68	-58.30%	主要为支付的经营活动现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-104.20	-375.33	-72.24%	主要为收到的其他与投资活动有关的现金增加所致

四、发行人 2023 年三季度资信情况

（一）发行人 2023 年三季度信用评级情况

发行人 2023 年三季度主体评级无变化。

（二）发行人主要银行授信情况

发行人与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。截至 2023 年 9 月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币 988 亿元，其中已使用融资额度人民币 403 亿元，尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 585 亿元。发行人所获主要银行授信情况如下：

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	农业银行	166	71	95
2	邮储银行	137	41	96
3	招商银行	142	70	72
4	中国银行	170	55	115
5	工商银行	60	39	21
6	交通银行	99	32	67
7	建设银行	51	9	42
8	其他	163	86	77
合计		988	403	585

注：上述额度仅包括银行贷款部分。

五、发行人 2023 年经营、财务及资信情况

发行人 2023 年经营、财务及资信情况未发生重大不利变化。

第八章 企业资信状况

一、信用评级情况

发行人近三年及一期历史主体评级情况表

时间	评级公司	主体信用等级	评级展望
2023-07-06	联合资信	AAA	稳定
2023-06-27	中诚信国际	AAA	稳定
2023-06-19	中诚信国际	AAA	稳定
2022-06-28	联合资信	AAA	稳定
2022-06-16	联合资信	AAA	稳定
2022-05-26	中诚信国际	AAA	稳定
2022-04-07	中诚信国际	AAA	稳定
2021-07-22	联合资信	AAA	稳定
2021-06-28	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-11	联合资信	AAA	稳定
2021-04-23	联合资信	AAA	稳定
2020-12-16	中诚信国际	AAA	稳定
2020-07-21	中诚信国际	AAA	稳定
2020-05-25	中诚信国际	AAA	稳定
2020-04-21	中诚信国际	AAA	稳定
2020-03-25	中诚信国际	AAA	稳定

二、主体评级情况

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用《2023 年度华润置地控股有限公司信用评级报告》，上述情况已与评级机构进行确认。

信用评级结果

发行主体信用等级：【AAA】

评级展望：【稳定】

（一）评级观点

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）肯定了华润置地控股有限公司（以下简称“公司”、“置地控股”）的股东华润置地有限公司（以下简称“华润置地”，HK.1109）是华润（集团）有限公司（以下简称“华润集团”）唯一房地产平台的战略定位和其突出的行业地位、公司可得到极强股东支持、具有突出的规模优势和极高的经营稳健度及财务杠杆低、融资渠道通畅且偿债能力很强等方面的优势。同时中诚信国际也关注到房地产行业风险等因素对其经营和整体信用状况造成的影响。

正面：

1、作为华润集团旗下唯一房地产平台，公司股东华润置地在销售及持有物业领域均具有突出的行业地位，公司作为华润置地境内唯一投资主体，在资金安排与项目获取方面均得到了极强的股东支持。

2、公司在销售、土地储备和资产方面具有突出的规模优势，并保持了极高的经营稳健度。

3、公司财务杠杆较低，在外部环境变化背景下盈利水平依然较好，偿债能力极强。

关注：

房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战。

（二）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、授信情况

发行人与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。截至 2023 年 3 月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币

1,023 亿元，其中已使用融资额度人民币 409 亿元，尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 614 亿元。发行人所获主要银行授信情况如下：

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	农业银行	161	76	85
2	邮储银行	157	41	116
3	招商银行	122	71	51
4	中国银行	114	55	59
5	工商银行	104	39	65
6	交通银行	100	32	68
7	建设银行	51	9	42
8	其他	214	86	128
合计		1,023	409	614

注：上述额度仅包括银行贷款部分。

四、发行人债务违约情况

最近三年及一期，发行人及子公司债务均按时还本付息，不存在债务违约情况。

五、发行人及其子公司待偿付直接债务融资工具的情况

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司存续的直接债务融资工具发行情况如下：

截至目前发行人存续期债券情况

单位：年、亿元

种类	证券名称	起息日期	发行期限	发行规模	当前余额
中期票据	23华润置地MTN001B	2023-03-28	5	10	10
	23华润置地MTN001A	2023-03-28	3	30	30
	22华润控股MTN004	2022-11-15	5	30	30
	22华润控股MTN003B	2022-09-22	5	12	12
	22华润控股MTN003A	2022-09-22	3	18	18

种类	证券名称	起息日期	发行期限	发行规模	当前余额
	22 华润置地 MTN002	2022-04-27	3	20	20
	22 华润置地 MTN001B	2022-03-25	5	10	10
	22 华润置地 MTN001A	2022-03-25	3	20	20
	21 华润控股 MTN002B	2021-07-02	5	15	15
	21 华润控股 MTN002A	2021-07-02	3	20	20
	21 华润控股 MTN001C	2021-05-11	5	15	15
	21 华润控股 MTN001B	2021-05-11	3	30	30
	21 华润控股 MTN001A	2021-05-11	2	15	-
	20 华润控股 MTN002B	2020-05-06	5	5	5
	20 华润控股 MTN002A	2020-05-06	3	15	-
	20 华润控股 MTN001B	2020-04-13	5	12	12
	20 华润控股 MTN001A	2020-04-13	3	8	-
	19 华润控股 MTN004	2019-08-21	3	10	-
	19 华润控股 MTN003	2019-08-06	3	10	-
	19 华润控股 MTN002	2019-07-23	3	10	-
	19 华润控股 MTN001	2019-07-09	3	10	-
超短期融资券	24 华润置地 SCP001	2024-03-22	0.4795	10	10
	24 华润置地 SCP003	2024-03-22	0.4795	10	10
	24 华润置地 SCP002	2024-03-22	0.4795	10	10
	23 华润置地 SCP007	2023-08-28	0.49	10	-
	23 华润置地 SCP006	2023-08-25	0.49	10	-
	23 华润置地 SCP005	2023-08-25	0.49	15	-
	23 华润置地 SCP004	2023-06-20	0.74	10	-
	23 华润置地 SCP003	2023-06-20	0.74	15	-
	23 华润控股 SCP002	2023-01-18	0.4795	20	-
	23 华润置地 SCP001	2023-01-16	0.4904	15	-
一般公司债	23 润置 08	2023-12-27	5	10	10
	23 润置 07	2023-12-27	3	10	10

种类	证券名称	起息日期	发行期限	发行规模	当前余额
	23 润置 06	2023-11-28	5	20	20
	23 润置 05	2023-11-03	5	10	10
	23 润置 03	2023-07-07	10	5	5
	23 润置 02	2023-07-07	5	10	10
	23 润置 01	2023-07-07	3	15	15
	22 润置 13	2022-11-25	5	30	30
	22 润置 12	2022-11-25	3	20	20
	22 润置 11	2022-09-13	5	10	10
	22 润置 10	2022-09-13	3	10	10
	22 润置 09	2022-08-30	5	12	12
	22 润置 08	2022-08-30	3	18	18
	22 润置 07	2022-07-14	5	20	20
	22 润置 05	2022-06-02	5	10	10
	22 润置 04	2022-06-02	3	10	10
	22 润置 03	2022-04-27	3	10	10
	22 润置 02	2022-04-22	5	50	50
	21 润置 02	2021-12-20	3	25	25
	21 润置 01	2021-01-26	3	10	-
	20 润置 01	2020-08-18	3	15	-

截至本募集说明书签署日，19 华润控股 MTN001、19 华润控股 MTN002、19 华润控股 MTN003、19 华润控股 MTN004、20 华润控股 MTN001A、20 华润控股 MTN002A、21 华润控股 MTN001A、23 华润置地 SCP001、23 华润控股 SCP002、20 润置 01、21 润置 01、23 华润置地 SCP003、23 华润置地 SCP004、23 华润置地 SCP005、23 华润置地 SCP006、23 华润置地 SCP007 已按期兑付，其余存续的直接债务融资工具尚未到期兑付，且均已按期足额向投资者支付了债券利息。

第九章 债务融资工具信用增进

本期超短期融资券的发行无信用增进。

第十章 税项

本期超短期融资券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业超短期融资券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的超短期融资券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对超短期融资券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。截至本募集说明书公告日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关超短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳税项不与债务融资工具的各项支付构成抵销。

四、税项抵消

本期超短期融资券投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议

条款；

- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）本期债务融资工具基本信息；
- （2）同意征集的实施背景及事项概要；
- （3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- （4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- （5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- （6）相关中介机构及联系方式（如有）；
- （7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日期间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2023 版）》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权

超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未

作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十二章 信息披露安排

在本期超短期融资券发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人信息披露机制

为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露管理，保护投资者合法权益，公司制定了《华润置地控股有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》，规定信息披露主要内容包括发行文件、定期报告及重大事项报告等，并制定了重大事项报告制度，规定对可能对公司偿债能力产生较大影响的重大事项，公司应立即披露，同时规定由财务部具体负责信息披露管理工作，并制定了信息披露的保密措施。

二、本次发行相关文件

发行人将严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，在本期超短期融资券发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。

发行人将在本期超短期融资券发行日 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

1. 发行相关的公告；
2. 华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券募集说明书；
3. 华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券法律意见书；
4. 华润置地控股有限公司 2020、2021、2022 年度经审计的合并及母公司财务报告、2023 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
5. 2023 年度华润置地控股有限公司信用评级报告；

6. 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、定期财务报告披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期超短期融资券存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

1. 企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2. 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3. 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4. 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

四、超短期融资券存续期内重大事项披露安排

存续期内，发行人发生可能影响本期超短期融资券偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1. 企业名称变更；

2. 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3. 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4. 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人

员发生变动；

5. 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
6. 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
7. 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
8. 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
9. 企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
10. 企业股权、经营权涉及被委托管理；
11. 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
12. 债务融资工具信用增进安排发生变更；
13. 企业转移债务融资工具清偿义务；
14. 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
15. 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
16. 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
17. 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
18. 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
19. 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
20. 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
21. 企业涉及需要说明的市场传闻；
22. 债务融资工具信用评级发生变化；
23. 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

24. 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25. 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

1. 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
2. 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
3. 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；
4. 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
5. 完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

五、本息兑付披露安排

发行人将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告；

对于债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告；

对于债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将在不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告；

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构将披露违约处置进展，发行人披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

六、信息披露事务负责人

根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的相关规定，
本公司的信息披露事务负责人为：

职务：财务总监

姓名：郭世清

电话：0755-26916506

传真：0755-26911263

电子邮件：finance@crland.com.hk

联系地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

第十三章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意见案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】本期债务融资工具的存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二) 【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1、发行人；

2、增进机构；

3、受托管理人；

4、出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5、出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

(三) 【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息，若本期债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，则以宽限期届满后未足额兑付为召开条件；

2、发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3、发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进

行表决；

4、单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2、发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8、发行人进行重大债务重组；

9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

10、发行文件约定的其他情形。

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至dongwch@bosc.cn或寄送至中国（上海）自由贸易试验区银城中路168号或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提

下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

- 1、发行人或承继方控股股东、实际控制人；
- 2、发行人或承继方合并范围内子公司；
- 3、本期债务融资工具承继方、增进机构；
- 4、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，

不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。若本募集说明书对个别事项的表决比例另行约定的，应不低于本条关于表决比例的约定要求

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案和其他议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) 【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留备考查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

(五) 【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（4）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2023 版）》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2023 版）》要求执行。

第十四章 受托管理人机制

无。

第十五章 投资人保护条款

无。

第十六章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
2. 因发行人触发本募集说明书中第十五章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的

情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1. 将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2. 重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3. 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二) 【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1. 发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；

2. 注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3. 发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4. 发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5. 发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(一) 不可抗力包括但不限于以下情况

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；
3. 交易系统或交易场所无法正常工作；
4. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2. 发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均由发行人所在地有管辖权的人民法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十七章 发行有关机构

一、发行人

名称：华润置地控股有限公司

法定代表人：谢骥

联系人：严骞

联系地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

电话：0755-26914007

传真：0755-26911263

二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构

名称：上海银行股份有限公司

注册地址：上海市银城中路 168 号上海银行 27 楼

法定代表人：金煜

联系地址：上海市银城中路 168 号上海银行 27 楼

联系人：范文雨、彭斯绮

电话：021-68476439、0755-23983387

传真：021-68476101

邮政编码：200120

三、律师事务所

名称：万商天勤（深圳）律师事务所

地址：广东省深圳市福田区荣超经贸中心
4501.4502.4503.4505.4506.4508.4509

负责人：张志

联系人：文娜、梁华

电话：0755-83026407

传真：0755-83026828

四、会计师事务所

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

负责人：毛鞍宁

联系人：李赟

电话：010-5815 3000

传真：010-8518 8298

五、簿记建档机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街乙17号楼2层0201、3层0301、4层0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-23198866

备注：截至 2023 年 9 月 30 日，华润置地控股有限公司与本次发行有关的中

中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十八章 备查文件

一、备查文件

1. 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2022〕SCP511号）；
2. 发行人关于本次发行超短期融资券的董事会决议和股东决议；
3. 华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券募集说明书；
4. 华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券法律意见书；
5. 2023 年度华润置地控股有限公司信用评级报告；
6. 华润置地控股有限公司 2020、2021、2022 年度经审计的合并及母公司财务报告、2023 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

1. 发行人：华润置地控股有限公司

地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

法定代表人：谢骥

联系人：严骞

联系电话：0755-26914007

传真：0755-26911263

2. 主承销商：上海银行股份有限公司

注册地址：上海市银城中路 168 号上海银行 27 楼

法定代表人：金煜

联系地址：上海市银城中路 168 号上海银行 27 楼

联系人：范文雨、彭斯绮

电话：021-68476439、0755-23983387

传真：021-68476101

邮政编码：200120

3. 投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）下载本募集说明书，或者在本期超短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录一 指标计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产报酬率	$\text{净利润} / \text{年末总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年末所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
现金流动负债比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债}$
现金负债总额比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{负债总额}$
有形净值债务率	$\text{负债总额} / (\text{所有者权益} - \text{无形资产净值})$
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益（利润总额+利息支出+折旧+摊销）
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{利息支出} + \text{资本化利息支出})$
短期债务	短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债
长期债务	长期借款+应付债券
销售现金比率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{销售收入}$
全部资产现金回收率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{年末资产总额}$

(本页无正文，为《华润置地控股有限公司 2024 年度第四期超短期融资券募集说明书》之盖章页)



华润置地控股有限公司

2024 年 4 月 9 日



华润置地控股有限公司

2024 年度第五期超短期融资券募集说明书

发行人	华润置地控股有限公司
注册金额	人民币 60 亿元
本期发行金额	人民币 10 亿元
期限	179 天
信用评级机构及结果	中诚信国际信用评级有限责任公司 主体评级: AAA
担保情况	无
主承销商	招商银行股份有限公司
存续期管理机构	招商银行股份有限公司

主承销商及簿记管理人: 招商银行股份有限公司



二〇二四年四月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的投资风险。

董事会已批准本募集说明书,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

企业及时、公平地履行信息披露义务,企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺.....	2
目录	4
重要提示.....	11
一、发行人主体提示	11
（一）核心风险提示	11
（二）情形提示	12
二、发行条款提示	12
三、投资人保护机制相关提示	12
（一）关于持有人会议相关约定的提示.....	12
（二）关于受托管理机制的提示.....	13
（三）违约、风险情形及处置.....	13
（四）主动债务管理	14
第一章 释义.....	15
第二章 风险提示及说明.....	17
一、与本期超短期融资券相关的投资风险	17
（一）利率风险	17
（二）流动性风险	17
（三）偿付风险	17
二、与发行人相关的风险	18
（一）财务风险	18
（二）经营风险	24
（三）管理风险	29
（四）政策风险	31
第三章 发行条款.....	35
一、本期超短期融资券主要条款	35
二、发行安排	36
（一）集中簿记建档安排	36
（二）分销安排	36
（三）缴款和结算安排	37

(四) 登记托管安排	37
(五) 上市流通安排	38
第四章 募集资金运用.....	39
一、募集资金用途.....	39
二、发行人承诺.....	39
三、资金监管安排.....	40
四、偿债计划.....	40
(一) 稳定增长的营业收入和经营性现金流入.....	40
(二) 可变现资产充裕	41
(三) 畅通的外部融资渠道	41
五、偿债保障措施.....	41
(一) 加强募集资金的使用管理.....	41
(二) 偿债计划的人员安排	41
(三) 严格信息披露	42
(四) 流动性管理	42
第五章 企业基本情况.....	43
一、发行人基本情况	43
二、发行人历史沿革	43
(一) 发行人历史沿革及股本变动情况.....	43
(二) 最近三年实际控制人变化情况.....	45
三、发行人控股股东和实际控制人情况	45
(一) 发行人股权结构	45
(二) 控股股东和实际控制人基本情况.....	46
四、发行人独立性情况	48
(一) 资产独立情况	49
(二) 人员独立情况	49
(三) 机构独立情况	49
(四) 财务独立情况	50
(五) 业务独立情况	50
五、发行人重要权益投资情况	50
(一) 控股子公司	50
(二) 公司对其他企业的重要权益投资情况.....	63
六、发行人组织架构、公司治理机制和主要内部管理机制	64

(一) 发行人组织架构	64
(二) 公司治理结构	64
(三) 主要职能部门	66
(四) 内部管理机制	69
七、企业人员基本情况	72
(一) 发行人董事、监事及高管基本情况	72
(二) 董事、监事、高级管理人员从业简历	73
(三) 现任董事、监事、高级管理人员的兼职情况	74
(四) 公司董事、监事、高级管理人员违法违规情况	74
(五) 公司员工情况	74
八、发行人主营业务状况	75
(一) 发行人经营范围	75
(二) 发行人经营情况	75
(三) 公司主要业务经营模式	77
九、在建工程和拟建工程情况	123
(一) 在建工程项目	123
(二) 拟建工程项目	123
十、发行人合规情况说明	123
(一) 房地产项目开发资质	123
(二) 企业信息披露的合规性	123
(三) 企业诚信合法经营情况	124
(四) 涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造的情形	125
十一、发行人的经营方针及战略	125
(一) 继续提高行业领导地位	125
(二) 扩展房地产投资组合	126
(三) 有选择地扩充土地储备	126
(四) 继续充分利用与华润置地的良好关系	126
(五) 保持严谨的财务管理态度	126
十二、发行人所在行业状况	127
(一) 行业概况	127
(二) 行业政策	128
(三) 房地产行业发展趋势	132
十三、发行人的竞争优势和地位	133

十四、发行人业务重大不利变化的排查	133
第六章 企业主要财务状况.....	134
一、发行人财务报告编制及审计情况	134
（一）发行人财务报告编制及审计情况.....	134
（二）会计政策和会计估计变更的说明.....	135
（三）发行人合并报表范围变化.....	145
二、发行人近三年一期财务报表	150
（一）合并财务报表数据	150
（二）母公司财务报表数据	155
（三）最近三年及一期发行人主要财务指标.....	159
三、重大会计科目及重要财务指标分析	160
（一）资产状况分析	160
（二）负债状况分析	169
（三）现金流量分析	175
（四）偿债能力分析	177
（五）资产周转能力分析	178
（六）盈利能力分析	178
（七）未来公司战略目标及盈利能力的可持续性分析.....	179
四、有息债务分析	183
（一）有息债务期限结构	183
（二）借款抵押担保情况	184
（三）存续期的直接债券融资情况.....	184
五、关联交易	191
（一）关联方与关联关系	191
（二）关联交易制度	209
（三）产生原因、定价原则、结算方式、交易影响.....	209
（四）决策程序	210
（五）关联交易	210
六、重大或有事项	221
（一）资产负债表日后事项	221
（二）或有事项	221
（三）其他重要事项	224
七、受限资产情况	226

八、购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况	227
九、直接债务融资计划	227
第七章 2023 年三季度企业情况	228
一、发行人 2023 年三季度主营业务情况	228
二、发行人 2023 年三季度财务报告编制及审计情况	230
（一）财务报表的编制基础	230
（二）重大会计政策变更	230
（三）审计情况	230
（四）2023 年三季度公司纳入合并报表范围变化情况	230
（五）会计师事务所变更情况	230
三、发行人 2023 年三季度重大会计科目、重要财务指标分析	230
（一）公司近三年及 2023 年三季度主要会计数据	230
（二）重要财务数据及指标	239
四、发行人 2023 年三季度资信情况	240
（一）发行人 2023 年三季度信用评级情况	240
（二）发行人主要银行授信情况	240
五、发行人 2023 年四季度经营、财务及资信情况	240
第八章 企业资信状况	241
一、信用评级情况	241
二、主体评级情况	241
三、授信情况	242
四、发行人债务违约情况	243
五、发行人及其子公司待偿付直接债务融资工具的情况	243
第九章 债务融资工具信用增进	246
第十章 税项	247
一、增值税	247
二、所得税	247
三、印花税	247
四、税项抵消	248
第十一章 主动债务管理	249
一、置换	249
二、同意征集机制	249
第十二章 信息披露安排	254

一、发行人信息披露机制	254
二、本次发行相关文件	254
三、定期财务报告披露安排	255
四、超短期融资券存续期内重大事项披露安排	255
五、本息兑付披露安排	257
六、信息披露事务负责人	258
第十三章 持有人会议机制	259
一、持有人会议的目的与效力	259
二、会议权限与议案	259
三、会议召集人与召开情形	260
四、会议召集与召开	262
五、会议表决和决议	264
六、其他	266
第十四章 受托管理人机制	268
第十五章 投资人保护条款	269
第十六章 违约、风险情形及处置	270
一、违约事件	270
二、违约责任	270
三、偿付风险	270
四、发行人义务	271
五、发行人应急预案	271
六、风险及违约处置基本原则	271
七、处置措施	271
八、不可抗力	272
九、争议解决机制	273
十、弃权	273
第十七章 发行有关机构	274
一、发行人	274
二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	274
三、律师事务所	274
四、会计师事务所	275
五、簿记建档机构	275
六、登记、托管、结算机构	275

第十八章 备查文件.....	277
一、备查文件.....	277
二、查询地址.....	277
附录一 指标计算公式.....	279

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1. 发行人母公司资产负债率在主管部门的企业绩效评价标准中处于行业较差值的风险

发行人近一年母公司资产负债率为 94.38%，高于国务院发布的房地产行业资产负债率较差值 88.30%，发行人母公司资产负债率在主管部门的企业绩效评价标准中处于行业较差值。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

2. 房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

3. 地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。而近几年，影响房地产行业的短期因素如金融环境等对我国地产业构成的影响超过了宏观因素的影响，因此，在目前经济周期内我国地产行业也出现较大的波动。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整

公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

（二）情形提示

发行人近一年以来不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重大事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。发行人 2023 年 1-9 月不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重大事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

发行人本次注册发行不设置含权发行条款，包括投资人回售选择权、发行人赎回选择权、发行人利率调整选择权等。

三、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议相关约定的提示

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，若本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；发行文件中约定的其他情形等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；以及变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）关于受托管理机制的提示

本次注册发行不设置受托管理机制。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1. 【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十三章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十一章“同意征集机制”实施重组。

2. 【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表

决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

（四）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/华润置地控股	指华润置地控股有限公司
华润置地	指华润置地有限公司
董事会	指本公司董事会
监事	指本公司监事
公司章程	指《华润置地控股有限公司章程》
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
超短期融资券	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在 270 天以内还本付息的债务融资工具
本期超短期融资券	指华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券
本次发行	指本期超短期融资券的发行
募集说明书	本公司为发行本期超短期融资券并向投资者披露本期超短期融资券发行相关信息而制作的《华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券募集说明书》
发行文件	指在本期超短期融资券发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商、簿记管理人、存续期管理机构、招商银行	指招商银行股份有限公司
安永、安永华明	指安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指万商天勤（深圳）律师事务所
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
财政部	指中华人民共和国财政部
自然资源部、国土资源部	指中华人民共和国自然资源部、（原）中华人民共和国国土资源部
住建部	指中华人民共和国住房和城乡建设部

银保监会、银监会	指（原）中国银行保险监督管理委员会、（原）中国银行业监督管理委员会
国务院国资委	指国务院国有资产监督管理委员会
国家发展改革委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	发行人与主承销商签订的《华润置地控股有限公司 2022-2024 年度超短期融资券承销协议》
承销团协议	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
余额包销	主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的超短期融资券全部自行购入的承销方式
实名记账式	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管
工作日	中华人民共和国境内的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指人民币元
最近三年及一期、报告期	指 2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 1-3 月
最近三年末及一期末、报告期末	指 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末

注：本募集说明书中，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二章 风险提示及说明

本期超短期融资券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期超短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期超短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期超短期融资券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期超短期融资券相关的投资风险

（一）利率风险

本期超短期融资券的利率水平是根据当前市场的利率水平和超短期融资券信用评级确定的。受国民经济形势和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，利率的波动将给投资者的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人具有良好信誉和信用记录，但由于超短期融资券是债券市场交易的品种，主要取决于市场上投资人对于该债券的价值需求与风险判断。本期超短期融资券将在银行间市场进行流通，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将超短期融资券变现。发行人无法保证本期超短期融资券在银行间债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

（三）偿付风险

本期超短期融资券无担保。在本期超短期融资券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期超短期融资券的偿付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1. 发行人未来资本支出较大的风险

房地产项目的开发周期较长、资金需求量较大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。目前发行人持有待开发及已开发土地储备较为充足，具备较强的持续发展后劲，但也将给公司带来较大的资金支出压力。若未来公司融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对公司的偿债能力造成一定的不利影响。

2. 汇率变动风险

发行人母公司华润置地有限公司为香港上市公司，存在较多尚在存续期的以港币及美元等非人民币币种计价的未偿还债券。若发行人与母公司关联交易资金金额较大，则汇率的变动可能对发行人产生不利影响。

3. 存货跌价风险

发行人主营业务以房屋销售为主，存货主要由房地产开发成本和开发产品构成。发行人近三年及一期末存货余额分别为人民币 21,033,784 万元、23,355,164 万元、29,788,874 万元及 32,353,096 万元。随着公司经营规模的扩大，公司存货水平呈逐年上升趋势。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售，公司将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生不利影响。发行人的存货受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，存在一定的跌价风险。

4. 经营性净现金流波动风险

房地产项目开发周期较长、购置土地和前期工程占用资金量较大、资金周转速度相对缓慢。发行人近三年经营活动现金流净额分别为 491,626 万元、-1,933,503 万元和-1,121,882 万元。2021 年经营性现金流净额为负数，主要由于疫情及经济增速放缓，项目销售节奏及回款周期变长，经营性现金流较同期减少。

若发行人未来经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平，将为公司融资带来一定压力，同时对发行人债务偿还的覆盖保障能力也将构成一定影响。随

着公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，若未来销售资金不能及时回笼，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

5. 资产负债率上升的风险

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 83.49%、80.95%、80.93%及 82.36%。考虑剔除预收账款及合同负债因素，近三年及一期调整后的负债率分别为 57.13%、60.89%、60.43%及 58.33%。发行人近三年及一期末的流动负债分别为 35,102,477 万元、36,110,771 万元、44,934,377 万元及 50,849,873 万元，占比较高，主要为预收款项、合同负债和其他应付款。随着发行人未来房地产业务的持续发展，公司资产规模不断扩大，相应负债也同步增加，如果公司未来自有资金增速不能持续满足其业务发展需求，则可能需要依靠外部融资来弥补，外部融资将导致未来公司的负债规模继续扩大，负债率存在一定上升的风险。

6. 筹资风险

发行人从事的房地产行业经营对资金的需求量较大，资金的筹措将直接影响到房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发，是房地产企业持续、稳定发展的基础。发行人目前资金来源主要为自有资金、商品房预售款、银行贷款等。如果公司未来不能有效的筹集所需资金，将有可能对公司开发项目的实施和后续业务发展造成一定影响。

7. 销售按揭担保合同风险

目前，购房者在购买商品房时，一般多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，购房人以银行按揭方式购买商品房，在购房人支付了首期房款且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，部分银行即向发行人支付剩余购房款。而在商品房获得权证之前（个别案例要求还清贷款前），银行要求发行人为购房人的银行借款提供阶段性连带责任担保。该担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，发行人需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用。

8. 开发及销售周期较长的风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长、购置土地和前期工程占用资金量大、销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下房地产项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

9. 受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括银行存款、存货、投资性房地产和固定资产等。截至 2022 年末，发行人受限资产余额 1,507,954 万元。发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但若因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

10. 对外担保风险

发行人子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。如果购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成发行人的担保责任无法被解除，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

11. 合并范围变化频繁风险

近年来，发行人加大行业整合力度，不断调整自身内部企业组合结构，同时并购重组了较多的同行业企业，导致发行人合并范围频繁变化。合并范围频繁的变化对发行人日常的财务核算和生产经营将产生一定影响，应关注发行人合并范围变化频繁的风险。

12. 再融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，发行人主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。发行人拥有良好的股东背景，依托香港上市公司华润置地，具有畅通的权益融资通道和海外债券融资通道。总体上，公司具备很强的融资能力。但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，将进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

13. 有息债务较高风险

发行人作为全国房地产开发市场化运作的投资、建设和管理主体，其投资项目存在项目密集性强、需要资金量大、投资回收周期较长的特点。

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，发行人总负债分别为 38,218,487 万元、41,495,713 万元、52,778,376 万元和 60,414,651 万元，呈逐年增长趋势。截至 2022 年末，发行人有息债务余额为 9,054,406 万元，占总负债的比例为 17.16%。未来几年随着发行人业务规模的增长，发行人的有息负债规模可能会进一步增加，将影响发行人的偿债能力。

14. 短期偿债压力较大风险

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，公司流动负债分别为 35,102,477 万元、36,110,771 万元、44,934,377 万元和 50,849,873 万元，占总负债的比例分别为 91.85%、87.02%、85.14%和 84.17%，其中短期借款和一年内到期的非流动负债近三年及一期的合计金额分别 279,950 万元、1,173,398 万元、1,784,245 万元和 2,157,359 万元。但随着发行人融资规模的增加及长期借款和应付债券的逐步到期，将导致发行人未来存在短期偿债压力较大的风险。

15. 未分配利润占所有者权益比重较大风险

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 1,226,315 万元、2,176,538 万元、2,344,813 万元和 2,526,295 万元，占各期末所有者权益的比重分别为 16.23%、22.28%、18.85%和 19.52%，近三年比重逐步

增加。最近三年发行人未分配利润持续增加，体现了快速发展为发行人带来的丰厚收益。若未来进行大额分红，则公司面临所有者权益不稳定的风险。

16. 投资性房地产公允价值变动风险

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，公司投资性房地产余额分别为 1,907,552 万元、3,089,895 万元、4,442,687 万元及 5,121,204 万元，占总资产的比例分别为 4.17%、6.03%、6.81%及 6.98%，公司采用成本模式对投资性房地产进行初始计量和后续计量。若未来公司的投资性房地产计量模式由成本法计量模式变更为公允价值计量模式，而其价值受宏观经济环境、国家政策和区域经济景气程度的影响较大，在国家政策的引导下，未来公司投资性房地产公允价值可能出现波动情况，对企业的经营状况产生影响。

17. 应交税费余额较大风险

公司近三年及一期末应交税费分别为 840,358 万元、653,972 万元、766,637 万元及 512,513 万元，占总负债的比例分别为 2.20%、1.58%、1.45%及 0.85%。公司应交税费主要为应交土地增值税、应交企业所得税、应交增值税等项目。虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

18. 其他应收款余额较大的风险

发行人其他应收款主要为应收华润置地有限公司合并范围内的关联方的资金拆借款项，以及应收联营公司、合营企业资金拆借款项、投地保证金及代垫项目款。发行人作为华润置地境内的主要资金管理平台，统筹管理华润置地境内资金，上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生。

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 10,016,816 万元、9,619,744 万元、15,022,778 万元及 17,242,793 万元，占总资产比例分别为 21.88%、18.77%、23.04%及 23.51%；其他应付款分别为 17,753,633 万元、17,898,206 万元、22,434,244 万元及 24,730,047 万元，分别占总负债的比例分别为 46.45%、43.13%、42.51%及 40.93%。最近三年及一期，发行人关联方往来款余额较大。发行人所在集团公司总体业务状况良好，且在合理的制度安排下，该部分关联方资金往来风险尚在较合理的可控范围内。若与发行人同属同一控制下的其他关联方的销售

款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力产生负面影响。

19. 盈利能力波动的风险

2020 年度，发行人实现营业利润 69 亿元，较上年同期下降 31.69%；2020 年度，发行人实现净利润 49 亿元，较上年同期下降 34.28%，主要系因为高毛利产品及项目结算减少、平台公司开发间接费增加即主营业务成本增加所致。2020 年度营业利润、净利润产生了较大幅度下滑，但未出现亏损或对发行人偿债能力构成重大不利影响的情形，发行人存在一定的盈利能力波动的风险。面对错综复杂的国际形势以及疫情对经济环境的影响，发行人将进一步“增渠道、调结构、降成本、控风险”，加强融资管理，构建稳健的财务政策，提升发行人的抗风险能力。2021 年度，发行人实现营业利润 131 亿元，较上年同期上升 90.60%；2021 年度，发行人实现净利润 98 亿元，较上年同期上升 99.61%。2022 年度，发行人实现营业利润 182 亿元，较上年同期上升 38.12%；2022 年度，发行人实现净利润 140 亿元，较上年同期上升 42.72%。

20. 预付账款较大的风险

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 951,298 万元、501,463 万元、555,888 万元及 445,643 万元，占总资产比例分别为 2.08%、0.98%、0.85%及 0.61%。公司的预付款项主要是预付的土地款。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，因此存在公司预付款项出现坏账的风险。

21. 发行人母公司资产负债率在主管部门的企业绩效评价标准中处于行业较差值的风险

发行人近一年母公司资产负债率为 94.38%，高于国务院发布的房地产行业资产负债率较差值 88.30%，发行人母公司资产负债率在主管部门的企业绩效评价标准中处于行业较差值。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

22. 投资控股型架构管理的风险

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 229,801 万元、63,175 万元和 634,340 万元，占母公司营业利润的比例为 101.58%、97.67%和 96.09%，占比较高。目前发行人主要子公司有明确分红政策，且发行人内部管理制度对下属子公司在人事、财务和生产经营等方面做出了明确规定，对子公司经营策略有着较强的控制力。如果未来下属子公司分红政策产生不利变化，将对公司的财务状况及偿债能力产生不利影响。

23. 投资性净现金流波动风险

发行人近三年投资活动现金流净额分别为-5,101,352 万元、-992,675 万元和-8,336,737 万元，持续为负，主要系近年来发行人合作开发项目增多，对联合营企业增资、垫款增加所致。发行人较大的投资支出可能对公司偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1. 项目建设风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，公司对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策或利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

2. 土地储备风险

发行人的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而发行人在取得土地资

源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。随着政府对土地供应政策的调整,可能使发行人面临土地储备不足的局面,影响发行人后续项目的持续开发。

3. 销售风险

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强,发行人推向市场的商品房持续增加。一方面,目前房地产市场竞争较为激烈,房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点;另一方面,市场需求日趋多元化和个性化,购房者对产品和服务的要求越来越高,如果未来市场供求关系发生重大变化,或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应,可能造成产品滞销的风险。

4. 市场竞争风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧,房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。随着我国市场逐渐全面开放,除了国内新投资者的不断加入,拥有大量资金、技术和管理优势的海外地产基金以及开发商也积极介入国内房地产市场;另一方面,随着近年来全国房价的大幅度上涨,中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善,房地产业正向着规模化、品牌化和规范化运作转型,房地产行业竞争激烈,发行人正面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升,同时部分三四线城市商品房出现供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降,从而对发行人业务发展和经营业绩造成不利影响。

5. 原材料价格波动的风险

房地产开发的主要原材料为建材,建材的价格波动将直接影响房地产开发成本。近年来建材价格波动较大,如果发行人不能合理预期原材料价格变化,发行人可能会有存货跌价的风险或者因购买原材料而导致现金流不稳定的风险。此外,若未来建材价格持续上涨,将直接导致房地产建安成本上升。如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大,将导致发行人无法达到预期盈利水平。

6. 工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业能力，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

7. 关联交易风险

若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

8. 经济周期风险

发行人主要从事房地产开发及各类工程的建设施工等，而房地产开发及各类建设工程施工工程的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

9. 土地等生产资料价格较高的风险

房地产的主要原材料土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司进行土地储备的资金压力，如果土地价格普遍上涨，将增加发行人将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

土地等生产资料价格上涨为公司带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成房屋产品价格的上涨。如果发行人以较高价格取得的土地所建房屋出现滞销，甚至出现房价下跌、产品销售价格低于土地成本等情形，将导致发行人资产减值并对其经营业绩造成重大不利影响。

10. 不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可

能影响公司的正常生产经营。

11. 安全生产风险

安全生产对于房地产开发行业来说至关重要，因此发行人高度重视安全生产，并制定和执行了相关安全生产制度。但仍可能在施工过程中因管理疏漏、工作人员疏忽等原因出现安全生产事故，若该等安全生产事故发生，将对发行人的正常生产经营和社会形象造成负面影响。

12. 房地产开发项目收入不确定的风险

近年来，发行人资产规模持续稳步增长，主要为房地产相关项目。截至 2023 年 3 月末，公司总资产为 73,356,360 万元，净资产为 12,941,710 万元。发行人房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对发行人房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。因此，发行人房地产开发项目的收入存在不确定性，若发行人房地产开发项目的收入下滑，将对本期债券本息的偿还产生负面影响。

13. 突发事件引发的经营风险

发行人生产经营过程中，存在自然灾害、事故灾难、社会安全等类型的突发事件的可能性，如发生重大自然灾害等突发事件有造成发行人经济损失、人员伤亡及社会不良影响的风险。由于突发事件的本质在于事件本身无法预知且发生后实质影响的不确定性，这些事件的发生必然不利于公司短期运营和经营业绩。虽然发行人对于各类突发事件有相应的应急预案及处理措施，但不能忽视突发事件引发的经营风险。

14. 项目销售周期偏长的风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常，一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下房地产项目除了通过银行

贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司一旦出现经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

15. 项目质量管理风险

尽管发行人在项目开发中全面推行严格的质量认证体系，建立起了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先企业。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，项目质量仍有可能出现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，发行人应按商品房买卖合同约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合同。为此发行人开发的商品房如出现项目质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

16. 项目用地超期开发被回收的风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至 2023 年 3 月末，发行人不存在因闲置土地或因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按照规定期限动工开发，将面临项目用地被回收的风险，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

17. 经营业绩主要依靠下属子公司的风险

发行人目前的经营业绩主要依靠下属子公司，近三年及一期发行人合并口径的营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元。近三年及一期发行人母公司口径的收入分别为 8,916 万元、10,721 万元、34,346 万元及 0 万元。发行人下属子公司数目众多，截至 2023 年 3 月末，发行人境内控股子公司数量众多，组织结构和管理体系较为复杂。若发行人对子公司的控制受不良因素的影响，将可能影响发行人总体的经营业绩，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

18. 房地产开发销售收入区域集中度较高的风险

目前，发行人共设七个大区，分别为东北大区、华北大区、华中大区、华西大区、华南大区、华东大区和深圳大区，截至 2022 年末，华东大区、华西大区和深圳大区的签约销售金额占当期总签约销售金额的比例为 65.81%，收入区域集中度较高。若未来这些地区的房地产政策收紧，可能对发行人的经营业务产生负面影响。

19. 新型冠状病毒肺炎疫情相关风险

新型冠状病毒肺炎疫情自 2020 年 1 月在全国范围爆发并持续在全球蔓延，短期内对集团经营造成了一定影响，发行人积极响应并严格执行各级政府对疫情防控的各项规定和要求，积极采取措施及时应对。目前，疫情在全球发展情况尚不明朗，如果疫情持续爆发，对发行人主营业务将产生一定的影响。

20. 与城市建设总体发展不同步的风险

城市供水、供电、供暖、供气、通信、道路、交通等市政配套与房地产开发关系极大，而市政建设是根据城市的总体规划有步骤、有计划的进行，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度，将会对房地产开发项目的开发成本和开发进度产生影响。

（三）管理风险

1. 公司经营规模较大的风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元；实现净利润分别为 492,971 万元、984,021 万元、1,404,369 万元及 212,474 万元。近三年及一期，发行人经营情况向好，业务规模稳步提升。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。如果发行人在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应经营规模扩大的需要、形成有效的激励与约束机制，发行人将面临一定的管理风险。

2. 子公司管理风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过项目子公司进行项目建设开发。截至 2023 年 3 月末，发行人直接或间接控股子公司数量众多，组

织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响，因此发行人面临一定的子公司管理风险。

3. 人力资源管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

4. 在建工程及项目管理风险

房地产项目一般开发建设和销售周期较长，投资大。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，若该等情况发生，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现，从而对发行人的盈利能力和对本期债券本息的偿还产生负面影响。

5. 声誉风险

尽管发行人已建立了完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，并在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，在进行发包设计、施工和监理等工作时均挑选行业内的领先者，但是，由于影响房地产产品质量的因素很多，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，例如在勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题或使得项目开发进度、结果偏离预期。若产品质量不能满足客户的需求，可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响；若预售的房地产开发项目无法按时竣工，会给公司的运营和信誉造成不良影响，消费者将可能要求补

偿；若施工期延迟超过一定期限，或实际的总建筑面积与购房合同不符，业主将可要求补偿损失；若发生重大质量事故，则严重影响建设与销售进度，且会对公司的经营活动造成重大损失，并对公司声誉产生负面影响。

6. 突发事件可能引发的治理结构变化风险

发行人股东如出现突发事件：控股股东涉及纷争诉讼、股东之间出现明显分歧、决策管理层对公司失去控制、公司董事、监事及高管人员涉及违规甚至违法行为等，将对发行人治理结构造成重大影响。目前，发行人治理结构稳定，但不排除突发事件引起发行人治理结构突然发生变化的风险。

7. 跨区域管理风险

发行人按照项目开发的集中程度，对业务辐射范围划分了七个大区，分别为东北大区、华北大区、华中大区、华西大区、华南大区、华东大区和深圳大区。虽然公司目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，公司在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。如果公司不能根据实际情况调整在不同区域的经营战略，则公司可能面临一定的跨区域管理风险。

8. 独立性风险

发行人为华润置地的全资子公司。根据发行人公司章程，股东有权决定公司的经营方针和投资计划，委派和更换董事、监事，而董事会有权决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项。因此，作为依法成立的有限责任公司，发行人自主经营、自负盈亏，能够自主做出业务经营、财务投资、战略规划等决策，但仍存在华润置地对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。

（四）政策风险

1. 产业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房

价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。

近年来，我国房地产市场进入新的周期，市场流动性总体偏紧，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限签”等调控政策，如果后续房地产市场异常变动，不排除国家会继续适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

房地产行业调控依然在延续，若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

2. 环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

3. 土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

4. 税收政策变动风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均等对房地产行业供给产生

较大影响。综上，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和发行人产品销售造成不利影响。

另外，自 2016 年 5 月 1 日起，营改增试点改革在全国范围内全面推开。若发行人财务部门无法及时有效处理新旧税制的衔接、税收政策的变化、具体业务的处理和税务核算的转化等问题，可能面临财务核算不合规，纳税申报不准确等风险。同时，若发行人生产具有周期性、成本结构中可抵扣的成本占比较小而无法有效抵扣费用，或是进项税难以抵扣税票等，可能增加发行人的实际税负，提高实际运营成本，从而对本期债券的偿付产生负面影响。

5. 金融信贷政策变动风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一，而外部融资是每个房地产企业的重要资金来源。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要。

发行人通过多年的经营发展，与各大银行建立了长期合作关系，同时发行人在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。但若未来国家通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式进一步直接或间接地收紧房地产企业的资金渠道，可能对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

6. 购房按揭贷款政策变动风险

银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。具体表现在：购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对发行人产品销售带来一定的不确定性。同时，发行人销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，若消费者不能从银行获得按揭贷款，可能对发行人房地产项目的销售造成重大不利影响。

7. 资金监管风险

发行人所在的房地产行业资金来源主要为销售回款(自有资金)和各类借款,各地对于房地产商品房预售资金均有相应的监管办法,以确保销售资金专款专用。而以项目销售收入为主要还款来源的各类借款,一般也实行房地产项目融资封闭管理,需要对项目销售回款进行监管,降低偿债资金挪用风险。因此,发行人可能面临各类资金监管带来的流动性降低风险。

第三章 发行条款

一、本期超短期融资券主要条款

本期超短期融资券名称:	华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券
发行人全称:	华润置地控股有限公司
主承销商、簿记管理人、存续期管理机构:	招商银行股份有限公司
企业待偿还债务余额:	截至本募集说明书签署之日, 发行人待偿还债务融资工具及其他债券余额共 582.00 亿元, 其中超短期融资债券 30.00 亿元, 中期票据 247.00 亿元, 公司债券 305.00 亿元
接收注册通知书文号:	中市协注〔2022〕SCP511 号
注册总金额:	人民币 60 亿元 (RMB6,000,000,000.00 元)
本期发行金额:	人民币 10 亿元 (RMB1,000,000,000.00 元)
超短期融资券面值:	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
本期超短期融资券期限:	179 天
年度计息天数:	闰年 366 天, 非闰年 365 天
票面金额:	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
发行价格:	按面值平价发行, 发行价格为 100 元
票面利率:	票面利率为固定利率, 由集中簿记建档方式确定
发行对象:	全国银行间市场债券市场的机构投资者 (国家法律禁止购买者除外)
承销方式:	组织承销团, 主承销商以余额包销的方式承销本期超短期融资券
发行方式:	本期超短期融资券由主承销商组织承销团, 通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
公告日:	2024 年 4 月 11 日
发行日:	2024 年 4 月 12 日
缴款日:	2024 年 4 月 15 日
起息日:	2024 年 4 月 15 日
债权债务登记日:	2024 年 4 月 15 日
上市流通日:	2024 年 4 月 16 日
还本付息方式:	本期超短期融资券于兑付日一次性还本付息。本期超短期融资券的付息和兑付将由托管人代为办理 (到期日如遇法定节假日, 则顺延至随后的第一个工作日兑付, 顺延期间不另计息)
兑付价格:	按面值兑付

兑付方式:	本期超短期融资券到期日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期超短期融资券本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明
兑付日:	2024 年 10 月 11 日, 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日
信用评级机构及信用评级结果	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人主体信用等级为 AAA, 评级展望为稳定
担保情况:	本期超短期融资券无担保
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
托管机构:	银行间市场清算所股份有限公司
托管方式:	实名记账式

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1. 本期超短期融资券簿记管理人为招商银行股份有限公司, 本期超短期融资券承销团成员须在2024年4月12日9:00至18:00, 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《华润置地控股有限公司2024年度第五期超短期融资券申购要约》(以下简称“《申购要约》”), 申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2. 每一承销团成员申购金额的下限为500万元(含500万元), 申购金额超过500万元的必须是500万元的整数倍。

3、本期超短期融资券簿记建档时间经披露后, 原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障, 经发行人与簿记管理人协商一致, 可延长一次簿记建档截止时间。本公司承诺延长前会预先进行充分披露, 延长时间不低于30分钟, 延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

(二) 分销安排

1. 认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者(国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外)。

2. 上述投资者应在上海清算所开立A类或B类托管账户, 或通过全国银行间

债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户，其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立的C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1. 缴款时间：2024年4月15日；

2. 簿记管理人将在2024年4月15日通过集中簿记建档系统发送《华润置地控股有限公司2024年度第五期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”）通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3. 合格的承销商应于缴款日按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户：

户名：招商银行

开户行：招商银行

账号：910051040159917010

支付系统行号：308584000013

汇款用途：华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4. 本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日（2024年4月16日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本期超短期融资券计划发行规模为 10 亿元，拟用于置换前期偿还“23 华润置地 SCP005、23 华润置地 SCP003”的本金的自有资金。

发行人本期超短期融资券募集资金拟偿还到期债券情况表

单位：亿元、%

证券名称	发行人	起息日	到期日	发行规模	票面利率	待置换债券本金	使用募集资金金额
23 华润置地 SCP005	华润置地控股有限公司	2023-8-25	2024-2-21	15	2.25	5	5
23 华润置地 SCP003	华润置地控股有限公司	2023-6-20	2024-3-15	15	2.25	15	5
合计				30		20	10

二、发行人承诺

为了充分、有效维护和保障超短期融资券持有人的利益，发行人承诺本期发行超短期融资券所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动及流动资金需要。发行人承诺将加强募集资金管控，募集资金采取专户资金监管模式，并签订相应资金监管协议。发行人于招商银行股份有限公司开设了本期超短期融资券募集资金专项账户（账户名称：华润置地控股有限公司，银行账号：120908169410806），并签署了《华润置地控股有限公司 2022-2024 年度超短期融资券资金账户监管协议》。本期超短期融资券发行所募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不用于长期投资、资金拆借、购买理财、支付土地款、“地王”项目、委托贷款、股权、股票、期货、三四线城市项目及相关法规和监管部门禁止的其他用途。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地

方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

三、资金监管安排

发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定对募集资金进行专项管理，将采用受托支付方式划付监管资金，确保募集资金按约定用途合理使用。

发行人于招商银行开设了本期超短期融资券募集资金专项账户（以下简称“专户”），并签署了《华润置地控股有限公司 2022-2024 年度超短期融资券资金账户监管协议》（以下简称“《资金监管协议》”），专户信息如下：

账户名称：华润置地控股有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司深圳分行科技园支行

银行账号：120908169410806

根据《资金监管协议》约定，该专户仅用于华润置地控股有限公司（或项下各期债券）募集资金及偿债资金的存储和使用，不得用作其他用途，招商银行对募集资金进行监管。招商银行作为发行人的存续期管理机构，有权依据相关规则了解发行人募集资金的存储、划转及使用情况。

四、偿债计划

公司将以良好的经营业绩、规范的管理，保证到期还本付息义务的履行。同时按照超短期融资券发行条款的约定，凭借自身的经营能力、偿债能力、筹资能力，确保筹措足够的偿还资金。

（一）稳定增长的营业收入和经营性现金流入

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。按照合并报表口径计算，2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元，实现净利润分别为 492,971 万元、984,021 万元、1,404,369 万元及 212,474 万元，经营活动产生的现金流入分别为 9,243,305 万元、9,798,587 万元、11,782,540 万元及 5,032,744 万元。鉴于其稳定的经营业绩和较

强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

（二）可变现资产充裕

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至2023年3月31日，发行人流动资产余额为61,514,162万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。

（三）畅通的外部融资渠道

公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。截至 2023 年 3 月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币 1,023 亿元，其中已使用融资额度人民币 409 亿元，尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 614 亿元，公司融资渠道畅通。公司具有的未使用授信额度，将为本期债券的偿还提供有力的保障，但不具备强制执行性。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护超短期融资券持有人利益，公司为本期超短期融资券的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保超短期融资券安全兑付的内部机制。

（一）加强募集资金的使用管理

公司根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由公司指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查。确保募集资金做到专款专用，同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。公司已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金有效使用和到期偿还。

（二）偿债计划的人员安排

公司安排人员专门负责管理本期超短期融资券还本付息工作。自发行日起至

付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）严格信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到超短期融资券投资人的监督，防范偿债风险。

（四）流动性管理

公司流动资金管理制度完善、人员配置专业，融资手段丰富，由财务管理部专门对公司的流动性进行总体统筹安排，对于可能出现的流动性紧张等极端情况有着较强的应对能力。

综上所述，发行人将按照超短期融资券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

第五章 企业基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：华润置地控股有限公司

注册资本：人民币 5,500,000 万元

实缴资本：人民币 2,000,000 万元

法定代表人：谢骥

设立日期：2013 年 01 月 31 日

住所：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心
T5 写字楼 1303

联系人：严骞

电话：0755-26914007

传真：0755-26911263

邮政编码：518057

所属行业：房地产业

经营范围：企业管理咨询、商务咨询（不含网络信息服务、人才中介服务、
证券及其他限制项目）；市场营销策划；装修设计

统一社会信用代码：914403000627381316

二、发行人历史沿革

（一）发行人历史沿革及股本变动情况

1. 发行人历史沿革

（1）公司设立

华润置地控股（曾用名：华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司）
成立于 2013 年 1 月 31 日，股东为华润（深圳）有限公司，注册资本为人民币
100 万元。2012 年 12 月 28 日，深圳市市场监督管理局核发编号为【2012】第
80722409 号的《名称预先核准通知书》，核准公司使用“华润置地一二三四（深

圳)商业运营管理有限公司”名称。2013年1月17日,天职国际会计师事务所出具编号为天职深 QJ[2013]31 号的《验资报告》。根据该报告,截至 2013 年 1 月 16 日止,公司已收到股东缴纳的注册资本,合计人民币壹佰万元整,全部为货币资金出资。

(2) 公司变更情况

2016 年 10 月 17 日,公司注册资本由人民币 100 万元变更为人民币 200 亿元。

2017 年 10 月 12 日,公司名称由“华润置地一二三四(深圳)商业运营管理有限公司”变更为“华润置地控股有限公司”。

2018 年 3 月末,公司的实收资本为人民币 200 亿元。

2023 年 12 月 27 日,公司注册资本由人民币 200 亿元变更为人民币 550 亿元。

截至本募集说明书签署日,发行人注册资本为人民币 550 亿元,实收资本仍为人民币 200 亿元。

2. 发行人转型规划

(1) 华润置地境内投资管理平台

根据华润置地境内投融资平台搭建安排,2016 年华润置地对其境内业务辐射范围进行了重新布局,按照项目开发的集中程度划分为华北大区、华东大区、华南大区、华西大区、东北大区和华中大区六个区域,其中华北大区包括北京市、山东省和山西省,华东大区包括江苏省、浙江省和上海市,华南大区包括深圳市、广东省和广西壮族自治区,华西大区包括四川省和重庆市,东北大区包括辽宁省、吉林省和黑龙江省,华中大区包括湖北省、湖南省和安徽省。目前由华润置地控股全资控股的 6 家区域性平台公司已经设立,分别为北京润置商业运营管理有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司、深圳市润投咨询有限公司、成都润盈置业有限公司、沈阳润置企业管理有限公司和武汉润置房地产开发有限公司,部分认缴注册资本金已经到位。2021 年,华南大区重新划分为华南大区和深圳大区,其中深圳大区包括深圳市、东莞市、惠州市、汕头市、汕尾市和揭阳市,华南大区为原华南大区除深圳大区部分。

由华润置地控股作为华润置地境内的投资管理平台，代表华润置地总部进行境内股权投资及资产管理。业务涉及房地产开发、建筑、长租公寓、康养医疗、影业及文体等业态，项目涉及北京、天津、郑州、上海、杭州、广州、汕头、中山、南宁、成都、西安、沈阳、哈尔滨、武汉、长沙、合肥等地区。

（2）华润置地境内土地投标平台

华润置地控股作为华润置地境内的拍地平台，参与全国范围内的土地竞拍和项目并购。一方面，成立专业土地竞拍团队和项目并购团队，快速响应华润置地各区域拿地和项目并购需求，提高拿地和项目并购的流程运作效率，从而加大土地竞拍和并购项目的成功率；另一方面，发挥总部平台优势，统筹调度各区域土地保证金资金和并购资金，实现集团全国土地竞拍和项目并购的集约化管理。

（3）华润置地境内主要资金管理平台

根据华润置地安排，华润置地控股作为华润置地境内的主要资金管理平台，统筹管理华润置地境内资金。

（二）最近三年实际控制人变化情况

最近三年内，发行人实际控制人未发生变化。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至 2023 年 3 月末，发行人股权结构如下：



（二）控股股东和实际控制人基本情况

1. 控股股东情况

华润置地控股有限公司的控股股东为华润（深圳）有限公司（以下简称“华润深圳”），华润深圳的相关情况如下：

注册名称：华润（深圳）有限公司

法定代表人：蒋慕川

注册资本：港币 640,000 万元

成立日期：2000 年 11 月 13 日

统一社会信用代码：91440300100018574B

注册地址：深圳市罗湖区宝安南路 1001 号华瑞大厦 7 楼

华润（深圳）有限公司的经营经营范围包括：一般经营项目是：在宗地号为 H102-0033、0034、0037、0038 的地块上从事房地产开发及经营；经营管理酒店（仅限分支机构经营）；附设商务中心；物业管理；国际经济、科技信息咨询及技术交流；溜冰、健身、台球、棋牌（不含麻将），溜冰培训；从事广告业务；酒店管

理咨询，文化艺术活动策划，展览展示策划及展销，艺术展览与画廊；出租部分商场、酒店设施、分租部分商场、酒店的场地予国内分租户从事合法经营；票务代理；服装、鞋帽（含商品展示）、金银制品、珠宝（含钻石）首饰、纸及纸制品（不含出版物）、文具玩具礼品、百货、精品工艺饰品、工艺美术品、美容化妆品、日用杂品、日用百货、电子产品、五金家电、文体用品、美术用品、针纺织品、皮革制品、家具、通讯设备、汽车装饰用品、汽车配件、五金制品、服装鞋帽的批发、零售；鞋包修理、服装修改；验光及配镜（除角膜接触镜）；洗衣、皮具护理（涉及许可证的凭证经营）；钟表的购销及上门维修；礼品包装；演出器材的租赁；为展览和会议提供商务配套服务；眼镜销售（不含隐形眼镜）；物业租赁；自营商品的仓储、搬运装卸、商品配送；进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：文件复印（不含图书、报纸、期刊、音像制品和电子出版物的编辑、出版、制作业务），游泳池、美容美发、桑拿按摩经营（凭相关许可证经营）；机动车停放服务；体育康复；定型包装食品（燕窝、酒类、茶叶）、预包装食品、保健食品、药品、医疗器械、酒类、冰淇淋、散装食品（含散装直接入口食品）的批发、零售；中西餐饮服务；热食类食品、冷食类食品、糕点类食品（含裱花类糕点）、冷热饮品（不含自酿酒）、日本料理（含生食海产品、凉菜）、泰国菜、中西餐饮（含凉菜、生食海产品、糕点、裱花蛋糕）制售；出版物、报纸、电子出版物、图书、期刊、音像制品的零售；劳务外包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产 65,729,150 万元，净资产 12,122,676 万元，2022 年营业收入为 10,565,656 万元，净利润为 1,400,193 万元。截至本募集说明书签署之日，华润深圳持有发行人的股权不存在质押、司法冻结或存在争议的情形。

2. 实际控制人情况

根据发行人最终股权控制路径：国务院国有资产监督管理委员会（100%）-->中国华润有限公司（100%）-->华润股份有限公司（100%）-->华润（集团）有限公司（59.55%）-->华润置地有限公司（100%）-->Boom Go Group Limited（100%）

-->华润（深圳）有限公司（100%）-->华润置地控股有限公司，发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

3. 实际管理机构情况

华润置地控股有限公司的实际管理机构为华润置地有限公司，截至 2022 年 12 月 31 日，华润置地的相关情况如下：

公司名称：华润置地有限公司

法定股本：8 亿港元

注册日期：1996 年 7 月 3 日

注册地址：开曼群岛

主要办公地址：香港湾仔港湾道 26 号华润大厦 46 楼

香港商业登记证号码：20262000-000-09-15-5

联系人：任建辉

联系电话：0755-25856668

网址：<http://www.crland.com.hk/>

华润置地经营范围主要为房地产开发销售、投资物业收取租金并提供物业管理服务、酒店经营、建筑装饰服务以及其他业务，是华润集团旗下的地产子公司，注册地为开曼群岛，在香港上市，并于 2010 年 3 月 8 日起纳入恒生指数成份股。截至 2022 年末，华润置地总资产 10,813.32 亿元，净资产为 3,417.07 亿元，营业总收入为 2,070.61 亿元，净利润为 323.70 亿元。截至 2022 年末，华润置地物业开发已覆盖全球 83 个城市，2022 年度签约销售金额 3,013.26 亿元。

四、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，发行人与控股股东华润（深圳）有限公司具有清晰的股权关系及资产权属边界。作为依法成立的有限责任公司，发行人自主经营、自负盈亏，能够自主做出业务经营、财务投资、战略规划等决策。

发行人与控股股东、实际控制人之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的独立性情况说明如下：

事项	是/否	情形
发行人是否存在为控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人控制的其它企业提供担保的情形	否	-
发行人高级管理人员是否存在在控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人控制的其它企业中担任除董事、监事以外的其它职务的情形	否	-
发行人高级管理人员是否存在在控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人控制的其它企业领薪的情形	否	-
发行人与控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人控制的其他企业间是否存在职能机构混同的情形	否	-
发行人是否设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系	是	-
发行人是否独立开立了银行账户	是	-
是否存在与控股股东、控股股东或实际控制人控制的其它企业共享银行账户的情形	否	-
发行人货币资金存是否放于关联方的财务公司、控股股东或实际控制人开立的集团统筹账户、境外银行或其他机构的情况	否	-
发行人是否独立纳税	是	-
发行人是否与控股股东、实际控制人签署资金管理协议（资金池模式）	否	-
公司生产经营是否存在严重依赖与控股股东、控股股东或实际控制人控制的其他企业之间的关联交易的情形	否	-

（一）资产独立情况

发行人所有的资金与控股股东完全分开，公司拥有独立、完整的业务体系及相关资产。发行人及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

（二）人员独立情况

发行人具有独立的劳动、人事和薪金福利管理体系。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（三）机构独立情况

发行人机构独立于控股股东，具有健全的、适应公司发展需要的组织结构；股东、董事会和高级管理人员之间责权分明，相互制约，运作良好，具有较为完善的公司治理机构。公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控

制的其他企业不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人机构设置的情况。

（四）财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；发行人的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，建立了规范、独立的会计核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策。发行人独立在银行开设账户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

（五）业务独立情况

发行人作为华润置地有限公司搭建的投融资平台，业务结构完整，已建立健全投融资业务经营体系，可根据华润置地有限公司的业务辐射范围及项目开发的集中程度独立、自主完成股权投资，并参与全国范围内的土地竞拍和项目并购。发行人具备独立完整的业务发展及自主经营的能力。

五、发行人重要权益投资情况

（一）控股子公司

截至 2022 年末，发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 246 家，基本情况如下：

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
1	汕头市华润置地地产发展有限公司	汕头市	房地产开发	90,000.00	51	-	51	
2	广西联合佳成置业有限公司	南宁市	房地产开发	65,000.00	51	-	51	
3	南宁西园润成房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	500.00	-	51	51	
4	广州璟仑房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	120,000.00	60	-	60	
5	广州朋识房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	60,000.00	60	-	60	
6	汕头市润侨地产发展有限公司	汕头市	房地产开发	60,000.00	51	-	51	
7	润加速创业服务(深圳)有限公司	深圳市	商务服务	100.00	100	-	100	
8	沈阳润置企业管理有限公司	沈阳市	商务服务	500,000.00	100	-	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
9	沈阳华润润家养老服务有限公司	沈阳市	养老服务	15,000.00	-	100	100	
10	沈阳润丰房地产有限公司	沈阳市	房地产开发	17,000.00	-	100	100	
11	沈阳润地房地产有限公司	沈阳市	房地产开发	40,000.00	-	100	100	
12	大连润海房地产有限公司	大连市	房地产开发	218,000.00	-	100	100	
13	大连润品房地产有限公司	大连市	房地产开发	18,000.00	-	100	100	
14	杭州润城房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	290,000.00	-	100	100	
15	湛江市润投房地产有限公司	湛江市	商务服务	47,000.00	-	100	100	
16	柳州润柳置业开发有限公司	柳州市	房地产开发	147,000.00	-	60	60	
17	东莞市万象松湖房地产有限公司	东莞市	房地产开发	68,000.00	-	100	100	
18	汕尾市润兴房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	130,000.00	-	51	51	
19	惠州市润佳发展有限公司	惠州市	房地产开发	100,000.00	-	80	80	
20	崇左市润投房地产有限公司	崇左市	商务服务	28,823.00	-	49	51	注 1
21	珠海市润地房地产有限公司	珠海市	房地产开发	40,000.00	-	100	100	
22	东莞市润合房地产有限公司	东莞市	房地产开发	1,000.00	-	70	70	
23	呼和浩特华润房地产开发有限公司	呼和浩特市	房地产开发	23,000.00	-	100	100	
24	大连润地房地产有限公司	大连市	房地产开发	16,000.00	-	100	100	
25	沈阳润府房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	5,300.00	-	100	100	
26	沈阳润品房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	80,000.00	-	100	100	
27	哈尔滨润府房地产开发有限公司	哈尔滨市	房地产开发	40,000.00	-	100	100	
28	哈尔滨润新房地产开发有限公司	哈尔滨市	房地产开发	30,000.00	-	100	100	
29	华润城市交通设施开发(沈阳)有限公司	沈阳市	房地产开发	68,000.00	-	100	100	
30	南宁华润置地北湖房地产有限公司	南宁市	房地产开发	60,000.00	100	-	100	
31	上海泓喆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	1,000,000.00	100	-	100	
32	温州富茂房地产开发有限公司	温州	房地产开发	43,000.00	-	100	100	
33	上海市晋昌房地产有限公司	上海	房地产开发	3,000.00	-	100	100	
34	杭州卓越润达置业有限公司	杭州	房地产开发	130,000.00	-	50	51	注 1

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
35	杭州润地亚运村开发有限公司	杭州	房地产开发	460,000.00	-	66	66	
36	宁波润景房地产开发有限公司	宁波	房地产开发	40,000.00	-	51	51	
37	温州润杰房地产开发有限公司	温州	房地产开发	324,000.00	-	100	100	
38	徐州铭圣房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	40,000.00	-	100	100	
39	徐州荣润房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	22,500.00	-	50	51	注 1
40	华润城市交通设施开发(沈阳)有限公司	沈阳市	房地产开发	68,000.00	-	100	100	
41	沈阳润投房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	208,000.00	-	100	100	
42	大连润新房地产有限公司	大连市	房地产开发	87,000.00	-	100	100	
43	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	内蒙古	批发	50,000.00	-	80	100	
44	沈阳润城房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	67,000.00	-	100	100	
45	沈阳润嘉房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	99,000.00	-	100	100	
46	嘉兴润桐置业有限公司	嘉兴	房地产开发	50,000.00	-	100	100	
47	义乌市润隆商业管理有限公司	义乌	房地产开发	1,000.00	-	100	100	
48	无锡润祥房地产开发有限公司	无锡市	商务服务业	58,000.00	-	100	100	
49	温州润茂房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	240,000.00	-	51	51	
50	杭州润汀商业地产有限公司	杭州市	房地产开发	1,000.00	-	70	70	
51	嘉兴润善建设开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	55,000.00	-	51	51	
52	深圳市润投咨询有限公司	深圳市	商务服务	1,000,000.00	100	-	100	
53	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	深圳市	房地产开发	290,000.00	-	70	70	
54	福清市润投房地产开发有限公司	福清市	房地产开发	29,000.00	-	100	100	
55	华润置地深南发展(深圳)有限公司	深圳市	房地产开发	100,000.00	-	51	51	
56	西安中央文化商务区控股有限公司	西安市	商务服务	100,000.00	-	70	70	
57	福州市润投房地产有限公司	福州市	房地产开发	25,000.00	-	100	100	
58	佛山市润锦房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	18,000.00	-	100	100	
59	江门市润地房地产有限公司	江门市	商务服务	45,000.00	-	100	100	
60	厦门润投房地产开发有限公司	厦门市	房地产开发	36,000.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
61	东莞市润溪房地产有限公司	东莞市	房地产开发	34,999.00	-	100	100	
62	深圳市润置城市建设管理有限公司	东莞市	房地产开发	18,000.00	-	100	100	
63	广州市润悦房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	1,000.00	-	51	51	
64	广州市润晔置业有限公司	广州市	房地产开发	1,000.00	-	50	51	注 1
65	肇庆市润增置业有限公司	肇庆市	房地产开发	2,000.00	-	100	100	
66	揭阳祥越实业投资有限公司	揭阳市	房地产开发	70,000.00	-	50	51	注 1
67	东莞市润石房地产有限公司	东莞市	房地产开发	55,000.00	-	100	100	
68	华润置地(湛江)有限公司	湛江市	房地产开发	1,000.00	-	100	100	
69	深圳市润朗房地产有限公司	深圳市	房地产开发	80,000.00	-	100	100	
70	柳州轨道润投置业发展有限公司	柳州市	房地产开发	235,000.00	-	51	51	
71	惠州市润衡房地产有限公司	惠州市	房地产开发	101,695.00	-	100	100	
72	惠州市润浩房地产有限公司	惠州市	房地产开发	65,000.00	-	51	51	
73	广州臻通实业发展有限公司	广州市	房地产开发	1,000.00	-	60	60	
74	深圳市润和诚房地产有限公司	深圳市	房地产开发	10,000.00	-	51	51	
75	深圳市润鹏置业发展有限公司	深圳市	房地产开发	62,008.00	-	100	100	
76	华润置地(东莞)有限公司	东莞市	房地产开发	180,000.00	-	100	100	
77	南宁市悦年华康复医院有限公司	南宁市	批发	5,000.00	-	100	100	
78	华润田心置地有限公司	深圳市	电信、广播电视和卫星传输服务	170,000.00	-	100	100	
79	佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	227,000.00	-	100	100	
80	广州市润尚房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	76,000.00	-	100	100	
81	东莞市润林房地产有限公司	东莞市	房地产开发	100,000.00	-	51	51	
82	成都润置置业有限公司	成都市	房地产开发	150,000.00	100	-	100	
83	西安奥体中心控股有限公司	西安市	商务服务	150,000.00	-	70	70	
84	西安丝路国际会展中心有限公司	西安市	商务服务	200,000.00	-	70	70	
85	武汉润置房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	500,000.00	100	-	100	
86	赣州润地置业有限公司	赣州市	房地产开发	26,100.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
87	兰州润泽置地有限公司	兰州市	房地产开发	60,000.00	-	100	100	
88	合肥润置房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	50,000.00	-	100	100	
89	长沙润置房地产开发有限公司	长沙市	商务服务	65,000.00	-	100	100	
90	长沙润利房地产开发有限公司	长沙市	商务服务	34,000.00	-	100	100	
91	阜阳润置房地产开发有限公司	阜阳市	商务服务	219,608.00	-	51	51	
92	武汉美丰采房地产有限公司	武汉市	房地产开发	1,429.00	-	30	66.67	注 1
93	长沙润置雨花房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	100,000.00	-	80	80	
94	武汉润邦房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	125,000.00	-	55.56	55.56	
95	武汉润联志合房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	113,500.00	-	51	51	
96	北京润置商业运营管理有限公司	北京市	商务服务	1,000,000.00	100	-	100	
97	天津润粮置业有限公司	天津市	房地产开发	123,529.00	-	51	51	
98	济南华泉房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	5,000.00	-	89	89	
99	济南华置房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	45,000.00	-	89	89	
100	北京梓文房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	120,000.00	-	100	100	
101	河南天地康健置业有限公司	新乡市	房地产开发	3,144.00	-	50	51	注 1
102	许昌华置房地产开发有限公司	许昌市	房地产开发	1,000.00	-	100	100	
103	河南润置兴东房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	100,000.00	-	60	60	
104	唐山京润曙光房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发	75,000.00	-	73.33	73.33	
105	华润置地发展(北京)有限公司	北京市	房地产开发	164,286.00	-	30	51	注 1
106	北京澜鑫置业有限公司	北京市	房地产开发	34,000.00	-	100	100	
107	石家庄润联房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发	34,000.00	-	100	100	
108	太原润辰房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	31,415.89	-	65	65	
109	张家口润欣房地产开发有限公司	张家口市	房地产开发	3,200.00	-	100	100	
110	青岛润置联合投资有限公司	青岛市	商务服务	80,000.00	-	49	79	注 1
111	北京润源置业有限公司	北京市	房地产开发	62,000.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
112	河南润正房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	68,000.00	-	50	51	新并 购/注 1
113	廊坊润郡澜诚房地产开发有限公司	廊坊市	房地产开发	23,000.00	-	100	100	
114	石家庄润广房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发	56,000.00	-	100	100	
115	青岛润置华城投资有限公司	胶州市	商务服务业	28,500.00	-	49	51	注 1
116	成都润盈置业有限公司	成都市	房地产开发	500,000.00	100	-	100	
117	成都润星置业有限公司	成都市	房地产开发	22,000.00	-	100	100	
118	宜宾润汇房地产开发有限公司	宜宾市	房地产开发	60,000.00	-	100	100	
119	贵阳润林置业有限公司	贵阳市	房地产开发	1,000.00	-	100	100	
120	兰州润和置地有限公司	兰州市	房地产开发	55,000.00	-	100	100	
121	西安国际港务区润泽房地产有限公司	西安	房地产开发	50,000.00	-	100	100	
122	贵阳润泽置业有限公司	贵阳	房地产开发	94,000.00	-	100	100	
123	广西华润基金管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000.00	80	-	80	
124	南宁深润投资管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000.00	-	100	100	
125	华润置地(武汉)数据咨询服务 有限公司	武汉市	商务服务	5,000.00	100	-	100	
126	万影影业(深圳)有限公司	深圳市	广播、电视、电影和 影视录音制作	30,000.00	100	-	100	
127	华润文化体育发展有限公司	深圳市	体育	10,000.00	100	-	100	
128	有巢住房租赁(深圳)有限公司	深圳市	商务服务	50,000.00	100	-	100	
129	有巢房屋租赁(上海)有限公司	上海市	商务服务	20,000.00	-	100	100	
130	上海有巢优厦房屋租赁有限公司	上海市	房地产租赁	15,000.00	-	100	100	
131	润沃房地产开发经营(上海)有限公司	上海市	房地产开发	33,000.00	-	100	100	
132	润灏房屋租赁(上海)有限公司	上海	商务服务	39,000.00	-	100	100	
133	华润置地(珠海)有限公司	珠海市	商务服务	48,000.00	100	-	100	
134	华润城市交通设施管理(深圳) 有限公司	深圳市	商务服务	6,000.00	100	-	100	
135	华润建筑有限公司	北京市	建筑安装	120,000.00	100	-	100	
136	上海华润建筑设计研究院有限公司	上海市	专业技术服务	300.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
137	赣州润地建设管理有限公司	赣州市	专业技术服务	200.00	-	100	100	
138	武汉润济养老院有限公司	武汉市	商务服务	2,000.00	60	-	60	
139	广州润康养老发展有限公司	广州市	养老服务	879.00	95	-	95	
140	润地康养(深圳)产业发展有限公司	深圳市	商务服务	100,000.00	100	-	100	
141	湖南润地健康养老服务有限公司	长沙市	养老	360.00	-	100	100	
142	华润置地(沈阳)有限公司	沈阳市	房地产开发	22,500.00	51.11	-	51.11	
143	华润置地(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	2,000.00	-	51	51	
144	华润置地(苏州)有限公司	苏州市	房地产开发	239,855.00	75	-	75	
145	华润置地(盐城)有限公司	盐城市	房地产开发	20,000.00	-	100	100	
146	华润置地南京发展有限公司	南京市	房地产开发	100,000.00	-	60	60	
147	华润置地南京开发有限公司	南京市	商务服务	2,000.00	-	100	100	
148	华润置地(苏州)建设有限公司	苏州市	房地产开发	70,000.00	-	100	100	
149	华润置地(常州)有限公司	常州市	房地产开发	416,138.00	51	-	51	
150	重庆华润置地渝新房地产有限公司	重庆市	房地产开发	92,006.00	-	51	51	
151	重庆华润置地隆盛房地产有限公司	重庆市	房地产开发	69,000.00	-	100	100	
152	合肥润展房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	39,000.00	-	100	100	
153	常州润泓房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	50,000.00	-	36	70	注 1
154	合肥润创房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	73,000.00	-	51	51	
155	南通润腾房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	155,840.00	-	51	51	
156	华润置地(苏州)地产置业有限公司	苏州市	房地产开发	23,000.00	-	57.98	57.98	
157	深圳市润悦房地产有限公司	深圳市	商务服务	280,000.00	-	51	51	
158	华润置地(苏州)实业有限公司	江苏	房地产开发、物业管理	4,100.00	-	100	100	
159	温州润祥房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	5,000.00	-	51	51	
160	华润置地(无锡)开发有限公司	无锡	房地产开发	99,013.00	-	51	51	
161	江阴润澄房地产开发有限公司	江苏	房地产开发、物业管理	160,000.00	-	75	75	
162	南京润渤房地产开发有限公司	南京	房地产开发	23,000.00	-	100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
163	无锡润驰房地产开发有限公司	无锡市	房地产业	41,000.00	-	51	51	
164	合肥润开房地产开发有限公司	合肥市	商务服务业	65,000.00	-	51	51	
165	上海奔汇投资咨询有限公司	上海市	商务服务	300,100.00	99.97	-	100	
166	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	450,000.00	-	50.01	51	
167	华润置地(泰州)有限公司	泰州市	房地产开发	86,155.00	30	-	66.67	注 1
168	华润置地(昆山)发展有限公司	昆山市	房地产开发	20,000.00	-	51	51	
169	四川润地盛樾养老服务有限公司	成都市	养老服务	1,632.52	51	-	51	
170	华润置地城市更新(深圳)有限公司	深圳市	房地产开发	30,000.00	100	-	100	
171	南京卫元舟实业有限公司	南京	商务服务	3,793.56	70.6	-	70.6	
172	南京钟颐护理院管理有限公司	南京	社会工作	100.00	-	70.6	70.6	
173	成都武润置业有限公司	成都	房地产开发	100,000.00	51	-	51	
174	深圳市润里房地产有限公司	深圳市	房地产开发	1,000.00	100	-	100	
175	深圳市德润未来教育科技有限公司	深圳市	商务服务业	8,000.00	100	-	100	
176	长春德润教育科技有限公司	长春市	商务服务业	2,000.00	-	100	100	
177	北京市德润未来教育科技有限公司	北京市	商务服务业	500.00	-	100	100	
178	广东省润投咨询有限公司	广州市	商务服务业	1,000,000.00	100	-	100	
179	有巢生活住房租赁(深圳)有限责任公司	深圳市	商务服务业	2,000.00	100	-	100	
180	润沃住房租赁(深圳)有限责任公司	深圳市	商务服务业	42,000.00	100	-	100	
181	深圳昆瑞商务信息有限公司	深圳市	商务服务业	100.00	100	-	100	
182	深圳运瑞商务咨询有限公司	深圳市	商务服务业	100.00	100	-	100	
183	南宁轨道华润置地有限公司	南宁市	商务服务业	240,000.00	51	-	51	
184	北京顺和润致置业有限公司	北京市	商务服务业	850,000.00	-	50	51	注 1
185	南京润玺房地产开发有限公司	南京	商务服务业	820,000.00	-	28.05	55	注 1
186	南京润鼎房地产开发有限公司	南京	房地产开发	85,000.00	-	51	51	
187	东莞市东润房地产有限公司	东莞市	商务服务业	104,000.00	-	51	51	
188	徐州盛玺房地产开发有限公司	徐州市	房地产业	70,000.00		100	100	

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
189	武汉润展房地产开发有限公司	武汉市	房地产业	12,000.00		100	100	
190	深圳前海橙仓科技互联有限公司	深圳市	软件和信息技术服务	1,000.00	100		100	
191	彭州润璟房地产开发有限公司	彭州市	房地产业	31,000.00		100	100	
192	深圳市润昇房地产有限公司	深圳市	房地产业	122,000.00		100	100	
193	南京卫元舟物业管理有限公司	南京市	房地产业	120,000.00		70.6	70.6	
194	湖北联辰房地产开发有限公司	鄂州市	房地产业	2,922.58	-	15.78	51	新并 购/注 1
195	佛山市润穗房地产开发有限公司	佛山市	房地产业	64,670.00	30	-	70	新并 购/注 1
196	大连润悦房地产开发有限公司	大连市	零售业	14,000.00	-	100	100	新设
197	西安国际港务区润辉房地产开发 有限公司	西安市	房地产业	68,000.00	-	70	70	新设
198	南京润品房地产开发有限公司	南京市	商务服务业	97,000.00	-	51	51	新设
199	润安(成都)体育文化发展有限 责任公司	成都市	体育	10,000.00	-	70	70	新设
200	济南万娱发展有限公司	济南市	租赁业	10,000.00	-	89	89	新设
201	济南润泰房地产开发有限公司	济南市	商务服务业	42,000.00	-	30	51	新设/ 注 1
202	昆山润玺房地产有限公司	苏州市	房屋建筑业	150,000.00	-	51	51	新设
203	三亚润投投资有限公司	三亚市	房地产业	450,000.00	-	90	90	新设
204	深圳市润北房地产有限公司	深圳市	房地产业	250,000.00	-	100	100	新设
205	深圳市润商房地产有限公司	深圳市	房地产业	68,000.00	-	100	100	新设
206	东莞市松润房地产有限公司	东莞市	房地产业	456,258.00	-	100	100	新设
207	温州润滨房地产开发有限公司	温州市	房地产业	5,000.00	-	51	51	新设
208	成都华锦铭弘实业有限公司	成都市	房地产业	204,000.00	-	50.1	50.1	新设
209	西安飞和房地产开发有限公司	西安市	房地产业	333.33	-	70	70	新并 购
210	郑州润投酒店管理有限公司	郑州市	房地产业	6,403.00	-	60	60	新设
211	郑州润颂商业运营管理有限公司	郑州市	商务服务业	6,236.00	-	60	60	新设
212	润信智能科技有限公司	深圳市	软件和信息技术服务 业	11,000.00	-	100	100	新设

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
213	深圳市润铁房地产咨询有限公司	深圳市	商务服务业	242,900.00	-	51	51	新设
214	成都润泽蓉兴商业运营管理有限公司	成都市	住宿业	500.00	-	100	100	新设
215	东莞市海润房地产有限公司	东莞市	房地产业	288,559.00	-	60	60	新设
216	上海德泽置业有限公司	上海市	房地产业	1,000.00	-	51	51	新并购
217	苏州润悦招禧置业有限公司	苏州市	房地产业	1,000.00	-	51	51	新设
218	浙江温润房地产开发有限公司	温州市	房地产业	5,100.00	-	100	100	新设
219	杭州大地航空投资有限公司	杭州市	商务服务业	150,000.00	51	-	51	新并购
220	华润置地(山东)发展有限公司	济南市	房地产业	202,714.29		30	66.67	注 1
221	华润(深圳)地产发展有限公司	深圳市	房地产业	214,285.71		30	51	注 1
222	杭州润耀房地产开发有限公司	杭州市	房地产业	200,000.00	-	51	51	新设
223	成都润兆欣房地产开发有限公司	成都市	商务服务业	90,000.00	-	51	51	新设
224	上海润经巢房屋租赁有限公司	上海市	房地产业	19,448.91	-	100	100	新设
225	深圳市润明房地产有限公司	深圳市	批发业	70,000.00	-	100	100	新设
226	深圳市润樾房地产有限公司	深圳市	房地产业	80,000.00	-	100	100	新设
227	嘉兴润升建设开发有限公司	嘉兴市	建筑装饰、装修和其他建筑业	120,000.00	-	30	51	新并购/注 1
228	福州润兴房地产有限公司	福州市	房地产业	132,000.00	-	54.55	54.55	新设
229	湛江市润置房地产有限公司	湛江市	房地产业	100,000.00	-	51	51	
230	西安润新房地产有限公司	西安市	房地产业	89,000.00	-	100	100	
231	呼和浩特润置房地产开发有限公司	呼和浩特市	房地产业	34,000.00	-	100	100	新设
232	河南康隆置业有限责任公司	郑州市	房地产业	20,000.00	-	60	60	新并购
233	杭州润杭商业地产有限公司	杭州市	房地产业	640,000.00	-	51	51	新设
234	郑州康隆物业管理有限公司	郑州市	房地产业	100.00	-	60	60	新设
235	佛山市顺德区润峰房地产有限公司	佛山市	商务服务业	150,000.00	-	100	100	新设
236	西咸新区润沣城市管理有限公司	咸阳市	专业技术服务业	1,000.00	-	70	70	新设

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
					直接	间接		
237	深圳市润富房地产有限公司	深圳市	房地产业	1,000.00	-	100	100	新设
238	长沙润山置业有限公司	长沙市	房地产业	57,000.00	-	100	100	新设
239	昆山博凯置业有限公司	苏州市	公共设施管理业	145,000.00	-	51	51	新并 购
240	义乌市润腾置业有限公司	金华市	房地产业	75,000.00	-	51	51	新设
241	上海润泗巢房屋租赁有限公司	上海市	房地产业	20,827.75	-	100	100	新设
242	南通润创房地产开发有限公司	南通市	房地产业	15,000.00	-	30	51	新设/ 注 1
243	成都稳石置业有限公司	成都市	房地产业	64,200.00	-	51	51	新设
244	广州市润泓房地产开发有限公司	广州市	房地产业	420,000.00	-	98	98	新设
245	北京合盛润景置业有限公司	北京市	建筑装饰	327,000.00	-	51	51	新并 购
246	北京睿清建筑装饰工程有限公司	北京市	建筑装饰	1,000.00	-	51	51	新并 购

注：尽管发行人控股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，因此作为合并报表范围内子公司进行处理。

发行人主要控股子公司简介如下：

1. 华润建筑有限公司

华润建筑有限公司注册资本为 120,000 万元，注册地为北京。该公司经营范围为：各类建筑工程及线路、管道和设备安装的咨询、承包、监理；建筑材料、木材、钢材、化工材料的销售（国家有专项专营规定的除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 2,630,522 万元，总负债为人民币 2,216,011 万元，所有者权益合计为人民币 414,512 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 705,733 万元，净利润为人民币 39,128 万元。

2. 华润置地（沈阳）有限公司

华润置地（沈阳）有限公司注册资本为人民币 22,500 万美元，注册地为沈阳。该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营，食品销售，黄金及其制品进出口，餐饮服务，餐饮服务（不产生油烟、异味、废气），生活美容服务，理

发服务，洗浴服务，医疗美容服务，酒吧服务（不含演艺娱乐活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁，非居住房地产租赁，物业管理，房地产经纪，针纺织品销售，服装服饰零售，服装服饰批发，体育用品及器材批发，体育用品及器材零售，金银制品销售，珠宝首饰批发，家用电器销售，电子产品销售，五金产品零售，机械零件、零部件销售，五金产品批发，家具销售，建筑装饰材料销售，日用百货销售，日用品销售，日用品批发，卫生用品和一次性使用医疗用品销售，第一类医疗器械销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），国内贸易代理，小微型客车租赁经营服务，会议及展览服务，洗染服务，体育健康服务，健身休闲活动，酒店管理，科技中介服务，眼镜销售（不含隐形眼镜），日用产品修理，居民日常生活服务，鞋和皮革修理，服饰制造，停车场服务，广告设计、代理，广告制作，广告发布，化妆品批发，化妆品零售，珠宝首饰零售，食品进出口，保健食品（预包装）销售，货物进出口，进出口代理，体育场地设施经营（不含高危性体育运动），体验式拓展活动及策划，组织文化艺术交流活动，皮革制品销售，票务代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 616,920 万元，总负债为人民币 264,856 万元，所有者权益合计为人民币 352,064 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 24,680 万元，净利润为人民币 1,513 万元。

3. 华润（深圳）地产发展有限公司

华润（深圳）地产发展有限公司成立于 2007 年 4 月 26 日，注册资本 214,285.7143 万元，注册地址为深圳市罗湖区清水河街道银湖社区北环大道 1028 南方制药厂后花园 23 栋 101。该公司经营范围为：一般经营项目是：无，许可经营项目是：在 H401-0002、H401-0003、H401-0045 地块上从事房地产开发经营；提供物业管理、咨询服务；提供商场管理及咨询服务、酒店管理；从事广告业务；从事游泳池经营（取得许可后经营），健身、台球、棋牌（不含麻将）；中西餐饮；美容美发（以上经营项目须取得相关许可证和资质证后方可经营）；服装、鞋帽、金银制品、珠宝（不含裸钻）首饰的批发；日用百货、电子产品、五金家电、文体用品、预包装食品（含复热预热包装食品）、散装食品（含散装直接入

口食品)的进出口及相关配套业务(以上商品进出口不涉及国贸经营、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品,涉及其它专项规定管理的商品按国家有关规定办理)。

截至 2022 年末,该公司的总资产为人民币 270,012 万元,总负债为人民币 50,168 万元,所有者权益合计为人民币 219,844 万元;2022 年度该公司实现营业收入人民币 16,171 万元,净利润为人民币 3,032 万元。

4. 华润置地(山东)发展有限公司

华润置地(山东)发展有限公司成立于 2010 年 11 月 17 日,注册资本 202,714.285714 万美元,注册地址济南市市中区纬二路 1 号东泰凯悦中心 23 层。该公司经营范围为:从事兴隆旅游地产项目(东至黑峪顶,西至鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司,北至西姑山,南至九女山)的房地产开发与经营;房地产信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。经营期限:2010 年 11 月 17 日至 2040 年 11 月 16 日。

截至 2022 年末,该公司的总资产为人民币 1,157,418 万元,总负债为人民币 246,713 万元,所有者权益合计为人民币 910,705 万元;2022 年度该公司实现营业收入人民币 131,095 万元,净利润为人民币 11,744 万元。

5. 华润置地(苏州)有限公司

华润置地(苏州)有限公司注册资本为人民币 239,655 万元,注册地为苏州市。该公司经营范围为:从事房地产开发、建设(限制类项目除外);房地产出售、出租,物业管理,房地产信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2022 年末,该公司的总资产为人民币 684,882 万元,总负债为人民币 281,421 万元,所有者权益合计为人民币 403,462 万元;2022 年度该公司实现营业收入人民币 3,928 万元,净利润为人民币 9,039 万元。

6. 北京润置商业运营管理有限公司

北京润置商业运营管理有限公司注册资本为人民币 1,000,000 万元,注册地为北京。该公司经营范围为:企业管理咨询;企业管理;市场调查。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依

批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 7,908,337 万元，总负债为人民币 4,461,670 万元，所有者权益合计为人民币 3,446,666 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 1,287,668 万元，净利润为人民币 222,423 万元。

（二）公司对其他企业的重要权益投资情况

截至 2022 年末，发行人共有 2 家重要合营企业和联营企业，主要情况如下：

企业名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	发行人持股比例（%）	发行人表决权比例（%）
合营企业					
南京华铎房地产开发有限公司	南京	房地产开发	360,000 万	50.00	50.00
联营企业					
宁波轨道交通华润置地有限公司	宁波	房地产开发	219,000 万	51.00	51.00

注：发行人的重要合营企业南京华铎房地产开发有限公司、重要联营企业宁波轨道交通华润置地有限公司均采用权益法核算，该投资对发行人活动不具有战略性。

1. 南京华铎房地产开发有限公司

南京华铎房地产开发有限公司注册资本为 360,000 万元人民币，注册地为南京。该公司的经营范围为：在依法受让的编号为 No.2017G29 地块从事房地产开发、经营（须取得许可或批准后方可经营）；商品房销售、租赁；物业管理；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 1,027,936 万元，总负债为人民币 692,804 万元，所有者权益合计为人民币 335,132 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 224,489 万元，净利润为人民币-21,910 万元。

2. 宁波轨道交通华润置地有限公司

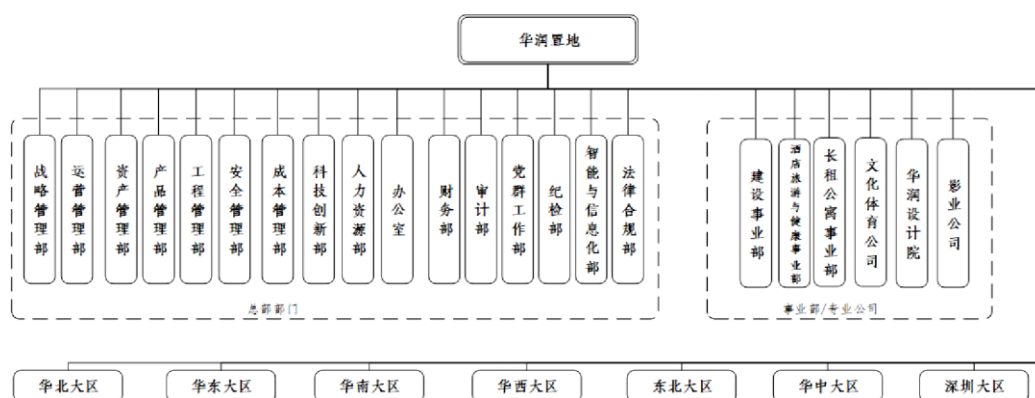
宁波轨道交通华润置地有限公司注册资本为 219,000 万元人民币，注册地为宁波。该公司的经营范围为：房地产开发经营；室内装潢；物业服务；停车场管理；酒店管理服务；会务服务；房地产信息咨询；房地产营销策划以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司的总资产为人民币 1,547,172 万元，总负债为人民币 1,221,276 万元，所有者权益合计为人民币 325,896 万元；2022 年度该公司实现营业收入人民币 281,164 万元，净利润为人民币 32,832 万元。

六、发行人组织架构、公司治理机制和主要内部管理机制

（一）发行人组织架构

截至本募集说明书出具日，发行人的组织结构如下图所示：



（二）公司治理结构

1. 股东

公司股东为华润（深圳）有限公司，股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）审议批准公司的股权质押方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （9）对发行公司债券作出决定；

(10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

(11) 修改公司章程;

(12) 公司章程规定的其他职权。

2. 董事会

公司设董事会，对股东负责。董事会由 3 名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长 1 名，由股东委派产生。

董事长和董事任期 3 年，任期届满，经股东重新委派可连任。董事会会议应有三分之二及以上的董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，必须经全体董事三分之二及以上通过。

董事会行使下列职权：

(1) 向股东报告工作，并执行股东的决定；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券等方案；

(6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案；

(7) 制订公司的股权质押方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 公司章程规定的其他职权。

3. 监事

公司不设监事会，设监事 1 名，由股东委派，每届任期 3 年。任期届满，经股东重新委派可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务;

(2) 对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或章程的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

(3) 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司利益时,要求其予以纠正;

(4) 向股东提出提案;

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;

(6) 公司章程规定的其他职权。

4. 公司的经营管理

公司设经理一名,由董事会聘任或者解聘。经理任期三年,任期届满,经董事会决议可连任。经理对董事会负责,行使下列职权:

(1) 主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案;

(4) 拟订公司的基本管理制度;

(5) 制定公司的具体规章;

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

(8) 董事会授予的其他职权。

(三) 主要职能部门

公司总部职能部门由战略管理部、运营管理部、资产管理部、产品管理部、工程管理部、安全管理部、成本管理部、科技创新部、人力资源部、办公室、财务部、审计部、党群工作部、纪检部、智能与信息化部、法律合规部 16 个部室组成,另外包括酒店旅游与健康事业部、长租公寓事业部、建设事业部、文化体

育公司、华润设计院、影业公司 6 个事业部/分公司。

1. 战略管理部

负责公司战略及发展研究、战略规划、投资等方面的管理。

2. 运营管理部

负责公司运营、营销、客关、精益等方面的管理。

3. 资产管理部

负责公司重资产的投后管理、产品管理、重资产投资与运营。

4. 产品管理部

负责销售类项目产品定位及设计管理、开展客户研究工作。

5. 工程管理部

负责招标采购、计划与技术管理。

6. 安全管理部

负责安全体系管理、风险管理、节能减排管理、员工健康管理、监督管理、应急管理 with 事故管理。

7. 成本管理部

负责公司全业态全过程成本管理。

8. 科技创新部

负责科技创新、产业地产的研究、推动和统筹管理。

9. 人力资源部

负责提供人力资源专业指导和服务、推进公司人力资源工作、提升组织能力和组织效率。

10. 办公室

负责公司的公文管理、行政后勤管理、固定资产管理、企业文化管理、品牌管控、舆情管理。

11. 财务部

负责资本、资金、税务、成本、会计及投资者关系管理。

12. 审计部

在公司董事会的领导下，履行审计监督管理职能。

13. 党群工作部

负责公司党务工作、青年工作、群众工作及公益活动管理。

14. 纪检部

负责纪检工作规划、制度建设、办信办案、巡视巡察等管理。

15. 智能与信息化部

制订公司信息化建设方案并提供信息化咨询、实施与培训服务；负责公司信息资产与信息安全管理。

16. 法律合规部

负责公司整体及下属各单位的法律事务管理和法律咨询服务，保障公司依法决策、依法经营管理及维护公司合法权益。

17. 酒店旅游与健康事业部

负责酒店管理体系建设及发展规划、酒店投资定位、设计、工程、成本、采购、开业、运营管理；负责养老地产发展研究、投资、产品及运营等管理。

18. 长租公寓事业部

负责长租公寓管理体系建设及发展规划、投资、产品管理、营销及运营等管理。

19. 建设事业部

核心业务为大型复杂工程施工总承包、机电总承包、工程代建等。

20. 文化体育公司

作为轻资产运营为核心的文化体育空间整体解决方案及内容服务商，负责场馆运营、产业内容服务、文体产业基金等工作。

21. 华润设计院

主要为置地内部项目提供工程设计全阶段综合解决方案。

22. 影业公司

负责公司自有品牌的投资和运营。

（四）内部管理机制

1. 财务管理制度

公司实行“总部-大区/事业部-城市公司”三级管控，分别设置总部财务部、大区/事业部财务部和城市公司财务部。同时，实行以战略为导向的全面预算管理体系，在对历史经营成果和对未来进行充分分析、论证的基础上，围绕战略目标和规划，对一定时期内的资金筹集和资产配置、各项收入和支出、经营成果及分配等方面做出的具体安排。

公司采用价值型财务管理，通过合理的资本结构安排、专业的现金创造推动和现金管理、低成本及创新的资金筹集以及建设性的资产配置建议等，从财务的角度推动公司实现价值创造，支持公司业务长远发展。

2. 投资管理制度

公司为了实施总体战略及行业战略，从而达到合理配置资源，优化资产结构，做大做强的目的，制定了公司投资管理制度，促进了投资决策的程序化、科学化，保证公司的可持续发展。投资管理制度对公司投资项目选择、可行性研究、项目评估、项目批准、项目管理都做出了明确规定。

3. 融资管理制度

公司实行融资权集中管理的融资管理制度。公司总部负责统筹管理其附属公司的重大融资事项，并制定和实施总部及下属资本结构非独立公司的资金筹集方案。

4. 人力资源管理制度

公司具备完善的人力资源管理制度，主要包括员工守则、企业人员招聘、薪酬管理、培训工作及经理人的标准、管理、评价、考核等五个方面。

5. 审计制度

公司设立审计部，审计部向公司董事会负责并报告工作。公司内部审计主要是审查和评价公司及其所属子公司的经营活动、风险管理、内部控制的合法性、

适当性和有效性，以及财务信息的可靠性与完整性，并提出改善建议，促进公司经营目标的实现。

6. 内部资金管理制度

发行人建立了对库存现金、银行关系管理、银行户口及存款、银行付款、对外融资、内部存贷、项目付款、担保及金融市场投资等方面的资金管理制度。

发行人根据业务经营特点和管理需要，对下属公司的资金实现统一管理，提高整体资金效益。

除资金归集外，发行人内部关联企业之间的资金往来，需经过相应内部审批程序，并明确往来双方的权利义务。

7. 对外担保管理制度

发行人建立了严格的对外担保管理制度，原则上严禁各级公司为发行人之外的公司（非由发行人及附属公司拥有股权的公司）提供任何形式的担保，发行人及下属公司对非全资子公司提供担保，担保比例不得超过所持股权比例。

8. 衍生交易管理制度

发行人严格规范衍生交易管理，开展衍生交易业务必须严格坚持套期保值的原则，衍生交易的交易期限、现金流交割周期原则上须与基础资产一致，严禁通过衍生交易投机获利。

9. 关联交易管理制度

发行人的股东华润置地有限公司在香港上市，按照香港联合交易所证券上市规则的要求，遵守相关申报、公告及获独立股东批准的规定；发行人作为下属公司遵循当地最主要交易所上市规则中与关联交易相关的审议程序。发行人集团进行关联交易必须签订书面协议，关联交易必须事先取得股东批准；且关联交易的书面协议条款中必须约定付款项的计算基准，包括但不限于协议各方所产生成本的分摊、所提供货品或服务的单位价格、租赁物业的每年租金、或按占总建筑成本的百分比计算管理费用；协议的期限必须固定，原则上不得超过 3 年；且发行人必须在年报中披露年度内进行的关联交易。

公司的关联交易遵循公开、公平、公允的原则，公司同关联方的关联交易主要按市场价格作为定价基础。公司依照监管要求及制度规定，严格履行有关事项

的审批及决策程序，并在必要时履行相关信息披露职责。

10. 子公司管理制度

公司在战略管理、财务管理、人力资源管理、审计管理、信息化管理、法律事务管理等多个管理制度方面均涉及了对子公司的管理要求。如资金管理方面对属下全资及附属公司融资活动实施集中管理，公司财务部统一负责本部、全资及附属公司外部融资活动的组织和实施以及对公司内部融资的审核和报批；投资管理方面公司总部设立了投资决策委员会，负责重大投资项目的评审工作，各下属公司重大投资项目均需报公司投资决策委员会通过。

11. 信息披露制度

为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露管理，保护投资者合法权益，公司制定了《华润置地控股有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》，规定信息披露主要内容包括发行文件、定期报告及重大事项报告等，并制定了重大事项报告制度，规定对可能对公司偿债能力产生较大影响的重大事项，公司应立即披露，同时规定由财务部具体负责信息披露管理工作，并制定了信息披露的保密措施。

12. 突发事件应急管理制度

公司制定了《华润置地 EHS 事故事件管理规定》，加强和规范公司对突发事件事件的控制和管理。

公司各级单位安全生产第一责任人和分管安全生产的领导是突发事故事件管理的责任人，对本单位发生的事故事件负管理责任。公司各级单位安全生产监督管理机构是突发事故事件的监督管理部门，对本单位发生的事故事件负监督、统计和归档责任。同时，公司规定各级单位安全生产保障机构和公司任何人员均有义务积极参与和配合突发事故事件的应急救援和调查。

公司各级单位均对各个业务活动中有关突发事故事件范围的危害进行识别，并进行风险评估。针对可能发生的突发事故事件及其影响和后果的严重程度，对应急准备和应急响应的各个方面做了详细的书面安排，作为及时、有序和有效开展突发事故事件应急救援工作的行动指南，形成突发事故事件应急预案体系。而在突发事故事件发生后，各级单位将按照事先制定的应急预案所确定的程序开展

一系列救援和处置行动。

13. 资金运营内控制度

为加强资金控制、防范资金风险，公司在资金使用时实行严格的事前、事中和事后管理。发行人制定了财务管理制度、投资管理制度、融资管理制度、资金管理制度等，对库存现金、银行关系、资金筹集和资产配置、对外担保等方面进行科学管理；资金管理方面对属下全资及附属公司融资活动实施集中管理，公司财务部统一负责本部、全资及附属公司外部融资活动的组织和实施以及对公司内部融资的审核和报批；同时发行人重视内部审计管理，有效控制各项资金风险。

14. 资金管理模式

发行人建立了对库存现金、银行关系管理、银行户口及存款、银行付款、对外融资、内部存贷、项目付款、担保及金融市场投资等方面的资金管理制度。

发行人根据业务经营特点和管理需要，对下属公司的资金实现统一管理，提高整体资金效益。除资金归集外，发行人内部关联企业之间的资金往来，需经过相应内部审批程序，并明确往来双方的权利义务。

15. 短期资金调度应急预案

公司建立了完善的资金风险管理体系及应急机制，根据设立的流动性指标实行每日头寸管理；定期开展流动性风险监测和报告，做好事前风险防范；公司备有常态储备金，满足公司的正常和压力状况下的经营周转；保留当前银行有效授信提款额度，满足短期提款需求；根据轻重缓急，做好短期收支计划；在触发重大流动性风险事件时有完善的应急措施。

七、企业人员基本情况

（一）发行人董事、监事及高管基本情况

截至募集说明书签署日，企业董监高情况如下：

姓名	职务	性别	出生年份	任职期限	境外居住权
李欣	董事长	男	1971	2019 年 5 月-今	有香港居民身份证
谢骥	董事、总经理	男	1972	2016 年 9 月-今	有香港居民身份证
郭世清	董事、财务总	男	1969	2018 年 11 月-今	无

姓名	职务	性别	出生年份	任职期限	境外居住权
	监				
郑子敬	监事	男	1975	2022 年 6 月-今	无

以上董事、监事及高级管理人员任职符合《公司法》等相关法律法规及内部公司章程要求。

（二）董事、监事、高级管理人员从业简历

李欣先生：于 2019 年 5 月获委任为公司董事长，李先生持有东北财经大学经济学学士学位及香港理工大学理学硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。李先生于 1994 年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润物业有限公司。于 2001 年加入华润置地有限公司，于 2016 年 7 月获委任为华润置地有限公司联席总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地有限公司执行董事，于 2018 年 11 月获委任为华润置地有限公司总裁，于 2022 年 5 月获委任为华润置地有限公司董事会主席。

谢骥先生：于 2016 年 9 月起任总经理，谢先生持有同济大学工学学士学位及中欧国际工商学院管理学硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。谢先生于 1993 年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润营造有限公司。于 2001 年加入华润置地有限公司，于 2013 年 6 月获委任为华润置地有限公司高级副总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地有限公司执行董事，于 2021 年 1 月获委任为华润置地有限公司首席战略官。

郭世清先生：郭先生持有厦门大学经济学学士学位，拥有地产及财务管理等方面的经验。郭先生于 2001 年加入华润置地有限公司，于 2018 年 10 月获委任为华润置地有限公司总部财务部总经理，于 2020 年 6 月获委任为华润置地有限公司首席财务官，于 2020 年 12 月获委任为华润置地有限公司执行董事。

郑子敬先生：郑先生持有中国政法大学国际经济法专业学士学位，曾任职于华润万家（控股）有限公司。郑先生于 2022 年加入华润置地有限公司，于 2022 年 6 月获委任为华润置地有限公司法律合规部总经理，于 2022 年 7 月获委任为华润置地有限公司总法律顾问。

（三）现任董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况如下：

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郭世清	Boom Go Group Limited	董事	2018-12-28	-	否
李欣	华润置地有限公司	董事会主席	2022-05-05	-	是
李欣	华润置地有限公司	执行董事	2017-04-18	-	是
谢骥	华润置地有限公司	执行董事	2017-04-18	-	是
郭世清	华润置地有限公司	执行董事	2020-12-22	-	是

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员未在其他公司任职。

（四）公司董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在影响本次发行的重大违法违规的情况。

（五）公司员工情况

截至 2023 年 3 月末，发行人员工构成情况如下表所示：

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
营销人员	1,311
技术人员	33,011
财务人员	2,323
行政人员	3,362
合计	40,007
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	4,335

专业构成	
本科	13,664
大专	8,689
中专及以下	13,319
合计	40,007

八、发行人主营业务状况

（一）发行人经营范围

经营范围：企业管理咨询、商务咨询（不含网络信息服务、人才中介服务、证券及其他限制项目）；市场营销策划；装修设计。

华润置地控股为华润置地在内地设立的投资平台，华润置地控股下设大区平台公司，大区平台公司下设立项目公司，进行房地产开发经营等业务。

（二）发行人经营情况

目前公司已形成以房地产开发与销售为主，投资物业租赁、工程施工等多个板块为辅的经营模式。近三年及一期，公司的营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元，近三年呈逐年增长的趋势。从营业收入结构上看，近三年及一期公司营业收入中房地产开发与销售板块所产生的营业收入占比较高，该部分营业收入占各年营业收入之比分别为 86.09%、92.27%、92.48%和 82.20%，近三年呈逐年增长的趋势。

近三年及一期发行人各业务板块营业收入情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	685,223	82.20%	9,410,950	92.48%	9,611,670	92.27%	5,060,318	86.09%
投资物业租赁	27,460	3.29%	76,020	0.75%	57,407	0.55%	32,094	0.55%
工程施工	116,207	13.94%	471,953	4.64%	531,006	5.10%	609,484	10.37%
其他	4,668	0.56%	216,793	2.13%	216,933	2.08%	176,197	3.00%
合计	833,558	100.00%	10,175,716	100.00%	10,417,016	100.00%	5,878,093	100.00%

公司近三年及一期的营业成本分别为 4,485,902 万元、8,493,357 万元、7,961,887 万元和 703,000 万元，近三年呈逐年增长的趋势。在近三年及一期的营业成本中，房地产开发与销售所产生的主营业务成本在营业成本中占比较高，分别为 84.15%、92.31%、92.04%和 82.96%。

近三年及一期发行人各业务板块营业成本情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	583,219	82.96%	7,328,055	92.04%	7,840,543	92.31%	3,774,785	84.15%
投资物业租赁	14,223	2.02%	30,051	0.38%	19,758	0.23%	15,650	0.35%
工程施工	104,630	14.88%	410,635	5.16%	498,071	5.86%	584,620	13.03%
其他	927	0.13%	193,147	2.43%	134,986	1.59%	110,848	2.47%
合计	703,000	100.00%	7,961,887	100.00%	8,493,357	100.00%	4,485,902	100.00%

公司近三年及一期的毛利润分别为 1,392,190 万元、1,923,659 万元、2,213,829 万元和 130,558 万元。在近三年及一期的毛利润中，房地产开发与销售所产生的毛利润在发行人毛利润中占比较高，分别为 92.34%、92.07%、94.09%和 78.13%。

近三年及一期发行人各业务板块毛利润情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	102,004	78.13%	2,082,895	94.09%	1,771,126	92.07%	1,285,533	92.34%
投资物业租赁	13,237	10.14%	45,969	2.08%	37,649	1.96%	16,444	1.18%
工程施工	11,577	8.87%	61,318	2.77%	32,935	1.71%	24,865	1.79%
其他	3,741	2.87%	23,646	1.07%	81,948	4.26%	65,349	4.69%
合计	130,558	100.00%	2,213,829	100.00%	1,923,659	100.00%	1,392,190	100.00%

公司近三年及一期的毛利率分别 23.68%、18.47%、21.76%和 15.66%，有所下滑，主要由于毛利润贡献较高的房地产开发与销售板块收入占营业收入比重均超过 90%，而 2020 年以来高毛利产品及项目结算减少、平台公司开发间接费增

加使得房地产开发销售毛利率有所下降所致。

近三年及一期发行人各业务板块毛利率情况表

分类	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
房地产开发销售	14.89%	22.13%	18.43%	25.40%
投资物业租赁	48.20%	60.47%	65.58%	51.24%
工程施工	9.96%	12.99%	6.20%	4.08%
其他	80.14%	10.91%	37.78%	37.09%
合计	15.66%	21.76%	18.47%	23.68%

(三) 公司主要业务经营模式

1. 房地产开发与销售

房地产开发与销售业务是公司的传统及核心业务。近三年及一期，房地产开发与销售板块分别实现主营业务收入 5,060,318 万元、9,611,670 万元、9,410,950 万元和 685,223 万元。房地产开发与销售主要构成情况具体见下表：

近三年及一期发行人房地产开发与销售业务收入的构成情况

单位：万元

分类		2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售		685,223	100.00%	9,410,950	100.00%	9,611,670	100.00%	5,060,318	100.00%
房 地 产	住宅	568,761	83.00%	8,656,695	91.99%	8,989,943	93.53%	4,847,213	95.79%
	类住宅	20,019	2.92%	325,422	3.46%	134,275	1.40%	155,523	3.07%
	保障房	-	-	-	-	44,906	0.47%	-	-
	商业地产	96,443	14.07%	362,003	3.85%	442,545	4.60%	13,367	0.26%

近三年及一期发行人房地产开发与销售业务成本的构成情况

单位：万元

分类		2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售		583,219	100.00%	7,328,055	100.00%	7,840,543	100.00%	3,774,785	100.00%

分类		2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房 地 产	住宅	499,585	85.66%	6,780,103	92.52%	7,397,053	94.34%	3,669,944	97.22%
	类住宅	17,684	3.03%	201,027	2.74%	104,955	1.34%	85,447	2.26%
	保障房	-	-	-	-	53,770	0.69%	-	-
	商业地产	65,951	11.31%	293,461	4.00%	284,765	3.63%	7,494	0.20%

近三年及一期发行人房地产开发与销售业务毛利润的构成情况

单位：万元

分类		2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售		102,004	100.00%	2,082,895	100.00%	1,771,126	100.00%	1,285,533	100.00%
房 地 产	住宅	69,176	67.82%	1,876,592	90.10%	1,592,890	89.94%	1,177,269	91.58%
	类住宅	2,336	2.29%	124,395	5.97%	29,320	1.66%	70,076	5.45%
	保障房	-	-	-	-	-8,863	-0.50%	-	-
	商业地产	30,493	29.89%	68,542	3.29%	157,780	8.91%	5,872	0.46%

近三年及一期发行人各业务板块主营业务毛利率情况表

分类		2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
房地产开发销售		14.89%	22.13%	18.43%	25.40%
房 地 产	住宅	12.16%	21.68%	17.72%	24.29%
	类住宅	11.67%	38.23%	21.84%	45.06%
	保障房	-	-	-19.74%	-
	商业地产	31.62%	18.93%	35.65%	43.93%

(1) 经营主体及开发资质

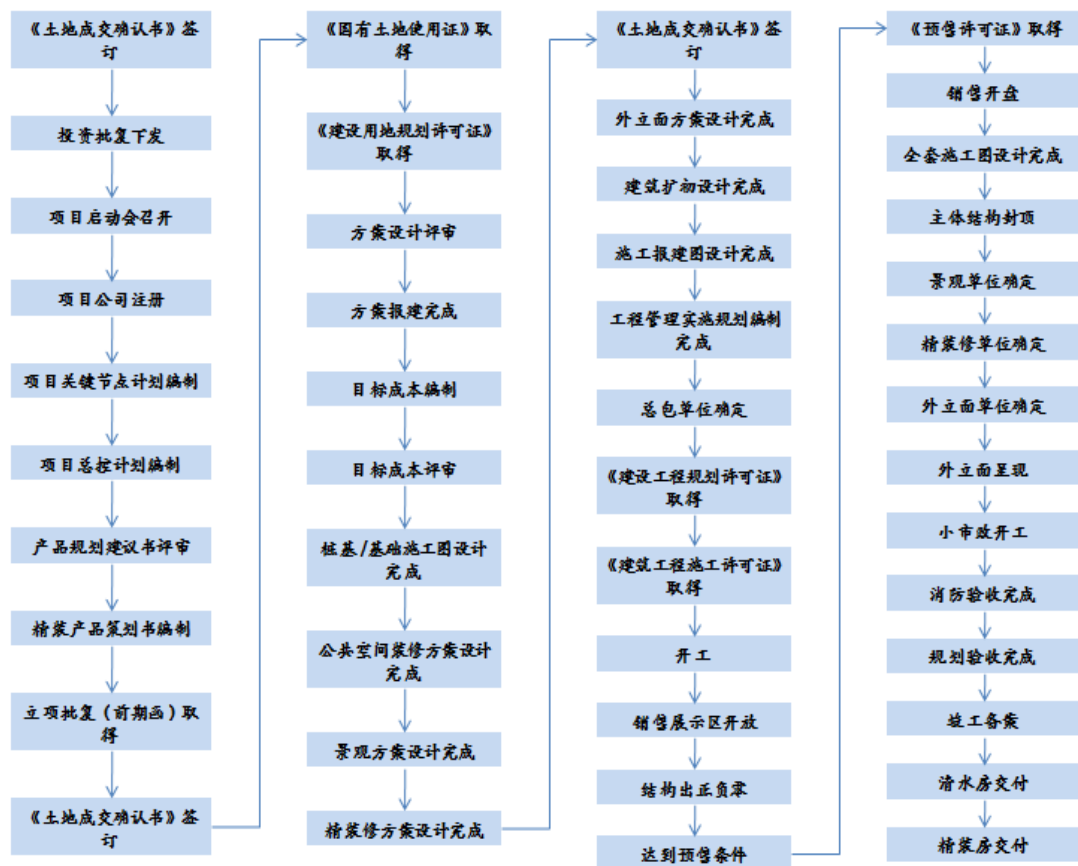
发行人房地产业务的经营主体为其合并范围内各区域的城市项目子公司，且均已具备房地产开发相应的资质，其中并表子公司华润置地（沈阳）有限公司（证书编号：建开企[2017]1810 号）、华润置地（常州）有限公司（证书编号：建开企[2019]2029 号）等拥有中华人民共和国住房和城乡建设部发放的一级房地产开

发资质。

(2) 业务运营模式

发行人房地产开发业务模块的流程如下：

发行人业务流程图



发行人房地产开发及销售业务的经营模式为公司总部及区域本部负责有关项目开发的战略决策，城市公司及项目公司则管理项目的日常开发。发行人已建立各种程序及政策规范物业开发流程。公司开发的方针是自主开发为主、联合经营为辅。公司自主开发的模式主要通过成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发及销售项目。公司联合经营的主要合作方为拥有较强实力以及知名度的公司，例如新鸿基地产发展有限公司等。

发行人标准项目开发流程的核心要素包括项目拓展——产品定位——建设——销售及市场推广——竣工、交付及售后服务。由于各城市预售条件不同，房地产项目从项目获取至一期预售通常为 10-16 个月不等，建设工期也由于地域气候、项目档次、产品类型、产品结构形式等存在差异，开工到竣工标准工期一般

在 15-39 个月不等。

采购模式方面，发行人严格按照国家相关招投标法律、法规及内部招标采购管理制度要求，通过招标程序确定所有开发项目的工程承包商及供应商。发行人与国内众多的工程承包商建立合作关系，并通过承包商履约评级，与优秀承包商建立长期合作关系，持续扩大合作规模。发行人负责电梯、空调、电缆、母线、洁具等大宗采购材料设备的年度战略采购，通过规模化集中采购，提升议价能力，消除采购中间环节，降低采购成本，并与信誉良好的供应商建立稳定战略合作关系，确保采购质量；对于钢筋、混凝土等价格较为透明的一般及基本建材则由总承包商进行采购。发行人工程管理部负责采购业务的管理控制。发行人制定包括《华润置地招标采购管理制度》、《总部战略采购招标采购管理实施细则》、《大区招标采购管理实施细则》、《华润置地承包商供应商名册管理制度》、《华润置地承包商供应商名册管理制度》等多项招标采购管理制度，加强和规范招标采购活动，保护公司权益，提高经济效益，保证项目质量。体现公开、公正、公平的原则：1）公开：全面上线 ERP 网上供应商门户，实现招标采购信息公开，广泛接受合格的供应商报名参加项目招投标，并执行严格的供应商资格预审制度；2）公正：设置招标采购委员会、招标工作小组、评标委员会三大机构作为招标组织和执行机构，实现“三权分立、评定分离”，杜绝暗箱操作，从机构设置保障招标过程的公正性；3）公平：采用价低者得的中标原则，确保招标结果的客观公平。同时，在采购付款环节，发行人加大了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性和合理性。

销售模式方面，发行人所开发项目均需在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司开发的商品房项目主要出售给项目所在地的购房需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。发行人确认销售商品收入要满足以下条件：发行人将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售

出的商品实施有效控制，即发行人按照已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入，房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现，发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入合同负债科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

结算模式方面，在项目开发阶段，发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段支付款项，而付款期限依赖多项因素，包括供应商等级及结算规模。发行人一般于收到发票及付款细节 30 至 45 天内清偿款项，而发票及付款细则一般于产品通过由公司及建设监理公司进行的相关质量控制检查程序后向公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件，公司通常按施工进度每月付款，并于相关项目竣工后六个月支付至总建筑成本的 90%-95%，公司一般会保留其余 5%-10% 作为两年期质保款项用作支付质量缺陷引致的维修费用，发行人支付工程款项主要通过银行转账/商业汇票方式结算。在项目销售阶段收到卖房款主要通过银行转账结算，主要包括购房人不少于购买价 30% 的首付金额以及最高不超过 70% 的银行按揭贷款。

（3）业务经营情况

报告期各期，发行人主要业务经营数据如下表所示：

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

业务指标	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
新开工面积	244.04	1,112.04	1,281.13	1,081.46
竣工面积	1,256.08	1,989.83	1,716.38	747.16
权益口径-签约销售面积	218.46	801.61	840.35	735.05
权益口径-签约销售金额	437.52	1,533.53	1,615.96	1,060.93
权益销售单价	2.00	1.91	1.92	1.44

2023 年 1-3 月，发行人房地产开发及销售业务销售区域情况如下：

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

业务指标	华东 大区	华南 大区	华北 大区	华西 大区	华中 大区	东北 大区	深圳 大区
新开工面积	36.45	60.05	0.00	4.25	103.73	0.00	39.56
竣工面积	276.36	136.20	41.99	48.93	693.24	10.11	49.25
权益口径-签约销售面积	41.11	27.67	15.72	51.50	38.92	22.14	21.40
权益口径-签约销售金额	99.87	45.71	23.75	98.60	56.27	27.52	85.80
权益销售单价	2.43	1.65	1.51	1.91	1.45	1.24	4.01

除部分正在办理续期的资质外，发行人合并范围内以房地产开发经营为主要业务子公司的经营范围及业务符合法律法规及国家相关政策规定。

（4）已完工项目情况

截至 2023 年 3 月末发行人房地产主要开发已完工项目情况如下表所示：

单位：万元、万平方米、%

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月末已销售金额	可销售面积	已签约面积	销售进度	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	项目“五证”是否齐全
1	大连润地房地产有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	大连幸福里 1 期	住宅/商业	大连市	121,495.99	14.77	13.40	90.72	尾盘车位待售	计划 2024 年完成尾盘销售及资金回笼	是
2	大连润地房地产有限公司	大连长隆建设工程有限公司	大连幸福里 2 期	住宅/商业	大连市	86,165.67	11.05	8.75	79.19	尾盘车位/住宅待售	计划 2024 年完成尾盘销售及资金回笼	是
3	沈阳润地房地产有限公司	大连金鼎源建设集团有限公司	沈阳长安里	住宅	沈阳市	219,925.40	17.32	17.32	100.00	无	无	是
4	沈阳润丰房地产有限公司	大连金鼎源建设集团有限公司	沈阳悦玺	商业	沈阳市	111,799.12	9.41	9.41	100.00	无	无	是
5	华润置地（沈阳）有限公司	大连建科建设工程有限公司、大连常瑞集团有限公司	沈阳二十四城 4 期	住宅	沈阳市	141,227.94	18.40	18.40	100.00	无	无	是
6	华润置地（沈阳）有限公司	大连常瑞集团有限公司	沈阳二十四城央境	住宅	沈阳市	88,638.41	7.78	7.78	100.00	无	无	是
7	华润置地（沈阳）有限公司	华润建筑有限公司	沈阳净月臺	住宅	沈阳市	99,029.49	7.75	7.75	100.00	无	无	是
8	沈阳华润润家养老服务有限公司	华润建筑有限公司沈阳分公司	沈阳润馨汇	商业	沈阳市	-	-	-	-	持有项目	无	是
9	华润城市交通设施开发(沈阳)有限公司	华润建筑有限公司	沈阳站西 B2 停车场	商业	沈阳市	-	-	-	-	持有项目	无	是
10	沈阳润府房地产开发有限公司	中国建筑第三工程局有限公司	辽中翡翠城	住宅	沈阳市	68,578.68	12.30	11.24	91.38	住宅、车位	计划 2023 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是
11	华润置地（沈阳）有限公司	大连名成广隆建设集团有限公司	沈阳万象府一期	住宅	沈阳市	124,877.23	10.61	10.61	100.00	无	无	是
12	华润置地（沈阳）有限公司	大连名成广隆建设集团有限公司	沈阳万象府二期	住宅	沈阳市	119,144.91	9.85	9.85	100.00	无	无	是
13	华润置地（沈阳）有限公司	大连名成广隆建设集团有限公司	沈阳万象府三期	住宅	沈阳市	130,837.83	10.79	10.79	100.00	无	无	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
14	沈阳润品房地产开发有限 公司	大连金广建设集团有限公司	沈阳公元九里二期	住宅/商业	沈阳市	87,927.53	7.93	6.71	84.62	尾盘车 位/商业	计划 2024 年完成 剩余产品销售及资 金回笼	是
15	呼和浩特华润房地产开发 有限公司	中国建筑第二工程局有限公 司	呼和浩特幸福里	住宅、商业	呼和浩 特市	204,612.81	21.95	19.69	89.70	车位、 商业	计划 2023 年末完 成剩余产品销售及 资金回笼	是
16	大连润品房地产有限公司	大连金广建设集团有限公司 普兰店分公司	大连公元九里 1 期	住宅/商业	大连市	67,136.97	11.49	11.23	97.74	样板间 及售楼 处在其 他分期 后销售	计划 2024 年售罄	是
17	大连润品房地产有限公司	大连金广建设集团有限公司 普兰店分公司	大连公元九里 2 期	住宅	大连市	86,165.67	11.05	8.75	79.19	尾盘车 位/住宅 待售	计划 2024 年完成 尾盘销售及资金回 笼	是
18	大连润海房地产有限公司	大连建科建设工程有限公司、大连宏帝建设发展有限 公司、大连名成广隆建设集 团有限公司	大连大连湾项目一期	住宅/商业	大连市	453,837.54	47.55	29.30	61.62	尾盘车 位/公寓 商业	计划 2025 年完成 剩余产品销售及资 金回笼	是
19	哈尔滨润新房地产开发有 限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	哈尔滨崑崙御	住宅	哈尔滨 市	150,972.00	13.96	13.02	93.27	剩余大 部分为 公建产 品，去 化速度 较慢	预计 2025 年底车 位全部去化	是
20	哈尔滨润新房地产开发有 限公司	黑龙江省六建建筑工程有限 责任公司	哈尔滨崑崙御 2 期	住宅	哈尔滨 市	120,947.00	12.96	11.05	85.26	剩余大 部分为 公建产 品，去 化速度 较慢	预计 2025 年底车 位全部去化	是
21	哈尔滨润新房地产开发有 限公司	黑龙江省六建建筑工程有限 公司	哈尔滨萬象府	住宅	哈尔滨 市	222,979.00	18.55	16.65	89.76	剩余大 部分为	预计 2025 年底车 位全部去化	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
										公建产 品，去 化速度 较慢		
22	沈阳润品房地产开发有限 公司	大连金广建设集团有限公司	沈阳静安府 1 期	住宅/商业	沈阳市	143,867.51	12.99	11.62	89.45	尾盘车 位\商业	计划 2024 年完成 剩余产品销售及资 金回笼	是
23	呼和浩特华润房地产开发 有限公司	中国建筑第三工程局有限公 司	呼和浩特幸福里·润 府	住宅/商业	呼和浩 特市	221,441.71	18.10	17.38	96.02	车位、 商业	计划 2023 年末完 成剩余产品销售及 资金回笼	是
24	大连润品房地产有限公司	大连亿通建设集团有限公司	大连公元九里 3 期	住宅	大连市	38,280.62	8.24	6.34	76.94	正常去 化	计划 2024 年售罄	是
25	大连润海房地产有限公司	大连名成广隆建设集团有限 公司	大连大连湾 2 期	住宅	大连市	112,962.82	9.28	6.40	68.97	尾盘主 要为车 位及商 业	计划 2024 年去化	是
26	济南华置房地产开发有限 公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 1 期- B1B2B3A4A5 地块	住宅	济南市	503,162.00	33.14	32.59	98.34	车位/储 藏室	计划 2023 年尾盘 销售及资金回笼	是
27	唐山京润曙光房地产开发 有限公司	大连建科建设工程有限公司	南湖橡树湾	住宅/商业/车储	唐山市	126,806.31	11.95	11.95	100.00	无	无	是
28	唐山京润曙光房地产开发 有限公司	舜元建设（集团）有限公司	橡树湾壹号院	住宅/商业/车储	唐山市	214,671.51	21.59	19.06	88.28	尾盘车 位、储 藏室、 底商	计划 2023 年上半 年完成尾盘销售及 资金回笼	是
29	唐山京润曙光房地产开发 有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	橡树湾贰号院	住宅/商业/车储	唐山市	205,698.24	19.17	18.91	98.64	尾盘车 位、储 藏室、 底商	计划 2023 年上半 年完成尾盘销售及 资金回笼	是
30	华润置地发展（北京）有 限公司	中天建设集团有限公司、华 润建筑有限公司	北京润西山苑	住宅/商业	北京市	911,016.39	34.66	34.66	100.00	无	无	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
31	天津润粮置业有限公司	中国新兴建筑工程有限责任 公司/上海建工七建集团有限 公司	天津昆仑御一期	住宅/商业	天津市	134,212.18	8.52	7.74	90.85	住宅/底 商/车位 待售等	计划 2023 年 4 季 度完成尾盘销售及 资金回笼	是
32	华润置地（山东）发展有 限公司	江苏省苏中建设集团股份有 限公司	兴隆新项目 1 期	住宅	济南市	1,206,796.98	77.48	76.69	98.98	车位/储 藏室	计划 2023 年底完 成尾盘销售及资金 回笼	是
33	华润置地（山东）发展有 限公司	中建八局第一建设有限公司	兴隆新项目 2 期	住宅	济南市	284,906.90	52.57	23.50	44.70	公寓、 写字楼/ 车位	计划 2024 年完成 销售并回笼资金	是
34	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 2 期-B5 地 块	住宅	济南市	230,784.00	11.34	11.08	97.71	车位/储 藏室	计划 2023 年尾盘 销售及资金回笼	是
35	太原润辰房地产开发有限 公司	太原润辰房地产开发有限公 司	太原华润置地能源大 厦	写字楼/商业	太原市	42,136.31	5.04	4.92	97.62	剩余产 品全部 为车 位，去 化慢	按照销售节奏和进 度回款	是
36	石家庄润联房地产开发有 限公司	中国建筑第二工程局有限公 司	石家庄华润万橡府	住宅	石家庄 市	160,320.06	16.71	16.71	100.00	无	无	是
37	张家口润欣房地产开发有 限公司	中国建筑第八工程局有限公 司	京北橡树湾	住宅/车储	张家口 市	12,063.36	5.23	1.27	24.28	尾盘车 位、住 宅	计划 2023 年完成 清盘	是
38	青岛润置联合投资有限公 司	中建八局集团有限公司、中 建五局集团有限公司	青岛胶州华润城 1 期	住宅	青岛市	190,999.00	33.27	26.00	78.15	住宅/底 商/车位 待售等	按照销售节奏和进 度回款	是
39	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 1 期 A6 地 块	住宅/商业	济南市	127,017.00	11.08	11.03	99.55	车位	计划 2023 年尾盘 销售及资金回笼	是
40	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 2 期 A2A3 地块	住宅/商业	济南市	280,917.00	24.19	23.72	98.06	车位/储 藏室	计划 2023 年完成尾 盘销售及资金回笼	是
41	济南华置房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公 司	置地广场 3 期 B4	住宅/商业	济南市	121,877.00	4.91	4.81	97.96	车位/储 藏室	计划 2023 年完成尾 盘销售及资金回笼	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月末已销售金额	可销售面积	已签约面积	销售进度	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	项目“五证”是否齐全
42	华润置地（常州）有限公司	江苏成章建设集团有限公司	华润国际社区 7 期项目	住宅	常州市	227,362.18	22.13	21.64	97.79	车位及零星住宅待售	计划 2024 完成尾盘销售	是
43	杭州卓越润达置业有限公司	浙江耀华建设集团有限公司	杭州明熙府	住宅	杭州市	283,265.22	12.76	11.82	92.63	尾盘车位,以及三套底商。	预计商铺 2023 年 6 月收到尾款并交付, 车位续销中	是
44	温州富茂房地产开发有限公司	广城建设集团有限公司	温州万象天地	住宅	温州市	201,536.71	7.99	7.99	100.00	无	无	是
45	宁波润景房地产开发有限公司	浙江均泰建设有限公司	凯旋府项目	住宅	宁波市	113,132.08	5.93	5.93	100.00	无	无	是
46	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	静安府 10#	住宅	上海市	1,523,146.72	26.11	24.81	95.02	尾盘车位	2025 年四季度	是
47	有巢房屋租赁（上海）有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	上海松江区	长租公寓	上海市	-	-	-	-	持有项目	无	是
48	上海有巢优厦房屋租赁有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	上海松江区泗泾镇	长租公寓	上海市	-	-	-	-	持有项目	无	是
49	徐州荣润房地产开发有限公司	振华集团（昆山）建设工程股份有限公司江苏荣迈建设集团有限公司	徐州紫云府	住宅、商业	徐州市	112,266.51	10.00	10.00	100.00	无	无	是
50	徐州盛玺房地产开发有限公司	江苏南通二建集团有限公司、中天建设集团有限公司	徐州崑崙御 1 期	住宅	徐州市	176,774.61	15.20	13.82	90.92	尾盘车位	计划 2025 年完成车位销售	是
51	华润置地（泰州）有限公司	华润建筑有限公司	泰州万象城二期	商业	泰州市	-	-	-	-	持有购物中心	无	是
52	华润置地（昆山）发展有限公司	华润建筑有限公司	昆山国际社区五期写字楼	写字楼	昆山市	61,970.07	4.81	4.81	100.00	无	无	是
53	华润置地（苏州）建设有限公司	中厦建设集团有限公司	苏州太湖新城万象府三期	住宅	苏州市	182,481.03	13.95	13.95	100.00	无	无	是
54	华润置地（苏州）建设有限公司	江苏南通二建建设集团有限公司	苏州太湖新城万象府四期	住宅	苏州市	72,278.52	5.01	5.01	100.00	无	无	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月末已销售金额	可销售面积	已签约面积	销售进度	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	项目“五证”是否齐全
55	华润置地（苏州）实业有限公司	江苏南通二建建设集团有限公司、启东建筑集团有限公司	金悦湾二期	住宅	苏州市	298,041.85	15.44	15.44	100.00	无	无	是
56	合肥润展房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司/中建七局第二建筑工程有限公司	紫玥台项目	住宅	合肥市	208,367.96	21.72	19.50	89.78	尾盘车位及底复洋房	计划 2023 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
57	合肥润祥房地产开发有限公司	启东建设集团有限公司/四川招港建设有限公司	合肥万橡润府	住宅	合肥市	225,724.66	18.31	17.63	96.29	尾盘车位及位置不好房源	计划 2023 年销售完毕	是
58	合肥润置房地产开发有限公司	四川招港建设有限公司	合肥万橡华府 1 期	住宅	合肥市	124,003.72	12.19	10.53	86.38	尾盘车位及位置不好房源	计划 2023 年销售完毕	是
59	上海润翌房地产开发有限公司	上海润翌房地产开发有限公司	上海幸福里/奉贤南桥长租	住宅/自持	上海市	298,737.95	10.40	9.78	94.04	尾盘车位	剩余车位计划 2027 年清盘	是
60	上海佳晟房地产开发有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	云麓里项目	住宅	上海市	468,451.00	13.44	11.91	88.62	尾盘住宅+车位	2024 年四季度	是
61	华润置地（无锡）开发有限公司	上海建工七建集团有限公司、中兴建设有限公司	无锡江南府 3 期	住宅	无锡市	240,492.19	17.83	17.83	100.00	车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
62	华润置地（无锡）开发有限公司	南通五建控股集团有限公司	无锡江南府 4 期	住宅	无锡市	63,421.52	3.61	3.61	100.00	车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
63	徐州铭圣房地产开发有限公司	华新建工集团有限公司	徐州和平路万象府一期	住宅、商业	徐州市	140,739.48	15.45	15.44	99.94	尾盘车位和商铺	2022 年底已清盘，目前剩余商铺包销款共计约 0.2 亿未回款，计划三季度回款	是
64	徐州铭圣房地产开发有限公司	南通六建建设集团有限公司	徐州和平路万象府二期	住宅、商业	徐州市	137,610.33	12.70	12.68	99.84	尾盘车位和商铺	2022 年底已清盘，目前剩余商铺包销款共计约 0.2 亿款	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
											未回款，计划三季度回	
65	徐州盛玺房地产开发有限公司	江苏弘扬建设工程有限公司、江苏江都建设集团有限公司	徐州崑崙御 2 期	住宅	徐州市	239,998.64	19.76	17.93	90.74	尾盘车位	计划 2025 年完成车位销售	是
66	温州润杰房地产开发有限公司	常升建设集团有限公司/浙江至方建设有限公司	温州鹿岛万象天地	住宅、商业	温州市	649,580.88	33.09	32.64	98.64	尾盘车位	计划 2023 年完成尾盘销售及资金回笼	是
67	润沃房地产开发经营(上海)有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	上海芦恒路项目	长租	上海市	-	-	-	-	持有项目	无	是
68	杭州润地亚运村开发有限公司	上海建工七建集团有限公司/浙江杰立建设集团有限公司	杭州亚奥城 2 期	公寓、商业街	杭州市	441,016.00	15.13	11.59	76.60	车位/底商/公寓待售	计划 2024 年 1 季度完成公寓销售及资金回笼、2025 年 4 季度完成车位销售及资金回笼、2026 年 4 季度完成商业街销售及资金回笼	是
69	杭州润地亚运村开发有限公司	中建三局集团有限公司	杭州亚奥城 3 期	写字楼、购物中心、酒店	杭州市	111,701.00	4.98	4.49	90.16	车位写字楼待售	计划 23 年-26 年销售回款完毕	是
70	常州润泓房地产开发有限公司	江苏成章建设集团有限公司	常州紫云府项目	住宅	常州市	162,748.59	9.47	9.02	95.25	车位+零星住宅+商铺	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
71	徐州铭圣房地产开发有限公司	启东建筑集团有限公司/麦田建设工程(上海)有限公司	徐州公元九里一期	住宅	徐州市	126,110.77	12.50	11.54	92.32	尾盘车位	剩余车位 300 个，暂无清盘计划	是
72	南通润腾房地产开发有限公司	盐城麦田建设工程有限公司(上海)有限公司、启东建筑集团有限公司	南通悦府	住宅	南通市	377,787.93	14.73	13.96	94.77	尾盘车位、住宅	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
73	杭州润城房地产开发有限公司	江苏南通二建集团有限公司/杭州通达集团有限公司	臻城幸福里一期	住宅	杭州市	614,936.41	25.41	24.02	94.53	尾盘车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
74	合肥润创房地产开发有限公司	中天建设集团有限公司/华新 建工集团有限公司	合肥昆仑府	住宅	合肥市	363,390.96	19.70	17.99	91.32	公建难 去化产 品	计划 2023 年销售完 毕	是
75	合肥润置房地产开发有限公司	四川招港建设有限公司	合肥万橡华府 2 期	住宅	合肥市	157,395.50	14.19	11.87	83.65	尾盘车 位	计划 2023 年销售完 毕	是
76	华润置地南京发展有限公 司	上海建工二建集团有限公司	南京华润国际社区 3 期	住宅	南京市	470,031.06	17.34	16.61	95.79	尾盘车 位/人才 房	计划 2026 年 4 季度 完成尾盘销售及资 金回笼	是
77	徐州铭圣房地产开发有限 公司	中建三局城建有限公司	徐州公元九里二期	住宅	徐州市	118,958.25	11.36	10.40	91.55	尾盘车 位	计划 2024 年清盘	是
78	南京润渤房地产开发有限 公司	南通市达欣工程股份有限公 司	南京棠宁府项目 1 期	住宅	南京市	80,052.53	6.02	4.02	66.78	尾盘	计划 2024 年清盘	是
79	润灏房屋租赁(上海)有限 公司	江苏中南建筑产业集团有限 责任公司	马桥长租项目	长租公寓	上海市	-	-	-	-	持有项 目		是
80	嘉兴润桐置业有限公司	浙江博元建设施工股份有限 公司	桐乡杨家门一期	住宅/办公	桐乡市	33.94	18.50	17.45	94.32	尾盘车 位	计划 23 年 4 季度全 部销售回款	是
81	华润置地(苏州)实业有限 公司	江苏泽丰建设集团有限公司、 锦汇建设集团有限公司	苏州悦景湾	住宅	苏州市	445,351.71	20.30	16.56	81.58	车位+零 星住宅	计划 2024 年 4 季度 完成尾盘销售	是
82	华润置地(苏州)地产置 业有限公司	江苏泽丰建设集团有限公 司、南通五建控股集团有限公 司	湖湾天地一期住宅	住宅	苏州市	247,136.30	14.59	12.14	83.21	车位+零 星住宅	计划 2024 年 4 季度 完成尾盘销售	是
83	华润置地(苏州)地产置 业有限公司	中建三局城建有限公司	湖湾天地二期商业	商业	苏州市	30,570.22	6.77	2.09	30.87	车位+商 铺	计划 2024 年 4 季度 完成尾盘销售	是
84	无锡润祥房地产开发有限 公司	华新建工集团有限公司	无锡蠡湖置地中心 1 期	住宅/商铺	无锡市	35,536.90	4.89	4.13	84.46	车位+商 铺	计划 2024 年 4 季度 完成尾盘销售	是
85	江门市润地房地产有限公 司	浙江东阳建工集团有限公司	江门万象华府	住宅、底商	江门市	85,841.00	14.72	9.83	66.78	住宅底 商待售	持续销售	是
86	佛山市润锦房地产开发有 限公司	福建六建集团有限公司	佛山南庄玖悦	住宅、商业	佛山市	62,084.95	5.69	-	-	待售	持续销售	是
87	肇庆市润增置业有限公司	佳邦建设集团有限公司	肇庆观山悦园	住宅、商业	肇庆市	38,984.58	6.66	-	-	待售	持续销售	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
88	湛江市润投房地产有限公司	中建三局集团有限公司	湛江桃源里项目	住宅、商业	湛江市	234,932.88	34.89	26.14	74.92	待售	持续销售	是
89	南宁润颐五象房地产有限公司	中天建设集团有限公司	悦年华	住宅、商业、养老	南宁市	164,185.76	20.57	13.91	67.62	尾盘车位/底商待售等	持续销售	是
90	广州润康养老发展有限公司	-	悦年华颐养中心	养老	广州市	-	-	-	-	代建项目	-	-
91	广州市润悦房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	广州润府	住宅	广州市	88,990.97	2.96	2.55	86.15	住宅去化较慢，车位待售	持续销售	是
92	福清市润投房地产开发有限公司	中建海峡建设发展有限公司、福建六建集团有限公司	福清中央公园	住宅、底商	福清市	350,148.32	32.60	28.43	87.21	尾盘车位	计划 2023 年完成尾盘销售及资金回笼	是
93	福州市润投房地产有限公司	中建海峡建设发展有限公司	福州华润乌山府	住宅、办公	福州市	96,366.34	7.85	5.39	68.66	返迁住宅、办公	根据政府返迁款回笼进度陆续签约	是
94	厦门润投房地产开发有限公司	厦门中联永亨建设集团有限公司、福建省岩田基建工程技术有限公司	厦门紫云府	住宅、商业	厦门市	109,763.29	6.37	6.37	100.00	已清盘	-	是
95	广西联合佳成置业有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司、广西建工第五建筑工程集团有限公司	24 城	住宅、商业	南宁市	465,677.12	65.67	63.75	97.08	尾盘车位	持续销售	是
96	南宁华润置地北湖房地产有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司	南宁置地广场	住宅、商业	南宁市	503,445.29	54.31	50.96	93.83	尾盘车位	持续销售	是
97	佛山市顺德区润穗房地产开发有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	佛山悦里项目	住宅底商	佛山市	506,493.00	28.99	-	-	待售	持续销售	是
98	重庆华润置地渝新房地产有限公司	西南建工集团有限公司、四川省第四建筑工程公司	重庆琨瑜府	住宅、商业	重庆市	227,420.14	31.59	26.03	82.40	尾盘车位/底商	计划 2028 年完成尾盘销售及资金回笼	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月末已销售金额	可销售面积	已签约面积	销售进度	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	项目“五证”是否齐全
99	重庆华润置地隆盛房地产有限公司	中兴建设有限公司	重庆澜山望 2 期	住宅、商业	重庆市	116,609.21	15.24	13.70	89.90	尾盘车位/底商	计划 2025 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
100	成都润星置业有限公司	华润建筑有限公司成都分公司	成都琨瑜府项目	住宅	成都市	141,671.39	14.11	11.99	84.98	尾盘车位/高层住宅	计划 2025 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
101	兰州润泽置地有限公司	中建三局集团有限公司	兰州誉澜山 1 期	住宅/商业	兰州市	207,235.93	23.20	20.54	88.53	尾盘车位/高层住宅	计划 2026 年完成尾盘销售及资金回笼	是
102	重庆华润置地隆盛房地产有限公司	四川省佳宇建设集团有限公司、隆生国际建设集团有限公司	重庆澜山望 3 期	住宅、商业	重庆市	228,537.06	29.36	23.52	80.11	尾盘车位/底商	计划 2025 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
103	兰州润泽置地有限公司	南通宏华建筑安装有限公司	兰州未来城市 1 期	住宅/商业	兰州市	158,582.52	25.49	19.70	77.29	尾盘车位/高层住宅	计划 2024 年完成尾盘销售及资金回笼	是
104	赣州润地置业有限公司	山河建设集团有限公司	赣州万橡府一期	住宅	赣州市	105,785.00	17.21	15.79	91.75	剩余车位	目前剩余 547 万车位未销售，加快销售回款	是
105	赣州润地置业有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	赣州万橡公馆	住宅	赣州市	56,613.00	6.42	5.89	91.74	已清盘	已清盘完毕，剩余 40 万车位	是
106	长沙润利房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司	长沙琨瑜府	住宅/商业	长沙市	145,212.60	14.62	14.48	99.04	尾盘车位/底商/公寓待售	加快销售回款	是
107	河南京润万象房地产开发有限公司	中天建设集团有限公司	郑州紫云府	住宅/商业	郑州市	225,150.22	12.17	12.17	-	无	无	是
108	河南天地康健置业有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	新乡平原府	住宅/商业	新乡市	61,453.24	11.37	9.70	85.31	目前平原洋房产品为去化难点产品	计划完成尾盘销售及资金回笼	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月 末已销售金额	可销售 面积	已签约面 积	销售进度	未销售 原因	销售安排及资金回 笼计划	项目“五 证”是否 齐全
109	武汉润展房地产开发有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	公园里项目	住宅	武汉市	63,036.47	9.95	9.35	93.97	住宅、 车位待 售	2023 年加大剩余住宅和车位的销售	是
110	湖北联辰房地产开发有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	梧桐湖国际社区（联辰）	住宅	鄂州市	92,602.95	25.28	10.88	43.04	住宅、 车位待 售	2023 年加大剩余住宅和车位的销售	是
111	许昌华置房地产开发有限公司	中建二局第二建筑工程有限公司	许昌紫云府 1 期	住宅	郑州市	83,425.27	15.19	13.24	87.16	住宅未 售主要原因是 面积段较大房屋 总价超当地愿支付 的水平	计划 2023 年二季度启动分销加速去化	是
112	河南康隆置业有限责任公司	中铁十七局	郑州琨瑜府 2 期	商业	郑州市	2,782.35	3.89	-	-	剩余少量公寓 商铺（出租中）	计划 23 年 3 月去化	是
113	武汉润雪房地产开发有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	武汉二十四城 1 期	住宅	武汉市	377,516.57	44.02	32.24	73.24	因市场环境不好， 周围楼盘竞争激烈， 导致部分货值待售	住宅预计 2023 年完成清盘	是
114	赣州润地置业有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	赣州万橡府二期	住宅	赣州市	122,357.00	19.85	18.70	94.21	剩余车位	目前剩余 616 万车位未销售，加快销售回款	是

序号	项目主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2023 年 3 月末已销售金额	可销售面积	已签约面积	销售进度	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	项目“五证”是否齐全
115	河南润正房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	郑州凯旋门	住宅	郑州市	286,268.34	16.04	15.71	97.94	尾盘持续销售中	2023 年清盘	是
116	东莞市润溪房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	东莞润溪山	住宅/商业/车位	东莞市	195,898.23	8.65	8.65	100.00	无	无	是
117	东莞市润石房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	东莞公元九里	住宅/商业/车位	东莞市	264,682.08	14.35	14.35	100.00	无	无	是
118	东莞市润平房地产有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司	东莞幸福里	住宅/车位	东莞市	73,657.32	4.35	4.35	100.00	无	无	是
119	汕头市华润置地地产发展有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	汕头华润中心	住宅、公寓、写字楼、商业综合体	汕头市	487,823.87	32.50	28.13	86.55	尾盘车位/底商/公寓待售等	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
120	深圳市润朗房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	深圳公园九里	住宅	深圳市	371,397.76	8.06	8.06	100.00	剩余住宅一套（退房）	年初未回款计划在 2022 年全部回款。未售底商根据销售情况回款。	是
121	揭阳祥越实业投资有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	揭阳榕江悦府项目	住宅	揭阳市	25,037.81	5.90	3.79	64.24	亏损封盘	封盘	是
122	东莞市润合房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	东莞万象府	住宅、办公、独立商业、底商、车位、安置住宅、安置办公、安置独立商业、安置底商、安置车位	东莞市	997,163.00	38.51	36.21	94.03	尾盘	计划 2023 年 2 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
合计						25,633,210.82	1,957.24	1,685.16				

（5）主要在建项目

截至 2023 年 3 月末，公司总投资金额 30 亿元以上等主要在建开发项目情况如下表所示：

单位：万平方米、万元、%

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
1	呼和浩特置地中心2期	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	华润建筑有限公司	呼和浩特市	办公/持有	2021年5月	2024年10月	28.49	317,121.00	161,649.94	50.97	45,162.00	110,309.06	-	股东借款/银行借款
2	大连瑞府项目1期	大连润新房地产有限公司	大连宏帝建设发展有限公司	大连市	住宅/商业	2021年1月	2023年9月	18.95	355,312.44	301,557.01	84.87	29,123.49	30,118.49	-	自有资金/股东借款/银行借款
3	沈阳昭华里项目一期	沈阳润地房地产有限公司	大连常瑞集团有限公司、大连长隆建设工程有限公司	沈阳市	住宅	2020年5月	2022年11月/2023年5月	25.62	339,712.39	245,184.34	72.17	46,627.17	47,900.89	-	股东借款
4	沈阳时代之城1期	沈阳润投房地产开发有限公司	大连常瑞集团有限公司、沈阳华强建设集团有限公司	沈阳市	住宅	2021年4月	2023年10月	35.10	359,270.00	268,761.70	74.81	36,164.11	38,009.29	12,042.29	自有资金
5	理想国	北京梓文房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司、中国新兴建筑工程有限责任公司	北京市	住宅/商业/办公等	2018年6月及2019年5月	2024年12月	35.92	599,595.22	587,553.37	97.99	8,196.00	3,233.19	-	自有资金、开发贷、股东借款
6	和光瑞府	北京顺和润致置业有限公司	中建五局集团有限公司、中建四局集团有限公司	北京市	住宅/商业/办公等	2021年8月	2023年12月	37.48	1,271,836.00	999,986.00	78.63	91,406.00	60,608.00	14,345.00	自有资金、开发贷、股东借款
7	北京市丰台区天誉项目	北京合盛润景置业有限公司	江苏扬建集团有限公司	北京市	住宅	2020年11月	2024年3月	14.25	966,058.00	758,840.00	78.55	105,061.00	86,205.00	15,952.00	自有资金、股东借款
8	杭州亚奥城1期	杭州润地亚运村开发有限公司	中建八局第一建设有限公司	杭州市	住宅、商业街	2020年10月	2023年12月	24.46	419,094.21	346,018.57	82.56	55,808.97	-	-	自有资金/银行借款/股东借款
9	臻城幸福里	杭州润城房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司	杭州市	写字楼/商业	2020年4月	2023年3月	27.30	488,932.25	380,592.42	77.84	65,804.24	42,535.59	-	自有资金/银行借款/股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
10	桐乡杨家门置地中心	嘉兴润桐置业有限公司	嘉兴润桐置业有限公司	桐乡市	住宅/写字楼	2020年5月	2022年12月	24.44	307,077.85	201,679.00	65.68	63,046.00	9,829.00	-	自有资金
11	华润阜阳中心	阜阳润置房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司/中奥建设集团有限公司/南通四建建设集团有限公司/北京城建集团有限责任公司/中国建筑第七工程局有限公司/中信国安建工集团有限公司/中国一冶集团有限公司/中国建筑第二工程局有限公司/中天建设集团有限公司	阜阳市	住宅/商业/办公	2019年4月	2024年2月	171.62	795,335.00	727,299.58	91.45	45,729.81	48,461.29	43,462.34	自有资金/股东借款
12	下车门悦府	义乌市润隆商业管理有限公司	越烽建设集团有限公司、杭州通达集团有限公司	义乌市	住宅-可售、商业街	2020年9月	2023年4月	23.18	381,914.21	310,627.62	81.33	133,965.96	113,393.78	22,226.06	自有资金/股东借款
		义乌市润隆商业管理有限公司	华润建筑有限公司		住宅-可售、购物中心-自持	2021年10月	2024年3月	28.83	456,114.00	257,814.78	56.52				
13	江阴江湾城项目	江阴润澄房地产开发有限公司	江苏广宇建设集团有限公司/华新建工集团有限公司	无锡市	住宅	2020年12月	2024年8月	64.52	801,681.00	581,523.66	72.54	53,264.98	57,182.15	44,492.65	自有资金、贷款
14	温州悦未来	温州润茂房地产开发有限公司	广拓建设有限公司	温州市	住宅	2021年8月	预计2023年10月	16.66	337,143.00	282,935.00	83.92	24,026.00	40,830.00	5,848.00	自有资金/银行借款/股东借款
15	南京置地中心项目	南京润玺房地产开发有限公司	华新建工集团有限公司/江苏南通二建集团有限公司	南京市	住宅/商业/办公等	2021年12月	2023年12月	111.63	1,740,000.00	890,337.00	51.17	161,238.00	396,824.00	205,980.00	自有资金/股东借款
16			华新建工集团有限公司		住宅	2021年9月	2024年1月	27.94	598,106.27	479,164.59	80.11	101,940.00	224,142.00	117,751.00	

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
	杭城未来中心	杭州润汀商业地产有限公司	浙江耀厦控股集团有限公司	杭州市	住宅、持有公寓	2022 年 1 月	2024 年 1 月	23.46	548,119.40	416,507.26	75.99				自有资金/ 银行借款/ 股东借款
			浙江杰立建设集团有限公司		写字楼	2022 年 1 月	2024 年 9 月	9.10	193,857.34	154,186.29	79.54				
			暂未定		商业	/	2025 年 1 月	41.56	638,121.90	309,008.74	48.42				
17	南京润淮府	南京润鼎房地产开发有限公司	南通五建控股集团有限公司	南京市	住宅	2022 年 1 月	2024 年 8 月	11.03	345,626.89	276,355.00	79.96	38,895.00	48,997.00	2,118.00	自有资金/ 股东借款
18	宁波东境润府	宁波润盛房地产开发有限公司	宁波市新亚建设有限公司	宁波市	住宅/商业	2022 年 4 月	2024 年 8 月	12.78	342,882.00	256,796.08	74.89	51,860.02	35,725.90	-	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
19	昆山润樾庭	昆山博凯置业有限公司	江苏泽丰建设集团有限公司、锦汇建设集团有限公司	苏州市	住宅/商业	2022 年 6 月	2024 年 8 月	20.69	360,000.00	235,188.00	65.33	30,837.00	35,554.00	3,499.00	自有资金/ 股东借款
20	嘉兴未来城市	嘉兴润升建设开发有限公司	博元建设集团股份有限公司	嘉兴市	住宅/商业	2021 年 4 月	2023 年 6 月	34.95	396,735.00	248,752.00	62.70	108,022.00	10,982.00	-	自有资金/ 股东借款
21	杨家门二期	桐乡润创建设开发有限公司	巨匠建设集团股份有限公司	桐乡市	住宅/商业	2022 年 3 月	2024 年 12 月	47.66	484,541.00	248,929.00	51.37	72,950.00	114,207.90	48,454.10	自有资金/ 股东借款
22	杭樾润府	杭州润耀房地产开发有限公司	浙江耀厦控股集团有限公司	杭州市	住宅	2021 年 12 月	2024 年 8 月	17.13	402,000.00	333,394.40	82.93	40,000.00	40,000.00	-	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
23	杭曜置地中心	杭州润杭商业地产有限公司	浙江坤兴建设有限公司	杭州市	住宅	2022 年 8 月	2025 年 1 月	18.52	445,131.67	347,980.81	78.17	18,288.88	24,467.66	23,105.77	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
			华新建工集团有限公司	杭州市	住宅	2022 年 8 月	2025 年 3 月	24.96	507,761.02	383,110.90	75.45	20,862.10	27,910.23	26,356.72	自有资金/ 银行借款/ 股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
			暂未定	杭州市	写字楼	2022 年 12 月	2025 年 12 月	31.68	577,300.51	316,127.99	54.76	29,068.86	42,644.11	40,270.50	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
24	华润金陵中心	华御航（南京）房地产开发有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	南京市	住宅/商业/办公等	2020 年 5 月	2023 年 12 月 /2024 年 12 月	95.89	1,300,000.00	862,600.24	66.35	106,172.82	216,395.03	112,940.37	自有资金/ 股东借款
25	前滩润璟	上海德泽置业有限公司	江苏泽丰建设集团有限公司	上海市	住宅/商业	2023 年 3 月	2025 年 4 月	13.29	635,462.82	298,544.59	46.98	60,741.30	87,727.18	73,461.14	自有资金/ 银行借款
26	海棠河一期配套住宅 1 期	三亚润投投资有限公司	总包尚未定标	三亚市	住宅	2023 年 3 月	2026 年 10 月	31.06	668,839.00	234,818.95	35.11	745,700.04	452,665.73	403,782.01	股东注资& 自筹
27	南宁西园悦府	南宁西园润成房地产开发有限公司	一期：中建八局第二建设有限公司 二期：中国建筑第七工程局有限公司	南宁市	住宅、商铺	2018 年 10 月	一期：2022 年 6 月 二期：2023 年 12 月	50.95	498,022.32	322,390.00	64.73	35,730.00	17,653.00	7,296.00	银行借款
28	柳州静兰项目	柳州轨道润投置业发展有限公司	中建八局第二建设有限公司、中科建工集团有限公司	柳州市	住宅、别墅、公寓	2020 年 4 月	2026 年 8 月	115.48	722,569.00	510,967.00	70.72	39,247.00	32,666.00	90,099.00	自有资金& 股东借款
29	柳州置地广场	柳州润柳置业开发有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司、中建八局第二建设有限公司	柳州市	住宅、商业、酒店	2019 年 4 月	2025 年 7 月	92.06	463,664.00	309,114.20	66.67	19,275.55	8,148.00	6,371.00	自有资金& 股东借款
30	公园上城项目	广州臻通实业发展有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	广州市	住宅	2020 年 10 月	1 期：2023 年 3 月 2.1 期 2026 年 1 月 2.2 期、3 期 停缓建	86.28	1,562,942.00	670,894.21	42.93	93,882.13	132,465.00	92,384.00	自有资金/ 银行借款/ 股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
31	广州金沙瑞府	广州市润尚房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	广州市	住宅	2021年8月	2024年2月	12.33	348,129.00	246,717.91	70.87	31,854.74	32,104.00	10,928.00	自有资金
32	驹荣路商住项目	佛山市润峰房地产有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	佛山市	住宅、商业	2022年3月	2026年10月	58.09	808,057.00	425,710.65	52.68	56,402.00	117,868.00	153,360.00	自有资金&股东借款
33	珠海华润置地广场	珠海市润地房地产有限公司	中建八局第二建设有限公司	珠海市	住宅、商业	2021年7月	2024年7月	48.00	667,000.00	287,517.58	43.11	71,613.00	87,104.00	57,643.00	自筹&贷款
34	西安未来派 DK1	西安奥体中心控股有限公司	中建三局集团有限公司	西安市	酒店、公寓、商业	2019年8月	2023年3月	10.58	123,146.00	569,403.23	74.21	95,922.97	40,103.08	28,656.07	股东借款
35	西安未来城市（体控）1期 DK4	西安奥体中心控股有限公司	陕西建工第三建设集团有限公司	西安市	住宅	2020年3月	2022年10月	10.33	86,239.00						股东借款
36	西安未来城市（体控）1期 DK4-2/4-3	西安奥体中心控股有限公司	陕西建工第三建设集团有限公司	西安市	住宅	2021年6月	2023年9月	6.25	56,756.00						股东借款
37	西安未来城市（体控 II）2期 DK7	西安奥体中心控股有限公司	中铁五局集团建筑工程有限公司	西安市	住宅	2020年9月	2022年12月	19.30	337,327.00						股东借款
38	西安未来城市（体控 II）1期 DK8	西安奥体中心控股有限公司	中建五局第三建设有限公司	西安市	住宅	2020年4月	2022年7月	11.37	163,791.33						股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
39	西安未来城市（体控 II）1 期 DK9	西安奥体中心控股有限公司	中建五局第三建设有限公司	西安市	住宅	2020 年 4 月	2022 年 7 月	6.78							股东借款
40	西安悦府项目	西安中央文化商务区控股有限公司	中建三局集团有限公司	西安市	地下室（销售-非人防）、住宅-小高层、底商-地上商业、独立商业-地上商业	2018 年 4 月	2023 年 4 月	30.16	356,400.00	306,105.91	85.89	35,295.06	14,999.03	-	股东借款
41	西安 CCBP 项目	西安中央文化商务区控股有限公司	中建五局第三建设有限公司	西安市	高层住宅、写字楼、住宅底商、地下非人防车位	2020 年 8 月	2023 年 12 月	80.52	781,700.00	304,649.32	38.97	93,760.67	143,556.36	91,536.70	股东借款/银行借款
42	西安 217 亩	西安国际港务区润泽房地产有限公司	陕西建工第三建设集团有限公司	西安市	高层住宅、住宅底商、地下非人防车位、购物中心	2020 年 11 月	2023 年 8 月	14.44	547,188.00	273,864.26	50.05	46,159.00	64,532.28	41,895.11	股东借款
43	西安沣西 115 亩	西安润新房地产有限公司	中建七局第四建设有限公司	西安市	住宅	2021 年 7 月	2023 年 10 月	28.26	424,635.07	284,472.80	66.99	13,945.00	30,898.14	17,537.48	自有资金
44	九悦项目	贵阳润泽置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	贵阳市	住宅	2020 年 11 月	2024 年	47.93	508,385.00	309,501.79	60.88	30,157.08	69,287.86	70,668.47	总部借款/注册资本金
45	悠山悦景	贵阳润林置业有限公司	一标段：重庆两江建筑工程有限公司、二标段：四川航天建筑工程有限公司	贵阳市	住宅	2019 年 10 月	2024 年 7 月	46.30	462,000.00	360,242.19	77.97	9,469.71	11,556.31	3,748.31	总部借款/注册资本金
46	成都锦江上院	成都华锦铭弘实业有限公司	建泰建设有限公司	成都市	住宅、车位	2022 年 11 月	2025 年 4 月	27.05	478,077.00	322,294.00	67.41	45,000.00	52,704.00	41,423.00	自有资金/股东借款
47	西安港悦府	西安飞和房地产开发有限公司	中建七局第四建设有限公司	西安市	住宅	2022 年 8 月	2024 年 11 月	71.64	564,617.68	316,517.04	56.06	29,033.00	93,315.30	78,352.00	股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
48	长沙置地中心	长沙润置房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司	长沙市	商业	2019年5月	2023年12月	31.20	342,912.10	266,614.00	77.75	34,238.00	32,721.92	7,935.86	自有资金/股东借款
49	武汉瑞府	武汉润邦房地产开发有限公司	五矿二十三冶建设集团有限公司、浙江东源建设有限公司	武汉市	住宅	2021年	一、二批次2024年，三批次2026年	29.89	1,055,322.00	795,003.06	75.33	68,791.03	69,924.75	53,033.60	自有资金/股东借款/银行借款
50	武汉半岛九里	武汉润联志合房地产开发有限公司	中天建设集团有限公司（1标段）+湖北昆仑建设集团有限公司（2标段）+华润建筑有限公司（3标段）	武汉市	小高层，洋房，叠拼，商业，地下车位	2021年5月	2023年5月	26.09	390,849.00	310,055.07	79.33	27,092.63	15,178.00	-	股东借款
51	长沙悦府	长沙润城房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司/五矿二十三冶建设集团有限公司	长沙市	住宅/公寓	2021年8月	2025年12月	53.27	706,362.00	494,585.90	70.02	99,823.00	99,404.93	10,746.00	自有资金/股东借款
52	瑞府	郑州华泓房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	郑州市	住宅	2022年2月	2024年10月	20.62	347,635.58	249,822.66	71.86	64,119.13	62,771.20	-	自有资金/股东借款/银行借款
53	郑东万象城	郑州启润房地产开发有限公司	中建七局第四建设有限公司/河南诚宸建设工程有限公司/华润建筑有限公司/五矿二十三冶建设集团有限公司	郑州市	商业/住宅	2022年3月	2024年12月/2025年12月/2026年12月	102.94	1,404,797.00	885,065.35	63.00	194,121.79	200,797.35	171,585.19	自有资金/股东借款
54	长沙润府	长沙润悦房地产开发有限公司	湖北昆仑建设集团有限公司	长沙市	住宅/商业/写字楼	2023年2月	2026年12月	80.08	1,099,369.00	431,286.35	39.23	283,803.00	282,067.84	238,554.05	自有资金/银行借款/股东借款/信托融资等
55	东莞万象汇广场	东莞市万象松湖房地产有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	东莞市	商业	2019年8月	2023年12月	35.45	300,000.00	214,950.01	71.65	20,382.00	64,667.99	-	自有资金

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
56	深汕半山润府项目	深圳市润鹏置业发展有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市	住宅	2021 年 3 月	2023 年 5 月	22.40	499,286.42	232,389.00	46.54	94,405.00	96,809.00	59,181.00	自有资金/债务融资
57	深圳笋岗中心	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	深圳市	办公、物流、商业、公寓、住宅、保障房	2018 年 6 月	2023 年 7 月	44.70	920,471.00	832,651.60	90.46	61,648.91	25,486.96	-	自有资金
58	三九大酒店/深南一号项目	华润置地深南发展（深圳）有限公司	中建三局集团有限公司	深圳市	商业、办公及酒店	2018 年 12 月	2023 年 4 月	11.18	370,000.00	248,094.20	67.05	20,592.99	6,665.66	2,573.45	自有资金/银行借款
59	汕尾万象天地	汕尾市润兴房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	惠州市	住宅、公寓、办公楼、商业、购物中心	2019 年 5 月	2026 年 9 月	179.66	896,655.00	307,562.38	34.30	34,207.00	44,889.00	11,721.00	自有资金
60	深圳湾文化广场	深圳市润投咨询有限公司	深圳市坤盛达建设工程有限公司	深圳市	商业、办公、公寓	2020 年 8 月	2023 年 12 月	16.60	1,143,306.00	701,035.59	61.32	88,512.98	173,422.00	47,254.40	自有资金
61	曦江润府	惠州市润衡房地产有限公司	华润建筑有限公司	惠州市	住宅	2020 年 8 月	2023 年 4 月	46.50	854,340.00	419,948.00	49.15	108,397.00	29,225.00	4,861.00	自有资金
62	东莞华润置地中心	华润置地（东莞）有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	东莞市	住宅、办公、商业、车位、酒店	2021 年 9 月	2028 年 3 月	117.17	2,059,012.62	703,490.24	34.17	124,275.75	421,569.14	323,289.97	自有资金
63	深圳润峯云上	深圳市润昇房地产有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市	住宅、商铺	2021 年 10 月	2023 年 9 月	14.41	309,215.50	240,615.00	77.81	28,653.00	9,894.26	2,098.00	自有资金/银行借款/股东借款
64	深圳润曦府	深圳市润樾房地产有限公司	深圳市南华岩土工程有限公司	深圳市	住宅、商铺	2022 年 5 月	2024 年 9 月	15.21	320,736.21	249,225.85	77.70	35,815.09	18,591.00	12,317.57	自有资金/银行借款/股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/业主方	项目施工方	项目所在地	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至2023年3月末	投资进度	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	投资计划（2025年）	项目建设资金来源
65	深圳超核中心	深圳市润北房地产有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市	住宅、写字楼	2022年9月	2026年10月	59.11	1,275,000.00	870,429.50	68.27	56,619.00	128,967.00	117,324.00	自有资金/银行借款/股东借款
66	深圳润曜府	深圳市润铁房地产咨询有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市	住宅、商铺	2022年9月	2024年11月	16.37	334,805.00	258,323.00	77.16	32,665.15	21,927.00	15,527.00	自有资金/银行借款/股东借款
67	深圳云上润府	深圳运瑞商务咨询有限公司	深圳市正大建业建筑工程有限公司	深圳市	住宅、商铺	2022年10月	2024年10月	18.28	376,000.00	286,060.54	76.08	29,947.00	38,622.98	16,993.26	自有资金/银行借款/股东借款
68	东莞松润府	东莞市松润房地产有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	东莞市	住宅、车位	2022年10月	2025年1月	29.23	677,087.81	497,423.80	73.47	64,902.00	81,110.00	21,126.00	自有资金/银行借款
69	东莞滨海广场	东莞市海润房地产有限公司	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	东莞市	住宅、购物中心、车位	2023年1月	2025年8月	33.25	535,574.00	292,734.58	54.66	62,255.00	140,227.00	21,465.00	自有资金/股东借款
合计								3,027.86	44,560,063.03	28,311,552.60		4,771,975.11	5,460,758.81	3,145,571.44	

注：西安悦府项目因建设过程中发现文物，预计竣工日期推迟至 2023 年 4 月。

公司已就上述主要在建项目取得以下项目批准文件：

序号	项目名称	审批文件
1	呼和浩特置地中心2期	1.《立项备案告知书》：呼发改备案字[2019]260号； 2.《不动产权证书》：蒙（2018）呼和浩特市不动产权第0086369号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第150104202100002号； 4.《建筑工程施工许可证》：150104202106030101； 5.《建设用地规划许可证》：地字第150101201000030号。
2	大连瑞府项目1期	1.立项批文号：大高经发函[2020]2号； 2.《不动产权证书》：辽（2021）大连高新园区不动产权第05900001号、辽（2021）大连高新园区不动产权第05900002号、辽（2021）大连高新园区不动产权第05900003号；

序号	项目名称	审批文件
		3.《建设工程规划许可证》：建字第210211202120005号； 4.《建设用地规划许可证》：地字第210211202020009号； 5.《建筑工程施工许可证》：210216202012310201； 6.环评批文号：20212102000000285（备案号）。
3	沈阳昭华里项目一期	1.立项批文号：沈浑发改备字〔2020〕43号； 2.《不动产权证书》：辽（2020）沈阳市不动产权第0271306号； 3.《用地规划许可证》：地字第210112202000009号； 4.《工程规划许可证》：建字第210112202000036号，建字第210112202000037号； 5.环评批文号：202021011200000077（备案号）。
4	沈阳时代之城1期	1.《不动产权证》：辽（2020）沈阳市不动产权第0761508号、辽（2020）沈阳市不动产权第0761432号、辽（2020）沈阳市不动产权第0760520号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第210104202000022号； 3.《工程规划许可证》：建字第210104202100004号、建字第210104202100007号； 4.《建筑工程施工许可证》：210104202104091017、210104202104281026； 5.发改委备案：沈大东（发）备（2020）16号； 6.环评备案：202021010400000061（备案号）。
5	理想国	1.立项批文号：京发改（核）[2017]306号； 2.《不动产权证书》：京（2018）昌不动产权第0000002号、京（2018）昌不动产权第0000004号、京（2018）昌不动产权第0000003号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第1101142017000212017规（昌）地字0014号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第11011420190001号2019规自（昌）建字0006号、建字第1101142018000432018规土（昌）建字0001号； 5.《建筑工程施工许可证》：[2018]施[昌]建字0035号110114201805250101； 6.环评批文号：昌环保审字[2018]0077号。
6	和光瑞府	1.《建筑工程施工许可证》：110113202108230301、110113202108190201、110113202108190101。
7	北京市丰台区天誉项目	1.《建筑工程施工许可证》：110106202212060101。
8	杭州亚奥城1期	1.《不动产权证书》：浙（2020）萧山区不动产权第0135279号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第330109202000399号、建字第330109202000400号、建字第330109202000402号、建字第330109202000157号； 3.《建筑工程施工许可证》：330109202012080101、330109202012080201、330109202012080301、330109202101270101。
9	臻城幸福里	1.《不动产权证书》：浙（2019）余杭区不动产权第0075273号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第330115201935002号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第33011520135009、建字第330110202035004号；

序号	项目名称	审批文件
		4.《建筑工程施工许可证》：330110201905090101、330110201905090201、330110202005190201、330110202009230201。
10	桐乡杨家门置地中心	1.《建设工程规划许可证》：建字第330483202000137号、建字第330483202000136（变2）号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第330483202000086号； 3.《建筑工程施工许可证》：330483202005260301、330483202005270101、330483202005260201； 4.环评批文号：202033048300000068（备案号）。
11	华润阜阳中心	1.立项批复：发改中心[2018]152号； 2.《不动产权证书》：皖（2018）阜阳市不动产权第0235532号、皖（2018）阜阳市不动产权第0236892号、皖（2018）阜阳市不动产权第0236891号、皖（2018）阜阳市不动产权第0236888号、皖（2018）阜阳市不动产权第0234787号、皖（2018）阜阳市不动产权第0237697号、皖（2018）阜阳市不动产权第0237694号、皖（2018）阜阳市不动产权第0237695号、皖（2018）阜阳市不动产权第0237696号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第341200201800129号、地字第341200201800130号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第341200201900076号、建字第341200201900054号、建字第341200201800249号、建字第341200201900108号、建字第341200202000066号、建字第341200202000002号、建字第341200201900141号； 5.《建筑工程施工许可证》：3412001905280101-SX-001、3412002006150102-SX-002、3412001901170101-SX-004、3412001901170101-SX-005、3412001901170101-SX-003、3412001901170101-SX-007、3412001901170101-SX-002、3412021907170001-SX-001、3412001901170101-SX-006。
12	下车门悦府	1.项目备案：项目代码：2020-330782-70-03-158660； 2.《不动产权证书》：浙（2020）义乌市不动产权第0040135号； 3.环评备案：备案号：202133078200000190。
13	江阴江湾城项目	1.立项批复：澄行审投核[2020]22号； 2.《不动产权证书》：苏（2021）江阴市不动产权第0038905号； 3.《建设用地规划许可证》：320281202000106号； 4.《建筑工程施工许可证》：32028120210120010、320281202101180201、320281202012110301； 5.《建设工程规划许可证》：320281202100011号、320281202050057、320281202050010； 6.环评备案：202032028100003462。
14	温州悦未来	1.项目备案：项目代码：2107-330302-04-01-363708； 2.《不动产权证》：浙（2021）温州市不动产权第0131225号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第330302202100028号； 4.《建筑工程施工许可证》：330302202109100101； 5.《建设工程规划许可证》：建字第330302202100085号。
15	南京置地中心项目	1.项目备案：宁发改备〔2021〕51号； 2.《不动产权证》：苏（2021）宁雨不动产权第0030677号、苏（2021）宁雨不动产权第0030676号、苏（2021）宁雨不动产权第0030675号、（2021）宁雨不动产权第0030673号、（2021）宁雨不动产权第0030670号、（2021）宁雨不动产权第0030690号、（2021）宁雨不动产权第0030669号、（2021）宁雨不

序号	项目名称	审批文件
		动产权第0030713号、（2021）宁雨不动产权第0030667号、（2021）宁雨不动产权第0030666号、（2021）宁雨不动产权第0030664号、（2021）宁雨不动产权第0030660号、（2021）宁雨不动产权第0030712号； 3.《建筑工程施工许可证》：320114202201101101、320114202112101101、320114202112101201； 4.《建设工程规划许可证》：建字第320114202100343号、建字第320114202100304号； 5.《建设用地规划许可证》：地字第3201142202100021号。
16	杭城未来中心	1.项目备案：2106-330110-04-01-203185； 2.浙（2021）杭州市不动产权第2061717号； 3.《建筑工程施工许可证》：330110202109140201；330110202109100201； 4.《建设用地规划许可证》：地字第330110202134008号； 5.《建设工程规划许可证》：建字第220110202134040号； 6.环评备案号：202133011000000324。
17	南京润淮府	1.项目备案：宁南管委备〔2021〕16号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第320104202010205号； 3.《建筑工程施工许可证》：320104202201101101； 4.《建设工程规划许可证》：建字第320104202100314号。
18	宁波东境润府	1.《不动产权证书》：浙(2022)宁波市鄞州不动产权第0094662号、浙(2022)宁波市鄞州不动产权第0094658号； 2.《建设工程施工许可证》：330212202204080201号。
19	昆山润樾庭	1.《土地证书》：苏（2022）昆山市不动产权第3021046号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第320583202200026号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第320583202200399号、建字第320583202200401号、建字第320583202200402号、建字第320583202200403号、建字第320583202200404号、建字第320583202200405号、建字第320583202200406号、建字第320583202200407号、建字第320583202200408号、建字第320583202200410号、建字第320583202200411号、建字第320583202200415号、建字第320583202200414号、建字第320583202200416号、建字第320583202200417号、建字第320583202200418号、建字第320583202200419号、建字第320583202200420号、建字第320583202200421号、建字第320583202200422号； 4.《建筑工程施工许可证》：320583202206020701号、320583202206020601号； 5.立项批复：昆高核准（2022）1号。
20	嘉兴未来城市	1.《不动产权证书》：浙（2021）嘉南不动产权第0019554号、浙（2021）嘉南不动产权第0019562号、浙（2021）嘉南不动产权第0019554号；浙（2021）嘉南不动产权第0019570号、浙（2021）嘉南不动产权第0019585号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第330402202100006号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第330402202100046号； 4.《建筑工程施工许可证》：330402202104090101、330402202104090201。
21	杨家门二期	1.《建设工程用地规划许可证》：地字第330483202200129号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第330483202200132号；

序号	项目名称	审批文件
		3.《建筑工程施工许可证》：330483202203220301、330483202203040301。
22	杭樾润府	1.浙（2022）杭州市不动产权第0052101号； 2.《建筑工程施工许可证》：33010520220316010； 3.《建设用地规划许可证》：地字第330105202200014号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第330101202200027号。
23	杭曜置地中心	1.浙（2022）杭州市不动产权第0196881号、浙（2022）杭州市不动产权第0196041号、浙（2022）杭州市不动产权第0195903号； 2.《建筑工程施工许可证》：330105202208160201、330105202208030101； 3.《建设工程规划许可证》：建字第330105202200016号、建字第330105202200015号。
24	华润金陵中心	1.《国有土地使用证》：苏（2020）宁秦不动产权第0022269号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第320104202018074号、地字第320104202010068号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第320104202012116号、建字第320104202050023号； 4.预售许可证：宁房销第2022100027W号、宁房销第2021100156W号、宁房销第2020100166W号、宁房销第2021100193W号、宁房销第2021100244W号、宁房销第2021100274W号。
25	前滩润璟	1.《建设项目规划土地意见书》：沪规划资源浦许设（2023）2号； 2.《建设工程规划许可证》：沪规划资源许建（2023）31号、沪规划资源许建（2023）32号、沪规划资源许建（2023）62号、沪规划资源许建（2023）70号； 3.《项目节能评估审查意见》：沪浦发改世能审（2023）1号。
26	海棠河一期配套住宅1期	《国有建设用地使用权出让合同》：合同编号SY20220024。
27	南宁西园悦府	1.项目备案：项目代码：2101-450105-04-01-763323； 2.《不动产权证书》：桂(2021)南宁市不动产权第0086531号。
28	柳州静兰项目	1.预售证：售房柳字第（2020）179号--售房柳字第（2020）183号，售房柳字第（2020）200号，售房柳字第（2020）207号。
29	柳州置地广场	1.项目代码：2019-450211-70-03-009188、2019-450211-70-03-009196、2019-450211-70-03-009194、2019-450211-70-03-009193、2019-450211-70-03-008581、2019-450211-70-03-008587、2019-450211-70-03-008582、2019-450211-70-03-008611、2019-450211-70-03-008785、2019-450211-70-03-008613、2019-450211-70-03-008590、2019-450211-70-03-008606、2019-450211-70-03-008603、2019-450211-70-03-009178、2019-450211-70-03-009185、2019-450211-70-03-009180、2019-450211-70-03-008608、2019-450211-70-03-008610、2019-450211-70-03-009172、2019-450211-70-03-009173、2019-450211-70-03-009155、2019-450211-70-03-009163、2019-450211-70-03-009159；

序号	项目名称	审批文件
		2.《不动产权证书》：桂（2019）柳州市不动产权第0135785号、桂（2019）柳州市不动产权第0097979号、桂（2019）柳州市不动产权第0138772号、桂（2019）柳州市不动产权第0138773号、桂（2019）柳州市不动产权第0135778号、桂（2019）柳州市不动产权第0097415号、桂（2019）柳州市不动产权第0135779号、桂（2019）柳州市不动产权第0135782； 3.《建设用地规划许可证》：地字第450201201900122号、地字第450201201900108号、地字第450200202000099号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第450202201900880号、建字第450202201900752号、建字第450202201900734号、建字第450202201900644号、建字第450202201900628号、建字第450202201900778号、建字第450202201900761号、建字第450202201900704号、建字第450202201900614号、建字第450202202001220号、建字第450202202001219号、建字第450202201901136号、建字第450202201901137号、建字第450202201901139号、建字第450202201901138号、建字第450202201901017号、建字第450202201901019号、建字第450202201901055号、建字第450202201901016号、建字第450202201901054号、建字第450202201901053号； 5.《建筑工程施工许可证》：编号LD450202201909090101、编号LD450202201908290601、编号LD450202201908290501、编号LD450202201908290401、编号LD450202201908290301、编号LD450202201909020101、编号LD450202201908300101、编号LD450202201908290201、编号LD450202201908290101、编号LD450202202005110201、编号LD450202202005110101、编号LD450202202001150301、编号LD450202202001150401、编号LD450202202001150101、编号LD450202202001150201、编号LD450202201909290201、编号LD450202201909290101、编号LD450202201910250301、编号LD450202201909240101、编号LD450202201910250201、编号LD450202201910250101； 6.环评备案号：20194502000100000048、201945020300000053、20204502000100000028、20194502000100000050。
30	公园上城项目	1.《不动产权证书》：粤（2021）广州市不动产权第10027303号； 2.《建设工程规划许可证》：穗规划资源建证【2020】7458号、穗规划资源建证【2020】7441号、穗规划资源建证【2020】7438号、穗规划资源建证【2021】348号、穗规划资源建证【2020】7435号、穗规划资源建证【2021】346号、穗规划资源建证【2021】350号、穗规划资源建证【2021】7026号； 3.《建筑工程施工许可证》：440183202101180401、440183202101180401、440183202101180401、440183202102100101、440183202101180401、440183202102100101、440183202102100101、440183202203140101。
31	广州金沙瑞府	1.立项批文号：2106-440111-04-01-746713； 2.《不动产权证书》：粤（2021）广州市不动产权第04023741号； 3.《建设用地规划许可证》：穗规划资源地证【2021】297号； 4.《建设工程规划许可证》：穗规划资源建证[2020]7438号、穗规划资源建证[2020]7435号、穗规划资源建证[2020]7441号、穗规划资源建证[2020]7458号、穗规划资源建证[2020]7459号、穗规划资源建证[2020]7460号、穗规划资源建证[2021]346号、穗规划资源建证[2021]348号、穗规划资源建证[2021]350号、穗规划资源建证[2021]351号； 5.《建筑工程施工许可证》：440111202201170201、440111202111040101、440111202108190401、440111202109300401、440111202201170101。
32	驹荣路商住项目	1.项目备案：2203-440606-04-01-756467； 2.《建设用地规划许可证》：地字第440606202200041号。
33	珠海华润置地广场	1.项目备案：2106-440402-0401-431814； 2.《建设用地规划许可证》：地字第440402202100098号；

序号	项目名称	审批文件
		3.《建设工程规划许可证》：建字第(高新)2021-056号、建字第(高新)2021-060号、建字第(高新)2021-061号、建字第(高新)2021-062号、建字第(高新)2021-069号、建字第(高新)2022-016号、建字第(高新)2022-042号、建字第(高新)2022建管042号。
34	西安未来派DK1	1.立项批文号：西港经发[2018]98号、西港经发[2018]15号、西港经发[2020]37号、西港经发[2020]36号、西港经发[2020]35号； 2.《不动产权证书》：陕（2018）西安市不动产第1501954号、陕（2018）西安市不动产第0000331号、陕（2018）西安市不动产第0000339号、陕（2020）西安市不动产第0378391号、陕（2020）西安市不动产第0215468号、陕（2020）西安市不动产第0215501号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第（2018）011号、地字第（2018）010号、地字第（2018）024号、地字第610111202020141GW号、地字第（2020）016号、地字第（2020）017号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第（2018）13号、建字第（2020）08号、建字第（2020）014号、建字第610111202030278GW号、建字第610101202030089GW号、建字第610101202030088GW号、建字第（2020）040号； 5.《建筑工程施工许可证》：610149201906250101号、610149202101110101号、610149202011030101号、610149202005280101号、610149201809260101号、610149202007270101号、610149202007270201号； 6.环评批文号：20206101000400000112号（备案号）、20206101000400000084号（备案号）、20206101000400000083号（备案号）、西港环批复[2018]7号、西港环批复[2020]1号。
35	西安未来城市（体控）1期DK4	
36	西安未来城市（体控）1期DK4-2/4-3	
37	西安未来城市（体控II）2期DK7	
38	西安未来城市（体控II）1期DK8	
39	西安未来城市（体控II）1期DK9	
40	西安悦府项目	1.立项批文号：市政办发[2019]25号； 2.《不动产权证书》：陕（2019）西安市不动产第0266798号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第（2018）06号、地字第（2019）05号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第（2018）19号、建字第610113202030318QJ号； 5.《建筑工程施工许可证》：610140201809170101号、610140202102260101号； 6.环评批文号：20186101000300000662（备案号）。
41	西安CCBD项目	1.开发资质：西建房暂[2018]0113号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第（2020）08号、地字第（2020）09号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第610113202030317QJ号；

序号	项目名称	审批文件
		4.《建筑工程施工许可证》：610140202101180101号； 5.环评批文号：20206101000300000052（备案号）； 6.《国有土地使用权证》：陕（2019）西安市不动产权证第0266798号。
42	西安217亩	1.开发资质：西建房暂[2020]0159号； 2.立项批文号：西港经发[2020]189号、西港经发[2020]188号、西港经发[2020]187号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第610111202120081GW号、地字第610111202120080GW号、地字第610111202120068GW号。
43	西安沣西115亩	1.项目备案确认书：项目代码：2105-611205-04-01-403560； 2.《不动产权证书》：陕（2021）西咸新区不动产权第0009578号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第611204202120004号； 4.《建设工程规划许可证》：西咸规建字第611204202130015。
44	九悦项目	1.项目备案证明：项目编码2020-520102-70-03-245753； 2.《不动产权证书》：黔（2021）贵阳市不动产权第0087454号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第520102202100007号； 4.《建设工程规划许可证》：筑规建字2021-0372号； 5.《建筑工程施工许可证》：5201022110200001-SX-001； 6.建设项目环境影响登记表：备案号：202052010200000797。
45	悠山悦景	1.立项批文号：2019-520113-70-03-143990； 2.《不动产权证书》：黔（2019）白云区不动产权第0017569号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第520000201811935号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第520000201811506号； 5.《建筑工程施工许可证》：5201131912270001-SX-001、5201132001070001-SX-001、5201131912120001-SX-001、5201132004090001-SX-001、5201131911280001-SX-001、5201132005080001-SX-001； 6.环评批文号：201952011300000120（备案号）。
46	成都锦江上院	1.项目备案证明：川投资备【2209-510104-04-01-883382】EGQB-0236号； 2.《建设用地规划许可证》：地字第510104202220613号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第510104202230988号； 4.《建筑工程施工许可证》：51010402211290101。
47	西安港悦府	1.立项批文号：西港发改发[2022]115号； 2.《不动产权证书》：陕（2022）西安市不动产权第0477418号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第610111202220230GW号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第610111202230456GW号； 5.《建筑工程施工许可证》：610149202211040101号。

序号	项目名称	审批文件
48	长沙置地中心	1.项目备案编号：开发改备[2018]57号； 2.《不动产权证书》：湘（2018）长沙市不动产权第0355501号； 3.《建设用地规划许可证》：建规[地]字第出[2018]0033号； 4.《建设工程规划许可证》：建规[建]字第建2[2019]0048号； 5.《建筑工程施工许可证》：430101201908050101、430101201905240101； 6.环评备案号：201843010500000096。
49	武汉瑞府	1.立项备案：登记备案项目代码：2103-420102-04-01-688768； 2.《不动产权证书》：鄂（2021）武汉市不动产权第0000775号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第武自规第[2021]015号； 4.《建设工程规划许可证》：武自规建[2021]060号； 5.《建筑工程施工许可证》：4201022021042200114BJ4002、4201022021042200114BJ4001。
50	武汉半岛九里	1.立项批文号：登记备案项目代码：2102-420118-89-01-520626； 2.《不动产权证书》：鄂（2021）武汉市东开不动产权第0030120号； 3.《建设工程规划许可证》：武自规（东开）建[2021]090号； 4.《建设用地规划许可证》：武自规（东开）地[2021]019号； 5.《建筑工程施工许可证》：4201982021062100114BJ4001、4201982021062100114BJ4002、4201982021062100114BJ4003。
51	长沙悦府	1.《建设用地规划许可证》：地字第430101202120036号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第430101202120202号； 3.《建筑工程施工许可证》：430191202203040101；430191202109260201； 4.环评备案号：202143010400000119。
52	瑞府	1.《不动产权证书》：豫（2022）郑州市不动产权第0043605号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第410100202200040（建筑）号； 3.《建筑工程施工许可证》：410170202205300101。
53	郑东万象城	《建设工程规划许可证》：建字第410100202200079(建筑)号。
54	长沙润府	1.立项批文号：天发改备[2022]168号； 2.《建设工程规划许可证》：建字第430101202310018号； 3.《建筑工程施工许可证》：430100202301160101；430100202302060101； 4.预售许可证：长住建售许字(2023)第0119号、长住建售许字(2023)第0120号、长住建售许字(2023)第0045号、长住建售许字(2023)第0046号、长住建售许字(2023)第0047号、长住建售许字(2023)第0048号、长住建售许字(2023)第0049号。
55	东莞万象汇广场	1.立项批文号：2019-441900-70-03-013500； 2.《不动产权证书》：粤(2020)东莞不动产权第0031319号、粤(2020)东莞不动产权第0031296号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第2020-85-1039号、建字第2020-85-1040号、建字第2020-85-1041号、建字第2020-85-1042号；

序号	项目名称	审批文件
		4.《建设用地规划许可证》：地字第2019-85-1014号； 《建筑工程施工许可证》：441900202009150301(松山湖)、441900202010141401(松山湖)、441900202010141501(松山湖)、441900202007140601(松山湖)。
56	深汕半山润府项目	1.立项备案：项目代码2102-441500-04-01-234714； 2.《不动产权证书》：粤（2021）深汕特别合作区不动产权第0000907号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第44152120211003号； 4.《建筑工程施工许可证》：441505202104280201（补）； 5.《建设工程规划许可证》：深规划资源建许字SS-2021-0008号、深规划资源建许字SS-2021-0009号、深规划资源建许字SS-2021-0010号、深规划资源建许字SS-2021-0011号。
57	深圳笋岗中心	1.《建设工程规划许可证》：深规划资源建许字HG-2019-0008（改1）号、HG-2019-0013（改1）号、HG-2019-0014（改1）号； 2.《建筑工程施工许可证》：2019-1155、2019-1156、2017-440300-70-03-50001401； 3.预售许可证：深房许字（2021）罗湖001号、深房许字（2020）罗湖003号。
58	三九大酒店/深南一号项目	1.《建筑工程施工许可证》：2018-0908。
59	汕尾万象天地	1.立项批文号：2019-441502-70-03-029964； 2.《不动产权证书》：粤(2019)汕尾市不动产权第0012386号、粤(2019)汕尾市不动产权第0012387号、粤(2019)汕尾市不动产权第0012388号、粤(2019)汕尾市不动产权第0012389号、粤(2019)汕尾市不动产权第0012390号； 3.《建设工程规划许可证》：建字第2020005号、建字第2020006号、建字第2020007号、建字第201915-1号、建字第201915-2号、建字第201915-3号、建字第2020008号、建字第2020009号、建字第2020010号； 4.《建设用地规划许可证》：地字第汕规[2019]011号（出让）号、地字第汕规[2019]010号（出让）号； 5.《建筑工程施工许可证》：441502201910240101、441502202004230101、441502202003250101。
60	深圳湾文化广场	1.社会投资项目备案：备案编号：深南山发改备案[2019]0575号； 2.《不动产权证书》：粤（2021）深圳市不动产权第0089988号； 3.《建设用地规划许可证》：深规划资源许NS-2020-0001号； 4.《建设工程规划许可证》：深规划资源建许字NS-2021-0044号； 5.《建筑工程施工许可证》：工程编号：2019-440305-70-03-10561501、2019-440305-70-03-10561502。
61	曦江润府	1.项目备案：2020-441302-70-03-070249； 2.《不动产权证书》：粤（2020）惠州市不动产权第0085865号； 3.《建设用地规划许可证》：地字第441302（2020）10141号； 4.《建设工程规划许可证》：建字第441302（2020）10856号、建字第441302（2020）10921号； 5.《建筑工程施工许可证》：441302202011050201、441302202103300201。

序号	项目名称	审批文件
		第2022-85-1231号、建字第2022-85-1232号、建字第2022-85-1233号、建字第2022-85-1234号、建字第2022-85-1235号、建字第2022-85-1236号、建字第2022-85-1237号; 5.《建筑工程施工许可证》: 441900202211260501(松山湖)、441900202211304601(松山湖)、441900202211304701(松山湖)、441900202211304801(松山湖)、441900202211304901(松山湖)、441900202211305001(松山湖)、441900202211305101(松山湖)、441900202211305201(松山湖)、441900202211305301(松山湖)、441900202211305401(松山湖)、441900202211305501(松山湖)、441900202211305601(松山湖)、441900202211305701(松山湖)、441900202211305801(松山湖)、441900202211305901(松山湖)、441900202211306001(松山湖)、441900202211306101(松山湖)、441900202211306201(松山湖)。
69	东莞滨海广场	1.项目备案: 2212-441900-04-01-749515; 2.《建筑工程施工许可证》: 441900202304130101(滨海湾)、441900202304130201(滨海湾)、441900202304130301(滨海湾)、441900202304130401(滨海湾)、441900202304130501(滨海湾)、441900202304130601(滨海湾)、441900202304130701(滨海湾)、441900202304130801(滨海湾)、441900202304130901(滨海湾)、441900202304131001(滨海湾)、441900202304131101(滨海湾)、441900202304131201(滨海湾)、441900202304131301(滨海湾)、441900202304131401(滨海湾)。

发行人房地产项目开发阶段业主方均为发行人或发行人子公司。

发行人房地产项目收入确认方式为: 发行人按照已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入, 房地产销售在房产完工并验收合格, 达到了销售合同约定的交付条件, 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现, 发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入合同负债科目, 待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

发行人房地产项目工程款支付及结算模式: 在项目开发阶段, 发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段支付款项, 而付款期限依赖多项因素, 包括供应商等级及结算规模。发行人一般于收到发票及付款细节 30 至 45 天内清偿款项, 而发票及付款细则一般于产品通过由公司及建设监理公司进行的相关质量控制检查程序后向公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件, 公司通常按施工进度每月付款, 并于相关项目竣工后六个月支付至总建筑成本的 90%-95%, 公司一般会保留其余 5%-10%作为两年期质保款项用作支付质量缺陷引致的维修费用, 发行人支付工程款项主要通过银行

转账/商业汇票方式结算。在项目销售阶段收到卖房款主要通过银行转账结算，主要包括购房人不少于购买价 30%的首付金额以及最高不超过 70%的银行按揭贷款。

(6) 主要拟建项目

截至 2023 年 3 月末，公司总投资金额 30 亿元以上主要拟建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目开发主体	项目类别	建设资金来源	项目建设期	预计总投资金额	累计完成投资金额-截至 2023 年 3 月末	投资计划（2023 年）	投资计划（2024 年）	投资计划（2025 年）	批文情况
1	沈阳时代之城 3 期	沈阳润投房地产开发有限公司	住宅	自有资金/股东借款	2025 年 10 月-2028 年 10 月	683,703.73	180,000.00	0.00	0.00	0.00	尚未获取
2	宁波市鄞州区	宁波泓鄞房地产开发有限公司	住宅/长租	自有资金/银行借款/股东借款	2022 年 10 月-2025 年 3 月	345,935.31	250,411.71	100,212.58	67,831.19	0.00	部分获取
3	温州市鹿城区	温州润滨房地产开发有限公司	住宅/办公	自有资金/银行借款/股东借款	2022 年 10 月-2025 年 12 月	574,729.00	350,047.33	215,540.60	77,105.00	111,536.23	部分获取
4	苏州市	苏州润泓置业有限公司	住宅	自有资金/股东借款	2023 年 5 月-2025 年 9 月	479,528.00	182,134.00	395,834.00	40,857.00	32,714.00	部分获取
合计						2,083,896.04	962,593.04	711,587.18	185,793.19	144,250.23	

(7) 主要股权转让项目

截至 2023 年 3 月末，公司主要股权转让项目情况如下：

序号	受让时间	城市	项目名称	受让目的	受让形式	定价依据	会计科目变化
1	2020 年 8 月	广州	增城新塘立交项目	开发收益	股权转让	根据市场评估公允价值	长投增加
2	2020 年 10 月	呼和浩特	呼和浩特置地中心	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加

序号	受让时间	城市	项目名称	受让目的	受让形式	定价依据	会计科目变化
3	2021 年 6 月	北京	北京永定府	引入新合作方	稀释股比	资产评估报告	无变化
4	2021 年 8 月	温州	温州鹿岛万象天地	获取收益	股权收购	项目股权收购协议	长投增加
5	2022 年 2 月	合肥	合肥市包河区葛大店商住项目	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
6	2022 年 7 月	宁波	宁波东境润府	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
7	2022 年 7 月	成都	成都锦江上院	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
8	2022 年 7 月	成都	成都锦官和鸣	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
9	2022 年 9 月	北京	缦云	获取收益	股权转让	资产评估报告	长投增加
10	2022 年 9 月	北京	天誉	获取收益	股权转让	资产评估报告	长投增加
11	2022 年 10 月	西安	西安港悦城	获取收益	股权转让	项目增资协议定价	长投增加
12	2022 年 12 月	佛山	佛山华润置地悦里	合作方退出	股权收购	根据市场评估公允价值	长投增加
13	2022 年 12 月	广州	广州润创科技园项目	我方和合作方退出	股转出售	根据市场评估公允价值	长投减少

（8）土地储备

截至 2023 年 3 月末，公司不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工并受到处罚的情形，公司无预计总投资额大于 30 亿元的土地储备情况。

2023 年 4 月至 2024 年 3 月 31 日，发行人新增土地储备情况如下表所示：

单位：万平方米、万元、万元/平方米

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额 (全口径)	容积率	楼面单价 (全口径)	截至 2024 年 3 月末 已交土地出让金 (权益口径)	后续出让金计划及资金来源	权益比例 (注)
1	太原市晋源区格盟项目	太原市	19.58	2023 年 4 月	住宅/商业/办公/车位	101,971.11	4.1	0.18	52,005.26	不适用	51%
2	上海市青浦区徐泾小溇港西住宅	上海市	6.32	2023 年 4 月	住宅/商业	301,520.00	1.2	3.98	301,520.00	不适用	100%
3	合肥市肥西县达益东住宅地块	合肥市	6.35	2023 年 4 月	住宅	65,830.02	2	2.05	39,592.12	股东借款	60%
4	长沙市岳麓区洋湖垸洋湖路住宅项目	长沙市	4.4	2023 年 4 月	住宅	69,793.00	2	0.79	35,635.18	自有资金	51%
5	广州市番禺区汉溪大道北 125 住宅	广州市	6.89	2023 年 4 月	住宅	841,455.00	4.48	3.34	357,618.80	股东借款	50%
6	广州市番禺区汉溪大道北 011 住宅	广州市	21.9	2023 年 4 月	住宅	827,425.00	4.48	3.22	175,828.03	股东借款	50%
7	南通市崇川区园林路东、世纪大道南(R23005)	南通市	7.66	2023 年 5 月	住宅	195,290.00	1.6	1.6	156,232.00	股东借款	80%
8	苏州姑苏平江新城文陵路西地块	苏州市	3.43	2023 年 5 月	住宅	144,967.00	2.2	1.92	144,967.00	不适用	100%
9	苏州市工业园区金堰路西住宅项目	苏州市	2.89	2023 年 5 月	住宅	162,716.00	2	2.45	162,716.00	不适用	100%
10	温州市核心片区洪殿单元 C-18 商住地块	温州市	6.53	2023 年 5 月	住宅/商业/公寓	274,000.00	2.81	1.49	139,740.00	不适用	51%
11	义乌市有机更新孝子祠地块二项目	义乌市	5.3	2023 年 5 月	住宅	351,343.00	2.8	2.76	179,184.93	不适用	51%
12	西安市大明宫片区大华 83 亩项目	西安市	5.53	2023 年 5 月	住宅	104,500.00	2	0.95	104,922.50	不适用	100%

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额 (全口径)	容积率	楼面单价 (全口径)	截至 2024 年 3 月末 已交土地出让金 (权益口径)	后续出让金计划及资金来源	权益比例 (注)
13	成都市高新区南中和 31 亩项目	成都市	2.08	2023 年 5 月	住宅	83,267.36	2	2	28,310.90	不适用	34%
14	长沙市雨花区沙湾住宅项目	长沙市	13.8	2023 年 5 月	住宅	381,311.00	3.1	0.89	305,234.56	自有资金	80%
15	武汉市江岸区花桥住宅项目	武汉市	2.2	2023 年 5 月	住宅	231,567.00	5.6	1.83	119,515.82	自有资金	51%
16	合肥市经开区繁华大道住宅项目	合肥市	11.42	2023 年 6 月	住宅	240,999.12	1.9	1.58	123,208.64	股东借款	51%
17	南宁市江南区五一中路商住项目二期	南宁市	4.72	2023 年 6 月	住宅	42,985.39	3.1	0.29	21,921.06	自有资金	51%
18	成都市锦江区金融城 29 亩项目	成都市	1.96	2023 年 6 月	住宅	101,593.53	2.5	2.07	34,541.80	不适用	34%
19	武汉市东湖高新区光谷一路住宅项目	武汉市	5.68	2023 年 6 月	住宅	150,360.00	2.4	1.1	150,360.00	自有资金	100%
20	武汉市江岸区金融街香港路住宅项目	武汉市	0.78	2023 年 6 月	住宅	23,000.00	1.57	1.89	23,000.00	自有资金	100%
21	杭州市拱墅区运河新城蒋家浜路东住宅地块	杭州市	3.74	2023 年 7 月	住宅	143,141.00	2.5	1.53	48,667.94	不适用	34%
22	宁波市鄞州区潘火板块宜兴路北住宅项目	宁波市	4.15	2023 年 7 月	住宅	170,247.44	2.4	1.71	86,826.19	不适用	51%
23	广州市天河区吉山仓住宅项目	广州市	5.37	2023 年 7 月	住宅	750,477.00	3.6/3.7	3.8	525,333.90	不适用	70%
24	上海市浦东新区绣川路	上海市	3.86	2023 年 8 月	住宅	298,422.00	2	3.87	298,422.00	不适用	100%
25	西安 258 亩	西安市	17.19	2023 年 9 月	住宅	245,316.00	2	0.71	125,111.22	不适用	51.00%
26	西安 237 亩	西安市	15.82	2023 年 10 月	住宅	308,670.00	2.5	0.78	308,670.00	不适用	100.00%
27	大连市中山区东港 F 住宅项目	大连市	3.32	2023 年 11 月	住宅/商业	95,478.00	2	1.44	47,739.00	自有资金/股东借款	100%

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额 (全口径)	容积率	楼面单价 (全口径)	截至 2024 年 3 月末 已交土地出让金 (权益口径)	后续出让金计划及资金来源	权益比例 (注)
28	成都龙泉 173 亩	成都市	0.16	2023 年 11 月	住宅	225,301.00	1.9	1.1	146,445.65	不适用	65.00%
29	闵行区江川紫竹江川 东路南 45-02 地块	上海市	3.92	2023 年 12 月	住宅	252,387.00	2	3.22	126,193.50	股东借款	100%
30	上海市嘉定区南翔板 块嘉程路南住宅地块	上海市	12.53	2023 年 12 月	住宅	891,445.00	2.4	3	891,445.00	股东借款	50%
31	三亚市海棠区海棠湾 住宅二期	三亚市	9.21	2023 年 12 月	住宅	219,550.00	2	1.21	120,303.90	注册资本金、 股东借款	90%
32	佛山市顺德区驹荣路 北路以东横八路以南 地块	佛山市	13.11	2024 年 1 月	住宅	193,800.00	1.5	1.26	38,760.00	注册资本金、 股东借款	100%
33	广州市天河区吉山仓 住宅项目二期	广州市	6.59	2024 年 2 月	住宅	644,876.00	2.9/3.6	37,736.32	51,030.00	注册资本金、 股东借款	100%
34	杭州市余杭区云城板 块龙湖天街北商住地 块	杭州市	2.63	2024 年 2 月	住宅/商业	161,896.00	2.7	2.28	11,112.00	股东借款	40%

注：权益比例系截至 2024 年 3 月末的情形。

2. 工程施工

最近三年及一期，公司工程施工的营业收入分别为 609,484 万元、531,006 万元、471,953 万元和 116,207.01 万元。公司自 2017 年开始有建筑、装修服务营业收入，并于 2018 年 5 月合并了同一控制项下的关联公司华润建筑有限公司。公司工程施工业务主体为华润建筑有限公司，业务主要来源于华润置地的房地产开发项目，主要提供大型复杂工程施工总承包、机电总承包、工程代建。业务区域方面，公司业务主要分布在济南、太原、唐山、广州、南通等地区。

(1) 资质情况

华润建筑有限公司具备承接各类建筑装饰工程的资格和能力，截至 2023 年 3 月末，公司具有房屋建筑工程施工总承包壹级、机电安装工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑智能化工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、消防设备工程专业承包贰级等八项施工总承包和专业承包壹级资质。其具体拥有的资质等级证书如下：

序号	资质名称	发证机关	证书编号	存续期限
1	建筑工程施工总承包壹级	中华人民共和国住房和城乡建设部	D111004849	2023 年 12 月 31 日
2	市政公用工程施工总承包壹级			
3	机电工程施工总承包壹级			
4	电子与智能化工程专业承包壹级	北京市住房和城乡建设委员会	D211010025	2023 年 12 月 31 日
5	建筑装修装饰工程专业承包壹级			
6	建筑幕墙工程专业承包壹级			
7	建筑机电安装工程专业承包壹级			
8	消防设备工程专业承包贰级			

(2) 主要业务经营模式

华润建筑有限公司通过为华润置地内部房地产开发项目、代建项目等提供建筑装饰设计、施工服务获得利润。其经营范围为：各类建筑工程机线路、管道和设备安装的咨询、承包、监理、建筑材料、木材、钢材、化工原料的销售（国家有专项专营规定的除外）。

从公司的主营业务收入占比来看，工程施工收入占据了主营业务收入的绝大部分，故公司所属行业为建筑业。

华润建筑有限公司为华润置地板块内配套的建筑总包公司，公司核心业务为大型复杂工程施工总承包、机电总承包、工程代建。华润置地是国内实力最强的房地产开发商之一，华润建筑有限公司承接业务均直接或间接的来源于华润置地，下游客户明确稳定，且作为华润集团的子公司，市场议价能力较强。2022 年度及 2023 年 1-3 月，华润建筑有限公司主营收入结构情况如下：

单位：万元

主营业务收入类别	2023 年 1-3 月	占比	2022 年	占比
工程施工	116,090	99.93%	692,696	98.23%
设计服务	3	0.00%	1,373	0.19%
建材销售	76	0.07%	11,112	1.58%
总计	116,168	100.00%	705,181	100.00%

（3）材料采购情况

华润建筑有限公司为总承包人，上游客户为各分包商，主要的建筑工程造价的成本构成为：钢材 20-25%，混凝土 10-15%，人工 25-30%，其他材料成本约占 20-30%。采购的建筑材料主要包括：钢铁、混凝土、砖瓦、平板玻璃、铝材、五金等，最近一年一期主要的前五大上游客户如下：

单位：万元、%

年度	序号	供应商名称	采购额	占主营业务成本比例
2023 年 1-3 月	1	杭资裕熙实业(浙江)有限公司	4,229	4.11
	2	江苏集鼎建设工程有限公司	2,774	2.70
	3	建发(青岛)有限公司	2,051	1.99
	4	南通奇润建筑工程有限公司	1,850	1.80
	5	四川蜀鸿建设工程有限公司	1,761	1.71
2022 年度	1	杭资裕熙实业(浙江)有限公司	15,195	2.36
	2	深圳市永成装饰工程有限公司	8,482	1.32
	3	北京中铁建工物资有限公司	8,336	1.29
	4	建发(青岛)有限公司	8,071	1.25

年度	序号	供应商名称	采购额	占主营业务成本比例
	5	杭州国裕国际贸易有限公司	7,407	1.15

华润建筑采购采用集中招标的方式，建材采购招标完成后每个项目的建材供应商尤其是钢铁等材料的相对固定，申请人与供应商签订浮动价格的采购合同，结算方式一般为按月付款，即每月 25 日对本月材料采购款结算，次月 10 日前付款，付款比例受施工合同约定的甲方付款比例影响，一般不低于 70%，其余材料款在项目主体工程完工后结算，3 个月内分期付清，对部分重要材料预留一定比例的质保金。

(4) 建筑施工合同签约情况

单位：万元

合同金额	2023 年 1-3 月	2022 年
新签合同金额	8,305	398,146
在手合同金额	826,727	1,050,175

(5) 工程结算方式

华润建筑有限公司的工程款结算流程分为工程预付款、工程进度款、竣工验收、竣工决算款及质量保修金 5 个阶段。

①工程预付款。指建筑装饰工程施工合同订立后由发包人按照合同的约定，预先支付给公司的用以施工准备和购买所需主要材料的款项。开工后按约定的时间和比例逐次扣除。

②工程进度款。指发包方按工程承包合同有关条款规定的工程进度支付给公司的款项。工程进度款根据实际完成工程量按月支付。支付进度款时其相应之临建租金、生活区水电使用费、代工扣款等（如有）其他应扣款将在进度款中一并扣除（收费标准项目约定），甲方所有暂扣款、代垫费用、罚款、押金、出入证工本费等均从乙方同期进度款批复中扣除，严禁分包以现金方式缴纳上述款项。质量达到合同约定的质量标准的付款周期，工程进度款支付金额按审核量的 75% 的比例支付，其中 20% 为预留款及 5% 保修金。

③竣工验收。工程具备竣工验收条件，公司按国家工程竣工验收有关规定。整体分包工程完工后，达到各方验收标准（包括竣工资料的完整齐全），进度款

支付至合同价的 85%。

④竣工决算款。经甲方竣工验收合格，分包工程达到协议书约定的质量标准，并且双方签订分包工程结算书后，甲方向乙方支付至结算总价的 95%。

⑤质量保修金。结算款的 5%作为质保金。根据国家法律、行政法规的有关规定，待保修期满后或业主对总包工程发出保修完成证书后，扣除应扣减款项后一次性无息结清。

另外，华润建筑有限公司的下游客户绝大多数为华润地产板块内各项目公司，开展业务多为关联公司，回款稳定，风险较低。

九、在建工程和拟建工程情况

（一）在建工程项目

截至 2023 年 3 月末，发行人主要在建项目具体内容请见本募集说明书第五章“八、发行人主营业务状况”之“（三）公司主要业务经营模式”之“1. 房地产开发与销售”之“（5）主要在建项目”。

（二）拟建工程项目

截至 2023 年 3 月末，发行人主要拟建项目具体内容请见本募集说明书第五章“八、发行人主营业务状况”之“（三）公司主要业务经营模式”之“1. 房地产开发与销售”之“（6）主要拟建项目”。

十、发行人合规情况说明

（一）房地产项目开发资质

除部分正在办理续期的资质外，发行人合并范围内以房地产开发经营为主要业务子公司的经营范围及业务符合法律法规及国家相关政策规定。

（二）企业信息披露的合规性

根据发行人的确认并通过核查发行人在国家企业信用信息公示系统、国家税务总局深圳市税务局重大税收违法失信案件公布栏以及中国银行保险监督管理委员会、中国人民银行、中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国、中国债券信息网、中国货币网等官方网站的公开信息，核查发行人及其合并范围内

子公司在中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国自然资源部、公司所在地省级市级住建部门、自然资源部门的官方网站的公开信息，发行人严格按照相关法律法规履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的对本期超短期融资券造成实质影响的违法违规行为，不存在应披露而未披露或失实披露的因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的从而对本期超短期融资券造成实质影响的情形。

（三）企业诚信合法经营情况

根据发行人的确认和发行人提供的房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目的国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用权证书等以及项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证、竣工验收备案表及其他相关批准文件及证照，截至本募集说明书出具之日，近三年发行人及其合并范围内子公司的房地产开发项目：

1. 在建项目不存在取得限制用地目录或禁止用地目录类别土地等违反供地政策的行为；

2. 相关项目公司不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割的情形；

3. 发行人及相关项目公司已按土地出让合同约定缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证从而对本期超短期融资券发行造成实质影响的情形；

4. 除部分项目公司为自身银行贷款将自有物业进行抵押以外，相关项目公司已取得土地使用权的项目用地权属不存在第三方主张权利等权属瑕疵；

5. 相关项目公司不存在未经国土资源管理部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目用地容积率和规划条件从而对本期超短期融资券发行造成实质影响的情形；

6. 相关项目公司不存在违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”从而对本期超短期融资券发行造成实质影响的情形；

7. 相关项目公司所开发的项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位从而对本期超短期融资券发行造成实质影响的情形；

8. 相关项目公司不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规行为而造成严重社会负面的事件出现，公司未受到相关主管部门重大处罚，不构成重大违法行为，对本期超短期融资券发行不造成实质影响。

（四）涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造的情形

截至本募集说明书签署之日，发行人物业开发板块中土地一级开发业务经营模式目前主要采取合作开发模式。2020 年 10 月 22 日，发行人通过公开平台竞得惠州大亚湾西区荷茶地段 SHN-06-02-07 地块的村企合作开发项目，项目获取的流程合理合规，土地整理资金来源主要为自筹资金或银行贷款，上述项目不涉及重大诉讼情况。

根据发行人的确认，除上述项目涉及土地一级开发、征地拆迁、城市更新外，发行人其他主要在建项目不属于城市更新项目，不涉及征地拆迁、旧城改造等土地一级开发事项。

十一、发行人的经营方针及战略

发行人追求卓越，不断强化公司在国内房地产行业建立的市场地位，从而使发行人获得可持续的发展和保有强劲的竞争力。

（一）继续提高行业领导地位

发行人用战略性的眼光审视项目产品，重点关注一线城市和二线重点城市，并将正在增长的高净值人群作为重要的潜在客户。发行人将利用“华润置地”品牌和产品线在一线和二线重点城市中明显的品牌效应，更好地吸引和满足潜在客户的需求。另外，发行人一直在平衡综合产品品质、品牌、行业领导地位、开发经验以及对当地需求的理解，从而进一步拓展已经具有成熟开发经验的市场。此外，发行人也一直致力于扩展产品组合，将积极在养老健康、长租公寓、文化体育、教育、海外投资和停车场等新领域里探索多元化发展空间，应对市场变化，竭力追求成为中国最全面发展的地产开发商。

（二）扩展房地产投资组合

发行人预计房地产的销售收入在未来的一段时间内依然会占有公司总收入的最大份额，但发行人计划缓慢而有序地扩展房地产投资组合，从而通过可持续的租金收入来获得更为稳定的收入。公司坚持购物中心专业化运营管理，适时调整业态组合，创新商业业态，搭建「购物中心+互联网」生态系统，未来将加强在物业投资及管理的布局。随着汕头万象城、南宁五象万象汇、汕头海湾万象汇等项目的落地，发行人也将获得投资性房地产发展的新动力。长期来说，发行人预计房地产投资将不断在公司净利润中增加比重，这种多样化经营战略以及依托与华润集团的良好关系可以让发行人减少由于行业波动（尤其是历史性波动较强的居住型房地产）带来的负面影响，从而提高公司收入的稳定性。

（三）有选择地扩充土地储备

发行人目前拥有充足的土地储备，并能够满足发行人未来三到四年的发展需求。发行人在获取土地时，会平衡土地储备的投入和产出，同时也会平衡现金的来源和使用，争取用一种有选择性的、有规律的方式来判断是否应该获取该土地。除了投标和拍卖之外，发行人还致力于利用华润的品牌效应来获得更多的土地发展机会，力求降低土地获取成本。将来如果受到资本结构制约，发行人会继续补充低成本的土地储备，并且把资金优先分配给一线和二线重点城市的项目发展，重点扩张发行人有成熟经验的市场，同时以严谨的态度探寻渗透到新城市新市场的可能性。

（四）继续充分利用与华润置地的良好关系

发行人是华润置地的主要子公司之一，发行人会继续利用好与华润置地及其它子公司的关系，获得强大的战略优势。集团的影响力有助于发行人更好地获取符合发行人重点关注地区的土地，从而更好地渗透到一线和二线重点城市。发行人定位为华润置地境内唯一投资主体和主要资金管理平台，战略地位重要，能够获得股东在项目股权注入和资金安排等方面的大力支持，帮助发行人保持强劲的增长动力，从而进一步巩固发行人在国内房地产行业的领导地位。

（五）保持严谨的财务管理态度

由于房地产开发是资本密集型行业，有效的财务管理则成为获得成功的关键。

公司与华润集团的关系以及发行人的房地产投资组合使发行人能够在保持财务优势的同时，还能提供充足的融资资源以满足未来增长和发展的资金需求。发行人会继续密切监控资金和现金头寸，并且谨慎管理土地成本、建造成本、运营成本以及固定支出。发行人将通过利用高投资评级、国内外多种融资平台和渠道的优势来完善财务管理体系，从而提高筹资管理能力。发行人会严格把控杠杆比率和债务水平，增强公司的流动性。发行人将尝试合适的平台和渠道以扩大自身在资本和信贷市场的财务优势，从而充分地利用公司的融资能力。同时，发行人也将继续完善内部财务管理流程以及公司治理标准。此外，发行人严格地遵守严谨的财务管理原则，并且尤为重视现金流管理，保证现金的支出与流入相匹配。

十二、发行人所在行业状况

（一）行业概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2014 年，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.47%；全国房屋新开工面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.65%。与 2013 年相比，投资增速和房屋新开工面积均有所下降。

2015 年，全国房地产开发投资 9.6 万亿元，同比增长 1.1%；全国房屋新开工面积 15.45 亿平方米，同比下降 13.98%。投资增速及房屋新开工面积均呈现下降趋势。

2016 年，全国房地产开发投资 10.26 万亿元，同比增长 6.9%（扣除价格因

素实际增长 7.5%)，全国房屋新开工面积为 16.70 亿平方米，同比增长 8.1%。投资增速和房屋新开工面积均有所上升。

2017 年，全国房地产开发投资 10.98 万亿元，名义同比增长 7.0%，全国房屋新开工面积 17.87 亿平方米，同比增长 7.0%。与 2016 年相比，投资增速略有下降，房屋新开工面积有所上升。

2018 年，全年房地产开发投资 12.03 万亿元，比上年增长 9.5%。其中住宅投资 8.52 万亿元，增长 13.4%；办公楼投资 0.60 万亿元，下降 11.3%；商业营业用房投资 1.42 万亿元，下降 9.4%。

2019 年，全年房地产开发投资 13.22 万亿元，比上年增长 9.9%。其中住宅投资 9.71 万亿元，增长 13.9%；办公楼投资 0.62 万亿元，增长 2.8%；商业营业用房投资 1.32 万亿元，下降 6.7%。

2020 年，全年房地产开发投资 14.14 万亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 10.44 万亿元，增长 7.6%；办公楼投资 0.65 万亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 1.31 万亿元，下降 1.1%。

2021 年，全年房地产开发投资 14.76 万亿元，比上年增长 4.4%。其中住宅投资 11.12 万亿元，增长 6.4%；办公楼投资 0.60 万亿元，下降 8.0%；商业营业用房投资 1.24 万亿元，下降 4.8%。

2022 年，全年房地产开发投资 13.29 万亿元，同比下降 10.0%。其中住宅投资 10.06 万亿元，同比下降 9.5%；办公楼投资 0.53 万亿元，同比下降 11.4%；商业营业用房投资 1.06 万亿元，同比下降 14.4%。

（二）行业政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008 年受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。

2010 年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。

2011 年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。

“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个大幅增加近 50 个。

2014 年各地方政府在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台“央五条”、定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。

2015 年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。

2016 年房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。2016 年上半年整体房地产政策较为宽松，进入下半年房地产政策开始收紧。2016 年 8 月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9 月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。

2017 年以来房地产行业调控政策持续收紧，同时在因城施策的导向下仍稳步推进去库存工作。在国家因城施策、分类调控的背景下，部分城市亦相继推出了限售政策以抑制短期性投机需求。值得注意的是，在一线城市政策趋严的情况下，部分购房者需求外溢至环一线周边三四线城市，受此影响，环北京周边县市集中出台调控政策，包括河北省涿州市、河北省保定市涿水县、河北省张家口市崇礼区、河北省保定市主城区、河北省廊坊市等；同时环上海周边嘉兴市、海宁市、南通市、苏州张家港市等及环广州、深圳周边东莞、中山、江门等城市亦加强调控。截至 2017 年末，共有 46 城相继落地限售令，承德、西安、东莞、南宁、长沙、石家庄和扬州 7 城升级限售，海南省则在全省范围内施行限售。

2018 年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有 50 余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018 年 6 月，北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公

司违规行为等进行严厉打击。2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018 年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是為了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017 年 7 月，住房城乡建设部、国家发展改革委等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳等 12 个城市作为住房租赁首批试点。2018 年 1 月，国土资源部和住房城乡建设部同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。同年 3 月《政府工作报告》提出支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年 4 月，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。同年 5 月银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》明确表明支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道。同年 12 月，中央经济工作会议强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

2019 年，房地产市场整体的政策基调仍为坚持“房住不炒”，4 月中央政治局会议再次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”。同期住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。5 月，住建部又对近 3 个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了预警提示。7 月中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，定调后续房地产调

控政策。

2020 年，房地产调控政策延续“房住不炒”的主基调，各线城市继续落实分类调控，提高调控的精准性，同时大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，短期调控和长效机制的衔接更为紧密。

2021 年 2 月，自然资源部组织召开“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”，要求各地主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争，22 座重点城市实施住宅供地“集中供地”政策。2021 年 3 月，银保监、住建部、人民银行联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于 5 月 31 日前完成排查工作，并加大对违规问题督促整改和处罚力度。

2021 年下半年以来，地产行业信用违约事件频发、中资房地产企业美元债市场大幅波动等均对房地产企业融资产生冲击，同时为保证交付预售资金监管从严也限制了房地产企业通过销售回款扩充自有现金。为维护房地产行业平稳健康发展，2021 年 12 月和 2022 年 1 月，央行和银保监会等出台相关政策支持优质企业对出现风险的大型地产企业项目进行并购，并统一了预售资金的监管。2022 年 3 月，国务院金融委会议上指出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后央行表态要坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险；银保监会鼓励机构稳妥有序开展并购贷款、重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产行业良性循环和健康发展；证监会继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。2022 年下半年以来，房地产利好政策密集出台。2022 年 9 月 30 日，财政部、税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠，实现了自有住房卖一买一免个税。2022 年 11 月 13 日，央行、银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涵盖了 6 大方面内容，涉及房地产开发贷、个人贷款、存量融资展

期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等共计 16 条措施，给楼市注入政策强心剂。

（三）房地产行业发展趋势

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

十三、发行人的竞争优势和地位

发行人为华润置地在境内设立的全资控股子公司，华润置地是中国最早的地产公司之一，是国内领先的具备综合开发能力、物业品类丰富、社会综合开发的大型房地产开发集团。根据由中国房地产业协会和上海易居房地产研究院主办的 2022 房地产开发企业综合实力 TOP500 测评成果发布会，2022 中国房地产开发企业 500 强测评榜单前 10 名情况如下：

排名	公司名称
1	万科企业股份有限公司
2	中国海外发展有限公司
3	保利发展控股集团股份有限公司
4	碧桂园控股有限公司
5	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
6	华润置地有限公司
7	龙湖集团控股有限公司
8	融创中国控股有限公司
9	金地（集团）股份有限公司
10	新城控股集团股份有限公司

十四、发行人业务重大不利变化的排查

截至本募集说明书签署日，发行人业务经营未发生可能影响本期超短期融资券的重大不利变化。

第六章 企业主要财务状况

重要提示:投资者在阅读以下财务信息时,应当参阅发行人完整的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时,应当参阅审计报告附注、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报告编制及审计情况

(一) 发行人财务报告编制及审计情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2020 年、2021 年、2022 年经审计的财务报告及 2023 年一季度公司合并及单体内部报表。本募集说明书中 2020、2021 及 2022 年度所引用的财务会计数据分别来源于 2020、2021 及 2022 年度经审计的财务报告。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)依据中国注册会计师审计准则审计了公司 2020 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、2020 年度公司及合并利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表及财务报表附注,并出具了安永华明(2021)审字第 61340207_H10 号标准无保留意见的审计报告;审计了公司 2021 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、2021 年度公司及合并利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表及财务报表附注,并出具了安永华明(2022)审字第 61340207_H04 号标准无保留意见的审计报告;审计了公司 2022 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、2022 年度公司及合并利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表及财务报表附注,并出具了安永华明(2023)审字第 61340207_H68 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2020—2022 年合并及母公司报表执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下简称“新会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定。投资者在阅读以下财务信息时,应当参

照发行人完整的经审计的财务报告。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息,请参阅本公司 2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的财务报告。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力,在本节中,本公司以合并财务报表的数据为主,并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

(二) 会计政策和会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及影响

(1) 2020 年度会计政策变更及影响

①新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》,可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该规定选择采用简化方法。作为承租人,发行人对于 2020 年 1 月 1 日起发生的所有租赁的相关租金减让,采用了该会计处理规定中的简化方法,相关租金减让计入本年利润的金额为人民币 4,251 万元。作为出租人,发行人对于 2020 年 1 月 1 日起发生的所有租赁的相关租金减让,采用了该会计处理规定中的简化方法,相关租金减让减少本年利润的金额为人民币 2,789 万元。

②是否构成业务的判断

根据《企业会计准则解释第 13 号》要求,自 2020 年 1 月 1 日起,以“取得的组合应当至少同时具有一项投入和一项实质性加工处理过程,且二者相结合对产出能力有显著贡献”作为该组合构成业务的判断条件,不再以“具备了投入和加工处理过程两个要素”作为判断条件,并引入可选的集中度测试以简化判断。该会计政策变更影响了对交易是否构成企业合并的认定,按照衔接规定不追溯调整比较数据。

(2) 2021 年度会计政策变更及影响

①新金融工具准则

2017 年,财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(统称“新金融工具准则”)。发行人自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计

处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。发行人考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

在首次执行日，发行人重新评估了按原金融工具准则计提的损失准备，认为按照预期信用损失模型计量的金融资产的损失准备没有发生重大改变。

发行人于 2021 年 1 月 1 日将部分持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并层：

单位：万元

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本(贷款和应收款)	221,617	摊余成本	221,617
应收账款	摊余成本(贷款和应收款)	365,315	摊余成本	365,315
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款)	10,016,816	摊余成本	10,016,816
债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售类资产)	7,606	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	7,606
股权投资	以成本计量(可供出售类资产)	172,136	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)	187,478
股权投资	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,304	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指	9,304

			定)	
理财产品	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	58,470	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	58,470

母公司:

单位: 万元

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款)	18,776,189	摊余成本	18,776,189
债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售类资产)	100	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	100

在首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表:

合并层:

单位: 万元

	按原金融工具准则列示的账面价值 2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值 2021 年 1 月 1 日
以成本计量的金融资产				
股权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	181,440	-	-	-
减: 转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益-权益工具(新金融工具准则)	-	(181,440)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-
以公允价值计量的金融资产				
股权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	9,304	-	-	-
减: 转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益-权益工具(新金融工具准则)	-	(9,304)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2021 年 1 月 1 日
以公允价值计量的金融资产				
债权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	100	-	-	-
减：转出至债权投资（新金融工具准则）	-	(100)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-
以公允价值计量的金融资产				
理财产品-其他流动资产				
按原金融工具准则列示的余额	58,470	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	(58,470)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加：从可供出售金融资产转入	-	181,440	15,342	196,782
按新金融工具准则列示的余额				196,782
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	-	-		
加：从可供出售金融资产转入	-	7,506	-	7,506
加：从其他流动资产转入	-	58,470	-	58,470
按新金融工具准则列示的余额				65,976
债权投资				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2021 年 1 月 1 日
加：从可供出售金融资产转入	-	100	-	100
按新金融工具准则列示的余额				100

母公司：

单位：万元

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2021 年 1 月 1 日
以公允价值计量的金融资产				
债权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	100	-	-	-
减：转出至债权投资（新金融工具准则）	-	(100)	-	-
按新金融工具准则列示的余额				-
债权投资				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加：从可供出售金融资产转入	-	100	-	100
按新金融工具准则列示的余额				100

②新收入准则

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”）。发行人自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

执行新收入准则对发行人 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
存货	20,398,976	21,033,784	(634,808)
合同资产	102,772	-	102,772
其他流动资产	1,157,836	1,121,205	36,631
递延所得税资产	298,086	294,432	3,654
	21,957,670	22,449,420	(491,750)
预收账款	1,486	12,065,903	(12,064,417)
合同负债	11,252,059	-	11,252,059
应交税费	844,242	840,358	3,884
其他流动负债	61,382	-	61,382
递延所得税负债	73,978	22,697	51,281
未分配利润	1,411,245	1,226,315	184,930
少数股东权益	4,282,049	4,262,919	19,130
	17,926,442	18,418,192	(491,750)

执行新收入准则对母公司 2021 年 1 月 1 日资产负债表无重大影响。

执行新收入准则对发行人 2021 年度合并财务报表的影响如下:

合并资产负债表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
存货	23,355,164	24,462,199	(1,107,034)
合同资产	117,833	-	117,833
其他流动资产	1,409,106	1,383,852	25,254
递延所得税资产	237,320	225,414	11,906
	25,119,423	26,071,464	(952,042)
预收账款	80,950	12,676,253	(12,595,303)
合同负债	10,200,612	-	10,200,612
应交税费	653,972	644,555	9,417

其他流动负债	1,044,758	-	1,044,758
递延所得税负债	133,165	44,718	88,447
未分配利润	2,176,575	1,910,673	265,902
少数股东权益	5,506,152	5,472,027	34,125
	19,796,183	20,748,225	(952,042)

合并利润表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
主营业务收入	10,417,016	9,810,290	606,726
主营业务成本	8,493,357	8,062,106	431,251
税金及附加	219,445	186,438	33,007
销售费用	270,687	259,309	11,377
财务费用	(156,261)	(162,469)	6,208
所得税费用	329,935	301,020	28,914
归属于母公司所有者的净利润	781,922	700,950	80,972
少数股东损益	202,099	187,104	14,996

执行新收入准则对母公司 2021 年度财务报表无重大影响。

③新租赁准则

2018 年, 财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”), 新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型, 要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债, 并分别确认折旧和利息费用。发行人自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理, 对首次执行日前已存在的合同, 选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁, 并根据衔接规定, 对可比期间信息不予调整, 首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益:

A. 对于首次执行日之前的融资租赁, 发行人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值, 分别计量使用权资产和租赁负债;

B. 对于首次执行日之前的经营租赁, 发行人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债, 并根据每项租赁按照与租赁负债

相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，采用首次执行日发行人作为承租方的增量借款利率作为折现率的账面价值确定租赁负债，并计量使用权资产；

C. 发行人按照 2021 年度经审计的财务报告中附注三、16 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

发行人对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，发行人对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

A. 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

B. 存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

C. 作为使用权资产减值测试的替代，发行人根据 2021 年度经审计的财务报告中附注三、16 评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

D. 首次执行日前的租赁变更，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对于 2020 年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，发行人按 2021 年 1 月 1 日发行人作为承租人的增量借款利率折现的现值，与 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

单位：万元

2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	123,033
减：采用简化处理的租赁付款额	4,175
加：未在 2020 年 12 月 31 日确认但合理确定将行使续租选择权导致的租赁付款额的增加	30,328
加权平均增量借款利率	4.9%
2021 年 1 月 1 日经营租赁付款额现值	127,540
2021 年 1 月 1 日租赁负债	127,540

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	115,105	-	115,105
递延所得税资产	296,783	294,432	2,351
	411,887	294,432	117,456
一年内到期的非流动负债	190,059	189,950	109
租赁负债	127,540	-	127,540
未分配利润	1,216,116	1,226,315	(10,199)
少数股东权益	4,262,925	4,262,919	6
	5,796,640	5,679,184	117,456

公司资产负债表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	2,982	-	2,982
一年内到期的非流动负债	3,271	-	3,271
租赁负债	81	-	81
未分配利润	363,744	364,114	(370)
	367,096	364,114	2,982

执行新租赁准则对 2021 年财务报表的影响如下:

合并资产负债表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
预付账款	501,463	502,021	(559)
使用权资产	150,193	-	150,193
递延所得税资产	237,320	234,969	2,351
	888,976	736,990	151,985
一年内到期的非流动负债	854,918	834,012	20,906
租赁负债	147,345	-	147,345

	报表数	假设按原准则	影响
未分配利润	2,176,575	2,192,848	(16,273)
少数股东权益	5,506,152	5,506,144	8
	8,684,990	8,533,004	151,985

合并利润表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
主营业务成本	8,493,357	8,494,653	(1,296)
管理费用	267,397	267,641	(244)
财务费用	(156,261)	(165,012)	8,752
资产处置收益	12,806	11,666	1,140
	8,617,300	8,608,948	8,352

执行新租赁准则对 2021 年财务报表的影响如下:

公司资产负债表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	2,439	0	2,439
一年内到期的非流动负债	402,256	399,803	2,453
租赁负债	81	0	81
未分配利润	421,652	421,747	(95)
	823,988	821,550	2,439

公司利润表:

单位: 万元

	报表数	假设按原准则	影响
管理费用	78,465	78,889	(424)
财务费用	(84,172)	(84,321)	149
	(5,707)	(5,433)	(275)

此外,首次执行日开始发行人将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出,支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低

价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

(3) 2022 年度会计政策变更及影响

2022 年度，发行人未发生会计政策变更。

2. 会计追溯调整

在编制 2020 年 12 月 31 日合并报表的比较报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，对前期比较报表进行调整。相应的，若以前年度数据已经调整，若比较数据已经过重分类并重述，因上述同一控制下企业合并而导致 2020 年年初合并股东权益增加人民币 711,946,050.24 元。其中属于母公司的权益增加人民币 248,559,322.88 元，少数股东权益增加人民币 463,386,727.36 元。

(三) 发行人合并报表范围变化

公司的合并报表范围符合财政部规定及《企业会计准则》的相关规定。最近三年公司合并报告范围变化情况如下：

1. 2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年公司新纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	沈阳润投房地产开发有限公司	100%	新设立
2	大连润新房地产有限公司	100%	新设立
3	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	80%	资产收购
4	嘉兴润桐置业有限公司	100%	新设立
5	义乌市润隆商业管理有限公司	100%	新设立
6	柳州轨道润投置业发展有限公司	51%	新设立
7	惠州市润衡房地产有限公司	100%	新设立
8	厦门润昀房地产开发有限公司	49%	新设立
9	惠州市润浩房地产开发有限公司	51%	新设立
10	广州臻通实业发展有限公司	60%	资产收购
11	深圳市润和诚房地产有限公司	51%	新设立

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
12	长沙润置雨花房地产开发有限公司	80%	新设立
13	武汉润邦房地产开发有限公司	100%	新设立
14	河南润正房地产开发有限公司	50%	新设立
15	廊坊润郡澜诚房地产开发有限公司	100%	新设立
16	西安国际港务区润泽房地产有限公司	100%	新设立
17	贵阳润泽置业有限公司	100%	新设立
18	润灏房屋租赁（上海）有限公司	100%	新设立
19	湖南润地健康养老服务有限公司	100%	新设立
20	深圳市润悦房地产有限公司	51%	新设立
21	华润置地（苏州）实业有限公司	51%	同一控制下企业合并
22	温州润祥房地产开发有限公司	51%	同一控制下企业合并
23	华润置地（无锡）开发有限公司	51%	同一控制下企业合并
24	江阴润澄房地产开发有限公司	75%	新设立
25	南京润渤房地产开发有限公司	100%	新设立
26	成都武润置业有限公司	51%	新设立
27	南京卫元舟实业有限公司	70.60%	资产收购
28	南京钟颐护理院管理有限公司	70.60%	资产收购
29	南京卫元舟物业管理有限公司	70.60%	资产收购
30	深圳市润里房地产有限公司	100%	新设立

注：尽管发行人对部分子公司控股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，因此作为合并报表范围内子公司进行处理。

2020 年公司不再纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	公司名称	注册地址	业务性质	不再纳入合并范围原因
1	上海卓置房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	于 2020 年 12 月 15 日，上海卓置的公司章程变更，约定上海泓喆按照持股比例享有 50%表决权，重大经营须经全体股东一致同意通过，发行人对其丧失控制权
2	汕头市润弘地产发展有限公司	汕头市	房地产开发	第三方公司汕头市融景房地产开发有限公司于 2020 年 3 月 25 日对汕头市润弘地产发展有限公司增资人民币

序号	公司名称	注册地址	业务性质	不再纳入合并范围原因
				235,000,000.00 元，导致发行人的持股比例从 100%下降至 50%，发行人对其丧失控制权

2. 2021 年度合并报表范围变化情况

2021 年公司新纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	沈阳润城房地产开发有限公司	100%	新设立
2	沈阳润嘉房地产开发有限公司	100%	新设立
3	无锡润祥房地产开发有限公司	100%	新设立
4	温州润茂房地产开发有限公司	51%	新设立
5	杭州润汀商业地产有限公司	70%	新设立
6	嘉兴润善建设开发有限公司	51%	新设立
7	深圳市润鹏置业发展有限公司	100%	新设立
8	华润置地（东莞）有限公司	100%	新设立
9	南宁市悦年华康复医院有限公司	100%	新设立
10	华润田心置地有限公司	100%	新设立
11	佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	100%	新设立
12	广州市润尚房地产开发有限公司	100%	新设立
13	东莞市润林房地产有限公司	51%	新设立
14	武汉润联志合房地产开发有限公司	51%	新设立
15	石家庄润广房地产开发有限公司	100%	新设立
16	青岛润置华城投资有限公司	49%	新设立
17	无锡润驰房地产开发有限公司	51%	新设立
18	合肥润开房地产开发有限公司	51%	新设立
19	深圳市德润未来教育科技有限公司	100%	新设立
20	长春德润教育科技有限公司	100%	新设立
21	北京市德润未来教育科技有限公司	100%	新设立
22	广东省润投咨询有限公司	100%	新设立
23	有巢生活住房租赁（深圳）有限责任公司	100%	新设立

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
24	润沃住房租赁（深圳）有限责任公司	100%	新设立
25	深圳昆瑞商务信息有限公司	100%	新设立
26	深圳运瑞商务咨询有限公司	100%	新设立
27	南宁轨道华润置地有限公司	51%	新设立
28	北京顺和润致置业有限公司	50%	新设立
29	南京润玺房地产开发有限公司	28.05%	新设立
30	南京润鼎房地产开发有限公司	51%	新设立
31	东莞市东润房地产有限公司	51%	新设立
32	深圳市润昇房地产有限公司	100%	新设立

注：尽管发行人对部分子公司控股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，因此作为合并报表范围内子公司进行处理。

2021 年公司不再纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	公司名称	注册地址	业务性质	不再纳入合并范围原因
1	厦门润昀房地产开发有限公司	厦门市	房地产开发	第三方公司深圳中交房地产有限公司于 2021 年 3 月 12 日对厦门润昀房地产开发有限公司增资人民币 10,200,000.00 元，导致发行人的持股比例从 100%下降至 49%，发行人对其丧失控制权

3. 2022 年度合并报表范围变化情况

2022 年公司新纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	河南润正房地产开发有限公司	50%	新并购
2	湖北联辰房地产开发有限公司	15.78%	新并购
3	佛山市润穗房地产开发有限公司	30%	新并购
4	大连润悦房地产开发有限公司	100%	新设立
5	西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	70%	新设立
6	南京润品房地产开发有限公司	51%	新设立
7	润安(成都)体育文化发展有限责任公司	70%	新设立

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
8	济南万娱发展有限公司	89%	新设立
9	济南润泰房地产开发有限公司	30%	新设立
10	昆山润玺房地产有限公司	51%	新设立
11	三亚润投投资有限公司	90%	新设立
12	深圳市润北房地产有限公司	100%	新设立
13	深圳市润商房地产有限公司	100%	新设立
14	东莞市松润房地产有限公司	100%	新设立
15	温州润滨房地产开发有限公司	51%	新设立
16	成都华锦铭弘实业有限公司	50.1%	新设立
17	西安飞和房地产开发有限公司	70%	新并购
18	郑州润投酒店管理有限公司	60%	新设立
19	郑州润颂商业运营管理有限公司	60%	新设立
20	润信智能科技有限公司	100%	新设立
21	深圳市润铁房地产咨询有限公司	51%	新设立
22	成都润泽蓉兴商业运营管理有限公司	100%	新设立
23	东莞市海润房地产有限公司	60%	新设立
24	上海德泽置业有限公司	51%	新并购
25	苏州润悦招禧置业有限公司	51%	新设立
26	浙江温润房地产开发有限公司	100%	新设立
27	杭州大地航空投资有限公司	51%	新并购
28	杭州润耀房地产开发有限公司	51%	新设立
29	成都润兆欣房地产开发有限公司	51%	新设立
30	上海润经巢房屋租赁有限公司	100%	新设立
31	深圳市润明房地产有限公司	100%	新设立
32	深圳市润樾房地产有限公司	100%	新设立
33	嘉兴润升建设开发有限公司	30%	新并购
34	福州润兴房地产有限公司	54.55%	新设立
35	湛江市润置房地产有限公司	51%	重新厘定公司类型，由合营公司变为子公司

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
36	西安润新房地产有限公司	100%	由华润置地（无锡）有限公司出售予成都润盈置业有限公司
37	呼和浩特润置房地产开发有限公司	100%	新设立
38	河南康隆置业有限责任公司	60%	新并购
39	杭州润杭商业地产有限公司	51%	新设立
40	郑州康隆物业管理有限公司	60%	新设立
41	佛山市顺德区润峰房地产有限公司	100%	新设立
42	西咸新区润沣城市管理有限公司	70%	新设立
43	深圳市润富房地产有限公司	100%	新设立
44	长沙润山置业有限公司	100%	新设立
45	昆山博凯置业有限公司	51%	新并购
46	义乌市润腾置业有限公司	51%	新设立
47	上海润泗巢房屋租赁有限公司	100%	新设立
48	南通润创房地产开发有限公司	30%	新设立
49	成都稳石置业有限公司	51%	新设立
50	广州市润泓房地产开发有限公司	98%	新设立
51	北京合盛润景置业有限公司	51%	新并购
52	北京睿清建筑装饰工程有限公司	51%	新并购

注：尽管发行人对部分子公司控股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，因此作为合并报表范围内子公司进行处理。

2022 年公司无不再纳入合并范围的子公司。

二、发行人近三年一期财务报表

（一）合并财务报表数据

最近三年一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
货币资金	8,664,160	5,700,336	6,322,927	4,950,961
交易性金融资产	49,905	52,218	106,744	-
应收票据	142,262	212,718	232,784	221,617
应收账款	321,384	402,863	387,285	365,315
预付款项	445,643	555,888	501,463	951,298
其他应收款	17,242,793	15,022,778	9,619,744	10,016,816
存货	32,353,096	29,788,874	23,355,164	21,033,784
合同资产	70,034	70,096	117,833	-
一年内到期的非流动资产	70,050	64,704	29,616	-
其他流动资产	2,154,837	1,684,743	1,409,106	1,121,205
流动资产合计	61,514,162	53,555,219	42,082,666	38,660,996
非流动资产：				
债权投资	200	200	200	-
可供出售金融资产	-	-	-	189,046
长期应收款	273,798	779,320	887,799	1,051,881
长期股权投资	4,972,934	4,994,258	3,923,829	3,131,681
其他非流动金融资产	38,062	30,303	37,922	-
其他权益工具投资	200,420	218,862	216,719	-
投资性房地产	5,121,204	4,442,687	3,089,895	1,907,552
固定资产	160,287	168,633	161,310	152,575
在建工程	241,359	211,617	147,262	78,641
无形资产	262,412	245,533	246,726	243,374
使用权资产	205,604	201,557	150,193	-
长期待摊费用	71,176	73,252	71,491	62,000
递延所得税资产	279,264	275,320	237,320	294,432
其他非流动性资产	15,478	19,866	9,955	3,498
非流动资产合计	11,842,198	11,661,407	9,180,622	7,114,681
资产总计	73,356,360	65,216,625	51,263,288	45,775,677

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债:				
短期借款	138,210	91,716	318,480	90,000
应付票据	890,700	1,093,327	1,559,344	1,656,332
应付账款	3,259,875	4,163,827	3,461,874	2,482,017
预收款项	5,564	8,929	80,950	12,065,903
合同负债	17,617,999	13,357,169	10,200,612	-
应付职工薪酬	27,327	49,734	37,658	24,285
应交税费	512,513	766,637	653,972	840,358
其他应付款	24,730,047	22,434,244	17,898,206	17,753,633
一年内到期的非流动负债	2,019,149	1,692,529	854,918	189,950
其他流动负债	1,648,489	1,276,265	1,044,758	-
流动负债合计	50,849,873	44,934,377	36,110,771	35,102,477
非流动负债:				
长期借款	3,962,112	2,715,288	1,692,631	2,041,713
应付债券	4,719,671	4,416,263	1,847,752	948,229
租赁负债	201,979	209,389	147,345	-
长期应付款	395,752	322,391	1,552,150	96,791
递延收益	5,046	5,134	8,447	6,580
递延所得税负债	280,219	175,534	136,617	22,697
非流动负债合计	9,564,778	7,843,999	5,384,941	3,116,010
负债合计	60,414,651	52,778,376	41,495,713	38,218,487
所有者权益:				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
其他权益工具	-	-	-	-
其他综合收益	15,324	15,324	13,522	3,023
盈余公积	136,783	136,783	71,363	64,933
未分配利润	2,526,295	2,344,813	2,176,538	1,226,315
归属于母公司所有者权益合计	4,678,402	4,496,921	4,261,423	3,294,270

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
少数股东权益	8,263,307	7,941,328	5,506,152	4,262,919
所有者权益合计	12,941,710	12,438,249	9,767,575	7,557,190
负债和所有者权益合计	73,356,360	65,216,625	51,263,288	45,775,677

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	833,558	10,175,716	10,417,016	5,878,093
减：营业成本	703,000	7,961,887	8,493,357	4,485,902
税金及附加	29,687	336,080	219,445	275,583
销售费用	35,378	222,368	270,687	231,798
管理费用	37,975	213,749	267,397	182,860
财务费用	(13,806)	(128,390)	(156,261)	(148,206)
其中：利息费用	60,588	170,166	153,419	128,863
利息收入	75,694	304,211	318,008	286,380
加：其他收益	3,770	7,422	4,420	2,345
投资收益	51,900	520,779	201,184	47,395
其中：对联营企业和合营企业投资收益	51,857	-	194,191	42,077
公允价值变动收益	90	170	266	-
信用减值损失	-	-	(22)	-
资产减值损失	-	-282,499	(226,273)	(210,114)
资产处置损益	14	35	12,806	22
二、营业利润	97,098	1,815,929	1,314,772	689,802
加：营业外收入	184,270	7,038	4,873	5,691
减：营业外支出	77	3,998	5,689	2,364
三、利润总额	281,292	1,818,969	1,313,956	693,130
减：所得税	68,818	414,600	329,935	200,158
四、净利润	212,474	1,404,369	984,021	492,971
其中：归属于母公司净利润	181,481	1,169,309	781,922	323,697

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
少数股东损益	30,993	235,060	202,099	169,274

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,969,137	11,776,890	9,786,031	9,228,688
收到其他与经营活动有关的现金	63,606	5,649	12,557	14,616
经营活动现金流入小计	5,032,744	11,782,540	9,798,587	9,243,305
购买商品、接受劳务支付的现金	4,346,353	10,888,948	10,077,168	7,371,629
支付给职工以及为职工支付的现金	93,547	422,783	455,632	339,876
支付的各项税费	251,888	947,400	955,892	848,271
支付其他与经营活动有关的现金	392,730	645,291	243,399	191,903
经营活动现金流出小计	5,084,519	12,904,422	11,732,090	8,751,679
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	(51,776)	(1,121,882)	(1,933,503)	491,626
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	2,313	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	175	19,193	7,259	5,318
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	5,763	12,807	55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	68,905	-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	153,486	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,060,874	585,724	3,592,893	1,876,174
投资活动现金流入小计	1,063,362	833,071	3,612,959	1,881,546
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	620,141	1,486,472	1,326,979	783,012
投资支付的现金	193,070	2,400,404	598,254	838,306
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	228,243
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	504	326
支付其他与投资活动有关的现金	795,972	5,282,931	2,679,897	5,133,013

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	1,609,182	9,169,808	4,605,634	6,982,899
投资活动使用的现金流量净额	(545,820)	(8,336,737)	(992,675)	(5,101,352)
三、筹资活动产生现金流量				
发行永续债收到的现金	-	-	-	-
子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,362,775	1,069,232	-
发行债券收到的现金	750,000	3,280,100	1,300,000	550,000
取得借款收到的现金	1,714,667	1,304,534	471,608	2,445,144
收到其他与筹资活动有关的现金	1,915,471	5,408,306	5,813,900	9,471,067
筹资活动现金流入小计	4,380,138	12,355,714	8,654,740	12,466,210
偿还永续债支付的现金	-	-	-	500,000
偿还债务所支付的现金	421,349	508,641	592,210	976,878
偿还债券所支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	41,345	1,641,436	315,506	319,653
支付其他与筹资活动有关的现金	359,047	1,375,089	3,447,525	4,218,570
筹资活动现金流出小计	821,741	3,525,166	4,355,241	6,015,101
筹资活动产生的现金流量净额	3,558,397	8,830,548	4,299,498	6,451,110
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2	(7)	43	(165)
五、现金及现金等价物净增加额	2,960,803	(628,077)	1,373,363	1,841,218
加：年初现金及现金等价物余额	5,605,567	6,233,644	4,860,181	3,018,963
六、期末现金及现金等价物余额	8,566,370	5,605,567	6,233,544	4,860,181

(二) 母公司财务报表数据

最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	3,774,037	2,399,802	3,068,106	3,302,822
应收账款	6,384	10,414	10,545	-

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预付账款	336	519	249	161
其它应收款	31,738,987	29,854,445	22,817,359	18,789,110
一年内到期的非流动资产	23,256	23,256	26,316	-
应收股利	-	-	-	-
其它流动资产	4,004	2,840	7,883	8,076
流动资产合计	35,547,003	32,291,276	25,930,458	22,100,169
非流动资产：				
债权投资	200	200	200	-
可供出售金融资产	-	-	-	100
长期应收款	369,547	408,308	334,424	788,700
长期股权投资	8,653,885	8,500,714	7,135,981	6,790,327
固定资产	711	787	611	472
使用权资产	1,617	78	2,439	-
无形资产	5,392	6,299	2,812	2,028
长期待摊费用	711	769	438	565
递延所得税资产	3,364	-	-	749
其他非流动资产	8,265	7,497	4,874	949
非流动资产合计	9,043,692	8,924,652	7,481,779	7,583,889
资产总计	44,590,696	41,215,928	33,412,237	29,684,058
流动负债：				
短期借款	30,000	48,540	80,000	20,000
应付账款	-	-	954	-
应付职工薪酬	1,394	10,377	7,611	1,821
应交税费	4,385	14,134	16,828	9,226
其他应付款	36,176,229	33,523,245	28,028,083	26,115,886
一年内到期的非流动负债	974,199	530,062	402,256	-
流动负债合计	37,186,207	34,126,358	28,535,732	26,146,933
非流动负债：				

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期借款	70,000	74,820	46,280	40,000
应付债券	4,719,671	4,416,263	1,847,752	948,229
租赁负债	1,258	-	81	-
长期应付款	278,416	281,453	369,565	-
非流动负债合计	5,069,345	4,772,535	2,263,677	988,229
负债合计	42,255,552	38,898,893	30,799,409	27,135,162
所有者权益：				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
资本公积	142,849	142,849	142,849	142,849
盈余公积	113,784	113,784	48,364	41,934
未分配利润	78,510	60,401	421,615	364,114
其他权益工具	-	-	-	-
所有者权益合计	2,335,144	2,317,034	2,612,828	2,548,896
负债和所有者权益总计	44,590,696	41,215,928	33,412,237	29,684,058

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	-	34,346	10,721	8,916
减：营业成本	-	15,667	11,735	8,570
税金及附加	722	2,147	3,192	1,598
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,986	61,916	78,465	60,265
财务费用	8,952	(70,990)	(84,172)	(57,933)
其中：利息费用	108,879	423,796	405,850	179,131
利息收入	99,983	488,341	494,995	238,294
加：其他收益	203	191	7	-
投资收益	28,202	634,340	63,175	229,801
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28,202	25,170	34,966	77,991

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
二、营业利润	14,745	660,136	64,683	226,216
加：营业外收入	-	536	149	255
减：营业外支出	-	1	-	34
三、利润总额	14,745	660,671	64,832	226,437
减：所得税费用	(3,364)	6,465	531	(686)
四、净利润	18,109	654,206	64,301	227,123

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,030	10,414	9,451	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,346	66,999	67,896	25,872
经营活动现金流入小计	5,377	77,413	77,347	25,872
购买商品、接受劳务支付的现金	-	6,663	3,518	-
支付给职工以及为职工支付的现金	13,391	47,620	62,123	56,051
支付的各项税费	12,168	35,954	20,164	20,777
支付其他与经营活动有关的现金	1,892	63,932	50,228	15,340
经营活动现金流出小计	27,452	154,169	136,034	92,168
经营活动使用的现金流量净额	(22,075)	(76,756)	(58,687)	(66,296)
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	175	170,962	145,151	52,007
收到其他与投资活动有关的现金	549,468	240,849	450,225	93,520
投资活动现金流入小计	549,643	411,811	595,376	145,527
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	755	10,430	6,325	4,260
投资支付的现金	166,105	1,151,825	525,658	571,308
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	16,435	6,080,675	3,579,886	10,506,931
投资活动现金流出小计	183,295	7,242,930	4,111,869	11,082,499

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动使用的现金流量净额	366,348	(6,831,120)	(3,516,493)	(10,936,972)
三、筹资活动产生现金流量				
取得借款收到的现金	50,000	200,000	129,200	160,000
发行永续债收到的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	750,000	3,280,100	1,300,000	550,000
收到其他与筹资活动有关的现金	835,228	4,632,254	2,209,691	13,174,493
筹资活动现金流入小计	1,635,228	8,112,354	3,638,891	13,884,493
偿还永续债支付的现金	-	-	-	500,000
偿还债务支付的现金	73,360	783,018	62,920	100,000
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	30,279	999,119	65,090	38,316
偿还债券支付的现金	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	501,626	90,646	170,418	108,034
筹资活动现金流出小计	605,265	1,872,782	298,428	746,350
筹资活动产生的现金流量净额	1,029,963	6,239,572	3,340,463	13,138,143
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	1,374,236	(668,304)	(234,717)	2,134,875
加：年初现金及现金等价物余额	2,399,802	3,068,106	3,302,822	1,167,948
五、期末现金及现金等价物余额	3,774,037	2,399,802	3,068,106	3,302,822

（三）最近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2023 年 3 月 31 日/2023 年 1-3 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
流动比率（倍）	1.21	1.19	1.17	1.10
速动比率（倍）	0.57	0.53	0.52	0.50
资产负债率	82.36%	80.93%	80.95%	83.49%
存货周转率（次）	0.02	0.30	0.38	0.24
应收账款周转率（次）	2.30	25.76	27.68	17.01
总资产周转率（次）	0.01	0.17	0.21	0.15
总资产报酬率	0.49%	3.42%	3.02%	2.10%

项目	2023 年 3 月 31 日/2023 年 1-3 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
净资产收益率	1.67%	12.65%	11.36%	6.56%
EBITDA 利息保障倍数	2.94	6.29	6.90	4.12
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：2023 年一季度数据均未年化处理。

上述财务指标计算方法：

- 1、流动比率 = 流动资产 / 流动负债
- 2、速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债
- 3、资产负债率 = 负债总计 / 资产总计
- 4、应收账款周转率 (次) = 营业收入 / 应收账款平均余额
- 5、存货周转率 (次) = 营业成本 / 存货平均余额
- 6、总资产周转率 (次) = 营业收入 / 总资产平均余额
- 7、总资产报酬率 = (利润总额 + 列入财务费用的利息支出) / 总资产平均余额 × 100%
- 8、净资产收益率 = 净利润 / 净资产平均余额 × 100%
- 9、EBITDA 利息保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销) / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)
- 10、贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 11、利息偿付率 = 实际利息支出 / 应付利息支出

三、重大会计科目及重要财务指标分析

(一) 资产状况分析

最近三年及一期末发行人资产总体构成

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	8,664,160	11.81%	5,700,336	8.74%	6,322,927	12.33%	4,950,961	10.82%
交易性金融资产	49,905	0.07%	52,218	0.08%	106,744	0.21%	-	-
应收票据	142,262	0.19%	212,718	0.33%	232,784	0.45%	221,617	0.48%
应收账款	321,384	0.44%	402,863	0.62%	387,285	0.76%	365,315	0.80%
预付款项	445,643	0.61%	555,888	0.85%	501,463	0.98%	951,298	2.08%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	17,242,793	23.51%	15,022,778	23.04%	9,619,744	18.77%	10,016,816	21.88%
存货	32,353,096	44.10%	29,788,874	45.68%	23,355,164	45.56%	21,033,784	45.95%
合同资产	70,034	0.10%	70,096	0.11%	117,833	0.23%	-	-
一年内到期的非流动资产	70,050	0.10%	64,704	0.10%	29,616	0.06%	-	-
其他流动资产	2,154,837	2.94%	1,684,743	2.58%	1,409,106	2.75%	1,121,205	2.45%
流动资产合计	61,514,162	83.86%	53,555,219	82.12%	42,082,666	82.09%	38,660,996	84.46%
非流动资产								
债权投资	200	0.00%	200	0.00%	200	0.00%	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	189,046	0.41%
长期应收款	273,798	0.37%	779,320	1.19%	887,799	1.73%	1,051,881	2.30%
长期股权投资	4,972,934	6.78%	4,994,258	7.66%	3,923,829	7.65%	3,131,681	6.84%
其他非流动金融资产	38,062	0.05%	30,303	0.05%	37,922	0.07%	-	-
其他权益工具投资	200,420	0.27%	218,862	0.34%	216,719	0.42%	-	-
投资性房地产	5,121,204	6.98%	4,442,687	6.81%	3,089,895	6.03%	1,907,552	4.17%
固定资产	160,287	0.22%	168,633	0.26%	161,310	0.31%	152,575	0.33%
在建工程	241,359	0.33%	211,617	0.32%	147,262	0.29%	78,641	0.17%
无形资产	262,412	0.36%	245,533	0.38%	246,726	0.48%	243,374	0.53%
使用权资产	205,604	0.28%	201,557	0.31%	150,193	0.29%	-	-
长期待摊费用	71,176	0.10%	73,252	0.11%	71,491	0.14%	62,000	0.14%
递延所得税资产	279,264	0.38%	275,320	0.42%	237,320	0.46%	294,432	0.64%
其他非流动资产	15,478	0.02%	19,866	0.03%	9,955	0.02%	3,498	0.01%
非流动资产合计	11,842,198	16.14%	11,661,407	17.88%	9,180,622	17.91%	7,114,681	15.54%
资产总计	73,356,360	100.00%	65,216,625	100.00%	51,263,288	100.00%	45,775,677	100.00%

从公司近三年及一期末总资产构成比例情况来看，公司流动资产占资产比例较高，分别为 84.46%、82.09%、82.12%及 83.86%。相应的，公司近三年及一期

末非流动资产在总资产中的占比较低,分别为 15.54%、17.91%、17.88%及 16.14%。
公司主要资产类科目情况如下:

1. 货币资金

公司货币资金主要包括现金、银行存款及其他货币资金,其中其他货币资金主要为履约保函保证金等。近三年及一期末,发行人货币资金主要为银行存款,货币资金余额分别为 4,950,961 万元、6,322,927 万元、5,700,336 万元及 8,664,160 万元,占总资产的比例分别 10.82%、12.33%、8.74%及 11.81%,现金持有量较为充足。货币资金整体呈上升趋势,主要是因为公司正常经营规模扩大,年底销售回款多,新增融资储备多。截至 2023 年 3 月末,发行人使用权受到限制的货币资金为 97,790 万元,主要为履约保函保证金、安全文明措施费、房款按揭保证金、工资保证金、施工保证金、用电保证金等。

2. 交易性金融资产

近三年及一期末,发行人交易性金融资产分别为 0 万元、106,744 万元、52,218 万元及 49,905 万元,占总资产的比例分别为 0%、0.21%、0.08%及 0.07%,占总资产的比重较小。2021 年末,发行人的交易性金融资产主要为 2021 年发行人执行新金融工具准则而转入的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3. 应收票据

近三年及一期末,发行人应收票据分别为 221,617 万元、232,784 万元、212,718 万元及 142,262 万元,占总资产的比例分别为 0.48%、0.45%、0.33%及 0.19%,发行人应收票据占总资产的比重较小。近三年及一期末,发行人的应收票据主要为商业承兑汇票。

4. 应收账款

近三年及一期末,发行人应收账款分别为 365,315 万元、387,285 万元、402,863 万元及 321,384 万元,占总资产的比例分别为 0.80%、0.76%、0.62%及 0.44%。

发行人 2023 年 3 月末关联方应收账款余额为 265,926 万元,占比 82.74%,主要前五大情况如下:

单位: 万元

序号	公司名称	是否关联	金额	占比（总额）
1	华润置地(深圳)有限公司	是	38,887	12.10%
2	惠州市利华房地产有限公司	是	15,947	4.96%
3	华润置地(重庆)有限公司	是	14,980	4.66%
4	南昌润象房地产开发有限公司	是	9,217	2.87%
5	深圳市润雪实业有限公司	是	7,803	2.43%
合计			86,834	27.02%

报告期各期末，发行人应收账款按账龄分析如下：

单位：万元

账龄	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	196,165	61.01%	292,261	72.52%	239,296	61.76%	194,890	53.33%
一年以上	125,369	38.99%	110,752	27.48%	148,138	38.24%	170,557	46.67%
合计	321,534	100.00%	403,013	100.00%	387,434	100.00%	365,448	100.00%
减：坏账准备	149		150	-	150	-	133	-
净额	321,384		402,863	-	387,285	-	365,315	-

5. 预付款项

公司的预付款项主要是预付的土地款。近三年及一期末，发行人预付款项分别为 951,298 万元、501,463 万元、555,888 万元及 445,643 万元，占总资产比例分别为 2.08%、0.98%、0.85%及 0.61%。2021 年末公司预付款项较 2020 年末减少 449,835 万元，降幅为 47.29%，主要原因为预付开发土地地价款减少；2022 年 9 月末公司预付款项较 2021 年末增加 254,722 万元，增幅为 50.80%，主要原因为预付开发土地地价款增加。

发行人的预付账款以 1 年以内为主，具体如下表：

单位：万元

账龄	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	256,346	57.52%	360,147	64.79%	318,747	63.56%	949,079	99.77%
一年以上	189,298	42.48%	195,741	35.21%	182,715	36.44%	2,218	0.23%

账龄	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
合计	445,643	100.00%	555,888	100.00%	501,463	100.00%	951,298	100.00%

6. 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 10,016,816 万元、9,619,744 万元、15,022,778 万元及 17,242,793 万元，占总资产比例分别为 21.88%、18.77%、23.04%及 23.51%。

发行人的其他应收款以 1 年以内为主，账龄在 1 年以上的其他应收款主要是联合营公司的资金拆借款。发行人其他应收款按账龄分析法列示如下：

单位：万元

账龄	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	11,976,344	69.46%	6,703,020	44.62%	3,106,850	32.30%	7,042,765	70.31%
一年以上	5,266,448	30.54%	8,319,763	55.38%	6,512,899	67.70%	2,974,051	29.69%
合计	17,242,793	100.00%	15,022,783	100.00%	9,619,749	100.00%	10,016,816	100.00%
减：坏账准备	0		5	-	5	-	-	-
净额	17,242,793		15,022,778	-	9,619,744	-	10,016,816	-

截至 2023 年 3 月末，发行人其他应收款前五大明细列示如下：

单位：万元

序号	公司名称	金额	占比	账龄	关联关系
1	华润置地(武汉)发展有限公司	2,334,820	13.54%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
2	华润(深圳)有限公司法人本部	1,829,336	10.61%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
3	华御江(武汉)房地产开发有限公司	899,168	5.21%	一年以内	母公司
4	华润置地有限公司	720,608	4.18%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
5	华润置地(成都)成华有限公司	343,101	1.99%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
合计		6,127,032	35.53%		

发行人其他应收款主要为应收华润置地有限公司合并范围内的关联方的资金拆借款项，以及应收联营公司、合营企业资金拆借款项、投地保证金及代垫项目款。发行人作为华润置地境内的主要资金管理平台，统筹管理华润置地境内资

金，上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生，属于经营性款项，发行人报告期内不存在非经营性资金占款或资金拆借行为。公司近三年及一期末其他应收款按经营性、非经营性分类情况如下表所示：

单位：万元

分类	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
经营性	17,242,793	15,022,778	9,619,744	10,016,816
非经营性	-	-	-	-
合计	17,242,793	15,022,778	9,619,744	10,016,816

以上其他应收款主要为应收华润置地内部关联公司款项，回收性不存在重大疑虑。

7. 存货

发行人的存货主要包括在建的房地产开发产品。房地产开发产品包括在建开发产品和已完工开发产品。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。近三年及一期末，发行人存货分别为 21,033,784 万元、23,355,164 万元、29,788,874 万元及 32,353,096 万元，占总资产比例分别为 45.95%、45.56%、45.68% 及 44.10%。

截至 2023 年 3 月末，发行人已完工开发产品余额为 2,409,864 万元，占存货总额的 7.31%；在建开发产品余额为 30,563,038 万元，占存货总额的 92.66%。公司近三年及一期末存货明细情况如下：

单位：万元

存货种类	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建房地产开发产品	30,563,038	92.66%	27,580,534	91.05%	22,744,213	96.28%	19,618,402	92.16%
已完工房地产开发产品	2,409,864	7.31%	2,710,352	8.95%	878,524	3.72%	1,564,325	7.35%
工程施工	7,814	0.02%	-	-	-	-	102,772	0.48%
库存商品	1,526	0.00%	1,695	0.01%	766	0.00%	1,177	0.01%
发出商品	277	0.00%	277	0.00%	163	0.00%	312	0.00%

存货种类	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
周转材料	0	0.00%	5	0.00%	4	0.00%	55	0.00%
账面余额	32,982,519	100.00%	30,292,862	100.00%	23,623,671	100.00%	21,287,043	100.00%
减：存货跌价准备	629,423		503,988		268,506		253,259	
账面价值	32,353,096		29,788,874		23,355,164		21,033,784	

近一年及一期末，发行人受限制的存货余额分别为 376,685 万元及 200,057 万元，主要用于项目公司的抵押贷款。

8. 合同资产

发行人合同资产主要为 2021 年发行人执行新收入准则而转入的已完工未结算款。发行人向客户提供建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收款项。近三年及一期末，发行人合同资产余额分别为 0 万元、117,833 万元、70,096 万元及 70,034 万元，占总资产的比例 0%、0.23%、0.11%及 0.10%，占比较小。2022 年末合同资产较 2021 年末减少 47,737 万元，降幅为 40.51%，主要原因为应收客户合约工程款收回，合同资产减少。

9. 其他流动资产

发行人其他流动资产主要由预缴增值税、预缴企业所得税和预缴土地增值税等构成。近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 1,121,205 万元、1,409,106 万元、1,684,743 万元及 2,154,837 万元，占总资产的比例 2.45%、2.75%、2.58%及 2.94%，占比较小。

公司 2023 年 3 月末其他流动资产较 2022 年末增加了 470,094 万元，增幅 27.90%。公司其他流动资产增长较快的原因主要为随着发行人业务规模的不断发展，公司预缴的税费增加。

10. 长期应收款

公司长期应收款主要为应收第三方及应收关联方往来款等。近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 1,051,881 万元、887,799 万元、779,320 万元及 273,798 万元，占总资产的比例分别为 2.30%、1.73%、1.19%及 0.37%。

截至 2023 年 3 月末，发行人长期应收款前五大关联方明细列示如下：

单位：万元

长期应收公司名称（关联方）	金额	占比
北京开创金润置业有限公司	84,702	30.94%
鄂州华泓鉅晟房地产开发有限公司	55,053	20.11%
北京永安佑泰房地产开发有限公司	35,323	12.90%
北京朝金房地产开发有限公司	14,364	5.25%
北京正德丰泽房地产开发有限公司	7,005	2.56%
合计	196,447	71.75%

11. 长期股权投资

公司的长期股权投资主要包括对联营企业及合营企业的股权投资。近三年及一期末，长期股权投资余额分别为 3,131,681 万元、3,923,829 万元、4,994,258 万元及 4,972,934 万元，占总资产比例分别为 6.84%、7.65%、7.66%及 6.78%。报告期各期末长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
合营企业	3,160,017	3,022,468	2,397,254	1,939,175
联营企业	1,812,916	1,971,790	1,526,576	1,192,506
合计	4,972,934	4,994,258	3,923,829	3,131,681

12. 其他非流动金融资产

发行人其他非流动金融资产主要为 2021 年发行人执行新金融工具准则而转入的信托保障基金。近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产余额分别为 0 万元、37,922 万元、30,303 万元及 38,062 万元，占总资产的比例 0%、0.07%、0.05%及 0.05%，占比较小。

13. 投资性房地产

公司的投资性房地产主要包括已出租的土地使用权和以出租为目的建筑物以及正在建造开发过程中将来用于出租的建筑物，公司采用成本模式对投资性房地产进行初始计量和后续计量。近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,907,552 万元、3,089,895 万元、4,442,687 万元及 5,121,204 万元，占总资产

的比例分别为 4.17%、6.03%、6.81%及 6.98%。

公司 2021 年末投资性房地产较 2020 年末增长 1,182,343 万元,增幅为 61.98%,主要系公司持有商业物业增加、业务规模增长所致。公司 2022 年末投资性房地产较 2021 年末增长 1,352,792 万元,增幅为 43.78%,主要系公司业务规模增长所致。

公司近三年及一期末投资性房地产的情况如下表所示:

单位: 万元

分类	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	2,584,574	1,864,163	1,540,152	836,214
土地使用权	2,536,631	2,578,524	1,549,743	1,071,338
合计	5,121,204	4,442,687	3,089,895	1,907,552

截至 2023 年 3 月末,发行人投资性房地产主要是余杭区未来科技城综合体、深圳湾文化广场等一、二线城市项目及万象城等高品质商业物业。截至 2022 年末,发行人投资性房地产计提减值准备 17,725 万元。发行人主要的投资性房地产项目地理位置较好,顾客人流量大,减值风险较低。

14. 固定资产

公司的固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具和其他设备。近三年及一期末,发行人固定资产分别为 152,575 万元、161,310 万元、168,633 万元及 160,287 万元,占总资产的比例分别为 0.33%、0.31%、0.26%及 0.22%。

15. 在建工程

公司在建工程主要为在建开发成本及土地成本。近三年及一期末,发行人在建工程分别为 78,641 万元、147,262 万元、211,617 万元及 241,359 万元,占总资产的比例分别为 0.17%、0.29%、0.32%及 0.33%。2021 年末在建工程较 2020 年末增加了 68,621 万元,增幅 87.26%; 2022 年末在建工程较 2021 年末增加 64,355 万元,增幅为 43.70%,主要均系公司业务规模增长,在建项目增加所致。

16. 无形资产

公司的无形资产主要包括土地使用权、软件使用权和经营权。近三年及一期末,发行人无形资产余额分别为 243,374 万元、246,726 万元、245,533 万元及

262,412 万元。

公司近三年及一期末无形资产的情况如下表所示：

单位：万元

分类	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
土地使用权	250,351	236,894	237,877	236,683
软件使用权	5,656	3,135	3,859	2,604
经营权	6,405	5,504	4,989	4,088
合计	262,412	245,533	246,726	243,374

17. 递延所得税资产

公司的递延所得税资产主要包括土地增值税、可抵扣亏损、内部交易未实现利润和资产减值等。近三年及一期末，发行人已确认递延所得税资产分别为 294,432 万元、237,320 万元、275,320 万元及 279,264 万元，占总资产的比例分别为 0.64%、0.46%、0.42%和 0.38%。

（二）负债状况分析

最近三年及一期末发行人负债总体构成

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	138,210	0.23%	91,716	0.17%	318,480	0.77%	90,000	0.24%
应付票据	890,700	1.47%	1,093,327	2.07%	1,559,344	3.76%	1,656,332	4.33%
应付账款	3,259,875	5.40%	4,163,827	7.89%	3,461,874	8.34%	2,482,017	6.49%
预收款项	5,564	0.01%	8,929	0.02%	80,950	0.20%	12,065,903	31.57%
合同负债	17,617,999	29.16%	13,357,169	25.31%	10,200,612	24.58%	-	-
应付职工薪酬	27,327	0.05%	49,734	0.09%	37,658	0.09%	24,285	0.06%
应交税费	512,513	0.85%	766,637	1.45%	653,972	1.58%	840,358	2.20%
其他应付款	24,730,047	40.93%	22,434,244	42.51%	17,898,206	43.13%	17,753,633	46.45%
一年内到期的非流动负债	2,019,149	3.34%	1,692,529	3.21%	854,918	2.06%	189,950	0.50%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	1,648,489	2.73%	1,276,265	2.42%	1,044,758	2.52%	-	-
流动负债合计	50,849,873	84.17%	44,934,377	85.14%	36,110,771	87.02%	35,102,477	91.85%
非流动负债:								
长期借款	3,962,112	6.56%	2,715,288	5.14%	1,692,631	4.08%	2,041,713	5.34%
应付债券	4,719,671	7.81%	4,416,263	8.37%	1,847,752	4.45%	948,229	2.48%
租赁负债	201,979	0.33%	209,389	0.40%	147,345	0.36%	-	-
长期应付款	395,752	0.66%	322,391	0.61%	1,552,150	3.74%	96,791	0.25%
递延收益	5,046	0.01%	5,134	0.01%	8,447	0.02%	6,580	0.02%
递延所得税负债	280,219	0.46%	175,534	0.33%	136,617	0.33%	22,697	0.06%
非流动负债合计	9,564,778	15.83%	7,843,999	14.86%	5,384,941	12.98%	3,116,010	8.15%
负债合计	60,414,651	100.00%	52,778,376	100.00%	41,495,713	100.00%	38,218,487	100.00%

从公司近三年及一期末总负债构成比例情况来看，公司流动负债分别为 91.85%、87.02%、85.14%及 84.17%，公司流动负债占比较大。相应的，公司近三年及一期末非流动负债在总负债占比较小，分别为 8.15%、12.98%、14.86%及 15.83%。公司主要负债类科目情况如下：

1. 短期借款

公司近三年及一期末短期借款分别为 90,000 万元、318,480 万元、91,716 万元及 138,210 万元，占比总负债的比例较小，主要为信用借款及保证借款。其中，2021 年末公司短期借款较 2020 年末增加了 228,480 万元，增幅为 253.87%，主要系由于疫情及经济增速放缓，项目销售节奏及回款周期变长，为确保流动性充裕以及资金安全，公司适当增加了短期借款所致；2022 年末公司短期借款较 2021 年末减少了 226,764 万元，降幅为 71.20%，主要系短期借款到期还款所致。公司近年对短期借款的管理良好，一般一年以内到期的借款都会通过提前还款、提新贷款保持短期借款控制在较小的范围内。报告期内，公司不存在短贷长用的情形。

2. 应付票据

公司近三年及一期末应付票据分别为 1,656,332 万元、1,559,344 万元、

1,093,327 万元及 890,700 万元, 占公司总负债的比例分别为 4.33%、3.76%、2.07% 及 1.47%。

报告期内, 发行人应付票据具体情况如下:

1. 单位: 万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
商业承兑汇票	151,105	205,830	1,338,560	1,475,244
银行承兑汇票	739,595	887,497	220,784	181,087
合计	890,700	1,093,327	1,559,344	1,656,332

报告期内, 发行人应付票据主要为商业承兑汇票。按照合并报表口径计算, 近三年及一期, 公司的营业收入分别为 5,878,093 万元、10,417,016 万元、10,175,716 万元及 833,558 万元, 发行人商业承兑汇票金额与当期营业收入增长趋势相匹配。

3. 应付账款

公司近三年及一期末应付账款分别为 2,482,017 万元、3,461,874 万元、4,163,827 万元及 3,259,875 万元, 占公司总负债的比例分别为 6.49%、8.34%、7.89%及 5.40%。2021 年末应付账款较 2020 年末增加 979,858 万元, 增幅为 39.48%, 主要原因为公司业务规模增长。

截至 2023 年 3 月末发行人应付账款前五大债权情况如下:

单位: 万元

序号	应付公司名称	款项性质	是否关联	金额	占比
1	税务局	其他	否	197,139	6.05%
2	中建三局集团有限公司	工程款	否	94,491	2.90%
3	中国建筑第五工程局有限公司	工程款	否	89,211	2.74%
4	中国建筑第八工程局有限公司	工程款	否	74,776	2.29%
5	中建五局第三建设有限公司	工程款	否	52,678	1.62%
合计				508,295	15.60%

4. 预收款项

公司近三年及一期末预收款项分别为 12,065,903 万元、80,950 万元、8,929 万元及 5,564 万元, 主要为公司商品房销售款项, 占公司总负债比例分别为

31.57%、0.20%、0.02%及 0.01%。2021 年末公司预收款项较 2020 年末减少了 11,984,953 万元，降幅为 99.33%；2022 年末公司预收款项较 2021 年末减少了 72,021 万元，降幅为 88.97%，主要系发行人 2021 年执行新收入准则，部分预收账款转为合同负债所致。

截至 2023 年 3 月末发行人预收款项的前五大项目公司明细情况如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	金额	占比
1	西安西部文化产业博览会有限公司	245	4.41%
2	西安三联国际会展集团有限责任公司	180	3.23%
3	北京朗泰华科技发展中心有限责任公司	128	2.31%
4	上海曼陀罗文化传媒有限公司	93	1.67%
5	西安三力中盈会展服务有限公司	91	1.63%
合计		737	13.25%

5. 合同负债

公司近三年及一期末合同负债分别为 0 万元、10,200,612 万元、13,357,169 万元及 17,617,999 万元，占总负债的比例分别为 0%、24.58%、25.31%及 29.16%，主要包括预收物业销售款、已结算未完工款和其他。

截至 2023 年 3 月末，发行人合同负债的前五大项目公司明细情况如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	金额	占比
1	华润置地(深圳)有限公司	4,686	0.03%
2	郑州启润房地产开发有限公司	2,603	0.01%
3	河南润置兴东房地产开发有限公司	2,297	0.01%
4	深圳供电局有限公司	815	0.00%
5	东莞市万象松湖房地产有限公司	198	0.00%
合计		10,599	0.05%

截至 2022 年末，发行人合同负债的前五大项目公司明细情况如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	金额	占比
1	华润置地(深圳)有限公司	6,815	0.05%
2	河南润置兴东房地产开发有限公司	2,297	0.02%
3	深圳供电局有限公司	815	0.01%
4	深圳市南山人才安居有限公司	252	0.00%
5	东莞市万象松湖房地产有限公司	205	0.00%
合计		10,383	0.08%

6. 应交税费

公司近三年及一期末应交税费分别为 840,358 万元、653,972 万元、766,637 万元及 512,513 万元，占总负债的比例分别为 2.20%、1.58%、1.45%及 0.85%，占比较小。

7. 其他应付款

公司近三年及一期末其他应付款分别为 17,753,633 万元、17,898,206 万元、22,434,244 万元及 24,730,047 万元，分别占总负债的比例分别为 46.45%、43.13%、42.51%及 40.93%，占比较高，其他应付款中主要为集团内关联公司拆借款项。

截至 2023 年 3 月末发行人前五大其他应付款明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	占比	账龄	关联关系
华润置地(深圳)有限公司	3,933,478	15.91%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
华润置地开发(北京)有限公司	1,302,731	5.27%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
华润(深圳)有限公司法人本部	933,274	3.77%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
润材电子商务有限公司	891,076	3.60%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
华润置地(深圳)发展有限公司	523,508	2.12%	1-2 年	受同一最终控股 母公司控制
合计	7,584,067	30.67%		

8. 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 2,041,713 万元、1,692,631 万元、2,715,288 万元及 3,962,112 万元，分别占总负债比例为 5.34%、4.08%、5.14%及 6.56%。2022 年末长期借款较 2021 年末增长了 1,022,657 万元，增幅为 60.42%，

主要系为资金业务配置需求所致。最近三年及一期末公司长期借款结构明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	2,157,505	43.57%	999,793	26.26%	220,701	11.25%	165,505	7.54%
抵押借款	643,176	12.99%	580,712	15.25%	265,667	13.54%	466,683	21.26%
保证借款	2,151,211	43.44%	2,226,515	58.48%	1,475,300	75.21%	1,562,596	71.20%
合计	4,951,892	100.00%	3,807,021	100.00%	1,961,667	100.00%	2,194,784	100.00%
减：一年内到期的长期负债	989,780	-	1,091,733	-	269,037	-	153,071	-
账面价值	3,962,112	-	2,715,288	-	1,692,631	-	2,041,713	-

9. 长期应付款

公司近三年及一期末长期应付款分别为 96,791 万元、1,552,150 万元、322,391 万元及 395,752 万元，占总负债的比例分别为 0.25%、3.74%、0.61%及 0.66%，2021 年末长期应付款较 2020 年末增长了 1,455,359 万元，增幅为 1,503.61%，主要系与华润置地及关联方长期借款增加所致；2022 年末长期应付款较 2021 年末减少 1,229,759 万元，降幅为 79.23%，主要原因为归还华润置地及关联方长期借款。长期应付款总体规模较小，占总负债的比例较低。

10. 应付债券

公司近三年及一期末应付债券分别为 948,229 万元、1,847,752 万元、4,416,263 万元及 4,719,671 万元，占总负债的比例分别为 2.48%、4.45%、8.37%及 7.81%。2021 年末应付债券较 2020 年末增长了 899,522 万元，主要系 2021 年新发行中期票据 95 亿元、公司债 35 亿元，且 40 亿元中票将于一年内到期所致。2022 年末应付债券较 2021 年末增长了 2,568,511 万元，主要系 2022 年因业务增长需要，新发行中期票据、公司债所致。

11. 递延所得税负债

公司近三年及一期末递延所得税负债分别为 22,697 万元、136,617 万元、175,534 万元及 280,219 万元，占总负债的比例分别为 0.06%、0.33%、0.33%及

0.46%。报告期内公司递延所得税负债变动主要系发行人递延所得税负债中土地增值税变动所致。

(三) 现金流量分析

最近三年及一期发行人现金流量总体构成

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
经营活动产生的现金流量净额	(51,776)	(1,121,882)	(1,933,503)	491,626
经营活动现金流入小计	5,032,744	11,782,540	9,798,587	9,243,305
经营活动现金流出小计	5,084,519	12,904,422	11,732,090	8,751,679
投资活动产生的现金流量净额	(545,820)	(8,336,737)	(992,675)	(5,101,352)
投资活动现金流入小计	1,063,362	833,071	3,612,959	1,881,546
投资活动现金流出小计	1,609,182	9,169,808	4,605,634	6,982,899
筹资活动产生的现金流量净额	3,558,397	8,830,548	4,299,498	6,451,110
筹资活动现金流入小计	4,380,138	12,355,714	8,654,740	12,466,210
筹资活动现金流出小计	821,741	3,525,166	4,355,241	6,015,101
现金及现金等价物净增加额	2,960,803	(628,077)	1,373,363	1,841,218

1. 经营活动现金流分析

公司近三年及一期经营活动现金流入以销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金为主，其中收到其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金等。从经营活动看，公司近三年及一期经营活动现金流入持续增长，分别为 9,243,305 万元、9,798,587 万元、11,782,540 万元及 5,032,744 万元。近三年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金为 14,616 万元、12,557 万元、5,649 万元和 63,606 万元，占比较小，报告期内收到其他与经营活动有关的现金变动主要系公司收到的关联方贷款利息收入变动所致。

公司近三年及一期经营活动现金流出以购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为土地出让保证金、认筹金、履约保证金等。近三年及一期，公司经营活动的现金流出分别为 8,751,679 万元、11,732,090 万元、12,904,422 万元及 5,084,519 万元。

近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为 491,626 万元、-1,933,503 万元、-1,121,882 万元及 -51,776 万元，2021 年经营性现金流净额为负数，主要由于疫情及经济增速放缓，项目销售节奏及回款周期变长，经营性现金流较同期减少。

2. 投资活动现金流分析

从投资活动看，公司近三年及一期投资活动现金流入有所波动，分别为 1,881,546 万元、3,612,959 万元、833,071 万元及 1,063,362 万元，主要与收到的其他与投资活动有关的现金变动相关。

公司近三年及一期投资活动现金流出有较大增长，分别为 6,982,899 万元、4,605,634 万元、9,169,808 万元及 1,609,182 万元。其中，2021 年公司投资活动产生的现金流出较 2020 年减少了 2,377,264 万元，降幅为 34.04%，主要原因系由于疫情及经济增速放缓，项目销售节奏及回款周期变长，经营性现金流减少，投资活动现金流也相应减少。

近三年及一期，公司投资活动现金流量净额均为负值，分别为 -5,101,352 万元、-992,675 万元、-8,336,737 万元及 -545,820 万元。

3. 筹资活动现金流分析

从筹资活动看，公司近三年一期筹资活动现金流入有所波动，分别为 12,466,210 万元、8,654,740 万元、12,355,714 万元及 4,380,138 万元。筹资活动现金流入主要为债券发行和拆借关联公司款项得到的现金。其中，2021 年公司筹资活动现金流入较 2020 年减少了 3,811,470 万元，降幅为 30.57%，主要系市场经济下行，筹资需求减少所致。

公司近三年及一期筹资活动现金流出增长较快，分别 6,015,101 万元、4,355,241 万元、3,525,166 万元及 821,741 万元，主要为借予关联方的资金拆借所支付的现金。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 6,451,110 万元、4,299,498 万元、8,830,548 万元及 3,558,397 万元。

（四）偿债能力分析

发行人偿债能力指标表

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率	82.36%	80.93%	80.95%	83.49%
流动比率	1.21	1.19	1.17	1.10
速动比率	0.57	0.53	0.52	0.50
EBITDA（亿元）	36.61	201.49	153.68	86.33
EBITDA 利息保障倍数	2.94	6.29	6.90	4.12

公司近三年及一期资产负债率分别为 83.49%、80.95%、80.93%及 82.36%，三年来平均资产负债率为 81.79%。公司资产负债率总体呈波动上升趋势，主要原因系随着公司房地产业务的持续发展，公司资产规模不断扩大，相应负债也同步增加。

公司近三年及一期流动比率分别为 1.10、1.17、1.19 及 1.21，三年来流动比率平均值为 1.15。公司近三年及一期的速动比率分别为 0.50、0.52、0.53 及 0.57；总体来看，公司近三年及一期流动比率和速动比率相对比较稳定。

公司近三年 EBITDA 分别为 86.33 亿元、153.68 亿元及 201.49 亿元，EBITDA 利息倍数分别为 4.12、6.90 及 6.29。

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 229,801 万元、63,175 万元和 634,340 万元，占母公司营业利润的比例为 101.58%、97.67%和 96.09%，占比较高。发行人重要子公司已在公司章程中约定分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

（五）资产周转能力分析

资产运营效率指标表

单位：次/每年

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
存货周转率	0.02	0.30	0.38	0.24
应收账款周转率	2.30	25.76	27.68	17.01
总资产周转率	0.01	0.17	0.21	0.15

公司近三年及一期的存货周转率分别为 0.24、0.38、0.30 及 0.02，存货周转率良好。

公司近三年及一期的应收账款周转率分别为 17.01、27.68、25.76 及 2.30，公司应收账款周转率波动上升。

公司近三年及一期的总资产周转率分别为 0.15、0.21、0.17 及 0.01，公司总资产周转率波动上升。

（六）盈利能力分析

发行人盈利能力指标表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	833,558	10,175,716	10,417,016	5,878,093
营业成本	703,000	7,961,887	8,493,357	4,485,902
期间费用	59,547	307,727	381,823	266,452
销售费用	35,378	222,368	270,687	231,798
管理费用	37,975	213,749	267,397	182,860
财务费用	(13,806)	(128,390)	(156,261)	(148,206)
投资收益	51,900	520,779	201,184	47,395
公允价值变动收益	90	170	266	-
营业利润	97,098	1,815,929	1,314,772	689,802
营业外收入	184,270	7,038	4,873	5,691

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
净利润	212,474	1,404,369	984,021	492,971

近三年及一期,公司期间费用占营业收入的比重分别为 4.53%、3.67%、3.02% 及 7.14%,公司近三年及一期费用率保持较低水平。

近三年及一期,公司净利润分别为 492,971 万元、984,021 万元、1,404,369 万元及 212,474 万元,公司近三年净利润呈上升趋势。

(七) 未来公司战略目标及盈利能力的可持续性分析

1. 未来公司战略目标

发行人追求卓越,不断强化公司在国内房地产行业建立的市场地位,从而使发行人获得可持续的发展和保有强劲的竞争力。

(1) 继续提高行业领导地位

发行人用战略性的眼光审视项目产品,重点关注一线城市和二线重点城市,并将正在增长的高净值人群作为重要的潜在客户。发行人将利用“华润置地”品牌和产品线在一线和二线重点城市中明显的品牌效应,更好地吸引和满足潜在客户的需求。另外,发行人一直在平衡综合产品品质、品牌、行业领导地位、开发经验以及对当地需求的理解,从而进一步拓展已经具有成熟开发经验的市场。此外,发行人也一直致力于扩展产品组合,将积极在养老健康、长租公寓、文化体育、教育、海外投资和停车场等新领域里探索多元化发展空间,应对市场变化,竭力追求成为中国最全面发展的地产开发商。

(2) 扩展房地产投资组合

发行人预计房地产的销售收入在未来的一段时间内依然会占有公司总收入的最大份额,但发行人计划缓慢而有序地扩展房地产投资组合,从而通过可持续的租金收入来获得更为稳定的收入。公司坚持购物中心专业化运营管理,适时调整业态组合,创新商业业态,搭建「购物中心+互联网」生态系统,未来将加强在物业投资及管理的布局。随着汕头万象城、南宁五象万象汇、汕头海湾万象汇等项目的落地,发行人也将获得投资性房地产发展的新动力。长期来说,发行人预计房地产投资将不断在公司净利润中增加比重,这种多样化经营战略以及依托与华润集团的良好关系可以让发行人减少由于行业波动(尤其是历史性波动较强

的居住型房地产)带来的负面影响,从而提高公司收入的稳定性。

(3) 有选择地扩充土地储备

发行人目前拥有充足的土地储备,并能够满足发行人未来三到四年的发展需求。发行人在获取土地时,会平衡土地储备的投入和产出,同时也会平衡现金的来源和使用,争取用一种有选择性的、有规律的方式来判断是否应该获取该土地。除了投标和拍卖之外,发行人还致力于利用华润的品牌效应来获得更多的土地发展机会,力求降低土地获取成本。将来如果受到资本结构制约,发行人会继续补充低成本的土地储备,并且把资金优先分配给一线和二线重点城市的项目发展,重点扩张发行人有成熟经验的市场,同时以严谨的态度探寻渗透到新城市新市场的可能性。

(4) 继续充分利用与华润置地的良好关系

发行人是华润置地的主要子公司之一,发行人会继续利用好与华润置地及其它子公司的关系,获得强大的战略优势。集团的影响力有助于发行人更好地获取符合发行人重点关注地区的土地,从而更好地渗透到一线和二线重点城市。发行人定位为华润置地境内唯一投资主体和主要资金管理平台,战略地位重要,能够获得股东在项目股权注入和资金安排等方面的大力支持,帮助发行人保持强劲的增长动力,从而进一步巩固发行人在国内房地产行业的领导地位。

(5) 保持严谨的财务管理态度

由于房地产开发是资本密集型行业,有效的财务管理则成为获得成功的关键。公司与华润集团的关系以及发行人的房地产投资组合使发行人能够在保持财务优势的同时,还能提供充足的融资资源以满足未来增长和发展的资金需求。发行人会继续密切监控资金和现金头寸,并且谨慎管理土地成本、建造成本、运营成本以及固定支出。发行人将通过利用高投资评级、国内外多种融资平台和渠道的优势来完善财务管理体系,从而提高筹资管理能力。发行人会严格把控杠杆比率和债务水平,增强公司的流动性。发行人将尝试合适的平台和渠道以扩大自身在资本和信贷市场的财务优势,从而充分地利用公司的融资能力。同时,发行人也将继续完善内部财务管理流程以及公司治理标准。此外,发行人严格地遵守严谨的财务管理原则,并且尤为重视现金流管理,保证现金的支出与流入相匹配。

2. 盈利能力的可持续性

发行人作为华润置地在中国境内的重要控股平台，公司自成立以来凭借华润置地长期品牌积累与专业化管理，在行业地位、全国化区域布局、品牌影响力、股东支持、管理团队、项目储备、成本控制等方面具备显著竞争优势。

（1）股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东为华润置地，是中央企业华润集团地产板块的旗舰公司，于 1996 年 7 月 3 日在开曼群岛注册成立，其股份于 1996 年 11 月在香港联合交易所上市，股票代码为 01109.HK，并于 2010 年 3 月 8 日起纳入恒生指数成份股。

截至 2022 年末，华润置地已经进入北京、上海、深圳、成都、武汉、合肥、杭州、无锡、大连、宁波、长沙、苏州、重庆、沈阳、厦门、天津、绵阳、南宁等城市，间接或直接持股的主要子公司近一百多家。华润置地作为华润集团在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品品牌形象。

（2）丰富的项目开发经验

发行人作为华润置地的控股公司，具备丰富的开发经验，多年来一直专注于高品质住宅项目的开发，并形成八大住宅产品线：万象高端系列、城市高端系列、郊区高端系列、城市品质系列、城郊品质系列、城市改善系列、郊区改善系列、旅游度假系列，涵盖了刚需、改善、别墅、旅游等多种类型的住宅。对高质量战略的坚持也进一步强化了公司的市场地位，为公司产品赢得了好的市场口碑。公司已完成全国化布局，项目主要分布于北京、上海、深圳、成都、沈阳、山东、江苏、武汉、福建等主要区域，截至 2023 年 3 月末，公司房地产业务已延伸至境内 82 个城市、全球 83 个城市。

（3）华润集团的强大支持

依托华润集团及其成员的关系，发行人享有众多直接或间接的竞争优势。发行人接受华润集团的直接战略指导，并且可以获得长期的所有权利益以及获取资本支持的优势。首先，华润集团作为我国最大的国有集团之一，拥有多种渠道参

与土地发展建设的机会，而发行人作为华润集团的成员之一，也因此获得独特的竞争优势，得到更多的机会参与土地发展投资。其次，华润集团的地产“孵化”模式也让发行人更具竞争力；华润集团通常先以集团的名义获取土地并且开始初期发展，当发展更为成熟或更具商业价值时，集团则会把土地的发展项目转移到发行人的土地储备之中。过往发行人从华润集团得到的土地都是以折价方式获得，而且发行人给华润集团的总支付对价中有 75% 是以股票而非现金的形式交易，从而为发行人提供了强大的融资和运营支持。最后，华润集团还与国内和国际的银行保有良好的关系，而发行人也能从中受惠，有更多的机会以低成本借款；同时，华润集团还设有集团内部流动性支持机制，使得华润集团的上市成员可以在必要时从集团总部获取资金支持，降低公司流动性风险。

（4）雄厚的财务实力

发行人严谨的财务管理维持了稳健的资产负债表，同时也保持了公司良好的信用记录。发行人具有境外中资地产企业最高信用评级，同时作为大型央企子公司在银行贷款方面也有很大的优势。发行人的平均融资成本远低于行业平均水平。较低的融资成本为发行人在商业综合体开发领域保持竞争优势提供了保障。

（5）高质量、多样化、低成本的土地储备

庞大的土地储备是发行人最重要的资产之一。发行人土地储备面积预计可以支持公司未来三到五年的可持续发展。发行人大量的高质量、低成本的土地储备让公司能够更加灵活地调整产品定位，从而通过开发不同的产品类型以扩大客户基础。丰富而多样的土地储备能让发行人更有效地应对不断变化的市场环境。

（6）良好的执行能力

发行人的管理团队能够不断地成功识别和获得潜在的土地投资发展机会，高效而准时地完成项目，同时还能执行严格的预算管理。发行人建立了总部、大区、城市公司三级管控体系，具体较强的组织能力。发行人的高级管理团队负责公司策略和整体运营管理，业领域涵盖财务与金融、地产管理、建造与投资管理等。发行人管理团队优越的执行力是其过去多年来稳健增长的有力支持。

（7）突出的品牌认知度

在国内，发行人已经建立了良好的品牌形象。发行人的“华润置地”、“万

象城”和“五彩城”已经成为了高端形象和高质量生活方式的代名词，同时也吸引着购买力正在上升的中产和富裕家庭。发行人的品牌优势有着深厚的社会大众认可基础，多年来发行人获得的奖项也是硕果累累，如曾获“中国商业地产最佳价值企业”、“最值得信赖的房地产企业”等殊荣。优质的品牌能为发行人带来诸多的优势，如提高项目定价溢价，保持客户忠诚度，巩固声誉和可靠性以及为打入潜在的新市场提供了品牌基础。

四、有息债务分析

（一）有息债务期限结构

截至 2023 年 3 月末，发行人有息债务余额为 11,000,865 万元，期限结构情况具体如下：

截至 2023 年 3 月末发行人有息债务期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3 年以上	合计
短期借款	138,210	-	-	138,210
一年内到期的非流动负债（注）	1,986,324	-	-	1,986,324
长期借款	-	2,191,425	1,770,686	3,962,112
应付债券	-	2,378,313	2,341,359	4,719,671
其他应付款（注）	-	172,204	-	172,204
长期应付款（注）	-	22,344	-	22,344
合计	2,124,534	4,764,286	4,112,045	11,000,865

注：一年内到期的非流动负债、其他应付款、长期应付款仅包含有息部分，不含发行人作为华润置地境内投融资平台而因生产经营需要对华润置地有限公司合并范围内其他企业形成的应付款项。

截至 2022 年末发行人金额排名前十的银行借款情况表

单位：亿元

借款人	债权人	借款余额	利率	借款起始日	借款到期日	担保种类
北京润置商业运营管理有限公司	招商银行	18.10	3.50%	2022-11-24	2025-11-24	担保

借款人	债权人	借款余额	利率	借款起始日	借款到期日	担保种类
深圳市润投咨询有限公司	工商银行	14.00	3.36%	2022-08-30	2027-08-30	担保
华润置地深南发展(深圳)有限公司	浦发银行	13.34	5.13%	2020-03-27	2024-03-27	担保+土地抵押+小股东股权质押
华润建筑有限公司	农业银行	9.97	3.80%	2022-06-29	2025-06-29	担保
汕头市华润置地地产发展有限公司	深圳前海支行、东莞分行	9.46	5.00%	2022-06-30	2032-06-20	抵押+担保
华润建筑有限公司	广发银行	8.00	3.90%	2022-01-24	2024-01-27	担保
深圳市润投咨询有限公司	光大银行	8.00	3.90%	2022-06-27	2027-05-30	担保
深圳市润投咨询有限公司	招商银行	8.00	3.90%	2022-01-04	2026-04-04	担保
沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	中国银行	8.00	3.65%	2022-06-29	2037-06-29	抵押
武汉润邦房地产开发有限公司	农业银行	7.80	3.50%	2022-03-31	2026-03-30	担保
合计		104.67				

截至 2022 年末，发行人不存在非传统融资和夹层融资、明股实债等各类其他融资情况。

(二) 借款抵押担保情况

2023 年 3 月末，发行人借款抵押担保情况如下：

单位：万元

借款类别	金额	占比
信用借款	2,157,505	43.57%
保证借款	2,151,211	43.44%
抵押借款	643,176	12.99%
合计	4,951,892	100.00%

注：借款包含短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债中的借款部分。

(三) 存续期的直接债券融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人存续期直接债券融资情况如下：

单位：%、亿元

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率	发行规模	偿还情况
24 华润置地 SCP003	2024-03-21	2024-09-13	2.38	10	尚在存续期
24 华润置地 SCP002	2024-03-21	2024-09-13	2.38	10	尚在存续期
24 华润置地 SCP001	2024-03-21	2024-09-13	2.38	10	尚在存续期
23 润置 08	2023-12-25	2028-12-27	3.25	10	尚在存续期
23 润置 07	2023-12-25	2026-12-27	2.95	10	尚在存续期
23 润置 06	2023-11-24	2028-11-28	3.25	20	尚在存续期
23 润置 05	2023-11-01	2028-11-03	3.30	10	尚在存续期
23 华润置地 SCP007	2023-08-25	2024-02-24	2.25	10	已兑付
23 华润置地 SCP005	2023-08-24	2024-02-21	2.25	15	已兑付
23 华润置地 SCP006	2023-08-24	2024-02-21	2.25	10	已兑付
23 润置 03	2023-07-05	2033-07-07	3.55	5	尚在存续期
23 润置 02	2023-07-05	2028-07-07	3.20	10	尚在存续期
23 润置 01	2023-07-05	2026-07-07	2.85	15	尚在存续期
23 华润置地 SCP004	2023-06-19	2024-03-15	2.25	10	已兑付
23 华润置地 SCP003	2023-06-19	2024-03-15	2.25	15	已兑付
23 华润置地 MTN001B	2023-03-24	2028-03-28	3.39	10	尚在存续期
23 华润置地 MTN001A	2023-03-24	2026-03-28	2.80	30	尚在存续期
23 华润控股 SCP002	2023-01-17	2023-07-12	2.16	20	已兑付
23 华润置地 SCP001	2023-01-13	2023-07-14	2.19	15	已兑付
22 润置 13	2022-11-23	2027-11-25	2.90	30	尚在存续期
22 润置 12	2022-11-23	2025-11-25	2.40	20	尚在存续期
22 华润控股 MTN004	2022-11-14	2027-11-15	2.84	30	尚在存续期
22 华润控股 MTN003B	2022-09-20	2027-09-22	3.35	12	尚在存续期
22 华润控股 MTN003A	2022-09-20	2025-09-22	2.90	18	尚在存续期
22 润置 11	2022-09-08	2027-09-13	3.25	10	尚在存续期

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率	发行规模	偿还情况
22 润置 10	2022-09-08	2025-09-13	2.88	10	尚在存续期
22 润置 09	2022-08-26	2027-08-30	3.20	12	尚在存续期
22 润置 08	2022-08-26	2025-08-30	2.80	18	尚在存续期
22 润置 07	2022-07-12	2027-07-14	3.37	20	尚在存续期
22 润置 05	2022-05-31	2027-06-02	3.30	10	尚在存续期
22 润置 04	2022-05-31	2025-06-02	2.60	10	尚在存续期
22 润置 03	2022-04-25	2025-04-27	2.79	10	尚在存续期
22 华润置地 MTN002	2022-04-25	2025-04-27	3.05	20	尚在存续期
22 润置 02	2022-04-20	2027-04-22	3.63	50	尚在存续期
22 华润置地 MTN001B	2022-03-23	2027-03-25	3.54	10	尚在存续期
22 华润置地 MTN001A	2022-03-23	2025-03-25	3.10	20	尚在存续期
21 润置 02	2021-12-16	2024-12-20	3.05	25	尚在存续期
21 华润控股 MTN002B	2021-06-30	2026-07-02	3.70	15	尚在存续期
21 华润控股 MTN002A	2021-06-30	2024-07-02	3.38	20	尚在存续期
21 华润控股 MTN001C	2021-05-07	2026-05-11	3.84	15	尚在存续期
21 华润控股 MTN001B	2021-05-07	2024-05-11	3.50	30	尚在存续期
21 华润控股 MTN001A	2021-05-07	2023-05-11	3.29	15	已兑付
21 润置 01	2021-01-22	2024-01-26	3.30	10	已兑付
20 润置 01	2020-08-14	2023-08-18	3.20	15	已兑付
20 华润控股 MTN002B	2020-04-29	2025-05-06	2.95	5	尚在存续期
20 华润控股 MTN002A	2020-04-29	2023-05-06	2.42	15	已兑付
20 华润控股 MTN001B	2020-04-09	2025-04-13	3.20	12	尚在存续期
20 华润控股 MTN001A	2020-04-09	2023-04-13	2.65	8	已兑付
19 华润控股 MTN004	2019-08-19	2022-08-21	3.45	10	已兑付
19 华润控股 MTN003	2019-08-02	2022-08-06	3.53	10	已兑付

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率	发行规模	偿还情况
19 华润控股 MTN002	2019-07-19	2022-07-23	3.63	10	已兑付
19 华润控股 MTN001	2019-07-05	2022-07-09	3.65	10	已兑付

2019 年 7 月 5 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第一期中期票据，发行规模为 10 亿元，该期债券票面利率为 3.65%，期限为 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN001”，上市代码为“101900889”。

2019 年 7 月 19 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第二期中期票据，发行规模为 10 亿元，该期债券票面利率为 3.63%，期限为 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN002”，上市代码为“101900973”。

2019 年 8 月 2 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第三期中期票据，发行规模 10 亿元，该期债券票面利率为 3.53%，期限 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN003”，上市代码“101901031”。

2019 年 8 月 19 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第四期中期票据，发行规模 10 亿元，该期债券票面利率为 3.45%，期限 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN004”，上市代码“101901109”。

2020 年 4 月 9 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2020 年度第一期中期票据，发行规模 20 亿元，其中：3 年期中期票据 8 亿元，债券简称为“20 华润控股 MTN001A”，上市代码“102000635”；5 年期中期票据 12 亿元，债券简称为“20 华润控股 MTN001B”，上市代码“102000636”。

2020 年 4 月 29 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2020 年度第二期中期票据，发行规模 20 亿元，其中：3 年期中期票据 15 亿元，债券简称为“20 华润控股 MTN002A”，上市代码“102000939”；5 年期中期票据 5 亿元，债券简称为“20 华润控股 MTN002B”，上市代码“102000940”。

2020 年 8 月 14 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），发行规模 15 亿元，债券简称为“20 润置 01”，债券代码“149179”。

2021 年 1 月 22 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），发行规模 10 亿元，债券简称

为“21 润置 01”，债券代码“149370”。

2021 年 5 月 7 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2021 年度第一期中期票据，发行规模 60 亿元，其中：2 年期中期票据 15 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN001A”，上市代码“102100955”；3 年期中期票据 30 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN001B”，上市代码“102100956”；5 年期中期票据 15 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN001C”，上市代码“102100957”。

2021 年 6 月 30 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2021 年度第二期中期票据，发行规模 35 亿元，其中：3 年期中期票据 20 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN002A”，上市代码“102101237”；5 年期中期票据 15 亿元，债券简称为“21 华润控股 MTN002B”，上市代码“102101238”。

2021 年 12 月 16 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模 25 亿元，债券简称为“21 润置 02”，债券代码“149747”。

2022 年 3 月 23 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年度第一期中期票据，发行规模 30 亿元，其中：3 年期中期票据 20 亿元，债券简称为“22 华润置地 MTN001A”，债券代码“102280621”；5 年期中期票据 10 亿元，债券简称为“22 华润置地 MTN001B”，债券代码“102280622”。

2022 年 4 月 20 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），发行规模 50 亿元，债券简称为“22 润置 02”，债券代码“149887”。

2022 年 4 月 25 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年度第二期中期票据，发行规模 20 亿元，债券简称“22 华润置地 MTN002”，债券代码“102280971”；发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模 10 亿元，债券简称为“22 润置 03”，债券代码“149903”。

2022 年 5 月 31 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），其中：3 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“22 润置 04”，债券代码“149928”；5 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“22 润置 05”，债券代码“149929”。

2022 年 7 月 12 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二），发行规模 20 亿元，债券简称为“22 润置 07”，债券代码“149980”。

2022 年 8 月 26 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期），其中：3 年期公司债券 18 亿元，债券简称为“22 润置 08”，债券代码“148050”；5 年期公司债券 12 亿元，债券简称为“22 润置 09”，债券代码“148051”。

2022 年 9 月 8 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期），其中：3 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“22 润置 10”，债券代码“148061”；5 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“22 润置 11”，债券代码“148062”。

2022 年 9 月 20 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年度第三期中期票据，发行规模 30 亿元，其中：3 年期中期票据 18 亿元，债券简称为“22 华润控股 MTN003A”，债券代码“102200223”；5 年期中期票据 12 亿元，债券简称为“22 华润控股 MTN003B”，债券代码“102200224”。

2022 年 11 月 14 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年度第四期中期票据，发行规模 30 亿元，债券简称为“22 华润控股 MTN004”，债券代码“102282521”。

2022 年 11 月 23 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第七期），其中：3 年期公司债券 20 亿元，债券简称为“22 润置 12”，债券代码“148131”；5 年期公司债券 30 亿元，债券简称为“22 润置 13”，债券代码“148132”。

2023 年 1 月 13 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第一期超短期融资券，发行规模 15 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP001”，债券代码“012380264”。

2023 年 1 月 17 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第二期超短期融资券，发行规模 20 亿元，债券简称为“23 华润控股 SCP002”，债券代码“012380305”。

2023 年 3 月 24 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第一期中期票据，发行规模 40 亿元，其中：3 年期中期票据 30 亿元，债券简称为“23 华润置地 MTN001A”，债券代码“102380716”；5 年期中期票据 10 亿元，债券简称为“23 华润置地 MTN001B”，债券代码“102380717”。

2023 年 6 月 19 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第三期超短期融资券，发行规模 15 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP003”，债券代码“012382328”。

2023 年 6 月 19 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第四期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP004”，债券代码“012382323”。

2023 年 7 月 5 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），其中：3 年期公司债券 15 亿元，债券简称为“23 润置 01”，债券代码“148362”；5 年期公司债券 10 亿元，债券简称为“23 润置 02”，债券代码“148363”；10 年期公司债券 5 亿元，债券简称为“23 润置 03”，债券代码“148364”。

2023 年 8 月 24 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第五期超短期融资券，发行规模 15 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP005”，债券代码“012300299”。

2023 年 8 月 24 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第六期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP006”，债券代码“012383225”。

2023 年 8 月 25 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年度第七期超短期融资券，发行规模 10 亿元，债券简称为“23 华润置地 SCP007”，债券代码“012383279”。

2023 年 11 月 1 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二），发行规模 10 亿元，债券简称为“23 润置 05”，债券代码“148492”。

2023 年 11 月 24 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投

资者公开发行公司债券(第三期),发行规模 20 亿元,债券简称为“23 润置 06”,债券代码“148527”。

2023 年 12 月 25 日,发行人发行华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期),其中:3 年期公司债券 10 亿元,债券简称为“23 润置 07”,债券代码“148558”;5 年期公司债券 10 亿元,债券简称为“23 润置 08”,债券代码“148559”。

2024 年 3 月 21 日,发行人发行华润置地控股有限公司 2024 年度第一期超短期融资券,发行规模 10 亿元,债券简称为“24 华润置地 SCP001”,债券代码“012481027”。

2024 年 3 月 21 日,发行人发行华润置地控股有限公司 2024 年度第二期超短期融资券,发行规模 10 亿元,债券简称为“24 华润置地 SCP002”,债券代码“012481029”。

2024 年 3 月 21 日,发行人发行华润置地控股有限公司 2024 年度第三期超短期融资券,发行规模 10 亿元,债券简称为“24 华润置地 SCP003”,债券代码“012481028”。

五、关联交易

(一) 关联方与关联关系

1. 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万港元)	母公司对本企业的直接持股比例(%)
华润(深圳)有限公司	深圳市	房地产开发、经营	640,000	100

2. 子公司情况

发行人子公司的情况详见“第五章 企业基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

3. 其他关联方情况

序号	公司名称	关联方关系
1	中国华润有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
2	华润融资租赁有限公司	受同一最终控股母公司控制
3	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
4	海南润投咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
5	华润城市交通设施投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
6	华润城市交通设施（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
7	华润置地（武汉）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
8	华润置地（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
9	华润置地（南宁）有限公司	受同一最终控股母公司控制
10	华润置地（无锡）有限公司	受同一最终控股母公司控制
11	明翠企业有限公司	受同一最终控股母公司控制
12	重庆润隆实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
13	重庆市隆信行物业管理有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
14	润联软件系统（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
15	辽宁华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
16	陕西华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
17	甘肃华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
18	华润（南京）市政设计有限公司	受同一最终控股母公司控制
19	郑州启润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
20	深圳市华益润生商贸有限公司	受同一最终控股母公司控制
21	圣马可（珠海）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
22	深圳华润万佳超级市场有限公司	受同一最终控股母公司控制
23	华润万家有限公司	受同一最终控股母公司控制
24	华润堂（深圳）医药连锁有限公司	受同一最终控股母公司控制
25	华润纺织投资发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
26	华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
27	润嘉物业管理（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
28	华润置地（成都）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
29	华润置地（成都）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
30	Super Talent Resources Limited	受同一最终控股母公司控制
31	华润置地（成都）金牛有限公司	受同一最终控股母公司控制
32	华润置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
33	润加物业服务（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
34	坚实置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
35	华润置地（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
36	润楹物业服务（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
37	成都蜀都华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
38	重庆天拓置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
39	华润置地（武汉）有限公司	受同一最终控股母公司控制
40	润加物业服务（武汉）有限公司	受同一最终控股母公司控制
41	华润置地（合肥）有限公司	受同一最终控股母公司控制
42	华润置地（宁波）有限公司	受同一最终控股母公司控制
43	华润置地（湖南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
44	华润置地（湖南）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
45	华润置地（厦门）有限公司	受同一最终控股母公司控制
46	华润置地（厦门）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
47	华润置地（合肥）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
48	华润置地（宁波）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
49	华润置地（绵阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
50	润加物业服务（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
51	华润（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
52	成都优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
53	北京优高雅装饰工程有限公司	受同一最终控股母公司控制
54	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
55	上海优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
56	华润新鸿基房地产（无锡）有限公司	受同一最终控股母公司控制
57	华润新鸿基房地产（杭州）有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
58	华润（大连）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
59	华润置地（武汉）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
60	华润置地开发（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
61	华润置地（重庆）有限公司	受同一最终控股母公司控制
62	润佳物业服务（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
63	华润（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
64	珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
65	华润置地（福州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
66	华润置地（福州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
67	北京通惠时代企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
68	华润（沈阳）地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
69	华润电力投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
70	华润置地（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
71	华润置地投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
72	北京华润大厦有限公司	受同一最终控股母公司控制
73	海南海伦酒店开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
74	海南海琴酒店开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
75	杭州润鸿置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
76	協恒有限公司	受同一最终控股母公司控制
77	华润置地（鞍山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
78	华润置地（南通）有限公司	受同一最终控股母公司控制
79	华润置地（鞍山）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
80	华润超智房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
81	华润（上海）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
82	华润置地（南京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
83	华润置地（昆山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
84	华润置地（郑州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
85	珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
86	华润置地（苏州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
87	华润置地（成都）青羊有限公司	受同一最终控股母公司控制
88	华润置地投资（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
89	华润停车场（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
90	华润停车场（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
91	华润置地（扬州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
92	上海华润帕瑟菲克餐饮管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
93	华润置地（唐山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
94	华润置地（南昌）有限公司	受同一最终控股母公司控制
95	华润置地（成都）成华有限公司	受同一最终控股母公司控制
96	合肥庐阳华润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
97	广东华润太平洋餐饮有限公司	受同一最终控股母公司控制
98	华润置地（徐州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
99	华润置地（淄博）有限公司	受同一最终控股母公司控制
100	平湖市臻尚园林绿化有限公司	受同一最终控股母公司控制
101	华润置地（哈尔滨）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
102	深圳市三九旅游酒店有限公司	受同一最终控股母公司控制
103	华润置地（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
104	华润沿海（惠州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
105	华润置地城市运营管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
106	华润置地（威海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
107	深圳冰纷万象滑冰场	受同一最终控股母公司控制
108	华润（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
109	深圳市润薇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
110	华润置地（宁波）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
111	华润置地（赣州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
112	华润怡宝饮料（中国）有限公司	受同一最终控股母公司控制
113	华润置地（日照）有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
114	沈阳爱车停车管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
115	华润置地（深圳）开发有限公司	联合营公司
116	上海通益置业有限公司	联合营公司
117	华润置地（沈阳）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
118	西安华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
119	华润置地（武汉）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
120	华润汉威管理咨询（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
121	华润生命科学产业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
122	华润城市交通设施（成都）高新有限公司	受同一最终控股母公司控制
123	华润万家置业（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
124	华润置地（南通）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
125	深圳帝王居物业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
126	华润置地（烟台）有限公司	受同一最终控股母公司控制
127	华润万家购物中心（杭州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
128	华润置地（西安）商业物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
129	华润置地长春房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
130	华润城市交通设施（成都）天府新区有限公司	受同一最终控股母公司控制
131	重庆华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
132	华润置地（无锡）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
133	华润置地（太原）有限公司	受同一最终控股母公司控制
134	华润置地（杭州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
135	华润置地（武汉）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
136	华润置地（太原）发展有限公司	联合营公司
137	华润置地（日照）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
138	华润置地（临沂）有限公司	受同一最终控股母公司控制
139	华润置地（徐州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
140	华润置地（大连）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
141	成都华润置地驿都房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
142	华润置地众鑫（西安）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
143	华润置地（重庆）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
144	华润置地（济南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
145	华润置地（福州）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
146	华润置地（柳州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
147	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
148	华润置地（厦门）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
149	华润置地（贵阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
150	华润置地（昆明）有限公司	受同一最终控股母公司控制
151	合肥新站华润置地开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
152	华润置地（石家庄）有限公司	受同一最终控股母公司控制
153	华润置地（苏州）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
154	广东润联信息技术有限公司	受同一最终控股母公司控制
155	华润武钢总医院	受同一最终控股母公司控制
156	大连华润置地华北路项目开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
157	润欣置业（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
158	华润润泽商业发展（南京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
159	扬州文昌特易购地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
160	宁波钱湖乐都置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
161	华润置地前海有限公司	联合营公司
162	华润置地（桂林）有限公司	受同一最终控股母公司控制
163	华润置地（南昌）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
164	北京万信房地产开发有限公司	联合营公司
165	福州市华润置地实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
166	武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
167	广州联洲房地产有限公司	联合营公司
168	广州联森房地产有限公司	联合营公司
169	广州宏嘉房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
170	广州宏轩房地产开发有限公司	联合营公司
171	木棉花酒店（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
172	上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	联合营公司
173	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	联合营公司
174	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	联合营公司
175	成都润万置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
176	横琴万象世界发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
177	广州璟晔房地产开发有限公司	联合营公司
178	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	联合营公司
179	华润置地（南昌）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
180	润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
181	华润置地开发（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
182	华润置地（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
183	华润置地发展（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
184	福建万象城商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
185	华润置地（哈尔滨）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
186	华润置地（大连）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
187	中山市华润置地房地产发展有限公司	联合营公司
188	昆明华润置地三联置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
189	成都华润置地和兴房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
190	成都华润置地北星房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
191	武汉美丰华房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
192	沈阳润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
193	广西香港街房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
194	重庆九润城市交通设施有限公司	受同一最终控股母公司控制
195	华广（成都）城市交通设施有限公司	受同一最终控股母公司控制
196	华润置地（长春）有限公司	受同一最终控股母公司控制
197	深圳润艺文化发展有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
198	大连润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
199	长春华润聚业房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
200	南京钟山润欣房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
201	郑州润兴置业有限公司	联合营公司
202	青岛地铁华润置地开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
203	杭州地铁武林置业有限公司	联合营公司
204	润欣商业管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
205	宁波润祥房地产开发有限公司	联合营公司
206	合肥润祥房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
207	润信（汕头华侨试验区）互联网小额贷款有限公司	受同一最终控股母公司控制
208	南京润茂置业有限公司	联合营公司
209	南京华铎房地产开发有限公司	联合营公司
210	南京华崧房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
211	上海煦臻企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
212	华润置地（哈尔滨）投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
213	南京锐灏房地产开发有限公司	联合营公司
214	华润置地（沈阳）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
215	杭州润奥房地产开发有限公司	联合营公司
216	嘉兴新锦置业有限公司	联合营公司
217	北京永安佑泰房地产开发有限公司	联合营公司
218	武汉润广招房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
219	西安港润房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
220	上海润翌房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
221	上海佳晟房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
222	上海卓置房地产开发有限公司	联合营公司
223	宁波泓祥房地产开发有限公司	联合营公司
224	江西瑞禾润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
225	杭州保泓房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
226	郑州天地康联置业有限公司	联合营公司
227	宁波通益房地产开发有限公司	联合营公司
228	宁波泓喆房地产开发有限公司	联合营公司
229	西安秦尚置业有限责任公司	联合营公司
230	重庆绿华置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
231	青岛正阳特易购置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
232	唐山富润房地产开发有限公司	联合营公司
233	东莞市润地房地产有限公司	联合营公司
234	北京泓润置业有限公司	联合营公司
235	常州润辉置业有限公司	联合营公司
236	温州京都城房地产开发有限公司	联合营公司
237	厦门润金悦地产有限公司	联合营公司
238	青岛地铁华润置地投资有限公司	联合营公司
239	鄂州华泓鉅晟房地产开发有限公司	联合营公司
240	泰安华润置地有限公司	联合营公司
241	厦门稳投房地产开发有限公司	联合营公司
242	广州市润意房地产开发有限公司	联合营公司
243	太原首润房地产开发有限公司	联合营公司
244	长春润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
245	南昌润象房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
246	北京怡和置业有限公司	联合营公司
247	青岛地铁润置投资有限公司	联合营公司
248	北京建恒润和房地产开发有限公司	联合营公司
249	无锡润腾房地产开发有限公司	联合营公司
250	惠州市利华房地产有限公司	联合营公司
251	河北雄安润设建设发展有限公司	联合营公司
252	温州润睿房地产开发有限公司	联合营公司
253	赣州市正润置业有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
254	温州鼎润房地产开发有限公司	联合营公司
255	青岛鲁商润置投资开发有限公司	联合营公司
256	深圳市润腾智慧科技有限公司	联合营公司
257	长春市润新房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
258	深圳市华润润城发展有限公司	联合营公司
259	北京浣润置业有限公司	联合营公司
260	温州市悦港置业有限公司	联合营公司
261	邯郸市润广房地产开发有限公司	联合营公司
262	邯郸市润联房地产开发有限公司	联合营公司
263	邯郸市润景房地产开发有限公司	联合营公司
264	长春金地至胜房地产开发有限公司	联合营公司
265	武汉裕达润房地产开发有限公司	联合营公司
266	保定首开润怡房地产开发有限公司	联合营公司
267	济宁中润置达产业发展有限公司	联合营公司
268	润欣商业投资（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
269	华润物业经纪顾问有限公司	受同一最终控股母公司控制
270	深圳市润招房地产有限公司	联合营公司
271	广州华耀房地产开发有限公司	联合营公司
272	武汉润雪房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
273	济宁润置产业发展有限公司	联合营公司
274	嘉兴市润升企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
275	唐山建投房地产开发有限公司	联合营公司
276	太原侨晋置业有限公司	联合营公司
277	烟台润佳房地产有限公司	联合营公司
278	武汉中城城光房地产开发有限公司	联合营公司
279	北京毓秀置业有限公司	联合营公司
280	北京铭海置业有限公司	联合营公司
281	中交润致（北京）置业有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
282	上海仁崇置业有限公司	联合营公司
283	深圳市创勇企业管理有限公司	联合营公司
284	浙江润嘉置地有限公司	联合营公司
285	青岛西海岸科创投资开发有限公司	联合营公司
286	湖北润康医疗管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
287	深圳市矿润房地产开发有限公司	联合营公司
288	鄂州润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
289	贵阳润明置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
290	郑州隆顺置业有限公司	联合营公司
291	海口市润合房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
292	重庆润兴房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
293	深圳市国润金海房地产有限公司	联合营公司
294	长沙润城房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
295	徐州铭润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
296	西安润港建设运营管理有限公司	联合营公司
297	淮安润泽房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
298	长春润创房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
299	润盈愿景（成都）商业运营管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
300	深圳市润悦酒店管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
301	淮安润联悦房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
302	华润股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
303	多凯投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
304	华润物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
305	华润三九医药股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
306	深圳市三九医院有限公司	受同一最终控股母公司控制
307	深圳华润三九现代中药有限公司	受同一最终控股母公司控制
308	华润万家商业科技（广西）有限公司	受同一最终控股母公司控制
309	北京美洲俱乐部有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
310	润佳物业服务（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
311	华润深圳湾发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
312	华润城市交通设施发展（唐山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
313	合肥深国投商用置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
314	华润万家（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
315	华润置地森马实业（温州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
316	成都锦兴华润置地有限公司	联合营公司
317	华润城市交通设施（重庆）有限公司	受同一最终控股母公司控制
318	成都市恒裕房地产开发有限公司	联合营公司
319	徐州铭智房地产开发有限公司	联合营公司
320	大连张前特易购置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
321	广州市特易得置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
322	鞍山特易购房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
323	秦皇岛特易购房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
324	润欣商业发展（福建）有限公司	受同一最终控股母公司控制
325	润欣商业管理（厦门）有限公司	受同一最终控股母公司控制
326	泸州润欣商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
327	济南润中置业有限公司	联合营公司
328	上海华合房地产开发有限公司	联合营公司
329	宁波轨道交通华润置地有限公司	联合营公司
330	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	联合营公司
331	北京朝金房地产开发有限公司	联合营公司
332	南京仁恒江岛置业有限公司	联合营公司
333	广州市润创商业管理有限公司	联合营公司
334	成都长天益丰置业有限公司	联合营公司
335	华润企业管理信息咨询（南宁）有限公司	联合营公司
336	桂润投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
337	上海铎曦房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
338	北京开创金润置业有限公司	联合营公司
339	天津中储恒丰置业有限公司	联合营公司
340	杭州润昕置业有限公司	联合营公司
341	广州增城区润昱置业有限公司	联合营公司
342	深圳市润中李朗实业发展有限公司	联合营公司
343	广州穗海置业有限公司	联合营公司
344	苏州盛玺房地产有限公司	联合营公司
345	广州市润禾置业有限公司	联合营公司
346	湖北润联物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
347	湖北广家洲投资有限公司	联合营公司
348	鄂州滨湖地产有限责任公司	联合营公司
349	有巢住房租赁服务（天津）有限公司	联合营公司
350	北京紫麟置业有限公司	联合营公司
351	上海润泓盛房地产开发有限公司	联合营公司
352	天津市中辰朝华置业有限公司	联合营公司
353	天津城投置地投资发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
354	北京正德丰泽房地产开发有限公司	联合营公司
355	江苏苏果超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
356	揭阳祥誉实业投资有限公司	联合营公司
357	有巢安创住房租赁（北京）有限公司	联合营公司
358	苏州润腾房地产有限公司	联合营公司
359	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	联合营公司
360	福州中泓盛实业有限公司	联合营公司
361	无锡润通房地产开发有限公司	联合营公司
362	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	联合营公司
363	宁波鸿益置业有限公司	联合营公司
364	汕头市润弘地产发展有限公司	联合营公司
365	沈阳林润房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
366	北京愿景安居管理咨询有限公司	联合营公司
367	北京润和信通房地产开发有限公司	联合营公司
368	深圳市湖贝顺润投资有限公司	联合营公司
369	武汉地润志合置业有限公司	联合营公司
370	南昌润投房地产开发有限公司	联合营公司
371	上海仁嘉房地产开发有限公司	联合营公司
372	浙江润嘉商业管理有限公司	联合营公司
373	广西领傲实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
374	吉林省江高房地产开发有限公司	联合营公司
375	宁波泓达房地产开发有限公司	联合营公司
376	广州穗荣房地产开发有限公司	联合营公司
377	绍兴润盈房地产开发有限公司	联合营公司
378	烟台润商实业有限公司	联合营公司
379	宁波泓道房地产开发有限公司	联合营公司
380	深圳市润雪实业有限公司	联合营公司
381	深圳市润新商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
382	哈尔滨润置房地产开发有限公司	联合营公司
383	无锡铭润房地产开发有限公司	联合营公司
384	长春城投城润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
385	苏州保璟置业有限公司	联合营公司
386	华城新产业投资（佛山）有限公司	联合营公司
387	北京望和润致置业有限公司	联合营公司
388	徐州招盛置业有限公司	联合营公司
389	合肥润琥房地产开发有限公司	联合营公司
390	合肥润珀商业管理有限公司	联合营公司
391	北京兴翊置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
392	河北雄安木棉花酒店管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
393	华润化学材料科技股份有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
394	无锡市润家投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
395	华润万家生活超市（东莞）有限公司	受同一最终控股母公司控制
396	苏州市润家投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
397	华润雪花啤酒（中国）有限公司	受同一最终控股母公司控制
398	华润新鸿基物业管理（杭州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
399	南京华润燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
400	珠海华润化学材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
401	华润江苏医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
402	华润黑龙江医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
403	华润昆明儿童医院管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
404	华润怡宝饮料（六安）有限公司	受同一最终控股母公司控制
405	福州睿思房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
406	华润怡宝饮料（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
407	润家物业工程科技（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
408	上海华筵房地产开发有限公司	联合营公司
409	杭州润地健康投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
410	广州市润创置业有限公司	联合营公司
411	武汉经济技术开发区东风阳光城紫竹苑幼儿园	受同一最终控股母公司控制
412	武汉经济技术开发区东风阳光城幼儿园	受同一最终控股母公司控制
413	襄阳高新技术产业开发区车城育才第二幼儿园	受同一最终控股母公司控制
414	襄阳高新技术产业开发区车城育才幼儿园	受同一最终控股母公司控制
415	十堰市张湾区润星幼儿园	受同一最终控股母公司控制
416	华网数据科技（广州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
417	深圳润泽水务运营管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
418	深圳华润混凝土有限公司	受同一最终控股母公司控制
419	华润混凝土（鹤山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
420	华润营造（控股）有限公司	受同一最终控股母公司控制
421	华润网络（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
422	华润广西医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
423	湖北万德莱纯生科技有限公司	联合营公司
424	深圳市润丰新材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
425	海南石梅湾旅游度假物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
426	昆山华润城市燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
427	昆山双鹤同德堂连锁大药房有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
428	华润太平洋餐饮管理（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
429	宁波新湾头建设开发有限公司	联合营公司
430	吉林华润和善堂人参有限公司	受同一最终控股母公司控制
431	杭州蓝祥购物有限公司	受同一最终控股母公司控制
432	华润置地商业管理服务（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
433	上海润宁体育发展有限公司	联合营公司
434	中山市星月彩虹房地产有限公司	联合营公司
435	武汉康升颐养医疗管理有限公司	联合营公司
436	青岛西海岸健康生态谷开发有限公司	联合营公司
437	武汉融济中医医院有限公司	联合营公司
438	华润知识产权管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
439	华润雪花啤酒（中国）投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
440	华润置地（北京）股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
441	北京华润京通房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
442	北京中诚信房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
443	北京常业盛景房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
444	北京华润健翔房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
445	北京华润曙光房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
446	北京华润新镇置业有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
447	华润置地（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
448	Boom Go Group Limited	受同一最终控股母公司控制
449	北京华中国房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
450	北京富恒房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
451	华润置地（山东）有限公司	受同一最终控股母公司控制
452	华润置地（秦皇岛）有限公司	受同一最终控股母公司控制
453	北京华润希望发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
454	华润置地弘景（北京）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
455	华润置地禄源（北京）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
456	上海华泓鉅盛房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
457	华润置地（苏州）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
458	北京未来科技城润昌置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
459	河南京润万象房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
460	太原坚实房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
461	南宁润颐五象房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
462	华润燃气资金管理中心	受同一最终控股母公司控制
463	华润置地（武汉）资料咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
464	润鑫开运（天津）投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股母公司控制
465	润鑫腾达（天津）投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股母公司控制
466	北京润臻置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
467	深圳市润宏房地产有限公司	联合营公司
468	华润（集团）有限公司	受同一最终控股母公司控制
469	成都润泽蓉锦房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
470	北京毓锦置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
471	华润集团（水泥）有限公司	受同一最终控股母公司控制
472	重庆怡润华成房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
473	桐乡润创建设开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
474	北京润能置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
475	厦门润岳房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
476	郑州华润燃气股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
477	大连润泰九里置业有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
478	深圳市安润投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
479	中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划	联合营公司
480	华润商业保理（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
481	杭州浙怡置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
482	深圳洺悦房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
483	柳州东城置地发展有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
484	深圳平浩投资管理有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
485	深圳市盛明瑞投资发展有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
486	Linfull Investments Limited	受同一最终控股母公司控制
487	仲本企业有限公司	受同一最终控股母公司控制
488	杭州嘉格企业发展有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
489	内蒙古鄂尔多斯投资控股集团有限公司	对子公司施加重大影响的少数股东
490	柳州市龙建投资发展有限责任公司	对子公司施加重大影响的少数股东
491	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	对子公司施加重大影响的少数股东
492	北京润航商业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制

（二）关联交易制度

为进一步规范公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》、《公司章程》的有关规定结合公司实际情况，发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的基本原则、价格确定及管理、审议程序、信息披露等事宜在第五章进行了披露。

（三）产生原因、定价原则、结算方式、交易影响

公司关联交易均为正常交易活动，主要包括向关联方销售或购买商品、接受或提供劳务、接受或提供担保及资金拆借时形成的经常性交易。

公司的关联交易遵循公开、公平、公允的原则，公司同关联方的关联交易主

要按市场价格作为定价基础。

关联交易结算方式由公司与关联方根据项目实际情况，双方协商决定。

公司关联交易的发生是公司业务特点和业务发展的需要，有利于公司的业务发展，对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

（四）决策程序

公司依照监管要求及制度规定，严格履行有关事项的审批及决策程序，并在必要时履行相关信息披露职责。

（五）关联交易

1. 主要的关联交易

单位：万元

项目	2022 年金额	2021 年金额
利息支出	194,609	253,613
利息收入	185,855	212,082
担保费支出	2,478	5,154
向关联方销售商品	564	1,143
提供担保	3,100,704	2,255,948
提供劳务	673,630	633,633
接受担保	242,500	500,062
接受劳务	176,411	192,448
向关联方购买商品	205,745	108,452

注：于 2022 年度及 2021 年度，发行人与关联方之间交易的价格由交易双方协商决定，发行人与关联方资金拆借的利率由交易双方协商决定，华润置地控股之中间控股公司华润置地有限公司和同系附属公司华润置地投资有限公司为发行人借款提供担保，担保金额仅为借款总额中华润置地有限公司权益占比部分，接受担保费率范围为 0.10%到 1.00%。

2. 资金拆借

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	本年发生净额	本年年末余额	本年发生净额	本年年末余额
借入（偿还）				

其他应付款	4,971,967	20,705,351	(483,943)	15,733,384
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	(1,215,890)	314,574	1,401,752	1,530,464
合计	3,756,078	21,019,926	917,810	17,263,848
借出(收回)				
其他应收款	5,141,490	11,937,138	(3,980)	6,795,648
长期应收款(含一年内到期的非流动资产)	(351,856)	557,602	(108,620)	909,458
合计	4,789,635	12,494,741	(112,600)	7,705,106

3. 关联方应收应付款项余额

单位：万元

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
应收票据	华润置地（深圳）有限公司	67,912	58,460
应收票据	南昌润象房地产开发有限公司	21,521	25,243
应收票据	华润置地（重庆）有限公司	13,974	14,679
应收票据	华润置地众鑫（西安）房地产有限公司	10,093	9,562
应收票据	华润置地（南昌）开发有限公司	8,501	1,368
应收票据	惠州市利华房地产有限公司	6,888	13,188
应收票据	广州市润创商业管理有限公司	6,709	8,987
应收票据	华润（深圳）有限公司	6,632	962
应收票据	华润新鸿基房地产（无锡）有限公司	5,006	4,073
应收票据	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	4,662	5,237
应收票据	华润置地（贵阳）有限公司	4,068	8,657
应收票据	其他关联方	39,383	79,226
应收票据	合计	195,349	229,642
应收账款	华润置地（深圳）有限公司	48,872	60,557
应收账款	华润置地（重庆）有限公司	18,239	11,903
应收账款	惠州市利华房地产有限公司	15,964	9,324
应收账款	南昌润象房地产开发有限公司	10,115	9,857
应收账款	绍兴润盈房地产开发有限公司	8,869	20
应收账款	成都华润置地驿都房地产有限公司	8,129	8,253

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
应收账款	深圳市润雪实业有限公司	7,721	2,176
应收账款	青岛地铁华润置地开发有限公司	7,516	5,282
应收账款	南京钟山润欣房地产开发有限公司	7,380	6,617
应收账款	华润置地（太原）有限公司	7,261	15,188
应收账款	杭州润地健康投资管理有限公司	7,177	172
应收账款	华润沿海（惠州）发展有限公司	7,157	7,600
应收账款	华润置地（大连）有限公司	6,953	3,395
应收账款	横琴万象世界发展有限公司	6,852	6,866
应收账款	华润万家购物中心（杭州）有限公司	6,532	9,623
应收账款	华润置地（贵阳）有限公司	6,262	9,147
应收账款	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	5,645	10,016
应收账款	华润置地众鑫（西安）房地产有限公司	5,405	6,672
应收账款	北京毓锦置业有限公司	4,662	-
应收账款	华润（深圳）有限公司	4,625	2,534
应收账款	济宁润置产业发展有限公司	4,459	6,255
应收账款	华润置地（福州）房地产开发有限公司	4,407	2,015
应收账款	广州市润创商业管理有限公司	4,341	3,794
应收账款	华润润泽商业发展（南京）有限公司	4,058	1,861
应收账款	北京兴翊置业有限公司	3,871	-
应收账款	其他关联方	106,203	109,776
应收账款	合计	328,672	308,906
其他应收款	华润置地（武汉）发展有限公司	2,396,820	541,000
其他应收款	华润（深圳）有限公司	1,907,999	679,712
其他应收款	北京润臻置业有限公司	415,950	-
其他应收款	华润置地有限公司	403,351	1,740
其他应收款	华润置地（成都）有限公司	326,820	166,601
其他应收款	华润置地（成都）成华有限公司	309,862	116,294
其他应收款	深圳市润宏房地产有限公司	291,005	-

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应收款	淮安润泽房地产开发有限公司	278,925	247,395
其他应收款	重庆天拓置业发展有限公司	259,136	84,395
其他应收款	华润置地（哈尔滨）房地产有限公司	250,172	271,931
其他应收款	北京望和润致置业有限公司	250,000	2,124
其他应收款	华润置地（上海）有限公司	245,360	582,541
其他应收款	华润（集团）有限公司	200,000	-
其他应收款	华润置地（长春）有限公司	192,815	87,069
其他应收款	上海润泓盛房地产开发有限公司	169,923	162,955
其他应收款	成都润泽蓉锦房地产开发有限公司	161,433	-
其他应收款	华润置地（武汉）有限公司	155,470	114,730
其他应收款	华润置地（宁波）有限公司	154,227	386
其他应收款	西安华润置地发展有限公司	146,969	146,967
其他应收款	华润置地（郑州）有限公司	123,604	147,043
其他应收款	鄂州润置房地产开发有限公司	118,385	125,913
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	114,454	120,622
其他应收款	华润置地（厦门）房地产开发有限公司	109,724	170,098
其他应收款	华润置地（福州）有限公司	107,050	-
其他应收款	绍兴润盈房地产开发有限公司	102,332	5,198
其他应收款	宁波钱湖乐都置业有限公司	96,349	117,049
其他应收款	广州穗海置业有限公司	92,364	76,893
其他应收款	华润置地（合肥）有限公司	90,647	57,877
其他应收款	华润置地长春房地产开发有限公司	90,201	70,138
其他应收款	华润置地（西安）商业物业管理有限公司	81,853	81,851
其他应收款	南京华铎房地产开发有限公司	81,439	14,565
其他应收款	南京钟山润欣房地产开发有限公司	80,801	46,125
其他应收款	华润置地（福州）发展有限公司	78,000	81,250
其他应收款	北京兴翊置业有限公司	74,747	13,082
其他应收款	华润置地（成都）实业有限公司	73,900	73,900

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应收款	华润集团（水泥）有限公司	69,768	-
其他应收款	华润置地（苏州）发展有限公司	69,000	-
其他应收款	嘉兴市润升企业管理有限公司	68,600	68,600
其他应收款	重庆怡润华成房地产开发有限公司	68,364	-
其他应收款	重庆润兴房地产开发有限公司	67,193	140,208
其他应收款	华润置地（徐州）发展有限公司	66,316	40,813
其他应收款	北京通惠时代企业管理有限公司	65,231	65,258
其他应收款	桐乡润创建设开发有限公司	63,786	-
其他应收款	华润置地（临沂）有限公司	63,172	37,155
其他应收款	北京润能置业有限公司	61,918	-
其他应收款	厦门润岳房地产开发有限公司	60,756	-
其他应收款	其他关联方	1,856,585	1,738,090
其他应收款	合计	12,612,778	6,497,565
预付款项	润材电子商务有限公司	21,787	27,258
预付款项	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	3,246	636
预付款项	珠海励致洋行办公家私有限公司	2,146	4,346
预付款项	郑州华润燃气股份有限公司	1,732	52
预付款项	其他关联方	2,097	2,110
预付款项	合计	31,008	34,402
长期应收款	无锡铭润房地产开发有限公司	97,438	20,295
长期应收款	杭州地铁武林置业有限公司	61,010	61,010
长期应收款	厦门润岳房地产开发有限公司	57,375	-
长期应收款	鄂州华泓鉅晟房地产开发有限公司	55,053	73,866
长期应收款	北京永安佑泰房地产开发有限公司	35,323	-
长期应收款	北京朝金房地产开发有限公司	32,572	36,916
长期应收款	大连润泰九里置业有限公司	28,385	-
长期应收款	北京愿景安居管理咨询有限公司	22,222	-
长期应收款	湖北广家洲投资有限公司	16,850	-

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
长期应收款	北京未来科技城润昌置业有限公司	15,000	-
长期应收款	绍兴润盈房地产开发有限公司	11,640	133,440
长期应收款	有巢住房租赁服务（天津）有限公司	8,575	-
长期应收款	鄂州滨湖地产有限责任公司	8,200	-
长期应收款	广州穗海置业有限公司	8,000	-
长期应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	7,005	-
长期应收款	武汉地润志合置业有限公司	5,779	-
长期应收款	成都锦兴华润置地有限公司	5,390	-
长期应收款	南京润茂置业有限公司	4,450	-
长期应收款	北京润航商业发展有限公司	4,000	-
长期应收款	中山市华润置地房地产发展有限公司	2,040	-
长期应收款	汕头市润弘地产发展有限公司	2,000	-
长期应收款	揭阳祥誉实业投资有限公司	1,300	2,800
长期应收款	邯郸市润景房地产开发有限公司	900	-
长期应收款	邯郸市润联房地产开发有限公司	840	-
长期应收款	广州市润禾置业有限公司	800	-
长期应收款	邯郸市润广房地产开发有限公司	630	-
长期应收款	有巢安创住房租赁（北京）有限公司	102	-
长期应收款	华润新鸿基房地产（杭州）有限公司	19	-
长期应收款	北京开创金润置业有限公司	-	82,427
长期应收款	北京望和润致置业有限公司	-	73,565
长期应收款	华润置地（上海）有限公司	-	60,000
长期应收款	南京华铎房地产开发有限公司	-	57,300
长期应收款	柳州东城置地发展有限公司	-	21,485
长期应收款	华润置地（深圳）开发有限公司	-	8,700
长期应收款	深圳市安润投资有限公司	-	7,840
长期应收款	北京铭海置业有限公司	-	7,692
长期应收款	深圳平浩投资管理有限公司	-	980

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
长期应收款	深圳市盛明瑞投资发展有限公司	-	980
长期应收款	合计	492,898	649,297
应付票据	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	18,462	26,282
应付票据	成都优高雅建筑装饰有限公司	10,119	13,634
应付票据	北京优高雅装饰工程有限公司	6,097	7,951
应付票据	上海优高雅建筑装饰有限公司	4,199	4,342
应付票据	珠海励致洋行办公家私有限公司	1,834	1,365
应付票据	润嘉物业管理（北京）有限公司	966	-
应付票据	润材电子商务有限公司	760	2,333
应付票据	润加物业服务（武汉）有限公司	-	114
应付票据	合计	42,436	56,020
应付账款	润材电子商务有限公司	52,476	26,053
应付账款	华润商业保理（天津）有限公司	23,292	-
应付账款	成都优高雅建筑装饰有限公司	15,267	14,319
应付账款	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	10,656	11,420
应付账款	上海优高雅建筑装饰有限公司	8,389	11,505
应付账款	珠海励致洋行办公家私有限公司	7,219	6,336
应付账款	其他关联方	28,648	32,679
应付账款	合计	145,947	102,312
其他应付款	华润置地（深圳）有限公司	3,618,878	4,810,586
其他应付款	华润置地开发（北京）有限公司	1,349,174	61,897
其他应付款	华润（深圳）有限公司	1,189,776	525,760
其他应付款	华润置地投资有限公司	918,717	164,016
其他应付款	润材电子商务有限公司	791,401	704,977
其他应付款	华润置地（深圳）发展有限公司	655,646	707,475
其他应付款	海南润投咨询有限公司	633,723	62,129
其他应付款	华润置地（重庆）有限公司	487,932	541,803
其他应付款	华润置地前海有限公司	391,074	391,079

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应付款	成都华润置地驿都房地产有限公司	387,568	67,098
其他应付款	华润置地（成都）发展有限公司	343,427	525,890
其他应付款	北京华润大厦有限公司	334,370	61,574
其他应付款	华润置地（石家庄）有限公司	296,116	23,243
其他应付款	华润置地有限公司	255,886	8,985
其他应付款	杭州浙怡置业有限公司	217,208	-
其他应付款	上海通益置业有限公司	209,034	245,878
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	200,936	7,024
其他应付款	华润置地（威海）有限公司	196,186	254,208
其他应付款	Linfull Investments Limited	194,044	-
其他应付款	武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	191,467	244,867
其他应付款	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	181,154	105,577
其他应付款	长沙润城房地产开发有限公司	168,043	8,957
其他应付款	华润置地（南京）有限公司	166,326	169,842
其他应付款	华润（沈阳）地产有限公司	165,373	214,443
其他应付款	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	152,803	51,880
其他应付款	华润怡宝饮料（中国）有限公司	151,542	-
其他应付款	华润置地（厦门）有限公司	142,309	139,335
其他应付款	华润（上海）房地产开发有限公司	133,137	324,880
其他应付款	华润万家置业（沈阳）有限公司	120,065	129,584
其他应付款	仲本企业有限公司	117,349	-
其他应付款	华润置地（南昌）开发有限公司	116,487	81,386
其他应付款	坚实置地（上海）有限公司	113,672	114,927
其他应付款	华润置地（烟台）有限公司	110,961	120,931
其他应付款	华润新鸿基房地产（杭州）有限公司	108,742	31,286
其他应付款	合肥润琥房地产开发有限公司	105,664	-
其他应付款	华润置地（苏州）开发有限公司	105,564	112,580
其他应付款	中交润致（北京）置业有限公司	101,104	19

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应付款	华润（上海）有限公司	100,172	47,920
其他应付款	北京毓锦置业有限公司	97,750	-
其他应付款	华润置地（无锡）有限公司	91,558	118,168
其他应付款	华润置地（无锡）发展有限公司	89,356	113,535
其他应付款	北京怡和置业有限公司	83,543	124,051
其他应付款	合肥润珀商业管理有限公司	82,335	-
其他应付款	华润超智房地产开发有限公司	81,762	47,446
其他应付款	华润沿海（惠州）发展有限公司	79,688	78,550
其他应付款	华润置地（厦门）发展有限公司	79,639	79,570
其他应付款	温州鼎润房地产开发有限公司	78,784	80,000
其他应付款	北京优高雅装饰工程有限公司	77,810	77,744
其他应付款	华润置地（苏州）发展有限公司	76,209	33,375
其他应付款	深圳市国润金海房地产有限公司	75,000	12,780
其他应付款	宁波泓道房地产开发有限公司	74,794	-
其他应付款	华润置地（宁波）发展有限公司	74,778	73,961
其他应付款	华润置地开发（海南）有限公司	74,616	95,650
其他应付款	华润置地投资（天津）有限公司	72,746	89,739
其他应付款	杭州保泓房地产开发有限公司	72,576	70,542
其他应付款	郑州隆顺置业有限公司	71,574	61,574
其他应付款	烟台润商实业有限公司	70,000	-
其他应付款	华润置地（日照）有限公司	69,454	31,525
其他应付款	广州市润意房地产开发有限公司	68,552	57,985
其他应付款	无锡润腾房地产开发有限公司	66,818	64,865
其他应付款	华润置地（武汉）开发有限公司	65,544	34,938
其他应付款	深圳泓悦房地产有限公司	63,689	-
其他应付款	华润置地（上海）有限公司	63,451	284,847
其他应付款	华润置地（湖南）发展有限公司	63,115	74,505
其他应付款	深圳市矿润房地产开发有限公司	63,046	51,535

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应付款	西安港润房地产有限公司	62,944	84,804
其他应付款	温州润睿房地产开发有限公司	62,900	66,400
其他应付款	济宁中润置达产业发展有限公司	61,813	21,724
其他应付款	北京毓秀置业有限公司	61,552	49,000
其他应付款	海口市润合房地产有限公司	61,233	1,217
其他应付款	其他关联方	3,704,185	3,307,645
其他应付款	合计	21,265,843	16,349,712
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	合肥润珀商业管理有限公司	59,000	157,925
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	无锡润腾房地产开发有限公司	49,300	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	合肥润琥房地产开发有限公司	46,500	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	北京浣润置业有限公司	53,462	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	杭州润奥房地产开发有限公司	42,840	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	西安秦尚置业有限责任公司	26,274	34,650
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	青岛鲁商润置投资开发有限公司	12,600	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	西安奥体中心控股有限公司-开发管理	10,500	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	杭州润鸿置业有限公司	2,400	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	厦门稳投房地产开发有限公司	1,980	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	北京毓秀置业有限公司	1,750	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	赣州市正润置业有限公司	1,353	-
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	华润股份有限公司	-	716,734
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	杭州嘉格企业发展有限公司	-	355,769
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	中交润致(北京)置业有限公司	-	115,150
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	上海卓置房地产开发有限公司	-	36,000
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	内蒙古鄂尔多斯投资控股集团有限公司	-	79,605
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	柳州市龙建投资发展有限责任公司	-	17,544

科目	关联方	2022 年账面余额	2021 年账面余额
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	深圳市矿润房地产开发有限公司	-	14,700
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	-	7,740
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	烟台润佳房地产有限公司	-	7,140
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	华润置地(大连)开发有限公司	-	4,506
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	广州市润意房地产开发有限公司	-	4,000
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	大连华润置地华北路项目开发有限公司	-	2,003
长期应付款(含一年内到期的非流动负债)	合计	307,959	1,553,466
预收账款	深圳华润万佳超级市场有限公司	5	9
预收账款	华润万家生活超市(东莞)有限公司	4	-
预收账款	华润置地(深圳)有限公司	-	3
预收账款	江苏苏果超市有限公司	-	3
预收账款	昆山双鹤同德堂连锁大药房有限责任公司	-	2
预收账款	合计	8	17
合同负债	华润置地(深圳)有限公司	6,813	-
合同负债	惠州市利华房地产有限公司	45	-
合同负债	华润置地(太原)有限公司	-	1,664
合同负债	南昌润象房地产开发有限公司	-	1,052
合同负债	南京钟山润欣房地产开发有限公司	-	650
合同负债	华润置地众鑫(西安)房地产有限公司	-	529
合同负债	宁波鸿益置业有限公司	-	476
合同负债	其他关联方	-	179
合同负债	合计	6,858	4,550

注：上述应收及应付关联方款项中，除长期应收款、长期应付款、其他应收款及其他应付款中部分关联方往来款项需要按照约定利率（2.65%-6.30%）计算利息并按照约定期限归还外，其余应收及应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

六、重大或有事项

（一）资产负债表日后事项

新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“疫情”）自 2020 年 1 月在全国范围爆发并持续在全球蔓延，短期内对集团经营造成了一定影响，发行人积极响应并严格执行各级政府对疫情防控的各项规定和要求，积极采取措施及时应对，因疫情在全球发展情况尚不明朗，对集团全年经营影响有待进一步评估。

（二）或有事项

1. 对外担保

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人除对合并范围内子公司担保以外的其他担保情况如下¹：

单位：亿元

序号	被担保人	担保金额
1	华润置地(深圳)有限公司	94.48
2	华润置地(武汉)开发有限公司	27.93
3	润材电子商务有限公司	26.06
4	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	25.50
5	华润置地投资有限公司	21.93
6	南京华崧房地产开发有限公司	20.00
7	华润置地（深圳）开发有限公司	17.11
8	华润置地前海有限公司	11.50
9	华润置地(成都)发展有限公司	7.67
10	合肥润珀房地产开发有限公司	7.40
11	北京润和信通房地产开发有限公司	6.22
12	华润置地(合肥)有限公司	5.69
13	成都华润置地驿都房地产有限公司	4.39
14	有巢安创住房租赁（北京）有限公司	3.75

¹ 不含 CMBS 产品。

序号	被担保人	担保金额
15	合肥庐阳华润房地产开发有限公司	3.39
16	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	3.20
17	合肥润琥房地产开发有限公司	2.30
18	厦门润岳房地产开发有限公司	2.24
19	苏州保璟置业有限公司	2.04
20	成都兆悦欣房地产开发有限公司	2.00
21	北京汇瀛恒安置业有限公司	1.99
22	华润(深圳)有限公司	1.98
23	无锡铭润房地产开发有限公司	1.97
24	华润置地(厦门)房地产开发有限公司	1.77
25	武汉裕达润房地产开发有限公司	1.75
26	郑州华泓房地产开发有限公司	1.70
27	广西香港街房地产有限公司	1.38
28	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	1.19
29	徐州招盛置业有限公司	1.13
30	青岛地铁华润置地投资有限公司	0.84
31	唐山富润房地产开发有限公司	0.65
32	青岛鲁商润置投资开发有限公司	0.55
33	徐州铭润房地产开发有限公司	0.44
34	宁波开润房屋租赁有限公司	0.24
合计		312.38

注：以上均为发行人关联方。

发行人作为华润置地境内的投资管理平台，将根据项目的业务需求，对华润置地体系内的公司和发行人的联营企业、合营企业进行担保。以上被担保人均系发行人关联方，回收性不存在重大疑虑。

2. 重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件（涉及金额占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上，且标的金额在 1,000.00 万元以上）。

3. 经营租赁

(1) 作为出租人

根据发行人与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

单位：万元

租赁时间	2022 年	2021 年
1 年以内（含 1 年）	51,820	27,692
1 年至 5 年（含 5 年）	80,013	44,959
5 年以上	11,183	27,633
合计	143,016	100,284

发行人将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为 1-16 年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2022 年发行人由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币 76,020 万元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产。

(2) 作为承租人

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
租赁负债利息费用	10,125	8,269
计入当期损益的采用简化处理的租赁费用	5,399	4,175
与租赁相关的总现金流出	24,883	24,194

发行人承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备、运输设备和其他设备，房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为 1-12 年，运输设备和其他设备的租赁期通常为 5 年。

4. 重大承诺

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的房屋建筑物及房地产开发产品承诺	3,433,699	3,371,652	3,464,729

5. 其他或有事项

发行人按相关规定为发行人物业单位若干买家的银行融资提供担保。该等担保在下列较早者终止：（i）出具房屋产权证，此证一般平均在担保登记完成后两

至三年内出具；（ii）物业买家按揭贷款支付完毕时。根据担保条款，在担保期间，若该等买家拖欠按揭还款时，发行人须向银行偿还买家拖欠的按揭本金连同应计利息及罚金。在支付本息和罚金后，发行人有权接收相关按揭物业的法定业权。于 2022 年 12 月 31 日，发行人尚未解除的担保余额为人民币 1,912,340 万元。

发行人管理层认为，该类担保合约在生效日的公允价值较小，而且一旦买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补尚未支付的贷款本金、累计利息和罚金，因此无需在财务报表中为该担保提取准备。

（三）其他重要事项

1. 关于发行人是否存在竞拍“地王”及负面舆情的情况

报告期内，发行人及其纳入合并报表范围内的子公司共计 6 项房地产项目存在被媒体报道为“地王”的情形，具体如下：

序号	地块	城市	中标人	报道内容	报道时间	地王类型
1.	园区湖西三星地块	苏州	华润置地（常州）有限公司	31 家房企抢 1 块地！刚刚园区新地王摇号结果出炉，华润置地摇中彩票！（链接： https://www.163.com/dy/article/HTQ00AVN0525BMUG.html ）	2023 年 2 月 17 日	单价地王
2.	NO.2021HT010	哈尔滨	沈阳润置企业管理有限公司	“21.98 亿！楼面价 7781 元/m²！溢价率 0.1！华润竞得哈西热门地块”（链接： https://baijiahao.baidu.com/s?id=1700893817561608646&wfr=spider&for=pc ）	2021 年 5 月 27 日	总价地王和单价地王
3.	杭州未来科技城三站换乘综合体项目地块	杭州	杭州润汀商业地产有限公司	“杭州土拍收官：两日揽金 1178 亿元，华润 111.6 亿元摘得总价地王”（链接： https://www.guancha.cn/C/hanJing/2021_05_08_590081.shtml ）	2021 年 5 月 8 日	总价地王
4.	佛山陈村 TOD 地块	佛山	深圳市润投咨询有限公司	“华润 64.5 亿夺佛山新地王 2.2 万/平楼面价里的市场空间”（链接： http://finance.sina.com.cn/stock/stockzmt/2021-04-	2021 年 4 月 10 日	总价地王和单价地王

序号	地块	城市	中标人	报道内容	报道时间	地王类型
				10/doc-ikmxzfmk5950272.shtml)		
5.	P (2020) 122 号汉口滨江地块	武汉	武汉润置房地产开发有限公司	“武汉诞生新地王!华润以 30558 元/m ² 楼面价斩获” (链接: https://www.sohu.com/a/433087803_120671517)	2020 年 11 月 20 日	单价地王
6.	惠州市惠城区马安镇鹿江沥南岸 LJL38-11-01 地块	惠州	深圳市润投咨询有限公司	“恭喜华润拿下新地王, 27.19 亿!楼面价 7734 元/平米!” (链接: https://huizhou.news.fang.com/open/36275776.html)	2020 年 6 月 30 日	单价地王

经发行人自查,上述 6 宗地块的获取系市场化的竞拍行为,不属于媒体报道的“地王情形”,具体如下:

序号	地块	城市	中标人	发行人针对该“地王”情形的说明
1.	园区湖西三星地块	苏州	华润置地(常州)有限公司	该地块位于湖西 CBD 与双湖板块的交界处,周边豪宅云集,一路之隔的晋合水巷邻里二手房挂牌价超 11 万/m ² 。我司获取项目成交楼面地价 35650 元/平米,是通过公开市场竞拍获取,非异常购买高价土地,也非哄抬地价,是正常的市场竞拍行为。
2.	NO.2021HT010	哈尔滨	沈阳润置企业管理有限公司	1、项目周边中海云麓公馆项目 2020 年 7 月获取,楼面价 9508 元/平米,单价已超我司项目; 2、我司项目获取后,绿城于 7 月获取一宗项目,楼面价 8408 元/平米; 3、我司获取项目起拍楼面价 7771 元/平米,获取楼面价 7781 元/平米,溢价率仅 0.1%; 4、同期成交的东方学院地块与我司成交总价相当。 综上,我司项目获取总价较高的原因为政府起拍价格较高,项目体量较大,实际获取楼面价低于周边项目及后期成交地块。
3.	杭州未来科技城三站换乘综合体项目地块	杭州	杭州润汀商业地产有限公司	公司于 2021 年 5 月 8 日竞得杭州未来科技城三站换乘综合体项目地块,地块位于浙江省杭州市余杭区。杭州未来科技城项目成交楼面价 16,499.13 元/平米,未处于最高水平,且溢价率 29.91%低于同期成交土地的平均水平,同时自持 4%,成交价格与同期、后期相比较为合理;公司在杭州市场拿地较为理性,未来科技城包含销售住宅、公寓、写字楼、持有购物中心等业态,计容建筑面积为 676472 平方米,是杭州市场近年来为数不多的大盘项目;不存在异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的行为,不属于媒体报道的地王情形。
4.	佛山陈村 TOD 地块	佛山	深圳市润投咨询有限公司	公司于 2021 年 4 月 10 日竞得佛山顺德陈村镇建设大厦西侧地块,地块总地价 64.5 亿元,溢价率 106%,折合楼面价 22330 元/平方米,是通过公开市场竞拍获取,非异常购买高价土地,也非哄抬地价,是正常的市场竞拍行为。

序号	地块	城市	中标人	发行人针对该“地王”情形的说明
5.	P (2020) 122 号汉口滨江地块	武汉	武汉润置房地产开发有限公司	武汉二七滨江项目，位于江岸区解放大道与头道街交叉口，地处汉口滨江国际商务区核心板块。紧邻城市主干道解放大道和轻轨 1 号线，同时临近长江和汉口江滩，属于城市区位、景观、商业商务、教育医疗等多重顶级资源加持的稀缺住宅板块。 地块规划用地面积 5.37 万方，计容建筑面积 21.5 万方。整体 9 栋住宅，其中 62 层 200m 高住宅 2 栋，43 层 140m 高住宅 3 栋，30 层 100m 高住宅 4 栋。分 2 期开发，主要产品为 100 平-280 平精装 T2/T3 住宅。 项目楼面价 30588 元/m²，目前区域内标杆项目备案价为 51624 元/m²。本项目周边配套成熟，客户为城市高净值人群，产品定位为“品质豪宅标杆”。总体定位纯粹顶级豪宅，主打奢享舒适性及极致品质感。首期考虑兼顾市场站位及销售流量，价格与周边标杆保持一致，定价为 50702 元/m²，后期逐步拉升价格。
6.	惠州市惠城区马安镇鹿江沥南岸 LJL38-11-01 地块	惠州	深圳市润投咨询有限公司	惠州曦江润府项目，位于惠城区金山湖滨江带，版块定位惠州未来新中心、大湾区生态立城的门户标杆。 项目拥有一线南向稀缺江景及约 1.77 万方小区绿地润园，在整体规划上结合惠州岭南山水文化，提炼苏轼诗篇作为空间景观的艺术主线，打造与自然共息、与人文同悟的建面近 50 万方的高端江景大宅，整体分三期开发，户型产品为建面约 98-168 m² 3-5 房，面积段为片区内最大，定位为品质改善的人居第一选择。 项目所处版块为城区最热金山新城区域，为市场关注的热点及惠城其他区域的价值标杆。目前片区项目价格达 1.5 万/m²，获取地价仅 7000 元/m²左右，项目将发挥南侧一线临江优势及项目内绿地资源优势，利用本案华润品牌、项目资源及产品优势，承接城区改善需求，以此区隔区域内其他竞争项目，以引领片区约 3000-4000 元/m²单价，跳脱板块竞争红海，逐步成为版块领导者。

经排查，报告期内发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司除上述情形外，不存在竞拍“地王”及负面舆情情况。发行人不存在以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的行为。

七、受限资产情况

截至 2022 年末，发行人及其合并范围内子公司受限资产情况如下：

单位：万元

受限资产	2022 年末	受限原因
货币资金	94,769	履约保函保证金、安全文明措施费、房款按揭保证金、工资保证金、施工保证金、用电保证金
存货	376,685	借款抵押

受限资产	2022 年末	受限原因
投资性房地产	1,036,500	借款抵押
合计	1,507,954	

八、购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况

截至募集说明书签署日，发行人无购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况。

九、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人已获得 100 亿元公司债券额度，其中已发行 80 亿元，剩余额度 20 亿元；发行人计划于近期完成发行 20 亿元超短期融资券。

第七章 2023 年三季度企业情况

本章节所引用财务数据来源于发行人 2023 年三季度公司合并及单体内部报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、发行人 2023 年三季度主营业务情况

截至 2023 年 9 月末，发行人资产总计 78,790,192 万元，负债合计 65,736,440 万元，所有者权益合计 13,053,752 万元；2023 年 1-9 月，公司实现营业总收入 6,067,217 万元，利润总额 1,052,062 万元，净利润 777,722 万元。

目前公司已形成以房地产开发与销售为主，投资物业租赁、工程施工等多个板块为辅的经营模式。2023 年 1-9 月，公司实现营业总收入 6,067,217 万元，较去年同期增加 608,327 万元，增幅 11.14%，主要系房地产业务发展、公司业务规模不断扩大所致。从营业收入结构上看，2023 年 1-9 月公司营业收入中房地产开发销售板块所产生的营业收入占比较高，该部分营业收入占 2023 年 1-9 月营业收入之比为 90.29%，较去年同期增长 10.43%，同样系房地产业务发展、公司业务规模不断扩大所致。

近三年及 2023 年 1-9 月发行人各业务板块营业收入情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	5,478,050	90.29%	9,410,950	92.48%	9,611,670	92.27%	5,060,318	86.09%
投资物业租赁	134,175	2.21%	76,020	0.75%	57,407	0.55%	32,094	0.55%
工程施工	241,803	3.99%	471,953	4.64%	531,006	5.10%	609,484	10.37%
其他	213,189	3.51%	216,793	2.13%	216,933	2.08%	176,197	3.00%
合计	6,067,217	100.00%	10,175,716	100.00%	10,417,016	100.00%	5,878,093	100.00%

2023 年 1-9 月，公司营业成本为 4,924,221 万元，较去年同期增加 584,812 万元，增幅 13.48%，主要是由于随营业收入同步出现上升。2023 年 1-9 月营业成本中，房地产开发销售所产生的主营业务成本在营业成本中占比较高，为

91.56%，较去年同期增长 14.96%。

近三年及 2023 年 1-9 月发行人各业务板块营业成本情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	4,508,693	91.56%	7,328,055	92.04%	7,840,543	92.31%	3,774,785	84.15%
投资物业租赁	57,818	1.17%	30,051	0.38%	19,758	0.23%	15,650	0.35%
工程施工	199,714	4.06%	410,635	5.16%	498,071	5.86%	584,620	13.03%
其他	157,997	3.21%	193,147	2.43%	134,986	1.59%	110,848	2.47%
合计	4,924,221	100.00%	7,961,887	100.00%	8,493,357	100.00%	4,485,902	100.00%

2023 年 1-9 月，公司毛利润为 1,142,995 万元，较去年同期增加 23,514 万元，增幅 2.10%，主要是由于随营业收入同步出现上升。2023 年 1-9 月毛利润中，房地产开发销售所产生的毛利润在营业成本中占比较高，为 84.81%，较去年同期减少 6.65%。

近三年及 2023 年 1-9 月发行人各业务板块毛利润情况表

单位：万元

分类	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	969,357	84.81%	2,082,895	94.09%	1,771,126	92.07%	1,285,533	92.34%
投资物业租赁	76,357	6.68%	45,969	2.08%	37,649	1.96%	16,444	1.18%
工程施工	42,089	3.68%	61,318	2.77%	32,935	1.71%	24,865	1.79%
其他	55,192	4.83%	23,646	1.07%	81,948	4.26%	65,349	4.69%
合计	1,142,995	100.00%	2,213,829	100.00%	1,923,659	100.00%	1,392,190	100.00%

2023 年 1-9 月，公司毛利率为 18.84%，较去年同期下降 3.23%%，主要由于毛利润贡献较高的房地产开发销售板块收入占营业收入比重较同期增长，而高毛利产品及项目结算减少、平台公司开发间接费增加使得房地产开发销售毛利率有所下降所致。

近三年及 2023 年 1-9 月发行人各业务板块毛利率情况表

分类	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
房地产开发销售	17.70%	22.13%	18.43%	25.40%
投资物业租赁	56.91%	60.47%	65.58%	51.24%
工程施工	17.41%	12.99%	6.20%	4.08%
其他	25.89%	10.91%	37.78%	37.09%
合计	18.84%	21.76%	18.47%	23.68%

二、发行人 2023 年三季度财务报告编制及审计情况

（一）财务报表的编制基础

2023 年 1-9 月，发行人财务报表的编制基础未发生重大变化。

（二）重大会计政策变更

2023 年 1-9 月，发行人会计政策未发生重大变更。

（三）审计情况

发行人 2023 年三季度财务报表未经审计。

（四）2023 年三季度公司纳入合并报表范围变化情况

与 2022 年末相比，发行人 2023 年 1-9 月新纳入合并范围的子公司 27 家，不再纳入合并范围的子公司 7 家。上述变动均非重要子公司变动，无重要合并报表范围变化的情形。

（五）会计师事务所变更情况

2023 年 1-9 月，发行人未变更会计师事务所。

三、发行人 2023 年三季度重大会计科目、重要财务指标分析

（一）公司近三年及 2023 年三季度主要会计数据

最近三年及 2023 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	7,165,407	5,700,336	6,322,927	4,950,961
交易性金融资产	108,736	52,218	106,744	-
应收票据	68,797	212,718	232,784	221,617
应收账款	311,174	402,863	387,285	365,315
预付款项	1,326,764	555,888	501,463	951,298
其他应收款	15,876,816	15,022,778	9,619,744	10,016,816
存货	36,866,834	29,788,874	23,355,164	21,033,784
合同资产	64,945	70,096	117,833	-
一年内到期的非流动资产	67,438	64,704	29,616	-
其他流动资产	2,740,376	1,684,743	1,409,106	1,121,205
流动资产合计	64,597,289	53,555,219	42,082,666	38,660,996
非流动资产：				
债权投资	200	200	200	-
可供出售金融资产	-	-	-	189,046
长期应收款	1,020,224	779,320	887,799	1,051,881
长期股权投资	5,487,494	4,994,258	3,923,829	3,131,681
其他非流动金融资产	38,118	30,303	37,922	-
其他权益工具投资	212,125	218,862	216,719	-
投资性房地产	5,984,193	4,442,687	3,089,895	1,907,552
固定资产	162,824	168,633	161,310	152,575
在建工程	355,840	211,617	147,262	78,641
无形资产	172,094	245,533	246,726	243,374
使用权资产	275,665	201,557	150,193	-
长期待摊费用	145,835	73,252	71,491	62,000
递延所得税资产	316,295	275,320	237,320	294,432
其他非流动性资产	21,996	19,866	9,955	3,498
非流动资产合计	14,192,904	11,661,407	9,180,622	7,114,681

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产总计	78,790,192	65,216,625	51,263,288	45,775,677
流动负债:				
短期借款	221,469	91,716	318,480	90,000
应付票据	379,548	1,093,327	1,559,344	1,656,332
应付账款	4,131,548	4,163,827	3,461,874	2,482,017
预收款项	11,909	8,929	80,950	12,065,903
合同负债	20,717,419	13,357,169	10,200,612	-
应付职工薪酬	24,769	49,734	37,658	24,285
应交税费	707,204	766,637	653,972	840,358
其他应付款	25,854,472	22,434,244	17,898,206	17,753,633
一年内到期的非流动负债	2,518,413	1,692,529	854,918	189,950
其他流动负债	1,986,319	1,276,265	1,044,758	-
流动负债合计	56,553,071	44,934,377	36,110,771	35,102,477
非流动负债:				
长期借款	3,553,725	2,715,288	1,692,631	2,041,713
应付债券	4,520,230	4,416,263	1,847,752	948,229
租赁负债	261,799	209,389	147,345	-
长期应付款	417,093	322,391	1,552,150	96,791
递延收益	5,100	5,134	8,447	6,580
递延所得税负债	425,423	175,534	136,617	22,697
非流动负债合计	9,183,369	7,843,999	5,384,941	3,116,010
负债合计	65,736,440	52,778,376	41,495,713	38,218,487
所有者权益:				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
其他权益工具	-	-	-	-
其他综合收益	14,201	15,324	13,522	3,023
盈余公积	136,783	136,783	71,363	64,933
未分配利润	2,099,807	2,344,813	2,176,538	1,226,315

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
归属于母公司所有者权益合计	4,250,792	4,496,921	4,261,423	3,294,270
少数股东权益	8,802,960	7,941,328	5,506,152	4,262,919
所有者权益合计	13,053,752	12,438,249	9,767,575	7,557,190
负债和所有者权益合计	78,790,192	65,216,625	51,263,288	45,775,677

最近三年及 2023 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	6,067,217	10,175,716	10,417,016	5,878,093
减：营业成本	4,924,221	7,961,887	8,493,357	4,485,902
税金及附加	148,006	336,080	219,445	275,583
销售费用	177,966	222,368	270,687	231,798
管理费用	179,164	213,749	267,397	182,860
财务费用	(153,926)	(128,390)	(156,261)	(148,206)
其中：利息费用	218,064	170,166	153,419	128,863
利息收入	379,801	304,211	318,008	286,380
加：其他收益	2,851	7,422	4,420	2,345
投资收益	129,858	520,779	201,184	47,395
其中：对联营企业和合营企业投资收益	124,383	-	194,191	42,077
公允价值变动收益	173	170	266	-
信用减值损失	(291)	-	(22)	-
资产减值损失	(178,253)	(282,499)	(226,273)	(210,114)
资产处置损益	1,559	35	12,806	22
二、营业利润	747,682	1,815,929	1,314,772	689,802
加：营业外收入	308,866	7,038	4,873	5,691
减：营业外支出	4,486	3,998	5,689	2,364
三、利润总额	1,052,062	1,818,969	1,313,956	693,130
减：所得税	274,340	414,600	329,935	200,158
四、净利润	777,722	1,404,369	984,021	492,971

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其中：归属于母公司净利润	644,408	1,169,309	781,922	323,697
少数股东损益	133,314	235,060	202,099	169,274

最近三年及 2023 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	13,658,016	11,776,890	9,786,031	9,228,688
收到其他与经营活动有关的现金	224,892	5,649	12,557	14,616
经营活动现金流入小计	13,882,908	11,782,540	9,798,587	9,243,305
购买商品、接受劳务支付的现金	13,708,431	10,888,948	10,077,168	7,371,629
支付给职工以及为职工支付的现金	301,402	422,783	455,632	339,876
支付的各项税费	977,557	947,400	955,892	848,271
支付其他与经营活动有关的现金	995,859	645,291	243,399	191,903
经营活动现金流出小计	15,983,250	12,904,422	11,732,090	8,751,679
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	(2,100,341)	(1,121,882)	(1,933,503)	491,626
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	2,313	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	23,200	19,193	7,259	5,318
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	96,619	5,763	12,807	55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	68,905	-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	153,486	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,324,444	585,724	3,592,893	1,876,174
投资活动现金流入小计	4,446,576	833,071	3,612,959	1,881,546
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,705,565	1,486,472	1,326,979	783,012
投资支付的现金	642,105	2,400,404	598,254	838,306
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	228,243
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	504	326

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
支付其他与投资活动有关的现金	3,140,868	5,282,931	2,679,897	5,133,013
投资活动现金流出小计	5,488,537	9,169,808	4,605,634	6,982,899
投资活动使用的现金流量净额	(1,041,962)	(8,336,737)	(992,675)	(5,101,352)
三、筹资活动产生现金流量				
发行永续债收到的现金	-	-	-	-
子公司吸收少数股东投资收到的现金	741,888	2,362,775	1,069,232	-
发行债券收到的现金	1,650,000	3,280,100	1,300,000	550,000
取得借款收到的现金	2,828,926	1,304,534	471,608	2,445,144
收到其他与筹资活动有关的现金	4,708,940	5,408,306	5,813,900	9,471,067
筹资活动现金流入小计	9,929,755	12,355,714	8,654,740	12,466,210
偿还永续债支付的现金	-	-	-	500,000
偿还债务所支付的现金	1,860,735	508,641	592,210	976,878
偿还债券所支付的现金	880,000	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,198,078	1,641,436	315,506	319,653
支付其他与筹资活动有关的现金	1,558,702	1,375,089	3,447,525	4,218,570
筹资活动现金流出小计	5,497,515	3,525,166	4,355,241	6,015,101
筹资活动产生的现金流量净额	4,432,240	8,830,548	4,299,498	6,451,110
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(3)	(7)	43	(165)
五、现金及现金等价物净增加额	1,289,934	(628,077)	1,373,363	1,841,218
加：年初现金及现金等价物余额	5,605,567	6,233,644	4,860,181	3,018,963
六、期末现金及现金等价物余额	6,895,501	5,605,567	6,233,544	4,860,181

最近三年及 2023 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	2,443,776	2,399,802	3,068,106	3,302,822
应收账款	2,260	10,414	10,545	-
预付账款	804	519	249	161

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其它应收款	34,726,052	29,854,445	22,817,359	18,789,110
一年内到期的非流动资产	15,640	23,256	26,316	-
应收股利	-	-	-	-
其它流动资产	5,689	2,840	7,883	8,076
流动资产合计	37,194,222	32,291,276	25,930,458	22,100,169
非流动资产：				
债权投资	200	200	200	-
可供出售金融资产	-	-	-	100
长期应收款	415,742	408,308	334,424	788,700
长期股权投资	9,208,800	8,500,714	7,135,981	6,790,327
固定资产	604	787	611	472
使用权资产	2,127	78	2,439	-
无形资产	5,841	6,299	2,812	2,028
长期待摊费用	596	769	438	565
递延所得税资产	23,873	-	-	749
其他非流动资产	7,204	7,497	4,874	949
非流动资产合计	9,664,987	8,924,652	7,481,779	7,583,889
资产总计	46,859,209	41,215,928	33,412,237	29,684,058
流动负债：				
短期借款	48,540	48,540	80,000	20,000
应付账款	-	-	954	-
应付职工薪酬	1,170	10,377	7,611	1,821
应交税费	866	14,134	16,828	9,226
其他应付款	38,169,635	33,523,245	28,028,083	26,115,886
一年内到期的非流动负债	1,197,432	530,062	402,256	-
流动负债合计	39,417,643	34,126,358	28,535,732	26,146,933
非流动负债：				
长期借款	148,500	74,820	46,280	40,000

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付债券	4,520,230	4,416,263	1,847,752	948,229
租赁负债	1,939	-	81	-
长期应付款	388,252	281,453	369,565	-
非流动负债合计	5,058,920	4,772,535	2,263,677	988,229
负债合计	44,476,564	38,898,893	30,799,409	27,135,162
所有者权益：				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
资本公积	142,849	142,849	142,849	142,849
盈余公积	113,784	113,784	48,364	41,934
未分配利润	126,012	60,401	421,615	364,114
其他权益工具	-	-	-	-
所有者权益合计	2,382,645	2,317,034	2,612,828	2,548,896
负债和所有者权益总计	46,859,209	41,215,928	33,412,237	29,684,058

最近三年及 2023 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	585	34,346	10,721	8,916
减：营业成本	-	15,667	11,735	8,570
税金及附加	2,582	2,147	3,192	1,598
销售费用	-	-	-	-
管理费用	40,387	61,916	78,465	60,265
财务费用	53,224	(70,990)	(84,172)	(57,933)
其中：利息费用	375,526	423,796	405,850	179,131
利息收入	324,020	488,341	494,995	238,294
加：其他收益	405	191	7	-
投资收益	1,087,230	634,340	63,175	229,801
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	43,905	25,170	34,966	77,991
信用减值损失	(289)	-	-	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
二、营业利润	991,738	660,136	64,683	226,216
加：营业外收入	-	536	149	255
减：营业外支出	-	1	-	34
三、利润总额	991,738	660,671	64,832	226,437
减：所得税费用	(23,873)	6,465	531	(686)
四、净利润	1,015,611	654,206	64,301	227,123

最近三年及 2023 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,154	10,414	9,451	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,164	66,999	67,896	25,872
经营活动现金流入小计	11,318	77,413	77,347	25,872
购买商品、接受劳务支付的现金	-	6,663	3,518	-
支付给职工以及为职工支付的现金	43,382	47,620	62,123	56,051
支付的各项税费	23,863	35,954	20,164	20,777
支付其他与经营活动有关的现金	7,630	63,932	50,228	15,340
经营活动现金流出小计	74,875	154,169	136,034	92,168
经营活动使用的现金流量净额	(63,557)	(76,756)	(58,687)	(66,296)
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	1,056,923	170,962	145,151	52,007
收到其他与投资活动有关的现金	1,569,287	240,849	450,225	93,520
投资活动现金流入小计	2,626,209	411,811	595,376	145,527
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,339	10,430	6,325	4,260
投资支付的现金	717,764	1,151,825	525,658	571,308
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,493,967	6,080,675	3,579,886	10,506,931
投资活动现金流出小计	2,215,071	7,242,930	4,111,869	11,082,499

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动使用的现金流量净额	411,138	(6,831,120)	(3,516,493)	(10,936,972)
三、筹资活动产生现金流量				
取得借款收到的现金	215,000	200,000	129,200	160,000
发行永续债收到的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	1,650,000	3,280,100	1,300,000	550,000
收到其他与筹资活动有关的现金	2,461,274	4,632,254	2,209,691	13,174,493
筹资活动现金流入小计	4,326,274	8,112,354	3,638,891	13,884,493
偿还永续债支付的现金	-	-	-	500,000
偿还债务支付的现金	139,860	783,018	62,920	100,000
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,148,256	999,119	65,090	38,316
偿还债券支付的现金	880,000	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,461,765	90,646	170,418	108,034
筹资活动现金流出小计	4,629,881	1,872,782	298,428	746,350
筹资活动产生的现金流量净额	(303,607)	6,239,572	3,340,463	13,138,143
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	43,974	(668,304)	(234,717)	2,134,875
加：年初现金及现金等价物余额	2,399,802	3,068,106	3,302,822	1,167,948
五、期末现金及现金等价物余额	2,443,776	2,399,802	3,068,106	3,302,822

（二）重要财务数据及指标

单位：亿元

科目	2023 年 9 月末	2022 年末	变化率/变化	变化原因
投资性房地产	598.42	444.27	34.70%	业务增长
合同负债	2,071.74	1,335.72	55.10%	业务增长
长期借款	355.37	271.53	30.88%	业务增长
科目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	变化率/变化	变化原因
销售费用	17.80	13.29	33.89%	业务增长
管理费用	17.92	13.11	36.65%	业务增长
投资净收益	12.99	25.29	-48.66%	主要为出售联合营公司投资收益减少
营业外收入	30.89	0.40	7699.20%	主要为收购华夏幸福折价收入

经营活动产生的现金流量净额	-210.03	-132.68	-58.30%	主要为支付的经营活动现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-104.20	-375.33	-72.24%	主要为收到的其他与投资活动有关的现金增加所致

四、发行人 2023 年三季度资信情况

（一）发行人 2023 年三季度信用评级情况

发行人 2023 年三季度主体评级无变化。

（二）发行人主要银行授信情况

发行人与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。截至 2023 年 9 月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币 988 亿元，其中已使用融资额度人民币 403 亿元，尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 585 亿元。发行人所获主要银行授信情况如下：

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	农业银行	166	71	95
2	邮储银行	137	41	96
3	招商银行	142	70	72
4	中国银行	170	55	115
5	工商银行	60	39	21
6	交通银行	99	32	67
7	建设银行	51	9	42
8	其他	163	86	77
合计		988	403	585

注：上述额度仅包括银行贷款部分。

五、发行人 2023 年经营、财务及资信情况

发行人 2023 年经营、财务及资信情况未发生重大不利变化。

第八章 企业资信状况

一、信用评级情况

发行人近三年及一期历史主体评级情况表

时间	评级公司	主体信用等级	评级展望
2023-07-06	联合资信	AAA	稳定
2023-06-27	中诚信国际	AAA	稳定
2023-06-19	中诚信国际	AAA	稳定
2022-06-28	联合资信	AAA	稳定
2022-06-16	联合资信	AAA	稳定
2022-05-26	中诚信国际	AAA	稳定
2022-04-07	中诚信国际	AAA	稳定
2021-07-22	联合资信	AAA	稳定
2021-06-28	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-11	联合资信	AAA	稳定
2021-04-23	联合资信	AAA	稳定
2020-12-16	中诚信国际	AAA	稳定
2020-07-21	中诚信国际	AAA	稳定
2020-05-25	中诚信国际	AAA	稳定
2020-04-21	中诚信国际	AAA	稳定
2020-03-25	中诚信国际	AAA	稳定

二、主体评级情况

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用《2023 年度华润置地控股有限公司信用评级报告》，上述情况已与评级机构进行确认。

信用评级结果

发行主体信用等级：【AAA】

评级展望：【稳定】

（一）评级观点

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）肯定了华润置地控股有限公司（以下简称“公司”、“置地控股”）的股东华润置地有限公司（以下简称“华润置地”，HK.1109）是华润（集团）有限公司（以下简称“华润集团”）唯一房地产平台的战略定位和其突出的行业地位、公司可得到极强股东支持、具有突出的规模优势和极高的经营稳健度及财务杠杆低、融资渠道通畅且偿债能力很强等方面的优势。同时中诚信国际也关注到房地产行业风险等因素对其经营和整体信用状况造成的影响。

正面：

1、作为华润集团旗下唯一房地产平台，公司股东华润置地在销售及持有物业领域均具有突出的行业地位，公司作为华润置地境内唯一投资主体，在资金安排与项目获取方面均得到了极强的股东支持。

2、公司在销售、土地储备和资产方面具有突出的规模优势，并保持了极高的经营稳健度。

3、公司财务杠杆较低，在外部环境变化背景下盈利水平依然较好，偿债能力极强。

关注：

房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战。

（二）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、授信情况

发行人与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。截至 2023 年 3 月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币

1,023 亿元，其中已使用融资额度人民币 409 亿元，尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 614 亿元。发行人所获主要银行授信情况如下：

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	农业银行	161	76	85
2	邮储银行	157	41	116
3	招商银行	122	71	51
4	中国银行	114	55	59
5	工商银行	104	39	65
6	交通银行	100	32	68
7	建设银行	51	9	42
8	其他	214	86	128
合计		1,023	409	614

注：上述额度仅包括银行贷款部分。

四、发行人债务违约情况

最近三年及一期，发行人及子公司债务均按时还本付息，不存在债务违约情况。

五、发行人及其子公司待偿付直接债务融资工具的情况

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司存续的直接债务融资工具发行情况如下：

截至目前发行人存续期债券情况

单位：年、亿元

种类	证券名称	起息日期	发行期限	发行规模	当前余额
中期票据	23华润置地MTN001B	2023-03-28	5	10	10
	23华润置地MTN001A	2023-03-28	3	30	30
	22华润控股MTN004	2022-11-15	5	30	30
	22华润控股MTN003B	2022-09-22	5	12	12
	22华润控股MTN003A	2022-09-22	3	18	18

种类	证券名称	起息日期	发行期限	发行规模	当前余额
	22华润置地MTN002	2022-04-27	3	20	20
	22华润置地MTN001B	2022-03-25	5	10	10
	22华润置地MTN001A	2022-03-25	3	20	20
	21华润控股MTN002B	2021-07-02	5	15	15
	21华润控股MTN002A	2021-07-02	3	20	20
	21华润控股MTN001C	2021-05-11	5	15	15
	21华润控股MTN001B	2021-05-11	3	30	30
	21华润控股MTN001A	2021-05-11	2	15	-
	20华润控股MTN002B	2020-05-06	5	5	5
	20华润控股MTN002A	2020-05-06	3	15	-
	20华润控股MTN001B	2020-04-13	5	12	12
	20华润控股MTN001A	2020-04-13	3	8	-
	19华润控股MTN004	2019-08-21	3	10	-
	19华润控股MTN003	2019-08-06	3	10	-
	19华润控股MTN002	2019-07-23	3	10	-
	19华润控股MTN001	2019-07-09	3	10	-
超短期融资券	24华润置地SCP001	2024-03-22	0.4795	10	10
	24华润置地SCP003	2024-03-22	0.4795	10	10
	24华润置地SCP002	2024-03-22	0.4795	10	10
	23华润置地SCP007	2023-08-28	0.49	10	-
	23华润置地SCP006	2023-08-25	0.49	10	-
	23华润置地SCP005	2023-08-25	0.49	15	-
	23华润置地SCP004	2023-06-20	0.74	10	-
	23华润置地SCP003	2023-06-20	0.74	15	-
	23华润控股SCP002	2023-01-18	0.4795	20	-
	23华润置地SCP001	2023-01-16	0.4904	15	-
一般公司债	23润置08	2023-12-27	5	10	10
	23润置07	2023-12-27	3	10	10

种类	证券名称	起息日期	发行期限	发行规模	当前余额
	23 润置 06	2023-11-28	5	20	20
	23 润置 05	2023-11-03	5	10	10
	23 润置 03	2023-07-07	10	5	5
	23 润置 02	2023-07-07	5	10	10
	23 润置 01	2023-07-07	3	15	15
	22 润置 13	2022-11-25	5	30	30
	22 润置 12	2022-11-25	3	20	20
	22 润置 11	2022-09-13	5	10	10
	22 润置 10	2022-09-13	3	10	10
	22 润置 09	2022-08-30	5	12	12
	22 润置 08	2022-08-30	3	18	18
	22 润置 07	2022-07-14	5	20	20
	22 润置 05	2022-06-02	5	10	10
	22 润置 04	2022-06-02	3	10	10
	22 润置 03	2022-04-27	3	10	10
	22 润置 02	2022-04-22	5	50	50
	21 润置 02	2021-12-20	3	25	25
	21 润置 01	2021-01-26	3	10	-
	20 润置 01	2020-08-18	3	15	-

截至本募集说明书签署日，19 华润控股 MTN001、19 华润控股 MTN002、19 华润控股 MTN003、19 华润控股 MTN004、20 华润控股 MTN001A、20 华润控股 MTN002A、21 华润控股 MTN001A、23 华润置地 SCP001、23 华润控股 SCP002、20 润置 01、21 润置 01、23 华润置地 SCP003、23 华润置地 SCP004、23 华润置地 SCP005、23 华润置地 SCP006、23 华润置地 SCP007 已按期兑付，其余存续的直接债务融资工具尚未到期兑付，且均已按期足额向投资者支付了债券利息。

第九章 债务融资工具信用增进

本期超短期融资券的发行无信用增进。

第十章 税项

本期超短期融资券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业超短期融资券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的超短期融资券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对超短期融资券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。截至本募集说明书公告日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关超短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳税项不与债务融资工具的各项支付构成抵销。

四、税项抵消

本期超短期融资券投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议

条款；

- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）本期债务融资工具基本信息；
- （2）同意征集的实施背景及事项概要；
- （3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- （4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- （5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- （6）相关中介机构及联系方式（如有）；
- （7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2023 版）》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权

超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未

作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十二章 信息披露安排

在本期超短期融资券发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人信息披露机制

为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露管理，保护投资者合法权益，公司制定了《华润置地控股有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》，规定信息披露主要内容包括发行文件、定期报告及重大事项报告等，并制定了重大事项报告制度，规定对可能对公司偿债能力产生较大影响的重大事项，公司应立即披露，同时规定由财务部具体负责信息披露管理工作，并制定了信息披露的保密措施。

二、本次发行相关文件

发行人将严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，在本期超短期融资券发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。

发行人将在本期超短期融资券发行日 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

1. 发行相关的公告；
2. 华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券募集说明书；
3. 华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券法律意见书；
4. 华润置地控股有限公司 2020、2021、2022 年度经审计的合并及母公司财务报告、2023 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
5. 2023 年度华润置地控股有限公司信用评级报告；

6. 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、定期财务报告披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期超短期融资券存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

1. 企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2. 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3. 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4. 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

四、超短期融资券存续期内重大事项披露安排

存续期内，发行人发生可能影响本期超短期融资券偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1. 企业名称变更；

2. 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3. 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4. 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人

员发生变动;

5. 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
6. 企业控股股东或者实际控制人变更, 或股权结构发生重大变化;
7. 企业提供重大资产抵押、质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;
8. 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;
9. 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失, 或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;
10. 企业股权、经营权涉及被委托管理;
11. 企业丧失对重要子公司的实际控制权;
12. 债务融资工具信用增进安排发生变更;
13. 企业转移债务融资工具清偿义务;
14. 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%, 或者新增借款超过上年末净资产的 20%;
15. 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;
16. 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
17. 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
18. 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
19. 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
20. 企业拟分配股利, 或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;
21. 企业涉及需要说明的市场传闻;
22. 债务融资工具信用评级发生变化;
23. 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同;

24. 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项;

25. 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内,将履行上述重大事项的信息披露义务:

1. 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时;
2. 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时;
3. 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时;
4. 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时;
5. 完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的,发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的,发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

五、本息兑付披露安排

发行人将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告;

对于债务融资工具偿付存在较大不确定性的,发行人将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告;

对于债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的,发行人将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告;存续期管理机构将在不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告;

债务融资工具违约处置期间,发行人及存续期管理机构将披露违约处置进展,发行人披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的,将在 1 个工作日内进行披露。

六、信息披露事务负责人

根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的相关规定，
本公司的信息披露事务负责人为：

职务：财务总监

姓名：郭世清

电话：0755-26916506

传真：0755-26911263

电子邮件：finance@crland.com.hk

联系地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

第十三章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意见案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】招商银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人联系方式：0755-88023720

机构名称：招商银行股份有限公司

联络人姓名：顾若

联系方式：13823557820

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦

邮箱：guruo88@cmbchina.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二) 【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1、发行人；

2、增进机构；

3、受托管理人；

4、出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5、出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

(三) 【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息，若本期债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，则以宽限期届满后未足额兑付为召开条件；

2、发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3、发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4、单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2、发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

- 8、发行人进行重大债务重组；
- 9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；
- 10、发行文件约定的其他情形。

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至guruo88@cmbchina.com或寄送至收件人：顾若，联系电话：0755-88023720，收件地址：深圳市福田区招商银行深圳分行大厦11层或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”

（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称

“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方

全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

- 1、发行人或承继方控股股东、实际控制人；
- 2、发行人或承继方合并范围内子公司；
- 3、本期债务融资工具承继方、增进机构；
- 4、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。若本募集说明书对个别事项的表决比例另行约定的，应不低于本条关于表决比例的约定要求

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案和其他议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见

书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存档备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（4）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过

系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2023 版）》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2023 版）》要求执行。

第十四章 受托管理人机制

无。

第十五章 投资人保护条款

无。

第十六章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
2. 因发行人触发本募集说明书中第十五章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的

情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1. 将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2. 重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3. 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二)【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1. 发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；

2. 注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3. 发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4. 发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5. 发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(一) 不可抗力包括但不限于以下情况

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；
3. 交易系统或交易场所无法正常工作；
4. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2. 发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均由发行人所在地有管辖权的人民法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十七章 发行有关机构

一、发行人

名称：华润置地控股有限公司

法定代表人：谢骥

联系人：严骞

联系地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

电话：0755-26914007

传真：0755-26911263

二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构

名称：招商银行股份有限公司

注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

联系地址：深圳市深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦

联系人：罗莹莹、顾若

电话：0755-88023720

传真：0755-88026221

邮政编码：518040

三、律师事务所

名称：万商天勤（深圳）律师事务所

地址：广东省深圳市福田区荣超经贸中心
4501.4502.4503.4505.4506.4508.4509

负责人：张志

联系人：文娜、梁华

电话：0755-83026407

传真：0755-83026828

四、会计师事务所

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

负责人：毛鞍宁

联系人：李赟

电话：010-5815 3000

传真：010-8518 8298

五、簿记建档机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街乙17号楼2层0201、3层0301、4层0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-23198866

备注：截至 2023 年 9 月 30 日，华润置地控股有限公司与本次发行有关的中

中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十八章 备查文件

一、备查文件

1. 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》(中市协注〔2022〕SCP511号)；
2. 发行人关于本次发行超短期融资券的董事会决议和股东决议；
3. 华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券募集说明书；
4. 华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券法律意见书；
5. 2023 年度华润置地控股有限公司信用评级报告；
6. 华润置地控股有限公司 2020、2021、2022 年度经审计的合并及母公司财务报告、2023 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

1. 发行人：华润置地控股有限公司

地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

法定代表人：谢骥

联系人：严骞

联系电话：0755-26914007

传真：0755-26911263

2. 主承销商：招商银行股份有限公司

注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

联系地址：深圳市深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦

联系人：罗莹莹、顾若

电话：0755-88023720

传真：0755-88026221

邮政编码：518040

3. 投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）下载本募集说明书，或者在本期超短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录一 指标计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产报酬率	$\text{净利润} / \text{年末总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年末所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
现金流动负债比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债}$
现金负债总额比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{负债总额}$
有形净值债务率	$\text{负债总额} / (\text{所有者权益} - \text{无形资产净值})$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{利息支出} + \text{资本化利息支出})$
短期债务	$\text{短期借款} + \text{应付票据} + \text{一年内到期的非流动负债}$
长期债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券}$
销售现金比率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{销售收入}$
全部资产现金回收率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{年末资产总额}$

（本页无正文，为《华润置地控股有限公司 2024 年度第五期超短期融资券募集说明书》之盖章页）



华润置地控股有限公司

2024 年 4 月 9 日