



华润置地控股有限公司

(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)



2022 年面向专业投资者公开发行 公司债券（第六期）募集说明书摘要

发行人：	华润置地控股有限公司
牵头主承销商：	中信证券股份有限公司
联席主承销商：	华泰联合证券有限责任公司
债券受托管理人：	中信证券股份有限公司
本期债券发行金额：	不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）
增信措施情况：	无担保
信用评级结果：	主体信用评级 AAA，本期债券评级 AAA
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商



(住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)

签署日期：2022 年 9 月 5 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、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。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括《债券受托管理协议》、《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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

2022 年 8 月 15 日，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕1813 号文同意注册，华润置地控股有限公司获准在中国境内面向专业投资者公开发行面值不超过 100 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式，本期债券为本次债券批文项下第二期发行。

本期债券发行上市前，公司 2022 年 6 月末的净资产为 1,115.67 亿元（2022 年 6 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 81.11%，母公司口径资产负债率为 93.23%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 50 亿元（2019 年度、2020 年度和 2021 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 400,492 万元、323,697 万元和 781,922 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

二、评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人的主体评级为 AAA，本期债券品种一评级为 AAA，品种二评级为 AAA，评级报告主要关注房地产行业政策。

根据《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）信用评级报告》，中诚信国际将根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，在信用评级结果有效期内，持续关注本次债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本次债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

三、本期债券为无担保债券。发行人的主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经

济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

四、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%。

五、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 21,069 万元、491,626 万元和-1,933,503 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。

六、近三年末及 2022 年 6 月末，公司资产负债率分别为 77.02%、83.49%、80.95%和 81.11%。考虑剔除预收账款及合同负债因素，近三年末及 2022 年 6 月末调整后的负债率分别为 51.79%、57.13%、60.89%及 63.01%。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。

七、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。

八、公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东和实际管理机构已承诺，发行人及其子公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

九、重要投资者保护条款

遵照《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信证券担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十、投资者适当性条款

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十一、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上

市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件，交易方式包括：匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十二、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券品种一评级为 AAA，品种二评级为 AAA，本期债券符合债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

十三、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。

十四、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。

十五、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 116,384 万元、229,801 万元和 63,175 万元，占母公司营业利润的比例为 86.90%、101.58%和 97.67%，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。

十六、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。

近三年末及 2022 年 6 月末，发行人其他应收款余额分别为 6,636,160 万元、10,016,816 万元、9,619,744 万元及 14,715,521 万元，占总资产比例分别为 20.39%、21.88%、18.77%及 24.92%；其他应付款分别为 12,227,301 万元、17,753,633 万元、17,898,206 万元及 22,188,683 万元，分别占总负债的比例分别为 48.78%、46.45%、43.13%及 46.33%。近三年末及 2022 年 6 月末，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。

十七、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。近三年末及 2022 年 6 月末发行人存货余额分别为人民币 16,290,199 万元、21,033,784 万元、23,355,164 万元及 23,999,234 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。

十八、发行人已于 2022 年 8 月 31 日在深圳证券交易所(<http://www.szse.cn>)

披露 2022 年半年度报告。截至 2022 年 6 月末，发行人合并口径资产总额 5,904.71 亿元，负债总额 4,789.04 亿元，所有者权益 1,115.67 亿元；2022 年 1-6 月，发行人实现营业收入 444.69 亿元，净利润 66.09 亿元，归属于母公司所有者的净利润 50.97 亿元。截至 2022 年 6 月末，发行人的资产状况及经营状况未发生重大不利变动。发行人已在募集说明书摘要“第五节 财务会计信息”之“五、发行人 2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月财务数据”中简要披露 2022 年半年度财务报表。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	8
释义	10
第一节 风险提示及说明	13
一、与本期债券相关的投资风险.....	13
二、发行人的相关风险.....	14
第二节 发行概况	32
一、本次发行的基本情况.....	32
二、认购人承诺.....	35
第三节 募集资金运用	36
一、募集资金运用计划.....	36
二、前次公司债券募集资金使用情况.....	39
三、本次公司债券募集资金使用承诺.....	41
第四节 发行人基本情况	43
一、发行人概况.....	43
二、发行人历史沿革.....	44
三、发行人股权结构.....	46
四、发行人权益投资情况.....	49
五、发行人的治理结构及独立性.....	61
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	71
七、发行人主要业务情况.....	73
八、媒体质疑事项.....	115
九、发行人违法违规及受处罚情况.....	115
第五节 财务会计信息	116
一、会计政策、会计估计调整对财务报表的影响.....	117

二、合并报表范围的变化.....	128
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	133
四、报告期内主要财务指标.....	141
五、发行人 2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月财务数据	143
第六节 发行人及本期债券的资信状况	152
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	152
二、信用评级报告的主要事项.....	152
三、发行人的资信情况.....	154
第七节 本期债券发行的有关机构及利害关系	158
一、本期债券发行的有关机构.....	158
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	160
第八节 备查文件	162
一、备查文件内容.....	162
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	162

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般术语		
本公司、发行人、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》
本次债券	指	发行人于 2022 年 8 月 15 日获得中国证券监督管理委员会证监许可（2022）1813 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 100 亿元的公司债券
本次发行	指	本期债券面向专业机构投资者的公开发行
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而根据有关法律法规制作的《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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为本期债券的发行而根据有关法律法规制作的《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）募集说明书摘要》
主承销商	指	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商（如有）组成承销机构的总称
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	北京市万商天勤律师事务所
资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
债券通用质押式回购	指	根据《深圳证券交易所债券交易规则》，债券通用质押式回购交易，是指资金融入方将符合要求的债券申报质押，以相应折算率计算出的质押券价值为融资额度进行质押融资，交易双方约定在回购期满后返还资金的同时解除债券质押的交易。质押券指作为债券通用质押式回购交易担保品的债券
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《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）持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《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（第二次）受托管理协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》、 《证券法》 (2019)	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年及一期、报告期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月
最近三年及一期末、报告期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末
工作日	指	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）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	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	如无特殊说明，指人民币
二、机构地名释义		
中国证监会	指	中国证券业监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
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
人民银行	指	中国人民银行

银保监会、银监会	指	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

本募集说明书摘要中，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。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采取固定利率形式且期限较长，在本期债券存续期内，如果未来利率发生变化，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素存在不确定性，这些因素的变化和发行人的经营状况、盈利能力和现金流量的变化，可能导致发行人无法从预期的还款来

源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体长期信用等级为 AAA。虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（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 16,290,199 万元、21,033,784 万元、23,355,164 万元及 24,388,148 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 21,069 万元、491,626 万元和-1,933,503 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 77.02%、83.49%、80.95%及 81.36%。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 51.79%、57.13%、60.89%及 61.23%。发行人近三年及一期末的流动负债分别为

23,926,083 万元、35,102,477 万元、36,110,771 万元及 39,700,571 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 2021 年末，发行人受限资产余额 514,071 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。

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人总负债分别为 25,068,261 万元、38,218,487 万元、41,495,713 万元和 45,147,595 万元，呈逐年增长趋势。截至 2021 年末，发行人有息债务余额为 5,307,247 万元，占总负债的比例为 12.79%。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

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司流动负债分别为 23,926,083 万元、35,102,477 万元、36,110,771 万元和 39,700,571 万元，占总负债的比例分别为 95.44%、91.85%、87.02%和 87.94%，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 200,913 万元、279,950 万元、1,173,398 万元和 1,858,204 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

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 913,763 万元、1,226,315 万元、2,176,538 万元和 2,249,752 万元，占各期末所有者权益的比重分别为 12.22%、16.23%、22.28%和 21.75%，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

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司投资性房地产余额分别为 1,125,439 万元、1,907,552 万元、3,089,895 万元及 3,139,909 万元，占总资产的比例分别为 3.46%、4.17%、6.03%及 5.66%，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 765,023 万元、840,358 万元、653,972 万元及 783,854 万元，占总负债的比例分别为 3.05%、2.20%、1.58%及 1.74%。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 6,636,160 万元、10,016,816 万元、9,619,744 万元及 12,304,506 万元，占总资产比例分别为 20.39%、21.88%、18.77%及 22.17%；其他应付款分别为 12,227,301 万元、17,753,633 万元、17,898,206 万元及 20,062,398 万元，分别占总负债的比例分别为 48.78%、46.45%、43.13%及 44.44%。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%。

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 927,495 万元、951,298 万元、501,463 万元及 1,134,323 万元，占总资产比例分别为 2.85%、2.08%、0.98%及 2.04%。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. 2022 年第一季度销售数据下滑的风险

2022 年以来，受疫情等因素影响，房地产市场需求持续下滑，行业销售数据下挫明显；同时，受部分房地产企业信用风险事件频发影响，客户对楼市信心进一步受到影响。2022 年第一季度，发行人权益口径签约销售金额 163.41 亿元，较去年同期销售金额 248.29 亿元下滑 34.19%。虽然 2022 年一季度发行人营业收入、净利润及经营活动现金流净额等财务指标均较同期增长，但若未来因疫情等原因导致行业销售回暖进度不及预期，可能会对发行人经营业绩和盈利能力造成一定不利影响。

（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 2022

年 3 月末，公司总资产为 55,493,396 万元，净资产为 10,345,802 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 2022 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 4,271,925 万元、5,878,093 万元、10,417,016 万元及 945,142 万元。近三年及一期发行人母公司口径的收入分别为 0 万元、8,916 万元、10,721 万元及 0 万元。发行人下属子公司数目众多，截至 2022 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、华北大区、华南大区、华东大区和深圳大区，截至 2021 年末，华北大区、华东大区、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 66.11%，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 4,271,925 万元、5,878,093 万元、10,417,016 万元及 945,142 万元；实现净利润分别为 750,156 万元、492,971 万元、984,021 万元及 98,627 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 2022 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。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2022 年 7 月 11 日，华润置地控股有限公司董事会审议并通过了《关于公司申请公开发行公司债券的事宜》，并授权华润置地控股有限公司法定代表人谢骥先生及其授权人士决定本次公司债券申请和发行的具体事宜。

2022 年 7 月 11 日，华润（深圳）有限公司作为华润置地控股有限公司的唯一股东作出《华润置地控股有限公司股东决定》，同意华润置地控股有限公司申请并发行不超过 100 亿元公司债券的方案。

本公司于 2022 年 8 月 15 日获得中国证券监督管理委员会证监许可（2022）1813 号文同意面向专业投资者发行面值不超过 100 亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：华润置地控股有限公司。

债券名称：本期债券分为 2 个品种，其中品种一债券全称为“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）（品种一）”，简称“22 润置 10”；品种二全称为“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）（品种二）”，简称“22 润置 11”。

发行规模：本期债券分为 2 个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二发行总规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

债券期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨），品种一为 3 年期，品种二为 5 年期。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 13 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息方式：按年付息。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 13 日；品种二的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 9 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 9 月 13 日；品种二的兑付日期为 2027 年 9 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券品种一评级为 AAA，品种二评级为 AAA。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金。其中，不超过 10.13 亿元（含 10.13 亿元）拟用于偿还公司有息债务，剩余资金拟用于补充流动资金。

募集资金专项账户：本公司已根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，于招商银行股份有限公司深圳分行开立专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

债券通用质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券品种一评级为 AAA，品种二评级为 AAA。本期债券符合债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

（三）本期债券发行及上市安排

1. 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 9 月 7 日。

发行首日：2022 年 9 月 9 日。

预计发行期限：2022 年 9 月 9 日至 2022 年 9 月 13 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 9 月 9 日至 2022 年 9 月 13 日。

2. 本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东决定及董事会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可〔2022〕1813 号），本次债券发行总额不超过 100 亿元（含 100 亿元），采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含），募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 10.13 亿元（含 10.13 亿元）拟用于偿还公司有息债务，剩余资金拟用于补充流动资金。

1. 偿还公司有息债务

本期债券募集资金扣除发行费用后，不超过 10.13 亿元（含 10.13 亿元）拟用于偿还发行人（含其合并范围内的子公司）的有息债务，具体如下：

借款主体	是否纳入合并范围	贷款方	到期时间	贷款余额（万元）	拟使用募集资金金额上限（万元）
大连润新房地产有限公司	是	浦发银行	2024-07-19	1,546.99	1,500.00
上海泓喆房地产开发有限公司	是	中国银行	2024-08-27	22,400.00	22,400.00
南京润渤房地产开发有限公司	是	邮储银行	2024-09-26	2,441.70	2,400.00
兰州润泽置地有限公司	是	招商银行	2024-11-30	55,000.00	55,000.00
长沙润城房地产开发有限公司	是	交通银行	2024-12-15	20,000.00	20,000.00
合计	-	-	-	101,388.69	101,300.00

注：上述借款可经发行人与贷款方协调提前还款。

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债

务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还有息负债的具体明细及金额。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

前述闲置募集资金用于补充流动资金事项不属于募集资金用途变更，不属于《管理办法》及《深圳证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》规定的及发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

2. 补充流动资金

本期债券募集资金扣除发行费用后，不超过 10.13 亿元（含 10.13 亿元）拟用于偿还公司有息债务，剩余资金拟用于补充日常生产经营所需流动资金，主要满足支付发行人及合并范围内子公司员工工资、水电费、租赁物业租金等发行人日常经营期间产生的资金需求。本期债券募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。发行人承诺本期公司债券募集资金不用于支付土地款，地产项目建设不重复融资。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整募集资金用途的，将经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司已在招商银行股份有限公司深圳分行开设账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括内部资金管理制度的建立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1. 内部资金管理制度的建立

公司建立了对库存现金、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。公司将按照募集说明书中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2. 债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1. 对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日；

（2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 20 亿元；

(3) 假设本期债券募集资金净额 20 亿元全部计入 2022 年 3 月 31 日的资产负债表；

(4) 假设本期债券募集资金的用途为偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，10.13 亿元用于偿还公司有息债务，剩余资金用于补充流动资金；

(5) 假设公司债券发行在 2022 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	46,246,973	46,345,673	98,700
非流动资产合计	9,246,423	9,246,423	-
资产总计	55,493,396	55,592,096	98,700
流动负债合计	39,700,571	39,599,271	-101,300
非流动负债合计	5,447,023	5,647,023	200,000
负债总计	45,147,595	45,246,295	98,700
资产负债率	81.36%	81.39%	0.03%
流动比率	1.16	1.17	0.01

2. 对发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率和速动比率将有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

二、前次公司债券募集资金使用情况

2020 年 8 月 14 日，公司面向专业投资者公开发行了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）（以下简称“20 润置 01”），发行规模 15 亿元，发行期限 3 年。根据 20 润置 01《募集说明书》，该期债券募集资金用于住房租赁项目、补充流动资金及偿还有息负债。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

2021 年 1 月 22 日，公司面向专业投资者公开发行了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）（以下简称“21 润置 01”），发行规模 10 亿元，发行期限 3 年。根据 21 润置 01《募集说明书》，该期债券募集资金用于住房租赁项目、补充流动资金及偿还有息负债。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

2021 年 12 月 16 日，公司面向专业投资者公开发行了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）（以下简称“21 润置 02”），发行规模 25 亿元，发行期限 3 年。根据 21 润置 02《募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息负债。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

2022 年 4 月 20 日，公司面向专业投资者公开发行了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）（以下简称“22 润置 02”），发行规模 50 亿元，发行期限 5 年。根据 22 润置 02《募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务及补充流动资金。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

2022 年 4 月 25 日，公司面向专业投资者公开发行了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）（以下简称 22 润置 03），发行规模 10 亿元，发行期限 3 年。根据 22 润置 03《募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务及补充流动资金。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

2022 年 5 月 31 日，公司面向专业投资者公开发行了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）（以下简称“22 润置 04”和“22 润置 05”），其中 22 润置 04 发行规模 10 亿元，发行期限 3 年；22 润置 05

发行规模 10 亿元，发行期限 5 年。根据 22 润置 04 和 22 润置 05《募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务及补充流动资金。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

2022 年 7 月 12 日，公司面向专业投资者公开发行了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）（以下简称“22 润置 07”），发行规模 20 亿元，发行期限 5 年。根据 22 润置 07《募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务及补充流动资金。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

2022 年 8 月 26 日，公司面向专业投资者公开发行了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）（以下简称“22 润置 08”和“22 润置 09”），其中 22 润置 08 发行规模 18 亿元，发行期限 3 年；22 润置 09 发行规模 12 亿元，发行期限 5 年。根据 22 润置 08 和 22 润置 09《募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务及补充流动资金。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

三、本次公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：华润置地控股有限公司

法定代表人：谢骥

注册资本：人民币 2,000,000 万元

实缴资本：人民币 2,000,000 万元

成立日期：2013 年 01 月 31 日

统一社会信用代码：914403000627381316

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

邮政编码：518000

联系电话：0755-26914007

传真：0755-26911263

办公地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

信息披露事务负责人：郭世清

信息披露事务负责人联系方式：0755-26916506

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。

网址：<http://www.crland.com.hk/>

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革信息

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。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人实收资本仍为人民币 200 亿元。

（二）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、深圳市润投资咨询有限公司、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。

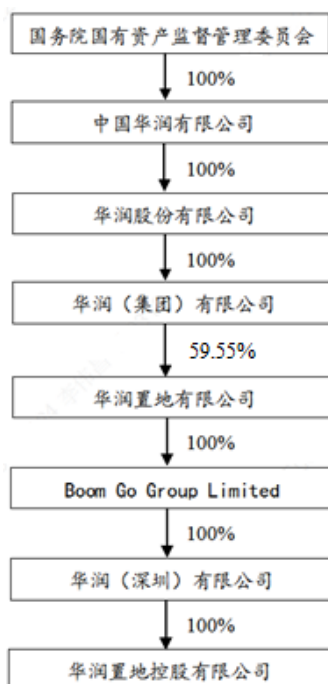
（三）重大资产重组

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至 2022 年 3 月末，发行人股权结构图如下：



（二）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 2021 年末，该公司总资产 53,057,117 万元，净资产 8,742,978 万元，2021 年营业收入为 11,455,634 万元，净利润为 1,149,948 万元。截至本募集说明书摘要签署之日，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。

（三）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。

最近三年内，发行人实际控制人未发生变化。

（四）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 2021 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 2021 年末，华润置地总资产 9,498 亿元，净资产为 2,921 亿元，营业总收入为 2,121 亿元，净利润为 374 亿元。截至 2021 年末，华润置地物业开发已覆盖全球 82 个城市，签约销售金额 3,158 亿元。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1. 主要子公司基本情况及主营业务

截至 2021 年末，发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 196 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	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 万	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 万	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 万	-	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 万	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 万	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 万	51	-	51	-
7	润加速创业服务（深圳）有限公司	深圳市	商务服务	100 万	100	-	100	-
8	沈阳润置企业管理有限公司	沈阳市	商务服务	500,000 万	100	-	100	-
9	沈阳华润润家养老服务服务有限公司	沈阳市	养老服务	15,000 万	-	100	100	-
10	沈阳润丰房地产有限公司	沈阳市	房地产开发	17,000 万	-	100	100	-
11	沈阳润地房地产有限公司	沈阳市	房地产开发	40,000 万	-	100	100	-
12	四川德铭养老服务服务有限公司	成都市	养老服务	1,632 万	51	-	51	-
13	大连润海房地产有限公司	大连市	房地产开发	218,000 万	-	100	100	-
14	大连润品房地产有限公司	大连市	房地产开发	18,000 万	-	100	100	-
15	杭州润城房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	290,000 万	-	100	100	-
16	湛江市润投房地产有限公司	湛江市	商务服务	47,000 万	-	100	100	-
17	柳州润柳置业开发有限公司	柳州市	房地产开发	147,000 万	-	60	60	-

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
18	东莞市万象松湖房地产有限公司	东莞市	房地产开发	68,000 万	-	100	100	-
19	汕尾市润兴房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	130,000 万	-	51	51	-
20	惠州市润佳发展有限公司	惠州市	房地产开发	100,000 万	-	80	80	-
21	崇左市润投房地产有限公司	崇左市	商务服务	28,823 万	-	49	51	注
22	珠海市润地房地产有限公司	珠海市	房地产开发	40,000 万	-	100	100	-
23	东莞市润合房地产有限公司	东莞市	房地产开发	1,000 万	-	70	70	-
24	武汉润展房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	12,000 万	-	100	100	-
25	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 万	-	100	100	-
26	大连润地房地产有限公司	大连市	房地产开发	16,000 万	-	100	100	-
27	沈阳润府房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	5,300 万	-	100	100	-
28	沈阳润品房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	80,000 万	-	100	100	-
29	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 万	-	100	100	-
30	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 万	-	100	100	-
31	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 万	-	100	100	-
32	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 万	100	-	100	-
33	上海泓喆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	1,000,000 万	100	-	100	-
34	温州富茂房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	43,000 万	-	100	100	-
35	上海市晋昌房地产有限公司	上海市	房地产开发	3,000 万	-	100	100	-
36	徐州盛玺房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	70,000 万	-	100	100	-
37	杭州卓越润达置业有限公司	杭州市	房地产开发	130,000 万	-	50	51	-
38	杭州润地亚运村开发有限公司	杭州市	房地产开发	460,000 万	-	66	66	-
39	宁波润景房地产开发有限公司	宁波市	房地产开发	40,000 万	-	51	51	-

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
40	温州润杰房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	324,000 万	-	51	51	-
41	徐州铭圣房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	40,000 万	-	100	100	-
42	徐州荣润房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	22,500 万	-	50	51	-
43	润加速创业服务(深圳)有限公司	深圳市	商务服务	50000 万	100	-	100	-
44	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 万	-	100	100	-
45	沈阳润投房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	208,000 万	-	100	100	-
46	大连润新房地产有限公司	大连市	房地产开发	87,000 万	-	100	80	-
47	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	内蒙古	批发	50,000 万	-	80	100	-
48	沈阳润城房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	67,000 万	-	100	100	-
49	沈阳润嘉房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	99,000 万	-	100	100	-
50	嘉兴润桐置业有限公司	嘉兴市	房地产开发	50,000 万	-	100	100	-
51	义乌市润隆商业管理有限公司	义乌市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	-
52	无锡润祥房地产开发有限公司	无锡市	商务服务业	58,000 万	-	100	100	-
53	温州润茂房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	240,000 万	-	51	51	-
54	杭州润汀商业地产有限公司	杭州市	房地产开发	1,000 万	-	70	70	-
55	嘉兴润善建设开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	55,000 万	-	51	51	-
56	深圳市润投咨询有限公司	深圳市	商务服务	1,000,000 万	100	-	100	-
57	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 万	-	70	70	-
58	福清市润投房地产开发有限公司	福清市	房地产开发	29,000 万	-	100	100	-
59	华润置地深南发展(深圳)有限公司	深圳市	房地产开发	100,000 万	-	51	51	-
60	西安中央文化商务区控股有限公司	西安市	商务服务	100,000 万	-	70	70	-
61	福州市润投房地产有限公司	福州市	房地产开发	25,000 万	-	100	100	-
62	佛山市润锦房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	18,000 万	-	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	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
63	江门市润地房地产有限公司	江门市	商务服务	45,000 万	-	100	100	-
64	厦门润投房地产开发有限公司	厦门市	房地产开发	36,000 万	-	100	100	-
65	东莞市润溪房地产有限公司	东莞市	房地产开发	34,999 万	-	100	100	-
66	东莞市润平房地产有限公司	东莞市	房地产开发	18,000 万	-	100	100	-
67	广州市润悦房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	1,000 万	-	51	51	-
68	广州市润晔置业有限公司	广州市	房地产开发	1,000 万	-	50	50	-
69	肇庆市润增置业有限公司	肇庆市	房地产开发	2,000 万	-	100	100	-
70	揭阳祥越实业投资有限公司	揭阳市	房地产开发	70,000 万	-	50	50	-
71	东莞市润石房地产有限公司	东莞市	房地产开发	55,000 万	-	100	100	-
72	华润置地(湛江)有限公司	湛江市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	-
73	深圳市润朗房地产有限公司	深圳市	房地产开发	80,000 万	-	100	100	-
74	华润(深圳)地产发展有限公司	深圳市	房地产开发	214,286 万	-	30	51	注
75	柳州轨道润投置业发展有限公司	柳州市	房地产开发	235,000 万	-	51	51	-
76	惠州市润衡房地产有限公司	惠州市	房地产开发	101,695 万	-	100	100	-
77	惠州市润浩房地产有限公司	惠州市	房地产开发	65,000 万	-	51	51	-
78	广州臻通实业发展有限公司	广州市	房地产开发	1,000 万	-	60	60	-
79	深圳市润和诚房地产有限公司	深圳市	房地产开发	10,000 万	-	51	51	-
80	深圳市润鹏置业发展有限公司	深圳市	房地产开发	62,008 万	-	100	100	-
81	华润置地(东莞)有限公司	东莞市	房地产开发	180,000 万	-	100	100	-
82	南宁市悦年华康复医院有限公司	南宁市	批发	5,000 万	-	100	100	-
83	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 万	-	100	100	-
84	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 万	-	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	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
85	广州市润尚房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	76,000 万	-	100	100	-
86	东莞市润林房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发	100,000 万	-	51	51	-
87	成都润置置业有限公司	成都市	房地产开发	150,000 万	100	-	100	-
88	西安奥体中心控股有限公司	西安市	商务服务	150,000 万	-	70	70	-
89	西安丝路国际会展中心有限公司	西安市	商务服务	200,000 万	-	70	70	-
90	武汉润置房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	500,000 万	100	-	100	-
91	赣州润地置业有限公司	赣州市	房地产开发	26,100 万	-	100	100	-
92	兰州润泽置地有限公司	兰州市	房地产开发	60,000 万	-	100	100	-
93	合肥润置房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	50,000 万	-	100	100	-
94	长沙润置房地产开发有限公司	长沙市	商务服务	65,000 万	-	100	100	-
95	长沙润利房地产开发有限公司	长沙市	商务服务	34,000 万	-	100	100	-
96	阜阳润置房地产开发有限公司	阜阳市	商务服务	219,608 万	-	51	51	-
97	武汉美丰采房地产有限公司	武汉市	房地产开发	1,429 万	-	30	66.67	注
98	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 万	-	80	80	-
99	武汉润邦房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	125,000 万	-	55.56	55.56	-
100	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 万	-	51	51	-
101	北京润置商业运营管理有限公司	北京市	商务服务	1,000,000 万	100	-	100	-
102	天津润粮置业有限公司	天津市	房地产开发	123,529 万	-	51	51	-
103	济南华泉房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	5,000 万	-	89	89	-
104	济南华置房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	45,000 万	-	89	89	-
105	北京梓文房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	120,000 万	-	100	100	-
106	河南天地康健置业有限公司	新乡市	房地产开发	3,144 万	-	50	50	-
107	许昌华置房地产开发有限公司	许昌市	房地产开发	1,000 万	-	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	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
108	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 万	-	60	60	-
109	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 万	-	73.33	73.33	-
110	华润置地发展(北京)有限公司	北京市	房地产开发	164,286 万	-	30	51	注
111	华润置地(山东)发展有限公司	济南市	房地产开发	202,714 万	-	30	66.67	注
112	北京澜鑫置业有限公司	北京市	房地产开发	34,000 万	-	100	100	-
113	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 万	-	100	100	-
114	太原润辰房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	31,415.89 万	-	65	65	-
115	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 万	-	100	100	-
116	青岛润置联合投资有限公司	青岛市	商务服务	80,000 万	-	49	79	注
117	北京润源置业有限公司	北京市	房地产开发	62,000 万	-	100	100	-
118	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 万	-	100	100	-
119	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 万	-	100	100	-
120	青岛润置华城投资有限公司	胶州市	商务服务业	28,500 万	-	49	49	注
121	成都润盈置业有限公司	成都市	房地产开发	500,000 万	100	-	100	-
122	成都润星置业有限公司	成都市	房地产开发	22,000 万	-	100	100	-
123	彭州润璟房地产开发有限公司	彭州市	房地产开发	31,000 万	-	100	100	-
124	宜宾润汇房地产开发有限公司	宜宾市	房地产开发	60,000 万	-	100	100	-
125	贵阳润林置业有限公司	贵阳市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	-
126	兰州润和置地有限公司	兰州市	房地产开发	55,000 万	-	100	100	-
127	西安国际港务区润泽房地产有限公司	西安市	房地产开发	50,000 万	-	100	100	-
128	贵阳润泽置业有限公司	贵阳市	房地产开发	94,000 万	-	100	100	-
129	广西华润基金管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000 万	80	-	80	-
130	南宁深润投资管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000 万	-	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	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
131	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 万	100	-	100	-
132	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 万	100	-	100	-
133	华润文化体育发展 有限公司	深圳市	体育	10,000 万	100	-	100	-
134	有巢住房租赁(深圳) 有限公司	深圳市	商务服务	50,000 万	100	-	100	-
135	有巢房屋租赁(上海) 有限公司	上海市	商务服务	20,000 万	-	100	100	-
136	上海有巢优厦房屋 租赁有限公司	上海市	房地产租赁	15,000 万	-	100	100	-
137	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 万	-	100	100	-
138	润灏房屋租赁(上海) 有限公司	上海市	商务服务	39,000 万	-	100	100	-
139	华润置地(珠海)有限 公司	珠海市	商务服务	48,000 万	100	-	100	-
140	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 万	100	-	100	-
141	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 万	100	-	100	-
142	华润建筑有限公司	北京市	建筑安装	120,000 万	100	-	100	-
143	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 万	-	100	100	-
144	赣州润地建设管理 有限公司	赣州市	专业技术 服务	200 万	-	100	100	-
145	武汉润济养老院有 限公司	武汉市	商务服务	2,000 万	60	-	60	-
146	广州润康养老发展 有限公司	广州市	养老服务	879 万	95	-	95	-
147	润地康养(深圳)产 业发展有限公司	深圳市	商务服务	100,000 万	100	-	100	-
148	湖南润地健康养老 服务有限公司	长沙市	养老	360 万	-	100	100	-
149	华润置地(沈阳)有 限公司	沈阳市	房地产开发	22,500 万	51.11	-	51.11	-
150	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 万	-	51	51	-
151	华润置地(苏州)有 限公司	苏州市	房地产开发	239,855 万	75	-	75	-
152	华润置地(盐城)有 限公司	盐城市	房地产开发	20,000 万	-	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	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
153	华润置地南京发展有限公司	南京市	房地产开发	100,000 万	-	60	60	-
154	华润置地南京开发有限公司	南京市	商务服务	2,000 万	-	100	100	-
155	华润置地(苏州)建设有限公司	苏州市	房地产开发	70,000 万	-	100	100	-
156	华润置地(常州)有限公司	常州市	房地产开发	416,138 万	51	-	51	-
157	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 万	-	51	51	-
158	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 万	-	100	100	-
159	合肥润展房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	39,000 万	-	100	100	-
160	常州润泓房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	50,000 万	-	36	70	注
161	合肥润创房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	73,000 万	-	51	51	-
162	南通润腾房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	155,840 万	-	51	51	-
163	华润置地(苏州)地产置业有限公司	苏州市	房地产开发	23,000 万	-	57.98	57.98	-
164	深圳市润悦房地产有限公司	深圳市	商务服务	280,000 万	-	51	51	-
165	华润置地(苏州)实业有限公司	苏州市	房地产开发、物业管理	4,100 万	-	100	100	-
166	温州润祥房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	5,000 万	-	51	51	-
167	华润置地(无锡)开发有限公司	无锡市	房地产开发	99,013 万	-	51	51	-
168	江阴润澄房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发、物业管理	160,000 万	-	75	75	-
169	南京润渤房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	23,000 万	-	100	100	-
170	无锡润驰房地产开发有限公司	无锡市	房地产业	41,000 万	-	51	51	-
171	合肥润开房地产开发有限公司	合肥市	商务服务业	65,000 万	-	51	51	-
172	上海奔汇投资咨询有限公司	上海市	商务服务	300,100 万	99.97	-	100	-
173	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 万	-	50.01	51	-
174	华润置地(泰州)有限公司	泰州市	房地产开发	86,155 万	30	-	66.67	注

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
175	华润置地(昆山)发展有限公司	昆山市	房地产开发	20,000 万	-	51	51	-
176	四川润地盛樾养老服务服务有限公司	成都市	养老服务	1,632.52 万	51	-	51	-
177	华润置地城市更新(深圳)有限公司	深圳市	房地产开发	30,000 万	100	-	100	-
178	南京卫元舟实业有限公司	南京市	商务服务	3,793.564 万	70.6	-	70.6	-
179	南京钟颐护理院管理有限公司	南京市	社会工作	100 万	-	70.6	70.6	-
180	南京卫元舟物业管理有限公司	南京市	房地产开发	120 万	-	70.6	70.6	-
181	成都武润置业有限公司	成都市	房地产开发	100,000 万	51	-	51	-
182	深圳市润里房地产有限公司	深圳市	房地产开发	1,000 万	100	-	100	-
183	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 万	100	-	100	-
184	长春德润教育科技有限公司	长春市	商务服务业	2,000 万	-	100	100	-
185	北京市德润未来教育科技有限公司	北京市	商务服务业	500 万	-	100	100	-
186	广东省润投咨询有限公司	广州市	商务服务业	1,000,000 万	100	-	100	-
187	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 万	100	-	100	-
188	润沃住房租赁(深圳)有限责任公司	深圳市	商务服务业	42,000 万	100	-	100	-
189	深圳昆瑞商务信息有限公司	深圳市	商务服务业	100 万	100	-	100	-
190	深圳运瑞商务咨询有限公司	深圳市	商务服务业	100 万	100	-	100	-
191	南宁轨道华润置地有限公司	南宁市	商务服务业	240,000 万	51	-	51	-
192	北京顺和润致置业有限公司	北京市	商务服务业	850,000 万		50	50	-
193	南京润玺房地产开发有限公司	南京市	商务服务业	820,000 万			28.05	-
194	南京润鼎房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	85,000 万		51	51	-
195	东莞市东润房地产有限公司	东莞市	商务服务业	104,000 万		51	51	-
196	深圳市润昇房地产有限公司	深圳市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	-

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。）

（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：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，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，汽车租赁，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（非广播电台、电视台、报刊出版单位），化妆品批发，化妆品零售，食品经营（仅销售预包装食品），珠宝首饰零售（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）许可项目：房地产开发经营，食品经营，食品进出口，保健食品销售，黄金及其制品进出口，货物进出口，进出口代理，餐饮服务，生活美容服务，理发服务，洗浴服务，医疗美容服务，从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训），从事体育培训的营利性民办培训机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训），酒吧服务（不含演艺娱乐活动），食品经营（销售散装食品），体育场地设施经营（不含高危性体育运动）（依法须经批准的项目

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）（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）

（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深南东路 5001 号华润大厦 4 楼。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（含复热预热预包装食品）、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）。

（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。

（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）

（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）

2. 主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2021 年度主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
华润建筑有限公司	3,241,708	2,865,177	376,531	777,641	28,494
华润置地（沈阳）有限公司	612,200	157,605	454,595	337,991	61,792
华润（深圳）地产发展有限公司	266,249	49,437	216,812	1,276	1,344
华润置地（山东）发展有限公司	1,196,068	297,106	898,961	1,190,598	77,319
华润置地（苏州）有限公司	427,199	286	426,913	2	16,953
北京润置商业运营管理有限公司	6,780,831	3,836,835	2,943,995	2,475,181	126,994

发行人主要子公司近一年主要财务数据存在较大增长，主要系发行人表内房地产项目结转规模增大所致。

（二）发行人合营、联营公司情况

1. 合营、联营公司基本情况及主营业务

截至 2021 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	150,000 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）

（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 150,000 万元人民币（2022 年 6 月 24 日变更为 199,400 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）

2. 合营、联营公司财务情况

发行人重要合营企业和联营企业 2021 年度主要财务数据未发生重大不利变化，具体如下：

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
南京华铎房地产开发有限公司	854,216	497,174	357,042	141,542	3,979
宁波轨道交通华润置地有限公司	1,261,970	1,045,893	216,078	272,182	49,242

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

1. 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；

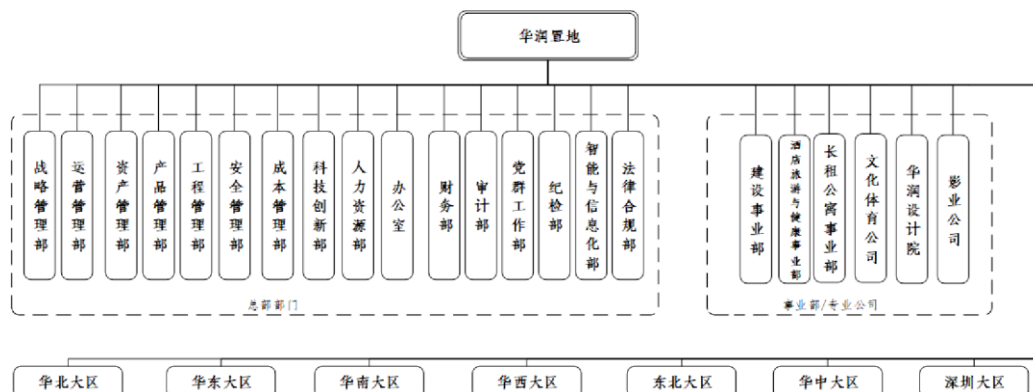
④拟订公司的基本管理制度；

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。

2. 发行人的组织架构

截至本募集说明书摘要出具日，发行人的组织结构如下图所示：



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、应急管理与人事故管理。

（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。

（二）内部管理制度

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

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

为规范公司的信息披露行为，保护投资者合法权益，公司制定了《华润置地有限公司公司债券信息披露管理制度》，规定信息披露主要包括发行文件、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。

（三）发行人的独立性

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。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 业务独立情况

发行人作为华润置地搭建的投融资平台，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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	现任职务	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、财务总监	男	1969	2018 年 11 月-今	无
朱永红	监事	男	1971	2016 年 9 月-今	无

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

公司董事、监事及高级管理人员简历如下：

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助理总裁、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。

朱永红先生：朱先生持有大连理工大学工学学士学位及大连理工大学工学硕士学位，于 1995 年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润创业有限公司。朱先生于 2002 年加入华润置地有限公司，于 2015 年 7 月获委任为华润置地有限公司助理总裁、纪委书记，于 2016 年 7 月获委任为华润置地有限公司助理总裁、首席审计官，于 2020 年 2 月获委任为华润置地有限公司助理总裁、首席安全官，于 2021 年 4 月获委任为华润置地有限公司副总裁。

截至本募集说明书摘要签署日，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	华润（深圳）有限公司	董事	2021-11-26	2024-11-25	否
谢骥	华润（深圳）有限公司	董事	2021-11-26	2024-11-25	否
李欣	Boom Go Group Limited	董事	2019-04-10	-	否
谢骥	Boom Go Group Limited	董事	2018-03-26	-	否
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

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
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

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

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要签署日，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。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

1. 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%。

2. 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，且亦是为了落实分类调控、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。

3. 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。

（二）公司所处行业地位

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

（三）公司面临的主要竞争状况

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。

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、有规律地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。

（四）公司主营业务情况

1. 公司经营范围及主营业务

公司的经营范围为：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。

2. 公司报告期内主营业务收入、毛利润构成及毛利率

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 4,271,925 万元、5,878,093 万元、10,417,016 万元及 945,142 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 79.53%、86.09%、92.27%和 85.92%，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	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	812,037	85.92%	9,611,670	92.27%	5,060,318	86.09%	3,397,479	79.53%
投资物业租赁	21,662	2.29%	57,407	0.55%	32,094	0.55%	20,879	0.49%
工程施工	96,469	10.21%	531,006	5.10%	609,484	10.37%	758,690	17.76%
其他	14,974	1.58%	216,933	2.08%	176,197	3.00%	94,877	2.22%
合计	945,142	100.00%	10,417,016	100.00%	5,878,093	100.00%	4,271,925	100.00%

公司近三年及一期的营业成本分别为 2,735,585 万元、4,485,902 万元、8,493,357 万元和 785,979 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 71.74%、84.15%、92.31%和 80.60%。

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	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	633,478	80.60%	7,840,543	92.31%	3,774,785	84.15%	1,962,537	71.74%
投资物业租赁	5,804	0.74%	19,758	0.23%	15,650	0.35%	10,961	0.40%
工程施工	92,247	11.74%	498,071	5.86%	584,620	13.03%	719,240	26.29%
其他	54,449	6.93%	134,986	1.59%	110,848	2.47%	42,846	1.57%
合计	785,979	100.00%	8,493,357	100.00%	4,485,902	100.00%	2,735,585	100.00%

公司近三年及一期的毛利润分别为 1,536,340 万元、1,392,190 万元、1,923,659 万元和 159,163 万元，2020 年公司毛利润下降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。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 93.40%、92.34%、92.07%和 112.19%。

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	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	178,559	112.19%	1,771,126	92.07%	1,285,533	92.34%	1,434,942	93.40%
投资物业租赁	15,858	9.96%	37,649	1.96%	16,444	1.18%	9,918	0.65%
工程施工	4,221	2.65%	32,935	1.71%	24,865	1.79%	39,449	2.57%
其他	(39,475)	-24.80%	81,948	4.26%	65,349	4.69%	52,031	3.39%
合计	159,163	100.00%	1,923,659	100.00%	1,392,190	100.00%	1,536,340	100.00%

公司近三年及一期的毛利率分别 35.96%、23.68%、18.47%和 16.84%，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	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
房地产开发销售	21.99%	18.43%	25.40%	42.24%
投资物业租赁	73.20%	65.58%	51.24%	47.50%
工程施工	4.38%	6.20%	4.08%	5.20%
其他	-263.62%	37.78%	37.09%	54.84%
合计	16.84%	18.47%	23.68%	35.96%

3. 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 3,397,479 万元、5,060,318 万元、9,611,670 万元和 812,037 万元。

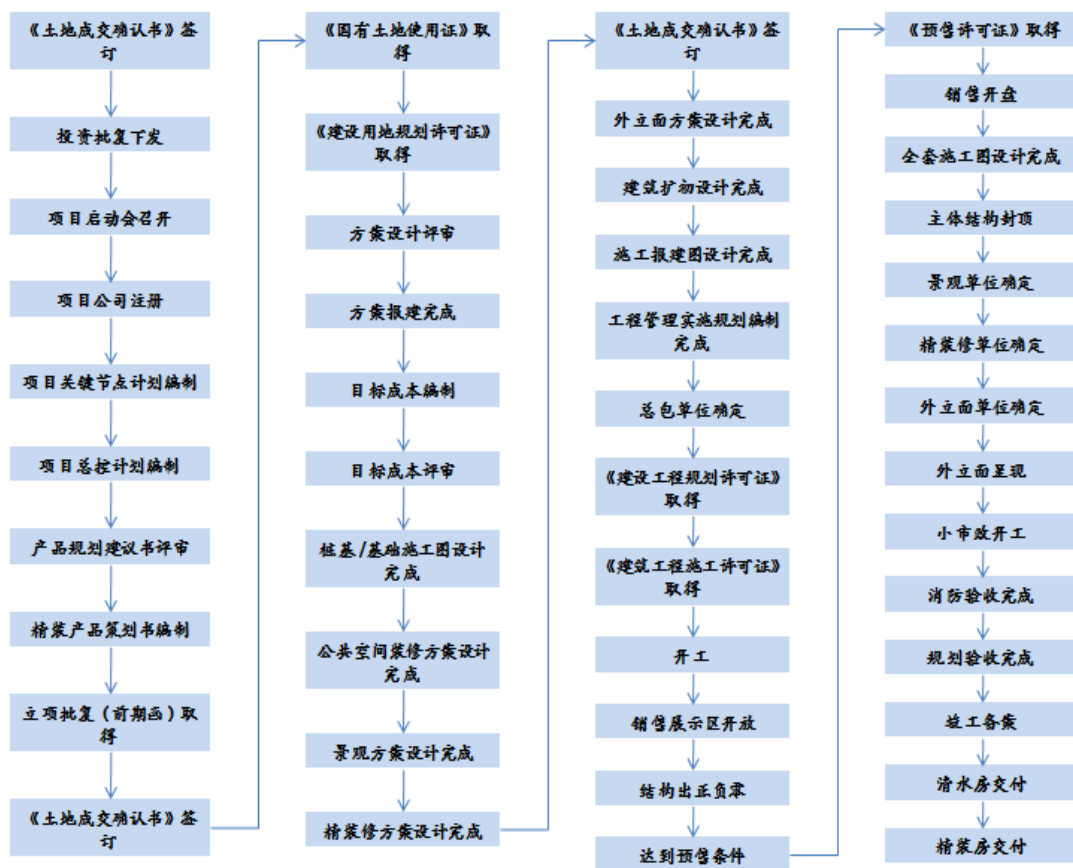
①经营主体及开发资质

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相关建设监理单位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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新开工面积	424.00	1,281.13	1,081.46	1,045.77
竣工面积	659.86	1,716.38	747.16	711.14
权益口径-签约销售面积	91.91	840.35	735.05	761.40
权益口径-签约销售金额	163.41	1,615.96	1,060.93	1,086.99
权益销售单价	1.78	1.92	1.44	1.43

2018 年以来公司销售金额大幅增长，随着项目逐渐开始预售，发行人 2019 年权益口径销售金额已超过过去三年的总和，占华润置地当年权益销售金额的 66.69%，未来随着发行人新获取的项目逐步进入销售阶段，销售占比有望继续提升。

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 2022 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 2022 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	118,524.37	11.37	11.17	98.22	尾盘车位/底商/住宅待售	计划 2023 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	64,155.66	8.37	6.23	74.51	尾盘车位/住宅待售	计划 2023 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	99.96	无	无	是
5	华润置地（沈阳）有限公司	大连常瑞集团有限公司、大连建科建设工程有限公司、中国建筑第五工程局有限公司	沈阳二十四城 3 期	住宅	沈阳市	226,279.44	26.19	26.19	100.00	无	无	是
6	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	18.36	99.80	尾盘车位	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是
7	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	7.77	99.82	尾盘车位	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是
8	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	7.50	96.73	尾盘车位	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是
9	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
10	华润城市交通设施开发	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

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 2022 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
	(沈阳)有限公司											
11	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	63,403.29	12.26	10.31	84.05	住宅、车位	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	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	沈阳万象府一期	住宅	沈阳市	124,877.23	10.61	10.58	99.70	尾盘车位/工具间	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	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	沈阳万象府二期	住宅	沈阳市	119,144.91	9.85	9.85	99.94	尾盘车位	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是
14	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	10.35	95.94	尾盘车位	计划 2022 年末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	204,802.56	21.95	19.71	89.81	车位、商业	计划 2022 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	大连公元九里一期	住宅/商业	大连市	67,052.77	11.49	11.18	97.32	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	444,492.63	47.55	28.14	59.18	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
18	华润置地（山东）发展有限公司	华润建筑有限公司	济南华润城	住宅	济南市	277,056.00	20.59	20.59	100.00	无	无	是
19	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	502,575.80	33.14	32.33	97.56	车位/储藏室/底商	计划 2022 年 2 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 2022 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
20	唐山京润曙光房地产开发有限公司	华润建筑有限公司	万橡府	住宅/商业/车储	唐山市	152,066.32	13.04	13.04	100.00	尾盘底商	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及 2022 年 1 季度回笼资金	是
21	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	126,603.58	11.95	11.80	98.74	尾盘车位、储藏室	计划 2023 年上半年完成尾盘销售及资金回笼	是
22	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	213,809.91	21.59	19.03	88.15	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
23	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	205,564.51	19.17	18.78	97.96	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
24	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	898,518.00	34.66	33.00	95.20	会所别墅和车位	别墅及车位计划 2023 年完成尾盘销售及资金回笼，会所计划 2025 年完成尾盘销售及资金回笼	是
25	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	109,927.74	8.42	5.80	68.86	住宅/底商/车位待售等	计划 2022 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
26	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	1,180,870.00	77.48	73.73	95.16	车位/储藏室	计划 2022 年 2 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
27	北京澜鑫置业有限公司	北京中湾建设有限公司	北京橡树珑湾	住宅/车储	北京市	132,379.00	5.00	4.00	80.00	尾盘车位、住宅	计划 2022 年下半年完成尾盘销售及资金回笼	是
28	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	269,544.00	52.57	20.66	39.31	公寓、写字楼/车位	计划 2024 年完成销售并回笼资金	是
29	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	229,628.00	10.96	10.96	100.00	无	无	是
30	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	42,136.24	5.04	4.92	97.69	剩余产品全部为车位，去化慢	按照销售节奏和进度回款	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 2022 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	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	160,189.94	16.52	16.48	99.73	尾盘车位、储藏室、底商和一套退房住宅	计划 2022 年上半年完成尾盘销售，下半年完成全部资金回笼	是
32	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	226,226.02	22.13	20.95	94.64	车位及零星住宅待售	计划 2024 完成尾盘销售	是
33	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	282,483.22	12.76	11.71	91.77	尾盘车位，以及三套底商。	2021 年继续销售车位和底商，根据销售进度，预计 2023 年全部销售完毕，实现全部资金回笼	是
34	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	201,240.91	7.25	7.25	100.00	尾盘车位	计划 2023 年完成尾盘销售及资金回笼	是
35	温州润祥房地产开发有限公司	宁波建工工程集团有限公司/江苏南通二建集团有限公司	温州滨江万象天地项目	住宅	温州市	433,105.94	11.91	11.89	99.79	尾盘车位/底商/住宅待售	计划 2022 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
36	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	5.94	5.94	100.00	无	无	是
37	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	1,519,861.05	26.11	24.46	93.68	尾盘车位	2025 年四季度	是
38	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
39	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
40	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	111,240.21	10.01	9.31	93.01	车位尾盘未售	计划 2022 年 4 季度完成尾盘销售回款	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 2022 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
41	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	176,488.51	15.20	13.73	90.28	尾盘车位	计划 2025 年完成车位销售	是
42	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	-	4.99	-	-	无	无	是
43	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	469,932.06	17.34	16.60	95.72	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
44	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
45	华润置地（苏州）建设有限公司	舜杰建设（集团）有限公司	苏州太湖新城万象府二期	住宅	苏州市	122,150.26	9.59	9.59	100.00	无	资金全部回笼预计 2022 年 4 季度	是
46	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	资金全部回笼预计 2022 年 4 季度	是
47	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	资金全部回笼预计 2022 年 4 季度	是
48	华润置地（苏州）地产置业有限公司	江苏南通二建建设集团有限公司	悦府东	住宅	苏州市	126,550.73	11.69	11.69	100.00	无	无	是
49	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
50	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/中建七局第二建筑有限公司	紫玥台项目	住宅	合肥市	207,972.06	21.72	19.40	89.33	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

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 2022 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
51	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	218,071.49	18.31	16.84	92.01	尾盘车位及位置不好房源	计划 2023 年销售完毕	是
52	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	122,298.72	12.19	10.32	84.60	尾盘车位及位置不好房源	计划 2023 年销售完毕	是
53	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	297,714.00	10.40	9.31	89.52	尾盘车位	计划 2022 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
54	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	467,055.18	11.33	11.84	104.51	尾盘住宅+车位	2024 年四季度	是
55	华润置地（无锡）开发有限公司	中天建设集团有限公司、中兴建设有限公司	无锡江南府 1 期	住宅	无锡市	229,930.41	16.17	15.95	98.65	车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
56	华润置地（无锡）开发有限公司	江苏南通二建集团有限公司	无锡江南府 2 期	住宅	无锡市	80,043.58	5.60	5.60	100.00	车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
57	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	240,423.10	17.83	17.73	99.41	车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
58	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	63,340.24	3.61	3.46	95.61	车位	计划 2023 年 4 季度完成尾盘销售	是
59	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	138,369.59	15.45	15.11	97.85	尾盘车位和商铺	计划 2022 年清盘	是
60	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	135,374.85	12.70	11.74	92.49	尾盘车位和商铺	计划 2022 年清盘	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 2022 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
61	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	239,051.74	19.76	17.76	89.89	尾盘车位	计划 2025 年完成车位销售	是
62	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	649,299.43	30.13	29.56	98.10	尾盘车位	计划 2023 年完成尾盘销售及资金回笼	是
63	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
64	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	386,100.22	15.13	10.01	66.20	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
65	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
66	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	126,033.17	12.50	11.51	92.07	尾盘车位	计划 2022 年底完成尾盘销售及资金回笼	是
67	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	45,093.09	14.72	4.50	30.56	住宅底商待售	持续销售	是
68	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	61,062.00	5.69	4.88	85.69	待售	计划 2022 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
69	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	36,406.00	6.66	5.27	79.08	待售	计划 2022 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
70	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	171,132.00	31.60	18.36	58.10	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 2022 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
71	南宁润颐万象房地产有限公司	中天建设集团有限公司	悦年华	住宅、商业、养老	南宁市	163,446.00	20.57	13.79	67.03	尾盘车位/底商待售等	持续销售	是
72	广州璟仑房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司广州分公司	华润天合（璟仑）	住宅、商业	广州市	670,192.82	14.14	13.24	93.63	待售	持续销售	是
73	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	-	-
74	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	57,115.74	2.94	1.58	53.74	住宅去化较慢，车位待售	持续销售	是
75	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	349,841.52	32.60	28.39	87.07	尾盘车位	计划 2023 年完成尾盘销售及资金回笼	是
76	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	79,454.16	7.85	4.44	56.59	返迁住宅、办公	根据政府返迁款回笼进度陆续签约	是
77	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	104,960.80	6.37	5.92	92.94	待售	持续销售	是
78	珠海市润地房地产有限公司	中天建设集团有限公司	华润公元九里	住宅	珠海市	141,528.31	5.41	5.41	100.00	无	无	是
79	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	225,472.71	48.09	25.37	52.76	尾盘车位/底商	计划 2028 年完成尾盘销售及资金回笼	是
80	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 1 期	住宅、商业	重庆市	87,566.38	11.39	10.53	92.46	尾盘车位/底商	计划 2022 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 2022 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
81	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	89.89	尾盘车位/底商	计划 2022 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
82	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	14,038.44	14.11	11.82	83.77	尾盘车位/高层住宅	计划 2022 年 2 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
83	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	225,472.71	48.09	25.37	52.76	尾盘车位/底商	计划 2028 年完成尾盘销售及资金回笼	是
84	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	100,679.31	16.99	14.64	86.15	住宅、尾盘车位待售	2022 加快车位销售及未回款清理	是
85	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	56,748.23	6.42	6.22	96.88	住宅、尾盘车位	已清盘完毕，2022 年加快欠款清理	是
86	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	151,443.53	17.23	15.34	89.02	尾盘车位/底商/公寓待售	加快销售回款	是
87	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	232,916.60	15.66	15.66	100.00	无	欠款为分期未到期	是
88	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	60,513.42	10.92	9.50	87.03	未售房源 75 套，其中 74 套为洋房，1 套为高层，目前平原洋房产品为去化难点产品	计划 2022 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
89	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	61,973.70	14.58	9.18	62.98	住宅、车位待售	2022 年加大剩余住宅和车位的销售	是
90	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	尾盘车位		是
91	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	264,248.70	14.32	14.31	99.89	尾盘车位	2022 年 1 季度清盘	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 2022 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
92	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	73,635.54	4.34	4.34	100.00	尾盘车位	2022 年 1 季度清盘	是
93	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	470,641.32	32.50	27.40	84.30	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
94	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	368,983.95	8.06	8.00	99.27	底商	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
95	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	466,649.00	32.50	27.20	83.68	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
96	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	25,181.00	5.90	3.82	64.75	亏损封盘	封盘	是
合计						19,945,436.54	1,436.34	1,238.37				

⑤主要在建项目

截至 2022 年 3 月末，公司总投资金额 30 亿元以上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2022年3月末	投资进度	投资计划（2022年）	投资计划（2023年）	投资计划（2024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	28.59	317,121.00	157,018.64	49.51	50,000.00	60,000.00	50,102.36	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	262,360.80	73.84	22,032.85	71,913.37	6,500.00	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10月	25.62	339,712.39	206,695.67	60.84	49,977.32	46,627.17	42,421.23	股东借款
4	沈阳公元九里项目	沈阳润品房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司、大连金广建设集团有限公司、华润建筑有限公司沈阳分公司	沈阳市	住宅、酒店/持有	2022年5月	2023年7月	51.44	376,708.00	300,760.74	79.84	54,422.72	16,635.51	-	自有资金
5	沈阳时代之城项目	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、2028年6月	108.35	1,393,294.00	450,217.73	32.31	89,068.00	92,190.00	-	自有资金
6	哈尔滨九里芳华	哈尔滨润置房地产开发有限公司	湖北全洲扬子江建设工程有限公司、哈尔滨东辉建筑工程有限公司	哈尔滨市	住宅	2021年9月	2024年8月	35.15	350,000.00	252,122.00	72.03	28,000.00	35,519.00	34,213.00	自有资金/股东借款
7	置地广场1期A6地块	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	济南市	住宅/商业	2017年8月	2022年12月	26.21	426,538.41	359,734.00	84.34	109,064.00	71,734.88	78,059.17	自有资金
8	置地广场2期A2A3地块	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	济南市	住宅/商业	2019年2月	2022年12月	26.46	456,046.87	317,359.00	69.59				自有资金
9	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	2022年6月	35.92	599,595.22	576,894.00	96.21	32,195	5,366	1,685.42	自有资金、开发

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2022年3月末	投资进度	投资计划（2022年）	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	项目建设资金来源
															贷、股东借款
10	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	902,174.00	70.93	91,853.00	127,279.00	115,485.00	自有资金、开发贷、股东借款
11	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	341,018.57	81.37	41,778.14	55,808.97	0.00	自有资金/银行借款/股东借款
12	杭州亚奥城3期	杭州润地亚运村开发有限公司	中建三局集团有限公司		写字楼、购物中心、酒店		2022年6月	26.35	353,340.30	320,862.30	90.81	25,572.54	25,263.69	0.00	
13	臻城幸福里	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	杭州市	住宅	2019年12月	2022年12月	22.42	369,636.84	295,961.90	80.07	4,160.46	552.75	64,000.00	自有资金/银行借款/股东借款/债务融资
		杭州润城房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司		写字楼/商业	2020年4月	2023年3月	27.30	488,932.25	297,548.00	60.86				
14	南通悦府	南通润腾房地产开发有限公司	盐城麦田建设工程（上海）有限公司、启东建筑集团有限公司	南通市	住宅	2020年1月	2022年4月	17.37	350,000.00	300,226.60	85.78	35,548.92	11,982.77	2,536.38	自有资金/银行借款/销售回款/股东借款
15	昆仑府	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	合肥市	住宅	2020年1月	2023年1月	27.24	307,063.84	279,854.72	91.14	15,300.00	9,200.00	6,539.43	自有资金
16	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	阜阳市	住宅/商业/办公	2019年4月	2024年2月	171.62	795,335.00	537,320.40	67.56	138,347.00	80,909.00	0.00	自有资金/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2022年3月末	投资进度	投资计划（2022年）	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	项目建设资金来源
			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												
17	悦景湾	华润置地(苏州)实业有限公司	-	苏州市	住宅	2020年6月	2022年8月	24.81	481,782.92	407,735.80	84.63	67,713.48	24,393.94	0.00	自有资金/股东借款
18	下车门悦府	义乌市润隆商业管理有限公司	越峰建设集团有限公司、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	257,752.96	67.49	132,755.92	133,965.96	113,393.78	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	211,085.38	46.28				
19	蠡湖置地中心项目	无锡润祥房地产开发有限公司	华新建工集团有限公司	无锡市	住宅/商业	2021年6月	2024年12月	21.29	319,450.00	185,143.76	57.96	48,405.36	26,805.11	17,664.61	自有资金
20	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	503,541.00	62.81	61,240.00	107,937.00	76,080.00	自有资金、贷款
21	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	249,011.34	73.86	34,982.00	49,964.00	15,685.00	自有资金/银行借款/股东借款
22	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	776,812.00	44.64	96,313.61	230,000.00	211,899.00	自有资金/股东借款
23	杭城未来中心	杭州润汀商业地产有限公司	华新建工集团有限公司	杭州市	住宅	2021年9月	2024年1月	27.94	598,106.27	443,002.99	74.07	132,773.00	161,217.00	191,000.00	自有资金/银行借款/股东借款
			浙江耀厦控股集团有限公司		住宅、持有公寓	2022年1月	2024年1月	23.46	548,119.40	367,687.03	67.08				

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2022年3月末	投资进度	投资计划（2022年）	投资计划（2023年）	投资计划（2024年）	项目建设资金来源
			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	128,486.55	66.28				
			暂未定		商业	/	2025年1月	41.56	638,121.90	295,173.14	46.26				
24	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2月	11.03	345,626.89	119,590.33	34.60	165,516.00	45,740.00	14,780.57	自有资金/股东借款
25	南宁置地广场	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	南宁市	住宅	2017年10月	2023年1月	62.88	420,362.77	367,575.12	87.44	55,927.04	41,706.25	6,586.32	自有资金&股东借款/银行借款
26	柳州静兰项目	柳州轨道润置业发展有限公司	深圳华创建筑装饰股份有限公司	柳州市	住宅、别墅、公寓	2020年4月	2024年8月	116.05	722,569.00	454,561.00	62.91	30,626.14	19,959.15	61,000.00	自有资金&股东借款
27	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	柳州市	住宅、商业、酒店	2019年4月	2025年7月	95.29	463,664.00	268,754.00	57.96	45,151.07	46,541.19	25,135.33	自有资金&股东借款
28	南宁二十四城	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	南宁市	住宅、商业、公寓	2018年10月	2022年10月	81.02	390,000.00	327,249.00	83.91	53,798.37	7,002.62	837.43	自有资金&股东借款/银行借款
29	佛山市顺德区陈村建设大厦西侧住宅项目	佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	中建八局第二建设有限公司	佛山市	住宅、商业、车位	2021年8月	2023年7月	39.28	975,944.30	685,749.46	70.27	77,436.64	135,123.63	78,965.00	自有资金&股东借款
30	珠海市高新区华润银行总部综合项目	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/酒店	2021年9月	2023年7月	35.96	667,000.00	164,300.00	24.63	333,500.00	169,100.00	58,901.00	自有资金&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2022年3月末	投资进度	投资计划(2022年)	投资计划(2023年)	投资计划(2024年)	项目建设资金来源
31	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	2023年3月	86.28	1,562,942.00	604,323.98	38.67	167,920.79	262,026.44	165,874.20	自有资金/银行借款/股东借款
32	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	233,597.17	67.10	25,275.00	24,201.00	37,309.00	自有资金&股东借款
33	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	193,000.00	23.88	407,528.00	54,581.00	145,361.00	自有资金&股东借款
34	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	289,802.75	62.73	46,438.84	33,654.89	21,054.06	总部借款/注册资本金
35	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	397,556.51	51.82	164,132.48	138,457.17	48,233.50	股东借款
36	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
37	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
38	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
39	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	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2022年3月末	投资进度	投资计划(2022年)	投资计划(2023年)	投资计划(2024年)	项目建设资金来源
	控 II) 1 期 DK8														
40	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
41	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	2021年6月	30.16	356,400.00	257,241.00	72.18	53,729.53	35,295.06	7,456.08	股东借款
42	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	217,526.85	27.83	146,545.32	98,741.99	133,396.12	股东借款/银行借款
43	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	187,912.41	34.34	68,700.00	88,800.00	46,495.56	股东借款
44	西安沣西115亩	西安润新房地产有限公司	中建七局第四建筑有限公司	西安市	住宅	2021年7月	2023年10月	28.26	424,635.07	264,857.79	62.37	46,381.66	58,552.38	16,870.43	自有资金
45	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	280,914.36	55.26	63,373.00	67,439.00	77,638.43	总部借款/注册资本金
46	翡翠城项目	武汉美丰采房地产有限公司	-	武汉市	住宅/底商	2015年	2023年	82.05	656,595.44	620,233.66	94.46	34,178.73	20,800.06	11,350.06	自有资金/银行借款
47	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	234,814.00	68.48	31,183.00	34,754.00	35,989.00	自有资金/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2022年3月末	投资进度	投资计划(2022年)	投资计划(2023年)	投资计划(2024年)	项目建设资金来源
48	鄂州梧桐湖1期A(广家洲)	湖北广家洲投资有限公司		鄂州市	小高层, 合院, 叠拼	2018年12月	2023年12月	20.23	369,109.52	119,373.94	32.34	39,404.27	41,351.28	65,475.00	银行借款/股东借款
49	武汉二十四城1期	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	武汉市	住宅	2020年	2022年11月	46.43	368,096.97	264,825.01	71.94	48,999.61	40,782.08	27,188.00	自有资金/银行借款/股东借款
50	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	713,980.00	67.66	100,628.34	87,562.30	97,155.76	自有资金/股东借款/银行借款
51	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	248,864.00	63.67	68,903.00	64,848.00	19,295.00	股东借款
52	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	287,189.00	40.66	81,587.00	107,080.00	152,886.00	自有资金/股东借款
53	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	163,611.03	54.54	69,569.71	63,208.89	14,696.03	自有资金
54	东莞万象府	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	东莞市	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	2019年12月	2022年10月	53.00	791,331.00	616,990.37	77.97	138,023.64	14,013.96	3,597.27	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2022年3月末	投资进度	投资计划(2022年)	投资计划(2023年)	投资计划(2024年)	项目建设资金来源
55	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	194,229.00	38.90	69,534.00	104,687.00	28,000.00	自有资金/债务融资
56	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	778,009.96	84.52	74,931.00	63,671.00	14,929.00	自有资金
57	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	227,059.58	61.37	29,807.79	12,319.88	5,100.65	自有资金/银行借款
58	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	275,524.00	30.73	140,732.62	119,582.32	102,800.00	自有资金
59	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	1,020,000.00	611,184.00	59.92	170,094.11	137,799.61	69,053.61	自有资金
60	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	374,465.00	43.83	201,788.00	196,994.00	64,533.00	自有资金
61	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	320,533.68	15.57	109,052.86	244,557.30	243,853.65	自有资金
62	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	224,089.84	72.47	56,650.35	42,586.53	24,105.59	自有资金/银行借款/股东借款
合计								2,844.57	37,927,277.75	21,573,048.82		4,741,190.24	4,158,075.22	2,947,173.85	

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 2022 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 2022 年 3 月末	投资计划（2022 年）	投资计划（2023 年）	投资计划（2024 年）	批文情况
1	宁波市项目	宁波润盛房地产开发有限公司	住宅/商业	自有资金/银行借款/股东借款	2022 年 4 月-2024 年 8 月	342,882.00	113,266.61	258,073.00	51,145.00	34,697.00	部分获取
2	郑州金水东路项目	郑州启润房地产开发有限公司	综合体	自有资金/股东借款	2021 年 10 月-2026 年 6 月	1,404,797.00	695,299.04	85,419.00	278,702.00	185,199.00	部分获取
3	郑州北龙湖	郑州华泓房地产开发有限公司	住宅	自有资金/股东借款	2021 年 11 月-2024 年 12 月	408,505.64	102,611.60	38,421.00	38,298.00	56,346.00	部分获取
4	长沙市上	长沙润城房地产开发有限公司	购物中心	自有资金/银行借款/股东借款/信托融资等	2021 年 6 月-2024 年 12 月	323,315.00	132,332.00	10,469.00	42,415.00	52,985.00	部分获取
合计						2,479,499.64	1,043,509.25	392,382.00	410,560.00	329,227.00	

⑦土地储备

截至 2022 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，公司主要土地储备情况（预计总投资额大于 30 亿元）见下表：

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	取得时间	拟建项目类别	占地面积	预计总投资金额	出让金总额	截至 2022 年 3 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源
1	桐城委 2020-29 地块	桐乡市	2021 年 1 月	住宅/商业	13.54	484,541.00	170,800.00	170,800.00	-
2	申花单元 GS0407-R21-06 地块	杭州市	2021 年 12 月	住宅	4.90	402,000.00	284,200.00	51,839.00	自有资金、股东借款、开发贷
3	杭州市拱墅区申花单元 GS0407-B1/B2/S2-15、	杭州市	2021 年 12 月	住宅、写字楼、购物中心	16.28	1,529,454.31	943,325.00	471,662.50	自有资金、股东借款、开发贷

序号	地块名称	地块所在地	取得时间	拟建项目类别	占地面积	预计总投资金额	出让金总额	截至 2022 年 3 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源
	GS0407-R21/B1/B2-14、GS0407-R21-13 地块								
合计					34.71	2,415,995.31	1,398,325.00	694,301.50	

⑧报告期内发行人拿地情况

报告期内，公司新增土地储备情况如下：

单位：个、万平方米、亿元、元/平方米

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新拓展项目	4	30	29	33
权益口径新增土地储备面积	116.79	829.36	765.15	829.61
权益口径新增土地购置支出金额	151.81	1,202.17	802.99	403.65
权益新增土地楼面均价	12,999	14,495	10,495	4,866

其中，截至 2022 年 3 月末，土地出让金未缴纳完毕的项目情况如下表所示，后续土地出让金资金来源主要为自有资金和/或股东借款，发行人承诺本次公司债券募集资金不用于支付土地款。具体情况如下：

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	拟建项目类别	土地面积	出让金总额（全口径）	截至 2022 年 3 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源
1	东莞市 2021WR020 号地块	东莞市	住宅/商业	14.41	560,762.00	280,381.00	自有资金/股东借款

序号	地块名称	地块所在地	拟建项目类别	土地面积	出让金总额 (全口径)	截至 2022 年 3 月末已交出让金	后续出让金计划及 资金来源
2	南京市秦淮区南部新城应天东街以南、大明路以东地块	南京市	住宅	2.24	232,000.00	116,000.00	自有资金/股东借款
3	善土储 B2021-35	嘉兴市	住宅/回购房	4.08	72,179.00	36,450.33	自有资金/股东借款
4	合肥市包河区葛大店综合体项目	合肥市	住宅/商业	18.54	415,333.24	103,833.31	自有资金/股东借款
5	上海市黄浦区南房士林二期项目	上海市	住宅	9.35	645,500.00	88,605.77	自有资金/旧改贷融资
6	杭州市拱墅区申花住宅项目	杭州市	住宅	4.87	284,193.00	28,987.69	自有资金/股东借款
7	杭州市拱墅区华丰造纸厂商住项目	杭州市	住宅/商业/办公	16.28	943,325.00	188,665.00	自有资金/股东借款
8	宁波市鄞州区王隘住宅项目	宁波市	住宅/商业	4.78	226,533.22	11,326.66	自有资金/股东借款
9	桐乡杨家门二期项目	嘉兴市	住宅/商业	13.54	170,800.00	34,200.00	自有资金/股东借款
10	佛山市顺德区大良街道云近东区东乐路以南、桂峰路以东地块	佛山市	住宅/商业	24.79	386,000.00	193,000.00	自有资金
11	中央公园 206 亩	重庆市	住宅	13.70	156,000.00	28,927.00	注册资本金和总部借款
合计				126.58	4,092,625.46	1,110,376.76	

（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 758,690 万元、609,484 万元、531,006 万元和 96,469 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 2022 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	2022 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	2022 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)。

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。2021 年度及 2022 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	2022 年 1-3 月	占比	2021 年	占比
工程施工	100,636	97.84%	770,801	99.57%
设计服务	192	0.19%	601	0.08%
建材销售	2,033	1.98%	2,746	0.35%
总计	102,860	100.00%	774,148	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
2022 年 1-3 月	1	湖南轩腾劳务有限公司	1,998	2.13
	2	浙江建鑫建筑劳务有限公司	1,478	1.58
	3	深圳市永成装饰工程有限公司	1,412	1.51
	4	天马建设集团有限公司	1,410	1.50
	5	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	1,218	1.30
2021 年度	1	北京中铁建工物资有限公司	21,695	2.79
	2	绿色(福州)供应链管理有限公	15,814	2.03

年度	序号	供应商名称	采购额	占主营业务成本比例
		司		
	3	杭州国裕国际贸易有限公司	14,977	1.93
	4	四川恒润昌劳务有限公司	14,016	1.80
	5	北京优高雅装饰工程有限公司	12,022	1.55

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	2022 年 1-3 月	2021 年
新签合同金额	65,509	861,422
在手合同金额	1,521,553	2,070,209

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。

A. 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。

B. 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。

C. 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%。

D. 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%。

E. 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。

(3) 发行人房地产业务合规经营情况

①关于是否涉及闲置土地

A. 报告期内,发行人及下属公司未曾收到有关自然资源部发出的《闲置土地认定书》(政府原因除外),不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形;发行人及下属公司未曾收到有关自然资源部发出的《调查通知书》,不存在正在被(立案)调查的情况。

B. 经查询中华人民共和国自然资源部网站及各核查房地产项目所在区域的自然资源部门网站的公开信息或相关信用信息公示网站,除政府原因外,发行人及其下属公司报告期内列入核查范围的其他房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到重大行政处罚或正在被(立案)调查情形。

②关于是否涉及炒地行为

A. 报告期内,公司及其下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上(不含土地价款)的房地产开发项目对外转出的行为。

B. 经查询中华人民共和国自然资源部网站及各核查房地产项目所在区域的

自然资源管理部门网站的公开信息或相关信用信息公示网站，前述公开信息不存在报告期内公司及其下属公司因炒地行为受到自然资源部的行政处罚或（立案）调查的情况。

③关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

A. 报告期内，公司及其下属公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得商品住房预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及房屋价格，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售受到行政处罚的情况。

B. 报告期内，公司及其下属公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张受到行政处罚的情况。

C. 经查询中华人民共和国自然资源部网站及各核查房地产项目所在区域的自然资源管理部门网站的公开信息或相关信用信息公示网站，前述公开信息不存在报告期内公司及其下属公司因捂盘惜售、哄抬房价行为受到自然资源部的行政处罚或（立案）调查的情况。

④相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：关于华润置地控股有限公司房地产业务的自查报告已真实、准确、完整地披露了华润置地控股在报告期内（自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日）的房地产开发项目情况，华润置地控股在自查范围内不存在因土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行被行政处罚或正在被（立案）调查等影响本期债券发行的情况。如华润置地控股在自查范围内因存在未披露的土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的影响本期债券发行的违法违规行为，给华润置地控股和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，公司主营业务和经营性资产未发生实质性变更情况。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在对生产经营和偿债能力产生重大不利影响的媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 财务会计信息

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。

本募集说明书摘要中的财务数据来源于发行人 2019 年、2020 年、2021 年经审计的财务报告及 2022 年一季度公司合并及单体内部报表。本募集说明书摘要中 2019、2020 及 2021 年度所引用的财务会计数据分别来源于 2019、2020 及 2021 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 2019 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、2019 年度公司及合并利润表、现金流量表和所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了安永华明（2020）审字第 61340207_H07 号标准无保留意见的审计报告；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、现金流量表和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、现金流量表和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。

发行人 2019—2021 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 2019 年度、2020 年度和 2021 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。

一、会计政策、会计估计调整对财务报表的影响

（一）会计政策变更及影响

1. 2019 年度会计政策变更及影响

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；发行人相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

2. 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。

3. 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（指定）	9,304
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
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				-
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
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	-	-	-	-
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：

①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；

②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；

③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：

①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；

②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；

③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；

④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

	报表数	假设按原准则	影响
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
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。

（二）会计追溯调整

在编制 2019 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 2019 年年初合并股东权益增加人民币 182,856,329.11 元。其中属于母公司的权益增加人民币 42,358,931.20 元，少数股东权益增加人民币 140,497,397.91 元。

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。

二、合并报表范围的变化

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：

（一）2019 年度合并报表范围变化情况

2019 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	四川德铭养老服务有限公司	51%	新设立
2	大连润海房地产有限公司	100%	新设立
3	大连润品房地产有限公司	100%	新设立
4	杭州润城房地产开发有限公司	100%	新设立
5	湛江市润投房地产有限公司	100%	新设立
6	柳州润柳置业开发有限公司	60%	新设立
7	东莞市万象松湖房地产有限公司	100%	新设立
8	汕尾市润兴房地产开发有限公司	51%	新设立
9	惠州市润佳发展有限公司	80%	新设立
10	崇左市润投房地产有限公司	51%	新设立
11	珠海市润地房地产有限公司	100%	新设立
12	深圳市华润润城发展有限公司	54%	新设立
13	汕头市润弘地产发展有限公司	100%	新设立
14	东莞市润合房地产有限公司	100%	新设立
15	武汉润展房地产开发有限公司	100%	新设立
16	北京澜鑫置业有限公司	100%	新设立
17	石家庄润联房地产开发有限公司	100%	新设立
18	太原润辰房地产开发有限公司	65%	新设立

序号	企业名称	持股比例（%）	新纳入合并范围的原因
19	张家口润欣房地产开发有限公司	100%	新设立
20	青岛润置联合投资有限公司	79%	新设立
21	北京润源置业有限公司	100%	新设立
22	彭州润璟房地产开发有限公司	100%	新设立
23	宜宾润汇房地产开发有限公司	100%	新设立
24	贵阳润林置业有限公司	100%	新设立
25	兰州润和置地有限公司	100%	新设立
26	上海有巢优厦房屋租赁有限公司	100%	新设立
27	润沃房地产开发经营（上海）有限公司	100%	新设立
28	武汉润济健康养老管理有限公司	60%	新设立
29	华润置地（常州）物业服务有限公司	51%	新设立
30	常州润泓房地产开发有限公司	70%	新设立
31	合肥润创房地产开发有限公司	51%	新设立
32	南通润腾房地产开发有限公司	51%	新设立
33	华润置地城市更新（深圳）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。

2019 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	广州市润禾置业有限公司	广州市	房地产业	于 2019 年 3 月 18 日通过增资引入广州隼耀房地产开发有限公司和广州峻茂房地产开发有限公司，导致股权被稀释为 40%，丧失对子公司的控制权
2	广州市润意房地产开发有限公司	广州市	房地产业	于 2019 年 9 月 29 日通过增资引入广州安翠实业发展有限公司，导致股权被稀释为 50%，丧失对子公司的控制权

（二）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
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

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
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 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

（三）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

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
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	广东省润投资咨询有限公司	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
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

序号	公司名称	注册地址	业务性质	不再纳入合并范围原因
				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

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）公司报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	5,780,649	6,322,927	4,950,961	3,046,985
交易性金融资产	54,178	106,744	-	-
应收票据	271,862	232,784	221,617	226,223
应收账款	303,938	387,285	365,315	325,637
预付款项	1,134,323	501,463	951,298	927,495
其他应收款	12,304,506	9,619,744	10,016,816	6,636,160
存货	24,388,148	23,355,164	21,033,784	16,290,199
合同资产	51,682	117,833	-	-
一年内到期的非流动资产	25,702	29,616	-	-
其他流动资产	1,931,988	1,409,106	1,121,205	718,639
流动资产合计	46,246,973	42,082,666	38,660,996	28,171,338
非流动资产：				
债权投资	200	200	-	-
可供出售金融资产	-	-	189,046	176,483
长期应收款	707,475	887,799	1,051,881	309,432
长期股权投资	4,023,071	3,923,829	3,131,681	2,231,030
其他非流动金融资产	73,949	37,922	-	-
其他权益工具投资	216,547	216,719	-	-
投资性房地产	3,139,909	3,089,895	1,907,552	1,125,439
固定资产	165,114	161,310	152,575	40,694

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
在建工程	198,895	147,262	78,641	56,028
无形资产	253,297	246,726	243,374	174,805
使用权资产	142,501	150,193	-	-
长期待摊费用	69,416	71,491	62,000	56,284
递延所得税资产	252,345	237,320	294,432	204,795
其他非流动性资产	3,703	9,955	3,498	1,128
非流动资产合计	9,246,423	9,180,622	7,114,681	4,376,117
资产总计	55,493,396	51,263,288	45,775,677	32,547,455
流动负债：				
短期借款	371,738	318,480	90,000	30,000
应付票据	1,506,377	1,559,344	1,656,332	1,277,833
应付账款	3,158,499	3,461,874	2,482,017	1,223,655
预收款项	4,206	80,950	12,065,903	8,213,487
合同负债	11,166,835	10,200,612	-	-
应付职工薪酬	22,942	37,658	24,285	17,869
应交税费	783,854	653,972	840,358	765,023
其他应付款	20,062,398	17,898,206	17,753,633	12,227,301
一年内到期的非流动负债	1,486,465	854,918	189,950	170,913
其他流动负债	1,137,258	1,044,758	-	-
流动负债合计	39,700,571	36,110,771	35,102,477	23,926,083
非流动负债：				
长期借款	2,568,504	1,692,631	2,041,713	700,183
应付债券	2,149,852	1,847,752	948,229	398,844
租赁负债	119,383	147,345	-	-
长期应付款	433,624	1,552,150	96,791	39,000
递延收益	9,242	8,447	6,580	-
递延所得税负债	166,418	136,617	22,697	4,152
非流动负债合计	5,447,023	5,384,941	3,116,010	1,142,179

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
负债合计	45,147,595	41,495,713	38,218,487	25,068,261
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	-	-	-	500,000
其他综合收益	13,522	13,522	3,023	2,995
盈余公积	71,363	71,363	64,933	42,220
未分配利润	2,249,752	2,176,538	1,226,315	913,763
归属于母公司所有者权益合计	4,334,637	4,261,423	3,294,270	3,458,978
少数股东权益	6,011,165	5,506,152	4,262,919	4,020,216
所有者权益合计	10,345,802	9,767,575	7,557,190	7,479,194
负债和所有者权益合计	55,493,396	51,263,288	45,775,677	32,547,455

（二）公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	945,142	10,417,016	5,878,093	4,271,925
减：营业成本	785,979	8,493,357	4,485,902	2,735,585
税金及附加	36,089	219,445	275,583	413,057
销售费用	31,303	270,687	231,798	157,180
管理费用	50,371	267,397	182,860	134,973
财务费用	(54,013)	(156,261)	(148,206)	(140,120)
其中：利息费用	34,856	153,419	128,863	30,888
利息收入	90,256	318,008	286,380	177,922
加：其他收益	1,460	4,420	2,345	418
投资收益	30,288	201,184	47,395	95,978
其中：对联营企业和合营企业投资收益	28,580	194,191	42,077	87,297
公允价值变动收益	71	266	-	-
信用减值损失	-	(22)	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产减值损失	-	(226,273)	(210,114)	(57,730)
资产处置损益	(13)	12,806	22	(35)
二、营业利润	127,218	1,314,772	689,802	1,009,881
加：营业外收入	939	4,873	5,691	3,279
减：营业外支出	242	5,689	2,364	3,442
三、利润总额	127,915	1,313,956	693,130	1,009,718
减：所得税	29,288	329,935	200,158	259,562
四、净利润	98,627	984,021	492,971	750,156
其中：归属于母公司净利润	73,214	781,922	323,697	400,492
少数股东损益	25,413	202,099	169,274	349,664

（三）公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	2,247,486	9,786,031	9,228,688	7,183,901
收到其他与经营活动有关的现金	55,758	12,557	14,616	3,807
经营活动现金流入小计	2,303,244	9,798,587	9,243,305	7,187,708
购买商品、接受劳务支付的现金	2,841,257	10,077,168	7,371,629	6,111,848
支付给职工以及为职工支付的现金	121,487	455,632	339,876	232,005
支付的各项税费	237,795	955,892	848,271	786,934
支付其他与经营活动有关的现金	46,025	243,399	191,903	35,852
经营活动现金流出小计	3,246,564	11,732,090	8,751,679	7,166,639
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	(943,320)	(1,933,503)	491,626	21,069
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	52,565	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	7,259	5,318	8,039
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	-	12,807	55	615

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与投资活动有关的现金	477,207	3,592,893	1,876,174	544,875
投资活动现金流入小计	529,772	3,612,959	1,881,546	553,529
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,973	1,326,979	783,012	712,890
投资支付的现金	160,384	598,254	838,306	1,181,701
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	9,223
支付其他与投资活动有关的现金	1,301,016	2,679,897	5,133,013	2,565,722
投资活动现金流出小计	1,524,373	4,605,634	6,982,899	4,469,536
投资活动使用的现金流量净额	(994,601)	(992,675)	(5,101,352)	(3,916,007)
三、筹资活动产生现金流量				
发行永续债收到的现金	-	-	-	500,000
子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,069,232	-	-
发行债券收到的现金	300,000	1,300,000	550,000	400,000
取得借款收到的现金	1,101,923	471,608	2,445,144	775,160
收到其他与筹资活动有关的现金	2,026,352	5,813,900	9,471,067	6,068,491
筹资活动现金流入小计	3,428,274	8,654,740	12,466,210	7,743,651
偿还永续债支付的现金	-	-	500,000	-
偿还债务所支付的现金	172,791	592,210	976,878	564,677
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	33,685	315,506	319,653	305,205
支付其他与筹资活动有关的现金	1,829,177	3,447,525	4,218,570	1,725,773
筹资活动现金流出小计	2,035,652	4,355,241	6,015,101	2,595,656
筹资活动产生的现金流量净额	1,392,622	4,299,498	6,451,110	5,147,995
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1	43	(165)	115
五、现金及现金等价物净增加额	(545,298)	1,373,363	1,841,218	1,253,171
加：年初现金及现金等价物余额	6,233,544	4,860,181	3,018,963	1,750,547
六、期末现金及现金等价物余额	5,688,246	6,233,544	4,860,181	3,003,718

（四）公司报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	2,481,490	3,068,106	3,302,822	1,167,948
应收账款	10,509	10,545	-	-
预付账款	315	249	161	6
其它应收款	24,660,652	22,817,359	18,789,110	8,772,665
一年内到期的非流动资产	25,806	26,316	-	-
其它流动资产	5,504	7,883	8,076	585
流动资产合计	27,184,275	25,930,458	22,100,169	9,941,204
非流动资产：				
债权投资	200	200	-	-
可供出售金融资产	-	-	100	-
长期应收款	308,108	334,424	788,700	136,111
长期股权投资	7,591,360	7,135,981	6,790,327	6,265,856
固定资产	562	611	472	71
使用权资产	1,790	2,439	-	-
无形资产	2,632	2,812	2,028	8
长期待摊费用	407	438	565	-
递延所得税资产	-	-	749	-
其他非流动资产	6,075	4,874	949	205
非流动资产合计	7,911,133	7,481,779	7,583,889	6,402,251
资产总计	35,095,409	33,412,237	29,684,058	16,343,455
流动负债：				
短期借款	100,000	80,000	20,000	-
应付账款	-	954	-	46
应付职工薪酬	1,416	7,611	1,821	1,895
应交税费	9,579	16,828	9,226	4,877

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	29,304,218	28,028,083	26,115,886	13,102,731
一年内到期的非流动负债	399,585	402,256	-	-
流动负债合计	29,814,797	28,535,732	26,146,933	13,109,549
非流动负债：				
长期借款	96,280	46,280	40,000	-
应付债券	2,149,852	1,847,752	948,229	398,844
租赁负债	77	81	-	-
长期应付款	407,997	369,565	-	-
非流动负债合计	2,654,206	2,263,677	988,229	398,844
负债合计	32,469,003	30,799,409	27,135,162	13,508,393
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	48,364	48,364	41,934	19,221
未分配利润	435,193	421,615	364,114	172,992
其他权益工具	-	-	-	500,000
所有者权益合计	2,626,406	2,612,828	2,548,896	2,835,062
负债和所有者权益总计	35,095,409	33,412,237	29,684,058	16,343,455

（五）公司报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业收入	-	10,721	8,916	-
减：营业成本	-	11,735	8,570	-
税金及附加	730	3,192	1,598	460
销售费用	-	-	-	29
管理费用	11,532	78,465	60,265	25,595
财务费用	(27,708)	(84,172)	(57,933)	(43,632)
其中：利息费用	73,083	405,850	179,131	28,381

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
利息收入	100,778	494,995	238,294	72,096
加：其他收益	191	7	-	-
投资收益	1,851	63,175	229,801	116,384
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,851	34,966	77,991	90,436
二、营业利润	17,487	64,683	226,216	133,932
加：营业外收入	-	149	255	-
减：营业外支出	-	-	34	-
三、利润总额	17,487	64,832	226,437	133,932
减：所得税费用	3,909	531	(686)	4,392
四、净利润	13,578	64,301	227,123	129,540

（六）公司报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
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	35	9,451	-	-
收到的税费返还	271	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	36	67,896	25,872	184
经营活动现金流入小计	342	77,347	25,872	184
购买商品、接受劳务支付的现金	-	3,518	-	232
支付给职工以及为职工支付的现金	13,908	62,123	56,051	15,236
支付的各项税费	17,074	20,164	20,777	3,356
支付其他与经营活动有关的现金	7,066	50,228	15,340	5,531
经营活动现金流出小计	38,048	136,034	92,168	24,355
经营活动使用的现金流量净额	(37,706)	(58,687)	(66,296)	(24,172)
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	145,151	52,007	73,020
收到其他与投资活动有关的现金	451,998	450,225	93,520	72,107

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
投资活动现金流入小计	451,998	595,376	145,527	145,128
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,721	6,325	4,260	285
投资支付的现金	444,888	525,658	571,308	766,382
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	30,378
支付其他与投资活动有关的现金	2,027,571	3,579,886	10,506,931	3,956,909
投资活动现金流出小计	2,474,180	4,111,869	11,082,499	4,753,954
投资活动使用的现金流量净额	(2,022,182)	(3,516,493)	(10,936,972)	(4,608,827)
三、筹资活动产生现金流量				
取得借款收到的现金	120,000	129,200	160,000	50,000
发行永续债收到的现金	-	-	-	500,000
发行债券收到的现金	300,000	1,300,000	550,000	400,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,120,544	2,209,691	13,174,493	4,818,519
筹资活动现金流入小计	1,540,544	3,638,891	13,884,493	5,768,519
偿还永续债支付的现金	-	-	500,000	-
偿还债务支付的现金	50,000	62,920	100,000	50,000
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	17,272	65,090	38,316	26,067
支付其他与筹资活动有关的现金	-	170,418	108,034	-
筹资活动现金流出小计	67,272	298,428	746,350	76,067
筹资活动产生的现金流量净额	1,473,273	3,340,463	13,138,143	5,692,452
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	(586,616)	(234,717)	2,134,875	1,059,453
加：年初现金及现金等价物余额	3,068,106	3,302,822	1,167,948	108,495
五、期末现金及现金等价物余额	2,481,490	3,068,106	3,302,822	1,167,948

四、报告期内主要财务指标

项目	2022 年 3 月 31 日/2022 年 1-3 月	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（亿元）	5,549.34	5,126.33	4,577.57	3,254.75

项目	2022 年 3 月 31 日/2022 年 1-3 月	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总负债（亿元）	4,514.76	4,149.57	3,821.85	2,506.83
全部债务（亿元）	808.29	627.31	492.62	257.78
所有者权益（亿元）	1,034.58	976.76	755.72	747.92
营业总收入（亿元）	94.51	1,041.70	587.81	427.19
利润总额（亿元）	12.79	131.40	69.31	100.97
净利润（亿元）	9.86	98.40	49.30	75.02
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	9.86	68.98	44.22	74.38
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.32	78.19	32.37	40.05
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-94.33	-193.35	49.16	2.11
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-99.46	-99.27	-510.14	-391.60
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	139.26	429.95	645.11	514.80
流动比率	1.16	1.17	1.10	1.18
速动比率	0.55	0.52	0.50	0.50
资产负债率（%）	81.36	80.95	83.49	77.02
扣除预收款项和合同负债后的资产负债率（%）	61.23	60.89	57.13	51.79
债务资本比率（%）	43.86	39.11	39.46	25.63
营业毛利率（%）	16.84	18.47	23.68	35.96
平均总资产回报率（%）	0.30	3.02	2.10	3.78
加权平均净资产收益率（%）	0.98	11.36	6.56	11.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.98	7.96	5.88	11.10
EBITDA（亿元）	16.59	153.68	86.33	105.35
EBITDA 全部债务比（%）	2.05	24.50	17.52	40.87
EBITDA 利息倍数	3.35	6.90	4.12	10.46
应收账款周转率（次）	2.73	27.68	17.01	14.48
存货周转率（次）	0.03	0.38	0.24	0.19

注：2022 年一季度数据均未年化处理。

上述财务指标计算方法：

1. 全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债

2. 流动比率 = 流动资产 / 流动负债

3. 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

4. 资产负债率 (%) = 负债总计 / 资产总计 × 100%

5. 扣除预收款项和合同负债后的资产负债率 (%) = (负债总计 - 预收款项 - 合同负债) / 资产总计 × 100%

6. 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%

7. 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%

8. 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算

9. EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)

10. EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%

11. EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)

12. 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款

13. 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货

五、发行人 2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月财务数据

(一) 发行人 2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月合并财务报表

发行人 2022 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,202,851	6,322,927
交易性金融资产	55,160	106,744
应收票据	254,316	232,784

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	356,159	387,285
预付款项	1,452,882	501,463
其他应收款	14,715,521	9,619,744
存货	23,999,234	23,355,164
合同资产	53,306	117,833
一年内到期的非流动资产	-	29,616
其他流动资产	1,404,589	1,409,106
流动资产合计	49,494,018	42,082,666
非流动资产：		
债权投资	200	200
长期应收款	350,286	887,799
长期股权投资	4,520,512	3,923,829
其他权益工具投资	201,198	216,719
其他非流动金融资产	37,978	37,922
投资性房地产	3,313,943	3,089,895
固定资产	166,846	161,310
在建工程	184,589	147,262
使用权资产	189,462	150,193
无形资产	252,170	246,726
长期待摊费用	70,575	71,491
递延所得税资产	253,539	237,320
其他非流动资产	11,808	9,955
非流动资产合计	9,553,106	9,180,622
资产总计	59,047,124	51,263,288
流动负债：		
短期借款	259,119	318,480
应付票据	1,405,635	1,559,344
应付账款	3,479,243	3,461,874

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
预收款项	6,047	80,950
合同负债	10,681,213	10,200,612
应付职工薪酬	19,020	37,658
应交税费	685,968	653,972
其他应付款	22,188,683	17,898,206
一年内到期的非流动负债	899,228	854,918
其他流动负债	1,085,974	1,044,758
流动负债合计	40,710,131	36,110,771
非流动负债：		
长期借款	3,305,781	1,692,631
应付债券	2,769,997	1,847,752
租赁负债	143,663	147,345
长期应付款	770,918	1,552,150
递延收益	9,080	8,447
递延所得税负债	180,848	136,617
非流动负债合计	7,180,286	5,384,941
负债合计	47,890,417	41,495,713
所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,000,000	2,000,000
其他综合收益	12,125	13,522
盈余公积	71,363	71,363
未分配利润	2,686,225	2,176,538
归属于母公司所有者权益合计	4,769,713	4,261,423
少数股东权益	6,386,994	5,506,152
所有者权益合计	11,156,707	9,767,575
负债和所有者权益总计	59,047,124	51,263,288

发行人 2022 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	4,446,880	3,223,547
减：营业成本	3,502,703	2,553,719
税金及附加	138,414	91,748
销售费用	69,380	109,056
管理费用	86,518	122,837
财务费用	-114,513	-86,023
其中：利息费用	127,496	147,054
利息收入	136,131	237,501
加：其他收益	4,362	3,697
投资收益（损失以“-”号填列）	121,990	20,760
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	109,503	19,145
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	79	380
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4	-19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	890,804	457,028
加：营业外收入	2,254	1,948
减：营业外支出	1,176	2,353
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	891,883	456,623
减：所得税费用	230,968	112,992
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	660,915	343,632
其中：归属于母公司所有者的净利润	509,687	252,543
少数股东损益	151,229	91,089

发行人 2022 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
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	4,750,848	4,291,817
收到其他与经营活动有关的现金	374,641	10,296

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
经营活动现金流入小计	5,125,489	4,302,113
购买商品、接受劳务支付的现金	5,303,562	5,199,082
支付给职工以及为职工支付的现金	150,187	194,068
支付的各项税费	312,389	562,270
支付其他与经营活动有关的现金	156,857	79,319
经营活动现金流出小计	5,922,996	6,034,739
经营活动产生的现金流量净额	-797,507	-1,732,626
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	60,607	-
取得投资收益收到的现金	19,432	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,826,974	1,067,632
投资活动现金流入小计	1,907,013	1,067,632
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	197,467	353,775
投资支付的现金	330,773	322,427
支付其他与投资活动有关的现金	2,481,591	1,949,630
投资活动现金流出小计	3,009,831	2,625,831
投资活动产生的现金流量净额	-1,102,818	-1,558,199
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	2,189,602	523,000
发行债券收到的现金	1,300,000	700,000
收到其他与筹资活动有关的现金	2,462,641	4,733,361
筹资活动现金流入小计	5,952,243	5,956,361
偿还债务支付的现金	635,813	452,629
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	132,830	205,667
支付其他与筹资活动有关的现金	2,406,366	1,522,740
筹资活动现金流出小计	3,175,009	2,181,037
筹资活动产生的现金流量净额	2,777,234	3,775,325
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4	10

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
五、现金及现金等价物净增加额	876,904	484,509
加：期初现金及现金等价物余额	6,233,544	4,860,181
六、期末现金及现金等价物余额	7,110,449	5,344,690

（二）发行人 2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月母公司财务报表

发行人 2022 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,554,065	3,068,106
应收账款	1,780	10,545
预付款项	267	249
其他应收款	27,185,601	22,817,359
一年内到期的非流动资产	220,390	26,316
其他流动资产	3,517	7,883
流动资产合计	30,965,621	25,930,458
非流动资产：		
债权投资	200	200
长期应收款	95,130	334,424
长期股权投资	7,637,476	7,135,981
固定资产	613	611
使用权资产	1,142	2,439
无形资产	3,512	2,812
长期待摊费用	884	438
递延所得税资产	1,275	-
其他非流动资产	6,698	4,874
非流动资产合计	7,746,930	7,481,779
资产总计	38,712,551	33,412,237

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	68,540	80,000
应付账款	-	954
应付职工薪酬	1,492	7,611
应交税费	6,852	16,828
其他应付款	31,961,947	28,028,083
一年内到期的非流动负债	777,475	402,256
流动负债合计	32,816,305	28,535,732
非流动负债：		
长期借款	96,280	46,280
应付债券	2,769,997	1,847,752
租赁负债	1,736	81
长期应付款	407,162	369,565
非流动负债合计	3,275,175	2,263,677
负债合计	36,091,481	30,799,409
所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,000,000	2,000,000
资本公积	142,849	142,849
盈余公积	48,364	48,364
未分配利润	429,857	421,615
所有者权益合计	2,621,070	2,612,828
负债和所有者权益总计	38,712,551	33,412,237

发行人 2022 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	1,445	1,268

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
管理费用	23,500	32,574
财务费用	-19,505	-27,022
其中：利息费用	197,775	174,988
利息收入	217,108	202,123
加：其他收益	341	147
投资收益（损失以“-”号填列）	12,067	26,961
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,067	-770
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,967	20,287
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,967	20,287
减：所得税费用	-1,275	165
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,242	20,122

发行人 2022 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
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	8,764	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,997	1,345
经营活动现金流入小计	14,761	1,345
支付给职工以及为职工支付的现金	29,345	25,282
支付的各项税费	21,619	-3,014
支付其他与经营活动有关的现金	8,782	8,619
经营活动现金流出小计	59,746	30,887
经营活动产生的现金流量净额	-44,985	-29,542
二、投资活动产生的现金流量：		
收到其他与投资活动有关的现金	909,004	876,595
投资活动现金流入小计	909,004	876,595

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,671	1,663
投资支付的现金	480,788	73,725
支付其他与投资活动有关的现金	2,768,409	5,810,824
投资活动现金流出小计	3,251,869	5,886,212
投资活动产生的现金流量净额	-2,342,865	-5,009,616
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	120,000	129,200
发行债券收到的现金	1,300,000	700,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,610,204	4,174,380
筹资活动现金流入小计	3,030,204	5,003,580
偿还债务支付的现金	81,460	21,460
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,935	123,916
筹资活动现金流出小计	156,395	145,376
筹资活动产生的现金流量净额	2,873,809	4,858,203
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	485,959	-180,955
加：期初现金及现金等价物余额	3,068,106	3,302,822
六、期末现金及现金等价物余额	3,554,065	3,121,867

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人近三年及一期历史主体评级情况表

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司
2022-06-16	AAA	稳定	联合资信
2022-05-26	AAA	稳定	中诚信国际
2022-04-07	AAA	稳定	中诚信国际
2021-07-22	AAA	稳定	联合资信
2021-06-28	AAA	稳定	中诚信国际
2021-06-11	AAA	稳定	联合资信
2021-04-23	AAA	稳定	联合资信
2020-12-16	AAA	稳定	中诚信国际
2020-07-21	AAA	稳定	中诚信国际
2020-05-25	AAA	稳定	中诚信国际
2020-04-21	AAA	稳定	中诚信国际
2020-03-25	AAA	稳定	中诚信国际
2019-09-06	AAA	稳定	中诚信国际
2019-08-13	AAA	稳定	中诚信国际
2019-07-29	AAA	稳定	中诚信国际
2019-06-26	AAA	稳定	中诚信国际

报告期内，发行人主体评级均为 AAA 级，评级展望均为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

根据中诚信国际出具的《2022 年度华润置地控股有限公司信用评级报告》《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）信用评级报告》，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，本期债券品种一评级为 AAA，品种二评级为

AAA。

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1. 正面

公司股东华润置地具有强大的综合实力和显著的行业地位，对公司支持力度极强。

公司在销售、土地储备和资产方面具有很强的规模优势。

公司财务杠杆较低，融资渠道通畅且具有融资成本优势，偿债能力很强。

2. 关注

房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在信用评级结果有效期内，持续关注本次债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本次债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启

动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体(如有)未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，中诚信国际将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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 2022 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 769 亿元，其中已使用融资额度人民币 253 亿元，尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 516 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	工商银行	58	5	53
2	农业银行	79	34	45
3	中国银行	56	30	25
4	建设银行	76	25	51
5	交通银行	143	26	117
6	其他	358	133	224
合计		769	253	516

注：上述额度仅包括银行贷款部分。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
1	22 润置 09	公募	2022-08-26	-	2027-08-30	5	12.00	3.20	12.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 20 亿元（含 20 亿元）拟用于偿还公司有息债务，不超过 10 亿元（含 10 亿元）拟用于补充流动资金	未偿付
2	22 润置 08	公募	2022-08-26	-	2025-08-30	3	18.00	2.80	18.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 20 亿元（含 20 亿元）拟用于偿还公司有息债务，不超过 10 亿元（含 10 亿元）拟用于补充流动资金	未偿付
3	22 润置 07	公募	2022-07-12	-	2027-07-14	5	20.00	3.37	20.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 10 亿元（含 10 亿元）拟用于偿还公司有息债务，不超过 10 亿元（含 10 亿元）拟用于补充流动资金	未偿付
4	22 润置 05	公募	2022-05-31	-	2027-06-02	5	10.00	3.30	10.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 14 亿元（含 14 亿元）拟用于偿还公司有息债务，不超过 6 亿元（含 6 亿元）拟用于补充流动资金	未偿付
5	22 润置 04	公募	2022-05-31	-	2025-06-02	3	10.00	2.60	10.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 14 亿元（含 14 亿元）拟用于偿还公司有息债务，不超过 6 亿元（含 6 亿元）拟用于补充流动资金	未偿付
6	22 润置 03	公募	2022-04-25	-	2025-04-27	3	10.00	2.79	10.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 7 亿元（含 7 亿元）拟用于偿还公司有息债务，不超过 3 亿元（含 3 亿元）拟用于补充流动资金	未偿付
7	22 润置 02	公募	2022-04-20	-	2027-04-22	5	50.00	3.63	50.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 35 亿元（含 35 亿元）拟用于偿还公司有息债务，不超过 15 亿元（含 15 亿元）拟用于补充流动资金	未偿付
8	21 润置 02	公募	2021-12-17	-	2024-12-20	3	25.00	3.05	25.00	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务	未偿付
9	21 润置 01	公募	2021-01-25	-	2024-01-26	3	10.00	3.30	10.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于住房租赁项目、补充流动资金及偿还有息负债。其中，不低于 7 亿元（含 7 亿元）用于住房租赁项目，不超过 3 亿元（含 3 亿元）用于补充流动资金及偿还有息负债	未偿付
10	20 润置 01	公募	2020-08-17	-	2023-08-18	3	15.00	3.20	15.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，不低于 10.5 亿元（含 10.5 亿元）拟用于住房租赁项目，不超过 4.5 亿元（含 4.5	未偿付

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
										亿元)拟用于补充流动资金及偿还有息负债	
公司债券小计		-	-	-	-	-	180.00	-	180.00	-	-
11	22 华润置地 MTN002	公募	2022-04-25	-	2025-04-27	3	20.00	3.05	20.00	全部用于偿还到期的债务融资工具	未偿付
12	22 华润置地 MTN001B	公募	2022-03-23	-	2027-03-25	5	10.00	3.54	10.00	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于偿还有息负债	未偿付
13	22 华润置地 MTN001A	公募	2022-03-23	-	2025-03-25	3	20.00	3.10	20.00	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于偿还有息负债	未偿付
14	21 华润控股 MTN002B	公募	2021-06-30	-	2026-07-02	5	15.00	3.70	15.00	本期中期票据最终用于偿还的“16 华润置地 MTN001(5 年期)”及“18 华润置地 MTN002A”	未偿付
15	21 华润控股 MTN002A	公募	2021-06-30	-	2024-07-02	3	20.00	3.38	20.00	本期中期票据最终用于偿还的“16 华润置地 MTN001(5 年期)”及“18 华润置地 MTN002A”	未偿付
16	21 华润控股 MTN001C	公募	2021-05-07	-	2026-05-11	5	15.00	3.84	15.00	本期中期票据最终用于偿还的“18 华润置地 MTN001”	未偿付
17	21 华润控股 MTN001B	公募	2021-05-07	-	2024-05-11	3	30.00	3.50	30.00	本期中期票据最终用于偿还的“18 华润置地 MTN001”	未偿付
18	21 华润控股 MTN001A	公募	2021-05-07	-	2023-05-11	2	15.00	3.29	15.00	本期中期票据最终用于偿还的“18 华润置地 MTN001”	未偿付
19	20 华润控股 MTN002B	公募	2020-04-29	-	2025-05-06	5	5.00	2.95	5.00	本期中期票据发行规模 20 亿元,其中 19.729 亿元用于支付应付华润置地投资有限公司的其他应付款项,华润置地投资有限公司收到此笔募集资金后用于归还应付华润置地有限公司的股东借款,同时华润置地有限公司委托华润置地投资有限公司将该笔募集资金用于偿还华润置地有限公司未到期兑付的中期票据应付的本息资金	未偿付
20	20 华润控股 MTN002A	公募	2020-04-29	-	2023-05-06	3	15.00	2.42	15.00	本期中期票据发行规模 20 亿元,其中 19.729 亿元用于支付应付华润置地投资有限公司的其他应付款项,华润置地投资有限公司收到此笔募集资金后用于归还应付华润置地有限公司的股东借款,同时华润置地有限公司委托华润置地投资有限公司将该笔募集资金用于偿还华润置地有限公司未到期兑付的中期票据应付的本息资金	未偿付
21	20 华润控股 MTN001B	公募	2020-04-09	-	2025-04-13	5	12.00	3.20	12.00	本期中期票据发行规模 20 亿元,拟全部用于支付应付华润置地投资有限公司的其他应付款项(17 华润置地 MTN001A)	未偿付
22	20 华润控股 MTN001A	公募	2020-04-09	-	2023-04-13	3	8.00	2.65	8.00	本期中期票据发行规模 20 亿元,拟全部用于支付应付华润置地投资有限公司的其他应付款项(17 华润置地 MTN001A)	未偿付
23	19 华润控股 MTN004	公募	2019-08-19	-	2022-08-21	3	10.00	3.45	-	本期募集资金用途:(1)项目建设开发(2)发行人拟将本期中期票据募集资金中的 1.02 亿元用于补充下属子公司华润建筑有限公司主营业务的运营资金	已兑付
24	19 华润控股 MTN003	公募	2019-08-02	-	2022-08-06	3	10.00	3.53	-	发行人拟将本期中期票据募集资金中的 3 亿元用于补充下属子公司华润建筑有限公司主营业务的运营资金,拟	已兑付

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
										将注册额度项下募集资金中的 7 亿元拟用于归还并表子公司银行借款	
25	19 华润控股 MTN002	公募	2019-07-19	-	2022-07-23	3	10.00	3.63	-	发行人拟发行 10 亿元的中期票据,募集资金中 7.13 亿元将用于发行人项目建设开发, 2.87 亿元用于补充下属企业华润建筑有限公司营运资金	已兑付
26	19 华润控股 MTN001	公募	2019-07-05	-	2022-07-09	3	10.00	3.65	-	本期中期票据募集资金 10 亿元,其中 3.89 亿元拟用于项目建设, 3.11 亿元用于补充下属子公司华润建筑有限公司主营业务的运营资金, 3 亿元拟用于归还并表子公司银行贷款	已兑付
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	225.00	-	185.00	-	-
合计		-	-	-	-	-	405.00	-	365.00	-	-

（四）发行人及子公司已获批文尚未发行的债券情况

截至本募集说明书摘要出具日,发行人及子公司不存在已获批文尚未发行的债券情况。

（五）发行人及子公司报告期末存续的境内外债券情况

截至 2022 年 3 月末,发行人及子公司存续的境内外债券情况详见本节之“三、发行人的资信情况”之“(三) 发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况”。

（六）最近三年与主要客户发生业务往来时,是否有严重违约现象

最近三年,发行人与主要客户发生业务往来时,均遵守合同约定,未发生过严重违约现象。

（七）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

假设本期债券发行规模为 20 亿元,本期债券发行完毕后发行人累计公开发行公司债券余额为人民币 200 亿元,占公司截至 2022 年 6 月 30 日合并财务报表口径净资产(1,115.67 亿元)的比例为 17.93%。

第七节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：华润置地控股有限公司

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

法定代表人：谢骥

联系电话：0755-26914007

传真：0755-26911263

信息披露经办人员：谷楚

（二）主承销商及簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：0755-23835062

传真：0755-23835201

有关经办人员：王宏峰、陈天涯、冯源、张陈灵、薛皓彦、罗家聪

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇
B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系电话：010-56839441

传真：010-57615902

有关经办人员：王世园、陈鹏飞、陈然

（三）律师事务所：北京市万商天勤律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 8 号北京国际财源中心 A 座 32 层

负责人：李宏

联系电话：0755-83026407

有关经办人员：文娜、梁华、王一然

（四）会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：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

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

有关经办人员：李赞

（五）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹竿胡同 2 号银 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

有关经办人员：蒋滕、吴艳名

（六）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司

深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：张国平

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

（七）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：0755-23835062

传真：0755-23835201

有关经办人员：王宏峰、陈天涯、冯源、张陈灵、薛皓彦、罗家聪

（八）募集资金监管银行：招商银行股份有限公司深圳分行

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦

负责人：王颖

募集资金专项账户名称：华润置地控股有限公司

募集资金专项账户：120908169410408

（九）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2022 年 3 月 31 日，中信证券股份有限公司持有发行人间接控股股东华润置地有限公司（1109.HK）共计 13,000 股。

除此以外，截至 2022 年 3 月 31 日，华润置地控股有限公司与本次发行有关的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。

第八节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人 2019 年-2021 年经审计的财务报告，2022 年一季度未经审计财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）发行人律师为本次债券出具的法律意见书；
- （四）本次债券受托管理协议；
- （五）本期债券债券持有人会议规则。
- （六）中国证监会同意本次债券注册的文件；

二、备查文件查阅地点及查询网站

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

（一）发行人：华润置地控股有限公司

办公地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

联系人：谷楚

联系电话：0755-26914007

（二）牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、张陈灵、薛皓彦、罗家聪

联系电话：0755-23835062

（三）联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

办公地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 24 号太平洋保险大厦 3 楼

联系人：王世园、陈鹏飞、陈然

联系电话：010-56839441

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。