

债券代码	债券简称	债券代码	债券简称
149887.SZ	22 润置 02	149903.SZ	22 润置 03
149928.SZ	22 润置 04	149929.SZ	22 润置 05
149980.SZ	22 润置 07	148050.SZ	22 润置 08
148051.SZ	22 润置 09	148061.SZ	22 润置 10
148062.SZ	22 润置 11	148131.SZ	22 润置 12
148132.SZ	22 润置 13		

华润置地控股有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人



(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)

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)

2023 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《华润置地控股有限公司公司债券年度报告（2022年）》等相关公开信息披露文件、华润置地控股有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告所指报告期为2022年1月1日至2022年12月31日。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	16
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	18
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	21
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	24
第六节 公司债券本息偿付情况	25
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	26
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	27
第九节 债券持有人会议召开情况	28
第十节 公司债券的信用评级情况	29
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	31
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	32
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	33
第十四节 其他情况	34

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

华润置地控股有限公司。

二、注册文件及注册规模

2022年3月24日，发行人获得中国证券监督管理委员会证监许可（2022）623号文同意面向专业投资者发行面值不超过（含）100亿元的公司债券的注册。

2022年8月15日，发行人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。

三、公司债券基本情况

（一）22润置02

1、债券名称：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）。

2、债券期限：5年期。

3、发行规模：50亿元。

4、债券利率：3.63%。

5、起息日：本期债券的起息日为2022年4月22日。

6、付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年每年的4月22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。

7、到期日：本期债券的到期日为2027年4月22日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为2027年4月22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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

（二）22 润置 03

1、债券名称：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）。

2、债券期限：3 年期。

3、发行规模：10 亿元。

4、债券利率：2.79%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 27 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 27 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2025 年 4 月 27 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 2025 年 4 月 27 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA。本期债券无债项评级。

12、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。

13、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

（三）22 润置 04

1、债券名称：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）（品种一）。

2、债券期限：3 年期。

3、发行规模：10 亿元。

4、债券利率：2.60%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 2 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 2 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2025 年 6 月 2 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 2025 年 6 月 2 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

（四）22 润置 05

1、债券名称：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）（品种二）。

2、债券期限：5 年期。

3、发行规模：10 亿元。

4、债券利率：3.30%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 2 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 2 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2027 年 6 月 2 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 2027 年 6 月 2 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

（五）22 润置 07

1、债券名称：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）。

2、债券期限：5 年期。

3、发行规模：20 亿元。

4、债券利率：3.37%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 14 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 14 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2027 年 7 月 14 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 2027 年 7 月 14 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

（六）22 润置 08

1、债券名称：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）（品种一）。

2、债券期限：3 年期。

3、发行规模：18 亿元。

4、债券利率：2.80%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 30 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 30 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2025 年 8 月 30 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 2025 年 8 月 30 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

（七）22 润置 09

1、债券名称：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）（品种二）。

2、债券期限：5 年期。

3、发行规模：12 亿元。

4、债券利率：3.20%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 30 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 8 月 30 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2027 年 8 月 30 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 2027 年 8 月 30 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

(八) 22 润置 10

1、债券名称：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）。

2、债券期限：3 年期。

3、发行规模：10 亿元。

4、债券利率：2.88%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 13 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2025 年 9 月 13 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 2025 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信

用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

（九）22 润置 11

1、债券名称：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）。

2、债券期限：5 年期。

3、发行规模：10 亿元。

4、债券利率：3.25%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 13 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2027 年 9 月 13 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

（十）22 润置 12

1、债券名称：华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第七期）（品种一）。

2、债券期限：3 年期。

3、发行规模：20 亿元。

4、债券利率：2.40%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 11 月 25 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 25 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。

7、到期日：本期债券的到期日为 2025 年 11 月 25 日。

8、兑付日期：本期债券的兑付日为 2025 年 11 月 25 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。

9、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。

10、担保情况: 本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构: 经中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称“中诚信国际”)综合评定,发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商: 中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

14、上市交易场所: 深圳证券交易所。

(十一) 22 润置 13

1、债券名称: 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第七期)(品种二)。

2、债券期限: 5 年期。

3、发行规模: 30 亿元。

4、债券利率: 2.90%。

5、起息日: 本期债券的起息日为 2022 年 11 月 25 日。

6、付息日期: 本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 11 月 25 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。

7、到期日: 本期债券的到期日为 2027 年 11 月 25 日。

8、兑付日期: 本期债券的兑付日为 2027 年 11 月 25 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。

9、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。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、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。

13、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

14、上市交易场所：深圳证券交易所。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。发行人各期债券募集资金实际用途与当期募集说明书披露用途一致。

四、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职。发行人于 2022 年 12 月 30 日发布《华润置地控股有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》，受托管理人于 2023 年 1 月 6 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中信证券股份有限公司关于华润置地控股有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的

重大受托管理事务临时报告》。

五、维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责。报告期内，未发现 22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

六、督促履约

报告期内，22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2022 年度经营情况

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。

最近两年发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	9,410,950	92.48%	9,611,670	92.27%
投资物业租赁	76,020	0.75%	57,407	0.55%
工程施工	471,953	4.64%	531,006	5.10%
其他	216,793	2.13%	216,933	2.08%
合计	10,175,716	100.00%	10,417,016	100.00%

最近两年发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	7,328,055	92.04%	7,840,543	92.31%
投资物业租赁	30,051	0.38%	19,758	0.23%
工程施工	410,635	5.16%	498,071	5.86%
其他	193,147	2.43%	134,986	1.59%
合计	7,961,887	100.00%	8,493,357	100.00%

最近两年毛利润及毛利率构成情况

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产开发销售	2,082,895	22.13%	1,771,126	18.43%

项目	2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
投资物业租赁	45,969	60.47%	37,649	65.58%
工程施工	61,318	12.99%	32,935	6.20%
其他	23,646	10.91%	81,948	37.78%
合计	2,213,829	21.76%	1,923,659	18.47%

二、发行人 2022 年度财务状况

发行人 2021 年及 2022 年主要会计数据和财务指标如下所示：

单位：万元，%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比率	变动比率超过 30%的原因分析
其他应收款	15,022,778	9,619,744	56.17	业务量增加
交易性金融资产	52,218	106,744	-51.08	理财产品到期，导致交易性金融资产减少
合同资产	70,096	117,833	-40.51	主要为建筑收回客户合约工程款，导致合同资产减少
一年内到期的非流动资产	64,704	29,616	118.48	主要为一年内到期长期应收款同期增加所致
投资性房地产	4,442,687	3,089,895	43.78	业务量增加
在建工程	211,617	147,262	43.70	业务量增加
使用权资产	201,557	150,193	34.20	业务量增加
其他非流动资产	19,866	9,955	99.55	主要为预付合同成本增加
短期借款	91,716	318,480	-71.20	短期借款到期还款
合同负债	13,357,169	10,200,612	30.94	主要是预收物业销售款增加
应付职工薪酬	49,734	37,658	32.07	2022 年计提奖金增加
一年内到期的非流动负债	1,692,529	854,918	97.98	主要是一年内到期的长期借款增加所致
长期借款	2,715,288	1,692,631	60.42	因业务增长需要，借款增加
应付债券	4,416,263	1,847,752	139.01	因业务增长需要，发债增加
租赁负债	209,389	147,345	42.11	根据新租赁准则，一年以上租赁增加
长期应付款	322,391	1,552,150	-79.23	归还长期借款，导致长期应付款减少

递延收益	5,134	8,447	-39.22	政府补贴收益减少
项目	2022 年度	2021 年度	变动比率	变动比率超过 30%的原因分析
营业收入	10,175,716	10,417,016	-2.32	-
净利润	1,404,369	984,021	42.72	主要系营业成本下降及投资收益增长
经营活动产生的现金流量净额	-1,121,882	-1,933,503	41.98	主要系销售商品、提供劳务收到的现金增长
投资活动产生的现金流量净额	-8,336,737	-992,675	-739.83	主要系收到其他与投资活动有关的现金减少及投资支付的现金、支付其他与投资活动有关的现金增长
筹资活动产生的现金流量净额	8,830,548	4,299,498	105.39	主要系吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金、发行债券收到的现金增长

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

2022年3月24日，发行人获得中国证券监督管理委员会证监许可（2022）623号文同意面向专业投资者发行面值不超过（含）100亿元的公司债券的注册。

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，截至2022年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，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，截至2022年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，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，截至2022年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，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，截至2022年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，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15日，发行人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。

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，截至2022年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，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9月8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（第六期）（以下简称“22润置10”和“22润置11”），其中22润置10发行规模10亿元，发行期限3年；22润置11发行规模10亿元，发行期限5年。根据22润置10和22润置11《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，截至2022年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，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11月23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（第七期）（以下简称“22 润置 12”和“22 润置 13”），其中 22 润置 12 发行规模 20 亿元，发行期限 3 年；22 润置 13 发行规模 30 亿元，发行期限 5 年。根据 22 润置 12 和 22 润置 13《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，截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已使用完毕，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。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 募集资金的使用与募集说明书的相关承诺均一致。

三、公司债券募集资金专项账户运作情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户。报告期内，专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

四、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人公司债券募集资金使用情况与发行人 2022 年定期报告披露内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 不涉及兑付兑息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 不涉及兑付兑息。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2022 年	2021 年
EBITDA 利息倍数	6.29	6.90
流动比率	1.19	1.17
速动比率	0.53	0.52
资产负债率	80.93%	80.95%

从短期指标来看，2021 年末及 2022 年末，发行人流动比率保持分别为 1.17 和 1.19，速动比率分别为 0.52 和 0.53，报告期内，公司短期偿债比率略有上升，总体来看，发行人短期偿债能力较为稳定，仍处于合理区间。

从长期指标来看，2021 年末及 2022 年末，公司资产负债率分别为 80.95% 和 80.93%，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，公司资产负债率相对稳定，并对发行人长期偿债能力并无重大不利影响。

从 EBITDA 利息倍数来看，2021 年末及 2022 年末，EBITDA 利息倍数分别为 6.90 和 6.29，发行人利息偿付能力较强。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，未发现 22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 债券偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 22 润置 02、22 润置 03、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 4 月 7 日出具了《2022 年度华润置地控股有限公司信用评级报告》，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 4 月 14 日出具了《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）信用评级报告》，22 润置 02 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 5 月 26 日出具了《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）信用评级报告》，22 润置 04、22 润置 05 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 5 月 26 日出具了《华润置地控股有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，22 润置 02 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 16 日出具了《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）信用评级报告》，22 润置 07 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 8 月 22 日出具了《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）信用评级报告》，22 润置 08、22 润置 09 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 9 月 6 日出具了《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（第六期）信用评级报告》，22 润置 10、22 润置 11 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 11 月 8 日出具了《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（第七期）信用评级报告》，22 润置 12、22 润置 13 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日出具了《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）、（第三期）、（第四期）2023 年度跟踪评级报告》，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定；22 润置 02、22 润置 04、22 润置 05、22 润置 07 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日出具了《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）、（第六期）、（第七期）2023 年度跟踪评级报告》，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定；22 润置 08、22 润置 09、22 润置 10、22 润置 11、22 润置 12、22 润置 13 的债券信用等级为 AAA。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

报告期内,未发现发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务执行情况存在异常。

第十四节 其他情况

一、华润置地控股有限公司监事变更

华润置地控股有限公司于 2022 年 12 月 30 日发布《华润置地控股有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》，根据股东华润（深圳）有限公司委派，任命郑子敬先生为华润置地控股有限公司监事，免去朱永红先生担任的监事职务。

发行人经营正常，本次公司监事变更系公司日常经营中管理层的正常变动，不会对日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会对发行人监事决定的有效性产生影响，不会影响发行人存续期内债券的本息偿付。上述人事变动后发行人治理结构符合法律规定和公司章程规定。

中信证券已于 2023 年 1 月 6 日出具《中信证券股份有限公司关于华润置地控股有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的重大受托管理事务临时报告》，受托管理人正常履职。

(本页无正文，为《华润置地控股有限公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2023年6月29日

