



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（第一期）募集说明书



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：	中信建投证券股份有限公司
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 50 亿元（含 50 亿元）
增信措施情况：	无担保
信用评级结果：	主体信用评级 AAA，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：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期：2022 年 4 月 13 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，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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本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，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

2022 年 3 月 24 日，经得中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕623 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（含）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一期发行。

本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 910 亿元（2021 年 9 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 82.54%，母公司口径资产负债率为 92.08%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 32 亿元（2018 年度、2019 年度和 2020 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 222,410 万元、400,492 万元和 323,697 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期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风险和资产减值损失。

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（第一期）信用评级报告》，中诚信国际将根据中国证监会相关规定、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，在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

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。

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-2,356,274 万元、21,069 万元和 491,626 万元。2018 年发行人经营活动现金流净额为负，主要是由于公司组建时间较短，2015 年以来公司经营规模持续扩大，投地步伐加快，多个房地产项目加速落成，导致支付土地款及建安亦相应增加，且大部分项目处于在建、待建状态，近年来可推货量有限从而导致整体销售规模较小，影响公司经营活动现金流表现，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。2019 年和 2020 年，发行人经营活动现金流净额已转正。

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、近三年及一期末，公司资产负债率分别为 73.74%、77.02%、83.49%及 82.54%。考虑剔除预收账款因素，近三年及一期调整后的负债率分别为 50.64%、51.79%、57.13%及 57.83%。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、法规的规定以及本募集说明书的约定，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投资者发行，普通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，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

十一、本期发行结束后，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集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。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双边挂牌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进行双边挂牌上市，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时间周期。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、发行人根据产权的转让与重构协议，在收购公司并取得公司的经营控制权，在接管、规划、整合过程中遇到因管理、财务、人事等因素而出现的不确定性，且在标的资产权属交割转移从而可能产生的风险，以及在标的资产权属转移后，标的资产在经营过程中引起的盈利风险等。2018 年，发行人通过支付合并对价及增资扩股的形式分别合并了受华润置地有限公司同一控制项下的 5 家关联公司，分别为华润建筑有限公司、华润置地（沈阳）有限公司、华润（深圳）地产发展有限公司、华润置地（山东）发展有限公司及华润置地（苏州）有限公司，构成重大资产重组。截至 2018 年末，发行人已经完成股东工商信息变更。在实际整合过程中，本次内部重大资产重组对于管理、财务、人事的不确定性影响较小，标的资产权属移交正常，未引起标的资产经营的重大不确定性。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件（涉及金额占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上，且标的金额在 1,000.00 万元以上）。此外，上述 5 笔重大资产重组属于同一控制下的企业合并，因此不涉及商誉减值风险及业绩承诺补偿履行风险。由于房地产行业发展与宏观经济的景气程度密切相关，国内外经济的周期性波动、国家宏观调控政策、国家房地产市场的政策变动都将影响客户对房地产的购买预期。若标的资产未能根据宏观经济的形势变化相应调整发展战略及经营行为，则公司未来经营情况及持续盈利能力可能受到不利影响。

十六、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。报告期内，发行人母公司的投资收益分别为 78,779 万元、116,384 万元、229,801 万元和 55,985 万元，占母公司营业利润的比例为 120.69%、86.90%、101.58%和 69.25%，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。

十七、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。华润置地资金实行总部集中管理，统一归集划拨。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 4,096,131 万元、6,636,160 万元、10,016,816 万元及 12,148,626 万元，占总资产比例分别为 18.15%、20.39%、21.88% 及 23.30%；其他应付款分别为 8,797,316 万元、12,227,301 万元、17,753,633 万元及 18,099,769 万元，分别占总负债的比例分别为 52.85%、48.78%、46.45% 及 42.06%。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。

十八、发行人主营业务以房地产开发销售为主，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 12,055,957 万元、16,290,199 万元、21,033,784 万元及 23,582,696 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。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
目录.....	8
释义.....	11
第一节 风险提示及说明.....	14
一、与本期债券相关的投资风险.....	14
二、发行人的相关风险.....	15
第二节 发行概况.....	33
一、本期发行的基本情况.....	33
二、认购人承诺.....	36
第三节 募集资金运用.....	37
一、募集资金运用计划.....	37
二、前次公司债券募集资金使用情况.....	40
三、本期公司债券募集资金使用承诺.....	41
第四节 发行人基本情况.....	42
一、发行人概况.....	42
二、发行人历史沿革.....	43
三、发行人股权结构.....	51
四、发行人权益投资情况.....	55
五、发行人的治理结构及独立性.....	66
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	76
七、发行人主要业务情况.....	78
八、媒体质疑事项.....	116
九、发行人违法违规及受处罚情况.....	116
第五节 财务会计信息.....	117
一、会计政策、会计估计调整对财务报表的影响.....	118

二、合并报表范围的变化.....	119
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	125
四、报告期内主要财务指标.....	133
五、管理层讨论与分析.....	135
六、公司有息负债情况.....	157
七、关联方及关联交易.....	159
八、重大或有事项或承诺事项.....	182
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	184
第六节 发行人及本期债券的资信状况.....	185
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	185
二、信用评级报告的主要事项.....	185
三、发行人的资信情况.....	187
第七节 增信机制.....	191
第八节 税项.....	192
一、增值税.....	192
二、所得税.....	192
三、印花税.....	192
四、税项抵销.....	193
第九节 信息披露安排.....	194
一、信息披露管理制度.....	194
二、定期报告披露.....	196
三、重大事项披露.....	197
四、本息兑付披露.....	197
第十节 投资者保护机制.....	198
一、偿债计划.....	198
二、偿债资金来源.....	198
三、偿债应急保障方案.....	198
四、偿债保障措施.....	199

五、违约事项及纠纷解决机制	201
六、债券持有人会议规则	202
七、债券受托管理人	220
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系	241
一、本期债券发行的有关机构	241
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	243
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明	245
第十三节 备查文件	262
一、备查文件内容	262
二、备查文件查阅地点及查询网站	262

释义

在本募集说明书中，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 3 月 24 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2022]623 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
本期债券	指	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）
本次发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
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（第一期）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（第一期）募集说明书摘要》
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
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、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
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
质押式回购	指	根据《深圳证券交易所债券交易实施细则》，债券质押式回购交易，是指债券持有人在将债券质押并将相应债券以标准券折算率计算出的标准券数量为融资额度向交易对手方进行质押融资的同时，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易
《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（第一期）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	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月
最近三年及一期末、报告期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 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，除本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）重大资产重组的相关风险

发行人根据产权的转让与重构协议，在收购公司并取得公司的经营控制权，在接管、规划、整合过程中遇到因管理、财务、人事等因素而出现的不确定性，且在标的资产权属交割转移从而可能产生的风险，以及在标的资产权属转移后，标的资产在经营过程中引起的盈利风险等。

2018 年，发行人通过支付合并对价及增资扩股的形式分别合并了受华润置地有限公司同一控制项下的 5 家关联公司，分别为华润建筑有限公司、华润置地（沈阳）有限公司、华润（深圳）地产发展有限公司、华润置地（山东）发展有限公司及华润置地（苏州）有限公司，构成重大资产重组。截至 2018 年末，发行人已经完成股东工商信息变更。在实际整合过程中，本次内部重大资产重组对于管理、财务、人事的不确定性影响较小，标的资产权属移交正常，未引起标的资产经营的重大不确定性。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件（涉及金额占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上，且标的金额在 1,000.00 万元以上）。此外，上述 5 笔重大资产重组属于同一控制下的企业合并，因此不涉及商誉减值风险及业绩承诺补偿履行风险。由于房地产业发展与宏观经济的景气程度密切相关，国内外经济的周期性波动、国家宏观调控政策、国家房地产市场的政策变动都将影响客户对房地产的购买预期。若标的资产未能根据宏观经济的形势变化相应调整发展战略及经营行为，则公司未来经营情况及持续盈利能力可能受到不利影响。

（二）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地产开发销售为主，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 12,055,957 万元、16,290,199 万元、21,033,784 万元及 23,582,696 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-2,356,274 万元、21,069 万元和 491,626 万元。2018 年发行人经营活动现金流净额为负，主要是由于公司组建时间较短，2015 年以来公司经营规模持续扩大，投地步伐加快，多个房地产项目加速落成，导致支付土地款及建安亦相应增加，且大部分项目处于在建、待建状态，近年来可推货量有限从而导致整体销售规模较小，影响公司经营活动现金流表现，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。2019 年和 2020 年，发行人经营活动现金流净额已转正。

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 73.74%、77.02%、83.49%及 82.54%。考虑剔除预收账款因素，近三年及一期调整后的负债率分别为 50.64%、51.79%、57.13%及 57.83%。发行人近三年及一期末的流动负债分别为 16,164,751 万元、23,926,083 万元、35,102,477 万元及 37,183,297 万元，占比较高，主要为预收款项和其他应付款。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 2020 年末，发行人受限资产余额 499,274 万元。发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但若因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

10. 对外担保风险

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

11. 合并范围变化频繁风险

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

12. 再融资的风险

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

足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，将进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

13. 有息债务较高风险

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

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人总负债分别为 16,644,248 万元、25,068,261 万元、38,218,487 万元和 43,035,321 万元，呈逐年增长趋势。截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务余额为 7,241,447 万元，占总负债的比例为 16.83%。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

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，公司流动负债分别为 16,164,751 万元、23,926,083 万元、35,102,477 万元和 37,183,297 万元，占总负债的比例分别为 97.12%、95.44%、91.85%和 86.40%，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 232,941 万元、200,913 万元、279,950 万元和 905,962 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

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 526,225 万元、913,763 万元、1,226,315 万元和 1,731,593 万元，占各期末所有者权益的比重分别为 8.88%、12.22%、16.23%和 19.02%，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

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，公司投资性房地产余额分别为 543,873 万元、1,125,439 万元、1,907,552 万元及 2,911,463 万元，占总资产的比例分别为 2.41%、

3.46%、4.17%及 5.58%，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 436,477 万元、765,023 万元、840,358 万元及 690,363 万元，占总负债的比例分别为 2.62%、3.05%、2.20%及 1.60%。公司应交税费主要为应交土地增值税、应交企业所得税、应交增值税等项目。虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

18. 其他应收款余额较大的风险

发行人其他应收款主要为应收华润置地有限公司合并范围内的关联方的资金拆借款项，以及应收联营公司、合营企业资金拆借款项、投地保证金及代垫项目款。华润置地资金实行总部集中管理，统一归集划拨。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 4,096,131 万元、6,636,160 万元、10,016,816 万元及 12,148,626 万元，占总资产比例分别为 18.15%、20.39%、21.88%及 23.30%；其他应付款分别为 8,797,316 万元、12,227,301 万元、17,753,633 万元及 18,099,769 万元，分别占总负债的比例分别为 52.85%、48.78%、46.45%及 42.06%。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。

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 607,268 万元、927,495 万元、951,298 万元及 1,393,759 万元，占总资产比例分别为 2.69%、2.85%、2.08%及 2.67%。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。

（三）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 2021 年 9 月末，公司总资产为 52,138,881 万元，净资产为 9,103,560 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约。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 2021 年 9 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 3,293,179 万元、4,271,925 万元、5,878,093 万元及 5,907,419 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、0 万元、8,916 万元及 0 万元。发行人下属子公司数目众多，截至 2021 年 9 月末，发行人境内控股子公司数量众多，组织结构和管理体系较为复杂。若发行人对子公司的控制受不良因素的影响，将可能影响发行人总体的经营业绩，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

18. 房地产开发销售收入区域集中度较高的风险

目前，发行人共设七个大区，分别为东北大区、华北大区、华中大区、华西大区、华南大区、华东大区和深圳大区，截至 2020 年末，华北大区、华东大区和华南大区的签约销售金额占当期总签约销售金额的比例为 64.60%，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。

（四）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 3,293,179 万元、4,271,925 万元、5,878,093 万元及 5,907,419 万元；实现净利润分别为 595,091 万元、750,156 万元、492,971 万元及 670,657 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 2021 年 9 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。

（五）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、本期发行的基本情况

（一）本期发行的内部批准情况及注册情况

2022 年 2 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 2 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 3 月 24 日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。

（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（第一期）（品种一）”，简称“22 润置 01”；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（第一期）（品种二）”，简称“22 润置 02”。

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 50 亿元（含 50 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 4 月 22 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 4 月 22 日；品种二的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 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）。

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 4 月 22 日；品种二的兑付日

期为 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）。

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。

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：中信建投证券股份有限公司。

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 4 月 19 日。

发行首日：2022 年 4 月 21 日。

预计发行期限：2022 年 4 月 21 日至 2022 年 4 月 22 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 4 月 21 日至 2022 年 4 月 22 日。

2. 本期债券上市安排

本期发行结束后，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）接受本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〕623 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 50 亿元，募集资金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。

（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 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。

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 35 亿元（含 35 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）
华润建筑有限公司	是	兴业银行深圳分行	2022/4/20	22,500.00	22,500.00
华润置地控股有限公司	是	招商银行深圳分行	2022/4/21	30,000.00	30,000.00
华润建筑有限公司	是	中国银行深圳分行	2022/5/22	40,000.00	40,000.00
华润置地控股有限公司	是	招商银行深圳分行	2022/10/7	20,000.00	20,000.00
华润建筑有限公司	是	中国建设银行深圳分行	2022/12/10	100,000.00	100,000.00
华润建筑有限公司	是	招商银行深圳分行	2023/1/4	50,000.00	50,000.00
华润建筑有限公司	是	中国农业银行深圳分行	2023/1/20	60,000.00	60,000.00
华润建筑有限公司	是	创兴银行深圳分行	2023/2/25	30,000.00	30,000.00
合计	-	-	-	352,500.00	350,000.00

注：上述借款可经发行人与贷款方协调提前还款。

若本期债券实际发行日期晚于上述拟偿还有息债务的到期日，则由发行人先以自有资金偿还对应有息债务，再由本期债券募集资金置换发行人偿还对应有息债务的自有资金。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（2018 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 15 亿元（含 15 亿元）拟用于补充日常生产经营所需流动资金，主要满足发行人及合并范围内子公司员工工资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 2021 年 9 月 30 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 50 亿元；

(3) 假设本期债券募集资金净额 50 亿元全部计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；

(4) 假设本期债券募集资金的用途为 35 亿元用于偿还到期债务，15 亿元用于补充流动资金；

(5) 假设公司债券发行在 2021 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期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	2021 年 9 月 30 日	本期债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产合计	44,120,241.00	44,270,241.00	150,000.00
非流动资产合计	8,018,641.00	8,018,641.00	-
资产总计	52,138,881.00	52,288,881.00	150,000.00
流动负债合计	37,183,297.00	36,833,297.00	-350,000.00
非流动负债合计	5,852,025.00	6,352,025.00	500,000.00
负债总计	43,035,321.00	43,185,321.00	150,000.00
资产负债率	82.54%	82.59%	0.05%
流动比率	1.19	1.20	0.02

2. 对发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月 30 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，本公司合并财务报表的流动比率将上升 0.01、速动比率将上升 0.01，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。

三、本期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，本期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。

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

华润置地资金实行总部集中管理，统一归集划拨。根据华润置地安排，未来华润置地控股将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，发行人重大资产重组情况如下：

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 6,211,254 万元，净资产 2,190,686 万元，营业收入 160,349 万元（未经重述前财务数据）。

2018 年 5 月，发行人以自有资金 127,267 万元支付对价的方式取得了华润建筑有限公司 100%的股权。合并前后合并双方均受华润置地有限公司控制且该控

制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。华润建筑有限公司 2017 年度经审计的资产总额 788,220 万元，营业收入 446,951 万元，净资产 130,555 万元。此次取得华润建筑有限公司的资产总额占发行人 2017 年度经审计的资产总额为 12.69%，营业收入占发行人同期营业收入的比例为 278.74%，资产净额占发行人 2017 年度净资产比例为 5.96%，构成重大资产重组。2018 年 5 月 31 日，华润建筑有限公司的股东、注册资本变更手续已完成。

2018 年 9 月，发行人以自有资金增资 231,373 万元取得了华润置地（沈阳）有限公司 51.11%的股权。合并前后合并双方均受华润置地有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。华润置地（沈阳）有限公司 2017 年度经审计的资产总额 656,466 万元，营业收入 184,141 万元，净资产 221,313 万元。此次取得华润置地（沈阳）有限公司的资产总额占发行人 2017 年度经审计的资产总额为 5.40%，营业收入占发行人同期营业收入的比例为 58.69%，资产净额占发行人 2017 年度净资产比例为 5.16%，构成重大资产重组。2018 年 9 月 30 日，华润置地（沈阳）有限公司的股东、注册资本变更手续已完成。

2018 年 11 月，发行人以自有资金增资 82,502 万元取得了华润（深圳）地产发展有限公司 30%的股权。合并前后合并双方均受华润置地有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。华润（深圳）地产发展有限公司 2017 年度经审计的资产总额 1,198,440 万元，营业收入 727,294 万元，净资产 510,478 万元。此次取得华润（深圳）地产发展有限公司的资产总额占发行人 2017 年度经审计的资产总额为 5.79%，营业收入占发行人同期营业收入的比例为 136.07%，资产净额占发行人 2017 年度净资产比例为 6.99%，构成重大资产重组。2018 年 11 月 30 日，华润（深圳）地产发展有限公司的股东、注册资本变更手续已完成。

2018 年 12 月，发行人以增资 465,381 万元取得了华润置地（山东）发展有限公司 30%的股权。合并前后合并双方均受华润置地有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。华润置地（山东）发展有限公司 2017 年度经审计的资产总额 1,062,146 万元，营业收入 337,865 万元，净资产 551,128 万元。此次取得华润置地（山东）发展有限公司的资产总额占发行人 2017 年度

经审计的资产总额为 7.49%，营业收入占发行人同期营业收入的比例为 63.21%，资产净额占发行人 2017 年度净资产比例为 21.24%，构成重大资产重组。2018 年 12 月 31 日，华润置地（山东）发展有限公司的股东、注册资本变更手续已完成。

2018 年 12 月，发行人以自有资金方式增资 18 亿元，取得了华润置地（苏州）有限公司 75%的股权。合并前后合并双方均受华润置地有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。华润置地（苏州）有限公司 2017 年度经审计的资产总额 1,202,101 万元，营业收入 499,806 万元，净资产 189,303 万元。此次取得华润置地（苏州）有限公司的资产总额占发行人 2017 年度经审计的资产总额为 14.52%，营业收入占发行人同期营业收入的比例为 233.77%，资产净额占发行人 2017 年度净资产比例为 8.22%，构成重大资产重组。2018 年 12 月 14 日，华润置地（苏州）有限公司的股东、注册资本变更手续已完成。

2018 年，发行人合并了同一控制下的 13 家关联公司，被合并的 5 家关联公司最近一个会计年度产生的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入比例均超过 50%以上，构成了重大资产重组，具体情况如下：

1. 华润建筑有限公司

华润建筑有限公司成立于 2001 年 1 月 20 日，注册资本为 120,000 万元，经营期限为长期，注册地址为北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 4 层 407 室，实际办公地址为深圳市南山区铜鼓路 39 号华润置地大厦 E 座 31 楼，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）。华润建筑有限公司拥有建筑工程、市政公用工程、机电三项施工总承包一级资质，以及电子与智能化、建筑装修装饰、建筑幕墙工程、建筑机电安装四项专业承包一级资质。华润建筑设有北方、华东、西南、华南等四个区域分公司及机电、代建、幕墙三个事业部，拥有管理人员 1,100 多人。

华润建筑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，已

建成深圳万象城、沈阳万象城、成都万象城、越南胡志明 Crescent Mall 等多个购物中心；五星级酒店已建成的有丽江悦榕庄酒店、大连君悦酒店、青岛香格里拉酒店 T1 楼、深圳君悦酒店、杭州柏悦酒店等；高端精装装修住宅已建成的有上海滩花园、深圳幸福里、上海外滩九里、沈阳悦府、北京橡树湾等；高级写字楼已建成北京华润大厦、上海时代广场、深圳华润大厦、沈阳华润大厦、北京凤凰汇写字楼等；项目管理及施工总承包的工业工程有深圳万家配送中心、雪花啤酒东莞工厂、红水河华润水泥厂、珠海励致家私、华润集团数据中心等；大型房建工程代建有南京华润燃气大厦、华润大学（南校区）、清华大学苏世民书院、深圳中信金融中心工程、赣州温馨家园、广州小米互联网科技园等。

华润建筑以公益非盈利承建了广西百色、河北西柏坡、海南万宁、湖南韶山、福建古田、贵州遵义、安徽金寨、井冈山等八个华润希望小镇以及宁夏海原五丰肉牛养殖基地等。华润建筑的机电设计工程有重庆万象城淄博万象汇、香港瑞吉酒店等。

华润建筑已在商业建筑机电设计、大型综合体工程的施工总承包、机电施工总承包、幕墙装修项目管理、业主工程项目管理（代建）等方面形成了差异化的竞争优势，具有较强的工程项目管理服务能力。公司总承包的深圳万象城获得香港优质建筑大奖；深圳华润君悦酒店及幸福里雅居、成都万象城工程获得鲁班奖；北京凤凰苑公建获得国家优质工程银奖；沈阳万象城、重庆万象城、合肥万象城及淄博万象汇获得中国安装工程优质奖；沈阳橡树湾、青岛悦府一期获得中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖。

2. 华润置地（沈阳）有限公司

华润置地（沈阳）有限公司成立于 2007 年 3 月 14 日，注册资本 22,500 万美元，具备房地产一级开发资质，注册地址为沈阳市铁西区建设东路 158 号。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（不含高危险性体育运动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）（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）。经营期限：2007 年 3 月 14 日至 2037 年 3 月 13 日。

华润置地（沈阳）有限公司自 2007 年成立以来，主要在沈阳市从事房地产项目开发、经营和物业管理，现已开发建设的项目有沈阳凯旋门、沈阳铁西置地广场、沈阳二十四城、沈阳万象府、沈阳净月臺项目。主要项目开发情况见下表

序号	项目名称	开发公司	上市时间	占地面积 (万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/㎡)
1	沈阳凯旋门	华润置地（沈阳）有限公司	2009.7	9.68	33.87	高层、小高层、多层	100%	10,399
2	沈阳铁西置地广场	华润置地（沈阳）有限公司	2011.11	6.5	61.69	高层	100%	9,524
3	沈阳二十四城	华润置地（沈阳）有限公司	2016.8	26.4	60	高层、小高层、多层	90.98%	8,800
4	沈阳万象府	华润置地（沈阳）有限公司	2018.8	11	34	小高层、多层、商业	27%	13,454
5	华润净月台	华润置地（沈阳）有限公司	2018.8	3.6	8.5	高层、联排别墅	29%	14,158

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。经营范围为：一般经营项目是：无，许可经营项目是：在 H401-0002、H401-0003、H401-0045 地块上从事房地产开发经营；提供物业管理、咨询服务；提供商场管理及咨询服务、酒店管理；从事广告业务；从事游泳池经营（取得许可后经营），健身、台球、棋牌（不含麻将）；中西餐饮；美容美发（以上经营项目须取得相关许可证和资质证后方可经营）；服装、鞋帽、金银制品、珠宝（不含裸钻）首饰的批发；日用百货、电子产品、五金家电、文体用品、预包装食品（含复热预热包装食品）、散装食品（含散装直接入口食品）的进出口及相关配套业务（以上商品进出口不涉及国贸经营、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品，涉及其它专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。经营期限：2007 年 4 月 26 日至 2037 年 4 月 26 日。

华润（深圳）地产发展有限公司自 2007 年成立以来，主要在深圳市从事房地产项目开发、经营和物业管理，现已开发建设的项目有银湖蓝山项目。银湖蓝山项目于 2014 年 11 月首次开盘，占地面积 8.91 万 m^2 ，总建筑面积 31.2 万 m^2 ，产品类型包括住宅、公寓、商业等，目前销售率为 99%，销售均价为 5.5 万元/ m^2 。

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。经营范围包括兴隆旅游地产项目（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。经营期限：2010 年 11 月 17 日至 2040 年 11 月 16 日。

华润置地（山东）发展有限公司自 2010 年成立以来，主要在济南市从事房地产项目开发、房地产信息咨询。现已开发建设的项目有华润城、兴隆新项目。主要项目开发情况见下表：

序号	项目名称	上市时间	占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/m ²)
1	华润城 1 期	2012.11	6.53	15.4	高层、商业	100%	8,560
2	华润城 2 期	2013.4	8.47	20.73	高层、商业	100%	9,477
3	华润城 3 期	2013.5	10	8.2	别墅	100%	22,566
4	华润城 4 期	2014.6	5.22	10.15	小高层、商业	100%	11,940
5	华润城 5 期	2015.4	13.07	27.54	高层、商业	95%	7,862
6	华润城 6 期	2015.1	11.93	27.54	高层、商业	97%	10,017
7	华润城 7 期	2015.12	8.49	10.47	联排别墅、 多层、商业	99%	13,684
8	华润城 8 期	2016.5	11.28	11.34	联排别墅、 多层、商业	97%	21,413
9	兴隆新项目 1 期	2018.9	37.75	81.38	高层、小高层、 多层、商业	20%	21,752
10	兴隆新项目 2 期	2018.9	17.26	55.08	高层、小高层、 商业、写字楼	7.7%	15,000

5. 华润置地（苏州）有限公司

华润置地（苏州）有限公司成立于 2007 年 1 月 16 日，注册资本 239,655 万元，注册地址为苏州市平江区平齐路 66 号。经营范围包括从事房地产开发、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）。经营期限：2007 年 1 月 16 日至 2027 年 1 月 15 日。

华润置地（苏州）有限公司自 2007 年成立以来，主要在苏州市从事房地产项目开发，现已开发建设的项目有苏州平门上院、苏州太湖新城万象府、苏州悦府东。主要项目开发情况见下表：

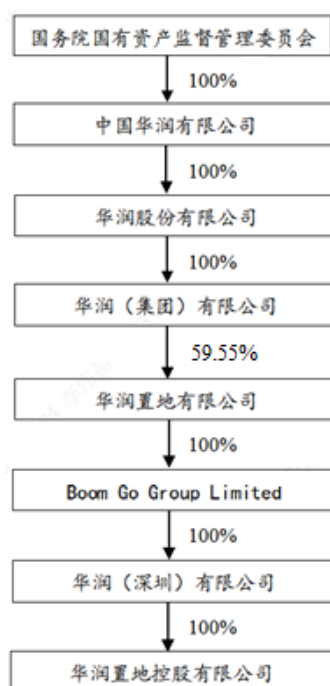
序号	项目名称	开发公司	上市时间	占地面积（万 m ² ）	总建筑面积（万 m ² ）	产品类型	销售率（套数）	销售均价（元/m ² ）
1	苏州平门上院	华润置地（苏州）有限公司	2008.12	9.7	13	独栋别墅	100%	34,031
2	苏州太湖新城万象府	华润置地（苏州）建设有限公司	2017.08	14.8	39.3	多层、高层、小高层	69%	16,235
3	苏州悦府东	华润置地（苏州）地产置业有限公司	2017.09	4.8	12.3	高层	98%	12,923

上述同一控制下合并的重大资产重组，优化了发行人以房地产开发销售为主、建筑施工及投资物业租赁为辅的主营业务板块格局，且进一步提升了发行人的核心竞争力以及盈利能力。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至 2021 年 9 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 2020 年 12 月末，该公司总资产 46,355,291 万元，净资产 6,263,377 万元，2020 年营业收入为 6,355,040 万元，净利润为 568,125 万元。截至本募集说明书签署之日，华润深圳持有发行人的股权不存在质押、司法冻结或存在争议的情形。

（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 2020 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 2020 年末，华润置地总资产 8,690 亿元，净资产为 2,562 亿元，营业总收入为 1,796 亿元，净利润为 341 亿元。截至 2020 年末，华润置地物业开发已覆盖全球 81 个城市，签约销售金额 2,850 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 2020 年末，发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 165 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有限公司	沈阳市	养老服务	15,000 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		
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	-
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	-

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		
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	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	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	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	房地产开发	130,000 万	-	50	51	注
38	杭州润地亚运村开发有限公司	杭州	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	房地产开发	40,000 万	-	51	51	-
40	温州润杰房地产开发有限公司	温州	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	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	房地产开发	22,500 万	-	50	51	注
43	深圳市润投咨询有限公司	深圳市	商务服务	1,000,000 万	100	-	100	-
44	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	-
45	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	-
46	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	-
47	北京澜鑫置业有限公司	北京市	房地产开发	34,000 万	-	100	100	-
48	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	-
49	太原润辰房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	31,416 万	-	65	65	-
50	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	-
51	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
52	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	-
53	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	-
54	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		
55	江门市润地房地产有限公司	江门市	商务服务	45,000 万	-	100	100	-
56	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	-
57	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	-
58	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	-
59	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	-
60	广州市润晔置业有限公司	广州市	房地产开发	1,000 万	-	50	50	注
61	肇庆市润增置业有限公司	肇庆市	房地产开发	2,000 万	-	100	100	-
62	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	注
63	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	-
64	华润置地（湛江）有限公司	湛江市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	-
65	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	-
66	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
67	成都润置置业有限公司	成都市	房地产开发	150,000 万	100	-	100	-
68	西安奥体中心控股有限公司	西安市	商务服务	150,000 万	-	70	70	-
69	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	-
70	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	-
71	赣州润地置业有限公司	赣州市	房地产开发	26,100 万	-	100	100	-
72	兰州润泽置地有限公司	兰州市	房地产开发	60,000 万	-	100	100	-
73	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	-
74	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	-
75	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	-
76	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	-
77	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

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		
78	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	-
79	天津润粮置业有限公司	天津市	房地产开发	123,529 万	-	51	51	-
80	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	
81	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	
82	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	
83	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	注
84	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	-
85	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	-
86	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	-
87	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
88	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
89	成都润盈置业有限公司	成都市	房地产开发	500,000 万	100	-	100	-
90	成都润星置业有限公司	成都市	房地产开发	22,000 万	-	100	100	-
91	广西华润基金管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000 万	80	-	80	-
92	南宁深润投资管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000 万	-	100	100	-
93	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	-
94	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	-
95	华润文化体育发展有限公司	深圳市	体育	10,000 万	100	-	100	-
96	有巢住房租赁（深圳）有限公司	深圳市	商务服务	50,000 万	100	-	100	-
97	有巢房屋租赁（上海）有限公司	上海市	商务服务	20,000 万	-	100	100	-
98	华润置地（珠海）有限公司	珠海市	商务服务	48,000 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		
99	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	-
100	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	-
101	华润建筑有限公司	北京市	建筑安装	120,000 万	100	-	100	-
102	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	-	75	75	-
103	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	-
104	武汉润济养老院有限公司	武汉市	商务服务	2,000 万	60	-	60	-
105	广州润康养老发展有限公司	广州市	养老服务	879 万	95	-	95	-
106	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	-
107	华润置地（沈阳）有限公司	沈阳市	房地产开发	22,500 万	51.1	-	51.11	-
108	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	-
109	华润置地（苏州）有限公司	苏州市	房地产开发	239,855 万	75	-	75	-
110	华润置地（盐城）有限公司	盐城市	房地产开发	20,000 万	-	100	100	-
111	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	-
112	华润置地南京开发有限公司	南京市	商务服务	2,000 万	-	100	100	-
113	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	-
114	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	-
115	华润置地（常州）有限公司	常州市	房地产开发	416,138 万	51	-	51	-
116	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	-
117	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	-
118	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	-
119	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	-
120	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	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		
121	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
122	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	-
123	四川德铭养老服务有限公司	成都市	养老服务	1,632.52 万	51	-	51	-
124	北京润源置业有限公司	北京市	房地产开发	62,000 万	-	100	100	-
125	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	-
126	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	-
127	贵阳润林置业有限公司	贵阳市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	-
128	兰州润和置地有限公司	兰州市	房地产开发	55,000 万	-	100	100	-
129	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	-
130	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	-
131	武汉润济健康养老管理有限公司	武汉市	养老服务	2,000 万	60	-	60	-
132	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
133	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	-
134	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	-
135	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	-
136	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	-
137	大连润新房地产有限公司	大连市	房地产开发	87,000 万	-	100	100	-
138	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	内蒙古	批发	50,000 万	-	80	80	-
139	嘉兴润桐置业有限公司	嘉兴	房地产开发	50,000 万	-	100	100	-
140	义乌市润隆商业管理有限公司	义乌	房地产开发	1,000 万	-	100	100	-
141	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	-
142	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	-

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		
143	厦门润昀房地产开发有限公司	厦门市	房地产开发	2,000 万	-	49	49	注
144	惠州市润浩房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	65,000 万	-	51	51	-
145	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	-
146	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	-
147	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	-
148	武汉润邦房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	125,000 万	-	100	100	-
149	河南润正房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	68,000 万	-	50	50	注
150	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	-
151	西安国际港务区润泽房地产有限公司	西安	房地产开发	50,000 万	-	100	100	-
152	贵阳润泽置业有限公司	贵阳	房地产开发	94,000 万	-	100	100	-
153	润灏房屋租赁（上海）有限公司	上海	商务服务	39,000 万	-	100	100	-
154	湖南润地健康养老服务服务有限公司	长沙市	养老	360 万	-	100	100	-
155	深圳市润悦房地产有限公司	深圳市	商务服务	280,000 万	-	51	51	-
156	华润置地（苏州）实业有限公司	江苏	房地产开发、物业管理	4,100 万	-	51	51	-
157	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	-
158	华润置地（无锡）开发有限公司	无锡	房地产开发	99,013 万	-	51	51	-
159	江阴润澄房地产开发有限公司	江苏	房地产开发、物业管理	160,000 万	-	75	75	-
160	南京润渤房地产开发有限公司	南京	房地产开发	23,000 万	-	100	100	-
161	成都武润置业有限公司	成都	房地产开发	100,000 万	51	-	51	-
162	南京卫元舟实业有限公司	南京	商务服务	3,794 万	70.6	-	70.6	-
163	南京钟颐护理院管理有限公司	南京	社会工作	100 万	-	70.6	70.6	-
164	南京卫元舟物业管理有限公司	南京	房地产开发	120 万	-	70.6	70.6	-

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		
165	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	-

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（不含高危险性体育运动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）（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（含复热预熟预包装食品）、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 2020 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	2,198,017	2,020,032	177,986	800,768	19,685
华润置地（沈阳）有限公司	900,225	514,373	385,852	340,138	46,961
华润（深圳）地产发展有限公司	596,921	284,493	312,427	34,240	16,031
华润置地（山东）发展有限公司	1,970,563	1,155,417	815,146	9,636	-106,854
华润置地（苏州）有限公司	939,911	389,863	550,048	286,022	28,726
北京润置商业运营管理有限公司	6,888,100	4,599,617	2,288,483	967,836	-33,523

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 2020 年末，发行人共有 3 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					

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（%）
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					
揭阳祥誉实业投资有限公司	揭阳	房地产开发	85,000 万	50.00	50.00
广州宏嘉房地产开发有限公司	广州	房地产开发	30,000 万	16.66	16.66

（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）揭阳祥誉实业投资有限公司

揭阳祥誉实业投资有限公司注册资本为 85,000 万元人民币，注册地为揭阳。该公司的经营范围为：房地产开发；物业管理；房地产经纪服务；自有物业租赁。（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）

（3）广州宏嘉房地产开发有限公司

广州宏嘉房地产开发有限公司注册资本为 30,000 万元人民币，注册地为广州。该公司的经营范围为：房地产开发经营；物业管理；室内装饰、装修。

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 2020 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	877,068	524,005	353,063	130,283	578
揭阳祥誉实业投资有限公司	218,972	34,780	184,191	-	-360
广州宏嘉房地产开发有限公司	175,124	64,014	111,110	301,132	79,185

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，依法行使下列职权：

- 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

公司设立董事会，对股东负责。董事会由 3 名董事组成，均由公司股东委派，设董事长 1 名。董事长由华润（深圳）有限公司指定的董事担任。

董事的任期为 3 年，董事经委派方再次委派可以连任。董事会所有成员具有同等表决权，但每位董事只享有一票表决权，董事长无多一票的表决权。

董事会应按期参加董事会议，未参加的视为弃权。出席董事会会议的有效法定代表人数为全体董事的三分之二，出席不足三分之二时，通过的决议无效。

除公司章程中特别约定的事项以外，每项董事会决议均需经出席董事会会议的二分之一以上的董事同意方可通过。

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。负责监督公司的经营和管理，是公司的监督机构，根据公司章程的规定行使职权。监事的任期为 3 年，监事经委派方再次委派可以连任。

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；

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：

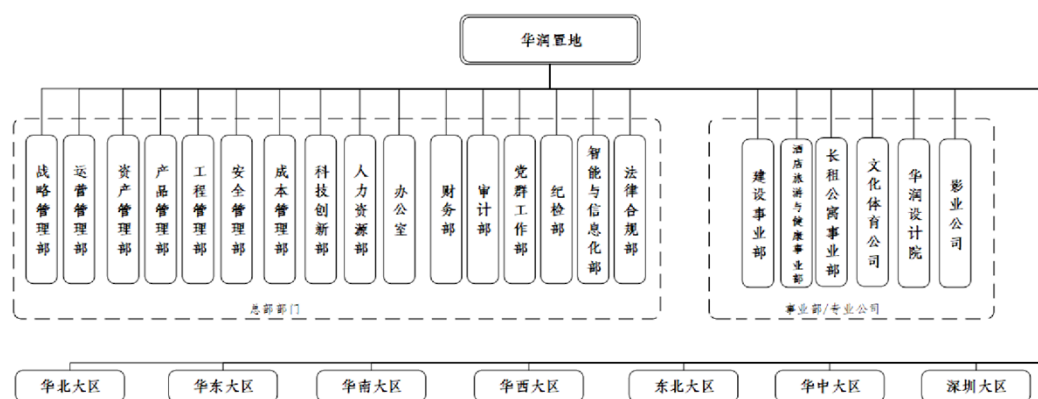
- ①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- ②组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- ③拟订公司内部管理机构设置方案；
- ④拟订公司的基本管理制度；
- ⑤制定公司的具体规章；
- ⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- ⑦决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- ⑧董事会授予的其他职权。

（5）重大资产重组对公司治理的影响

2018 年 5 月至 2018 年 12 月，公司分别合并了受华润置地有限公司同一控制下 5 家关联企业，分别为华润建筑有限公司、华润置地（沈阳）有限公司、华润（深圳）地产发展有限公司、华润置地（山东）发展有限公司及华润置地（苏州）有限公司，其实际管理层均为华润置地同一批管理班子，对于公司治理无重大影响。

2. 发行人的组织架构

截至本募集说明书出具日，发行人的组织结构如下图所示：



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、应急管理与管理事故管理。

（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,选择“零余额,账户余额全部归集”、“超额,账户金额超过部分归集”等资金归集及拨付模式,将资金进行集中归集,有利于公司资金中心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》，规定信息披露主要内容包括发行文件、定期报告及重大事项报告等，并制定了重大事项报告制度，规定对可能对公司偿债能力产生较大影响的重大事项，公司应立即披露，同时规定由财务部具体负责信息披露管理工作，并制定了信息披露的保密措施。

12. 突发事件应急管理制度

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

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

公司各级单位均对各个业务活动中有关突发事件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件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件事件应急救援工作的行动指南，形成突发事件事件应急预案体系。而在突发事件事件发生后，各级单位将按照事先制定的应急预案所确定的程序开展一系列救援和处置行动。

（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	执行董事、总经理	男	1972	2016 年 9 月-今	有香港居民身份证
郭世清	执行董事、财务部总经理	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。

谢骥先生：于 2019 年 5 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	总裁	2018-12-04	-	是
李欣	华润置地有限公司	执行董事	2017-04-18	-	是
谢骥	华润置地有限公司	执行董事	2017-04-18	-	是
郭世清	华润置地有限公司	执行董事	2020-12-22	-	是

截至本募集说明书签署日，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 1-9 月，房地产开发投资 11.26 万亿元，同比增长 8.8%。其中住宅投资 8.49 万亿元，同比增长 10.9%；办公楼投资 0.44 万亿元，同比下降 0.5%；商业营业用房投资 0.94 万亿元，同比下降 1.3%。

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，银保监、住建部、人民银行联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于 5 月 31 日前完成排查工作，并加大对违规问题督促整改和处罚力度。

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 2021 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 测评成果发布会，2021 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	恒大地产集团有限公司
3	碧桂园控股有限公司
4	中国海外发展有限公司
5	融创中国控股有限公司
6	保利发展控股集团股份有限公司
7	龙湖集团控股有限公司
8	华润置地有限公司
9	世茂集团控股有限公司
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，发行人也一直致力于扩展产品组合，将积极在养老健康、长租公寓、文化体育、教育、海外投资和停车场等新领域里探索多元化发展空间，应对市场变化，竭力追求成为中国最全面发展的地产开发商。

2. 扩展房地产投资组合

发行人预计房地产的销售收入在未来的一段时间内依然会占有公司总收入的最大份额，但发行人计划缓慢而有序地扩展房地产投资组合，从而通过可持续的租金收入来获得更为稳定的收入。公司坚持购物中心专业化运营管理，适时调整业态组合，创新商业业态，搭建「购物中心+互联网」生态系统，未来将加强在物业投资及管理的布局。公司在建的汕头万象城、南宁五象万象汇、汕头海湾万象汇将逐步竣工，随着这些项目的落地，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销售为主，投资物业经营、建筑及装修服务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 3,293,179 万元、4,271,925 万元、5,878,093 万元及 5,907,419 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 77.52%、79.53%、86.09%和 91.86%，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	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	5,426,486	91.86%	5,060,318	86.09%	3,397,479	79.53%	2,552,724	77.52%
投资物业之租金收入	36,227	0.61%	32,094	0.55%	20,879	0.49%	14,798	0.45%
工程施工/建筑、装修服务	323,548	5.48%	609,484	10.37%	758,690	17.76%	684,067	20.77%
其他	121,158	2.05%	176,197	3.00%	94,877	2.22%	41,590	1.26%
合计	5,907,419	100.00%	5,878,093	100.00%	4,271,925	100.00%	3,293,179	100.00%

公司近三年及一期的营业成本分别为 2,050,370 万元、2,735,585 万元、4,485,902 万元和 4,852,177 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 66.46%、71.74%、84.15%和 91.72%。

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	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	4,450,490	91.72%	3,774,785	84.15%	1,962,537	71.74%	1,362,721	66.46%
投资物业之租金收入	12,269	0.25%	15,650	0.35%	10,961	0.40%	7,856	0.38%

分类	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工/建筑、装修服务	300,560	6.19%	584,620	13.03%	719,240	26.29%	661,777	32.28%
其他	88,859	1.83%	110,848	2.47%	42,846	1.57%	18,016	0.88%
合计	4,852,177	100%	4,485,902	100.00%	2,735,585	100.00%	2,050,370	100.00%

公司近三年及一期的毛利润分别为 1,242,808 万元、1,536,340 万元、1,392,190 万元和 1,055,242 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，房地产开发销售所产生的毛利润在发行人毛利润中占比较高，分别为 95.75%、93.40%、92.34%和 92.49%。

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	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	975,996	92.49%	1,285,533	92.34%	1,434,942	93.40%	1,190,003	95.75%
投资物业之租金收入	23,958	2.27%	16,444	1.18%	9,918	0.65%	6,941	0.56%
工程施工/建筑、装修服务	22,988	2.18%	24,865	1.79%	39,449	2.57%	22,290	1.79%
其他	32,299	3.06%	65,349	4.69%	52,031	3.39%	23,574	1.90%
合计	1,055,242	100.00%	1,392,190	100.00%	1,536,340	100.00%	1,242,808	100.00%

公司近三年及一期的毛利率分别为 37.74%、35.96%、23.68%和 17.86%，有所下滑，主要由于毛利润贡献较高的房地产开发销售板块收入占营业收入比重逐年增长，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	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
房地产开发销售	17.99%	25.40%	42.24%	46.62%

分类	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
投资物业之租金收入	66.13%	51.24%	47.50%	46.91%
工程施工/建筑、装修服务	7.10%	4.08%	5.20%	3.26%
其他	26.66%	37.09%	54.84%	56.68%
合计	17.86%	23.68%	35.96%	37.74%

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 2,552,724 万元、3,397,479 万元、5,060,318 万元和 5,426,486 万元。房地产开发与销售主要构成情况具体见下表：

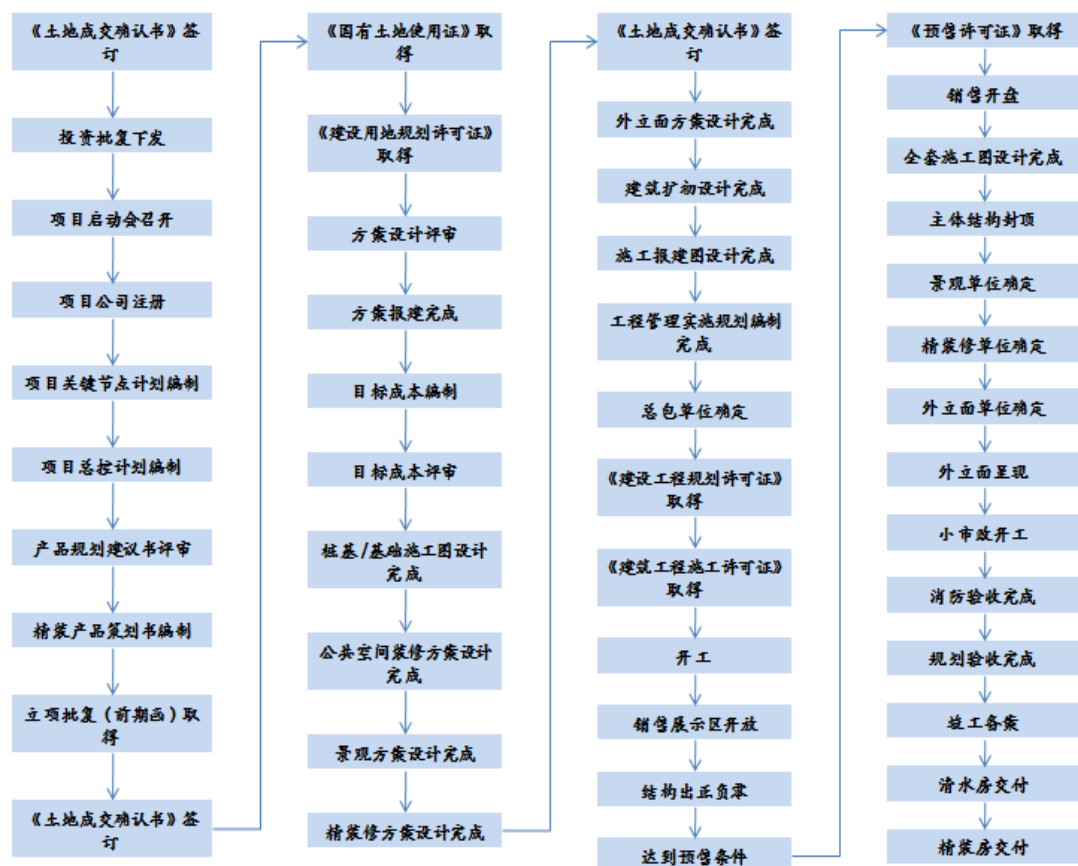
①经营主体及开发资质

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建设监理公司进行的相关质量控制检查程序后向公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件，公司通常按施工进度每月付款，并于相关项目竣工后六个月支付至总建筑成本的 90%-95%，公司一般会保留其余 5%-10%作为两年期质保款项用作支付质量缺陷引致的维修费用，发行人支付工程款项主要通过银行转账/商业汇票方式结算。在项目销售阶段收到卖房款主要通过银行转账结算，主要包括购房人不少于购买价 30%的首付金额以及最高不超过 70%的银行按揭贷款。

③业务经营情况

报告期各期，发行人主要业务经营数据如下表所示：

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

业务指标	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新开工面积	769.10	1,081.46	1,045.77	1,312.11
竣工面积	1,658.03	747.16	711.14	151.43
权益口径-签约销售面积	620.28	735.05	761.40	299.85
权益口径-签约销售金额	1,127.50	1,060.93	1,086.99	449.87
权益销售单价	1.82	1.44	1.43	1.50

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 2021 年 9 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	项目开发主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2021 年 9 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	115,842.32	11.37	10.87	95.61	尾盘车位/底商/住宅待售	计划 2023 年 1 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
2	华润置地（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳天北建筑安装工程公司	奉天九里项目 7 期	住宅/商业	沈阳市	40,552.34	4.18	4.18	100.00	无	无	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	219,620.40	17.32	17.26	99.69	车位、售楼处、公寓待售	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	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	计划 2022 年完成资金回笼	是
5	华润置地（沈阳）有限公司	江苏南通三建集团股份团有限公司、大连常瑞集团有限公司	沈阳二十四城 1 期	住宅	沈阳市	78,121.52	11.29	11.29	100.00	无	无	是
6	华润置地（沈阳）有限公司	中国建筑第五工程局有限公司、大连名成广隆建设集团有限公司	沈阳二十四城 2 期	住宅	沈阳市	110,280.04	16.39	16.40	100.05	无	无	是
7	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	25.43	97.09	尾盘车位/底商	2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
8	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	139,416.00	18.40	16.79	91.25	尾盘车位	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是
9	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	7.29	94.04	车位、底商、别墅待售	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
10	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
11	华润城市交通设施开发(沈阳)有限公司	华润建筑有限公司	沈阳站西 B2 停车场	商业	沈阳市	-	-	-	-	持有项目	无	是
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	124,894.69	10.61	10.58	99.75	尾盘车位/底商	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
13	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	56,391.02	12.26	9.07	73.94	住宅、车位、售楼处	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是

序号	项目开发主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2021 年 9 月末已销售金额	可销售面积	已签约面积	销售进度	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	项目“五证”是否齐全
14	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	119,164.91	9.85	9.85	100.00	车位	计划 2022 年末完成剩余产品销售及资金回笼	是
15	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
16	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-B1B2B3A4 地块	住宅	济南市	344,169.00	20.90	19.85	94.99	车位/储藏室/底商	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
17	华润置地（石家庄）有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	石家庄华润中心	商业/公建/办公	石家庄市	300,317.02	20.37	20.37	100.00	无	无	是
18	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	151,056.71	13.04	12.92	99.13	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
19	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
20	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	213,769.21	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
21	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	203,630.98	19.17	17.49	91.24	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
22	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	891,630.46	34.66	32.15	92.76	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
23	华润置地投资（天津）有限公司	中天集团建设有限公司/中建五局第三建设有限公司	天津橡树湾	住宅	天津市	794,007.76	81.02	80.45	99.29	无	无	是
24	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	97,432.67	8.42	4.88	57.92	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

序号	项目开发主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2021 年 9 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
25	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	1,081,763.83	78.94	65.56	83.05	住宅/车位/储藏室	计划 2022 年 2 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
26	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
27	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	57,279.44	5.69	5.19	91.08	待售	计划 2022 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
28	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	29,571.59	6.66	4.16	62.43	待售	计划 2022 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
29	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	83,767.27	31.65	11.81	37.31	待售	持续销售	是
30	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	224,582.26	48.09	41.69	86.70	尾盘车位/底商	计划 2028 年完成尾盘销售及资金回笼	是
31	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	85,193.48	11.39	8.78	77.07	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
32	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	114,488.08	15.24	11.84	77.66	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
33	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	106,057.85	14.11	11.57	82.01	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
34	兰州润泽置地有限公司	中建三局集团有限公司	兰州誉澜山 1 期	住宅/商业	兰州市	205,935.93	23.20	20.24	87.24	尾盘车位/高层住宅	计划 2026 年完成尾盘销售及资金回笼	是
35	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	100,581.28	16.99	14.49	85.27	住宅、尾盘车位待售	2021 年 12 月尾盘销售及资金回笼	是
36	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	2021 年 6 月尾盘销售及资金回笼	是
37	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	计划 2021 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是

序号	项目开发主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2021 年 9 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
38	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，营销跟催	是
39	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	58,106.72	3.46	1.90	54.91	未售房源 34 套，其中 33 套为洋房，目前平原洋房产品为去化难点产品	持续销售	是
40	华润（深圳）地产发展有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	深圳银湖蓝山	住宅/商业	深圳市	1,660,359.15	30.73	29.93	97.41	回迁户暂时资金不足，无法全部缴清回签房款	未回款部分为保障房尾款，待政府结算后回款	是
41	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	195,384.01	8.65	8.53	98.62	尾盘车位	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
42	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	73,425.14	4.34	4.32	99.37	尾盘车位	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
43	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	259,531.39	14.03	13.89	98.96	尾盘车位	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
44	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	456,702.59	32.50	26.67	82.05	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
45	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	225,899.46	22.13	20.87	94.31	车位及零星住宅待售	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
46	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	281,427.72	12.76	11.54	90.48	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
47	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	201,197.41	7.25	7.25	100.00	尾盘车位	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是

序号	项目开发主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2021 年 9 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
48	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	429,122.75	11.91	11.79	98.94	尾盘车位/底商/住宅待售	计划 2022 年 2 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
49	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	113,154.52	5.94	5.70	95.96	尾盘车位	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
50	上海市晋昌房地产有限公司	上海市晋昌房地产有限公司	三林长租项目	长租公寓	上海市	-	-	-	-	无	无	否
51	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	1,518,101.69	26.11	24.22	92.77	尾盘车位	2025 年四季度	是
52	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	-	-	-	-	无	无	是
53	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	-	-	-	-	无	无	是
54	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	108,979.58	9.99	8.66	86.69	别墅、车位尾盘未售	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售，回款时间具体看销售进度如是 12 月销售住宅，预计 22 年 1 月方可回款	是
55	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	175,804.45	15.28	13.60	89.02	尾盘车位	计划 2025 年完成车位销售	是
56	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	-	-	2021 年 6 月竣工	无	是
57	华润置地南京发展有限公司	上海建工二建集团有限公司	南京华润国际社区 3 期	住宅	南京市	470,829.00	17.34	16.50	95.13	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
58	华润置地（昆山）发展有限公司	华润建筑有限公司	昆山国际社区四期	住宅	昆山市	182,588.93	9.86	9.86	100.00	无	无	是
59	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

序号	项目开发主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2021 年 9 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
60	华润置地（苏州）建设有限公司	启东建筑集团有限公司	苏州太湖新城万象府一期	住宅	苏州市	102,485.65	7.12	6.78	95.22	尾盘车位	计划 2023 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
61	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	120,303.76	9.59	8.75	91.24	尾盘车位	计划 2024 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
62	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	179,754.53	13.95	12.85	92.10	尾盘车位	计划 2025 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
63	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	69,129.40	5.01	4.46	89.15	尾盘车位	计划 2025 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
64	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	125,119.89	11.69	10.81	92.54	尾盘车位	计划 2025 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
65	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	金悦湾一期	住宅	苏州市	171,350.95	8.53	8.10	95.01	尾盘车位	计划 2022 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
66	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	296,167.85	15.44	14.27	92.43	尾盘车位	计划 2022 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
67	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	207,400.59	21.72	19.30	88.86	尾盘车位	计划 2022 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
68	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	215,685.22	18.31	16.62	90.81	尾盘车位及位置不好房源	计划 2023 年销售完毕	是
69	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	121,028.79	12.19	10.14	83.12	尾盘车位及位置不好房源	计划 2023 年销售完毕	是
70	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	289,684.00	10.40	5.75	55.29	尾盘车位	计划 2022 年四季度完成尾盘销售及资金回笼	是
71	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	457,576.75	11.33	9.55	84.26	尾盘住宅+车位	2024 年四季度	是

序号	项目开发主体/业主方	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2021 年 9 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
72	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	229,833.91	16.17	15.93	98.52	车位	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
73	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	80,035.58	5.60	5.60	99.98	车位	计划 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
74	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 2021 年 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
75	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	237,048.93	19.60	17.51	89.33	尾盘车位	计划 2025 年完成车位销售	是
76	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	137,100.67	15.50	15.03	96.99	尾盘车位和商铺	计划 2022 年清盘	是
77	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	133,466.99	12.63	11.58	91.69	尾盘车位和商铺	计划 2022 年清盘	是
合计						17,302,668.26	1,187.48	1,063.06	-			

⑤主要在建项目

截至 2021 年 9 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	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 2021 年 9 月末	投资进展	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	项目建设资金来源
1	大连三发电商住项目一期	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 8 月	18.95	334,506.58	244,863.99	73.20	28,715.07	22,032.85	47,045.18	自有资金/股东借款/银行借款

序号	项目名称	项目开发主体/ 业主方	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 2021 年 9 月末	投资 进展	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	项目建设 资金来源
2	大连湾项目一期	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	大连市	住宅\商业	2019 年 9 月	2022 年 4 月	49.12	522,312.46	427,521.24	81.85	79,737.83	14,815.01	16,761.01	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	193,709.67	57.02	47,639.52	49,977.32	46,627.17	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	284,937.95	75.64	58,057.50	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	442,795.27	31.78	244,711.95	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	232,676.00	66.48	244,968.00	23,581.84	34,823.21	自有资金
7	呼和浩特置地中心 2 期	内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	华润建筑有限公司	呼和浩特市	办公/持有	2021 年 5 月	2024 年 10 月	28.80	327,700.00	128,682.36	39.27	10,000.00	50,000.00	60,000.00	股东借款/ 银行借款
8	兴隆新项目 2 期	华润置地(山东)发展有限公司	中建八局第一建设有限公司	济南市	商业/办公	2018 年 5 月	2022 年 12 月	55.15	525,257.00	331,841.00	63.18	68,984.55	77,724.31	76,706.66	自有资金
9	置地广场 1 期	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	2021 年 12 月	26.21	426,538.41	339,328.80	79.55	117,046.75	194,284.49	10,564.96	自有资金
10	置地广场 2 期	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	2021 年 12 月	38.25	456,046.87	303,753.09	66.61				自有资金
11	置地广场 3 期	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	2020 年 3 月	2022 年 11 月	5.35	100,664.92	81,862.35	81.32				自有资金

序号	项目名称	项目开发主体/ 业主方	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 2021 年 9 月末	投资 进展	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	项目建设 资金来源
12	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、2019 年 5 月	2020 年 12 月、2021 年 12 月	35.92	599,595.22	545,289.00	90.94	16,097.44	32,195.00	5,365.81	自有资金、开发贷、股东借款
13	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	1,082,432.00	895,301.00	82.71	911,533.90	103,958.54	185,202.03	自有资金、开发贷、股东借款
14	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	50.61	463,664.00	349,586.23	75.40	53,996.31	55,927.04	41,706.25	自有资金
15	柳州静兰项目	柳州轨道润致置业发展有限公司	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	108.92	722,569.00	356,062.04	49.28	141,518.30	30,626.14	19,959.15	自有资金
16	厦门翔安滨海东大道二号商住项目	厦门润昀房地产开发有限公司	厦门通正建设有限公司	厦门市	住宅、商业	2020 年 9 月	2023 年 3 月	15.96	331,051.00	292,162.50	88.25	177,631.11	37,983.26	29,039.32	自有资金
17	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	93.07	463,664.00	224,445.44	48.41	42,051.43	45,151.07	46,541.19	自有资金
18	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	342,607.36	35.11	691,724.60	77,436.64	135,123.63	自有资金
19	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	-	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	164,400.00	333,500.00	169,100.00	自有资金

序号	项目名称	项目开发主体/ 业主方	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 2021 年 9 月末	投资 进展	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	项目建设 资金来源
20	悠山悦景	贵阳润林置业有限公司	重庆两江建筑工程有限公司 四川航天建筑工程有限公司	贵阳市	住宅	2019 年 10 月	2022 年 2 月	46.30	462,000.00	305,069.43	66.03	69,331.00	46,438.84	33,654.89	总部借款/ 注册资本金
21	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	331,930.31	43.26	101,931.70	164,132.48	138,457.17	股东借款
22	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
23	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
24	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
25	西安未来城市（体控 II）1 期 DK8	西安奥体中心控股有限公司	中建五局第三建设有限公司	西安市	住宅	2020 年 4 月	2022 年 7 月	11.37	163,791.33						股东借款
26	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
27	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	2018 年 4 月	2021 年 6 月	30.16	356,400.00	238,474.00	66.91	53,205.94	53,729.53	35,295.06	股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/ 业主方	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 2021 年 9 月末	投资 进展	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	项目建设 资金来源
					商业-地上 商业										
28	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	293,562.14	37.55	100,179.24	146,545.32	98,741.99	股东借款/ 银行借款
29	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	163,484.65	29.88	83,600.00	68,700.00	88,800.00	股东借款
30	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	140,033.43	32.98	255,819.64	46,381.66	58,552.38	自有资金
31	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	266,240.43	52.37	142,713.00	63,373.00	67,439.00	总部借款/ 注册资本 金
32	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	608,732.76	92.71	51,390.02	30,085.19	16,026.48	自有资金/ 银行借款
33	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	202,242.95	58.98	30,598.22	46,272.28	63,882.48	自有资金/ 股东借款
34	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	235,747.78	64.05	33,799.74	48,999.61	40,782.08	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
35	二七南片 住宅项目 1 期	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	武汉市	住宅	2021 年	2024 年	29.85	1,055,322.00	694,888.00	65.85	400,057.39	89,016.58	91,150.71	自有资金/ 股东借款
36	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、湖 北昆仑建设集团有限公司、 华润建筑有限公司	武汉市	小高层，洋 房，叠拼，	2021 年 5 月	2023 年 5 月	26.09	392,281.00	224,557.00	57.24	252,415.00	72,839.00	48,152.00	股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/ 业主方	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 2021 年 9 月末	投资 进展	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	项目建设 资金来源
					商业, 地下 车位										
37	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	-	2018 年 12 月	2023 年 12 月	20.23	369,109.52	107,759.57	29.19	41,437.57	39,404.27	41,351.28	银行借款/ 股东借款
38	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	124,553.67	41.52	32,124.17	69,569.71	68,462.80	自有资金
39	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	578,014.68	73.04	76,765.75	138,023.64	81,957.05	自有资金
40	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	160,300.00	32.11	45,143.00	69,534.00	104,687.00	自有资金
41	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	670,162.38	72.81	142,961.87	167,396.05	186,130.63	自有资金
42	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	2019 年 11 月	2022 年 9 月	11.00	370,000.00	215,818.51	58.33	23,237.96	54,071.95	78,957.38	自有资金
43	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	247,141.63	27.56	113,935.42	140,732.62	119,582.32	自有资金

序号	项目名称	项目开发主体/ 业主方	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 2021 年 9 月末	投资 进展	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	项目建设 资金来源
44	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	551,973.00	54.12	114,768.00	205,647.00	164,585.00	自有资金
45	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	341,590.00	39.98	109,812.00	201,788.00	196,994.00	自有资金
46	杭州亚奥城	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	2020 年 10 月	2023 年 12 月	24.46	419,094.21	279,074.30	66.59	82,190.95	38,683.47	56,000.00	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
			上海建工七建集团有限公司/浙江杰立建设集团有限公司		公寓		2021 年 12 月	23.28	389,003.12	294,638.11	75.74	87,190.95	15,608.14	15,700.00	
			中建三局集团有限公司		写字楼		2021 年 12 月	26.35	353,340.30	252,625.87	71.50	62,190.95	23,678.28	34,500.00	
47	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 6 月	22.42	369,636.84	274,183.91	74.18	8,200.42	4,160.46	552.75	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
			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	268,659.99	54.95				
48	温州鹿岛万象天地	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	温州市	住宅	2018 年 7 月	2021 年 6 月	37.08	565,109.58	484,340.42	85.71	73,802.60	16,087.61	5,019.47	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
49	南通悦府	南通润腾房地产开发有限公司	盐城麦田建设工程有限公司（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	2021 年 12 月	17.37	350,000.00	284,437.33	81.27	47,500.00	28,456.00	6,880.00	自有资金/ 银行借款/ 销售回款/ 股东借款
50	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	262,709.28	85.56	25,000.00	25,000.00	17,000.00	自有资金
51	华润阜阳中心	阜阳润置房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司/中奥建设集团有限公司/南通四建建设集团有限公司/北京城建集团有限责任公司/中国建筑第七工程局有限公司/中信国安建工集团有限	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	132,645.00	138,347.00	80,909.00	自有资金/ 股东借款

序号	项目名称	项目开发主体/ 业主方	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 2021 年 9 月末	投资 进展	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	项目建设 资金来源
			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												
52	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	376,091.44	78.06	44,180.81	60,035.39	259.64	自有资金/ 股东借款
53	下车门悦府	义乌市润隆商业管理有限公司	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	223,467.46	58.51	16,402.00	132,755.92	133,965.96	自有资金/ 股东借款
		义乌市润隆商业管理有限公司	越峰建设集团有限公司		住宅-可 售、购物中心-自持	2021 年 10 月	2024 年 3 月	28.83	456,114.00	208,266.09	45.66				
54	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	161,777.61	50.64	168,930.00	49,664.00	43,670.00	自有资金
55	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	504,692.45	62.95	45,699.28	71,673.57	82,744.25	自有资金、 贷款
56	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	2023 年 10 月	16.66	337,143.00	115,301.71	34.20	249,224.00	47,788.00	24,316.00	自有资金/ 银行借款/ 股东借款
合计								2,373.39	29,958,228.28	17,411,587.99	-	6,417,197.83	3,907,302.81	3,358,549.88	

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 2021 年 9 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											批文情况
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 2021 年 9 月末	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	
1	大连湾 5 期	大连润海房地产有限公司	住宅/商业	自有资金/股东借款	2022 年 3 月-2025 年 1 月	315,397.57	174,458.95	351.00	53,793.00	57,765.00	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	684,134.00	717,898.00	52,087.00	137,520.00	尚未获取

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 2021 年 9 月末	投资计划 (2021 年)	投资计划 (2022 年)	投资计划 (2023 年)	批文情况
3	深圳市宝安福海桥头项目	深圳市润昇房地产有限公司	住宅、底商	自有资金/银行借款/股东借款	2021 年 10 月-2025 年 11 月	339,310.16	-	218,200.00	61,054.23	34,712.29	尚未获取
4	南京市项目	南京润玺房地产开发有限公司	住宅/商办	自有资金/银行借款	2021 年-2026 年	1,700,000.00	353,000.00	780,000.00	70,000.00	200,000.00	部分获取
合计						3,759,504.73	1,211,592.95	1,716,449.00	236,934.23	429,997.29	

⑦土地储备

截至 2021 年 9 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	拟建项目类别	占地面积	预计总投资金额	出让金总额	截至 2021 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源
1	福州长乐滨海新城项目	福州市	住宅/商业	23.44	777,488.00	378,800.00	189,400.00	自有资金
2	余政储出（2021）10 号	杭州市	住宅、写字楼、公寓、持有公寓、持有购物中心	19.04	2,010,000.00	1,116,120.00	1,116,120.00	股东借款、开发贷
3	鹿城区黄龙商贸城街坊 C-26 地块	温州市	住宅	4.06	337,143.00	226,500.00	113,250.00	股东借款
合计				46.54	3,124,631.00	1,721,420.00	1,418,770.00	

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	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新拓展项目	25	29	33	41
权益口径新增土地储备面积	584.32	765.15	829.61	721.98
权益口径新增土地购置支出金额	787.55	802.99	403.65	377.96
权益新增土地楼面均价	13,478	10,495	4,866	5,235

其中，截至 2022 年 1 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为自有资金和/或股东借款，发行人承诺本期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 1 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
2	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
3	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
合计				37.02	1,048,274.24	420,664.64	

（2）工程施工/建筑、装修服务及其他

最近三年及一期，公司工程施工/建筑、装修服务的营业收入分别为 684,067 万元、758,690 万元、609,484 万元和 323,548 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 2021 年 9 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 6 月 30 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。2020 年度及 2021 年 1-9 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	2021 年 1-9 月	占比	2020 年	占比
工程施工	449,081	99.73%	780,785	99.76%
设计服务	412	0.09%	779	0.10%
建材销售	785	0.17%	1,084	0.14%
总计	450,277	100.00%	782,648	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
2021 年 1-9 月	1	北京中铁建工物资有限公司	12,593	1.51
	2	绿色(福州)供应链管理有限公司	10,448	1.25
	3	杭州国裕国际贸易有限公司	9,704	1.16
	4	四川恒润昌劳务有限公司	8,459	1.01
	5	北京优高雅装饰工程有限公司	7,129	0.85
2020 年度	1	中建八局装饰工程有限公司	21,435	2.88
	2	四川省绿州建筑劳务有限公司	10,230	1.37

年度	序号	供应商名称	采购额	占主营业务成本比例
	3	南京中建集力劳务有限责任公司	9,367	1.26
	4	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	9,218	1.24
	5	北京中铁建工物资有限公司	9,001	1.21

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	2021 年 1-9 月	2020 年
新签合同金额	511,416	882,667
在手合同金额	1,626,805	1,791,179

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国土资源管理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国土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国土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 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 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。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报告及 2021 年三季度公司合并及单体内部报表。其中，除与重大资产重组相关章节及特别说明外，本募集说明书中 2018、2019 及 2020 年度所引用的财务会计数据分别来源于 2018、2019 及 2020 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 2018 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、2018 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（2019）审字第 61340207_H02 号标准无保留意见的审计报告；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。

发行人 2018—2020 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 2018 年度、2019 年度和 2020 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

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。

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。

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。

（二）会计追溯调整

在编制 2018 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 2018 年年初合并股东权益增加人民币 24,632,140,028.68 元。其中属于母公司的权益增加人民币 4,746,536,509.32 元，少数股东权益增加人民币 19,885,603,519.36 元。

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）2018 年度合并报表范围变化情况

2018 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	南宁西园润成房地产开发有限公司	100%	新设立
2	呼和浩特华润房地产开发有限公司	100%	新设立
3	大连润地房地产有限公司	100%	新设立
4	沈阳润府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
5	沈阳润品房地产开发有限公司	100%	新设立
6	哈尔滨润府房地产开发有限公司	100%	新设立
7	哈尔滨润新房地产开发有限公司	100%	新设立
8	华润城市交通设施开发（沈阳）有限公司	100%	同一控制下企业合并
9	上海市晋昌房地产有限公司	100%	资产收购
10	杭州润地亚运村开发有限公司	66%	新设立
11	上海卓置房地产开发有限公司	50%	资产收购
12	温州润杰房地产开发有限公司	51%	新设立
13	徐州铭圣房地产开发有限公司	100%	新设立
14	徐州荣润房地产开发有限公司	50%	新设立
15	华润（深圳）地产发展有限公司	30%	同一控制下企业合并
16	长沙润利房地产开发有限公司	100%	新设立
17	阜阳润置房地产开发有限公司	51%	新设立
18	武汉美丰采房地产有限公司	30%	同一控制下企业合并
19	许昌华置房地产开发有限公司	100%	新设立
20	河南润置兴东房地产开发有限公司	60%	新设立
21	唐山京润曙光房地产开发有限公司	73.33%	同一控制下企业合并
22	华润置地发展（北京）有限公司	30%	同一控制下企业合并
23	华润置地（山东）发展有限公司	30%	同一控制下企业合并
24	成都润星置业有限公司	100%	新设立
25	南宁深润投资管理有限公司	100%	新设立
26	万影影业（深圳）有限公司	100%	新设立
27	有巢住房租赁（深圳）有限公司	100%	新设立
28	有巢房屋租赁（上海）有限公司	100%	新设立
29	华润城市交通设施管理（深圳）有限公司	100%	同一控制下企业合并
30	深圳前海橙仓科技互联有限公司	100%	新设立
31	华润建筑有限公司	100%	同一控制下企业合并
32	上海同济华润建筑设计研究院有限公司	75%	同一控制下企业合并

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
33	赣州润地建设管理有限公司	100%	同一控制下企业合并
34	华润置地（沈阳）有限公司	51.11%	同一控制下企业合并
35	华润置地（沈阳）房地产开发有限公司	51%	同一控制下企业合并
36	沈阳富瑞达地产开发有限公司	51%	同一控制下企业合并
37	华润置地（苏州）有限公司	75%	同一控制下企业合并
38	华润置地（盐城）有限公司	100%	同一控制下企业合并
39	华润置地南京发展有限公司	60%	同一控制下企业合并
40	华润置地南京开发有限公司	100%	同一控制下企业合并
41	华润置地（苏州）建设有限公司	100%	同一控制下企业合并
42	华润置地（苏州）地产置业有限公司	100%	同一控制下企业合并
43	华润置地（常州）有限公司	51%	同一控制下企业合并
44	重庆华润置地渝新房地产有限公司	51%	同一控制下企业合并
45	重庆华润置地隆盛房地产有限公司	100%	同一控制下企业合并
46	合肥润展房地产开发有限公司	100%	同一控制下企业合并
47	上海奔汇投资咨询有限公司	99.97%	同一控制下企业合并
48	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	50%	同一控制下企业合并
49	华润置地（泰州）有限公司	30%	同一控制下企业合并
50	华润置地（昆山）发展有限公司	51%	同一控制下企业合并

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。

2018 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	杭州润奥房地产开发有限公司	杭州市	房地产业	于 2018 年 8 月 3 日通过增资引入圣奥集团有限公司和杭州萧山保亿建设开发有限公司，导致股权被稀释为 34%，丧失对子公司的控制权
2	南宁润颐五象房地产有限公司	南宁市	房地产业	2018 年 3 月，深圳市润投咨询有限公司将其 99% 的股份出售给华润置地桂林有限公司，发行人对其丧失控制权

（二）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
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

序号	企业名称	持股比例（%）	新纳入合并范围的原因
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

（三）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

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
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
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、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	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	4,850,883	4,950,961	3,046,985	1,768,970
应收票据	219,012	221,617	226,223	200,043
应收账款	298,203	365,315	325,637	264,407
预付款项	1,393,759	951,298	927,495	607,268
其他应收款	12,148,626	10,016,816	6,636,160	4,096,131
存货	23,582,696	21,033,784	16,290,199	12,055,957
其他流动资产	1,627,062	1,121,205	718,639	350,517
流动资产合计	44,120,241	38,660,996	28,171,338	19,343,293
非流动资产：				
可供出售金融资产	204,596	189,046	176,483	176,173
长期应收款	366,023	1,051,881	309,432	233,043
长期股权投资	3,612,956	3,131,681	2,231,030	1,932,674
投资性房地产	2,911,463	1,907,552	1,125,439	543,873
固定资产	154,783	152,575	40,694	23,836
在建工程	161,549	78,641	56,028	17,772

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
无形资产	238,370	243,374	174,805	147,140
长期待摊费用	67,115	62,000	56,284	22,315
递延所得税资产	261,301	294,432	204,795	131,339
其他非流动性资产	40,485	3,498	1,128	94
非流动资产合计	8,018,641	7,114,681	4,376,117	3,228,258
资产总计	52,138,881	45,775,677	32,547,455	22,571,551
流动负债：				
短期借款	303,869	90,000	30,000	60,500
应付票据	1,653,111	1,656,332	1,277,833	448,427
应付账款	2,928,693	2,482,017	1,223,655	1,023,839
预收款项	12,885,747	12,065,903	8,213,487	5,214,101
应付职工薪酬	19,652	24,285	17,869	11,651
应交税费	690,363	840,358	765,023	436,477
其他应付款	18,099,769	17,753,633	12,227,301	8,797,316
一年内到期的非流动负债	602,093	189,950	170,913	172,441
流动负债合计	37,183,297	35,102,477	23,926,083	16,164,751
非流动负债：				
长期借款	1,743,337	2,041,713	700,183	471,672
应付债券	1,599,814	948,229	398,844	-
长期应付款	2,366,830	96,791	39,000	-
递延收益	5,452	6,580	-	-
递延所得税负债	136,592	22,697	4,152	7,824
非流动负债合计	5,852,025	3,116,010	1,142,179	479,497
负债合计	43,035,321	38,218,487	25,068,261	16,644,248
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	3,023	3,023	2,995	3,029

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
盈余公积	64,933	64,933	42,220	29,266
未分配利润	1,731,593	1,226,315	913,763	526,225
归属于母公司所有者权益合计	3,799,548	3,294,270	3,458,978	2,558,520
少数股东权益	5,304,012	4,262,919	4,020,216	3,368,783
所有者权益合计	9,103,560	7,557,190	7,479,194	5,927,303
负债和所有者权益合计	52,138,881	45,775,677	32,547,455	22,571,551

（二）公司 2018-2021 年 9 月合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	5,907,419	5,878,093	4,271,925	3,293,179
减：营业成本	4,852,177	4,485,902	2,735,585	2,050,370
税金及附加	135,358	275,583	413,057	314,726
销售费用	135,512	231,798	157,180	87,059
管理费用	172,478	182,860	134,973	71,305
财务费用	(175,152)	(148,206)	(140,120)	3,172
其中：利息支出	218,035	128,863	30,888	115,269
利息收入	396,641	286,380	177,922	114,193
加：其他收益	4,183	2,345	418	111
投资净收益	86,177	47,395	95,978	32,723
--其中：对联合营企业投资收益	80,947	42,077	87,297	21,290
公允价值变动净收益	150	-	-	-
资产减值损失	-	(210,114)	(57,730)	-
资产处置损益	60	22	(35)	(14)
二、营业利润	877,616	689,802	1,009,881	799,367
加：营业外收入	2,945	5,691	3,279	4,157
减：营业外支出	3,175	2,364	3,442	3,171
三、利润总额	877,385	693,130	1,009,718	800,353
减：所得税	206,728	200,158	259,562	205,262

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
四、净利润	670,657	492,971	750,156	595,091
其中：归属于母公司净利润	505,278	323,697	400,492	222,410
少数股东损益	165,379	169,274	349,664	372,681

（三）公司 2018-2021 年 9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	6,796,981	9,228,688	7,183,901	4,971,835
收到的其他与经营活动有关的现金	74,160	14,616	3,807	149,901
经营活动现金流入小计	6,871,141	9,243,305	7,187,708	5,121,736
购买商品、接受劳务支付的现金	7,413,454	7,371,629	6,111,848	6,615,884
支付给职工以及为职工支付的现金	231,265	339,876	232,005	112,871
支付的各项税费	679,140	848,271	786,934	663,259
支付的其他与经营活动有关的现金	153,994	191,903	35,852	85,996
经营活动现金流出小计	8,477,853	8,751,679	7,166,639	7,478,010
经营活动产生的现金流量净额	(1,606,713)	491,626	21,069	(2,356,274)
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	931	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	5,318	8,039	11,202
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	-	55	615	336
收到的其他与投资活动有关的现金	1,877,613	1,876,174	544,875	818,876
投资活动现金流入小计	1,878,544	1,881,546	553,529	830,414
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,041,798	783,012	712,890	345,803
投资支付的现金	363,804	838,306	1,181,701	105,216
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	228,243	-	800,478
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	326	9,223	498
支付的其他与投资活动有关的现金	3,389,239	5,133,013	2,565,722	1,688,632

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	4,794,840	6,982,899	4,469,536	2,940,627
投资活动产生的现金流量净额	(2,916,297)	(5,101,352)	(3,916,007)	(2,110,213)
三、筹资活动产生现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	1,326,954
发行永续债收到的现金	-	-	500,000	-
发行债券收到的现金	1,050,000	550,000	400,000	-
取得借款收到的现金	3,472,315	2,445,144	775,160	75,993
收到的其他与筹资活动有关的现金	5,977,890	9,471,067	6,068,491	4,305,130
筹资活动现金流入小计	10,500,205	12,466,210	7,743,651	5,708,077
偿还永续债所支付的现金	-	500,000	-	-
偿还债务所支付的现金	1,286,783	976,878	564,677	149,460
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	364,164	319,653	305,205	326,111
支付其他与筹资活动有关的现金	4,426,337	4,218,570	1,725,773	38,819
筹资活动现金流出小计	6,077,284	6,015,101	2,595,656	514,391
筹资活动产生的现金流量净额	4,422,921	6,451,110	5,147,995	5,193,687
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10	(165)	115	77
五、现金及现金等价物净增加额	-100,078	1,841,218	1,253,171	727,277
加：年初现金及现金等价物余额	4,860,181	3,018,963	1,750,547	1,023,270
六、期末现金及现金等价物余额	4,760,103	4,860,181	3,003,718	1,750,547

（四）公司 2018-2021 年 9 月母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	2,111,090	3,302,822	1,167,948	108,738
预付账款	242	161	6	-
其它应收款	23,476,394	18,789,110	8,772,665	779,196
其它流动资产	-	8,076	585	65

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产合计	25,587,727	22,100,169	9,941,204	887,998
非流动资产：				
可供出售金融资产	200	100	-	-
长期应收款	635,442	788,700	136,111	102,178
长期股权投资	6,870,029	6,790,327	6,265,856	5,433,182
固定资产	601	472	71	-
无形资产	1,821	2,028	8	-
长期待摊费用	470	565	-	-
递延所得税资产	-	749	-	3,302
其他非流动资产	3,586	949	205	-
非流动资产合计	7,512,149	7,583,889	6,402,251	5,538,662
资产总计	33,099,876	29,684,058	16,343,455	6,426,660
流动负债：				
短期借款	100,000	20,000	-	-
应付账款	-	-	46	-
应付职工薪酬	1,754	1,821	1,895	-
应交税费	13,542	9,226	4,877	121
其他应付款	27,781,624	26,115,886	13,102,731	4,221,016
一年内到期的非流动负债	397,096	-	-	-
流动负债合计	28,294,017	26,146,933	13,109,549	4,221,137
非流动负债：				
长期借款	47,740	40,000	-	-
应付债券	1,599,814	948,229	398,844	-
长期应付款	536,225	-	-	-
非流动负债合计	2,183,780	988,229	398,844	-
负债合计	30,477,797	27,135,162	13,508,393	4,221,137
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资本公积	142,849	142,849	142,849	142,849
盈余公积	41,934	41,934	19,221	6,267
未分配利润	437,018	364,114	172,992	56,407
其他权益工具	-	-	500,000	-
所有者权益合计	2,621,801	2,548,896	2,835,062	2,205,523
负债和所有者权益总计	33,099,598	29,684,058	16,343,455	6,426,660

（五）公司 2018-2021 年 9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	-	8,916	-	-
减：营业成本	-	8,570	-	-
税金及附加	2,160	1,598	460	122
销售费用	43	-	29	-
管理费用	48,168	60,265	25,595	519
财务费用	(75,225)	(57,933)	(43,632)	12,862
其中：利息支出	271,074	179,130	28,381	18,295
利息收入	344,783	238,294	72,096	5,435
投资收益	55,985	229,801	116,384	78,779
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28,363	77,991	90,436	78,779
二、营业利润	80,840	226,216	133,932	65,276
加：营业外收入	149	255	-	-
减：营业外支出	0	34	-	-
三、利润总额	80,989	226,437	133,932	65,276
减：所得税费用	8,085	(686)	4,392	(3,375)
四、净利润	72,905	227,123	129,540	68,652

（六）公司 2018-2021 年 9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量				
收到的其他与经营活动有关的现金	6,022	25,872	184	-
经营活动现金流入小计	6,022	25,872	184	-
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	232	-
支付给职工以及为职工支付的现金	31,322	56,051	15,236	-
支付的各项税费	6,699	20,777	3,356	933
支付的其他与经营活动有关的现金	12,215	15,340	5,531	546
经营活动现金流出小计	50,235	92,168	24,355	1,479
经营活动产生的现金流量净额	(44,213)	(66,296)	(24,172)	(1,479)
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	931	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	52,007	73,020	-
收到的其他与投资活动有关的现金	1,646,717	93,520	72,107	46,644
投资活动现金流入小计	1,647,647	145,527	145,128	46,644
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,782	4,260	285	-
投资支付的现金	100	571,308	766,382	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	96,068	-	30,378	2,734,920
支付的其他与投资活动有关的现金	8,835,769	10,506,931	3,956,909	717,403
投资活动现金流出小计	8,935,718	11,082,499	4,753,954	3,452,323
投资活动产生的现金流量净额	(7,288,071)	(10,936,972)	(4,608,827)	(3,405,679)
三、筹资活动产生现金流量				
取得借款收到的现金	129,200	160,000	50,000	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	168,065
发行永续债收到的现金	-	-	500,000	-
发行债券收到的现金	1,050,000	550,000	400,000	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
收到的其他与筹资活动有关的现金	5,200,123	13,174,493	4,818,519	3,372,734
筹资活动现金流入小计	6,379,323	13,884,493	5,768,519	3,540,799
偿还永续债支付的现金	-	500,000	-	-
偿还债务支付的现金	41,460	100,000	50,000	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	197,310	38,316	26,067	2,137
支付其他与筹资活动有关的现金	-	108,034	-	23,373
筹资活动现金流出小计	238,770	746,350	76,067	25,510
筹资活动产生的现金流量净额	6,140,552	13,138,143	5,692,452	3,515,289
四、现金及现金等价物净增加额	-1,191,732	2,134,875	1,059,453	108,131
加：年初现金及现金等价物余额	3,302,822	1,167,948	108,495	364
五、期末现金及现金等价物余额	2,111,090	3,302,822	1,167,948	108,495

四、报告期内主要财务指标

项目	2021 年 9 月 30 日/2021 年 1-9 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
总资产（亿元）	5,213.89	4,577.57	3,254.75	2,257.16
总负债（亿元）	4,303.53	3,821.85	2,506.83	1,664.42
全部债务（亿元）	590.22	492.62	257.78	115.30
所有者权益（亿元）	910.36	755.72	747.92	592.73
营业总收入（亿元）	590.74	587.81	427.19	329.32
利润总额（亿元）	87.74	69.31	100.97	80.04
净利润（亿元）	67.07	49.30	75.02	59.51
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	66.68	48.65	74.38	58.58
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	50.53	32.37	40.05	22.24
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-160.67	49.16	2.11	-235.63
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-291.63	-510.14	-391.60	-211.02
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	442.29	645.11	514.80	519.37
流动比率	1.19	1.10	1.18	1.20

项目	2021 年 9 月 30 日/2021 年 1-9 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
速动比率	0.55	0.50	0.50	0.45
资产负债率（%）	82.54	83.49	77.02	73.74
扣除预收款项和合同负债后的资产负债率（%）	57.83	57.13	51.79	50.64
债务资本比率（%）	39.33	39.46	25.63	16.29
营业毛利率（%）	17.86	23.68	35.96	37.74
平均总资产回报率（%）	2.24	2.10	3.78	4.94
加权平均净资产收益率（%）	8.05	6.56	11.19	11.25
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	8.00	6.47	11.10	14.43
EBITDA（亿元）	110.86	86.33	105.35	92.27
EBITDA 全部债务比（%）	18.78	17.52	40.87	80.03
EBITDA 利息倍数	3.47	4.12	10.46	3.88
应收账款周转率（次）	17.81	17.01	14.48	14.89
存货周转率（次）	0.22	0.24	0.19	0.21

注：2021 年三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、管理层讨论与分析

发行人管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末发行人资产总体构成

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	4,850,883	9.30%	4,950,961	10.82%	3,046,985	9.36%	1,768,970	7.84%
应收票据	219,012	0.42%	221,617	0.48%	226,223	0.70%	200,043	0.89%
应收账款	298,203	0.57%	365,315	0.80%	325,637	1.00%	264,407	1.17%
预付款项	1,393,759	2.67%	951,298	2.08%	927,495	2.85%	607,268	2.69%
其他应收款	12,148,626	23.30%	10,016,816	21.88%	6,636,160	20.39%	4,096,131	18.15%
存货	23,582,696	45.23%	21,033,784	45.95%	16,290,199	50.05%	12,055,957	53.41%
其他流动资产	1,627,062	3.12%	1,121,205	2.45%	718,639	2.21%	350,517	1.55%
流动资产合计	44,120,241	84.62%	38,660,996	84.46%	28,171,338	86.55%	19,343,293	85.70%
非流动资产								
可供出售金融资产	204,596	0.39%	189,046	0.41%	176,483	0.54%	176,173	0.78%
长期应收款	366,023	0.70%	1,051,881	2.30%	309,432	0.95%	233,043	1.03%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	3,612,956	6.93%	3,131,681	6.84%	2,231,030	6.85%	1,932,674	8.56%
投资性房地产	2,911,463	5.58%	1,907,552	4.17%	1,125,439	3.46%	543,873	2.41%
固定资产	154,783	0.30%	152,575	0.33%	40,694	0.13%	23,836	0.11%
在建工程	161,549	0.31%	78,641	0.17%	56,028	0.17%	17,772	0.08%
无形资产	238,370	0.46%	243,374	0.53%	174,805	0.54%	147,140	0.65%
长期待摊费用	67,115	0.13%	62,000	0.14%	56,284	0.17%	22,315	0.10%
递延所得税资产	261,301	0.50%	294,432	0.64%	204,795	0.63%	131,339	0.58%
其他非流动资产	40,485	0.08%	3,498	0.01%	1,128	0.00%	94	0.00%
非流动资产合计	8,018,641	15.38%	7,114,681	15.54%	4,376,117	13.45%	3,228,258	14.30%
资产总计	52,138,881	100.00%	45,775,677	100.00%	32,547,455	100.00%	22,571,551	100.00%

从公司近三年及一期末总资产构成比例情况来看，公司流动资产占资产比例较高，分别为 85.70%、86.55%、84.46%及 84.62%。相应的，公司近三年及一期末非流动资产在总资产中的占比较低，分别为 14.30%、13.45%、15.54%及 15.38%。公司主要资产类科目情况如下：

1. 货币资金

公司货币资金主要包括现金、银行存款及其他货币资金，其中其他货币资金主要为履约保函保证金等。近三年及一期末，发行人货币资金主要为银行存款，货币资金余额分别为 1,768,970 万元、3,046,985 万元、4,950,961 万元及 4,850,883 万元，占总资产的比例分别 7.84%、9.36%、10.82%及 9.30%，现金持有量较为充足。货币资金逐年递增，主要是因为公司正常经营规模扩大，年底销售回款多，新增融资储备多。截至 2021 年 9 月末，发行人使用权受到限制的货币资金为 33,675 万元，主要为拆迁保证金、房屋按揭保证、农民工工资保证金、履约保函保证金、项目资本金保证金存款、受监管的银行贷款、安全文明措施费和其他受限资金，其中其他受限资金主要为房地产预售监管资金。

2. 应收票据

近三年及一期末，发行人应收票据余额分别为 200,043 万元、226,223 万元、221,617 万元及 219,012 万元，占总资产的比例分别为 0.89%、0.70%、0.48%及 0.42%，发行人应收票据占总资产的比重较小。近三年及一期末，发行人的应收票据均为商业承兑汇票。

3. 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 264,407 万元、325,637 万元、365,315 万元及 298,203 万元，占总资产的比例分别为 1.17%、1.00%、0.80%及 0.57%。

发行人 2021 年 9 月末关联方应收账款余额为 240,484 万元，占比 80.64%，主要前五大情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	是否关联	金额	占比
1	华润置地(深圳)有限公司	是	38,925	13.05%
2	华润置地(太原)有限公司	是	12,431	4.17%
3	华润置地(重庆)有限公司	是	8,945	3.00%
4	华润置地(济南)有限公司	是	8,894	2.98%
5	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	是	8,366	2.80%
合计			77,561	26.00%

报告期各期末，发行人应收账款按账龄分析如下：

单位：万元

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	178,033	59.68%	194,890	53.33%	192,948	59.23%	236,307	89.34%
一年以上	120,302	40.32%	170,557	46.67%	132,832	40.77%	28,183	10.66%
合计	298,335	100.00%	365,448	100.00%	325,780	100.00%	264,490	100.00%
减：坏账准备	133	-	133	-	143	-	83	-

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
合计	298,203	-	365,315	-	325,637	-	264,407	-

4. 预付款项

公司的预付款项主要是预付的土地款。近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 607,268 万元、927,495 万元、951,298 万元及 1,393,759 万元，占总资产比例分别为 2.69%、2.85%、2.08%及 2.67%。2019 年末公司预付账款较 2018 年末增加 320,227 万元，增幅为 52.73%，主要原因为公司投资拿地节奏影响，有未收回投地保证金。2021 年 9 月末公司预付账款较 2020 年末增加 442,462 万元，增幅为 46.51%，主要原因为预付开发土地地价款增加。

发行人的预付账款以 1 年以内为主，具体如下表：

单位：万元

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,387,255	99.53%	949,079	99.77%	925,208	99.75%	571,750	94.15%
一年以上	6,504	0.47%	2,218	0.23%	2,287	0.25%	35,518	5.85%
合计	1,393,759	100.00%	951,298	100.00%	927,495	100.00%	607,268	100.00%

5. 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 4,096,131 万元、6,636,160 万元、10,016,816 万元及 12,148,626 万元，占总资产比例分别为 18.15%、20.39%、21.88%及 23.30%。公司 2019 年末其他应收款较 2018 年末增加了 2,540,029 万元，增幅为 62.01%；2020 年末其他应收款较 2019 年末增加了 3,380,656 万元，增幅 50.94%，其他应收款变动的主要原因均为部分资金池迁移由华润置地投资有限公司迁移至发行人，内部贷款增加。

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

单位：万元

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	11,703,113	96.33%	7,042,765	70.31%	6,010,549	90.57%	3,447,795	84.17%
一年以上	445,513	3.67%	2,974,051	29.69%	625,611	9.43%	648,336	15.83%
合计	12,148,626	100.00%	10,016,816	100.00%	6,636,160	100.00%	4,096,131	100.00%

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款前五大明细列示如下：

单位：万元

序号	公司名称	金额	占比	账龄	关联关系
1	华润(深圳)有限公司	1,790,220	14.74%	一年以内	母公司
2	华润置地(上海)有限公司	570,608	4.70%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
3	成都华润置地驿都房地产有限公司	365,504	3.01%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
4	长沙润城房地产开发有限公司	339,332	2.79%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
5	西安中央文化商务区控股有限公司	318,641	2.62%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
合计		3,384,305	27.86%		

发行人其他应收款主要为应收华润置地有限公司合并范围内的关联方的资金拆借款项，以及应收联营公司、合营企业资金拆借款项、投地保证金及代垫项目款。发行人作为华润置地境内的主要资金管理平台，统筹管理华润置地境内资金，上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生，属于经营性款项，发行人报告期内不存在非经营性资金占款或资金拆借行为。公司近三年及一期末其他应收款按经营性、非经营性分类情况如下表所示：

单位：万元

分类	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
经营性	12,148,626	10,016,816	6,636,160	4,096,131
非经营性	-	-	-	-
合计	12,148,626	10,016,816	6,636,160	4,096,131

华润置地资金实行总部集中管理，统一归集划拨。以上其他应收款主要为应收华润置地内部关联公司款项，回收性不存在重大疑虑。

6. 存货

发行人的存货主要包括在建的房地产开发产品。房地产开发产品包括在建开发产品和已完工开发产品。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 12,055,957 万元、16,290,199 万元、21,033,784 万元及 23,582,696 万元，占总资产比例分别为 53.41%、50.05%、45.95% 及 45.23%。2019 年末存货余额较 2018 年末增加了 4,234,242 万元，增幅 35.12%，主要原因为公司投资项目规模增长。

截至 2021 年 9 月末，发行人已完工开发产品余额为 1,443,572 万元，占存货总额的 6.09%；在建开发产品余额为 22,197,219 万元，占存货总额的 93.64%。

公司近三年及一期末存货明细情况如下：

单位：万元

存货种类	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建开发产品	22,197,219	93.64%	19,618,402	92.16%	16,052,891	98.20%	11,643,242	96.58%
已完工开发产品	1,443,572	6.09%	1,564,325	7.35%	203,588	1.25%	310,884	2.58%
工程施工	62,078	0.26%	102,772	0.48%	90,224	0.55%	100,604	0.83%
库存商品	1,169	0.00%	1,177	0.01%	877	0.01%	513	0.00%
发出商品	163	0.00%	312	0.00%	174	0.00%	677	0.01%
周转材料	76	0.00%	55	0.00%	113	0.00%	36	0.00%
账面余额	23,704,277	100.00%	21,287,043	100.00%	16,347,867	100.00%	12,055,957	100.00%
减：存货跌价准备	121,582		253,259		57,668		-	
账面价值	23,582,696		21,033,784		16,290,199		12,055,957	

近一年及一期末，发行人受限制的存货余额为 273,699 万元和 785,273 万元，主要用于项目公司的抵押贷款。

7. 其他流动资产

发行人其他流动资产主要由预缴增值税、预缴企业所得税和预缴土地增值税

等构成。近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 350,517 万元、718,639 万元、1,121,205 万元及 1,627,062 万元，占总资产的比例 1.55%、2.21%、2.45% 及 3.12%，占比较小。

公司 2019 年末其他流动资产较 2018 年末增加了 368,122 万元，增幅为 105.02%；公司 2020 年末其他流动资产较 2019 年末增加了 402,566 万元，增幅 56.02%；公司 2021 年 9 月末其他流动资产较 2020 年末增加了 505,858 万元，增幅 45.12%。公司其他流动资产增长较快的原因主要为随着发行人业务规模的不断发展，公司预缴的税费增加。

8. 可供出售金融资产

发行人可供出售金融资产主要为可供出售权益工具和可供出售债务工具。近三年及一期末，发行人可供出售金融资产余额分别为 176,173 万元、176,483 万元、189,046 万元及 204,596 万元，占总资产的比例 0.78%、0.54%、0.41% 及 0.39%，占比较小，对公司经营情况无重大影响。发行人近一年及一期末可供出售金融资产具体情况如下：

单位：万元

类别	计量方式	2021 年 9 月末	2020 年末
可供出售债务工具	以公允价值计量	27,536	7,606
可供出售权益工具	以公允价值计量	4,824	9,304
可供出售权益工具	以成本计量	172,236	172,136
合计		204,596	189,046

9. 长期应收款

公司长期应收款主要为应收第三方及应收关联方往来款等。近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 233,043 万元、309,432 万元、1,051,881 万元及 366,023 万元，占总资产的比例分别为 1.03%、0.95%、2.30% 及 0.70%。

公司 2019 年长期应收款较 2018 年末增加了 76,389 万元，增幅为 32.78%，主要为应收华润置地(上海)有限公司、南京锐灏房地产开发有限公司及其他关联方的关联款项，回收性不存在重大疑虑。公司 2020 年末长期应收款较 2019 年末

增加了 742,449 万元，增幅为 239.94%，主要为关联方长期应收款增加所致，回收性不存在重大疑虑。公司 2021 年 9 月末长期应收款较 2020 年末减少了 685,858 万元，降幅为 65.20%，主要系部分长期应收款到期收回所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人长期应收款前五大关联方明细列示如下：

单位：万元

长期应收公司名称（关联方）	金额	占比
北京开创金润置业有限公司	84,702	23.14%
北京永安佑泰房地产开发有限公司	77,267	21.11%
鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	70,866	19.36%
华润置地(上海)有限公司	60,000	16.39%
北京朝金房地产开发有限公司	14,364	3.92%
合计	307,199	83.93%

10. 长期股权投资

公司的长期股权投资主要包括对联营企业及合营企业的股权投资。近三年及一期末，长期股权投资余额分别为 1,932,674 万元、2,231,030 万元、3,131,681 万元及 3,612,956 万元，占总资产比例分别为 8.56%、6.85%、6.84%及 6.93%。公司 2020 年末长期股权投资较 2019 年末增长 900,651 万元，增幅为 40.37%，主要原因为对合营企业的权益性投资增加所致。报告期各期末长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
合营企业	2,234,840	1,939,175	1,299,815	462,983
联营企业	1,378,117	1,192,506	931,215	1,469,691
合计	3,612,956	3,131,681	2,231,030	1,932,674

11. 投资性房地产

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

为 543,873 万元、1,125,439 万元、1,907,552 万元及 2,911,463 万元，占总资产的比例分别为 2.41%、3.46%、4.17%及 5.58%。

公司 2019 年末投资性房地产较 2018 年末增长 581,566 万元，增幅为 106.93%，主要原因为公司商业项目投资规模增加。公司 2020 年末投资性房地产较 2019 年末增长 782,113 万元，增幅为 69.49%，主要系北京润源置业有限公司西三旗项目、杭州亚运村项目结转所致。公司 2021 年 9 月末投资性房地产较 2020 年末增长 1,003,911 万元，增幅为 52.63%，主要系公司持有商业物业增加、业务规模增长所致。

公司近三年及一期末投资性房地产的情况如下表所示：

单位：万元

分类	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	902,525	836,214	385,817	215,451
土地使用权	2,008,938	1,071,338	739,622	328,422
合计	2,911,463	1,907,552	1,125,439	543,873

截至 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产主要是余杭区未来科技城综合体、深圳湾文化广场等一、二线城市项目及万象城等高品质商业物业。截至 2020 年末，发行人投资性房地产计提减值准备 17,725 万元。发行人主要的投资性房地产项目地理位置较好，顾客客流量大，减值风险较低。

12. 固定资产

公司的固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具和其他设备。近三年及一期末，发行人固定资产分别为 23,836 万元、40,694 万元、152,575 万元及 154,783 万元，占总资产的比例分别为 0.11%、0.13%、0.33%及 0.30%。

公司 2019 年末固定资产较 2018 年末增加了 16,858 万元，增幅为 70.72%，主要系万影影业（深圳）有限公司因业务增长需要购入机器和仪器设备、发行人及合并范围内子公司持有的房屋及建筑物增加；公司 2020 年末固定资产较 2019 年末增加了 111,881 万元，增幅 274.93%，主要原因为发行人及合并范围内子公司持有的房屋及建筑物持续增加。

13. 在建工程

公司在建工程主要为在建开发成本及土地成本。近三年及一期末，发行人在建工程分别为 17,772 万元、56,028 万元、78,641 万元及 161,549 万元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.17%、0.17%及 0.31%。公司 2019 年末在建工程较 2018 年末增加了 38,256 万元，增幅为 215.26%，主要系发行人及合并范围内子公司持有物业增加所致；2020 年末在建工程较 2019 年末增加了 22,613 万元，增幅 40.36%，主要系发行人业务增加所致。2021 年 9 月末在建工程较 2020 年末增加了 82,907 万元，增幅 105.43%，主要系公司业务规模增长，在建项目增加所致。

14. 无形资产

公司的无形资产主要包括土地使用权、软件使用权和经营权。近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 147,140 万元、174,805 万元、243,374 万元及 238,370 万元。2020 年末公司无形资产余额较 2019 年末增加了 68,569 万元，主要为购置土地使用权增加所致。

公司近三年及一期末无形资产的情况如下表所示：

单位：万元

分类	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
土地使用权	230,774	236,683	171,287	146,577
软件使用权	2,478	2,604	406	562
经营权	5,118	4,088	3,112	-
合计	238,370	243,374	174,805	147,140

15. 递延所得税资产

公司的递延所得税资产主要包括土地增值税、可抵扣亏损、内部交易未实现利润和资产减值等。近三年及一期末，发行人已确认递延所得税资产分别为 131,339 万元、204,795 万元、294,432 万元及 261,301 万元，占总资产的比例分别为 0.58%、0.63%、0.64%和 0.50%。公司递延所得税资产 2019 年末较 2018 年末增加了 73,456 万元，主要为 2019 年发行人递延所得税资产中土地增值税增加了 48,193 万元、可抵扣亏损增加了 26,564 万元；2020 年末较 2019 年末增加了

89,637 万元，主要为预提土地增值税所致。

（二）负债结构分析

最近三年及一期末发行人负债总体构成

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	303,869	0.71%	90,000	0.24%	30,000	0.12%	60,500	0.36%
应付票据	1,653,111	3.84%	1,656,332	4.33%	1,277,833	5.10%	448,427	2.69%
应付账款	2,928,693	6.81%	2,482,017	6.49%	1,223,655	4.88%	1,023,839	6.15%
预收款项	12,885,747	29.94%	12,065,903	31.57%	8,213,487	32.76%	5,214,101	31.33%
应付职工薪酬	19,652	0.05%	24,285	0.06%	17,869	0.07%	11,651	0.07%
应交税费	690,363	1.60%	840,358	2.20%	765,023	3.05%	436,477	2.62%
其他应付款	18,099,769	42.06%	17,753,633	46.45%	12,227,301	48.78%	8,797,316	52.85%
一年内到期的非流动负债	602,093	1.40%	189,950	0.50%	170,913	0.68%	172,441	1.04%
流动负债合计	37,183,297	86.40%	35,102,477	91.85%	23,926,083	95.44%	16,164,751	97.12%
非流动负债：								
长期借款	1,743,337	4.05%	2,041,713	5.34%	700,183	2.79%	471,672	2.83%
应付债券	1,599,814	3.72%	948,229	2.48%	398,844	1.59%	-	-
长期应付款	2,366,830	5.50%	96,791	0.25%	39,000	0.16%	-	-
递延收益	5,452	0.01%	6,580	0.02%	-	-	-	-
递延所得税负债	136,592	0.32%	22,697	0.06%	4,152	0.02%	7,824	0.05%
非流动负债合计	5,852,025	13.60%	3,116,010	8.15%	1,142,179	4.56%	479,497	2.88%
负债合计	43,035,321	100.00%	38,218,487	100.00%	25,068,261	100.00%	16,644,248	100.00%

从公司近三年及一期末总负债构成比例情况来看，公司流动负债分别为 97.12%、95.44%、91.85%及 86.40%，公司流动负债占比较大。相应的，公司近三年及一期末非流动负债在总负债占比较小，分别为 2.88%、4.56%、8.15%及

13.60%。公司主要负债类科目情况如下：

1. 短期借款

公司近三年及一期末短期借款分别为 60,500 万元、30,000 万元、90,000 万元及 303,869 万元，占比总负债的比例较小，主要为信用借款及保证借款。其中，2019 年末公司短期借款较 2018 年末减少 30,500 万元，降幅为 50.41%，主要为 2019 年末归还到期短期借款。2020 年末公司短期借款较 2019 年末增加了 60,000 万元，增幅为 200.00%；2021 年 9 月末公司短期借款较 2020 年末增加了 213,869 万元，增幅为 237.63%，主要原因为发行人业务规模不断扩大。公司近年对短期借款的管理良好，一般一年以内到期的借款都会通过提前还款、提新贷款保持短期借款控制在较小的范围内。报告期内，公司不存在短贷长用的情形。

2. 应付票据

公司近三年及一期末应付票据分别为 448,427 万元、1,277,833 万元、1,656,332 万元及 1,653,111 万元，占公司总负债的比例分别为 2.69%、5.10%、4.33%及 3.84%。其中，2019 年末公司应付票据较 2018 年末增加 829,407 万元，增幅为 184.96%，主要原因为 2019 年较 2018 年业务量增加。

报告期内，发行人应付票据具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
商业承兑汇票	1,446,331	1,475,244	1,182,848	329,948
银行承兑汇票	206,779	181,087	94,985	118,479
合计	1,653,111	1,656,332	1,277,833	448,427

报告期内，发行人应付票据主要为商业承兑汇票。按照合并报表口径计算，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司营业收入分别为 3,293,179 万元、4,271,925 万元、5,878,093 万元及 5,907,419 万元，发行人商业承兑汇票金额与当期营业收入增长趋势相匹配。

3. 应付账款

公司近三年及一期末应付账款分别为 1,023,839 万元、1,223,655 万元、2,482,017 万元及 2,928,693 万元，占公司总负债的比例分别为 6.15%、4.88%、

6.49%及 6.81%。公司 2020 年末应付账款较 2019 年末增加了 1,258,362 万元，增幅 102.84%，主要系应付地价款及应付工程款增加所致。

截至 2021 年 9 月末发行人应付账款前五大债权情况如下：

单位：万元

序号	应付公司名称	款项性质	是否关联	金额	占比
1	温州市国土资源局鹿城分局	工程款	否	113,250	3.87%
2	中国建筑第五工程局有限公司	工程款	否	90,878	3.10%
3	中建三局集团有限公司	工程款	否	52,605	1.80%
4	中国建筑第二工程局有限公司	工程款	否	30,129	1.03%
5	中建八局第一建设有限公司	工程款	否	26,983	0.92%
合计				313,845	10.72%

4. 预收款项

公司近三年及一期末预收款项分别为 5,214,101 万元、8,213,487 万元、12,065,903 万元及 12,885,747 万元，主要为公司商品房销售款项，占公司总负债比例分别为 31.33%、32.76%、31.57%及 29.94%。2019 年末公司预收款项较 2018 年底增长了 2,999,386 万元，增长幅度为 57.52%；2020 年末公司预收款项较 2019 年末增加了 3,852,416 万元，增幅 46.90%，主要原因均为公司房地产销售规模逐年扩大。

截至 2021 年 9 月末发行人预收款项的前五大项目公司明细情况如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	金额	占比
1	华润置地众鑫(西安)房地产有限公司	1,529	0.01%
2	河南润置兴东房地产开发有限公司	622	0.00%
3	宁波鸿益置业有限公司	576	0.00%
4	东莞市万象松湖房地产有限公司	358	0.00%
5	珠海华润化学材料科技有限公司	349	0.00%
合计		3,434	0.03%

截至 2020 年末发行人预收款项的前五大项目公司明细情况如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	金额	占比
1	珠海华润化学材料科技有限公司	2,782	0.02%
2	天津市天房天都房地产开发有限公司	1,752	0.01%
3	北京润航商业发展有限公司	947	0.01%
4	华润置地(太原)有限公司	467	0.00%
5	华润（沈阳）地产有限公司	457	0.00%
合计		6,405	0.05%

5. 应交税费

公司近三年及一期末应交税费分别为 436,477 万元、765,023 万元、840,358 万元及 690,363 万元，占总负债的比例分别为 2.62%、3.05%、2.20%及 1.60%。其中，2019 年末较 2018 年末应交税费增长 328,546 万元，主要是由于土地增值税增加从而引起应交税费的大幅度增加。

6. 其他应付款

公司近三年及一期末其他应付款分别为 8,797,316 万元、12,227,301 万元、17,753,633 万元及 18,099,769 万元，分别占总负债的比例分别为 52.85%、48.78%、46.45%及 42.06%，占比较高，其他应付款中主要为集团内关联公司拆借款项。报告期内，发行人其他应付款上升较快，主要原因为业务量增加。

截至 2021 年 9 月末发行人前五大其他应付款明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	占比	账龄	关联关系
华润置地(深圳)有限公司	3,093,577	17.09%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
华润置地投资有限公司	1,512,754	8.36%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	637,070	3.52%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
华润置地(深圳)发展有限公司	615,174	3.40%	一年以内	受同一最终控股母公司控制
华润置地前海有限公司	391,079	2.16%	一年以内	联合营公司
合计	6,249,654	34.53%		

7. 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 471,672 万元、700,183 万元、2,041,713 万元及 1,743,337 万元，分别占总负债比例为 2.83%、2.79%、5.34%及 4.05%。2019 年末长期借款较 2018 年增长了 48.45%，主要为公司债务期限结构优化，增加长期借款。2020 年末长期借款较 2019 年末增长了 1,341,530 万元，增幅为 191.60%，主要系为满足资金需要增加长期借款所致。最近三年及一期末公司长期借款结构明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	182,675	9.77%	165,505	7.54%	389,027	45.18%	311,340	51.74%
抵押借款	294,544	15.75%	466,683	21.26%	132,401	15.38%	77,486	12.88%
保证借款	1,392,688	74.48%	1,562,596	71.20%	339,668	39.45%	212,925	35.38%
合计	1,869,907	100.00%	2,194,784	100.00%	861,096	100.00%	601,751	100.00%
减：一年内到期的长期负债	126,570		153,071	-	160,913	-	130,079	-
账面价值	1,743,337		2,041,713	-	700,183	-	471,672	-

8. 长期应付款

公司近三年及一期末长期应付款分别为 0 万元、39,000 万元、96,791 万元及 2,366,830 万元，占总负债的比例分别为 0%、0.16%、0.25%及 5.50%，2019 年末长期应付款较 2018 年增长了 39,000 万元，2020 年末长期应付款较 2019 年末增长了 57,791 万元，主要系公司增加了委托借款。2021 年 9 月末长期应付款较 2020 年末增长了 2,270,039 万元，增幅为 2,345.31%，主要系与华润置地及关联方长账龄借款增加。

9. 应付债券

公司近三年及一期末应付债券分别为 0 万元、398,844 万元、948,229 万元及 1,599,814 万元，占总负债的比例分别为 0%、1.59%、2.48%及 3.72%。2019 年末应付债券较 2018 年末增长了 398,844 万元，主要系 2019 年新发行中期票据

40 亿元所致。2020 年末应付债券较 2019 年末增长了 549,385 万元，主要系 2020 年新发行中期票据 40 亿元、公司债 15 亿元所致。2021 年 9 月末应付债券较 2020 年末增长了 651,585 万元，增幅为 68.72%，主要系 2021 年上半年新发行中期票据 60 亿元、公司债 10 亿元所致。

10. 递延所得税负债

公司近三年及一期末递延所得税负债分别为 7,824 万元、4,152 万元、22,697 万元及 136,592 万元，占总负债的比例分别为 0.05%、0.02%、0.06%及 0.32%。报告期内公司递延所得税负债变动主要系发行人递延所得税负债中土地增值税变动所致。

（三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	5,907,419	5,878,093	4,271,925	3,293,179
营业成本	4,852,177	4,485,902	2,735,585	2,050,370
期间费用	132,838	266,452	152,033	161,536
销售费用	135,512	231,798	157,180	87,059
管理费用	172,478	182,860	134,973	71,305
财务费用	(175,152)	(148,206)	(140,120)	3,172
投资净收益	86,177	47,395	95,978	32,723
公允价值变动净收益	150	-	-	-
营业利润	877,616	689,802	1,009,881	799,367
营业外收入	2,945	5,691	3,279	4,157
净利润	670,657	492,971	750,156	595,091

近三年及一期，公司期间费用占营业收入的比重分别为 4.91%、3.56%、4.53% 及 2.25%，公司近三年及一期费用率保持较低水平。

近三年及一期，公司净利润分别为 595,091 万元、750,156 万元、492,971 万元及 670,657 万元。2020 年度，公司净利润较上年同期下降 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 年度净利润产生了较大幅度下滑，但未出现亏损或对公司偿债能力构成重大不利影响的情形，公司存在一定的盈利能力波动的风险。

（四）现金流量分析

最近三年及一期发行人现金流量总体构成

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动现金流入小计	6,871,141	9,243,305	7,187,708	5,121,736
经营活动现金流出小计	8,477,853	8,751,679	7,166,639	7,478,010
经营活动产生的现金流量净额	(1,606,713)	491,626	21,069	(2,356,274)
投资活动现金流入小计	1,878,544	1,881,546	553,529	830,414
投资活动现金流出小计	4,794,840	6,982,899	4,469,536	2,940,627
投资活动产生的现金流量净额	(2,916,297)	(5,101,352)	(3,916,007)	(2,110,213)
筹资活动现金流入小计	10,500,205	12,466,210	7,743,651	5,708,077
筹资活动现金流出小计	6,077,284	6,015,101	2,595,656	514,391
筹资活动产生的现金流量净额	4,422,921	6,451,110	5,147,995	5,193,687
现金及现金等价物净增加额	(100,078)	1,841,218	1,253,171	727,277

1. 经营活动产生的现金流量分析

公司近三年及一期经营活动现金流入以销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金为主，其中收到其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金等。从经营活动看，公司近三年及一期经营活动现金流入整体呈现增长趋势，分别为 5,121,736 万元、7,187,708 万元、9,243,305 万元及 6,871,141 万元，近三年增长较快。2019 年公司经营活动产生的现金流入较 2018 年增加了 2,065,971 万元，增幅为 40.34%，主要是由于销售回款增加导致。近三年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金为 149,901 万元、3,807 万元、14,616 万元和 74,160 万元，占比较小，报告期内收到其他与经营活动有关的现金变动主要系公司收到的关联方贷款利息收入变动所致。

公司近三年及一期经营活动现金流出以购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为土地出让保证金、认筹金、履约保证金等。近三年及一期，公司经营活动的现金流出分别为 7,478,010 万元、7,166,639 万元、8,751,679 万元及 8,477,853 万元。

近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为-2,356,274 万元、21,069 万元、491,626 万元及-1,606,713 万元，2018 年经营性现金流净额为负数，主要为公司不断注资项目开发，随着项目的预售，2019 年现金流净额开始转正。2021 年 1-9 月经性现金流净额转负，主要系本次购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增加所致。

2. 投资活动产生的现金流量分析

从投资活动看，公司近三年及一期投资活动现金流入有所波动，分别为 830,414 万元、553,529 万元、1,881,546 万元及 1,878,544 万元，主要与收到的其他与投资活动有关的现金变动相关。

公司近三年及一期投资活动现金流出整体呈现增长趋势，分别为 2,940,627 万元、4,469,536 万元、6,982,899 万元及 4,794,840 万元。其中，2019 年公司投资活动产生的现金流出较 2018 年增加了 1,528,909 万元，增幅为 51.99%，主要原因为投资物业地价及建安支出增加、对联合营公司借款及外部股东借款增加；2020 年公司投资活动产生的现金流出较 2019 年增加了 2,513,363 万元，增幅为 56.23%，主要系支付的其他与投资活动有关的现金增加所致。

近三年及一期，公司投资活动现金流量净额均为负值，分别为-2,110,213 万元、-3,916,007 万元、-5,101,352 万元及-2,916,297 万元。

3. 筹资活动产生的现金流量分析

从筹资活动看，公司近三年及一期筹资活动现金流入整体呈现增长趋势，分别为 5,708,077 万元、7,743,651 万元、12,466,210 万元及 10,500,205 万元。筹资活动现金流入主要为拆借关联公司款项得到的现金。其中，2019 年公司筹资活动现金流入较 2018 年增长了 2,035,573 万元，增幅为 35.66%；2020 年公司筹资

活动现金流入较 2019 年增长了 4,722,559 万元，增幅为 60.99%，主要原因均为拆借关联公司款项增加。

公司近三年及一期筹资活动现金流出增长较快，分别 514,391 万元、2,595,656 万元、6,015,101 万元及 6,077,284 万元，主要为借予关联方的资金拆借所支付的现金。其中，2019 年公司筹资活动现金流出较 2018 年增加了 2,081,265 万元，增幅为 404.61%；2020 年公司筹资活动现金流出较 2019 年增加了 3,419,445 万元，主要原因均为偿还外部借款、关联公司款项增加。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,193,687 万元、5,147,995 万元、6,451,110 万元及 4,422,921 万元。

（五）偿债能力分析

发行人偿债能力指标表

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率	82.54%	83.49%	77.02%	73.74%
流动比率	1.19	1.10	1.18	1.20
速动比率	0.55	0.50	0.50	0.45
EBITDA（亿元）	110.86	86.33	105.35	92.27
EBITDA 利息保障倍数	3.47	4.12	10.46	3.88

公司近三年及一期资产负债率分别为 73.74%、77.02%、83.49%及 82.54%，总体上升趋势，三年来平均资产负债率为 78.08%。公司资产负债率上升的主要原因系随着公司房地产业务的持续发展，公司资产规模不断扩大，相应负债也同步增加。

公司近三年及一期流动比率分别为 1.20、1.18、1.10 及 1.19，三年来流动比率平均值为 1.16。公司近三年及一期的速动比率分别为 0.45、0.50、0.50 及 0.55；总体来看，公司近三年及一期流动比率和速动比率相对比较稳定。

公司近三年 EBITDA 分别为 92.27 亿元、105.35 亿元及 86.33 亿元，EBITDA 利息倍数分别为 3.88、10.46 及 4.12。2020 年度，发行人净利润较上年同期下降

34.28%，导致公司 EBITDA 和 EBITDA 利息倍数下降，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。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，预计未来公司偿债能力向好。

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。报告期内，发行人母公司的投资收益分别为 78,779 万元、116,384 万元、229,801 万元和 55,985 万元，占母公司营业利润的比例为 120.69%、86.90%、101.58%和 69.25%，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。

（六）资产周转能力分析

资产运营效率指标表

单位：次/每年

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
存货周转率	0.22	0.24	0.19	0.21
应收账款周转率	17.81	17.01	14.48	14.89

公司近三年及一期的存货周转率分别为 0.21、0.19、0.24 及 0.22，2019 年较 2018 年回落，主要因为近年来公司规模逐步增长。

公司近三年及一期的应收账款周转率分别为 14.89、14.48、17.01 及 17.81，公司应收账款周转率波动上升。

（七）盈利能力的可持续性

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

1. 股东背景强大，品牌影响力卓越

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

截至 2020 年末，华润置地已经进入北京、上海、深圳、成都、武汉、合肥、杭州、无锡、大连、宁波、长沙、苏州、重庆、沈阳、厦门、天津、绵阳、南宁等城市，间接或直接持股的主要子公司近一百多家。华润置地作为华润集团在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品品牌形象。

2. 丰富的项目开发经验

发行人作为华润置地的控股公司，具备丰富的开发经验，多年来一直专注于高品质住宅项目的开发，并形成八大住宅产品线：万象高端系列、城市高端系列、郊区高端系列、城市品质系列、城郊品质系列、城市改善系列、郊区改善系列、旅游度假系列，涵盖了刚需、改善、别墅、旅游等多种类型的住宅。对高质量战略的坚持也进一步强化了公司的市场地位，为公司产品赢得了好的市场口碑。公司已完成全国化布局，项目主要分布于北京、上海、深圳、成都、沈阳、山东、江苏、武汉、福建等主要区域，截至 2021 年 9 月末，公司房地产业务已延伸至境内 78 个城市、全球 80 个城市。

3. 华润集团的强大支持

依托华润集团及其成员的关系，发行人享有众多直接或间接的竞争优势。发行人接受华润集团的直接战略指导，并且可以获得长期的所有权利益以及获取资本支持的优势。首先，华润集团作为我国最大的国有集团之一，拥有多种渠道参与土地发展建设的机会，而发行人作为华润集团的成员之一，也因此获得独特的竞争优势，得到更多的机会参与土地发展投资。其次，华润集团的地产“孵化”模式也让发行人更具竞争力；华润集团通常先以集团的名义获取土地并且开始初

期发展，当发展更为成熟或更具商业价值时，集团则会把土地的发展项目转移到发行人的土地储备之中。在过去五年中，发行人从华润集团得到的土地都是以折价方式获得，而且发行人给华润集团的总支付对价中有 75% 是以股票而非现金的形式交易，从而为发行人提供了强大的融资和运营支持。最后，华润集团还与国内和国际的银行保有良好的关系，而发行人也能从中受惠，有更多的机会以低成本借款；同时，华润集团还设有集团内部流动性支持机制，使得华润集团的上市成员可以在必要时从集团总部获取资金支持，降低公司流动性风险。

4. 雄厚的财务实力

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

5. 高质量、多样化、低成本的土地储备

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

6. 良好的执行能力

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

7. 突出的品牌认知度

在国内，发行人已经建立了良好的品牌形象。发行人的“华润置地”、“万象城”和“五彩城”已经成为了高端形象和高质量生活方式的代名词，同时也吸引

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

六、公司有息负债情况

（一）有息负债类型结构

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额为 7,241,447 万元，构成情况如下：

单位：万元

项目	期末金额	占比
银行借款	2,173,776	30.02%
公司债券	249,870	3.45%
债务融资工具	1,747,040	24.13%
其他有息负债（注）	3,070,761	42.41%
合计	7,241,447	100.00%

注：其他有息负债由其他应付款、长期应付款的有息部分构成，不含发行人作为华润置地境内投融资平台而因生产经营需要对华润置地有限公司合并范围内其他企业形成的应付款项。

截至 2021 年 9 月末，发行人不存在信托借款、融资租赁、保债计划等非标融资情况。

（二）有息负债期限结构

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债期限结构如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	303,869	-	-	-	-	-	303,869

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
一年内到期的非流动负债（注）	602,093	-	-	-	-	-	602,093
长期借款	-	668,933	939,341	51,307	29,126	54,630	1,743,337
应付债券	-	529,476	599,183	169,692	301,464	-	1,599,814
其他应付款（注）	267,551	22,205	359,928	-	-	-	649,684
长期应付款（注）	-	147,677	-	2,179,547	-	15,426	2,342,649
合计	1,173,513	1,368,291	1,898,452	2,400,545	330,590	70,056	7,241,447

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

（三）信用融资与担保融资情况

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

借款类别	2021 年 9 月末	
	金额	占比
信用借款	188,794	4.53%
保证借款	1,635,188	39.21%
抵押借款	349,794	8.39%
一年内到期的无担保债券（不含短期融资券）	397,096	9.52%
应付债券	1,599,814	38.36%
合计	4,170,687	100.00%

注：借款包含短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债中的借款部分。

七、关联方及关联交易

（一）发行人的控股股东

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

（二）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

详见本募集说明书之“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”之“（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”。

（四）发行人的合营和联营企业

详见本募集说明书之“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”之“（二）发行人合营、联营公司情况”。

（五）其他关联方情况

序号	公司名称	关联方关系
1	华润股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
2	深圳华润混凝土有限公司	受同一最终控股母公司控制
3	华润混凝土(鹤山)有限公司	受同一最终控股母公司控制
4	华润水泥投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
5	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
6	华润城市交通设施(成都)有限公司	受同一最终控股母公司控制
7	华润(保定)白洋淀管理培训学院服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
8	华润置地(武汉)实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
9	华润置地(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
10	华润置地(南宁)有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
11	华润置地(无锡)有限公司	受同一最终控股母公司控制
12	重庆润隆实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
13	重庆市隆信行物业管理有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
14	润联软件系统(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
15	辽宁华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
16	华润三九医药股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
17	圣马可(珠海)实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
18	深圳华润万佳超级市场有限公司	受同一最终控股母公司控制
19	无锡市润家投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
20	苏州市润家投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
21	华润怡宝饮料(中国)有限公司	受同一最终控股母公司控制
22	华润五丰米业(中国)有限公司	受同一最终控股母公司控制
23	华润纺织投资发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
24	华润雪花啤酒(中国)投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
25	深圳市永达利物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
26	华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
27	华润置地(成都)实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
28	华润置地(成都)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
29	Super Talent Resources Limited	受同一最终控股母公司控制
30	华润置地(成都)金牛有限公司	受同一最终控股母公司控制
31	华润置地(上海)有限公司	受同一最终控股母公司控制
32	华润置地(上海)物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
33	深圳坪山招商房产有限公司	少数股东
34	宏天运投资(深圳)有限公司	少数股东
35	广州绿嵘房地产开发有限公司	联合营公司
36	北京鹏源置业有限公司	联合营公司
37	温州润祥房地产开发有限公司	联合营公司
38	坚实置地(上海)有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
39	华润置地(成都)有限公司	受同一最终控股母公司控制
40	华润置地(成都)物业服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
41	成都蜀都华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
42	重庆天拓置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
43	华润置地(武汉)有限公司	受同一最终控股母公司控制
44	华润置地(武汉)物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
45	华润置地(合肥)有限公司	受同一最终控股母公司控制
46	华润置地(宁波)有限公司	受同一最终控股母公司控制
47	华润置地(湖南)有限公司	受同一最终控股母公司控制
48	华润置地(湖南)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
49	华润置地(厦门)有限公司	受同一最终控股母公司控制
50	华润置地(厦门)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
51	华润置地(合肥)实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
52	华润置地(宁波)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
53	华润置地(绵阳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
54	深圳华润物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
55	华润(上海)有限公司	受同一最终控股母公司控制
56	北京美洲俱乐部有限公司	受同一最终控股母公司控制
57	成都优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
58	北京优高雅装饰工程有限公司	受同一最终控股母公司控制
59	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
60	上海优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
61	华润新鸿基房地产(无锡)有限公司	受同一最终控股母公司控制
62	华润新鸿基房地产(杭州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
63	华润新鸿基物业管理(杭州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
64	华润(大连)房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
65	华润物业(大连)有限公司	受同一最终控股母公司控制
66	华润置地(武汉)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
67	华润置地开发(北京)有限公司	受同一最终控股母公司控制
68	华润置地(重庆)有限公司	受同一最终控股母公司控制
69	华润置地(沈阳)物业服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
70	珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
71	华润置地(福州)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
72	华润置地(福州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
73	北京通惠时代企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
74	华润(沈阳)地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
75	华润电力投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
76	华润营造(控股)有限公司	受同一最终控股母公司控制
77	华润置地(深圳)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
78	华润深圳湾发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
79	华润置地投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
80	北京华润大厦有限公司	受同一最终控股母公司控制
81	海南海伦酒店开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
82	海南海琴酒店开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
83	杭州润鸿置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
84	协恒有限公司	受同一最终控股母公司控制
85	华润置地(鞍山)有限公司	受同一最终控股母公司控制
86	华润置地(南通)有限公司	受同一最终控股母公司控制
87	华润置地(鞍山)开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
88	华润超智房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
89	华润(上海)房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
90	华润置地(南京)有限公司	受同一最终控股母公司控制
91	华润置地(昆山)有限公司	受同一最终控股母公司控制
92	华润置地(郑州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
93	华润置地(苏州)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
94	华润停车场(北京)有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
95	华润城市交通设施发展(唐山)有限公司	受同一最终控股母公司控制
96	华润置地(成都)青羊有限公司	受同一最终控股母公司控制
97	华润停车场(郑州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
98	华润置地投资(天津)有限公司	受同一最终控股母公司控制
99	昆山双鹤同德堂连锁大药房有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
100	珠海华润化学材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
101	华润停车场(沈阳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
102	华润停车场(天津)有限公司	受同一最终控股母公司控制
103	华润置地(扬州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
104	上海华润帕瑟菲克餐饮管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
105	华润太平洋餐饮管理(北京)有限公司	受同一最终控股母公司控制
106	华润江苏医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
107	华润置地(唐山)有限公司	受同一最终控股母公司控制
108	合肥深国投商用置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
109	华润置地(南昌)有限公司	受同一最终控股母公司控制
110	华润置地(成都)成华有限公司	受同一最终控股母公司控制
111	合肥庐阳华润房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
112	广东华润太平洋餐饮有限公司	受同一最终控股母公司控制
113	华润置地(徐州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
114	华润置地(长春)有限公司	受同一最终控股母公司控制
115	华润置地(淄博)有限公司	受同一最终控股母公司控制
116	平湖市臻尚园林绿化有限公司	受同一最终控股母公司控制
117	华润置地(哈尔滨)房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
118	深圳市三九旅游酒店有限公司	受同一最终控股母公司控制
119	华润置地(大连)有限公司	受同一最终控股母公司控制
120	华润黑龙江医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
121	华润沿海(惠州)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
122	华润置地城市运营管理(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
123	华润置地(威海)有限公司	受同一最终控股母公司控制
124	深圳市润薇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
125	华润置地(宁波)实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
126	华润置地(赣州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
127	润置地(北京)物业管理有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
128	华润置地(日照)有限公司	受同一最终控股母公司控制
129	沈阳爱车停车管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
130	华润置地(深圳)开发有限公司	联合营公司
131	上海通益置业有限公司	联合营公司
132	华润万家(深圳)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
133	华润置地(沈阳)房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
134	华润昆明儿童医院管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
135	西安华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
136	华润置地(武汉)房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
137	华润生命科学产业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
138	华润城市交通设施(成都)高新有限公司	受同一最终控股母公司控制
139	华润万家置业(沈阳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
140	华润置地(南通)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
141	华润置地森马实业(温州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
142	成都锦兴华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
143	深圳帝王居物业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
144	华润置地(烟台)有限公司	受同一最终控股母公司控制
145	华润万家购物中心(杭州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
146	华润置地(西安)商业物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
147	华润怡宝饮料(六安)有限公司	受同一最终控股母公司控制
148	华润怡宝饮料(肇庆)有限公司	受同一最终控股母公司控制
149	华润置地长春房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
150	华润城市交通设施(成都)天府新区有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
151	重庆华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
152	华润置地(无锡)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
153	华润城市交通设施(重庆)有限公司	受同一最终控股母公司控制
154	华润置地(太原)有限公司	受同一最终控股母公司控制
155	华润置地(杭州)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
156	成都市恒裕房地产开发有限公司	联合营公司
157	华润置地(武汉)开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
158	华润置地(太原)发展有限公司	联合营公司
159	华润置地(日照)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
160	华润置地(临沂)有限公司	受同一最终控股母公司控制
161	华润置地(徐州)发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
162	华润置地(大连)开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
163	成都华润置地驿都房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
164	华润置地众鑫(西安)房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
165	华润置地(福州)投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
166	华润置地(重庆)实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
167	华润置地(济南)有限公司	受同一最终控股母公司控制
168	华润置地(福州)房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
169	华润置地(柳州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
170	华润置地(哈尔滨)投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
171	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
172	华润置地(厦门)房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
173	华润置地(贵阳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
174	华润置地(昆明)有限公司	受同一最终控股母公司控制
175	徐州铭智房地产开发有限公司	联合营公司
176	合肥新站华润置地开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
177	华润置地(石家庄)有限公司	受同一最终控股母公司控制
178	华润置地(苏州)开发有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
179	广东润联信息技术有限公司	受同一最终控股母公司控制
180	大连华润置地华北路项目开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
181	华润(大连)有限公司	受同一最终控股母公司控制
182	宁波通益房地产开发有限公司	联合营公司
183	润欣置业(北京)有限公司	受同一最终控股母公司控制
184	葫芦岛特易购房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
185	深圳市阳城投资发展有限公司	联合营公司
186	淄博张店特易购置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
187	青岛正阳特易购置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
188	大连张前特易购置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
189	华润润泽商业发展(南京)有限公司	受同一最终控股母公司控制
190	扬州文昌特易购地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
191	宁波钱湖乐都置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
192	广州市特易得置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
193	华润怡宝饮料(成都)有限公司	受同一最终控股母公司控制
194	华润怡宝饮料(南宁)有限公司	受同一最终控股母公司控制
195	杭州蓝祥购物有限公司	联合营公司
196	抚顺锦绣房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
197	鞍山特易购房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
198	秦皇岛特易购房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
199	润欣商业发展(福建)有限公司	受同一最终控股母公司控制
200	沈阳特易购置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
201	厦门赫特置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
202	泸州华润置地商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
203	华润置地前海有限公司	联合营公司
204	华润置地(桂林)有限公司	受同一最终控股母公司控制
205	华润置地(南昌)开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
206	华润置地(苏州)房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
207	北京万信房地产开发有限公司	联合营公司
208	福州市华润置地实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
209	武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
210	广州联洲房地产有限公司	联合营公司
211	广州联森房地产有限公司	联合营公司
212	广州宏嘉房地产开发有限公司	联合营公司
213	广州宏轩房地产开发有限公司	联合营公司
214	上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
215	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
216	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	联合营公司
217	成都润万置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
218	华润置地商业管理服务(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
219	横琴万象世界发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
220	广州璟晔房地产开发有限公司	联合营公司
221	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	联合营公司
222	柳州东城置地发展有限公司	少数股东
223	佛山市润穗房地产开发有限公司	联合营公司
224	华润置地(南昌)实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
225	润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
226	华润置地开发(海南)有限公司	受同一最终控股母公司控制
227	华润置地(海南)有限公司	受同一最终控股母公司控制
228	华润置地发展(海南)有限公司	受同一最终控股母公司控制
229	济南润中置业有限公司	联合营公司
230	福建万象城商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
231	华润置地(哈尔滨)房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
232	华润置地(大连)房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
233	华润网络(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
234	中山市华润置地房地产发展有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
235	昆明华润置地三联置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
236	成都华润置地和兴房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
237	成都华润置地北星房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
238	上海华筵房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
239	武汉美丰华房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
240	沈阳润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
241	上海华合房地产开发有限公司	联合营公司
242	广西香港街房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
243	重庆九润城市交通设施有限公司	受同一最终控股母公司控制
244	华广(成都)城市交通设施有限公司	受同一最终控股母公司控制
245	深圳润艺文化发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
246	宁波轨道交通华润置地有限公司	联合营公司
247	大连润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
248	长春华润聚业房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
249	南京钟山润欣房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
250	郑州润兴置业有限公司	联合营公司
251	青岛地铁华润置地开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
252	杭州地铁武林置业有限公司	联合营公司
253	华润欢乐颂商业管理(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
254	华润润欣商业管理(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
255	宁波润祥房地产开发有限公司	联合营公司
256	杭州添智投资有限公司	联合营公司
257	合肥润祥房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
258	南昌建美房地产有限公司	联合营公司
259	有巢科技投资(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
260	润信(汕头华侨试验区)互联网小额贷款有限公司	受同一最终控股母公司控制
261	南京润茂置业有限公司	联合营公司
262	南京华铎房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
263	南京华崧房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
264	上海煦臻企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
265	南昌正润置业有限公司	联合营公司
266	南京锐灏房地产开发有限公司	联合营公司
267	杭州润奥房地产开发有限公司	联合营公司
268	嘉兴新锦置业有限公司	联合营公司
269	北京朝金房地产开发有限公司	联合营公司
270	南京仁恒江岛置业有限公司	联合营公司
271	华润物业科技服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
272	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	联合营公司
273	北京永安佑泰房地产开发有限公司	联合营公司
274	杭州润地健康投资管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
275	广州市润创置业有限公司	联合营公司
276	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	联合营公司
277	成都长天益丰置业有限公司	联合营公司
278	武汉润广招房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
279	西安港润房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
280	上海润翌房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
281	上海铎宝置业有限公司	联合营公司
282	上海佳晟房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
283	上海铎曦房地产开发有限公司	联合营公司
284	上海卓置房地产开发有限公司	联合营公司
285	北京开创金润置业有限公司	联合营公司
286	天津中储恒丰置业有限公司	联合营公司
287	宁波泓祥房地产开发有限公司	联合营公司
288	江西瑞禾润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
289	杭州润昕置业有限公司	联合营公司
290	杭州保泓房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
291	郑州天地康联置业有限公司	联合营公司
292	广州增城区润昱置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
293	深圳市润中李朗实业发展有限公司	联合营公司
294	广州碧森房地产开发有限公司	联合营公司
295	广州穗海置业有限公司	联合营公司
296	太原坚实房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
297	宁波泓喆房地产开发有限公司	联合营公司
298	西安秦尚置业有限责任公司	联合营公司
299	苏州盛玺房地产有限公司	联合营公司
300	重庆绿华置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
301	唐山富润房地产开发有限公司	联合营公司
302	东莞市润地房地产有限公司	联合营公司
303	北京洺润置业有限公司	联合营公司
304	常州润辉置业有限公司	联合营公司
305	温州京都城房地产开发有限公司	联合营公司
306	厦门润金悦地产有限公司	联合营公司
307	广州市润禾置业有限公司	联合营公司
308	湖北万德莱纯生科技有限公司	联合营公司
309	华润知识产权管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
310	湖北润联物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
311	湖北广家洲投资有限公司	联合营公司
312	湖北联辰房地产开发有限公司	联合营公司
313	青岛地铁华润置地投资有限公司	联合营公司
314	有巢住房租赁服务(天津)有限公司	受同一最终控股母公司控制
315	华润万家有限公司	受同一最终控股母公司控制
316	泰安华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
317	厦门稳投房地产开发有限公司	联合营公司
318	广州市润意房地产开发有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
319	北京紫麟置业有限公司	联合营公司
320	太原首润房地产开发有限公司	联合营公司
321	长春润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
322	青岛西海岸健康生态谷开发有限公司	联合营公司
323	南昌润象房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
324	上海润泓盛房地产开发有限公司	联合营公司
325	天津市中辰朝华置业有限公司	联合营公司
326	北京怡和置业有限公司	联合营公司
327	青岛地铁润置投资有限公司	联合营公司
328	北京建恒润和房地产开发有限公司	联合营公司
329	华润燃气投资(中国)有限公司	受同一最终控股母公司控制
330	无锡润腾房地产开发有限公司	联合营公司
331	惠州市利华房地产有限公司	联合营公司
332	北京正德丰泽房地产开发有限公司	联合营公司
333	揭阳祥誉实业投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
334	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	联合营公司
335	苏州润腾房地产有限公司	联合营公司
336	温州润睿房地产开发有限公司	联合营公司
337	交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	联合营公司
338	赣州市正润置业有限公司	联合营公司
339	温州鼎润房地产开发有限公司	联合营公司
340	福州中泓盛实业有限公司	联合营公司
341	青岛鲁商润置投资开发有限公司	联合营公司
342	无锡润通房地产开发有限公司	联合营公司
343	长春市润新房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
344	深圳市华润润城发展有限公司	联合营公司
345	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	联合营公司
346	北京泷润置业有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
347	杭州大地航空投资有限公司	联合营公司
348	温州市悦港置业有限公司	联合营公司
349	宁波鸿益置业有限公司	联合营公司
350	汕头市润弘地产发展有限公司	联合营公司
351	邯郸市润广房地产开发有限公司	联合营公司
352	邯郸市润联房地产开发有限公司	联合营公司
353	邯郸市润景房地产开发有限公司	联合营公司
354	沈阳林润房地产开发有限公司	联合营公司
355	长春金地至胜房地产开发有限公司	联合营公司
356	武汉裕达润房地产开发有限公司	联合营公司
357	保定首开润怡房地产开发有限公司	联合营公司
358	济宁中润置达产业发展有限公司	联合营公司
359	华润万象商业(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
360	深圳市润招房地产有限公司	联合营公司
361	广州华耀房地产开发有限公司	联合营公司
362	河南润正房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
363	北京愿景安居管理咨询有限公司	联合营公司
364	武汉润雪房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
365	济宁润置产业发展有限公司	联合营公司
366	唐山建投房地产开发有限公司	联合营公司
367	太原侨晋置业有限公司	联合营公司
368	烟台润佳房地产有限公司	联合营公司
369	北京润和信通房地产开发有限公司	联合营公司
370	深圳市湖贝顺润投资有限公司	联合营公司
371	华网数据科技(广州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
372	武汉地润志合置业有限公司	联合营公司
373	武汉中城城光房地产开发有限公司	联合营公司
374	北京毓秀置业有限公司	联合营公司

序号	公司名称	关联方关系
375	北京铭海置业有限公司	联合营公司
376	中交润致(北京)置业有限公司	联合营公司
377	深圳铭悦房地产有限公司	联合营公司
378	上海仁崇置业有限公司	联合营公司
379	深圳市创勇企业管理有限公司	联合营公司
380	浙江润嘉置地有限公司	联合营公司
381	上海仁嘉房地产开发有限公司	联合营公司
382	青岛西海岸科创投资开发有限公司	联合营公司
383	浙江润嘉商业管理有限公司	联合营公司
384	广州穗荣房地产开发有限公司	联合营公司
385	绍兴润盈房地产开发有限公司	联合营公司
386	广州利路实业投资有限公司	少数股东
387	广州利新实业投资有限公司	少数股东
388	深湾基建(深圳)有限公司	少数股东
389	深圳市投资控股有限公司	少数股东
390	Strong Foundation Developments Limited	受同一最终控股母公司控制
391	北京华润京通房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
392	北京华润名汇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
393	北京华润曙光房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
394	北京华润新镇置业有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
395	北京润航商业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
396	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	联合营公司
397	广西华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
398	华广(成都)市交通设施有限公司	受同一最终控股母公司控制
399	华润城市交通设施(济南)有限公司	受同一最终控股母公司控制
400	华润混凝土(柳州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
401	华润赛美科微电子(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
402	华润投资控股(深圳)有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
403	华润万家生活超市(东莞)有限公司	受同一最终控股母公司控制
404	华润怡宝饮料(长沙)有限公司	受同一最终控股母公司控制
405	华润置地(北京)股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
406	华润置地(合肥)物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
407	四川华润万家物流配送有限公司	受同一最终控股母公司控制
408	华润置地(秦皇岛)有限公司	受同一最终控股母公司控制
409	华润置地(山东)物业服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
410	华润置地(山东)有限公司	受同一最终控股母公司控制
411	华润置地(沈阳)开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
412	华润置地(苏州)实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
413	华润置地(无锡)开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
414	华润置地弘景(北京)房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
415	华润置地禄源(北京)房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
416	辽宁华润五丰营销有限公司	受同一最终控股母公司控制
417	南京华憬钜盛房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
418	南宁五丰联合食品有限公司	受同一最终控股母公司控制
419	汕头华润燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
420	深圳华润三九现代中药有限公司	受同一最终控股母公司控制
421	深圳市三九医院有限公司	受同一最终控股母公司控制
422	华润万家购物中心(杭州)有限公司	受同一最终控股母公司控制
423	郑州隆顺置业有限公司	少数股东
424	南昌润投房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
425	海南润投咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制

（六）关联交易情况

1. 主要的关联交易

单位：万元

项目	2020 年金额	2019 年金额
向关联方销售商品	162	7,894

项目	2020 年金额	2019 年金额
向关联方购买商品	54,595	71,042
接受劳务	157,064	79,094
提供劳务	501,607	537,156
利息支出	90,282	24,840
利息收入	240,621	133,752
接受担保	659,980	400,000
提供担保	1,248,989	46,990
担保费支出	8,029	1,000

注：于 2020 年度及 2019 年度，发行人与关联方之间交易的价格由交易双方协商决定，发行人与关联方资金拆借的利率由交易双方协商决定，华润置地有限公司为借款提供担保，担保费率范围为 0.10%到 1.00%。

2. 资金拆借

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	本年发生净额	本年年末余额	上年发生净额	上年年末余额
借入（偿还）				
其他应付款	5,628,080	16,217,326	3,808,724	10,589,247
长期应付款 （含一年内到期的非流动负债）	79,712	128,712	14,000	49,000
合计	5,707,792	16,346,038	3,822,724	10,638,247
借出（收回）				
其他应收款	3,109,119	6,799,628	1,269,469	3,690,509
长期应收款 （含一年内到期的非流动资产）	757,330	1,018,078	103,248	260,748
合计	3,866,450	7,817,706	1,372,717	3,951,257

3. 关联方应收应付款项余额

单位：万元

科目	关联方	2020 年账面余额	2019 年账面余额
应收账款	华润置地（深圳）有限公司	40,940	41,364
应收账款	华润万家购物中心（杭州）有限公司	13,885	18,336
应收账款	华润置地（太原）有限公司	13,735	11,101
应收账款	华润置地（山东）有限公司	12,170	17,713
应收账款	华润置地（济南）有限公司	10,996	15,759
应收账款	华润置地（临沂）有限公司	9,420	17,271
应收账款	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	8,607	11,521
应收账款	北京润航商业发展有限公司	8,045	6,837
应收账款	广州市润创置业有限公司	7,304	3,257
应收账款	华润沿海（惠州）发展有限公司	6,773	8,386
应收账款	华润置地（贵阳）有限公司	5,465	7,109
应收账款	华润万家置业（沈阳）有限公司	5,074	3,407
应收账款	华润置地（重庆）有限公司	4,875	3,347
应收账款	杭州润昕置业有限公司	4,711	94
应收账款	其他关联方	89,297	71,429
应收账款	合计	241,297	236,930
应收票据	华润置地(深圳)有限公司	57,158	43,167
应收票据	成都华润置地驿都房地产有限公司	11,228	1,227
应收票据	广州市润创置业有限公司	10,300	14,089
应收票据	华润置地(济南)有限公司	10,954	13,778
应收票据	华润置地(山东)有限公司	8,777	12,250
应收票据	华润置地(成都)发展有限公司	8,757	14,544
应收票据	华润置地(贵阳)有限公司	7,237	9,222
应收票据	华润置地(临沂)有限公司	6,306	9,270
应收票据	华润置地(重庆)有限公司	6,155	11,141
应收票据	华润置地(南通)发展有限公司	4,786	12,367
应收票据	重庆天拓置业发展有限公司	4,748	5,722
应收票据	其他关联方	77,472	57,148
应收票据	合计	213,878	203,924
其他应收款	华润（深圳）有限公司	1,984,880	-

科目	关联方	2020 年账面余额	2019 年账面余额
其他应收款	成都华润置地驿都房地产有限公司	401,316	-
其他应收款	华润置地（武汉）有限公司	300,730	-
其他应收款	华润置地投资有限公司	282,153	1,656,943
其他应收款	华润置地（上海）有限公司	273,042	147,342
其他应收款	华润置地（海南）有限公司	227,772	-
其他应收款	上海润翌房地产开发有限公司	216,778	-
其他应收款	华润置地（厦门）房地产开发有限公司	216,327	-
其他应收款	华润置地（哈尔滨）房地产有限公司	204,200	-
其他应收款	重庆天拓置业发展有限公司	184,337	-
其他应收款	上海润泓盛房地产开发有限公司	156,035	148,190
其他应收款	北京铭海置业有限公司	133,819	-
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	123,262	111,209
其他应收款	郑州隆顺置业有限公司	121,619	-
其他应收款	北京毓秀置业有限公司	114,930	-
其他应收款	西安华润置地发展有限公司	113,960	-
其他应收款	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	105,800	-
其他应收款	华润置地（重庆）有限公司	102,255	-
其他应收款	中交润致（北京）置业有限公司	98,353	-
其他应收款	华润置地（徐州）发展有限公司	90,072	-
其他应收款	上海煦臻企业管理有限公司	88,800	88,800
其他应收款	重庆华润置地发展有限公司	87,352	-
其他应收款	广州穗海置业有限公司	85,455	120,364
其他应收款	武汉地润志合置业有限公司	82,185	-
其他应收款	华润置地(西安)商业物业管理有限公司	81,840	-
其他应收款	北京泷润置业有限公司	81,622	228,118
其他应收款	华润置地(福州)房地产开发有限公司	80,400	56,767
其他应收款	上海通益置业有限公司	80,046	-
其他应收款	南昌润投房地产开发有限公司	79,401	-
其他应收款	华润置地(合肥)有限公司	78,902	-
其他应收款	温州市悦港置业有限公司	77,793	36,149
其他应收款	华润置地(成都)实业有限公司	73,900	-
其他应收款	嘉兴市润昇企业管理有限公司	68,600	-

科目	关联方	2020 年账面余额	2019 年账面余额
其他应收款	华润置地(石家庄)有限公司	65,026	-
其他应收款	武汉润雪房地产开发有限公司	64,648	-
其他应收款	华润置地(深圳)开发有限公司	63,435	-
其他应收款	华润置地(福州)发展有限公司	62,250	-
其他应收款	北京通惠时代企业管理有限公司	61,165	-
其他应收款	成都市恒裕房地产开发有限公司	60,081	55,079
其他应收款	其他关联方	1,032,393	1,799,252
其他应收款	合计	7,906,931	4,448,212
预付款项	润材电子商务有限公司	9,747	4,266
预付款项	其他关联方	2,816	3,975
预付款项	合计	12,563	8,241
长期应收款	太原首润房地产开发有限公司	121,671	-
长期应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	120,394	-
长期应收款	北京开创金润置业有限公司	111,375	-
长期应收款	南京华铎房地产开发有限公司	93,621	-
长期应收款	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	70,866	70,866
长期应收款	上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	68,627	-
长期应收款	杭州地铁武林置业有限公司	61,010	-
长期应收款	苏州润腾房地产有限公司	61,010	-
长期应收款	上海卓置房地产开发有限公司	60,709	-
长期应收款	华润置地(上海)有限公司	60,000	60,000
长期应收款	上海铎曦房地产开发有限公司	55,576	-
长期应收款	绍兴润盈房地产开发有限公司	50,940	-
长期应收款	南京华憬钜盛房地产开发有限公司	48,050	-
长期应收款	太原侨晋置业有限公司	36,277	-
长期应收款	湖北广家洲投资有限公司	15,850	-
长期应收款	成都长天益丰置业有限公司	8,230	-
长期应收款	有巢住房租赁服务(天津)有限公司	7,675	-
长期应收款	华润置地有限公司	-	136,111
长期应收款	南京锐灏房地产开发有限公司	-	32,382
长期应收款	其他关联方	-	10,073
长期应收款	合计	1,051,881	309,432
应付账款	润材电子商务有限公司	10,315	21,407

科目	关联方	2020 年账面余额	2019 年账面余额
应付账款	北京优高雅装饰工程有限公司	16,923	16,093
应付账款	其他关联方	40,246	31,520
应付账款	合计	67,485	69,021
应付票据	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	15,312	12,525
应付票据	上海优高雅建筑装饰有限公司	9,080	4,320
应付票据	北京优高雅装饰工程有限公司	7,238	11,838
应付票据	润材电子商务有限公司	6,664	25,705
应付票据	成都优高雅建筑装饰有限公司	5,536	4,729
应付票据	华润置地(武汉)物业管理有限公司	496	63
应付票据	珠海励致洋行办公家私有限公司	350	70
应付票据	华润置地(北京)物业管理有限责任公司	104	-
应付票据	平湖市臻尚园林绿化有限公司	13	-
应付票据	合计	44,793	59,251
其他应付款	华润置地(深圳)有限公司	3,925,043	-
其他应付款	华润置地投资有限公司	1,351,586	3,373,493
其他应付款	华润置地(深圳)发展有限公司	1,344,406	2,117,752
其他应付款	润材电子商务有限公司	488,313	-
其他应付款	华润置地前海有限公司	415,500	-
其他应付款	华润置地(贵阳)有限公司	330,395	302,909
其他应付款	华润(上海)房地产开发有限公司	310,410	-
其他应付款	华润置地(成都)发展有限公司	303,208	144,045
其他应付款	华润置地(威海)有限公司	250,283	205,897
其他应付款	武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	244,867	121,867
其他应付款	青岛地铁华润置地开发有限公司	192,679	165,103
其他应付款	大连润置房地产有限公司	188,843	349,231
其他应付款	华润置地(无锡)有限公司	182,455	158,349
其他应付款	华润置地(无锡)发展有限公司	180,260	217,216
其他应付款	华润置地(南京)有限公司	169,247	-
其他应付款	华润置地投资(天津)有限公司	154,449	165,610
其他应付款	华润置地(太原)有限公司	152,525	-
其他应付款	华润置地开发(北京)有限公司	140,732	214,644
其他应付款	华润置地(厦门)有限公司	136,946	145,282

科目	关联方	2020 年账面余额	2019 年账面余额
其他应付款	华润置地(武汉)实业有限公司	133,719	120,723
其他应付款	华润超智房地产开发有限公司	129,188	-
其他应付款	华润(上海)有限公司	125,925	-
其他应付款	华润置地(苏州)开发有限公司	124,386	129,631
其他应付款	华润(沈阳)地产有限公司	114,881	-
其他应付款	华润置地(南宁)有限公司	113,646	-
其他应付款	坚实置地(上海)有限公司	112,568	-
其他应付款	华润置地(杭州)发展有限公司	109,930	-
其他应付款	华润置地(大连)房地产开发有限公司	109,739	-
其他应付款	华润置地(南昌)开发有限公司	104,412	-
其他应付款	华润(大连)房地产有限公司	96,390	-
其他应付款	成都华润置地和兴房地产开发有限公司	88,446	196,264
其他应付款	成都华润置地驿都房地产有限公司	87,679	-
其他应付款	北京怡和置业有限公司	87,122	-
其他应付款	华润置地(成都)有限公司	86,292	-
其他应付款	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	85,642	-
其他应付款	西安港润房地产有限公司	84,933	-
其他应付款	华润置地(厦门)发展有限公司	83,267	-
其他应付款	成都润万置业有限公司	81,635	-
其他应付款	华润万家置业(沈阳)有限公司	80,353	-
其他应付款	华润沿海(惠州)发展有限公司	78,587	-
其他应付款	华润置地(福州)有限公司	78,186	-
其他应付款	华润置地(日照)有限公司	77,576	-
其他应付款	沈阳润置房地产有限公司	77,025	-
其他应付款	上海仁崇置业有限公司	76,175	-
其他应付款	华润置地(宁波)发展有限公司	75,465	-
其他应付款	华润置地(大连)有限公司	71,013	-
其他应付款	杭州保泓房地产开发有限公司	68,509	-
其他应付款	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	66,527	-
其他应付款	温州鼎润房地产开发有限公司	65,283	-
其他应付款	北京华润大厦有限公司	64,590	-
其他应付款	华润置地(成都)青羊有限公司	63,205	131,978

科目	关联方	2020 年账面余额	2019 年账面余额
其他应付款	华润置地(合肥)实业有限公司	61,355	-
其他应付款	海南润投咨询有限公司	61,110	-
其他应付款	华润置地(沈阳)开发有限公司	60,613	-
其他应付款	其他关联方	3,327,765	2,881,146
其他应付款	合计	16,875,284	11,141,142
长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	广州利路实业投资有限公司	48,395	-
长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	深圳市投资控股有限公司	36,000	39,000
长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	深圳基建（深圳）有限公司	36,297	-
长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	广州利新实业投资有限公司	12,099	-
长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	深圳市阳城投资发展有限公司	-	4,900
长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	华润置地投资有限公司	-	5,100
长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	合计	132,791	49,000
预收账款	华润置地（太原）有限公司	467	-
预收账款	华润（沈阳）地产有限公司	457	-
预收账款	华润置地（深圳）有限公司	274	3,750
预收账款	华润置地（济南）有限公司	-	2,147
预收账款	华润置地（厦门）房地产开发有限公司	-	1,000
预收账款	其他关联方	38	740
预收账款	合计	1,236	7,637

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

八、重大或有事项或承诺事项

（一）资产负债表日后事项

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

全球发展情况尚不明朗，对集团全年经营影响有待进一步评估。

（二）或有事项

1. 对外担保

截至 2021 年 9 月 30 日，除前述关联担保之外，发行人及其合并范围子公司对外担保情况如下：

单位：亿元

序号	被担保人	担保金额
1	华润置地(深圳)有限公司	90.38
2	华润置地(南昌)开发有限公司	6.40
3	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	5.20
4	润材电子商务有限公司	5.00
5	武汉润雪房地产开发有限公司	3.50
6	南京钟山润欣房地产开发有限公司	0.36
合计		110.84

2. 重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件（涉及金额占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上，且标的金额在 1,000.00 万元以上）。

3. 重大经营租赁

根据发行人与出租人签订的租赁合同，不可撤销的最低租赁付款额如下：

单位：万元

租赁时间	2020 年	2019 年	2018 年
1 年以内（含 1 年）	12,793	13,968	1,944
1 年至 5 年（含 5 年）	36,307	29,709	7,407
5 年以上	73,932	151,795	14,881
合计	123,033	195,472	24,232

4. 重大承诺

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的房屋建筑物及房地产开发产品承诺	3,464,729	2,572,689	1,632,848
与对联营企业投资相关的资本承诺	-	-	2,080
合计	3,464,729	2,572,689	1,634,929

5. 其他或有事项

发行人按相关规定为发行人物业单位若干买家的银行融资提供担保。该等担保在下列较早者终止：（i）出具房屋产权证，此证一般平均在担保登记完成后两至三年内出具；（ii）物业买家按揭贷款支付完毕时。根据担保条款，在担保期间，若该等买家拖欠按揭还款时，发行人须向银行偿还买家拖欠的按揭本金连同应计利息及罚金。在支付本息和罚金后，发行人有权接收相关按揭物业的法定业权。于 2020 年 12 月 31 日，发行人尚未解除的担保余额为人民币 1,588,488 万元。

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

（三）其他重要事项

1. 关于发行人是否存在竞拍“地王”及负面舆情的情况

截至本募集说明书签署之日，经排查发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司除已在华润置地控股有限公司房地产业务的自查报告中披露的情形外，不存在竞拍“地王”及负面舆情的情况。发行人不存在以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的行为。

2. 董事会成员及法定代表人变更情况

2019 年 5 月 14 日，公司董事长唐勇、董事俞建、董事谢骥变更为董事长李欣、董事郭世清、董事谢骥，法定代表人由唐勇变更为谢骥，本次董事会成员及法定代表人的变更属于公司正常人事调动，对于公司的日常经营不会产生重大影

响。

3. 发行人重大资产重组情况

发行人报告期内重大资产重组相关情况详见本募集说明书之“第四节 发行人基本情况”之“二、发行人历史沿革”之“（三）重大资产重组”。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至最近一年及一期末，发行人及其合并范围内子公司受限资产情况如下：

单位：万元

受限资产	2021 年 9 月末	2020 年末	受限原因
货币资金	33,675	90,780	履约保函保证金、安全文明措施费、房款按揭保证金、工资保证金、施工保证金、用电保证金
存货	785,273	273,699	借款抵押
投资性房地产	431,792	134,795	借款抵押
在建工程	38,212	-	借款抵押
合计	1,288,952	499,274	

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
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（第一期）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。

中诚信国际评定本期债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，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

雄厚的股东背景。作为华润集团有限公司（以下简称“华润集团”）旗下唯一房地产业务平台，公司股东华润置地在物业销售及持有型物业运营方面均具有显著的行业地位，并在多年的房地产业务运营过程中始终保持了稳健的发展策略及良好的财务纪律。

重要的战略定位及有力的股东支持。公司作为华润置地境内唯一投资主体的战略定位逐步明确，在资金安排与项目获取方面均得到了极强的股东支持。

并表销售回款保持快速增长。受益于华润置地项目注入以及华润置地大部分境内新增住宅项目均由公司获取，公司并表销售回款呈快速增长趋势。

畅通的融资渠道。公司与金融机构保持良好的合作关系，融资渠道畅通。

2. 关注

房地产行业风险。在监管政策的持续影响下，2021 年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经有所调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

资产减值损失。2020 年，受行业整体下行环境影响，部分华北大区项目发生减值，公司共计提 21.01 亿元存货跌价准备，对当期盈利带来一定影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、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，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期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）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期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。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将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，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

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 2021 年 9 月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币 666 亿元，其中已使用融资额度人民币 255 亿元，其中尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 411 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	21	8	13
2	农业银行	127	36	91
3	中国银行	59	31	28
4	建设银行	91	47	44
5	交通银行	34	12	22
6	其他	334	121	213
合计		666	255	411

（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	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，拟使用于偿还有息负债	未偿付
2	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
3	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 亿元）拟用于补充流动资金及偿还有息负债	未偿付
公司债券小计		-	-	-	-	-	50.00	-	50.00	-	-
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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

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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	19 华润控股 MTN004	公募	2019-08-19	-	2022-08-21	3	10.00	3.45	10.00	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	未偿付
16	19 华润控股 MTN003	公募	2019-08-02	-	2022-08-06	3	10.00	3.53	10.00	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	未偿付
17	19 华润控股 MTN002	公募	2019-07-19	-	2022-07-23	3	10.00	3.63	10.00	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	未偿付
18	19 华润控股 MTN001	公募	2019-07-05	-	2022-07-09	3	10.00	3.65	10.00	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	未偿付
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	205.00	-	205.00	-	-
合计		-	-	-	-	-	255.00	-	255.00	-	-

（四）发行人及子公司已获批准尚未发行的债券情况

发行人于 2022 年 3 月取得《接受注册通知书》（中市协注〔2022〕MTN135 号），经中国银行间市场交易商协会同意，公司在注册有效期内可分期发行注册金额为 52 亿元的中期票据。截至本募集说明书出具日，仍有 22 亿元尚未发行。除此之外，发行人及子公司不存在其他已获批准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 2021 年 9 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）本期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 50 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 100 亿元，占公司截至 2021 年 9 月 30 日合并财务报表口径净资产（910.36 亿元）的比例为 10.98%。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均

应缴纳印花税¹。对本期债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

¹ 注：《中华人民共和国印花税法》已于 2021 年 6 月 10 日经第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，将自 2022 年 7 月 1 日起施行。届时 1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》将同时废止。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、信息披露管理制度

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

《华润置地控股有限公司公司债券信息披露管理制度》（以下简称“本制度”）所称信息披露的程序是指未公开信息的传递、编制、审核、披露的流程。

公司董事、监事和高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员、专业机构均为公司内幕信息的知情人，在信息披露前负有保密义务，不得私自泄露内部信息。

公司各部门应采取必要措施，在有关信息公开披露之前，将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。

公司有充分证据证明按照本制度规定应当披露的信息可能导致其违反国家有关保密法律法规的，可以依据有关法律规定豁免披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露事务负责人是公司信息披露的主要责任人，应当由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。若公司未按规定设置并披露信息披露事务负责人的，视为由法定代表人担任信息披露事务负责人。

在公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

信息披露事务负责人负责组织和协调公司债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。

信息披露事务负责人由公司财务总监担任。

（三）董事和董事会、监事、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息、披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

公司监事对定期报告出具的书面审核意见，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

公司董事、监事、高级管理人员履行信息披露职责时签署的文件、会议记录等相关文件和资料，应当予以妥善保管。涉及查阅董事、监事、高级管理人员履行信息披露职责时签署的文件、会议记录等相关文件和资料，经获取批准后，由信息披露事务负责人及财务部负责提供，并作好相应记录。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

发行文件的编制、审核、发布流程为：公司财务部牵头负责制作发行文件，经有关领导审核后发布。

定期报告的编制、审核、发布流程为：公司财务部负责制作定期报告、经有关领导审核后发布。

重大事项的报告、传递、审核、披露流程为：公司高级管理人员、各部门和各公司负责人知悉重大事项发生以及发生重大变化后，应及时通知财务部、财务部收到重大情况通知后，牵头草拟重大事项报告文稿，经有关领导审核后发布。

财务部以书面或电子版方式通过债券受托管理人在中国证监会、证券交易所指定的信息披露平台予以公告。

财务部对信息披露相关文件、资料进行档案管理。

公司有关部门对于是否涉及信息披露事项存在疑问时，应及时通知财务部，由财务部通过债券受托管理人向证券交易所咨询。

公司如发现已披露的信息有错误、遗漏或误导时，应及时更正、补充或澄清。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。

各子公司应指定专人作为指定联络人，负责与信息披露事务管理部门的联络工作。

公司各子公司按信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

二、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计

年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

三、重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

四、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则》和深交所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 4 月 22 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2025 年间每年的 4 月 22 日为本期债券品种一上一计息年度的付息日，2023 年至 2027 年间每年的 4 月 22 日为本期债券品种二上一计息年度的付息日（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）。

本期债券品种一兑付日为 2025 年 4 月 22 日，品种二兑付日为 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）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。按照合并报表口径计算，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司营业收入分别为 3,293,179 万元、4,271,925 万元、5,878,093 万元及 5,907,419 万元；实现净利润分别为 595,091 万元、750,156 万元、492,971 万元及 670,657 万元，经营活动产生的现金流入分别为 5,121,736 万元、7,187,708 万元、9,243,305 万元及 6,871,141 万元。鉴于其稳定的经营业绩和较强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

三、偿债应急保障方案

（一）可变现资产充裕

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变

现补充偿债资金。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人流动资产余额为 44,120,241 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。

在日常经营产生的现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

（二）畅通的外部融资渠道

公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。截至 2021 年 9 月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币 666 亿元，其中已使用融资额度人民币 255 亿元，其中尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 411 亿元，公司融资渠道畅通。公司具有的未使用授信额度，将为本期债券的偿还提供有力的保障，但不具备强制执行性。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、

流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书之“第十节 投资者保护机制”之“七、债券受托管理人”。

（四）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书之“第十节 投资者保护机制”之“六、债券持有人会议规则”。

（五）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》、《华润置地控股有限公司公司债券信息披露管理制度》及中国证监会、深圳证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、违约事项及纠纷解决机制

（一）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1. 发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息）。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2. 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的。

3. 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4. 发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面事项救济措施的。

5. 发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

1. 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成“第十节 投资者保护机制”之“五、违约事项及纠纷解决机制”之“（一）违约情形及认定”第 5 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成“第十节 投资者保护机制”之“五、

违约事项及纠纷解决机制”之“（一）违约情形及认定”第 5 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2. 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

（三）争议解决方式

1. 发行人、本期债券持有人及债券受托管理人等因履行募集说明书、《债券受托管理协议》或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施消除或减少因违反约定导致的不良影响。

如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）提起仲裁。

2. 如发行人、债券受托管理人与债券持有人因本期债券或《债券受托管理协议》发生争议，不同文本对争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

六、债券持有人会议规则

本节内容中，“本规则”指《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）持有人会议规则》。本期债券的《债券持有人会议规则》的全文内容如下：

1. 总则

1.1 为规范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）（“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有

人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《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、行政法规、部门规章、规范性文件及深圳证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的词语与《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受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

2. 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

3. 债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、

规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草

案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、

计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开

日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

4. 债券持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持

有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露

计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

5. 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管

理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

6. 特别约定

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师

应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情

况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见,或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的,受托管理人应当立即终止。

异议期届满后,视为本次会议已召开并表决完毕,受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果,并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的,受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告,详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

7. 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的,变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的,以债券募集说明书的约定为准;如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的,除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外,均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷,应当向深圳国际仲裁院(深圳仲裁委员会)提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决,对各方均有约束力。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数,“超过”不包含本数。

七、债券受托管理人

中信证券股份有限公司（以下简称中信证券或受托管理人）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任中信证券，并接受受托管理人的监督。

投资者认购本次债券视作同意《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受托管理协议》。

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。本节内容中，“本协议”指《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受托管理协议》，“甲方”指“华润置地控股有限公司”，“乙方”指“中信证券股份有限公司”。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式

持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，甲方使用募集资金时应当书面告知乙方。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，甲方应当按半年度将资金使用计划书面告知乙方。

3.3 本期债券存续期内，甲方应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在二个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）甲方名称、主体评级或甲方发行的债券信用评级发生变化或者甲方的控股股东、实际控制人发生变更；

（3）甲方及其合并范围内子公司可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押、

冻结或者重大资产被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组或者进行重大投资等；

（4）甲方及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约或转移债券清偿义务；

（5）甲方及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十，承担他人债务超过上年末净资产百分之十；

（6）甲方及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

（7）甲方及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失，甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（8）甲方分配股利，甲方及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）甲方及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到刑事处罚、重大行政处罚、行政监管措施或自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（10）增信机构、担保物或者其他偿债保障措施发生变化、变更等；

（11）甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）甲方及其主要子公司、甲方法定代表人、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）甲方拟变更募集说明书的约定；甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（14）甲方不能按期支付到期债务本息等违约情形；

（15）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责，以及甲方董事长或者总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）甲方及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）甲方及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）甲方的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，甲方遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）甲方聘请的会计师事务所发生变更的，甲方为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（22）甲方拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（23）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（24）发生其他可能影响甲方偿债能力或对债券持有人权益有重大影响的事项；

（25）法律、行政法规、部门规章、规范性文件及自律规则规定或者中国证监会、证券交易所、行业自律组织要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

发行人发生《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 2 号——临时报告参考格式》规定的相关事项时，应按照深圳证券交易所的要求进行临时信息披露。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.7 预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，乙方申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.8 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券本息。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方成立金融机构债权人委员会的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.9 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【谷楚，财务部资金管理高级主管，0755-26911263】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.10 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.11 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。如

果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.12 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

3.13 甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东大会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.14 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.15 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.16 一旦发生本协议 3.4 约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.17 甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前甲方应按照本期债券兑付

代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

3.18 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

- （1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- （2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- （3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；
- （4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；
- （5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.19 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.20 甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本期债券受托管理费和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由甲方承担：

- （1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；
- （2）乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；
- （3）因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由甲方直接支付，但乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.21 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年调取甲方、增信机构银行征信记录；

（4）每年对甲方和增信机构进行现场检查；

（5）每年约见甲方或者增信机构进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.3 乙方应当对甲方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，乙方应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.5 乙方应当每年对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.9 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，乙方申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。

4.10 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施

和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对乙方采取上述措施进行授权。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.13 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.14 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任。

4.15 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

4.16 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。报酬已包含于承销费中，受托管理人不再向发行人另行收取任何其他报酬。

4.18 如果甲方发生本协议第 3.4 条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.19 乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方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。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）乙方与甲方发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现第 3.4 条相关情形的；
- （5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，

或者（c）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）乙方提出书面辞职；
- （4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协

议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若乙方同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响乙方作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成本协议项下的甲方违约事件：

（1）甲方未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

（2）甲方或甲方合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）甲方在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，甲方发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）本期债券存续期内，甲方未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，甲方未能根据法律、法规、规则和本协议的规定，履行通知义务；

(7) 违反本协议项下的陈述与保证；或

(8) 甲方未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

10.3 甲方违约事件发生时，乙方可以行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 在知晓甲方未履行偿还本期债券到期本息的义务时，乙方可以根据债券持有人会议决议与甲方谈判，促使甲方偿还本期债券本息；

(3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担乙方所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，乙方可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对甲方采取财产保全措施；

(b) 对甲方提起诉讼/仲裁；

(c) 参与甲方的重组或者破产等法律程序。

10.4 加速清偿及措施

(1) 如果本协议 10.2 条项下的甲方违约事件中第（1）项情形发生，或甲方违约事件中第（2）至第（8）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果甲方采取了下述救济措施，乙方可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知甲方取消加速清偿的决定：

(a) 乙方收到甲方或甲方安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、甲方根

据本协议应当承担的费用，以及乙方根据本协议有权收取的费用和补偿等；或

(b)本协议项下甲方违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c)债券持有人会议决议同意的其他措施。

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

10.5 上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

10.6 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于深圳的深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公

章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止：

- （1）甲方履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或甲方按照本协议约定变更受托管理人；
- （3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；
- （4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

甲方收件人：谷楚

甲方传真：0755-26911263

乙方通讯地址：深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 楼

乙方收件人：冯源、张陈灵

乙方传真：010-60833504

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 除非本协议另有特别约定，否则本协议涉及的所有乙方应向甲方收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

14.4 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，其余贰份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十一节 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、邱承飞、薛皓彦

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系电话：0755-23914957

传真：010-65608445

有关经办人员：欧阳程、李晨毓、柏龙飞

（三）律师事务所：北京市万商天勤律师事务所

住所：北京市朝阳区建国路 86 号佳兆业广场南塔 T1 单元第 12 层 1201&1202 室

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：蒋璘、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、邱承飞、薛皓彦

（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、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 9 月 30 日，华润置地控股有限公司与本期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。

第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《证券法》(2019)、《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》以及中国证监会、深圳证券交易所有关规定,本公司符合公开发行公司债券并上市的条件。

发行人法定代表人签名:


谢骥



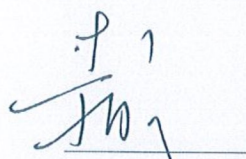
华润置地控股有限公司

2022年4月13日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

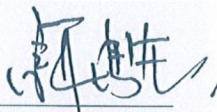

李欣



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：


谢骥



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

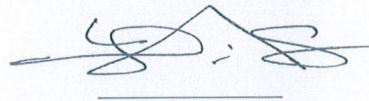
郭世清
郭世清



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：



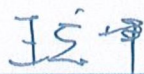
朱永红



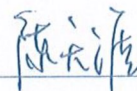
主承销商声明

本公司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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



王宏峰



陈天涯

法定代表人或授权代表签字：



马 尧



中信证券股份有限公司

2022 年 4 月 13 日

证授字[HT6-2022]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2022 年 3 月 7 日至 2023 年 3 月 5 日
(或至本授权书提前解除之日)止。



中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2022 年 3 月 7 日

被授权人

马尧

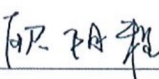
马尧(身份证【320122197202260012】)

此件与原件一致，仅供 债融
办 理 债券项目 用，
有效期 玖拾 天。
2022 年 4 月 13 日

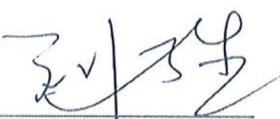
主承销商声明

本公司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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：


欧阳程

法定代表人或授权代表签名：


刘乃生



中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、重组问询函核查意见、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、详式权益变动报告书之财务顾问核查意见、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要（封卷稿）无差异的承诺函、非公开发行股票申请

中信建投证券股份有限公司
骑缝专用章

增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-12 号特别授权书作废。

授权人：

仅供华润置地控股有限公司2022年面向专业投资者公开发
行公司债券项目使用

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二二年三月二十一日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：

文娜 冯

律师事务所负责人签字：

杨



北京市万商天勤律师事务所

2022年4月13日



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

关于募集说明书及其摘要引用审计报告的会计师事务所声明

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）及签字注册会计师已阅读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的募集说明书（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：安永华明（2019）审字第61340207_H02号、安永华明（2020）审字第61340207_H07号、安永华明（2021）审字第61340207_H10号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对华润置地控股有限公司在募集说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供华润置地控股有限公司本次向相关监管机构申请2022年面向专业投资者公开发行公司债券使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

签字注册会计师：

李 赟

签字注册会计师：

蒋寒松

签字注册会计师：何 欢（已离职）

首席合伙人授权代表：

张明益

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 4 月 13 日





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

关于何欢无法签字的说明

因安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（“本所”）注册会计师何欢于2022年1月离职，未在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申报文件上签字。

特此说明。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年4月13日

授权委托书

本授权委托书由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人（即执行事务合伙人）毛鞍宁先生，于2021年3月26日签发给王鹏程先生和张明益先生。

本授权书表明：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计部主管合伙人王鹏程先生和安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）管委会委员张明益先生，均有权代表本人签署由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）提交给中国监管机构（包括但不限于中国证监会、国资委）以及中国的证券交易所的专业报告、声明，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）的对外投标文件、投标授权书，及其它与安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）所承担的专业工作相关的文件。

王鹏程先生和张明益先生在上述授权范围内所签署的文件，视同为本人签署。

本授权委托书自签发之日起生效，有效期至2022年3月31日止。本人有权在此之前，以书面方式终止对上述被授权人的授权。

授权人：毛鞍宁 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人

签署：  日期：2021-3-26

被授权人：王鹏程 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计部主管合伙人

签署：  日期：2021-3-26

被授权人：张明益 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）管委会委员

签署：  日期：2021-3-26

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 蒋滕

蒋滕

吴艳名

吴艳名

评级机构负责人签名： 闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



第十三节 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 2018 年-2020 年经审计的财务报告，2021 年三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、邱承飞、薛皓彦

联系电话：0755-23835062

（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座 22 层

联系人：欧阳程、李晨毓、柏龙飞

联系电话：0755-23914957

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。